AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

Teodoro Claret Sosa Monzón (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 13/06/2020
HASH: e5aa6a84ac885a78014955d80a682400

N/Refª.: SVO/DAT.
Expediente n.º: 1663/2019.

Por este Ayuntamiento se está tramitando la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SARDINA S-4**, y en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 165.3 en relación con lo establecido en el artículo 148.2 y 3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y ello en concordancia con lo señalado por el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se le remite la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental simplificada junto con el resto de documentación pertinente, a los efectos de que en el plazo de cuatro meses remita el Informe Ambiental Estratégico oportuno, en relación con el procedimiento tramitado por esta Corporación.

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen

EL ALCALDE

ILTMO. SR. PRESIDENTE DEL EXCMO. CABILDO DE GRAN CANARIA
CONSEJERÍA DE ÁREA DE POLÍTICA TERRITORIAL
ÓRGANO AMBIENTAL DE GRAN CANARIA
(ÓRGANO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL)
C/ Agustín Millares Carló, núm. 14 (Edificio Insular I – 4ª Planta)
35003-LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Cód. Validación: HJSSD9L97X2EXXA9TLZTR9EQM | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

PLANEAMIENTO GENERAL (MODIFICACIÓN)

Expediente nº: 1663/2019

Procedimiento: Planeamiento General (Modificación)

Apertura: 7 de febrero de 2019

Asunto: Modificación del Planeamiento General - MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SARDINA S-4

Expediente nº: 1663/2019
Procedimiento: Planeamiento General (Modificación)
Apertura: 7 de febrero de 2019
Cierre:
Código de clasificación 3.01.01
Signatura:

RESUMEN EJECUTIVO

INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Iniciación del procedimiento:
Iniciación: De oficio
Motivo de iniciación de oficio: Por iniciativa del órgano competente

ANTECEDENTES

Antecedentes:
Planeamiento:
Seguimiento:
Causa de finalización: Resolución
Órgano: El Pleno
Decreto / Convocatoria: PLENO/2020/3
Fecha: 07/05/2020

DATOS DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

Datos de Modificación de Planeamiento:

PUBLICIDAD

Publicidad:

ALEGACIONES PRESENTADAS

Alegaciones presentadas:

FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Finalización del procedimiento:

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Gáldar
Fecha Firma: 10/06/2020
HASH: 29370d92ba18d9fc76dae43c6eb542c5

Expediente nº: 1663/2019
Procedimiento: Planeamiento General (Modificación)
Apertura: 7 de febrero de 2019

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

3. Memoria justificativa convenio (39DZP2X2ST67XQ2CYTXELJJJL)
4. convenio firmado
5. Providencia de Alcaldía (6AR5M7E35F99YT2K3X7SDHKJF)
6. Informe Técnico previo y cronograma modificación menor (6394WHG42ECCPH2AEWP5PJG3H)
7. anexo informe (7FS6RCFDX33L6RAY67CWSR2CY)
8. Informe-Propuesta de Secretaría (AJZ55EFDMQ6AXLXXRHAR4EWJ9)
9. Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo (AJ9EHHZ4QDQGZTD49F27999K2)
10. Certif. Pleno Modific. Plan General (9WAAZ9KR3AQ7MW9AE2G44P3Y9)
11. TOMO I.DI. MEMORIA INFORMATIVA_f
12. TOMO II.DI. MEM JUSTF ORDENACIÓN_f
13. TOMO II.DII. PLANOS DE ORDENACIÓN_f
14. TOMO II.DIII. NORMATIVA_f
15. TOMO II.DIV. EEF ISE_f
16. TOMO III. DAE_f
17. informe solicitud inicio EAE (3SCKPLRL4L973GSHFEQM3H3SD)
18. Propuesta de acuerdo al Pleno inicio EAE (47Q2F7Q3GTZT3M937ANYWCSLC)
19. Diligencia Comisión Informativa Urbanismo Expte.1663/2019 (9NXY694KGMQFPFTCEZ2HK5PWN)
20. Certif. Pleno expdte 1663-2019 (6CECG9WYZYANFJW2G7QM2JLZ4)

Salvador Vicario Ortega (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 07/02/2019
HASH: 49574f5e40b138eea96b564e1139eabb

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR Y DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL PARA LA TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES.

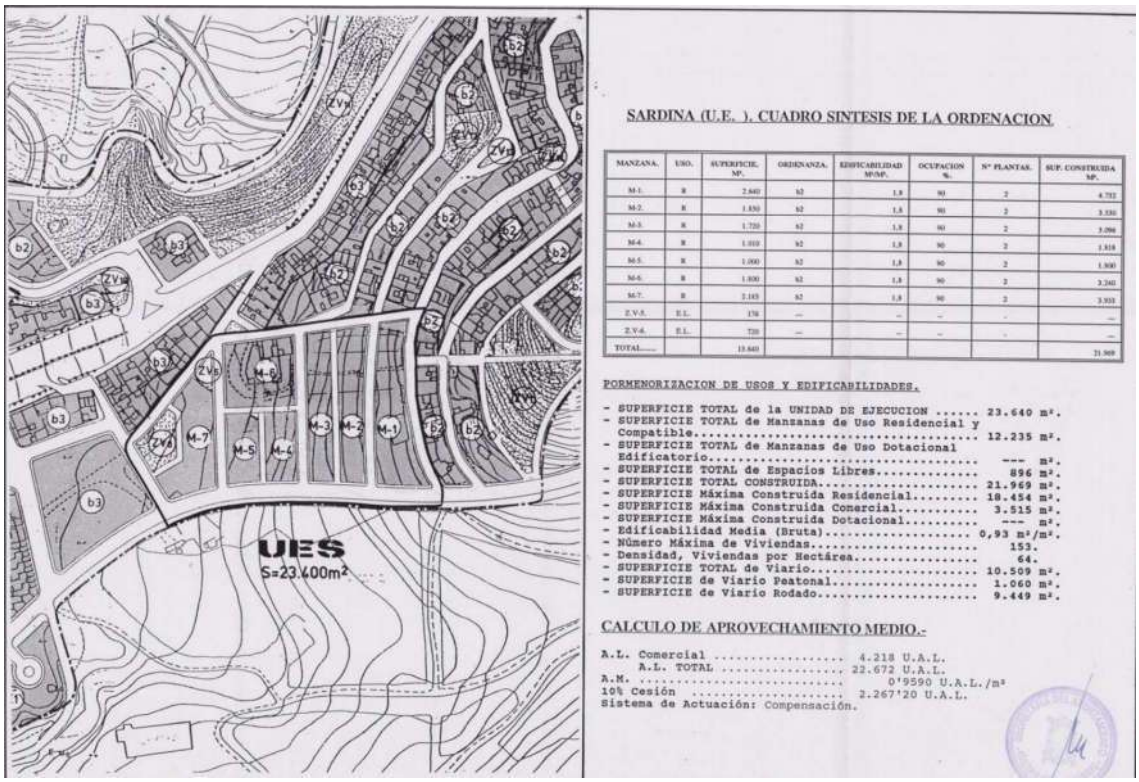
Dña. María del Pino García Gil es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca:

RÚSTICA: en término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que según escritura pública de 22 de febrero de 1986 mide aproximadamente DIECIOCHO ÁREAS Y SETENTA Y OCHO CENTIÁREAS.
Linda al Norte, con calle Américo Vespucio; Sur, la la parcela que se adjudica a D. José García Gil; este, con calle Jiménez Díaz, y Oeste, con terrenos de Juan Jorge.
TÍTULO: Fue adquirida en Escritura Pública de División Material otorgada ante Notario de Guía, Don Francisco Luis Navarro Alemán, con fecha 22 de febrero de 1986, bajo el número 233 de su protocolo.
INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía al Tomo 780, Libro 188, folio 55, finca 11.523.

Situación parcela Dña. Maria del Pino García Gil y delimitación vigente UA Sardina S-4

El Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, aprobado definitivamente con fecha 20 de julio de 2006 (BOC 26/02/2007, BOP 9/03/07), clasifica y categoriza la citada parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, incluida en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-S4.

El anterior planeamiento urbanístico municipal, Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Gáldar, aprobadas el 28 de enero de 1997 (BOC 25/04/1997, BOP 11/07/1997), ya clasificaban y categorizaban dicha parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, en este caso incluida en la Unidad de Ejecución UE-Sardina.



SARDINA (U.E.). CUADRO SINTESIS DE LA ORDENACION.

MANZANA.	USO.	SUPERFICIE. M².	ORDENANZA.	EDIFICABILIDAD M²/M².	OCUPACION %.	Nº PLANTAS.	SUP. CONSTRUIDA M².
M-1.	R	2.640	b2	1,8	90	2	4.752
M-2.	R	1.850	b2	1,8	90	2	3.330
M-3.	R	1.720	b2	1,8	90	2	3.096
M-4.	R	1.010	b2	1,8	90	2	1.818
M-5.	R	1.000	b2	1,8	90	2	1.800
M-6.	R	1.800	b2	1,8	90	2	3.240
M-7.	R	2.185	b2	1,8	90	2	3.933
Z.V-5.	E.L.	170	—	—	—	—	—
Z.V-6.	E.L.	720	—	—	—	—	—
TOTAL.....		13.640					21.969

PORMENORIZACION DE USOS Y EDIFICABILIDADES.

- SUPERFICIE TOTAL de la UNIDAD DE EJECUCION ..... 23.640 m².
- SUPERFICIE TOTAL de Manzanas de Uso Residencial y Compatible..... 12.235 m².
- SUPERFICIE TOTAL de Manzanas de Uso Dotacional Edificatorio..... --- m².
- SUPERFICIE TOTAL de Espacios Libres..... 896 m².
- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA..... 21.969 m².
- SUPERFICIE Máxima Construida Residencial..... 18.454 m².
- SUPERFICIE Máxima Construida Comercial..... 3.515 m².
- SUPERFICIE Máxima Construida Dotacional..... --- m².
- Edificabilidad Media (Bruta)..... 0,93 m²/m².
- Número Máxima de Viviendas..... 153.
- Densidad, Viviendas por Hectárea..... 64.
- SUPERFICIE TOTAL de Viario..... 10.509 m².
- SUPERFICIE de Viario Peatonal..... 1.060 m².
- SUPERFICIE de Viario Rodado..... 9.449 m².

CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO.-

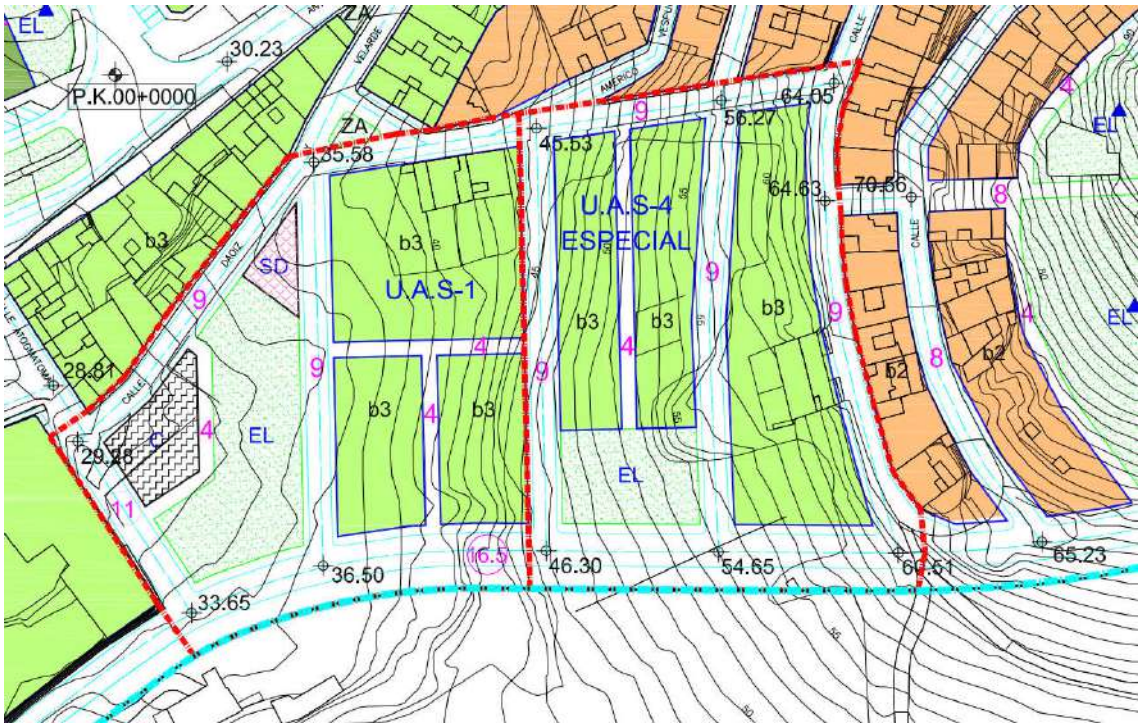
A.L. Comercial ..... 4.218 U.A.L.
A.L. TOTAL ..... 22.672 U.A.L.
A.M. ..... 0'9590 U.A.L./m²
10% Cesión ..... 2.267'20 U.A.L.
Sistema de Actuación: Compensación.

Ficha condiciones de desarrollo U.E. Sardina de la Revisión NN.SS.

La ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente pues contempla la previsión de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas VPO ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar.

Bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida, resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación UA Sardina S-4 y con ello la imposibilidad por parte de Dña. María del Pino García Gil de materializar su aprovechamiento susceptible de apropiación como propietaria de suelo incluido en la unidad.

Ayuntamiento de Gáldar C/ Capitán Quesada, 29, Gáldar. 35460 Las Palmas. Tfno. 928880050. Fax: 928550394



Detalle plano ordenación PGO en el que se recoge el ámbito de la U.A. S-4.

Delimitación U.A. S-4 y espacio libre previsto, sobre ortofoto.

Ayuntamiento de Gáldar C/ Capitán Quesada, 29, Gáldar. 35460 Las Palmas. Tfno. 928880050. Fax: 928550394

2.- OBJETO DEL CONVENIO.

Conviniendo a los intereses generales del Municipio dotar de un espacio libre al ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, respetando las viviendas de promoción pública ejecutadas, y a la propietaria de terrenos incluidos en dicho ámbito, que se pueda desarrollar la gestión del mismo y en última instancia poder materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, se plantea el presente convenio para la tramitación de **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4",** bajo las determinaciones que se recogen en la ficha de condiciones de desarrollo propuesta Sardina S-4, que se recoge en Anexo.

3.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD.

Como se ha señalado, la necesidad de tramitar la presente alteración de planeamiento resulta de la disconformidad de la ordenación establecida en el PGO sobre el ámbito de la UA S-4 respecto de la realidad edificatoria existente que impide el desarrollo de la gestión del ámbito y con ello la implantación de espacio libre para el ámbito, que la titular de terrenos inedificados pueda materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, así como eliminar la afección sobre las viviendas afectadas por la previsión de espacio libre.

La oportunidad para tramitar la alteración de planeamiento demandada se basa en el acuerdo alcanzado con la titular de los terrenos vacantes del ámbito en las condiciones de ordenación que se refleja en ficha adjunta y en la que se contempla la sustitución de la ordenanza edificatoria b3 (3 plantas, edificabilidad 2,7 m2/m2) por b2 (2 plantas, edificabilidad 1,8m2/m2), como se recogía en la Revisión NN.SS. y bajo la que se ejecutaron las VPO del ámbito.

4.- INTERÉS GENERAL.

El interés general de la alteración de planeamiento propuesta es viabilizar la gestión urbanística de un ámbito de suelo urbano que permita su culminación edificatoria y ejecución de sus espacios libres.

5.- IMPACTO ECONÓMICO.

Las determinaciones contenidas en el presente convenio urbanístico no implican inversión pública alguna al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado.

6.- CARACTER NO CONTRAACTUAL DE LA ACTIVIDAD.

El presente convenio urbanístico de planeamiento se enmarca en el contenido de los convenios establecido en el artículo 290.1.c) de la ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias:

> *1. En el marco de la legislación básica estatal sobre convenios, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:*
> *...*
> *c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar su gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.*

En consecuencia el presente convenio no tiene carácter contraactual de actividad alguna.

Ayuntamiento de Gáldar C/ Capitán Quesada, 29, Gáldar. 35460 Las Palmas. Tfno. 928880050. Fax: 928550394

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

7.- ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DE PLANEAMIENTO.

Se pretende la reordenación y redelimitación del ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4 de acuerdo a la ficha de condiciones de desarrollo que se incluye como Anexo, y que parte de las siguientes premisas:

-. Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
-. No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
-. Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
-. Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.
-. Reajustar el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA, en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m2 en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el E.L.

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo. Salvador Vicario Ortega

Ayuntamiento de Gáldar C/ Capitán Quesada, 29, Gáldar. 35460 Las Palmas. Tfno. 928880050. Fax: 928550394

ANEXO

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m²/m²**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA
		(m²)		(m²/m²)	(%)		(m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

			SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
		RESIDENCIAL	6405			11918,95
		COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36		**ESPACIOS LIBRES**	912	**1972**	**2384**	
		ITINERARIOS PEATONALES	1060			
		DOTACIONAL	0			
				0		
		SUBTOTAL	8377			
		VIARIO	4809			
		VIARIO EXISTENTE	1653			
		TOTAL	13186	**1972**	**4768**	11918,95

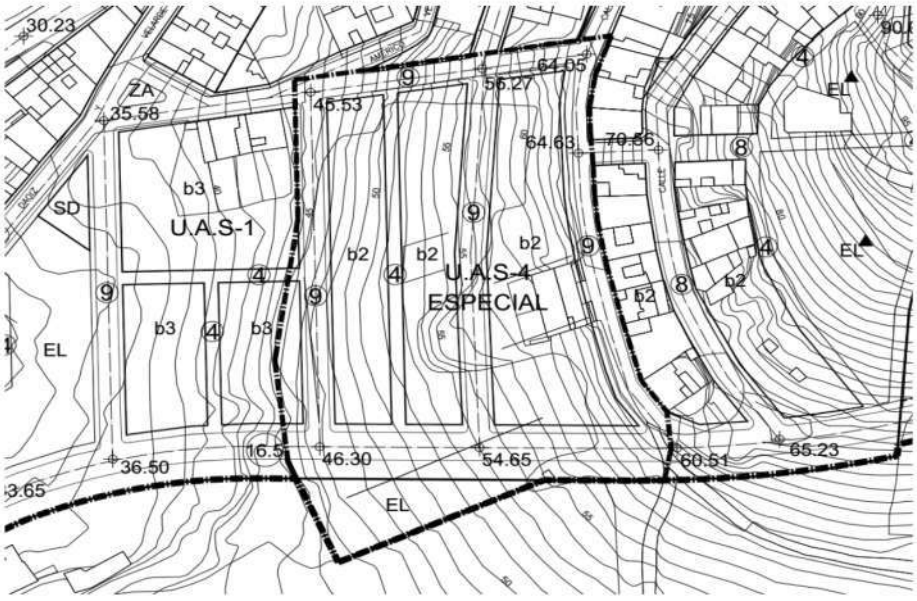
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	**PLAZO**		1er Cuatrienio	

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fi	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11024,96 U.A.L.	**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	11025,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9490 U.A.L./m²	
10% Cesión	1102,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



AYUNTAMIENTO DE
GÁLDAR

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR Y DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL PARA LA TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4.

En la Ciudad de Gáldar, a 8 de febrero de 2019

REUNIDOS

De una parte, **D. TEODORO SOSA MONZÓN** en calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar, en ejercicio de las facultades que le confiere la vigente Ley de Régimen Local, y asistido de la Sra. Secretaria Accidental, **DÑA. CANDELARIA GUERRA PULIDO**.

Y, de otra, **DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL**, mayor de edad, vecina de Gáldar, con domicilio en Bajada de Las Guayarminas nº22 y provista del NIF. 42.585.207V.

INTERVIENEN

Intervienen los primeros en su calidad de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar y Secretaria respectivamente, y **DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL** en su propio nombre y representación.

Reconociéndose todas las partes la capacidad legal necesaria para la firma del presente **CONVENIO**, y a tal fin

EXPONEN

PRIMERO.- Que Dña. María del Pino García Gil es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca:

RÚSTICA: en término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que según escritura pública de 22 de febrero de 1986 mide aproximadamente DIECIOCHO ÁREAS Y SETENTA Y OCHO CENTIÁREAS.

Linda al Norte, con calle Américo Vespucio; Sur, la la parcela que se adjudica a D. José García Gil; este, con calle Jimenez Díaz, y Oeste, con terrenos de Juan Jorge.

TÍTULO: Fue adquirida en Escritura Pública de División Material otorgada ante Notario de Guía, Don Francisco Luis Navarro Alemán, con fecha 22 de febrero de 1986, bajo el número 233 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía al Tomo 780, Libro 188, folio 55, finca 11.523.

Se adjunta Anexo I nota simple informativa.

SEGUNDA.- Que el planeamiento urbanístico municipal vigente, Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, aprobado definitivamente con fecha 20 de julio de 2006 (BOC 26/02/2007, BOP 9/03/07), clasifica y categoriza la citada parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, incluida en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-S4.

TERCERA.- Que en el anterior planeamiento urbanístico municipal, Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Gáldar, aprobadas el 28 de enero de 1997 (BOC 25/04/1997, BOP 11/07/1997), ya clasificaban y categorizaban dicha parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, en este caso incluida en la Unidad de Ejecución UE-Sardina.

Se adjunta Anexo II con situación de la parcela sobre ortofoto, así como ficha de condiciones de ejecución de la UA Sardina S-4 del PGO y UES de la Revisión de Normas Subsidiarias.

CUARTA.- Que la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente pues contempla la previsión de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas VPO ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar.

QUINTA.- Que bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación UA Sardina S-4 y con ello la imposibilidad por parte de Dña. María del Pino García Gil de materializar su aprovechamiento susceptible de apropiación como propietaria de suelo incluido en la unidad.

SEXTA.- Que conviniendo a los intereses generales del Municipio dotar de un espacio libre al ámbito, respetando las viviendas de promoción pública ejecutadas, y a la propietaria de terrenos incluidos en dicho ámbito, que se pueda desarrollar la gestión del mismo y en última instancia poder materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, proceden ambas partes a suscribir el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente convenio, la tramitación de la **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4"**, bajo las determinaciones que se recogen en la ficha de condiciones de desarrollo propuesta Sardina S-4, que se incluye como Anexo III.

SEGUNDA.- El AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR se compromete a redactar los documentos técnicos precisos para la tramitación y aprobación de la **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4".**

TERCERA.- El AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR se compromete a tramitar la citada alteración del PGO con la máxima diligencia, para lo que se establecen los siguientes plazos:

-. Elevar al Pleno el acuerdo de inicio de la Modificación Menor en el mes siguiente a la firma del presente convenio.

-. Elaborar los documentos técnicos precisos para elevar al Órgano Ambiental la solicitud de evaluación ambiental de la Modificación Menor en un plazo de seis meses desde la aprobación plenaria del acuerdo de inicio.

-. Una vez que el Órgano Ambiental formule el informe ambiental estratégico se establece un plazo de tres meses para redactar los documentos técnicos precisos y aprobar inicialmente la Modificación Menor.

-. Tras el plazo de información pública y de consulta interadministrativa se establece un plazo de tres meses para llevar a Pleno la aprobación definitiva de la Modificación Menor.

CUARTA.- Al presente convenio le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

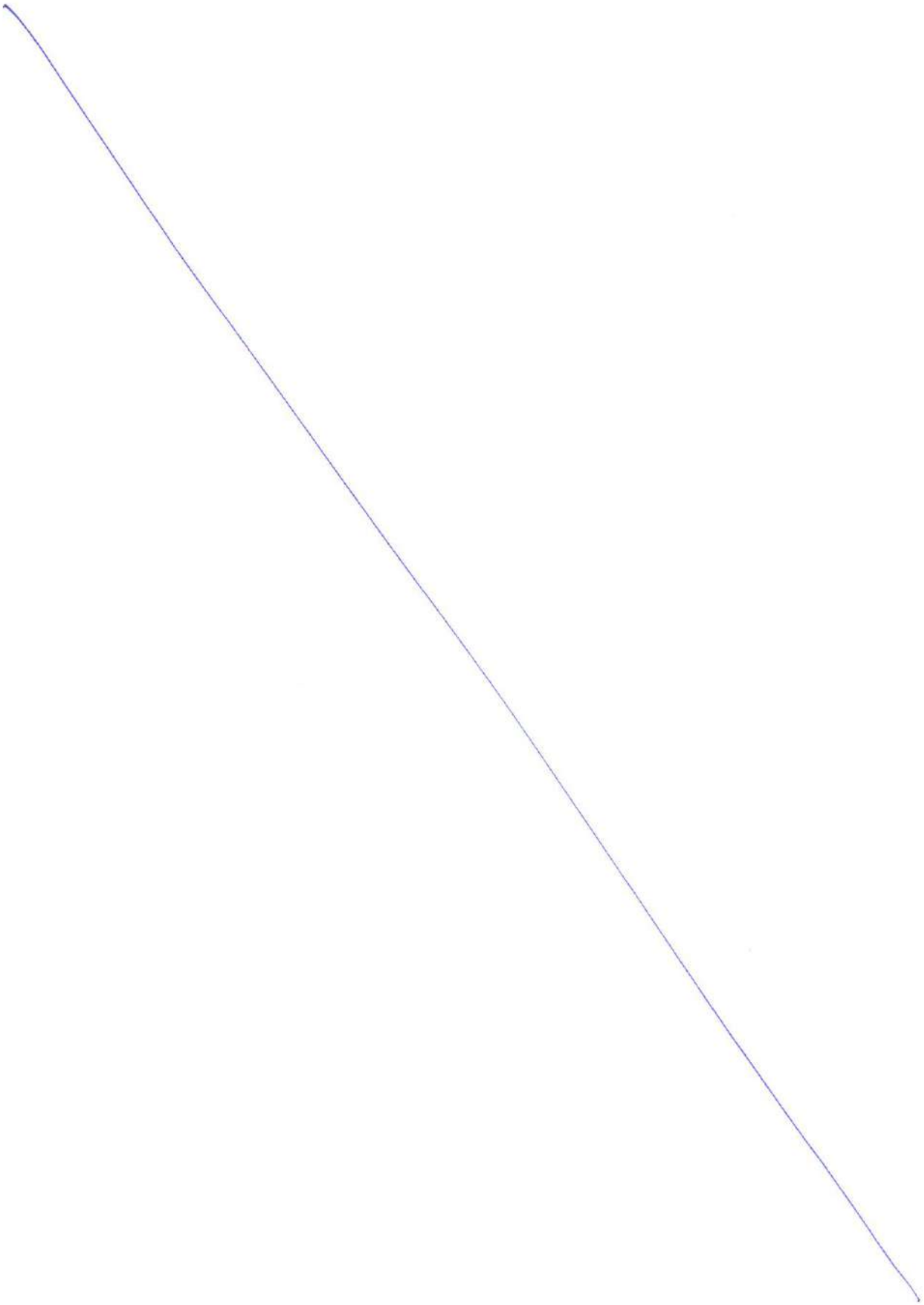
AYUNTAMIENTO DE
GÁLDAR

Y en prueba de conformidad, firman los comparecientes el presente convenio con sus TRES Anexos, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA

DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL



AYUNTAMIENTO DE
GÁLDAR

ANEXO I

TÍTULO FINCA REGISTRAL Nº 11.523

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SANTA MARÍA DE GUÍA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

---------- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ----------
FINCA DE GALDAR Nº: 11523
IDUFIR: 35001000028908

RUSTICA: En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes, secano que mide aproximadamente dieciocho áreas y setenta y ocho centiáreas. **Linda:** Norte, calle Américo Vespucio; Sur, parcela que se adjudica a don José García Gil; Naciente, calle Jimenez Díaz; y Poniente, terrenos de Juan Jorge.

La finca de este número no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

---------- TITULARIDADES ----------

TITULAR	**, con D.N.I. números**	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**ALTA**
GARCIA GIL, MARIA DEL PINO		790	188	55	1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por ADJUDICACION POR DISOLUCION DE COMUNIDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON FRANCISCO LUIS NAVARRO ALEMAN, SANTA MARIA DE GUIA, el día 22 de Febrero de 1986; inscrita el 26 de Marzo de 1986.

OBSERVACIONES.- De los antecedentes del Registro no resulta limitada la capacidad civil/jurídica del/os actual/es titular/es de la repetida finca, para la libre disposición de su bienes.

---------- CARGAS ----------
- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de dos años desde esta fecha al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo satisfecho ya la cantidad de 2,01 EUROS por Autoliquidación. Santa María de Guía a 26 de Marzo de 1986.

----------DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO ----------
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del libro diario de operaciones de este registro.

La petición de esta nota ha sido solicitada por QUESADA GARCIA, MARIA SOLEDAD , con 78.462.163-D, expresando el siguiente interés legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

MUY IMPORTANTE: A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que se 166,386 pesetas.

Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidas en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Los datos personales expresados en el precedente título y los de su presentante serán incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

De conformidad con el artículo 258 L.H., se informa a los interesados y consumidores que la manifestación de los Libros del Registro que implica el acceso telemático al contenido de los mismos es consultable **por medios telemáticos en la siguiente dirección electrónica:**

http://www.registradores.org

REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Información Interactiva de la propiedad

Esta misma información de cualquier finca del territorio nacional puede obtenerse telemáticamente a través de la siguiente dirección: **guia@registrodelapropiedad.org**

2.342V 10'00
21 marzo 86
294 54
OD9371695

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

5 PTA. CINCO PESETAS

Francisco Luis Navarro Aleman (Gran Canaria)

=-------- NUMERO DOSCIENTOS TREINTA Y TRES --------

DIVISION MATERIAL.- En GUIA, a veintidós de Febrero de mil novecientos ochenta y seis. ----------

Ante mí, FRANCISCO-LUIS NAVARRO ALEMAN, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, Distrito y Residencia de Guía, ----------

========== COMPARECEN ==========

DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Carretera General, Km.28, número 22), titular del D.N.I.42585207.

DOÑA CARMEN GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Alonso de Herrera,2 Barrial), titular del D.N.I. número 42.584.073. -

DOÑA MILAGROSA GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Américo Vespucio,10 Barrio de Negrín), titular del D.N.I. 42.658.583. -

DON JOSE GARCIA GIL, mayor de edad, casado, chófer y vecino de Gáldar (Salvador Dalí,47-Barrio de-Negrín), titular del D.N.I. número 42.551.667. ----

DON SANTIAGO GARCIA GIL, mayor de edad, casado,-albañil y vecino de Gáldar (Américo Vespucio,12-Ba-

rrio de Negrín), titular del D.N.I. 78.451.311. ----

DON ANTONIO GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, casado, vecino de Gáldar (Salvador Dalí, 43-Barrio de Negrín),- titular del D.N.I. número 78.446.050. ----------

DOÑA MARIA DEL CARMEN GARCIA RAMIREZ, mayor de e- dad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Alférez Provisional, 2), titular del D.N.I. 78.451.269. ----

DOÑA FATIMA-ANDREA GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, soltera, sus labores y vecina de Gáldar (Salvador Dalí,5 -Barrio de Negrín), titular del D.N.I. número - 42.799.079. ----------

Y DON SALVADOR GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, soltero, agricultor y vecino de Gáldar (Salvador Dalí,- 45 Barrio de Negrín), titular del D.N.I.42.782.342.-

Conozco a los comparecientes que intervienen en - su propio nombre y derecho. Constan de sus manifestaciones los datos personales. Tienen a mi juicio capacidad legal para otorgar esta escritura, y al efecto

========== EXPONEN ==========

PRIMERA.- Los señores comparecientes, en la proporción- y por los títulos que se dirán, son dueños de la siguiente finca: ----------

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde - llaman Montaña Pelada, trozo de terreno de labradío- y arrifes, secano, que mide aproximadamente una hec-

TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA CINCO PESETAS

0D9371696

CLASE 8ª

tárea, dieciseis áreas y cuarenta y una centiáreas. Linda: Norte, calle Américo Vespucio; Sur, terrenos de herederos de Antonio Harris; Naciente, calle Jiménez Díaz; y Poniente, terrenos de Juan Jorge. --- Valor: CUATROCIENTAS DOS MIL (402.000) PESETAS. --- Inscripción: 1ª de la finca 11.066 en el folio 104- del Libro 182 de Gáldar. ----------

Cargas y gravámenes: libre, según afirman sus propietarios, quienes además declaran bajo pena de falsedad en documento público, que la finca objeto de esta escritura no esta arrendada ni cedida en aparcería ni se ha negado nunca la prórroga del arrendamiento. ----------

TITULO: a cada uno de los hermanos Sres. García Gil le pertenece una sexta (1/6) parte; y a cada uno de los hermanos Sres. García Ramírez una veinticuatro- (1/24) ava parte, por herencia de sus padres y abuelos, respectivamente, don Antonio García Ramírez y- doña María del Pino Gil Sosa, según acreditaron en- expediente de dominio tramitado en el Juzgado de -- Primera Instancia de Guía, aprobado por AUTO dicta-

do el 15 de febrero de 1.984 por el Sr. Juez don Manuel Conde Núñez por ante la Secretaria Judicial doña Montserrat Navarro García. ----------

SEGUNDO: que no conviniendo a sus intereses continuar por mas tiempo en el actual estado de indivisión de la finca descrita, la DIVIDEN materialmente, y en pago de los derechos que cada uno ostenta, se ADJUDICAN: ----------

1.-- A DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL, lo siguiente: -

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECIOCHO AREAS Y SETENTA Y OCHO CENTIAREAS. Linda: Norte, calle Américo Vespucio; Sur, la parcela que se adjudica a don José García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. ----=-=

2.-- A DON JOSE GARCIA GIL, el pleno dominio de: -----

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS Y SESENTA Y NUEVE CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior adjudicada a doña María del Pino; Sur, la siguiente, que se adjudica a los hermanos señores García Ramírez; Este, calle Jiménez Diaz; y --

GALDAR
Tomo 790
Libro 188
Folio 55
Finca 11.523
Inscrip 1ª
Anotac ~
26-3-86

GALDAR
Tomo 790
Libro 188
Folio 57
Finca 11.524
Inscrip 1ª
Anotac ~

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8ª

5 PTA CINCO PESETAS

OD9371697

Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

3.-- A DON ANTONIO, DOÑA MARIA DEL CARMEN, DOÑA FATIMA-ANDREA Y DON SALVADOR GARCIA RAMIREZ, por cuartas e-iguales partes indivisas, el pleno dominio de: -----

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde - llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS y-VEINTIDOS CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior adjudicada a don José García Gil; Sur, la que - se adjudica a doña Milagrosa García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. -----

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

4.-- A DOÑA MILAGROSA GARCIA GIL, el pleno dominio de:-

RUSTICA.-En término municipal de Gáldar, donde -- llaman Montaña Pelada, terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS CINCUENTA CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior que se adjudica a los hermanos Sres. García Ramírez; Sur, la siguiente que se adjudica a don Santiago García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos

de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

5.-- A DON SANTIAGO GARCIA GIL, el pleno dominio de: --

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS y CINCUENTA Y CUATRO CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior, adjudicada a doña Milagrosa García Gil; Sur, la siguiente,que se adjudica a doña María del Carmen García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

GALDAR
Tomo 790
Libro 188
Folio 63
Finca 11.527
Inscrip 1ª
Anotac.

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

6.-- A DOÑA MARIA DEL CARMEN GARCIA GIL, el pleno dominio de la siguiente: ----------

RUSTICA.- Terreno labradió y arrifes, secano, sito en término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS Y SESENTA Y OCHO CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior, adjudicada a don Santiago García Gil; Sur, terrenos de herederos de Antonio Harris; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste,terrenos de Juan Jorge.-

GALDAR
Tomo 790
Libro 188
Folio 65
Finca 11.528
Inscrip 1ª
Anotac.

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

Y persistiendo en su enunciado propósito, por medio de la presente escritura pública ----------

========== OTORGAN ==========

a).- Que en la forma expresada en el antecedente-

TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA CINCO PESETAS

0D9371698

CLASE 8.ª

SEGUNDO dejan dividida la finca descrita en el PRIMERO y por consiguiente disuelta la comunidad de bienes que por razón de la indivisión existía sobre la indicada finca, y en pago de los derechos que cada uno ostentaba en la disuelta comunidad ACEPTAN las adjudicaciones a éllos realizadas en el citado antecedente SEGUNDO, haciendo constar que se hallan reintegrados y satisfechos de los frutos y productos rendidos por el bien dividido mientras permaneció en comunidad, sin que por élle tengan nada que reclamarse entre sí, recíprocamente. ----------

2.- Que solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad se sirva practicar las inscripciones pertinentes a fín de que queden inscritos a nombre de los adjudicatarios los bienes adjudicados. ----------

3.- Que los gastos ocasionados por esta escritura en Notaría, Registro e Impuestos de toda clase, serán abonados por sextas partes entre los Sres. García -- Gil y García Ramírez. ----------

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes a quienes hice las reservas y advertencias legales,-

en especial y expresamente, las establecidas en el - art. 70 del vigente Reglamento del Impuesto sobre -- Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Docu-- mentados. ----------

========== Leído por mí integramente, en un solo acto, renunciando todos al derecho que, les advierto,- tienen para hacerlo por sí, se ratifican y firman. -

================== AUTORIZACION ==================

DOY FE de todo lo consignado en este instrumento- extendido en cuatrofolios de clase 8ª, serie OD, números 9347527, 9347528, 9347529 y el presente.- Firmados y rubricados: Pino García.- Carmen García.-Milagros García.- Antonia García.- Fátima García Ramírez.- Salvador García.- José García Gil.- Santiago G.- Carmen - García Ramírez.- Signo, firma,rubrica y sello: Francisco Luís Navarro. ----------

!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Es primera copia fiel de su original qué obra en mi protocolo; y para DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL,la expido en cuatro fo-- lios de la clase octava, números OD9371695 y los tres correlativos siguientes, en Guía de Gran CAnaria, el mismo día de su- autorización.Doy fe.-

Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al precedente documento, ha sido practicada la cuenta con el número 335 241 de 21-3-86 por importe de [illegible]. Se ha presentado la copia en este Distrito Hipotecario para comprobación de la liquidación y, en su caso, rectificación o ampliación de la liquidación o diligencias complementarias que procedan.

Santa María de Guía, 21 de [illegible] de 1.986

El Liquidador,

PRESENTADO el precedente documento que lo es primera copia de una escritura de veintidos de Febrero de mil novecientos ochenta y seis ante el Notario de Guia don Francisco Luis Navarro Alemán número 233 del Protocolo e

INSCRITO conforme indican los cajetines estampados al margen de la descripción de las fincas.

SANTA MARIA DE GUIA a 26 de Marzo de 1.986.

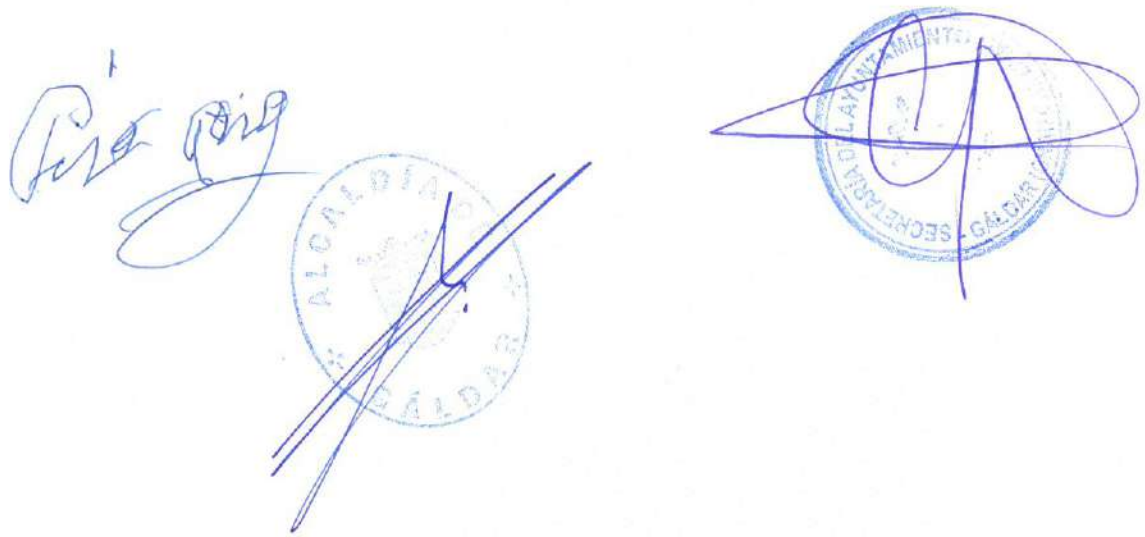
EL REGISTRADOR:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUIA

Fdo.: IGNACIO FIDALGO PARDO

Honorarios, según
Ns. 1, 3, 4, 9 y 10
Art.s 610 y 613

AYUNTAMIENTO DE
GÁLDAR



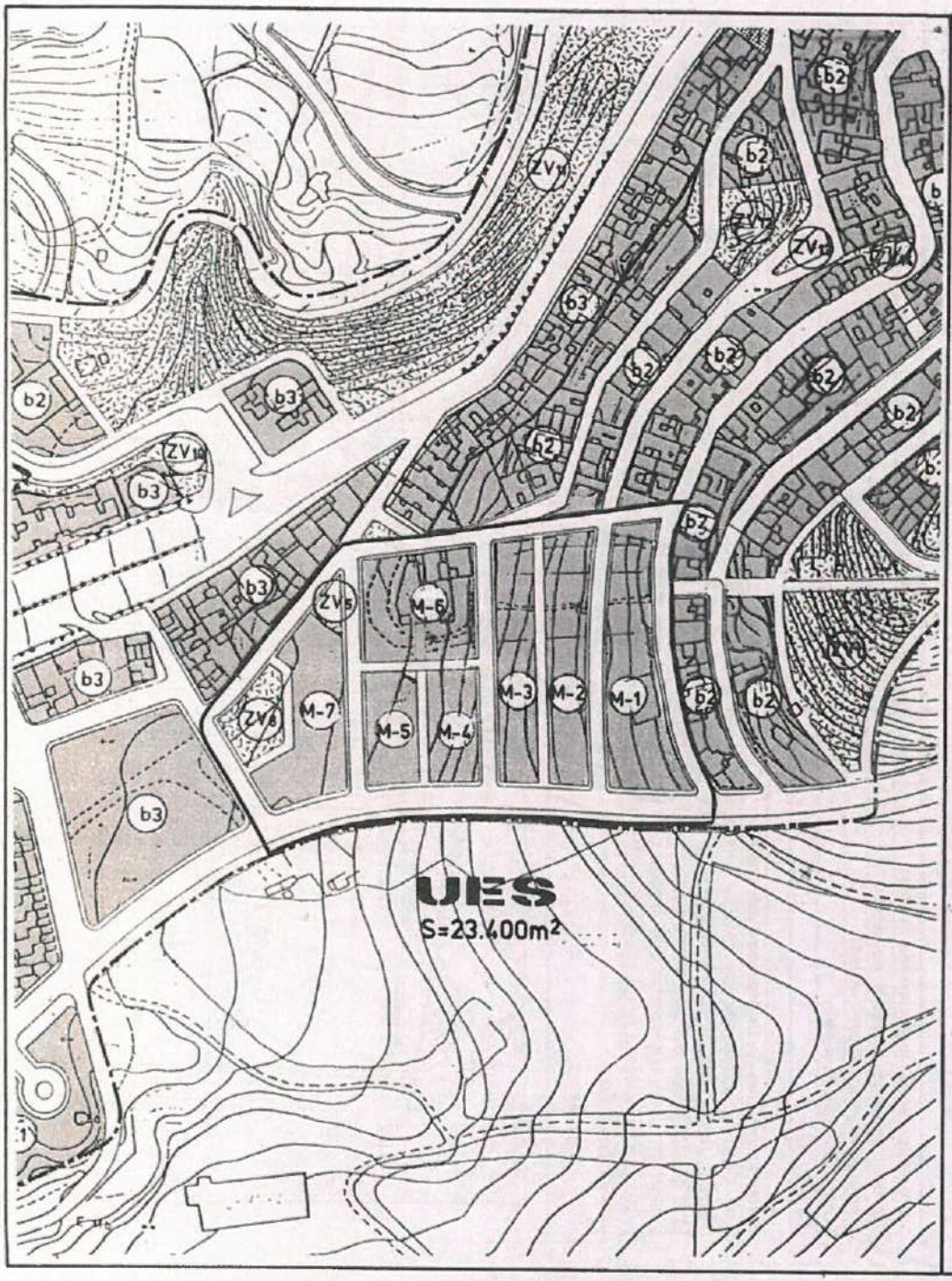
ANEXO II

SITUACIÓN PARCELA SOBRE ORTOFOTO

FICHA UA SARDINA S-4 VIGENTE PGO

FICHA UE SARDINA NN.SS.

Delimitación vigente UA Sardina S-4, y situación parcela Dña. María del Pino García Gil.



SARDINA (U.E.). CUADRO SINTESIS DE LA ORDENACION

MANZANA.	USO.	SUPERFICIE. M².	ORDENANZA.	EDIFICABILIDAD M²/M².	OCUPACION %.	Nº PLANTAS.	SUP. CONSTRUIDA M².
M-1.	R	2.640	b2	1,8	90	2	4.752
M-2.	R	1.850	b2	1,8	90	2	3.330
M-3.	R	1.720	b2	1,8	90	2	3.096
M-4.	R	1.010	b2	1,8	90	2	1.818
M-5.	R	1.000	b2	1,8	90	2	1.800
M-6.	R	1.800	b2	1,8	90	2	3.240
M-7.	R	2.185	b2	1,8	90	2	3.933
Z.V-5.	E.L.	176	—	–	–	-	—
Z.V-6.	E.L.	720	—	–	–	-	—
TOTAL.....		13.640					21.969

PORMENORIZACION DE USOS Y EDIFICABILIDADES.

- SUPERFICIE TOTAL de la UNIDAD DE EJECUCION ..... 23.640 m².
- SUPERFICIE TOTAL de Manzanas de Uso Residencial y Compatible..... 12.235 m².
- SUPERFICIE TOTAL de Manzanas de Uso Dotacional Edificatorio..... --- m².
- SUPERFICIE TOTAL de Espacios Libres..... 896 m².
- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA..... 21.969 m².
- SUPERFICIE Máxima Construida Residencial..... 18.454 m².
- SUPERFICIE Máxima Construida Comercial..... 3.515 m².
- SUPERFICIE Máxima Construida Dotacional..... --- m².
- Edificabilidad Media (Bruta)..... 0,93 m²/m².
- Número Máxima de Viviendas..... 153.
- Densidad, Viviendas por Hectárea..... 64.
- SUPERFICIE TOTAL de Viario..... 10.509 m².
- SUPERFICIE de Viario Peatonal..... 1.060 m².
- SUPERFICIE de Viario Rodado..... 9.449 m².

CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO.-

A.L. Comercial ..... 4.218 U.A.L.
A.L. TOTAL ..... 22.672 U.A.L.
A.M. ..... 0'9590 U.A.L./m²
10% Cesión ..... 2.267'20 U.A.L.
Sistema de Actuación: Compensación

UNIDAD DE ACTUACIÓN — SARDINA S-4

Superficie Total		**11895 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	100 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**1,20 m²/m²**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	14256 m^2_c

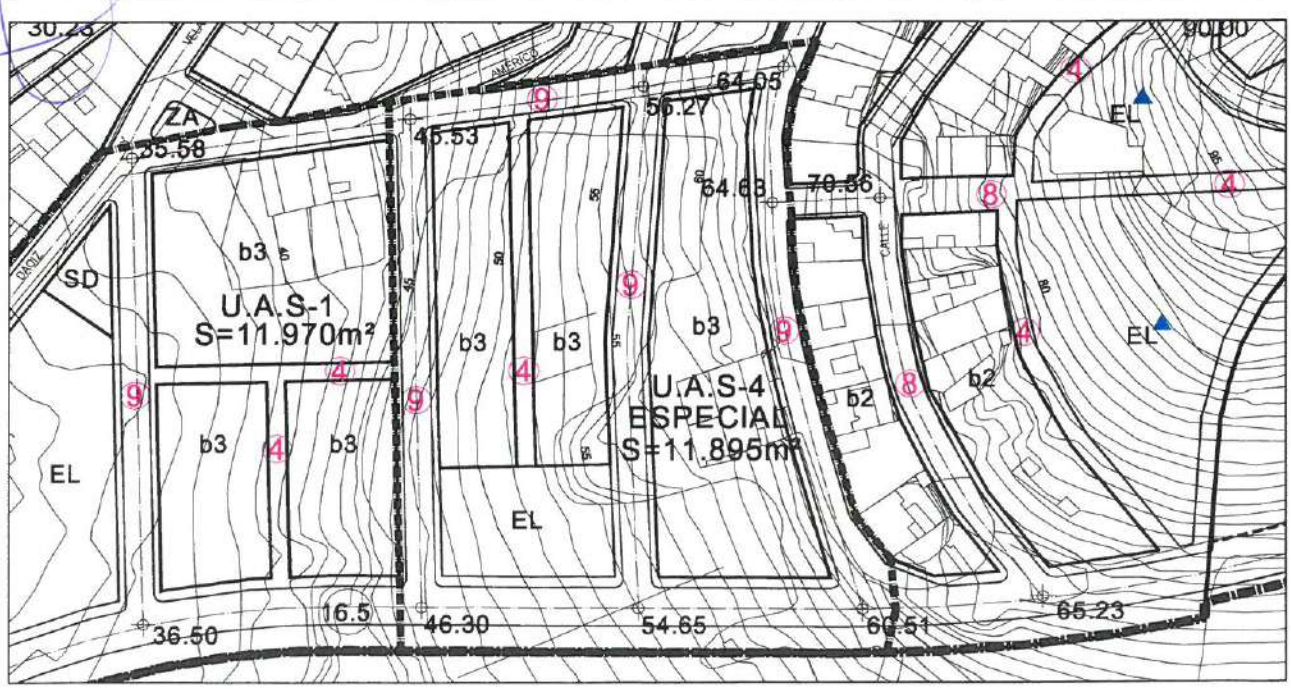
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m^2)
	R	3680	b3	2,7	100	3	9936
	RVP	1600	b3	2,7	100	3	4320
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	895					
TOTAL		6175					14256

			SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
		RESIDENCIAL	5280			14256,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36		**ESPACIOS LIBRES**	895	**5705**	**2851**	
		ITINERARIOS PEATONALES	4810			
		DOTACIONAL	0			
				0		
		SUBTOTAL	10985			
		VIARIO	910			
		TOTAL	11895	**5705**	**5702**	14256,00

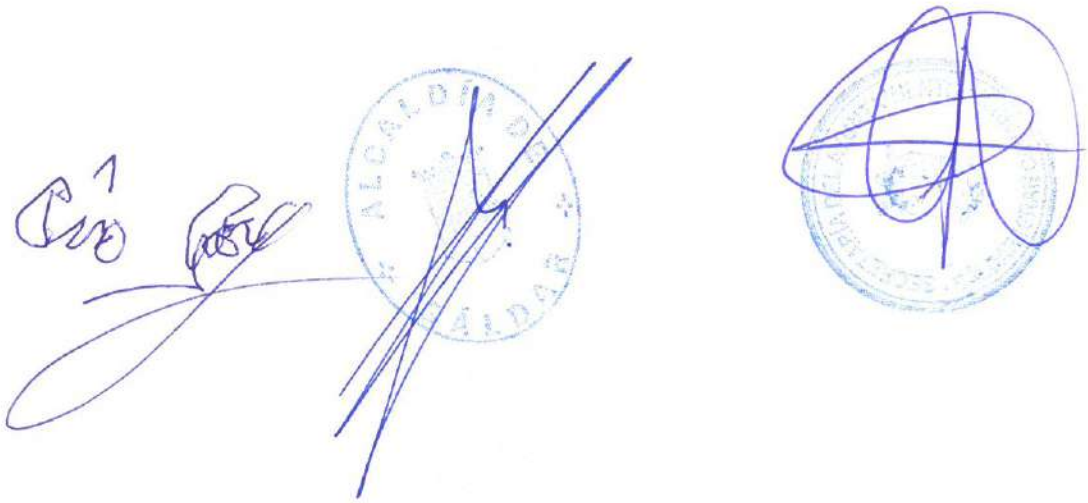
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	**PLAZO**			1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**Fl**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	0,95	0,90	1,00	0,85
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				13824,00 U.A.L.			**349,56**
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				13824,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9865 U.A.L./m^2			
10% Cesión				1382,40 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio.La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Unidad de propiedad municipal destinada íntegramente al programa de viviendas de promoción pública.



AYUNTAMIENTO DE
GÁLDAR



ANEXO III

FICHA UA SARDINA S-4 PROPUESTA

UNIDAD DE ACTUACIÓN — SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Caracteristico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m²/m²**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m²c

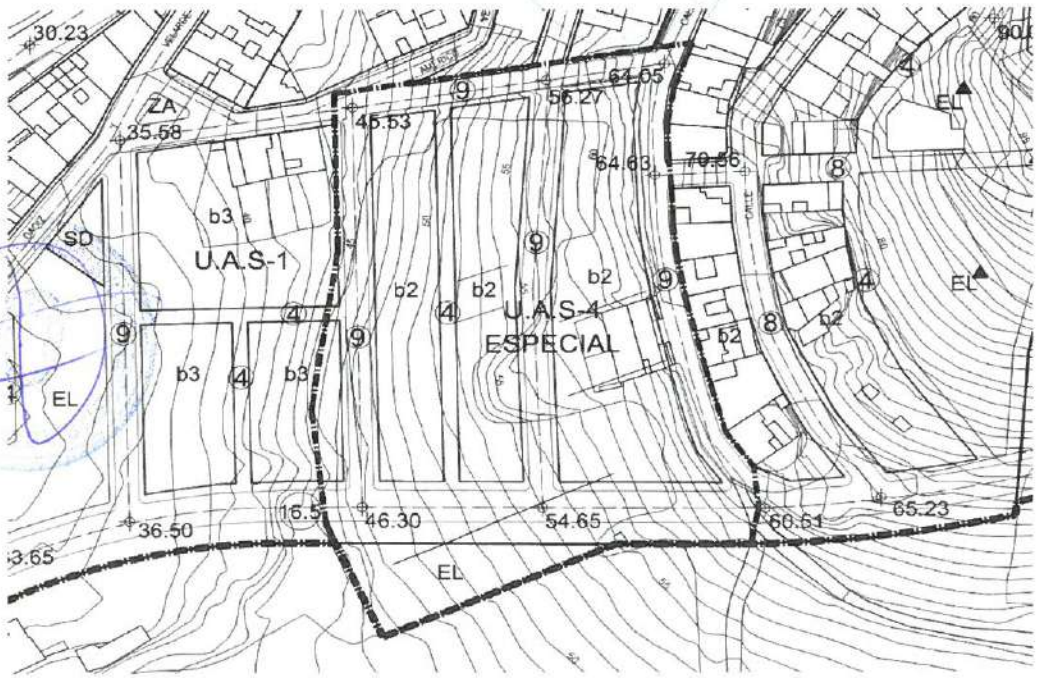
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN			COOPERACION	**PLAZO**		1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**Fl**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

Teodoro Claret Sosa Monzón (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 12/02/2019
HASH: f0f546111f1f48bd42ebbf4a88f98489b

PROVIDENCIA DE ALCALDÍA DE INICIO

Los años de gestión desde la vigencia del Plan General de Ordenación de Gáldar por parte de la Oficina Técnica Municipal unido a la aportación ciudadana, ha puesto de manifiesto una serie de errores y contradicciones en la ordenación establecida en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, que resulta disconforme con la realidad preexistente ya que contempla la previsión de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de las 87 viviendas de protección oficial ejecutadas por al empresa municipal Galobra, SA, con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento.

Lo expuesto, hace inviable la gestión urbanística de la referida unidad de actuación y con ello, que la propietaria de terrenos incluidos en dicho ámbito pueda materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente. Esto dio lugar a la firma el día 8 de febrero de 2019 del convenio urbanístico entre este Ayuntamiento y la propietaria de terrenos incluidos en la unidad de actuación, para la tramitación de una modificación menor del Plan General de Gáldar en el ámbito de la U.A. Sardina S-4, que permita viabilizar la gestión urbanística en este ámbito de suelo urbano al objeto de lograr su culminación edificatoria y ejecución de sus espacios libres. Por todo ello,

DISPONGO

Que se emita informe previo por los Servicios Técnicos Municipales pronunciándose sobre la pretendida modificación del Plan General de Ordenación del Municipio en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4.

Que por Secretaría se emita informe sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir, en concreto en relación con la elaboración y aprobación de la modificación del Plan General de Ordenación del Municipio.

Que emitidos los informes anteriores por Secretaría, se emita informe-propuesta.

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen
EL ALCALDE

Salvador Vicario Ortega (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 13/02/2019
HASH: 49574f5e40b138eea96b5644e1139eabb

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4.

1º.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.

El instrumento de planeamiento municipal vigente es el Plan General de Ordenación de Gáldar, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, con publicación del acuerdo el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias, y publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

2º.- DISCONFORMIDAD ORDENACIÓN ÁMBITO UA S-4 RESPECTO ORDENACIÓN MATERIALIZADA.

La ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente pues contempla la previsión de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas VPO ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar.

Bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida, resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación UA Sardina S-4 y con ello la imposibilidad por parte de Dña. María del Pino García Gil de materializar su aprovechamiento susceptible de apropiación como propietaria de suelo incluido en la unidad.

Ortofoto con delimitación UA S-4, en verde EL previsto, en rojo terrenos vacantes Dña. María del Pino García Gil.

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

3º.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR Y CONVENIO URBANÍSTICO.

Conviniendo a los intereses generales del Municipio dotar de un espacio libre al ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, respetando las viviendas de promoción pública ejecutadas, y a la propietaria de terrenos incluidos en dicho ámbito, que se pueda desarrollar la gestión del mismo y en última instancia poder materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, con fecha 8 de febrero de 2018, el Ayuntamiento y Dña. María del Pino García Gil firman convenio de planeamiento para tramitación de la presente **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4",** bajo las determinaciones que se recogen en la ficha de condiciones de desarrollo propuesta Sardina S-4, que se recoge en Anexo.

La ordenación establecida en dicha ficha parte de las siguientes premisas:

-. Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
-. No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
-. Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
-. Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.
-. Reajustar el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA, en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m2 en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el E.L.

4º.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA ALTERACIÓN DEL PGO DE GÁLDAR.

La necesidad de tramitar la presente alteración de planeamiento resulta de la disconformidad de la ordenación establecida en el PGO sobre el ámbito de la UA S-4 respecto de la realidad edificatoria existente que impide el desarrollo de la gestión del ámbito y con ello la implantación de espacio libre para el ámbito, que la titular de terrenos inedificados pueda materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, así como eliminar la afección sobre las viviendas afectadas por la previsión de espacio libre.

La oportunidad para tramitar la alteración de planeamiento demandada se basa en el acuerdo alcanzado con la titular de los terrenos vacantes del ámbito, mediante la firma del referido convenio, sobre las condiciones de ordenación para el mismo.

5º.- CARACTER DE LA ALTERACIÓN DE PLANEAMIENTO.

De acuerdo al artículo 164, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias,* nos encontramos en un supuesto de **MODIFICACIÓN MENOR.**

6º.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

De acuerdo al artículo 165.3 de la de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

7º.- CRONOGRAMA.

La formulación y tramitación del citado procedimiento prevé realizarse en base al siguiente cronograma de plazos:

- En el plazo de seis meses se redactará el documento ambiental estratégico y el borrador del documento técnico para su remisión al órgano ambiental.

- En el plazo de cuatro meses el órgano ambiental deberá someter el borrador del documento técnico y el documento estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

- Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al ayuntamiento en el plazo máximo de un mes.

- En el plazo de dos meses se redactará el documento para la aprobación inicial, recogiendo los condicionados del informe ambiental estratégico.

- En el plazo de un mes los Servicios municipales emitirán informe para elevación de propuesta de aprobación inicial por el ayuntamiento.

- Tras el acuerdo plenario de aprobación inicial el documento técnico de modificación del plan general, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas por un plazo de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

- Tras los trámites de información pública y de consulta, en el plazo de dos meses se procederá por el ayuntamiento a modificar, de ser preciso, el contenido del documento.

- En el plazo de un mes los Servicios Municipales emitirán informe para la elevación a aprobación definitiva del ayuntamiento pleno.

- Tras su aprobación definitiva, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y la modificación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Salvador Vicario Ortega.

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

Salvador Vicario Ortega (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 14/02/2019
HASH: 49574f5e40b138eea96b5644e1139eabb

ANEXO

FICHA UA SARDINA S-4 PROPUESTA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	**SARDINA S-4**

Superficie Total		**13186 m^2**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m^2/m^2**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA
		(m^2)		(m^2/m^2)	(%)		(m^2)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

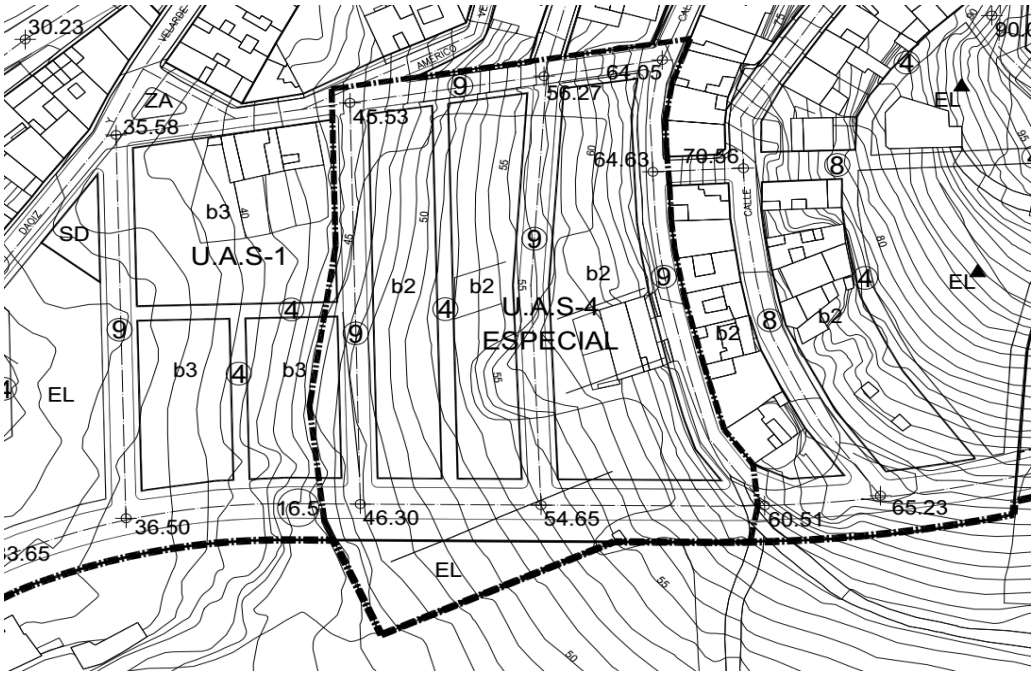
			SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
		RESIDENCIAL	6405			11918,95
		COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36		**ESPACIOS LIBRES**	912	**1972**	**2384**	
		ITINERARIOS PEATONALES	1060			
		DOTACIONAL	0			
				0		
		SUBTOTAL	8377			
		VIARIO	4809			
		VIARIO EXISTENTE	1653			
		TOTAL	13186	**1972**	**4768**	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN			COOPERACION	**PLAZO**		1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**Fl**	**Fi**	**Coeficiente H**
APROVECHAMIENTO	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11024,96 U.A.L.	**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	11025,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9490 U.A.L./m^2	
10% Cesión	1102,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



Candelaria Guerra Pulido (1 de 1)
Secretaria Acctal.
Fecha Firma: 19/02/2019
HASH: 81724678fbaecba4d6741da461c25ffb

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

INFORME PROPUESTA DE SECRETARÍA

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía, mediante Providencia de fecha 12 de febrero de 2019 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en relación con su modificación, adaptación o suspensión.

En ningún caso la alteración de los instrumentos de ordenación podrá estar condicionada por las determinaciones establecidas en el instrumento que se pretende modificar o en otro de inferior jerarquía.

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

Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo expresar motivadamente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 86, 148, 140 a 144 y 162 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
— Los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
— 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.

TERCERO. 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 de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación. Sin embargo, la modificación menor no requerirá, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance.

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.

En los términos establecidos en el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental se entiende por «modificación menor» aquellos «cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia».

CUARTO. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 164 de la

Ley 4/2017, de 13 de julio, cuando el procedimiento se inicie antes de haber transcurrido un año desde la 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.

Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar 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.

Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la normativa aplicable, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.

QUINTO. Durante todo el proceso del expediente de modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia, y estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento dirección https://galdar.sedelectronica.es.

SEXTO. El procedimiento a seguir para la modificación menor del Plan General de Ordenación Urbanística será el siguiente:

A. El Acuerdo de inicio de modificación será aprobado por el Ayuntamiento y el contenido del mismo responderá, en lo que así proceda, a los términos señalados en el artículo 143.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

La redacción de la modificación menor se llevará a cabo por los propios servicios municipales o, alternativamente, a través de un equipo redactor externo, encomendándoles la redacción de los trabajos preparatorios de la modificación del Plan y del procedimiento simplificado de evaluación ambiental.

B. Se redactará un borrador de la modificación del Plan General de Ordenación Municipal que deberá contener las líneas esenciales de la modificación del planeamiento y deberá ir acompañado de un documento ambiental estratégico que contendrá la siguiente información prevista en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido de la modificación propuesta y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible de la modificación.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación,

tomando en consideración el cambio climático.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.

C. Culminados los trabajos de elaboración de la modificación del plan general y del documento ambiental estratégico, antes de su aprobación inicial, el Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y la documentación que la acompaña, que deberá someterse por el órgano ambiental a las consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 9/2013.

Realizadas las consultas, el órgano ambiental formulará el **informe ambiental estratégico** en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar, y lo trasladará al Ayuntamiento.

Téngase en cuenta que, tal y como establece el artículo 31.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

a) El plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

D. Recibido el informe ambiental estratégico, y antes de su aprobación inicial, deberán solicitarse a las Administraciones sectoriales competentes los informes que sean preceptivos con anterioridad a la aprobación inicial de la modificación del Plan.

E. El Pleno del Ayuntamiento procederá a la **aprobación inicial** de la modificación del plan general de ordenación municipal; este Acuerdo se adoptará por voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 22.2.c) y 47.2.ll) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de las licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiendo señalarse expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

F. La modificación aprobada inicialmente con todos los documentos integrantes del expediente tramitado será sometida al trámite de información pública durante el plazo de un mes, que será publicado, al menos, en la sede electrónica del Ayuntamiento dirección https://galdar.sedelectronica.es y en uno de los mayores periódicos de mayor difusión de la isla. Simultáneamente y por el mismo plazo se realizará una consulta institucional a las Administraciones Públicas que pudiesen resultar afectadas, y en todo caso al Cabildo de Gran Canaria y la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias.

G. A la vez que se procede al trámite de información pública se solicitarán los informes sectoriales que resulten pertinentes. Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta institucional por plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

H. Cumplidos los anteriores trámites y recibidos los informes o bien transcurrido el plazo para recibirlos, el Pleno **aprobará definitivamente** la modificación menor del Plan General de Ordenación Urbanística que deberá ir acompañado de un resumen ejecutivo que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

Tras su aprobación definitiva, se ordenará la publicación del acuerdo integro de aprobación en *Boletín Oficial de Canarias, Boletín Oficial de la Provincia* y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Visto cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Acordar el inicio del procedimiento de modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4 en los siguientes aspectos:

1º.- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
2º.- No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
3º.- Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
4º.- Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.
5º.- Reajustar el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA,SA, en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m2 en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el espacio libre.

SEGUNDO. Encargar la elaboración y redacción del borrador de la modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal a los Servicios Técnicos Municipales, así como el documento ambiental estratégico.

TERCERO. Designar como órgano ambiental al Excmo. Cabildo de Gran Canaria.

CUARTO. Designar como director responsable de la elaboración de la modificación menor al técnico municipal Don Salvador Vicario Ortega.

QUINTO. Remitir al órgano ambiental, una vez recibidos los documentos relativos a la

modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal, la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y la documentación que le debe acompañar, conforme al artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para que proceda a la emisión del Informe Ambiental Estratégico, en el plazo de cuatro meses.

SEXTO. Recibido, el Informe Ambiental Estratégico y, en su caso, los informes preceptivos, remítase a Secretaría para la emisión del informe-propuesta para su posterior traslado a la Comisión Informativa a los efectos de su estudio y propuesta de aprobación inicial, que se elevará al Pleno posteriormente.

SÉPTIMO. Establecer el siguiente cronograma estimado de tramitación:

- En el plazo de seis meses se redactará el documento ambiental estratégico y el borrador del documento técnico para su remisión al órgano ambiental.
- En el plazo de cuatro meses el órgano ambiental deberá someter el borrador del documento técnico y el documento estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.
- Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al ayuntamiento en el plazo máximo de un mes.
- En el plazo de dos meses se redactará el documento para la aprobación inicial, recogiendo los condicionados del informe ambiental estratégico.
- En el plazo de un mes los Servicios municipales emitirán informe para elevación de propuesta de aprobación inicial por el ayuntamiento.
- Tras el acuerdo plenario de aprobación inicial el documento técnico de modificación del plan general, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas por un plazo de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.
- Tras los trámites de información pública y de consulta, en el plazo de dos meses se procederá por el ayuntamiento a modificar, de ser preciso, el contenido del documento.
- En el plazo de un mes los Servicios Municipales emitirán informe para la elevación a aprobación definitiva del ayuntamiento pleno.
- Tras su aprobación definitiva, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y la modificación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen
LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Ángeles Suarez González (1 de 2)
Técnico de Administración General
Fecha Firma: 25/02/2019
HASH: 6ca6eb81f3629051659 0fa2a9e422457

Heriberto José Reyes Sánchez (2 de 2)
Concejal de Urbanismo
Fecha Firma: 25/02/2019
HASH: 9a5403538c68227718100f6e59b243d2

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

DICTAMEN

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
CIU/2019/1	Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios

María Ángeles Suarez González, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO,

CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada el 25 de febrero de 2019 se realizó el **DICTAMEN** que a continuación se señala y con el resultado que se indica:

Expediente 1663/2019. Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar: Ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4. Acuerdos procedentes.

Vista la propuesta de acuerdo, la Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios acordó con **el informe favorable de los representantes del grupo de gobierno (B.N.R.) y la concejal no adscrita (doña María del Pino Jorge Tacoronte) voto ponderado y la abstención hasta el pleno del representante del grupo político C.C. un voto, el representante del grupo político P.S.O.E. un voto y el representante de grupo mixto (don José Luis González Mateos) voto ponderado**, proponer al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:
PRIMERO. Acordar el inicio del procedimiento de modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4 en los siguientes aspectos:
1º.- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
2º.- No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
3º.- Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
4º.- Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.
5º.- Reajustar el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA,SA, en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m2 en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el espacio libre.

SEGUNDO. Encargar la elaboración y redacción del borrador de la modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal a los Servicios Técnicos Municipales, así como el documento ambiental estratégico.

TERCERO. Designar como órgano ambiental al Excmo. Cabildo de Gran Canaria.

CUARTO. Designar como director responsable de la elaboración de la modificación menor al

técnico municipal Don Salvador Vicario Ortega.

QUINTO. Remitir al órgano ambiental, una vez recibidos los documentos relativos a lamodificación menor del Plan General de Ordenación Municipal, la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y la documentación que le debe acompañar, conforme al artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para que proceda a la emisión del Informe Ambiental Estratégico, en el plazo de cuatro meses.

SEXTO. Recibido, el Informe Ambiental Estratégico y, en su caso, los informes preceptivos, remítase a Secretaría para la emisión del informe-propuesta para su posterior traslado a la Comisión Informativa a los efectos de su estudio y propuesta de aprobación inicial, que se elevará al Pleno posteriormente.

SÉPTIMO. Establecer el siguiente cronograma estimado de tramitación:
- En el plazo de seis meses se redactará el documento ambiental estratégico y el borrador del documento técnico para su remisión al órgano ambiental.
- En el plazo de cuatro meses el órgano ambiental deberá someter el borrador del documento técnico y el documento estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.
- Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al ayuntamiento en el plazo máximo de un mes.
- En el plazo de dos meses se redactará el documento para la aprobación inicial, recogiendo los condicionados del informe ambiental estratégico.
- En el plazo de un mes los Servicios municipales emitirán informe para elevación de propuesta de aprobación inicial por el ayuntamiento.
- Tras el acuerdo plenario de aprobación inicial el documento técnico de modificación del plan general, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas por un plazo de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.
- Tras los trámites de información pública y de consulta, en el plazo de dos meses se procederá por el ayuntamiento a modificar, de ser preciso, el contenido del documento.
- En el plazo de un mes los Servicios Municipales emitirán informe para la elevación a aprobación definitiva del ayuntamiento pleno.
- Tras su aprobación definitiva, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y la modificación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente con el visto bueno del Sr.Presidente de la Comisión, en Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen.

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

Candelaria Guerra Pulido (1 de 2)
Secretaria Acctal.
Fecha Firma: 04/03/2019
HASH: 8172467bfbaecba4d6741da461c25ffb

Teodoro Claret Sosa Monzón (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 04/03/2019
HASH: f0f546111f148bd42ebbf4a88f98489b

DOÑA CANDELARIA GUERRA PULIDO, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

CERTIFICO.- Que según el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día veintiocho de Febrero de dos mil diecinueve, entre otros asuntos, se adoptó el siguiente acuerdo, en su parte dispositiva:

"9º.- **EXPEDIENTE 1663/2019. MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR: ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SARDINA S-4. ACUERDOS PROCEDENTES.-**

El Sr. Alcalde, Don Teodoro Claret Sosa Monzón, le cede la palabra a la Sra. Secretaria que da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios, en el que se contiene la propuesta que se somete a la aprobación del Pleno y que seguidamente se transcribe:

"Vista la propuesta de acuerdo, la Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios acordó proponer al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Acordar el inicio del procedimiento de modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4 en los siguientes aspectos:

1º.- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.

2º.- No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.

3º.- Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).

4º.- Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.

5º.- Reajustar el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA,SA, en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m2 en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el espacio libre.

SEGUNDO. Encargar la elaboración y redacción del borrador de la modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal a los Servicios Técnicos Municipales, así como el documento ambiental estratégico.

TERCERO. Designar como órgano ambiental al Excmo. Cabildo de Gran

Canaria.

CUARTO. Designar como director responsable de la elaboración de la modificación menor al técnico municipal Don Salvador Vicario Ortega.

QUINTO. Remitir al órgano ambiental, una vez recibidos los documentos relativos a la modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal, la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y la documentación que le debe acompañar, conforme al artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para que proceda a la emisión del Informe Ambiental Estratégico, en el plazo de cuatro meses.

SEXTO. Recibido, el Informe Ambiental Estratégico y, en su caso, los informes preceptivos, remítase a Secretaría para la emisión del informe-propuesta para su posterior traslado a la Comisión Informativa a los efectos de su estudio y propuesta de aprobación inicial, que se elevará al Pleno posteriormente.

SÉPTIMO. Establecer el siguiente cronograma estimado de tramitación:

- En el plazo de seis meses se redactará el documento ambiental estratégico y el borrador del documento técnico para su remisión al órgano ambiental.

- En el plazo de cuatro meses el órgano ambiental deberá someter el borrador del documento técnico y el documento estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

- Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al ayuntamiento en el plazo máximo de un mes.

- En el plazo de dos meses se redactará el documento para la aprobación inicial, recogiendo los condicionados del informe ambiental estratégico.

- En el plazo de un mes los Servicios municipales emitirán informe para elevación de propuesta de aprobación inicial por el ayuntamiento.

- Tras el acuerdo plenario de aprobación inicial el documento técnico de modificación del plan general, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas por un plazo de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

- Tras los trámites de información pública y de consulta, en el plazo de dos meses se procederá por el ayuntamiento a modificar, de ser preciso, el contenido del documento.

- En el plazo de un mes los Servicios Municipales emitirán informe para la elevación a aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno.

- Tras su aprobación definitiva, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y la modificación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor."

.../...

Después de varias intervenciones, por la Presidencia se somete a votación la propuesta de acuerdo debatida y, preguntados los Señores Concejales por su intención de voto, dio el siguiente resultado: Votos a favor diecisiete (11 BNR-NC, 3 CCa-PNC, 1 Concejal no adscrita, Doña Mª del Pino Jorge Tacoronte y 2 GRUPO MIXTO: PP y UxGC), votos en contra ninguno y tres abstenciones (PSOE); por lo que con este resultado el Sr. Alcalde declaró adoptados los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Acordar el inicio del procedimiento de modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4 en los siguientes aspectos:

1º.- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
2º.- No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
3º.- Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
4º.- Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.
5º.- Reajustar el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA,SA, en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m2 en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el espacio libre.

SEGUNDO. Encargar la elaboración y redacción del borrador de la modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal a los Servicios Técnicos Municipales, así como el documento ambiental estratégico.

TERCERO. Designar como órgano ambiental al Excmo. Cabildo de Gran Canaria.

CUARTO. Designar como director responsable de la elaboración de la modificación menor al técnico municipal Don Salvador Vicario Ortega.

QUINTO. Remitir al órgano ambiental, una vez recibidos los documentos relativos a la modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal, la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y la documentación que le debe acompañar, conforme al artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para que proceda a la emisión del Informe Ambiental Estratégico, en el plazo de cuatro meses.

SEXTO. Recibido, el Informe Ambiental Estratégico y, en su caso, los informes

preceptivos, remítase a Secretaría para la emisión del informe-propuesta para su posterior traslado a la Comisión Informativa a los efectos de su estudio y propuesta de aprobación inicial, que se elevará al Pleno posteriormente.

SÉPTIMO. Establecer el siguiente cronograma estimado de tramitación:

- En el plazo de seis meses se redactará el documento ambiental estratégico y el borrador del documento técnico para su remisión al órgano ambiental.

- En el plazo de cuatro meses el órgano ambiental deberá someter el borrador del documento técnico y el documento estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

- Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al ayuntamiento en el plazo máximo de un mes.

- En el plazo de dos meses se redactará el documento para la aprobación inicial, recogiendo los condicionados del informe ambiental estratégico.

- En el plazo de un mes los Servicios municipales emitirán informe para elevación de propuesta de aprobación inicial por el ayuntamiento.

- Tras el acuerdo plenario de aprobación inicial el documento técnico de modificación del plan general, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas por un plazo de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

- Tras los trámites de información pública y de consulta, en el plazo de dos meses se procederá por el ayuntamiento a modificar, de ser preciso, el contenido del documento.

- En el plazo de un mes los Servicios Municipales emitirán informe para la elevación a aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno.

- Tras su aprobación definitiva, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y la modificación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.”

Y para que conste, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en la Ciudad de Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen. Todo ello a reserva de lo que resulte de la aprobación del acta definitiva, de conformidad con el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Vº Bº
EL ALCALDE

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4

Documento Borrador

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

DI. MEMORIA INFORMATIVA

DII. ANEXOS A LOS DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

DI. MEMORIA INFORMATIVA 3
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES 3
1. SITUACIÓN 3
2. PROMOTOR 3
3. EQUIPO REDACTOR 3
4. SITUACIÓN 3
5. ÁMBITO DE ESTUDIO 4
6. ÁMBITO DE ORDENACIÓN 5
7. ANTECEDENTES 5
7.1 HITOS JURÍDICOS Y URBANÍSTICOS 5
7.1.1 Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación 5
7.1.2 Licencias Urbanísticas 5
7.1.3 Cesiones 5
8. CONTENIDO Y VIGENCIA 5
8.1 CONTENIDO 5
8.1 VIGENCIA 6
9. MARCO JURÍDICO 6
9.1.1 Legislación sustantiva 7
9.1.2 Legislación sectorial 8
10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 10
11. GESTIÓN DEL SUELO EN EL PGO 10
CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO VIGENTE 11
12. PLANEAMIENTO TERRITORIAL 11
12.1 PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 11
12.2 PLANES TERRITORIALES 13
12.2.1 Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5 13
12.2.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria 18
13. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 18
13.1 PGO DE GÁLDAR 18
13.1.1 Alteraciones de planeamiento y planeamiento de desarrollo aprobados hasta la fecha 18
13.2 ORDENACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PGO DE GÁLDAR 18
13.2.1 Desarrollo de la ordenación del PGO de Gáldar 19
CAPÍTULO III. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO 21
14. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS 21
15. HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA 22
16. EDAFOLOGÍA 22
17. CLIMATOLOGÍA 23
18. VEGETACIÓN 24
19. FLORA Y FAUNA 25
20. PAISAJE 26
21. ESPACIOS PROTEGIDOS 27
CAPÍTULO IV. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 29
22. CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS USOS DEL ÁMBITO 29
22.1 ESTADO Y USOS ACTUALES DEL SUELO 29
23. ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA 30

23.1 RELACIÓN DEL PARCELARIO ACTUAL 30
23.2 DENSIDAD DE LAS MANZANAS Y OCUPACIÓN 31
24. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN 31
24.1 TIPOLOGÍA Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 31
25. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 32
25.1 INFRAESTRUCTURAS 32
25.2 DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES 33
26. ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO 33
26.1 LOCALIDAD Y ENTORNO 34
26.2 POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN TEMPORAL 35
26.2.1 Población y perspectiva de género 35
26.3 CONDICIONES SOCIO ECONÓMICAS 36
27. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO 37
28. DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE 38
DIII. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN 40
ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 40
29. INTRODUCCIÓN 40
30. IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES DE PAISAJE E IMPACTOS Y DIAGNÓSTICO 41
31. IDENTIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS PAISAJES 44
32. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETERMINACIONES GENERALES 45
33. EL PAISAJE EN EL ÁMBITO CONCRETO DE LA MM 48
33.1 CUENCA VISUAL 48
33.2 VOLUMETRÍAS 50
33.3 TRATAMIENTO DE BORDES 53

DI. MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1. SITUACIÓN

El área objeto de la presente Modificación Menor[1] se localiza en la localidad de Sardina de Gáldar, en el municipio de Gáldar, en la zona norte de la isla de Gran Canaria. En concreto afecta al ámbito categorizado por el vigente Plan General de Ordenación de Gáldar como Suelo Urbano No Consolidado, denominado ***UA Sardina S-4***.

La delimitación territorial de la MM viene recogida en el plano *I01. Localización* y *I02. Delimitación del ámbito. Estado actual*.

2. PROMOTOR

Es objeto de encargo profesional, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar, a Marta Sosa Erdozain, arquitecta colegiada nº 2576, con domicilio en la C/ Juan Ramón Jiménez, 33, C.P. 35011, de Las Palmas de Gran Canaria y N.I.F. 44714615Q, la elaboración del Borrador del Documento Técnico y el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor.

A su vez, Es objeto de encargo profesional, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar, a Dina Sánchez Mateos, Geógrafa colegiada nº 0956, de la elaboración de los Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor, como equipo Ambiental.

3. EQUIPO REDACTOR

El Equipo Redactor de la presente Modificación Menor se conforma por los siguientes profesionales:

EQUIPO REDACTOR DEL BORRADOR DEL DOCUMENTO TÉCNICO:

Equipo técnico

Marta Sosa Erdozain – Arquitecto, col. 2.576
Carolina Ramírez Morales- Urbanfix S.L.- Abogada, col. 2.307

EQUIPO REDACTOR DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

Dina Sánchez Mateos – Geógrafa, col. 0956
Jonatan Mendoza Godoy- Geógrafo

EQUIPO REDACTOR DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: ITALROMAN S.L.

Francisco Santana Román – Economista, col. 2.395

4. SITUACIÓN

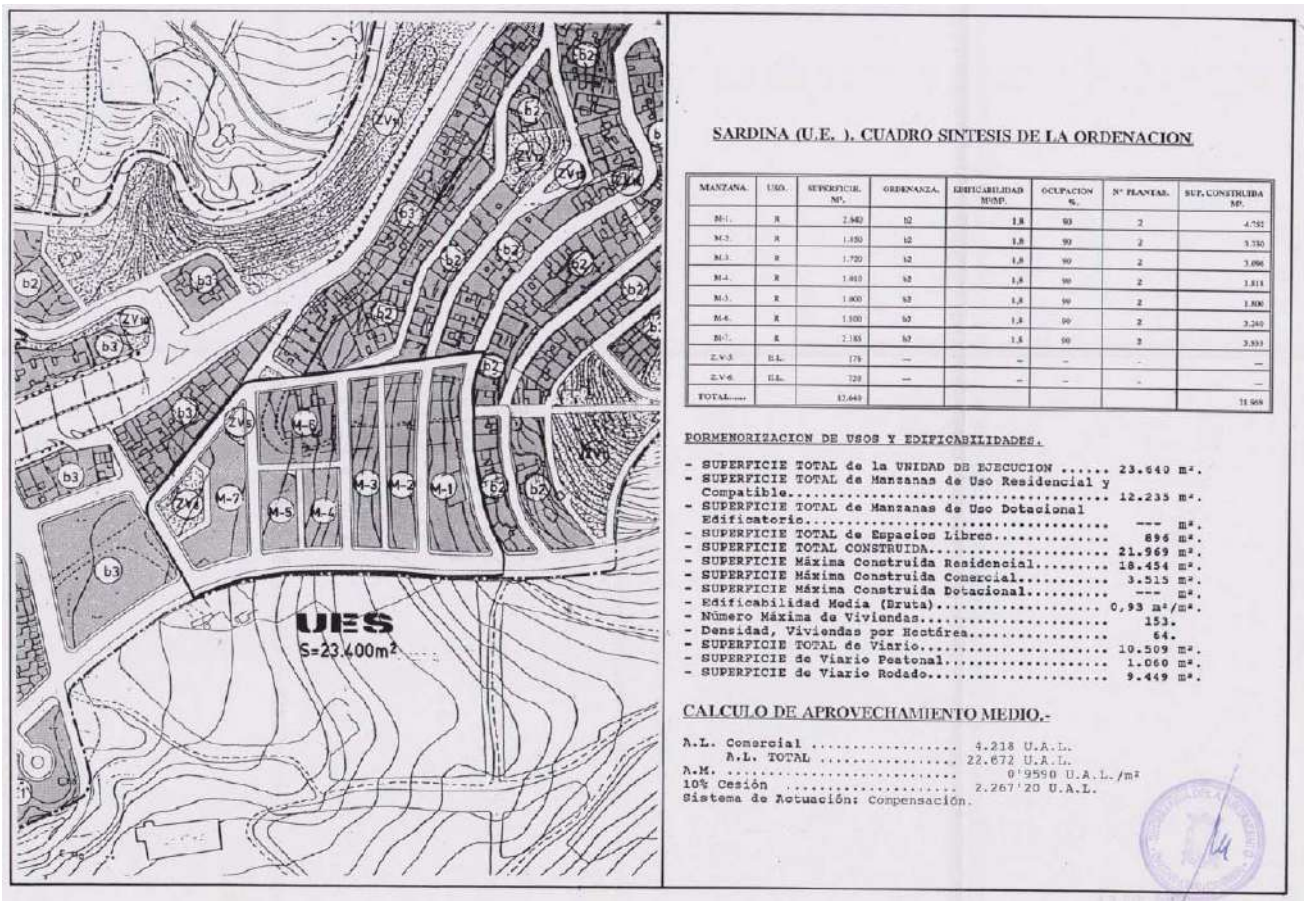
El área objeto de la presente Modificación Menor se localiza en el municipio de Gáldar, en la localidad de Sardina. La delimitación territorial coincide en las alternativas 0 y 1 circunscribiendo su ámbito al Suelo Urbano No Consolidado en el que se ubica la U.A. S-4 Sardina del Gáldar. En la alternativa 2 se amplía el área de ordenación hacia el oeste por la U.A.

[1] En adelante MM.

S-1 – 434 m^2- y al sur se incorpora parte del suelo urbanizable sectorizado no ordenado – SUSNO-R-5- Sardina Sur- concretamente una superficie de 912 m^2.

5. ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio en el que se inserta la presente MM está conformado por la Unidad de Ejecución – UES - delimitada en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Gáldar, aprobadas el 28 de enero de 1987 (BOC 25/04/1997, BOP 11/07/1997) con una superficie total de 23.640 m^2 , en la que se inserta la actual delimitación de la Unidad de Actuación U.A. S-4 Sardina de Gáldar, con una superficie de 11.895 m^2, así como la U.A. S-1 de 11.970 m^2 de superficie.



Al amparo de dicho instrumento de planeamiento, se llevó a cabo la construcción de una promoción de un total de 87 Viviendas de Protección Pública en parte del suelo calificado con uso residencial de dicha UE, promovidas por la empresa municipal Galobra. No obstante, el Plan General de Ordenación calificó parte del suelo en el que se ubicó esta promoción de viviendas como Espacio Libre, y asignó a esta U.A. una ordenanza edificatoria – b3- distinta a la que ostentaba la edificación preexistente -b2- , provocando con ello que dicha edificación quedara en situación legal de consolidación como consecuencia de la entrada en vigor del PGO.

Asimismo, al sur del ámbito se encuentra el suelo urbanizable sectorizado no ordenado – clasificado y categorizado como tal por el vigente PGO de Gáldar – SUSNO-R-5 Sardina Sur-, correspondiente a la zona de Costa, delimitado por el límite del Casco de Gáldar, Nido Cuervo, Montaña de Gáldar, Barrial, San Isidro y la GC-2; zona en la que se incluyen el suelo urbano de Sardina como núcleo principal, los suelos urbanizables sectorizados ordenados SUSO-R-5 Sardina Norte y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-3 Barranquillo del Vino, y el que forma parte del ámbito de estudio: SUSNO-R-5 Sardina Sur con una superficie de 112.420 m^2.

Se trata de un ámbito de suelo urbanizado en su práctica totalidad, a excepción del Suelo Urbanizable, y parcialmente edificado, en el que los parámetros de la edificación preexistente no son acordes al planeamiento vigente, toda vez que la misma ocupa el espacio libre calificado dentro de la UA S-4 y ostenta una ordenanza edificatoria distinta a la que se le asigna en el planeamiento vigente.

6. ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito de ordenación se circunscribe a la redelimitación de la extinta UES, reformulada al amparo del PGO vigente, conformándose por la *UA S4* en su totalidad, en las alternativas 0 y 1, ampliándose a parte de la *UA S1* – concretamente 434 m2 – superficie que pasa con los mismos parámetros de ordenación que ostenta a la UA S4, y parte del, concretamente 912 m2 que pasan a ostentar la calificación de Espacio Libre y la clasificación de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

7. ANTECEDENTES

7.1 HITOS JURÍDICOS Y URBANÍSTICOS

Como se ha expuesto, el desarrollo jurídico urbanístico de la MM ya se ha iniciado: al amparo de las NNSS se llevó a cabo la reparcelación urbanística y la actuación edificatoria descrita; actuaciones que han traído como consecuencia que la UA S-4 se encuentre parcialmente urbanizada y edificada.

Se trata de posibilitar la culminación del desarrollo urbanístico del ámbito de ordenación finalizando las obras de urbanización pendientes y posibilitando la cristalización de los aprovechamientos urbanísticos que aún no se han materializado. Asimismo, consecuencia de la ordenación propuesta, se podrá dar cumplimiento a los deberes propios de los propietarios del suelo urbano no consolidado: cesiones de suelo y aprovechamiento medio que aún no se han efectuado.

7.1.1 Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación

No constan datos del Proyecto de Urbanización ni de Reparcelación

7.1.2 Licencias Urbanísticas

No constas datos de la licencia urbanística otorgada a GALOBRA

7.1.3 Cesiones

No constan datos de las cesiones efectuadas respecto a los suelos de cesión obligatoria: Espacio Libre y suelo en el que se materialice el 10% del aprovechamiento medio, o en su defecto, la aportación en metálico (monetización).

8. CONTENIDO Y VIGENCIA

8.1 CONTENIDO

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 Borrador consta del siguiente contenido documental:

- TOMO I.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN:
  - DI.- **MEMORIA INFORMATIVA**
  - DII.- PLANOS DE INFORMACIÓN
  - DIII.- ANEXO: ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
  - DI.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
  - DII.- PLANOS DE ORDENACIÓN
  - DIII.- NORMATIVA
  - DIV.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - DV.- ANEXOS
    - CONVENIO
    - SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
    - FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

- TOMO III: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO AMBIENTAL

El presente documento se corresponde con el apartado I del Tomo I, conteniendo los aspectos recogidos en el artículo 59 del citado reglamento, adecuados al alcance del borrador de una MM como la que nos ocupa.

8.1 VIGENCIA

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, la misma es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

9. MARCO JURÍDICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley 4/2017 y 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, la alteración de los parámetros de la ordenación del ámbito de actuación, se enmarcan dentro del procedimiento de Modificación Menor, pues no tienen la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 de la ley canaria del suelo, a saber:

> *"a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
>
> *b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
>
> *c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico".*

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

> *"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
>
> *2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
>
> *3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación".*

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias. Concretamente el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

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

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

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

Y por último, el apartado tercero recoge que:

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

A su vez la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante Ley 21/2013), establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Gáldar junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Pasado el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013 Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.	
PUBLICACIÓN DEL IAE	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC	15 días hábiles
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles

La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Gáldar.

9.1.1 Legislación sustantiva

Además de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; debido a su consideración de MM le es de aplicación el siguiente marco legal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del 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 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

9.1.2 Legislación sectorial

- Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

9.1.2.1 Impacto de género

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

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la 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; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

El municipio de Gáldar cuenta, desde marzo de 2018, con el "*II Plan de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres del Municipio de Gáldar*".

Este instrumento, de carácter no normativo, pretende impulsar el desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, con la pretensión de impulsar acciones positivas, adoptando una serie de medidas específicas dirigidas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, consolidar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades, favorecer la coordinación de la acción del Ayuntamiento con la de la iniciativa social, y contribuir a la coordinación con otras administraciones.

El II Plan de Igualdad de Gáldar se articula en once grandes Áreas de Intervención. El área 11, de intervención específica, trata el Urbanismo y el transporte.

En cuanto a la política urbanística (Eje 15), se persigue, por una parte, con el objetivo 15.1 Incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización en el entorno urbano. Encuadradas en este objetivo, se encuentran las siguientes acciones:

> *"15.1.1 Eliminación de barreras arquitectónicas, adaptando los espacios públicos a personas con movilidad reducida y/o aquellas que transportan coches de bebé, carros de compra, sillas de ruedas...*
>
> *15.1.2 Fomento de estudios de adecuación de espacios públicos con especiales características de riesgo (túneles, pasadizos…).*
>
> *15.1.3 Análisis de las distintas necesidades de hombres y mujeres, incluyendo consultas públicas, en cuanto a la utilización de los equipamientos y servicios municipales, así como el diferente impacto que tiene sobre hombres y mujeres el planteamiento de elementos como la red de alumbrado, señalización, accesibilidad, etc.*

15.1.4 Participación activa de la ciudadanía en el desarrollo de la organización de la ciudad.

15.1.5 Incorporación de criterios de seguridad y visibilidad en el diseño y construcción de edificios y espacios urbanos (plazas, parques, zonas peatonales).

15.1.6 Fomento, en la planificación, de la creación de espacios de recreo, zonas verdes, corredores verdes, red verde, etc. en áreas cercanas a colegios y a lugares especialmente transitados."

Por otra parte, el objetivo 15.2, pretende incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización del transporte público. Para ello, prevé la siguiente acción:

"15.2.1 Desarrollo de medidas que aumenten la seguridad como iluminación de las paradas, ubicación correcta de las paradas…"

En virtud de la Ley 3/2007, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

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.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan de Igualdad de Oportunidades de Gáldar, 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.

Será el diseño de los Espacios Libres y las obras de urbanización que se diseñen y ejecuten respectivamente, en la actuación edificatoria pertinente, los que deban dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por el Plan: sobre todo lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

- 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

9.1.2.2 Impacto empresarial

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

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

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

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

10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164.3 de la Ley 4/2017, como quiera que como consecuencia de la ordenación contenida en la presente MM se incrementa la edificabilidad y se alteran los usos del suelo, se hará constar en el expediente, la titularidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

11. GESTIÓN DEL SUELO EN EL PGO

Respecto a las Unidades de Actuación, tanto para la *U.A. S-1*, como para la *U.A. S-4* se prevé su desarrollo mediante un sistema de ejecución privado. En lo que concierne al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado – *SUSNO R-5* se considera un sector de ordenación remitida a un Plan Parcial. Debe considerarse que este Suelo debe denominarse ahora Suelo Urbanizable No Ordenado, por haberse eliminado la sectorización del suelo urbanizable en la vigente Ley 4/2017 del suelo de canarias.

CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO VIGENTE

12. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

12.1 PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (en adelante PIOGC) entró en vigor con la publicación del Decreto del Gobierno de Canarias 68/2004, de 25 de mayo, y publicada su normativa en los BBOOC número 112, 113, 116, 118 de 11, 14, 17, 21 y 23 de junio de dos mil cuatro respectivamente.

El PIOGC se estructura en seis volúmenes tal como sigue:

VOLUMEN	TOMO
VOLUMEN I	TOMO 1: CLIMATOLOGÍA
	TOMO 2: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
	TOMO 3: SUELOS
	TOMO 4: RECURSOS HÍDRICOS
VOLUMEN II	TOMO 1: TEMÁTICOS DE CARÁCTER AMBIENTAL
	TOMO 2: TEMÁTICOS DE CARÁCTER SOCIOECONÓMICO
	TOMO 3: UNIDADES AMBIENTALES – DIAGNÓSTICO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
VOLUMEN III	MEMORIA DE LA ORDENACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL PROPUESTA EN EL PLAN
VOLUMEN IV	TOMO 1: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DEL PLAN
	ANEXO 1, 2, Y 3: CUADRO DE REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS – ZONIFICACIÓN TERRESTRE Y MARÍTIMAS
	TOMO 2: ACTUACIONES TERRITORIALES DEL PLAN
VOLUMEN V	TOMO 1: PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO
	TOMO 2: PLANOS DE ORDENACIÓN POR ÁMBITOS TERRITORIALES Y DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN INSULAR
VOLUMEN VI	TOMO 1: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
	TOMO 2: ÓRGANO DE GESTIÓN Y CONTROL DEL PLAN INSULAR
	TOMO 3: ESTUDIO Y MODELO ECONÓMICO-FINANCIERO

El PIOGC establece mediante su zonificación la ordenación de los recursos naturales, territoriales y urbanísticos en el marco de lo establecido por el derogado Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; toda vez que establece dieciséis objetivos generales del PIOGC agrupados en siete objetivos genéricos: O. del Plan Insular de Ordenación, O. relacionados con la ordenación de los recursos naturales, O. de ordenación territorial, objetivos relacionados con los sistemas y las infraestructuras territoriales, O. relacionados con la política industrial, O. para la ordenación territorial del turismo, O. estratégicos de desarrollo local; de los cuales, son trasladables, con carácter genérico, al objeto de esta MM:

> *CAPÍTULO II Los Objetivos del Plan Insular de Ordenación:*
>
> *[…]*
>
> *4º. Definir el modelo general de asentamiento de población para asegurar la compatibilidad de los crecimientos y de los nuevos asentamientos con el medio natural y con su paisaje, así como asegurar mediante las directrices convenientes la calidad urbana de los crecimientos y su integración con los espacios urbanos preexistentes.*
>
> *[…]*
>
> *6º. Definir un modelo de reparto de la centralidad en el territorio y de regeneración de las economías locales, desarrollando sus capacidades endógenas con iniciativas interiores y exteriores. Dotar para ello a los núcleos urbanos, adecuándolos para el racional desarrollo de sus capacidades y recursos, contribuyendo a configurar un sistema articulado de lugares para las actividades direccionales, de prestación de servicios y de producción.*

[…]

9º. Sentar las bases de la articulación de los ámbitos insulares rurales y del litoral Norte mediante la configuración de una nueva estructura territorial capaz de organizar y jerarquizar los procesos y relaciones, de modo que sea posible hacerles jugar a estos ámbitos un nuevo papel como piezas del conjunto insular.

10º. Afianzar y reforzar las cualidades de los territorios del Norte, medianías y cumbres que dan carácter y marcan su diferencia con otros, a partir del dominio que en ellos ejerce el medio natural y la impronta territorial de su tradición rural.

[…]

12º. Asegurar la adecuación ambiental y la calidad urbana y de servicios de los asentamientos dispersos de población en el territorio, estableciendo su modelo de localización con las limitaciones requeridas por la conservación y ordenación de los recursos naturales.

[…]

14º. Prever, en coordinación con la planificación hidrológica insular, los sistemas y elementos requeridos para la racionalización del ciclo del agua y del uso del recurso, tanto para la población asentada, como para las actividades productivas de la agricultura, la industria y el turismo, asegurando la coherencia entre el sistema de captación de recursos, distribución y evacuación, con la estructura de los asentamientos y con la distribución insular de los usos.

[…]

16º. Establecer las medidas de protección del patrimonio cultural y natural, así como de los espacios que deban vincularse a elementos de valor.

Es destacable el objetivo que se concreta en el Capítulo V Objetivos de Ordenación Territorial para la zona litoral Norte:

En el espacio rural de medianías, cumbres y en el litoral Norte:

Las características del territorio en la costa norte y en los territorios rurales plantean situaciones diferenciales, que afectan al tipo de objetivos del Plan en estos ámbitos y, por tanto, implican diferencias en el carácter de su propuesta.

Estos territorios han permanecido durante los últimos decenios al margen de las fuerzas que ha propulsado los cambios económicos y territoriales más significativos de la Isla, configurando una bipolaridad entre la Capital y el Sur turístico sobre la que se ha ido construyendo progresivamente un territorio costero casi conurbado por el este, anclado en piezas tan determinantes como el Aeropuerto, los grandes asentamientos urbano-productivos y una potente conexión viaria. El carácter autoreforzante de los procesos y las decisiones territoriales sobre este ámbito ha ido oscureciendo, hasta casi difuminar, el papel y la contribución del resto del territorio insular a una dinámica especial y funcional del conjunto más equilibrada.

Esta integración, como finalidad última de la propuesta para la Costa Norte, el espacio rural, se contiene, como se ha anticipado en la relación general de objetivos del Plan Insular de Ordenación, en dos grandes objetivos primordiales:

1º. Poner las bases de la articulación de estos ámbitos a través de la configuración de una nueva estructura territorial capaz de organizar y jerarquizar los procesos y relaciones, de modo que sea posible hacerles jugar un nuevo papel como piezas del conjunto insular.

2º. Afianzar, o incluso reforzar, las cualidades de este territorio que dan carácter y marcan su diferencia con otros, a partir del dominio que en ellos ejerce el medio natural y la impronta territorial de su tradición rural.

Estos dos grandes objetivos se influyen mutuamente en la formulación de las medidas concretas para el ámbito, pero también plantean dos planos propositivos de naturaleza diferente, que deben

ser adecuadamente incorporados a las exigencias conceptuales y técnicas que se derivan de la escala insular del planeamiento.

El objetivo de estructuración del ámbito y su articulación con el resto del territorio presupone la necesidad de "inventar" una nueva definición del territorio, de sus piezas y sus grandes infraestructuras de "atado" -existentes y nuevas- con criterios de jerarquía funcional y espacial.

El nivel y alcance de esta definición es el que implica la precisa fijación locacional de sus nuevas piezas y elementos construidos básicos, sus límites espaciales y sus condiciones formal-funcionales, acotando aquellos contenidos que le confieren un determinado carácter y posición en la jerarquía, a través del control de aquello que "no deben llegar a ser", y los referentes de lo que el Plan considera como su principal -aunque quizás no exclusivo- destino. La identificación de estas piezas y de su articulación en el marco del espacio existente, natural y construido, a través del sistema de grandes infraestructuras, supone un plano propositivo perfectamente asumido hoy en esta escala territorial, y no debe diferir sustancialmente de lo que ha sido tradición en las grandes propuestas estructurantes del Territorio.

Es importante, no obstante, destacar aquí que este nivel propositivo, que supone la fijación precisa de sólo unos pocos, pero decisivos, elementos, permite, a su vez, definir también un campo de juego reglado, con aperturas acotadas a la incertidumbre, y en donde subyace el reconocimiento de unos tiempos de maduración necesarios para unos nuevos procesos y decisiones que no pueden ser anticipados sin que ello suponga introducir más conflictos que soluciones.

Se trata por tanto de la propuesta de un nuevo territorio "activo", diseñado para la actuación que, sin embargo, por su carácter estratégico no puede ser asfixiado con un marco de sobre determinaciones previas.

Sin embargo, más allá de una reconstrucción, que es una propuesta más convencional en el repertorio propositivo en estas escalas y de una nervadura estructural, se manifiesta el potente carácter natural y rural de este territorio, que no solamente presenta una sustancial extensión geográfica, sino que comporta unos rasgos que lo distinguen, y unas cualidades que lo valoran, como recurso a defender y como factor de organización de posibles nuevas formas de uso e integración insular.

En estos ámbitos, la aplicación del principio de sostenibilidad es un modo de conjugar el decisivo papel del recurso y las propiedades del factor, y ello supone la búsqueda de las condiciones estructurales subyacentes a las formas del territorio natural y al aparentemente borroso espacio construido, que constituyen la base del mantenimiento histórico de las características naturales de estos ámbitos.

El suelo objeto de modificación se encuentra zonificado como Zona D.1 Suelo Urbanizable, en la zona objeto de reclasificación (suelo urbanizable sectorizado no ordenado) y como Zona D.3 Suelo Urbano, en el ámbito de las Unidades de Actuación U.A. S-4 y U.A. S-1: Suelos Urbanos No Consolidados.

12.2 PLANES TERRITORIALES

12.2.1 Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5

El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, fue aprobado definitivamente por Orden de 2 de abril de 2014 de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Cabildo de Gran Canaria y publicado, posteriormente, en el Boletín Oficial de Canarias núm. 96 con fecha de 20 de mayo de 2014.

Dicho instrumento establece en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa una serie de Consideraciones sobre tipologías inadecuadas que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

"Artículo 79. Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan. (ND).

1. El planeamiento urbanístico habrá de vincular, a los nuevos suelos de crecimiento urbano, una franja de transición en donde ensayar propuestas de integración entre el medio rural y el

urbano con escasa edificación que permita completar el núcleo poblacional o con franjas vegetales analizadas caso por caso.

2. Y a este respecto, el planeamiento urbanístico deberá:

a) Salvaguardar los lugares de vistas singulares, panorámicas y perspectivas más valiosas, con el objeto de evitar su modificación o la interposición de barreras visuales intermedias. Se evitará así la afección de cuencas visuales colindantes, tanto por la altura como por la escala de lo previsto, en relación con la capacidad de acogida visual y paisajística del ámbito ordenado.

b) Fomentar la adecuación de normas y criterios en los paisajes históricos y conjuntos edificados autoconstruidos con valores expresivos en el Paisaje, que se basen en el respeto de las tipologías y morfologías de estos núcleos históricos y autoconstruidos de composición heterogénea.

c) Favorecer la integración de la vegetación existente y formaciones vegetales de interés como partes activas de los desarrollos previstos. En aquellos casos en que esto no fuera posible, se pondrán en idéntica proporción, superficie y con las mismas especies en otra parte de la misma actuación, sobre todo en los zócalos de los núcleos edificados de carácter autoconstruido, donde la orografía los hace muy presentes en el Paisaje.

d) Favorecer la integración de las volumetrías de las edificaciones en el Paisaje, especialmente de sótanos y semisótanos en laderas y zócalos, a cuyo efecto se fomentará la mimetización de los basamentos con los colores de la tierra o mediante la utilización de la piedra del lugar.

e) Favorecer la integración entre el Paisaje Antropizado Rural y el Paisaje Antropizado Urbano atendiendo a las trazas, construcciones, valores y geometrías existentes en el lugar.

f) El planeamiento urbanístico establecerá como requisito para la obtención de la licencia de obra en el Paisaje Antropizado Rural, especial atención a la edificación proyectada en cuanto a su inserción en el terreno, enlace, posición, volumen, etc., que pueda producir un impacto paisajístico, mediante la posibilidad de solicitar documentación complementaria al proyecto de edificación que relacione la edificación con el entorno."

El ámbito de actuación de la presente MM se encuentra en la U.A.P. 02. Gáldar – Guía.

En el Volumen I de la Memoria Informativa; Capítulo IV del Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria, establece las determinaciones propias de la *Unidad Ambiental de Paisaje 02. Gáldar-Guía*:

"*UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE 02. GÁLDAR-GUÍA*

1.- INFORMACIÓN GENERAL:

-Toponimia

-Ámbito Municipal: Está situado en los términos municipales de: Gáldar, Guía.

-Cuencas hidrográficas: Abarca total o parcialmente las siguientes cuencas hidrográficas: nº 13 Gáldar-Guía, nº39 Juncal, nº 40 Sardina, nº 41 Llano Parra.

-Anillos: Contiene parte de los anillos de: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja y Medianía Alta.

-Límites: Limita con las siguientes Unidades Ambientales de Paisaje: U.A.P.03 Costa Norte, U.A.P.05 Medianías-Gáldar-Guía, U.A.P.16 Agaete.

-Tipo: Llanos de Costa.

-Localización: Norte de la Isla.

-Cotas principales: Cota superior: 700 metros. Cota inferior: 0 metros.

-Superficie: Superficie total 4775,617982 Hectáreas. 47756179,82 metros cuadrados.

-Tipos de paisaje: Paisaje Litoral Antropizado. Paisaje Litoral Natural, Paisaje Antropizado Urbano, Paisaje Antropizado Rural, Paisaje Natural, Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria. Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL:

- Geología-Geomorfología: GEOLOGÍA: 1-Petrología: (Fonolitas nefelíticas y traquitas. Lavas, conos de tefra y mares. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos). -Edad (Mioceno/Pleistoceno/Holoceno). -Ciclo (Ciclo I/ Post Roque Nublo/ Reciente). 2-Aprovechamientos: (Perceptibles). 3-Geología Económica: (Histórica). GEOMORFOLOGÍA: 1-Formas Estructurales: -Interfluvios (Rampa de Valle Plio-Pleistocénica. Lomo residual Miocénico). -Formas Volcánicas (Plataforma lávica Cuaternaria. Cono volcánico basáltico Holocénico).

2-Formas Erosivo Sedimentarias: -Formas de acumulación (Sedimentos lacustres Cuaternarios). 3-Hitos geomorfológicos con incidencia paisajística: (Incidencia territorial 25-50% de ocupación).

- Clima: TEMPERATURA: Costa Baja y Costa Alta (Alrededor de 19º de media anual). Mediania Baja (Entre 18º y 15º de media anual). PRECIPITACIÓN: Costa Baja y Costa Alta (Unos 200 mm anuales). Mediania Baja (Entre 300 y 600 mm de media anual). RÉGIMEN DE VIENTO: Costa Baja, Costa Alta y Mediania Baja (Área de influencia de fuertes vientos).

- Hidrología: ESCORRENTÍA: Costa Baja, Costa Alta y Mediania Baja (Barranco primario -Bco. de Gáldar- acompañado de varios barrancos de enlace). ACUÍFEROS: Costa Baja y Costa Alta (Presa del Draguillo). Mediania Baja (Presas de Barranco Hondo y de Parrales).

- Vegetación: FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE: Costa Baja y Costa Alta (Tabaibales con matorral asociado y cardonales). Mediania Baja (Cardonales, cerrillares, matorral de leguminosas y matorral asociado a pinar). ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (Monumento Natural de Almagro y LICs de Punta del Mármol y de Costa de Sardina del Norte. Varias ASEs propuestas).

- Fauna: ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (Monumento Natural de Almagro y LICs de Punta del Mármol y de Costa de Sardina del Norte. Varias ASEs propuestas).

- Patrimonio: ARQUEOLÓGICO: Cueva Pintada. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por un poblado de casas. El Agujero-La Guancha. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por un poblado de casas y túmulos funerarios. La Furnia. - Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por una cueva con restos de pintura parietal. Mugaretes. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por varias construcciones de piedra. Botija. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por los restos de un poblado de casas de piedra. Cuevas del Patronato o Facaracas. - Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por un conjunto de grandes cuevas artificiales excavadas en un afloramiento de tobas volcánicas. ARQUITECTÓNICO: Casco histórico de Gáldar. -Descripción: Núcleo histórico de la ciudad que se superpone a un asentamiento. Casco histórico de Guía. -Descripción: Núcleo histórico fundacional de la ciudad que alberga interesantes muestras del a arquitectura tradicional y neoclásica. Ermita de San Sebastián. -Descripción: Edificio de una sola planta rectangular con cubierta a dos aguas, excepto el presbiterio que es a cuatro aguas, separados ambos ambientes en el interior por un arco fajón. La fachada está formada por un arco apuntado recercado en cantería.

- Usos del Suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo Industrial. Suelo Agrícola. Suelo Natural.

- Categorías de Protección: Lugares de Interés Comunitario (LIC-1), Costa de Sardina del Norte. Nueva Área de Sensibilidad (18), Costa de Sardina del Norte. Lugar de Interés Comunitario (LIC-2), Punta del Mármol. (11) Ámbito denominado el Angosto sobre los Acantilados de El Mármol. Lugar de Interés Comunitario (LIC- 38), Almagro. Monumento Natural de Almagro (C-13). Área de Sensibilidad Ecológica de C-13 (12). Nueva Área de Sensibilidad (8), Ámbito situado al norte del Monumento de Almagro. Nueva Área de Sensibilidad (25), Área intermareal de la Punta de la Furnia.

- Tipología y Localización de Impactos: Canteras. Construcciones en abandono. Construcciones de Continuos Urbanos. Construcciones aisladas o pequeños grupos edificados. Extracción de tierras. Vertidos. Abandono.

- Calidad Visual del Paisaje: Baja.

3.- DIAGNÓSTICO:

- Naturalización/Antropización: 20% natural - 80% Antropizado.

- Relación de lo natural con lo antropizado. Formas de lo natural-formas de lo antropizado. (En función del tipo de UAP): Continuos y grupos antropizados ocupando la mayor parte de la Unidad, y continuos y bolsas aisladas de áreas naturales.

- Relación de la Naturalización/Antropización con la protección: Incluye un área de Espacio Natural Protegido correspondiente al Monumento Natural de Almagro.

- Grados de antropización: La UAP 09 está antropizada en su mayor parte. Destacan áreas urbanas como los núcleos de Santa María de Guía y Gáldar, áreas rurales e importantes áreas agrícolas además de la infraestructura viaria que se deriva de estos usos.

- Desglose de paisajes: Natural;

Paisaje Natural.

Paisaje Litoral

Antropizado;

Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.

Paisaje Antropizado Urbano.

Paisaje Antropizado Rural.

Paisaje Litoral.

- Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:

Paisaje Natural: En decremento a favor de áreas urbanizables. Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: En incremento.

Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento de las áreas urbanas en sus contactos con el Paisaje Antropizado Rural y Paisaje Natural mediante suelo urbanizable.

Paisaje Litoral Natural: En decremento en favor de áreas urbanizables.

Paisaje Litoral Antropizado: En incremento. Crecimiento de las áreas urbanas.

Paisaje Antropizado Rural: En decremento en favor de áreas urbanizables.

- 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 Antropizado Rural, Paisaje Natural y Paisaje Litoral.

Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Antropizado Rural, Paisaje Natural y Paisaje Litoral.

Paisaje Litoral Natural: superposición nula.

Paisaje Litoral Antropizado: superposición sobre el Paisaje Litoral Natural.

Paisaje Antropizado Rural: superposición nula.

Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):

Paisaje Natural: Es posible y necesaria su regeneración y estabilización.

Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de mejorarse.

Paisaje Antropizado Urbano: tiene posibilidades de regenerarse y estabilizarse.

Es necesaria la adecuación de la edificación al lugar mediante nuevos tipos edificatorios más acordes con las características del lugar.

Paisaje Litoral Natural: Es posible y necesaria su regeneración y estabilización.

Paisaje Litoral Antropizado: tiene posibilidades de regenerarse y estabilizarse. Habrá que tener consideraciones urgentes sobre las áreas urbanizables, siendo necesaria la adecuación de la edificación al lugar mediante nuevos tipos edificatorios más acordes con las características del lugar.

Paisaje Antropizado Rural: Tiene posibilidades de regenerarse y estabilizarse, pero habría que poner especial atención sobre la masa edificada que se apropia de éste paisaje.

Posibilidades de protección: se debería estudiar la posibilidad de extender las áreas protegidas que incluye la Unidad de cara a evitar la tendencia actual de crecimientos urbanos no adecuados hacia estas áreas protegidas.

- Escenografía diferenciada:

Situación: Norte-Oeste.

Cotas climáticas (anillos): Costa baja, costa alta, medianía baja.

Grado de accesibilidad:

Paisaje Natural: accesible en un 80%.

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

Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%.

Paisaje Litoral Natural: accesible en un 50 %.

Paisaje Litoral Antropizado: accesible en un 100%.

Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%

Espacialidad: Repercusión sobre la UAP 16 Agaete, 03 Costa Norte, 05 Medianías Gáldar-Guía, estableciéndose relaciones de paso.

- Problemática Ambiental. Impactos: La problemática ambiental es destacada debido a que la Unidad tiene un alto grado de antropización. Los impactos paisajísticos son de tipos diversos, siendo los principales los siguientes: canteras, vertidos de todo tipo, áreas deterioradas ligadas a la vía, áreas deterioradas ligadas a lo urbano, áreas deterioradas ligadas a lo rural, construcciones aisladas y construcciones de continuos urbanos no adecuados al lugar.

- Calidad visual del paisaje: Baja.

- Conclusión del diagnóstico: Predominancia clara de lo antropizado. Se prevén dinámicas de transformación considerable si se tienen en cuenta las amplias áreas urbanizables que afectan a las áreas rurales y naturales. Debe fomentarse en mayor medida la adecuación de la edificación al lugar mediante nuevos tipos edificatorios más acordes con las características del lugar. Es necesaria la corrección de los impactos paisajísticos y la aplicación de las consideraciones que se plantean por parte del PTE-5 para la ordenación del paisaje dado la importante degradación paisajística a la que está sometida esta Unidad. Es necesario evitar la tendencia actual de crecimiento del área antropizada sin atender a criterios paisajísticos y ambientales"

12.2.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria fue aprobado definitivamente mediante Resolución de 28 de febrero de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de canarias nº 55 con fecha de 19 de marzo de 2014.

La parcela en la que se desarrolla la actividad consolidada forma parte de la Zona Turística Litoral de Noroeste – ZTLN-.

Zona Turística Litoral del Noroeste: Definida por el PTEOTI-GC en el Artículo 7 del Título 1º y regulada en el Título 8º de su Normativa. Esta Zona conforme asimismo al modelo del vigente Plan Insular se define como la constituida por el conjunto discontinuo de piezas previstas en el PIOGC-2004, situadas en la plataforma litoral del noroeste, destinadas al desarrollo de actividad turística, o las que el planeamiento territorial y urbanístico destine a estas finalidades en desarrollo de las directrices señaladas para ello por el PIOGC-2004.

13. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

13.1 PGO DE GÁLDAR

El Plan General de Gáldar fue aprobado definitivamente de forma parcial mediante la publicación el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio del doce de enero de dos mil siete, publicadas tres correcciones de errores con fechas de 23/03/2007, 03/04/2008 y 12/05/2008, publicadas en los BBOOC 125/2007, 117/2008. Fue publicada su normativa en el BOP número 32 del nueve de marzo de dos mil siete.

13.1.1 Alteraciones de planeamiento y planeamiento de desarrollo aprobados hasta la fecha

Desde su aprobación se han producido varias modificaciones sobre el ámbito de esta modificación con diferentes objetos, en total se trata de cuatro correcciones de errores y seis Modificaciones Puntuales [1], relacionadas a continuación, destacando que, ninguna de ellas afecta al ámbito de la presente modificación:

- APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PGO DE GÁLDAR: BOP 9 DE MARZO DE 2007
- CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DE LA AD: BOP 19 DE NOVIEMBRE DE 2008
- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL TR ANEXO A LA AP: BOP 18 DE DICIEMBRE DE 2009
- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA C.E. DE 18/12/2009: BOP 22 DE ENERO DE 2010
- CORRECCIÓN DE ERRORES PLANIMETRÍA UAG-13:BOP 24 DE FEBRERO DE 2010
- MODIFICACIONES PUNTUALES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, Y 10: BOP 8 DE JUNIO DE 2011
- MODIFICACIÓN 6ª: REGULARIZACIÓN DE ALTURAS (ACLARACIÓN SOBRE LA INCIDENCIA VOLUMÉTRICA)
- MODIFICACIÓN 8ª:
- MODIFICACIÓN ARTÍCULO 48 (APTDO. 1) CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS (sistema de ordenación y tipología, se admite manzana cerrada para edificaciones preexistentes)
- ART. 53 (APTDO. 1) ORDENANZA AR5 (se incrementa parcela mínima igualándola a la AR3, siendo el único parámetro que las diferenciaba)
- MODIFICACIÓN NO CUALIFICADA 10ª DEL PGO,06 (BOP 24.11.2011)
- MODIFICACIONES PUNTUALES NO CUALIFICADAS 1,2,3,4,5,8,9,11 Y 12 DEL PGO,06 (BOP 3.02.2012)
- MODIFICACIONES DE C/ ISAAC ALBÉNIZ (BOP 25.01.2013)
- MODIFICACIÓN CALLES PEATONALES TRANSVERSALES – C/ AJODAR (BOP 29.01.2016)
- MODIFICACIÓN C/MARIANO BEILLIURE (BOP 20.01.2017)

13.2 ORDENACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PGO DE GÁLDAR

El ámbito objeto de la presente MM se encuentra clasificado y categorizado por el vigente PGO de Gáldar como Suelo Urbano No Consolidado.

La superficie del ámbito propuesta es de **11.895 m²**. El PGO redelimitó la Unidad de Actuación con respecto al ámbito de las Normas Subsidiarias, segregando en dos Unidades de Actuación la UA originaria, quedando designada como *UA Sardina UA-4* la Unidad de Actuación objeto de esta modificación.

Ordenación del PGO. Ordenación vigente.

La ordenación propuesta estructura el área en dos manzanas, destinadas mayoritariamente a uso residencial. La primera de ellas conforma una manzana compacta, a la que le es de aplicación la normativa zonal b3 (3 alturas). La segunda se conforma con dos bloques residenciales paralelos, con la normativa zonal b3 (3 alturas), y un Espacio Libre público en su extremo sur.

La superficie edificable se distribuye en tres bloques lineales, dispuestos de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **14.256 m²**, y un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito de **1,20 m²c/m²s**.

El 30% de la edificabilidad total, **4.320 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

La superficie destinada a Espacio Libre público asciende a **895 m²**.

La ordenación del PGO asigna a la totalidad de las manzanas edificables, sin distinción, la **normativa zonal b3**, que permite una altura máxima de tres plantas.

13.2.1 Desarrollo de la ordenación del PGO de Gáldar

El ámbito objeto de la presente MM se encuentra en la actualidad parcialmente ejecutado. En virtud de un convenio suscrito con la empresa Galobra para la ejecución de viviendas de protección, el área comenzó su proceso de ejecución al amparo de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias [2]del municipio de Gáldar, en vigor en el momento de la ejecución. Por lo tanto, la ordenación del PGO se superpone a una realidad edificatoria que responde a la ordenación de las NNSS.

Estado actual.

[2] En adelante NNSS.

La ordenación vigente, por tanto, presenta determinaciones no conformes con la realidad del ámbito:

- La ubicación del Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, donde se ubicaban viviendas. Por lo tanto, el Espacio Libre previsto en la ordenación del PGO es de imposible ejecución sin afectar a las viviendas preexistentes

- La ordenación del PGO asigna a la totalidad de las manzanas edificables, sin distinción, la normativa zonal b3, que permite una altura máxima de tres plantas. Sin embargo, las viviendas preexistentes tienen una altura de dos plantas, por lo que, de materializarse el resto de la edificabilidad pendiente, con la altura permitida en la ordenación vigente, se configuraría una manzana con dos alturas en distintas zonas, perdiéndose la imagen homogénea que se pretendía, y generándose medianeras vistas.

- La gestión y ejecución de la ordenación propuesta por el PGO está condicionada por la edificación preexistente, ejecutada al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias. La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, existiendo además un segundo propietario minoritario. El suelo ya ejecutado coincide con el perteneciente a GALOBRA, mientras el espacio aún sin ejecutar le corresponde con el del segundo propietario. Sin embargo, el Espacio Libre previsto por esta ordenación se situaba en el suelo perteneciente a GALOBRA, que sin embargo fue ejecutado con edificación residencial, tal como estaba previsto en las NNSS. En consecuencia, la ejecución de la ordenación propuesta por el PGO requeriría la sustitución de parte de la edificación ya ejecutada por el Espacio Libre asignado, trasladando esa edificabilidad a las parcelas vacantes.

CAPÍTULO III. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

14. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS

En primer lugar, con respecto a las características geológicas y geomorfológicas, el área de estudio se localiza en una zona muy rica en este sentido. Se encuentra muy próxima al Monumento Natural de Amagro (C-13)[3], espacio que pertenece a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, sin embargo, el área de estudio que nos atañe, ha sufrido una presión antrópica muy alta, modificando en un alto grado esas características iniciales, por lo que presenta una calidad desde el punto de geológico y geomorfológico bajo.

En particular, el área de estudio presenta dos tipos de materiales geológicos diferentes:

- Por un lado, piroclastos de dispersión, que son acumulaciones de material de tamaño lapilli y, a veces, escorias, con potencia variables de hasta algún metro, las cuales están muy extendidos en la esquina NE de Gran Canaria en torno a Montaña de Amagro y Agaete.

- Y, por otro lado, lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas, estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). En el sector que se encuadra el área de estudio ha habido un gran predominio de lavas en relación a los depósitos piroclásticos. Los afloramientos de este sector constituyen relieves a modo de montes-islas entre los cuales discurrieron las coladas de los ciclos posteriores.

Son tres los factores que determinan la geomorfología del área de estudio, la litología, la edad de los distintos materiales y los agentes geodinámicos. Los depósitos piroclásticos, material granular de escasa cohesión, van a asociarse con formas acarcavadas (“bad-lands”).

En este sentido, la erosión fluvial ha modelado la morfología de la zona, provocando que sea un área en el que predomina las acumulaciones de material, el área de estudio se ubica sobre un interfluvio alomado con una pendiente acentuada (entre un 20-30 %) formado por coluviones y derrubios de ladera que se generan junto a los escarpes fonolíticos de la Montaña de Amagro.

En general, este interfluvio está constituido con materiales sueltos de diversa naturaleza y granulometría, relativamente fácil de erosionar, por lo que, como se comentó anteriormente, existe un proceso de carcavamiento generalizado.

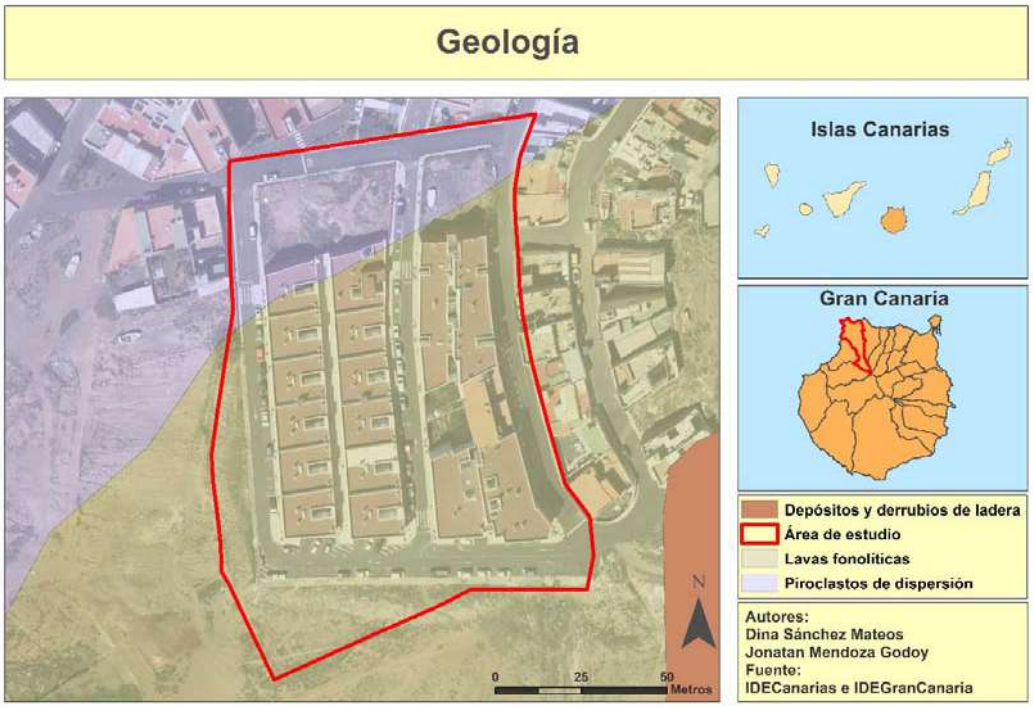


Figura 11: Geología del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE GranCanaria.

[3] Fue declarado como “Monumento Natural” por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

15. HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista de la hidrogeología e hidrología, no hay aspectos muy relevantes que comentar, las aguas de escorrentía del área de estudio discurren de manera ocasional por una red jerarquizada de pequeños barrancos o cárcavas.

Las precipitaciones en el área son escasas, oscilando entre 100 y 300 mm, con una evapotranspiración potencial muy alta. Por lo tanto, esta agua superficial no supone un problema desde el punto de vista de las avenidas o inundaciones para la zona.

Las estaciones pluviométricas más cercanas al área de estudio son, la estación de Sardina del Norte (media anual de 134 mm), Llanos de Gáldar (135 mm), Cardonal de Gáldar (164 mm) y Llanos de Quintana (198 mm), con estas y las demás estaciones pluviométricas repartidas por toda la isla (un total de 235), se ha realizado un Modelo Digital de precipitaciones, con el objetivo de calcular la precipitación de la zona de estudio, cuyos resultados se exponen en el siguiente plano.

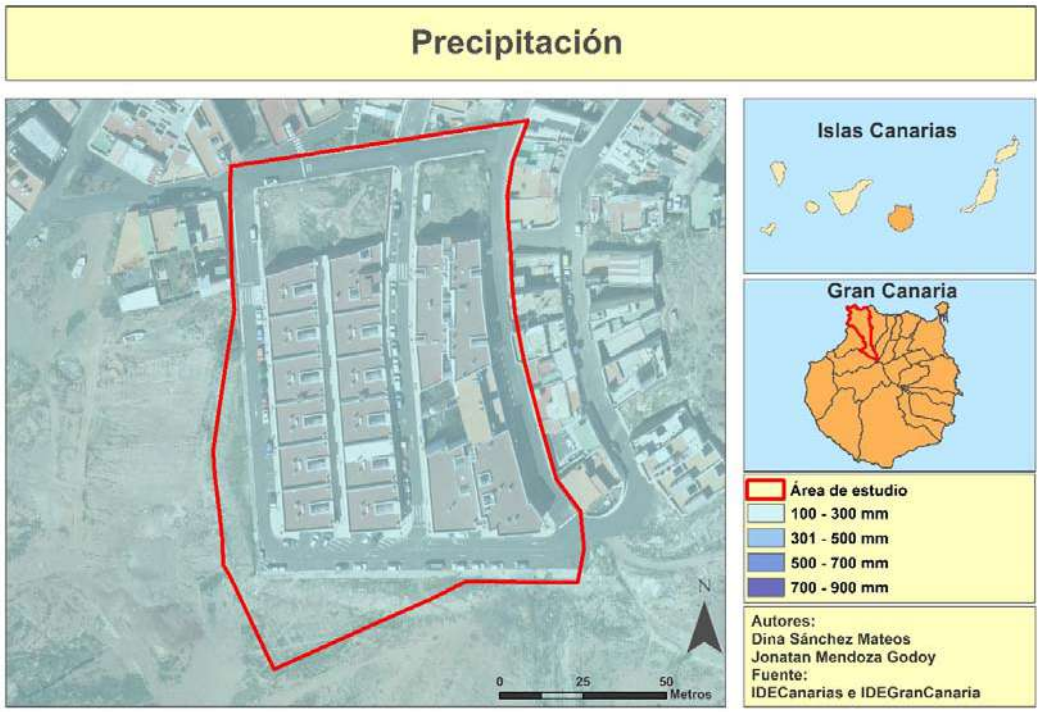


Figura 12: Precipitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria y AEMET.

16. EDAFOLOGÍA

Según la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria[4], la zona de estudio se encuentra en el Supraambiente Neocanaria o alisiocanaria, que se localiza en la mitad Nororiental de la Isla, y a su vez, en el ambiente Desértico costero del Norte, que se corresponde con la franja litoral de la fachada septentrional de la Isla y por último con el sistema/subsistema de plataforma lávica.

En este sentido, el tipo de suelo según la clasificación de la FAO Andosol vítrico-Cambison éutrico, con un espesor de 10-30 cm, una salinidad de 2-4 mmhos/cm, una pedregosidad de más del 80%, una alcalinidad de 2-5% Na, materia orgánica de menos del 2% y un drenaje moderado. Por lo tanto, la capacidad de uso agrario sería muy baja (Clase E) con limitaciones por erosión - pendiente.

[4] Sánchez, J., Ríos, C., Pérez-Chacón, E., & Suárez, C. (1995). Cartografía del potencial del medio natural de Gran Canaria. *Cabildo Insular de Gran Canaria. Universitat de València* (Estudios Generales). *Universidad de las Palmas de Gran Canaria.*

Figura 13: Capacidad de uso agrario del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

17. CLIMATOLOGÍA

La climatología de la zona de estudio presenta unas condiciones más bien secas, pero agradables, debido a la humedad que proporciona el mar que es arrastrada por los vientos alisios procedentes del noroeste y que pueden provocar precipitaciones y unas condiciones más húmedas y frescas.

Por su altitud y orientación, la zona de estudio se encuentra dentro de la franja litoral de la isla. Condicionada fundamentalmente por el régimen de los vientos alisios, que como se comentó anteriormente, soplan con dirección NE cargados de humedad.

En cuanto a las precipitaciones, el Plan Hidrológico de Gran Canaria[5] enmarca la zona dentro de un área de escasas precipitaciones, las cuáles no superan los 350 mm anuales. Éstas se distribuyen de forma muy irregular, siendo el invierno la estación más húmeda, sobre todo los meses de noviembre y enero que son los más lluviosos, mientras que julio y agosto los más secos. Por lo tanto, la irregularidad de la variable pluviométrica es el rasgo más llamativo, ya que varían de un año a otro, habiendo años más lluviosos o más secos.

El análisis pluviométrico del área de estudio se ha realizado a través de los datos adquiridos a la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), concretamente los datos utilizados para caracterizar el régimen pluviométrico provienen, como se comentó anteriormente, de las estaciones pluviométricas más cercanas al área de estudio son, la estación de Sardina del Norte (media anual de 134 mm), Llanos de Gáldar (135 mm), Cardonal de Gáldar (164 mm) y Llanos de Quintana (198 mm), cuyos datos se observan en la siguiente tabla.

Estación	Red	Nombre	X-UTM	Y-UTM	Cota	Zona	Cuenca	Año Inicial	Año Final (*)	Media Anual (mm)	Máxima Mensual (mm)	Máx Diaria (mm)
74		Sardina del Norte	431457	3114690	94	N.1.B.	19	1949		134	116	70
200		Llanos de Quintana	434477	3110689	193	N.1.B.	19	1952		198	254	220
201		Cardonal de Gáldar	432042	3110910	151	N.1.B.	19	1952		164	152	123
225		Llanos de Gáldar	434748	3114708	11	N.1.B.	19	1957		135	123	74

[5] DECRETO 82/1999, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria.

Figura 14: Datos pluviométricos de las estaciones más cercanas al área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en AEMET.

Por todo lo anteriormente expuesto, se podría incluir el área dentro de un tipo de clima específico, según la clasificación climática de Thornthwaite, se podría decir que predomina un clima Árido con un exceso de agua pequeño o nulo, cuyas siglas serían según esta clasificación EdB3a'.

Son estas características climatológicas, así como la escasa altitud sobre el nivel del mar, las que condicionan el tipo de vegetación presente en la zona, el cual será descrito en el próximo apartado.

18. VEGETACIÓN

Con respecto a las características de la vegetación, se trata de una zona ecotónica correspondiente al piso basal de cardonal-tabaibal, es decir, la que ocupa las cotas inferiores de todas las islas. Las comunidades climácicas del piso basal están representadas fundamentalmente por matorrales de cobertura variable, compuesto por especies que han desarrollado un gran número de estrategias adaptativas con el fin de sobrevivir en las condiciones adversas que ocupan.

En este sentido, han de soportar un importante estrés hídrico al localizarse en zonas con precipitaciones anuales inferiores a los 300 mm, donde existe déficit de agua en el suelo prácticamente todo el año.

Por lo tanto, se puede encontrar en el área de estudio comunidades del piso basal con un muy alto grado de transformación antrópica, por lo que, las especies más representativas de estas comunidades como son la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardón (*Euphorbia canariensis*) no están presentes. Por su parte, sí se observa la presencia de especies como la barrilla (*Mesembryanthemetum crystallinum*), la ahulaga (*Launaea arborescens*) y el salado blanco (*Shizogyne sericea*).

La degradación vegetal que ha sufrido el área de estudio, debido a, como se comentó anteriormente, la intensa ocupación antrópica del suelo ha provocado la introducción de especies foráneas e invasoras, es el caso de las tuneras (*Opuntia máxima*), piteras (*Agave americana*), tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y rabo gato (*Pennisetum setaceum*).

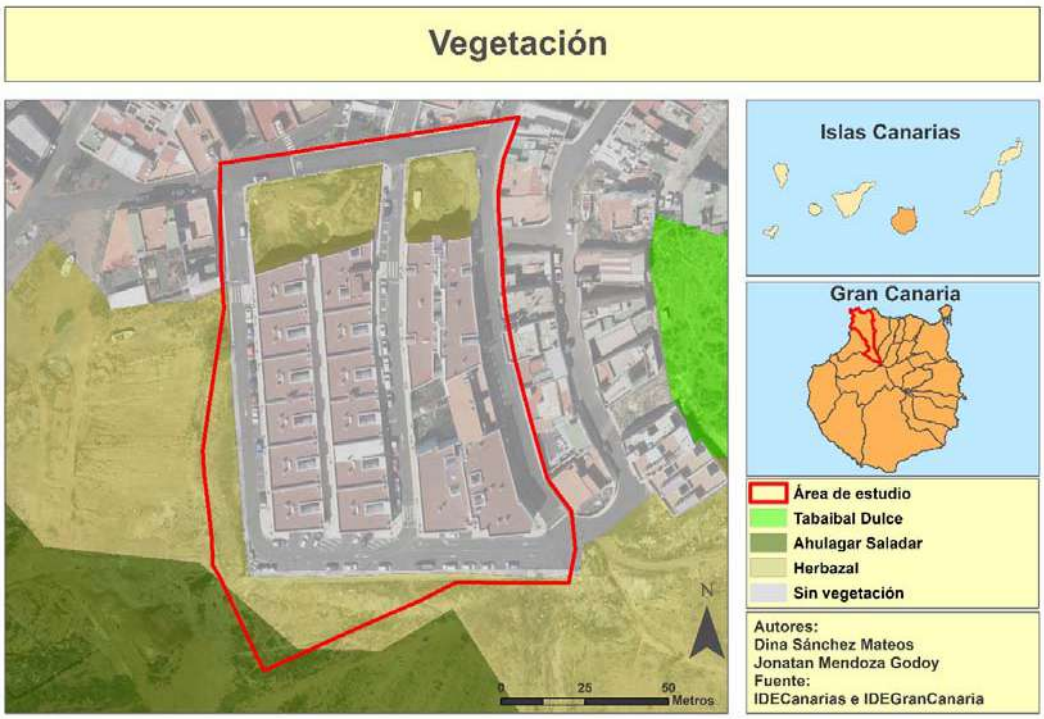


Figura 15: Vegetación presente en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

19. FLORA Y FAUNA

Como se comentó en el apartado anterior, la vegetación presente en el área de estudio ha sufrido una importante presión antrópica, lo que conlleva a presentar un bajo grado de especies representativas del piso basal, siendo representativas la barrilla (Mesembryanthemetum crystallinum), la aulaga (Launaea arborescens) y el salado blanco (Shizogyne sericea).

Figura 16: Parcela presente en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, hay que destacar que la zona de estudio se encuentra afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.

Por lo tanto, hay que señalar que la avifauna que está presente en la zona, es representativa, debido al alto número de especies, de la zona, aunque con pocos individuos, entre las especies de la avifauna, destacan; el alcaraván (Burhinus oedicnemus distintucs), la calandra canaria (Calandrella rufescens rufescens), el camachuelo trompetero (Bucanetes githagineus amantum), el bisbita caminero (Anthus berthelotti berthelotti), el cernícalo (Falco tinnunculus canariensis), el aguililla canaria (Buteo buteo insularum), la abubilla (Upupa epops), la alpispa (Motacila cinerea canariensis), el gorrión moruno (Passer hispaniolensis), el gorrión chillón (Petronia petronia maderensis), el mosquitero canario (Phylloscopus canariensis canariensis), el vencejo unicolor (Apus unicolor), el chorlitejo chico (Charadrius dubius), la pardela cenicienta (Calonectris diomedea borealis).

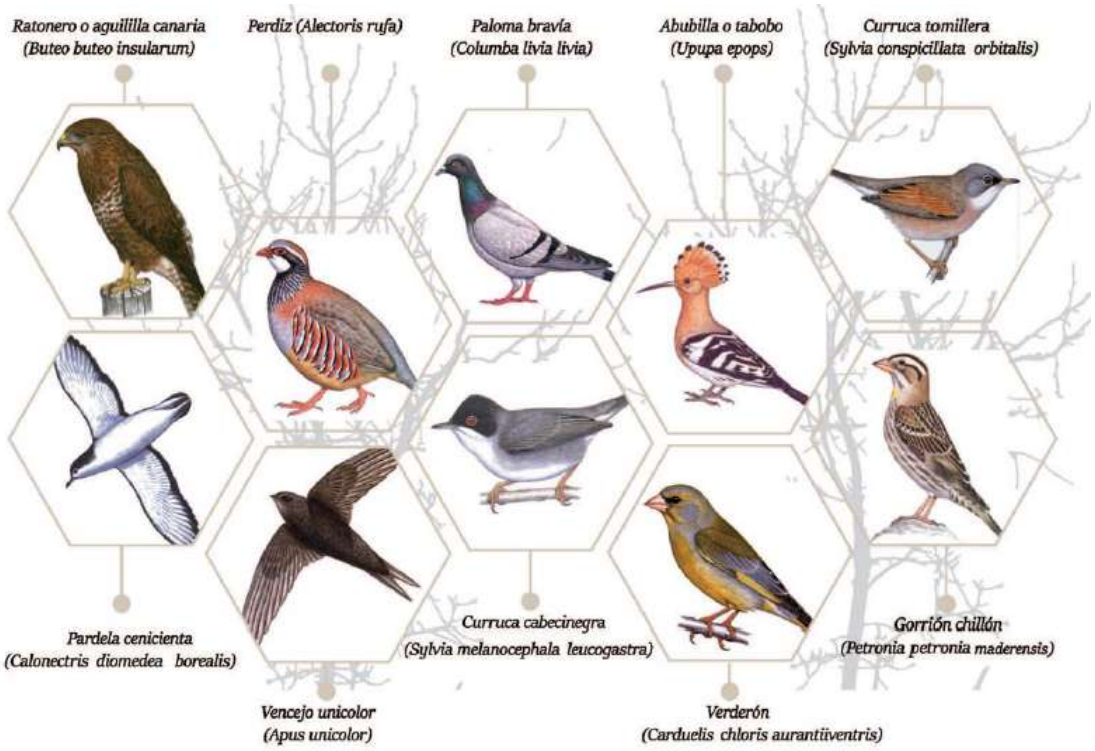


Figura 17: Avifauna presente en el área de estudio. Fuente: Memoria informativa del Monumento Natural de Amagro.

20. PAISAJE

El paisaje que presenta actualmente el ámbito objeto de la presente Modificación es el resultado de un entorno urbano consolidado, imponiéndose durante las últimas décadas los criterios de edificación-urbanización. Las inmediaciones del área de estudio, está conformado principalmente por viviendas de autoconstrucción, de orden cerrado, aprovechando toda la parcela, rasgo común de este tipo de barrios espontáneos, sin una planificación adecuada.

Es un barrio principalmente residencial, constituido con una tipología edificatoria, conocida como viviendas salón, que suelen presentar dos o tres plantas, donde destaca un salón o garaje en la planta baja, en cuyo interior se localiza comercios o talleres, principalmente en las viviendas situadas en la zona de la vía principal de acceso al barrio.

En las parcelas objeto de estudio, la tipología edificatoria es diferente, al ser viviendas más modernas que las anteriormente comentadas. Se trata de Viviendas de Protección Oficial (VPO) con una tipología lineal en bloque de dos alturas.

Figura 18: Viviendas de Protección Oficial presentes en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

En otro orden de cosas, el área de estudio se encuentra en un lugar privilegiado desde el punto de vista visual, ya que, la configuración del paisaje del entorno, así como la localización en una zona relativamente alta proporciona un valor añadido.

La parcela se localiza en una zona elevada, en relación con el mar. Por lo tanto, la cuenca visual topográfica (considerando solamente la topografía), así como la cuenca visual real (añadiendo barreras visuales) se puede calificar como alta. Tiene unas vistas privilegiadas, por un lado hacia el mar, y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.

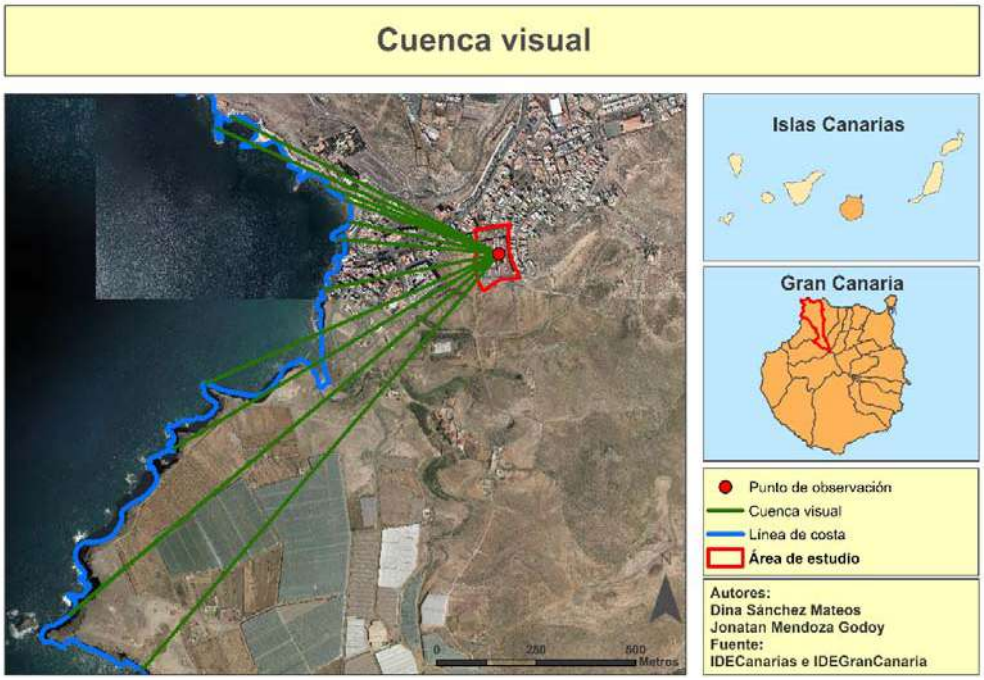


Figura 19: Cuenca visual del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

21. ESPACIOS PROTEGIDOS

No existen espacios naturales protegidos recogidos en la Red Canaria de Espacios Naturales protegidos que afecten al área de estudio, así como tampoco a la Red Canaria de Reservas de la Biosfera.

Por su parte, tampoco se recoge en dicha área espacios recogidos en la Red Natura 2000, como pueden ser Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), ni Hábitats naturales de Interés Comunitario o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección. En este sentido, el área tampoco está afectada por Áreas Importantes para las Aves (IBAS).

Sin embargo, sí viene afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro[6], que cuenta con una superficie de 1226,97 ha.

[6] ORDEN de 15 de mayo de 2015, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias, a los efectos de aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en el Área
Burhinus oedicnemus distinctus
Puffinus assimilis baroli

Figura 20: Especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en el Área. Fuente: Elaboración propia, a partir de, ORDEN de 15 de mayo de 2015.

Figura 21: Área prioritaria de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

No existen otros elementos o condiciones de orden natural que resulten relevantes o de interés susceptibles de verse afectados de modo negativo por la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4.

CAPÍTULO IV. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL

22. CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS USOS DEL ÁMBITO

El área objeto de la presente MM se inserta en un tejido urbano predominantemente residencial. En concreto el ámbito es calificado por la ordenación vigente como de uso característico residencial, y compatible el comercial.

22.1 ESTADO Y USOS ACTUALES DEL SUELO

La ordenación vigente únicamente prevé para este ámbito el uso residencial, y el del Espacio Libre público correspondiente.

Ordenación del PGO. Ordenación vigente.

Actualmente en las zonas ya ejecutadas el ámbito presenta únicamente el uso residencial, de vivienda unifamiliar entre medianera y vivienda de protección oficial. El resto de suelo edificable se encuentra vacío, sin haber sido ocupado por ningún otro uso provisional.

Estado actual.

Los terrenos adyacentes al norte y este del ámbito presentan un uso residencial, en un tejido urbano consolidado. El resto de terrenos con los que linda el área, al oeste y al sur, se encuentran vacíos actualmente.

Los terrenos situados al sur del ámbito se encuentran dentro del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur,* calificado también como residencial. Sin embargo, al no contar con ordenación

pormenorizada no se cuenta con información de los usos pormenorizados que estarán en contacto con el ámbito de estudio.

En cuanto a los terrenos situados al oeste, pertenecen a la *Unidad de Actuación Sardina S-1*, de uso característico residencial y compatible comercial. La ordenación pormenorizada de este ámbito prevé usos residenciales en contacto con el ámbito objeto de la presente MM.

23. ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA

Dentro de la localidad de Sardina de Gáldar, el ámbito se encuentra en Lomo de la Ermita, en el Barrio Negrín, un área residencial con predominio de viviendas de autoconstrucción.

En concreto, la parcela linda al norte con la calle Américo Vespucio, al sur con una parcela adjudicada a D. José García Gil, al este con la calle Jiménez Díaz, y al oeste con terrenos de Juan Jorge.

El ámbito de estudio se sitúa en el borde del tejido urbano consolidado, colmatando el perímetro exterior del núcleo con un nuevo desarrollo. El tejido urbano consolidado presenta formas irregulares, con vías que se van acomodando al terreno siguiendo la pendiente. El proceso de crecimiento espontáneo que caracteriza este tipo de núcleos favorece este tipo de tramas irregulares que, como consecuencia de la falta de planificación, se adaptan al terreno de una forma orgánica.

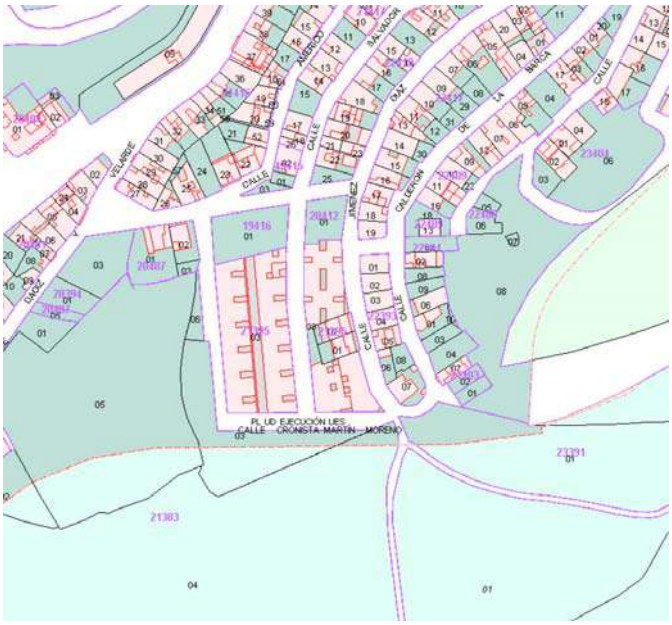
En contraposición, el ámbito de la MM presenta una trama urbana prácticamente lineal, disponiendo las manzanas edificatorias de forma paralela. Las limitaciones que impone la fuerte pendiente de la zona la absorbe la trama del ámbito mediante el escalonamiento de las manzanas edificatorias.

Por otra parte, el ámbito de estudio supone el remate de la trama urbana del barrio en el que se inserta, en contacto con el futuro desarrollo urbano residencial del *SUSNO-R-5 Sardina Sur* a través de una vía de borde, lo que favorecerá la óptima definición de los espacios de transición entre los viejos y nuevos suelos residenciales.

23.1 RELACIÓN DEL PARCELARIO ACTUAL

La estructura de la propiedad en el núcleo consolidado de Negrín presenta la habitual atomización de pequeña dimensión de este tipo de núcleos compactos de vivienda entre medianeras, surgidas sin planificación previa. En contraste, los nuevos desarrollos acometen la transformación de mayores extensiones de suelo, generando parcelarios menos atomizados, donde la propiedad se distribuye mediante división horizontal.

En concreto, en el ámbito de la MM, las parcelas ya edificadas fueron promovidas por la empresa GALOBRA, y la información catastral refleja dos únicas parcelas. En el resto de suelo vacante, la propiedad también se encuentra concentrada en un único propietario. Por lo tanto, la gestión de este suelo se verá favorecida por la concentración de la propiedad dentro del mismo y la participación de un número reducido de agentes.



23.2 DENSIDAD DE LAS MANZANAS Y OCUPACIÓN

El núcleo urbano de Sardina, y en concreto el barrio de Negrín, presenta una densidad edificatoria en las manzanas muy alta. La trama urbana es muy compacta, siendo casi inexistente el esponjamiento en el interior. Esta compacidad en la trama edificatoria es consecuencia, en primer lugar, de la estructura de la propiedad, con parcelas de pequeña dimensión, que favorecen la ocupación completa de la parcela. Por otra parte, el escaso ancho de las manzanas edificatorias no permite en muchas manzanas la existencia de más de una edificación o vivienda, con fachadas opuestas, lo cual hace innecesaria la aparición de patios interiores de manzana.

Aunque en los nuevos desarrollos las crujías de las parcelas, y la dimensión de las manzanas son de mucha mayor dimensión, se continúa con la dinámica de ocupación de casi el 100%. Al menos en el ámbito de la MM. Se puede observar, en otros nuevos desarrollos más cerca de la costa, la disposición de la edificación en grandes manzanas con patio interior.

24. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN

24.1 TIPOLOGÍA Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación existente en el ámbito de estudio presenta una tipología de edificación en hilera. La edificación se distribuye en cuatro hileras paralelas, escalonadas en sentido este-oeste.

En el tejido urbano consolidado en el que se integra el ámbito predomina la vivienda de autoconstrucción, con la tipología de vivienda- salón. Este tipo de viviendas se caracteriza por una estancia que ocupa la casi totalidad de la planta, destinada estancias vivideras y/o garaje, con la vivienda principal en planta alta.

Sin embargo, las viviendas desarrolladas al amparo de una promoción inmobiliaria, como es el caso de las existentes en el ámbito de estudio, presentan una tipología residencial estructurada a partir de un acceso peatonal directo desde la vía pública, desarrollando el programa de la vivienda en las dos plantas, aprovechando las diferencias de cota, y el escalonamiento, para situar los garajes en plantas bajo rasante.

Debido a la pendiente del área, y el consecuente escalonamiento de las manzanas edificables, la edificación se presenta escalonada, con fachadas opuestas a distinta cota. El resultado es un conjunto escalonado que genera una nueva

fachada, interior a la parcela, visible desde las cotas inferiores. Esta fachada interior ha recibido el tratamiento de fachada, evitando la aparición de medianeras con un impacto visual desfavorable.

La altura de la edificación es de 2 plantas con respecto a la rasante de la fachada de acceso, si bien el escalonamiento del conjunto hace que en algunos puntos la altura efectiva sea mayor.

La altura predominante en el tejido urbano colindante es de una altura en las viviendas más antiguas, y dos en las más recientes, que van renovando, mediante sustitución, el tejido urbano.

Sin embargo, la ordenación vigente del PGO establece la altura máxima de 3 plantas para las parcelas edificatorias del ámbito.

25. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

25.1 INFRAESTRUCTURAS

El ámbito de la presente MM presenta un alto grado de ejecución de las infraestructuras urbanas, resultado del proceso de ejecución que se ha llevado a cabo en la zona al amparo del convenio suscrito con la empresa GALOBRA para la ejecución de viviendas de protección oficial.

La red viaria definida en la ordenación vigente se encuentra ejecutada en su mayor parte. Las vías rodadas se encuentran asfaltadas, y con la señalización correspondiente. En cuanto al encintado de aceras, está presente en casi todas las manzanas del ámbito, a excepción de un pequeño tramo, correspondiente a la fachada de una parcela aún no edificada, en la calle Jiménez Díaz.

El ámbito cuenta igualmente con red de abastecimiento de agua, y red de saneamiento, que actualmente da servicio a las viviendas ejecutadas.

También cuenta el ámbito con alumbrado público, y puntos de recogidas de residuos.

La información correspondiente a las infraestructuras está reflejada en el plano *I06.1* y *I06.2* de Infraestructuras y equipamientos.

25.2 DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

El área objeto de esta MM se localiza en el núcleo de Sardina de Gáldar, y en concreto en el barrio de El Negrín. El barrio de Negrín se corresponde con el área de mayor densidad del núcleo de Sardina, y en él se concentran gran parte de los equipamientos y dotaciones del mismo.

Entre los equipamientos, dotaciones y Espacios Libres públicos del núcleo de Sardina, en el entorno del área objeto de esta MM se encuentran los siguientes:

- Centros educativos:
    - IES Centro de Formación Guerpin.
    - CEIP Sardina del Norte.
- 4 Centros Cívico/Social, destinados a la tercera edad, juventud y distintas asociaciones.
- Centro de salud. Consultorio de Sardina
- Parque biosaludable.
- Campo de futbol Sardina.

En cuanto a Espacios Libres, en las cercanías del área se encuentran el Parque Urbano Sardina II y el parque Juan Aguiar.

26. ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO

Como ya se ha puesto de manifiesto, el *Reglamento de Planeamiento de Canarias* (aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En este sentido, de los documentos de información de un instrumento de ordenación urbanística, que se han de integrar para la redacción del Tomo I, se debe realizar una descripción lo más detallada posible de algunos aspectos socio económicos, que vienen determinados en el artículo 59. 1. d) del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

> **"Artículo 59. Memoria informativa**
>
> ***1.*** *La memoria informativa realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, entre ellos los siguientes:*
>
> *(…)*
>
> ***d)*** *Zonas en las que se asienta la* ***población sobre el territorio****,* ***condición socio-económica****,* ***evolución*** *y* ***cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma****, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.*
>
> *(…)*

Con arreglo a lo dispuesto reglamentariamente, se van a desarrollar estos contenidos con el siguiente orden esquemático:

- Localidad y entorno;
- Población y evolución temporal;
- Condiciones socio económicas.

26.1 LOCALIDAD Y ENTORNO

El municipio de Gáldar participa del espacio geográfico que se ha denominado "comarca del Noroeste", ocupando el ángulo noroccidental de Gran Canaria, cuyo vértice superior se sitúa a unos 1.700 metros de altitud, en un extremo del Macizo Central de la Isla, en las cercanías de Los Moriscos. En las zonas altas, de accidentada orografía, hallamos morfologías bien diferenciadas, el Montañón Negro, la Caldera de los Pinos de Gáldar y el Hondo de Fagagesto, procedentes de erupciones volcánicas.

Por su configuración es un municipio cuya actividad más importante es la agrícola, destacando el cultivo del plátano, siendo éste el de mayor producción en Gran Canaria. Otros cultivos tradicionales son el tomate y las célebres cebollas de Gáldar, además de los cultivos propios de las medianías, como las papas, el millo, etc. La ganadería también se configura como una actividad importante en la vida del municipio, así vemos como Viera y Clavijo garantiza la excelencia y celebrada fama de sus quesos de leche de oveja y flor.

Gáldar se muestra como un lugar de gran importancia en el mundo de la arqueología, así lo demuestran La Cueva Pintada de Gáldar y La Guancha. En la actualidad las romerías, como la de Santiago y San Isidro, destacan por su tradición, acudiendo a ellas numerosas gentes provenientes de diferentes municipios. Es un enclave importante en la historia y la cultura de Gran Canaria y del entero Archipiélago, su historia es paralela y coherente con la del resto del territorio insular, especialmente en los inicios del periodo hispánico.

La antigua Agáldar era uno de los varios cantones que configuraron el mapa político prehispánico hasta el siglo XII o XIII de nuestra era, en que la población norteña consigue alzarse con la capitalidad de toda la isla. Algunos autores hablan de un nuevo horizonte cultural y otros sugieren posibles avances en lo económico y lo demográfico. Muchos de los aborígenes que quedaron, entroncaron con apellidos castellanos por una hábil política de casamientos, entre las que destacan los matrimonios de miembros de la corte aborigen con los Trejo, los Bethencourt y los Guzmán entre otros que configuran una población mestiza, aunando lo mejor de la nobleza de los naturales con la hidalguía de los conquistadores.

La creación de la parroquia de Santiago de Gáldar en la década de los 80 del s. XV, significó la refundación cristiana de la población, presidida por el entonces Obispo Juan de Frías. De hecho, la de Santiago fue una de las parroquias de primer cuño en la isla, junto con las de San Juan en Telde y Santa Ana en Las Palmas, consolidando la continuidad de la Villa como cabecera político administrativa del tercio noroccidental de Gran Canaria. Con el pasar del tiempo, fueron segregándose otras parroquias y municipios, algunos de los cuales rivalizó con fuerza en el liderato de la comarca histórica de Gáldar como motor económico y demográfico.

A pesar de todo, Gáldar supo mantenerse como población importante durante las crisis políticas y económicas de finales del s. XVI y el s. XVII, manteniendo numerosas señas de identidad, como demuestran las crónicas al reflejar el orgullo de los pobladores locales por vivir mayoritariamente en cuevas y evidenciar la pervivencia de numerosos hitos propios del núcleo prehispánico, como el palacio, la torre o la plaza cercada de la antigua Agáldar.

A finales del siglo XVIII, Gáldar vive un momento de esplendor gracias a su privilegiada situación comercial y a la revitalización agrícola y cultural. Estrechamente vinculada a los círculos mercantiles e intelectuales de Tenerife, la Gáldar del momento inició una remodelación urbana sin precedentes que duraría durante buena parte de la centuria posterior y cambiaría definitivamente la imagen de una población estrechamente vinculada a su fisonomía prehispánica para fijar las bases del actual modelo urbano de la Ciudad. En este sentido, la construcción de un nuevo templo y la reconfiguración de la plaza fueron elementos destacados que condicionaron severos cambios en la estructura física y funcional de la Villa.

Del prestigio de la Villa en el siglo XIX, hablan la elección de la misma como Sede provisional de la Audiencia en 1812, la instauración de la Cabeza de un partido judicial en 1821, privilegio arrancado décadas más tarde por la fuerza gracias a la connivencia de intereses entre familias de Guía y Las Palmas, la fundación Real del Teatro en 1847, la creación de la Ayudantía de Marina en 1859 en la que queda patente la pervivencia del orgullo por el pasado local.

Los primeros años del s. XX fueron también intensos y de inusual actividad constructora en Gáldar, recientemente elevada del rango de Villa a Ciudad, dejando varios ejemplos de arquitectura ecléctica y modernista en una ciudad cuya población vivía aun en un porcentaje elevado en Casas Cueva, pero que vivía cambios acelerados gracias a la implantación de entidades bancarias y firmas empresariales extranjeras en un marco de crecimiento agrícola sin precedentes.

Tras la crisis de la contienda Civil, el despegue económico gracias al monocultivo del plátano dio un vuelco irreversible a la fisonomía de la Ciudad, acelerado en los últimos treinta años con el pujante desarrollo productivo y mercantil del municipio que acabaría por convertirla en la ciudad de mayor crecimiento y en el motor económico de la comarca. Las parcelas de suelo agrícola en el interior de la Ciudad comienzan a ser construidos, y los cuestionados estilos de la segunda mitad del s. XX hacen su aparición configurando un centro histórico difuso, complejo y extraordinariamente variopinto.

Tras la emancipación de varios municipios y parroquias, el municipio ha quedado configurado como un territorio de algo menos de 62 Km2, que se extiende desde el centro de la isla hasta la costa ofreciendo una variada gama de paisajes.

	km2
CANARIAS	7.446,95
GRAN CANARIA	1.560,10
Gáldar	**61,59**
% sobre GC	3,95%

26.2 POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN TEMPORAL

En cuanto a la Población de Derecho, se ha elaborado el siguiente cuadro resumen con las principales magnitudes municipales e insulares:

Demografía > Población > Cifras padronales

Población según sexos y grupos de edad grandes y quinquenales. Municipios por islas de Canarias y años.

Unidad de medida: Personas

	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
CANARIAS	2.118.519	2.126.769	2.118.344	2.118.679	2.104.815	2.100.306	2.101.924	2.108.121	2.127.685
GRAN CANARIA	845.676	850.391	852.225	852.723	851.157	847.830	845.195	843.158	846.717
Gáldar	**24.473**	**24.361**	**24.319**	**24.227**	**24.209**	**24.235**	**24.296**	**24.251**	**24.209**
% sobre GC	2,89%	2,86%	2,85%	2,84%	2,84%	2,86%	2,87%	2,88%	2,86%
% variación		-0,46%	-0,17%	-0,38%	-0,07%	0,11%	0,25%	-0,19%	-0,17%

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

Como se puede observar, en la serie temporal considerada (2010 a 2018), Gáldar aporta en torno a un 3% de la Población de Derecho de Gran Canaria (cifras padronales), es decir, que tienen fijada su residencia habitual en este término municipal.

Por otra parte, es un municipio que presenta una evolución temporal de la población residente muy estable, cifrada en torno a los 24.300 habitantes, con pequeñas oscilaciones tanto al alza como a la baja (% variación)

Teniendo en cuenta el ratio de superficie y de población del término municipal sobre el insular, se observa como Gáldar supone un **3,95 %** de la superficie frente a un ajustado **2,90 %** de la población.

26.2.1 Población y perspectiva de género

El municipio de Gáldar cuenta con una población de **24.209 habitantes**, de los cuales 12.118 son hombres y 12.091 son mujeres. A su vez el barrio de Sardina cuenta con una población de **6.691 habitantes**, de los cuales 3.471 son hombres y 3.220 son mujeres, según el padrón municipal del año 2018[7]. Representando el 27,63% de la población total del municipio.

[7] Datos obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística. http://www.ine.es/

A continuación, se expone una tabla en la cual se relaciona, la evolución de la población por sexos de los últimos 17 años del total municipal y del Puerto de Sardina.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
AMBOS SEXOS																		
TOTAL GALDAR	22.291	22.335	22.677	22.763	22.992	23.201	23.453	23.776	23.951	24.405	24.473	24.361	24.319	24.227	24.209	24.235	24.296	24.251
PUERTO DE SARDINA	2.925	3.104	3.226	3.319	3.360	3.411	3.486	3.543	3.595	3.725	3.761	3.772	3.824	3.813	3.825	3.846	3.851	3.858
Hombres																		
TOTAL GALDAR	11.176	11.207	11.389	11.425	11.536	11.658	11.802	11.959	12.027	12.285	12.319	12.253	12.218	12.149	12.136	12.165	12.193	12.167
PUERTO DE SARDINA	1.519	1.603	1.670	1.710	1.733	1.764	1.807	1.837	1.864	1.935	1.964	1.969	1.991	1.990	2.006	2.010	2.000	2.010
Mujeres																		
TOTAL GALDAR	11.115	11.128	11.288	11.338	11.456	11.543	11.651	11.817	11.924	12.120	12.154	12.108	12.101	12.078	12.073	12.070	12.103	12.084
PUERTO DE SARDINA	1.406	1.501	1.556	1.609	1.627	1.647	1.679	1.706	1.731	1.790	1.797	1.803	1.833	1.823	1.819	1.836	1.851	1.848

Figura 22: Caracterización demográfica. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos del ISTAC, Padrón de Habitantes.

Como se observa en la tabla, el municipio de Gáldar, al igual que en la entidad poblacional de Puerto de Sardina, tiene una población estable en cuanto al número de habitantes, la cual ha ido creciendo progresivamente durante los últimos años. Por otro parte, se observa como el número de hombres siempre es superior al de mujeres, en el total municipal, como en el Puerto de Sardina.

En otro orden de cosas, los indicadores demográficos (año 2018) obtenidos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC)[8] para el municipio de Gáldar revelan los siguientes datos:

Indicadores demográficos	**Valores**	
Crecimiento vegetativo	-64	
Edad media de la población	42,4 años	
Índice de juventud:	13,00 %	
Índice vejez:	17,18 %	
Índice de dependencia:	43,21 %	
Indicadores de nacimientos (año 2017):	Hombres 86	Mujeres 67
*Tasa bruta de natalidad:	6,93 ‰	
*Tasa general de fecundidad:	28,12 ‰	
*Índice sintético de fecundidad:	1,02 nacimientos	
*Edad media de las madres:	31,9 años	
Indicadores de defunciones (año 2017):	Hombre 132	Mujeres 85
*Tasas brutas de mortalidad:	7,47 ‰	
*Tasas de mortalidad infantil:	3,76 ‰	
*Edad media a la defunción en hombres:	73,5 años	
*Edad media a la defunción en mujeres:	78,7 años	

Figura 23: Caracterización demográfica. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos del INE.

*Indicadores para Gran Canaria, al no disponer de datos municipales.

26.3 CONDICIONES SOCIO ECONÓMICAS

Históricamente, la agricultura juega un papel muy importante; sobre todo el cultivo de la caña de azúcar, a la que la economía de la zona estará muy ligada. Por tanto, dada esta frecuente "dependencia" de un producto de exportación tan caro de producir y tan agresivo con el entorno, la aparición de recesiones y de épocas críticas en el cultivo y la comercialización supondrá situaciones negativas para la economía de Gáldar.

8 http://www.gobiernodecanarias.org/istac/

Por todo ello, el municipio se centrará en esos momentos, especialmente en el siglo XVII, en la auto subsistencia y en el abastecimiento del mercado interior, basándose fundamentalmente en el cereal. Todo ello origina una fuerte emigración y el consecuente descenso poblacional.

En la actualidad, se vienen produciendo transformaciones, no sólo en las formas de vida, sino incluso en el propio paisaje del municipio. Se produce una pérdida de importancia del sector agrario, un intenso proceso de urbanización, la emigración campo a la ciudad, el desarrollo de las comunicaciones, el incremento del sector servicios...

Sin embargo la relevancia agraria de Gáldar a lo largo de la historia sigue influenciando el contexto actual, destacan los cultivos de secano: cereales de invierno, papas, cebolla, tomate, millo, trigo, cebada, avena y centeno, junto a la platanera, primer producto en zonas de regadío.

Aunque estos cultivos han decaído progresivamente, y aunque el área de explotación agraria ha descendido igualmente, se ensayan otras producciones como plantas ornamentales y fresas, intensificándose así la producción.

AFILIACIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. CANARIAS, 2017 (DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL)

	CANARIAS	GRAN CANARIA	Gáldar
A. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	2,7	2,6	19,9
B. Industrias extractivas	0,0	0,0	0,0
C. Industria manufacturera	3,7	4,2	12,9
D. Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	0,2	0,2	0,0
E. Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	1,0	1,0	0,3
F. Construcción	6,0	5,6	8,6
G. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	20,5	21,6	17,1
H. Transporte y almacenamiento	6,3	7,0	9,5
I. Hostelería	18,6	14,8	6,7
J. Información y comunicaciones	1,2	1,2	0,2
K. Actividades financieras y de seguros	1,3	1,5	0,7
L. Actividades inmobiliarias	1,0	0,8	0,2
M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,9	3,9	2,8
N. Actividades administrativas y servicios auxiliares	7,8	8,5	1,6
O. Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria	5,5	5,3	8,1
P. Educación	4,8	5,6	1,4
Q. Actividades sanitarias y de servicios sociales	8,5	9,0	3,1
R. Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	2,2	2,2	3,1
S. Otros servicios	3,2	3,0	2,5
T. Actividades de los hogares como empleadores y productores de bienes y servicios para uso propio	1,6	1,9	1,4
U. Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	0,0	0,0	0,0
	100,0	100,0	100,0

La economía de Canarias es prototipo de una sociedad de Servicios (el resto de sectores, el secundario y primario, solo representan el 15% de la población ocupada). Aparte del estímulo de la industria turística, directa o indirectamente, con incrementos espectaculares de llegadas de turistas, existe un sector comercial y de transporte paralelo que absorbe buena parte de la población ocupada. Entre estos dos subsectores, el de la Hostelería y el Comercio, y según datos del ISTAC para 2017, se engloba hasta el 45,4% de la población ocupada.

Paralelamente existe un sector del Resto de Servicios, el 41,9% de la población ocupada, en donde se incluyen todos los trabajadores y trabajadoras de la Administración Pública, Sanidad y Servicios Sociales, Educación, Intermediación Financiera e Inmobiliaria, Asesoría Jurídica y Consultoría, Servicios Personales.

La principal singularidad destacable de Gáldar es el mayor peso del sector primario, muy por encima de lo que ocurre en el resto de Canarias. Si en Gran Canaria la afiliación en el sector primario, representa en la actualidad el 2,6%, en Gáldar se incrementa al 19,9%, es decir, 2 de cada 10 afiliaciones. Asimismo, también se observa grandes diferencias entre la proporción de personas afiliadas en el sector industrial, hasta el 13,2% en Gáldar (industria manufacturera), frente a solo el 5,4% en Gran Canaria.

27. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

En el ámbito objeto de la presente MM no se incluye elemento con interés histórico artístico. No existen elementos que estén catalogados[9], así como tampoco ni Bienes de Interés Cultural, ni Bienes Inmueble de Interés Etnográfico.

[9] Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

28. DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE

El ámbito objeto de la presente MM no incluye ningún suelo clasificado como Suelo Rústico.

SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:45:22 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

DIII. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

29. INTRODUCCIÓN

El Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria, en adelante PTE-5, es el instrumento principal que establece el marco de ordenación del paisaje a nivel insular, desarrollando a tal efecto las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO/GC). En este contexto, se fijan por parte del PTE-5 los objetivos, pautas de actuación dirigidas a la protección, gestión y regulación de los paisajes insulares, tal y como el propio documento indica en la memoria de Información:

> *"El Plan Territorial Especial del Paisaje (PTE 5) abarca las acciones de protección, gestión y ordenación de los paisajes en la isla de Gran Canaria y tiene como objetivo establecer medidas para la protección del paisaje y una programación de actuaciones priorizadas en función de los objetivos previstos, con objeto de lograr una mejora paisajística de la isla en todos los sentidos. El Plan Territorial establece determinaciones en la totalidad del territorio, con independencia de la clase y categoría del suelo."*

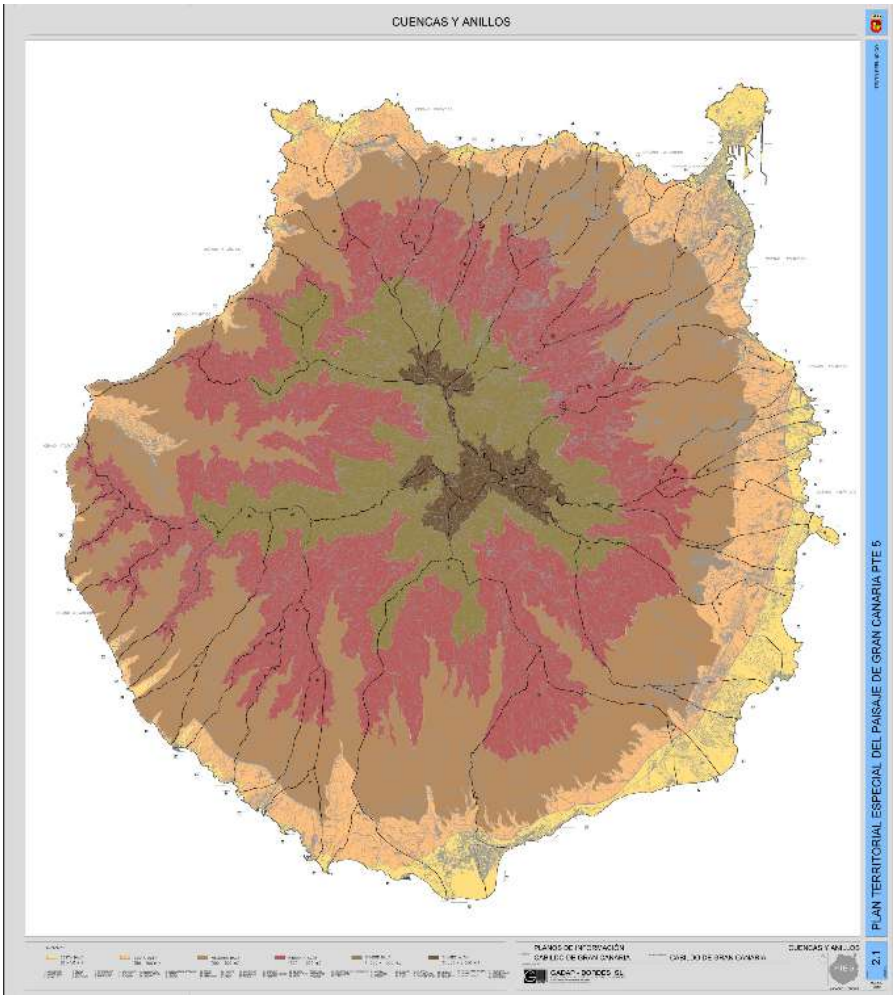
Dicho instrumento establece en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa una serie de Consideraciones sobre tipologías inadecuadas que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

> *"Artículo 79. Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan. (ND).*
>
> *1. El planeamiento urbanístico habrá de vincular, a los nuevos suelos de crecimiento urbano, una franja de transición en donde ensayar propuestas de integración entre el medio rural y el urbano con escasa edificación que permita completar el núcleo poblacional o con franjas vegetales analizadas caso por caso.*
>
> *2. Y a este respecto, el planeamiento urbanístico deberá:*
>
> *a) Salvaguardar los lugares de vistas singulares, panorámicas y perspectivas más valiosas, con el objeto de evitar su modificación o la interposición de barreras visuales intermedias. Se evitará así la afección de cuencas visuales colindantes, tanto por la altura como por la escala de lo previsto, en relación con la capacidad de acogida visual y paisajística del ámbito ordenado.*
>
> *b) Fomentar la adecuación de normas y criterios en los paisajes históricos y conjuntos edificados autoconstruidos con valores expresivos en el Paisaje, que se basen en el respeto de las tipologías y morfologías de estos núcleos históricos y autoconstruidos de composición heterogénea.*
>
> *c) Favorecer la integración de la vegetación existente y formaciones vegetales de interés como partes activas de los desarrollos previstos. En aquellos casos en que esto no fuera posible, se pondrán en idéntica proporción, superficie y con las mismas especies en otra parte de la misma actuación, sobre todo en los zócalos de los núcleos edificados de carácter autoconstruido, donde la orografía los hace muy presentes en el Paisaje.*
>
> *d) Favorecer la integración de las volumetrías de las edificaciones en el Paisaje, especialmente de sótanos y semisótanos en laderas y zócalos, a cuyo efecto se fomentará la mimetización de los basamentos con los colores de la tierra o mediante la utilización de la piedra del lugar.*
>
> *e) Favorecer la integración entre el Paisaje Antropizado Rural y el Paisaje Antropizado Urbano atendiendo a las trazas, construcciones, valores y geometrías existentes en el lugar.*

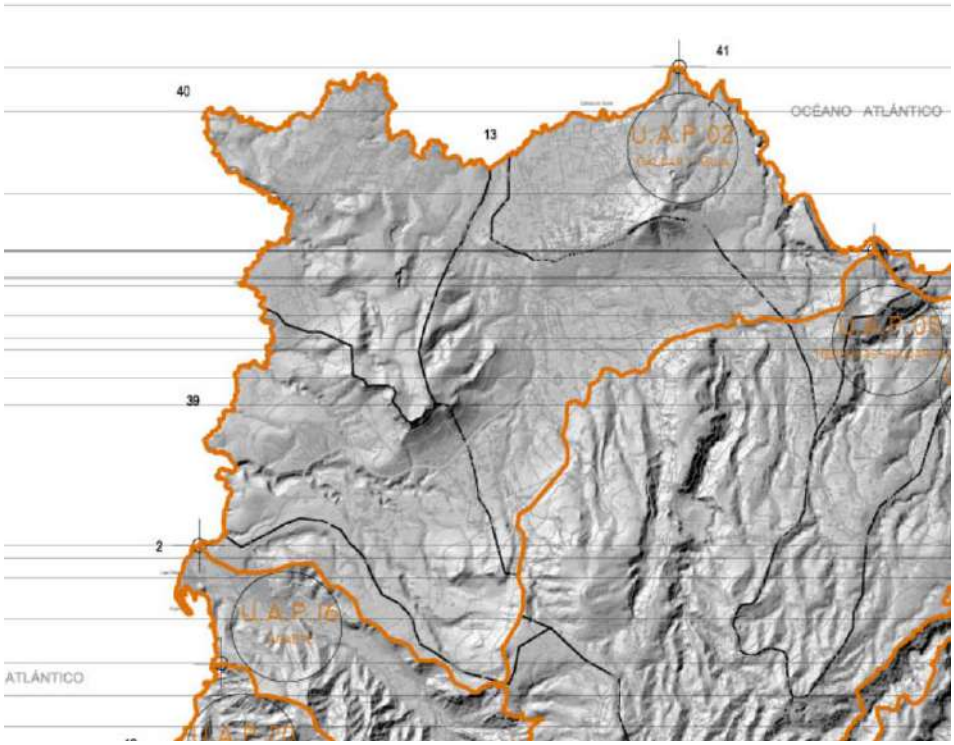
f) El planeamiento urbanístico establecerá como requisito para la obtención de la licencia de obra en el Paisaje Antropizado Rural, especial atención a la edificación proyectada en cuanto a su inserción en el terreno, enlace, posición, volumen, etc., que pueda producir un impacto paisajístico, mediante la posibilidad de solicitar documentación complementaria al proyecto de edificación que relacione la edificación con el entorno."

30. IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES DE PAISAJE E IMPACTOS Y DIAGNÓSTICO

Se establece en el PTE-5 la división del territorio insular en cuencas y anillos, estando el ámbito de la MM enmarcado en la cuenca Gáldar-Guía 13 y entre los anillos costa baja (0-50 m) y costa alta (50-100 m) – plano de información 2.1 del PTE-5:

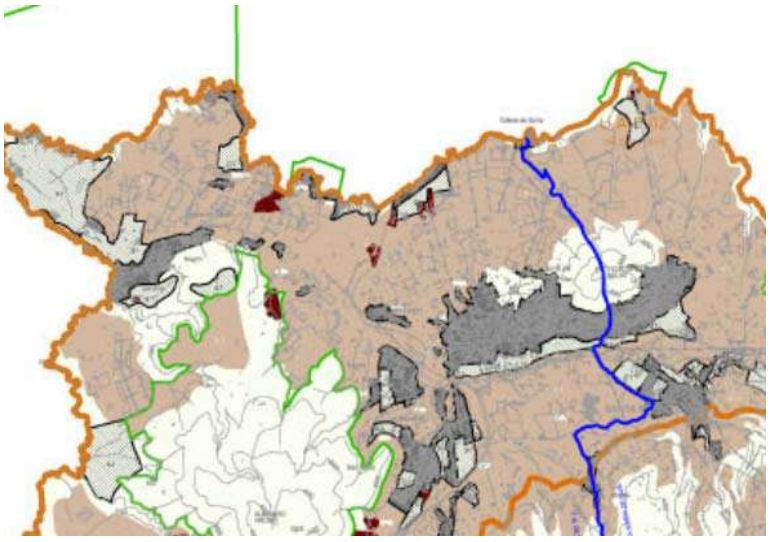


La delimitación de las Unidades Ambientales de Paisaje se realiza, a su vez, según criterios ''ambientales, espaciales y funcionales de carácter homogéneo. Dependiendo del grado de antropización del soporte insular, los criterios de delimitación estarán condicionados por referentes geomorfológicos o funcionales''. Resultan de esta manera 74 Unidades Ambientales de Paisaje, en adelante U.A.P., que a su vez se dividen en 8 tipos, hallándose Los Lomos en la U.A.P 2 GÁLDAR-GUÍA, y bajo el tipo LLANOS DE COSTA, donde resulta evidente que los criterios geomorfológico y funcional son los que determinan los límites de dicha U.A.P. 2 al abarcar esencialmente los llanos costeros y vegas que sirven de soporte a las grandes áreas de cultivo costeras, interrumpidas únicamente por los hitos naturales de las montañas de Ajodar y Amagro:



La degradación y paulatino abandono de las áreas de cultivo en la periferia de los núcleos urbanos como fruto de una fuerte expansión urbanística – a veces no acompañada del planeamiento y control necesarios – a partir de la segunda mitad del s. XX, ha dado lugar a áreas carentes de identidad, a caballo entre lo rural y lo urbano que aún hoy en día no han logrado entablar un diálogo cohesionado con el entorno circundante y frecuentemente se presentan como marcados impactos negativos de diversa índole en el paisaje insular. La periferia del casco de Gáldar se enmarca también bajo este proceso de transformación urbana, presentando un modelo de crecimiento que ha sido poco sensible en el contacto con las amplias zonas agrícolas que, sin embargo, se presentan como magníficas oportunidades de implementación de medidas de integración tanto paisajísticas como urbanísticas y ambientales gracias a la presencia de elementos tan paradigmáticos del paisaje de la costa norte como son los bancales y plataformas de cultivo, en simbiosis con elementos de alto valor patrimonial y etnográfico, por desgracia, en estado precario en su mayoría.

Este aumento de la masa edificatoria de las poblaciones principales ha dado como resultado actual los siguientes usos del suelo delimitados por el PTE-5, donde la periferia de Gáldar se debate entre lo urbano, lo agrícola y lo natural (extracto del plano de información 3.9 Usos del suelo):



La delimitación de los suelos urbano, agrícola y natural que muestra el anterior extracto y que resultan de afección directa al ámbito de la MM se obtienen a partir de la zonificación que establece el PIO/GC para dichos usos, siendo la siguiente:

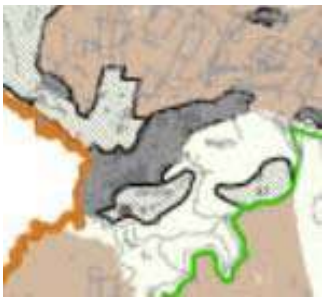
- Natural (zonas A y B.a).
- Agrícola (zonas B.b).
- Urbano (zonas D.3).

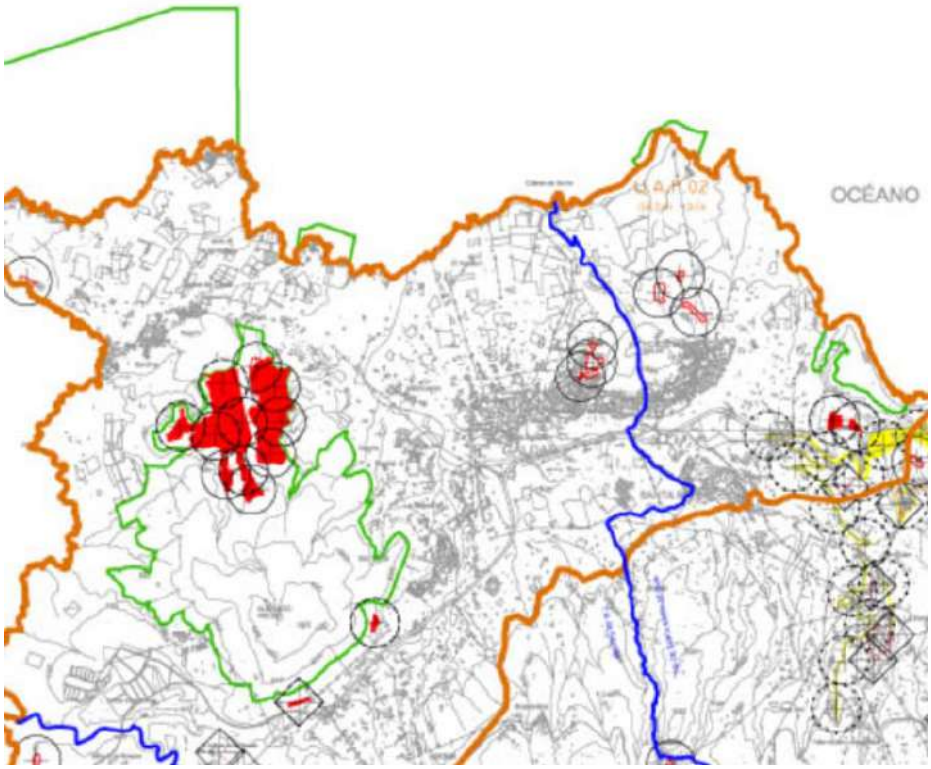
El modelo de crecimiento que se ha venido produciendo en los últimos años, acompañado de una gestión del suelo y actividades humanas poco sensibles al medio se traduce en ocasiones en notables impactos sobre el paisaje insular. El PTE-5 recoge las principales causas de estos impactos, de los que se extractan los que se observan en la periferia de Gáldar:

Impactos a causa de la mano del hombre

- I.03. Impacto paisajístico producido por las Extracciones de tierras. Destacan: las canteras, desmontes de terrenos, túneles, trincheras, roturaciones lineales (carreteras y pistas) y ramificadas, roturaciones superficiales (agrícolas), etc.
- I.05. Impacto paisajístico producido por las construcciones aisladas o pequeños grupos edificados. Destacan: construcciones inacabadas, medianeras, construcciones secundarias y complementarias, áreas deterioradas o abandonadas, antenas y torres de electricidad…
- I.06. Impacto paisajístico producido por las construcciones de continuos urbanos o rurales
- I.07. Impacto paisajístico producido por las construcciones de infraestructuras viarias

Para el ámbito de la U.A.P. 2:





Todo lo anterior se traduce a una escala de calidad del paisaje contabilizada por el PTE-5 en la siguiente tabla, donde se hace notar una calidad paisajística poco satisfactoria en la U.A.P. 2 (extracto):

CABILDO DE GRAN CANARIA TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA PTE 5 MARZO 2013

CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE.	MUY BAJA	BAJA	MEDIA	ALTA	MUY ALTA
U.A.P.1. LA ISLETA.			X		
U.A.P.2. GÁLDAR - GUÍA.		X			
U.A.P.3. COSTA NORTE.		X			
U.A.P.4. CIUDAD BAJA.		X			
U.A.P.5. MEDIANÍAS - GÁLDAR - GUÍA.				X	
U.A.P.6. FIRGAS.			X		
U.A.P.7. ARUCAS.			X		
U.A.P.8. LOS TILOS.					X

31. IDENTIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS PAISAJES

Dentro de la U.A.P. 2, y en el ámbito de la MM y entornos inmediatos, se identifican los siguientes paisajes según el

PTE-5:

- Paisaje Natural
- Paisaje Antropizado
- Paisaje Antropizado Urbano (P.A.U.)
- Paisaje Antropizado Urbano
- Paisaje antropizado Rural (P.A.R.)
- Paisaje Antropizado Rural Agrícola

Como síntesis de los datos anteriormente expuestos y los análisis realizados en el PTE-5, el mismo dicta un diagnóstico genérico sobre el paisaje insular y cada una de las U.A.P., siendo destacable para la U.A.P. 2 el siguiente:

> *''Conclusión del diagnóstico: Predominancia clara de lo antropizado. Se prevén dinámicas de transformación considerable si se tienen en cuenta las amplias áreas urbanizables que afectan a las áreas rurales y naturales. Debe fomentarse en mayor medida la adecuación de la edificación al lugar mediante nuevos tipos edificatorios más acordes con las características del lugar. Es necesaria la corrección de los impactos paisajísticos y la aplicación de las consideraciones que se plantean por parte del PTE-5 para la ordenación del paisaje dado la importante degradación paisajística a la que está sometida esta Unidad. Es necesario evitar la tendencia actual de crecimiento del área antropizada sin atender a criterios paisajísticos y ambientales…"*

32. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETERMINACIONES GENERALES

En la Memoria de Información del PTE-5 se establece un adelanto de la ordenación que se detalla en la Memoria Justificativa, estableciéndose así las pautas de actuación que corresponden a cada ámbito, para el caso de la U.A.P. 2 se encuentra enmarcada en la estrategia B.2.1, en el contexto de las consideraciones en el contenedor urbano-rural tal y como indica el siguiente cuadro:

4.- ORDENACIÓN:

- Adelanto de propuesta de ordenación general:

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.02. GÁLDAR-GUÍA	P.N. 01. GÁLDAR-GUÍA	P.A.I.V. 01. GÁLDAR-GUÍA	P.A.U. 01. GUÍA	P.L. 01. EL JUNCAL	P.A.R. 01. GÁLDAR - GUÍA COSTA		20
			P.A.U. 02. GÁLDAR	P.L. 02. LA SALINA	P.A.R. 02. SARDINA		
			P.A.U. 03. BARRIAL	P.L. 03. ROQUE PARTIDO	P.A.R. 03. ANZOFÉ		
			P.A.U. 04. SAN ISIDRO	P.L. 04. SARDINA DEL NORTE	P.A.R. 04. SAN ISIDRO		
			P.A.U. 05. SARDINA	P.L. 05. ROQUE MATAVINO	P.A.R. 05. AMAGRO		
				P.L. 06. ROQUE PRIETO - EL AGUJERO - FARO	P.A.R. 06. PISO FIRME		
				P.L. 07. MATAS BLANCAS - EL ANGOSTO			

- Adelanto de propuesta de ordenación estructurante. Estrategias de Proyecto que afectan a la UAP:

A. PREDOMINANCIA DE LO NATURAL:

A.4. Acciones en el litoral.

A.4.1. El Agujero, La Guancha.

B. PREDOMINANCIA DE LO AGRÍCOLA-URBANO:

B.2. Consideraciones en el contenedor urbano-rural.

B.2.1. Gáldar, Guía.

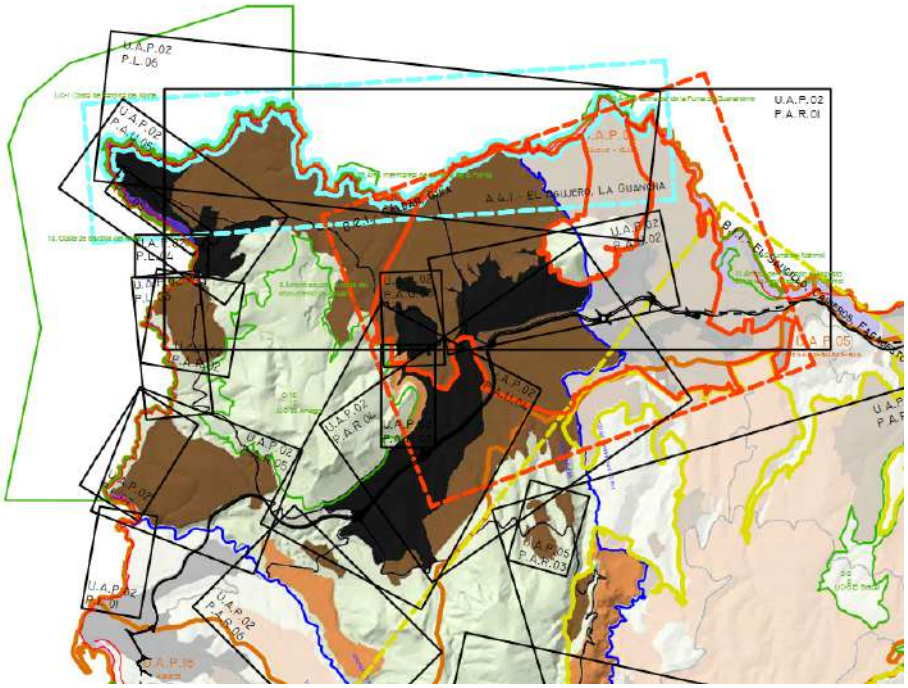
C. PREDOMINANCIA DE LA MOVILIDAD:

C.1. Minimización de la rotura producida por la gran infraestructura viaria.

C.1.1. Autopista, Autovía.

Así pues, la U.A.P. 2 deberá adoptar las actuaciones, en relación al P.A.U. 02 GÁLDAR y al P.A.R. 01 GÁLDAR-GUÍA COSTA (ver plano de ordenación 8.15), dentro del marco de las consideraciones en el contenedor urbano-rural, detalladas a continuación:

B. Predominancia de lo Agrícola-Urbano	
Código	Tipo de actuación
B.1	Formas de habitar en lo disperso
B.2	Consideraciones en el contenedor urbano-rural
B.3	Formas de habitar la periferia
B.4	Acciones sobre lo urbano



B.2.1. GUÍA-GALDAR.

En el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, los Ayuntamientos de Gáldar y de Santa María de Guía, junto al Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria colaborarán conjuntamente en la realización de la misma.

El objetivo recomendado que ambas Administraciones deben perseguir en esta Actuación es el tratamiento paisajístico de la Montaña de Ajódar, la interconexión del tejido urbano con el medio agrícola del entorno y el fomento de la rehabilitación paisajística de estos encuentros.

Los PGO procurarán incluir determinaciones dirigidas a:

1. Propiciar el desarrollo de un proyecto paisajístico en la Montaña de Ajódar que contemple las siguientes medidas:

a) Impulsar el tratamiento de los cortes existentes en el terreno y la posible restitución morfológica a su estado original por medio del vertido de tierras y el acondicionamiento paisajístico de su superficie.

b) Fomentar la limpieza de vertidos e inertes en la superficie de la montaña y en el encuentro con la edificación.

c) Favorecer el acondicionamiento de algún camino existente de acceso al pico de la montaña, en la que podrá crearse un mirador-observatorio del paisaje, totalmente integrado y sin volumen.

2. Impulsar el tratamiento cromático de los núcleos de población de Gáldar y La Atalaya con colores terrosos propios de la zona, con el fin de completar así la ya iniciada campaña de cromaticidad en toda el área.

Además de las operaciones descritas anteriormente, serán de aplicación las determinaciones generales de ordenación que se apliquen en las siguientes fichas del Anexo de la Normativa:

U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.I.V. 01. GÁLDAR - GUÍA
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.U. 01. GUÍA
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.U. 02. GÁLDAR
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.U. 03. BARRIAL
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.R. 01. GÁLDAR - GUÍA COSTA
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.R. 03. ANSOFÉ
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.R. 04. SAN ISIDRO
U.A.P. 05. MEDIANÍAS GÁLDAR - GUÍA - P.A.R. 02. GALLEGO

El PTE-5 establece la naturaleza de las determinaciones que propone, apropiándose de la terminología establecida en el TRLOTENC'00, a saber:

> *''a) (**NAD**): Normas de aplicación directa, que serán de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares.*
>
> *b) (**ND**): Normas directivas, de obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares, cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa.*
>
> *c) (**R**): Recomendaciones, que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que, cuando no sean asumidas, deberán ser objeto de expresa justificación. ''*

Así, para cada tipo de paisaje se marcan las determinaciones generales a fin de conseguir una mejora en la integración paisajística tanto de lo existente como en las actuaciones nuevas. A modo resumido, las determinaciones se sintetizan en los siguientes artículos del PTE-5:

DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE ANTROPIZADO URBANO.

- Artículo 42. Consideraciones relativas a las edificaciones. (R)
- Artículo 47. Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población. (R)
- Artículo 49. Consideraciones para una transición correcta entre el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural. (R)
- Artículo 50. Consideraciones acerca de los límites. (R)
- Límite con otros Paisajes Antropizados Urbanos. (R)
- Límite con el Paisaje Antropizado Rural. (R)
- Visión frontal del núcleo edificado. (R)

DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE ANTROPIZADO RURAL

- Artículo 78. Consideraciones sobre la edificación y su entorno.
- Artículo 79. Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan. (ND)
- Artículo 80. Consideraciones sobre el contacto con paisajes limítrofes, sus límites y subdivisiones interiores. (R)
- Límites con el Paisaje Antropizado Urbano.

  - Espacios libres y transiciones.

  - Franjas de vegetación.

- Artículo 81. Consideraciones sobre las zonas de cultivo en decadencia o abandono. (R)
- Artículo 84. Potenciación del desarrollo temático-cultural y del turismo rural. Consideraciones sobre el Patrimonio. (R)
- Artículo 85. Promoción de nuevas actividades en el Paisaje Antropizado Rural (reconversión, desarrollo, innovación). (R)
- Consideraciones sobre las travesías. (R)
- Artículo 89. Consideraciones sobre las redes eléctricas. Consideraciones sobre las energías renovables. (R)

Las determinaciones generales expuestas con anterioridad se resumen a través de fichas en el Anexo a la Normativa, que no son más que tablas a modo de síntesis para cada tipo de paisaje contenido en la U.A.P. correspondiente. Se presentan bajo estas líneas las fichas correspondientes a los paisajes identificados en la U.A.P. 2, que son P.A.U. 02 GÁLDAR y P.A.R. 01 GÁLDAR – GUÍA COSTA.

- *FICHAS DE LAS DETERMINACIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE ANTROPIZADO URBANO POR UNIDADES AMBIENTALES DE PAISAJE Y SECTORES.*

U.A.P.02. GÁLDAR-GUÍA P.A.U. 02. GALDAR				
DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN				APLICACIONES
Art 42	Consideraciones relativas a las edificaciones.			X
Art 43	Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos.			X
Art 44	Consideraciones sobre la descentralización de equipamientos de interés general.			
Art 45	Consideraciones sobre laboratorios tipológicos. Nuevos modos de ocupar el territorio.			X
Art 46	Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población.			X
Art 47	Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población.			
Art 48	Desarrollo equilibrado de las villas.			
Art 49	Consideraciones para una transición correcta entre el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural.			X
Art 50	Consideraciones acerca de los límites.	A).	Límite con el Paisaje Natural.	X
		B).	Límite con otros Paisajes Antropizados Urbanos.	
		C).	Límite con el Paisaje Litoral.	
		D).	Límite con el Paisaje Antropizado Rural.	X
Art 51	Consideraciones sobre la edificación autoconstruida.			X
Art 52	Potenciación de los valores de lo urbano. Nuevos modos de ocupar el territorio.			X
Art 53	Consideraciones acerca de la superficie y el volumen del conjunto edificado.			X
Art 54	Consideraciones sobre el paisaje nocturno.			X
Art 55	Consideraciones sobre la percepción del conjunto edificado.	A).	Visión frontal del núcleo edificado.	X
		B).	Visión del núcleo edificado desde cotas superiores.	
		C).	Visión del núcleo edificado desde cotas inferiores.	X
Art 56	Restauración de edificaciones insalubres y erradicación del chabolismo.			X
Art 57	Consideraciones sobre la relación entre la infraestructura viaria y los núcleos urbanos consolidados.			X
Art 58	Tratamiento de entradas y salidas a los núcleos urbanos residenciales, así como sus travesías.			X
Art 59	Planteamiento de nuevos corredores de espacio libre.			X
Art 60	Integración y reconocimiento del Patrimonio.			X
Art 61	Consideraciones sobre las infraestructuras energéticas y de tratamiento de aguas residuales. Consideraciones acerca de las energías renovables.			X
Art 62	Tratamiento sobre los límites municipales.			X
Art 63	Consideraciones de los elementos urbanos como hitos: vegetales, edificios, esculturas, etc.			X
Art 64	Consideraciones sobre áreas restringidas.			
Art 65	Consideraciones acerca de la publicidad.			X
Art 66	Consideraciones acerca de los contenedores.			X
Art 67	Consideraciones acerca de los códigos cromáticos.			X
Art 68	Consideraciones sobre las grandes áreas comerciales e industriales.			
Art 69	Consideraciones sobre la ordenación turística.			
Art 70	Atenciones sobre los aeropuertos.			

- FICHAS DE LAS DETERMINACIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE ANTROPIZADO RURAL POR UNIDADES AMBIENTALES DE PAISAJE Y SECTORES

U.A.P.02. GÁLDAR-GUÍA					
P.A.R. 01. GÁLDAR - GUÍA COSTA					
DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN					APLICACIONES
Art 78	Consideraciones sobre la edificación y su entorno.				X
Art 79	Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan.				X
Art 80	Consideraciones sobre el contacto con paisajes limítrofes, sus límites y subdivisiones interiores.	1.	Límites con el Paisaje Natural.		X
		2.	Límites con el Paisaje Antropizado Urbano.	2.1. Espacios libres y transiciones.	X
				2.2. Franjas de vegetación.	X
		3.	Límites con el Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.		X
Art 81	Consideraciones sobre las zonas de cultivo en decadencia o abandono.	1.	Consideraciones generales.		X
		2.	Áreas agrícolas en decadencia o abandono en sectores perimetrales de litoral o encapsulados en la sustancia urbana.		X
		3.	Áreas agrícolas de grande o mediana dimensión en decadencia o abandono, ubicadas en las medianías y cumbres.		
Art 82	Consideraciones sobre usos inapropiados.				X
Art 83	Consideraciones sobre las subdivisiones interiores. Atenciones sobre los vallados.				X
Art 84	Potenciación del desarrollo temático-cultural y del turismo rural. Consideraciones sobre el Patrimonio.				X
Art 85	Promoción de nuevas actividades en el Paisaje Antropizado Rural (reconversión, desarrollo, innovación).	1.	Consideraciones generales.		X
		2.	Consideraciones sobre las pequeñas parcelas agrícolas.		X
		3.	Consideraciones sobre las nuevas ofertas públicas y turísticas en el Paisaje Antropizado Rural.		X
Art 86	Consideraciones sobre los vertidos y canteras.				X
Art 87	Controles sobre los movimientos de tierra: aportes de tierra, desmontes y taludes.				X
Art 88	Tratamiento paisajístico de la red viaria (infraestructura viaria tipo 2 y tipo 3) a lo largo del Paisaje Antropizado Rural.	1.	Consideraciones generales.		X
		2.	Actividades ligadas al viario.		X
		3.	Consideraciones sobre las travesías.		
Art 89	Consideraciones sobre las redes eléctricas. Consideraciones sobre las energías renovables.				X
Art 90	Adecuación de construcciones auxiliares y planteamiento de nuevos tipos para su renovación o sustitución.				X
Art 91	Revisión, control y adecuación de granjas y elementos industriales.				X
Art 92	Consideraciones sobre la arquitectura de la producción agrícola bajo invernadero.				X
Art 93	Consideraciones sobre posibles hitos, marcas, señas de referencia vegetal.				X

33. EL PAISAJE EN EL ÁMBITO CONCRETO DE LA MM

El área de estudio se encuentra en un lugar privilegiado desde el punto de vista visual, ya que, la configuración del paisaje del entorno, así como la localización en una zona relativamente alta, proporciona un valor añadido.

Siguiendo las determinaciones indicadas por el PTE-5 de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, a continuación se destacan los aspectos más relevantes del paisaje concreto del ámbito de la MM.

33.1 CUENCA VISUAL

Dicho instrumento establece en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa las siguientes consideraciones, que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

> *"2. Y a este respecto, el planeamiento urbanístico deberá:*
>
> *a) Salvaguardar los lugares de vistas singulares, panorámicas y perspectivas más valiosas, con el objeto de evitar su modificación o la interposición de barreras visuales intermedias. Se evitará así la afección de cuencas visuales colindantes, tanto por la altura como por la escala de lo previsto, en relación con la capacidad de acogida visual y paisajística del ámbito ordenado."*

Cuenca visual del área de estudio.

Autores: Dina Sánchez Mateo. Jonatan Mendoza Godoy.
Fuente: IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

La parcela se localiza en una zona elevada, en relación con el mar. Por lo tanto, la cuenca visual topográfica (considerando solamente la topografía), así como la cuenca visual real (añadiendo barreras visuales) se puede calificar como alta. Tiene unas vistas privilegiadas, por un lado hacia el mar, y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.

33.2 VOLUMETRÍAS

El PTE-5, en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa, establece las siguientes consideraciones, que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

> *"2. Y a este respecto, el planeamiento urbanístico deberá:*
>
> *(…)*
>
> *d) Favorecer la integración de las volumetrías de las edificaciones en el Paisaje, especialmente de sótanos y semisótanos en laderas y zócalos, a cuyo efecto se fomentará la mimetización de los basamentos con los colores de la tierra o mediante la utilización de la piedra del lugar."*

El paisaje que presenta actualmente el ámbito objeto de la presente Modificación es el resultado de un entorno urbano consolidado. El tejido urbano en las inmediaciones del área de estudio está conformado principalmente por viviendas de autoconstrucción, entre medianeras, que ocupan la totalidad de la parcela. Se trata de una tipología común de este tipo de barrios de crecimiento espontáneo, sin una planificación adecuada.

Se trata de un barrio principalmente residencial, donde predomina la tipología edificatoria conocida como viviendas salón, que suelen presentar dos o tres plantas, y en las que destaca un salón o garaje en la planta baja, en cuyo interior se localizan comercios o talleres, principalmente en las viviendas situadas en la zona de la vía principal de acceso al barrio.

En las parcelas edificatorias del ámbito objeto de estudio la tipología edificatoria es diferente, al ser viviendas más recientes. Se trata de Viviendas de Protección Oficial (VPO) con una tipología en hilera, en bloque de dos alturas.

El ámbito de actuación, aunque se localiza en una zona de borde, se encuentra integrado en el tejido urbano que lo rodea, ya que dos de sus límites (norte y este) contactan con tejido urbano consolidado. De esta forma, la edificación, la existente y la posible edificable en las parcelas vacantes, quedan integradas volumétricamente en el conjunto, sin producir ningún impacto visual en el conjunto volumétrico del barrio de Negrín.

La edificación prevista en el ámbito quedaría dentro de la envolvente del conjunto del núcleo, sin generar nuevos volúmenes que sobresalgan o rompan el escalonamiento que sigue la edificación en el sentido de la pendiente de la cuenca visual.

PERSPECTIVA 1

Envolvente del conjunto urbano.

Envolvente del conjunto urbano y ámbito de la MM.

PERSPECTIVA 2

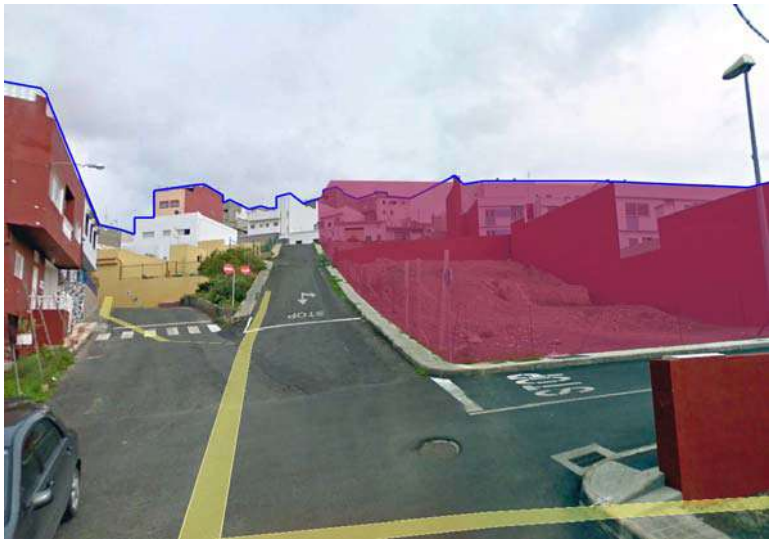
Envolvente del conjunto urbano.

Envolvente del conjunto urbano y ámbito de la MM.

Envolvente del conjunto urbano y volumetría en las parcelas vacantes del ámbito de la MM.

PERSPECTIVA 3

Envolvente del conjunto urbano.



Envolvente del conjunto urbano y ámbito de la MM.

33.3 TRATAMIENTO DE BORDES

El PTE-5, en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa, establece las siguientes consideraciones, que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

> *"Artículo 79. Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan. (ND).*
>
> *1. El planeamiento urbanístico habrá de vincular, a los nuevos suelos de crecimiento urbano, una franja de transición en donde ensayar propuestas de integración entre el medio rural y el urbano con escasa edificación que permita completar el núcleo poblacional o con franjas vegetales analizadas caso por caso."*

Como ya se ha expuesto anteriormente, el ámbito objeto de la presente MM limita al sur con el *SUSNO -R-5 Sardina Sur.* Por lo tanto, supone el borde de contacto con un suelo de futuro desarrollo, en el que se definirá un nuevo tejido urbano. Desde esta perspectiva, es necesario tener en cuenta, tanto para la ordenación de la *UA S-4*, como para la del *SUSNO -R-5 Sardina Sur,* lo señalado en el anterior artículo del PTE-5 en relación a los espacios de transición con los espacios de crecimiento urbano, como oportunidades para favorecer la integración entre los distintos tejidos urbanos, y también con el medio rural.

Suelo Urbanizable:
SUSNO -R-5 Sardina Sur

Franja de transición entre al ámbito y el *SUSNO -R-5 Sardina Sur*

SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:43:52 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4

Documento Borrador

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

DV. ANEXOS A LOS DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

DII. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN 2
CAPÍTULO I. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN 2
1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 2
1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR 2
1.2 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR 2
2. CONTENIDO Y VIGENCIA 2
2.1 CONTENIDO 2
3. OBJETIVO Y CRITERIOS 3
CAPÍTULO II. ORDENACIÓN 4
4. ALTERNATIVAS 4
4.1 ALTERNATIVA 0 4
4.2 ALTERNATIVA 1 5
4.3 ALTERNATIVA 2 7
4.4 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS 9
4.4.1 Valoración ambiental de las Alternativas 9
4.4.2 Valoración técnica de las Alternativas 10
5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS 12
5.1 FICHA DE ORDENACIÓN DE LA UA SARDINA S-4 14
6. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE 15
6.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 15
6.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO 16
6.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 16
7. EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS 17
DV. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN 18
ANEXO I. CONVENIO 18
ANEXO II. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN 42
ANEXO III. FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 44

DII. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación Menor[1] es la Unidad de Actuación[2] *AU Sardina S-4*, que se localiza en el municipio de Gáldar, en la localidad de Sardina de Gáldar, en su extremo sur, como ámbito de borde en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO R-5*.

Las alteraciones propuestas afectan a la delimitación de la UA, a la calificación del suelo en lo referido a la localización de los distintos usos dentro del ámbito, así como a los parámetros de ordenación pormenorizada en la medida en que sea necesario para ajustar la ordenación a la edificabilidad ya ejecutada y a la aún pendiente de materializar.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La realidad edificatoria existente en el ámbito objeto de esta MM impide la culminación de la ejecución material de la UA, así como su gestión, por ser disconforme con la ordenación vigente. Se requiere una reordenación del ámbito, respetando los parámetros básicos de la ordenación vigente, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

En este contexto, con fecha 8 de febrero de 2018 se firma un convenio de planeamiento entre el Ayuntamiento y Dña. María del Pina García Gil, en el que se acuerda una reordenación de este ámbito que permitiría conseguir los objetivos anteriormente planteados. Este acuerdo alcanzado con la propietaria de los terrenos vacantes del ámbito establece el marco para impulsar la presente MM, con el objeto de iniciar el proceso de reordenación de este ámbito, y poder culminar así su ejecución y gestión.

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La ordenación propuesta para este ámbito permitirá la reubicación del Espacio Libre[3] previsto en la ordenación vigente, pero ubicado en un suelo actualmente ya edificado con viviendas de protección oficial. Así mismo, estas viviendas dejarían de estar afectadas por la calificación de Espacio Libre.

La no alteración del planeamiento supondría la imposibilidad de materializar el Espacio Libre sin afectar a las viviendas existentes.

Por otra parte, el ámbito se presenta como una zona de significativas pendientes. La exigencia de que el Espacio Libre se ubique en un suelo con las condiciones óptimas para su disfrute como tal hace necesaria una nueva propuesta de ubicación del mismo, dentro de las limitaciones que presenta la escasa dimensión del ámbito.

2. CONTENIDO Y VIGENCIA

2.1 CONTENIDO

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 Borrador consta del siguiente contenido documental:

[1] En adelante *MM*.
[2] En adelante también *UA*.
[3] En adelante también *EL*.

- TOMO I.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN:
  - I.- MEMORIA INFORMATIVA
  - II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
  - ANEXO: ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
  - I.- **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**
  - II.- PLANOS DE ORDENACIÓN
  - III.- NORMATIVA
  - IV.- ESTUDICO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - V.- ANEXOS
    - CONVENIO
    - SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
    - FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA
- TOMO III: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO AMBIENTAL

El presente documento se corresponde con el apartado I del Tomo II, conteniendo los aspectos recogidos en el artículo 59 del citado reglamento, adecuados al alcance del borrador de una MM como la que nos ocupa.

3. OBJETIVO Y CRITERIOS

La ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar[4] en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente. En consecuencia, el objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de la misma.

En este marco, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente MM:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.

- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- No incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas respecto del vigente PGO.

- No incrementar el aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, manteniendo niveles similares a los establecidos en la ordenación previa a la vigente, la de las NNSS.

- Favorecer la integración de la nueva edificación con lo ya edificado, desde el punto de vista de la fachada urbana.

- Favorecer la facilidad en la gestión de la Unidad de Actuación.

[4] En adelante *PGO de Gáldar*.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN

4. ALTERNATIVAS

La presente MM plantea alternativas sobre los siguientes aspectos:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.
- La localización de usos dentro del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

4.1 ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación vigente, establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar, así como la situación fáctica de los suelos incluidos en el ámbito.

La ordenación vigente se estructura en dos manzanas, destinadas mayoritariamente a uso residencial. La primera de ellas conforma una manzana compacta, a la que le es de aplicación la normativa zonal b3 (3 alturas). La segunda se conforma con dos bloques residenciales paralelos, con la normativa zonal b3 (3 alturas), y un Espacio Libre público en su extremo sur.

a. Delimitación/ superficie.

La Unidad de Actuación en el vigente PGO presenta una superficie de **11.895 m²**. El PGO redelimitó la Unidad de Actuación con respecto al ámbito de las Normas Subsidiarias, segregando en dos Unidades de Actuación la UA originaria, quedando designada como *UA Sardina UA-4* la Unidad de Actuación objeto de esta modificación.

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en tres bloques lineales, dispuestos de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **14.256 m²**, y un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito de **1,20 m²c/m²s**.

El 30% de la edificabilidad total, **4.320 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección..

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en la Alternativa 0 asciende a **895 m²**.

Por otra parte, la ubicación de este Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, donde se ubicaban viviendas.

Por lo tanto, el Espacio Libre previsto en la ordenación del PGO es de imposible ejecución sin afectar a las viviendas preexistentes.

Ordenación del PGO. Ordenación vigente.

Estado actual.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

La ordenación del PGO asigna a la totalidad de las manzanas edificables, sin distinción, la normativa zonal b3, que permite una altura máxima de tres plantas. Sin embargo, las viviendas preexistentes tienen una altura de dos plantas, por lo que, de materializarse el resto de la edificabilidad pendiente, con la altura permitida en la ordenación vigente, se configuraría una manzana con dos alturas en distintas zonas, perdiéndose la imagen homogénea que se pretendía, y generándose medianeras vistas.

e. Gestión.

La gestión y ejecución de la ordenación propuesta por el PGO está condicionada por la edificación preexistente, ejecutada al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, existiendo además un segundo propietario minoritario. El suelo ya ejecutado coincide con el perteneciente a GALOBRA, mientras el espacio aún sin ejecutar le corresponde con el del segundo propietario. Sin embargo, el Espacio Libre previsto por esta ordenación se situaba en el suelo perteneciente a GALOBRA, que sin embargo fue ejecutado con edificación residencial, tal como estaba previsto en las NNSS. En consecuencia, la ejecución de la ordenación propuesta por el PGO requeriría la sustitución de parte de la edificación ya ejecutada por el Espacio Libre asignado, trasladando esa edificabilidad a las parcelas vacantes.

4.2 ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor asumiendo la delimitación de la ordenación vigente, y reubicando en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar.

Las parcelas aún sin edificar suponen una superficie de 1.772 m². En esta superficie deberán ubicarse los usos aún no materializados.

Ordenación de la Alternativa 1.

a. Delimitación/ superficie.

La Unidad de Actuación en la Alternativa 1 mantiene la superficie de **11.895 m²** de la ordenación vigente.

En una de las dos manzanas del ámbito está previsto el uso residencial, mientras la otra se prevé destinarla a uso residencial para viviendas de protección oficial.

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **10.746 m²**, con un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito es de **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total aún restan por materializar **2.977 m²** de uso residencial.

El 72% de la edificabilidad total, **7.768 m²/m²**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en la Alternativa 1 asciende a **895 m²**, manteniendo la misma superficie que en la ordenación vigente.

Por otra parte, este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele. Este es un suelo de bastante pendiente. Así mismo, la parcela linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcela.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas. Por esa razón, a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2.

La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas: dos de ellas en la manzana situada más al este del ámbito; y una tercera en la manzana situada más al oeste del ámbito. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente.

Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas. La mayor altura se sitúa en el extremo norte del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado, donde predomina la altura de dos plantas. Por su parte, la edificación de menor altura ocupa la mayor parte de la manzana, hasta el extremo sur, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*.

e. Gestión.

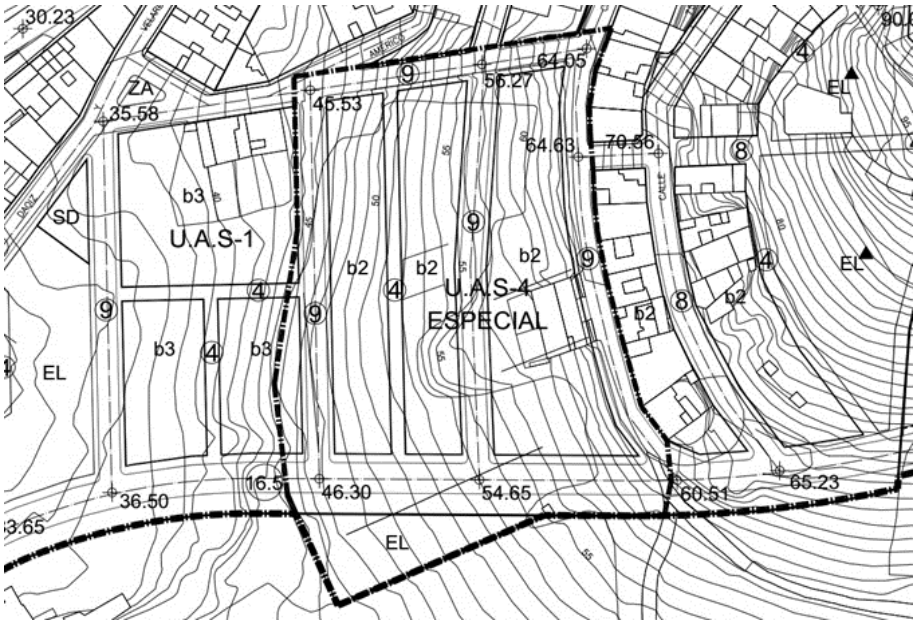
La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS, a las que en esta alternativa les asigna la Normativa Zonal b2.

Las parcelas vacantes se corresponden con los suelos pertenecientes a un segundo propietario. En consecuencia, la edificabilidad pendiente de materializar le corresponde únicamente a este propietario, lo cual facilita la gestión de esas parcelas.

Sin embargo, a este segundo propietario, minoritario en el conjunto del ámbito, le corresponde también la parcela que se debe ceder como Espacio Libre.

4.3 ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor, ampliando la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, de forma que se pueda materializar la edificabilidad pendiente, manteniendo la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación del PGO, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal para toda la manzana.



Ordenación de la Alternativa 2.

a. Delimitación/ superficie.

La Unidad de Actuación en la Alternativa 2 tiene una superficie de **13.186 m²**.

A la superficie del ámbito en la ordenación vigente del PGO, 11.895 m², se incorpora un suelo residual de **434 m²**, perteneciente a GALOBRA, y cuya ordenación forma parte de la ordenación de la *UA Sardina S-1*. Este suelo se incorpora como consecuencia de la firma de un convenio entre la empresa municipal GALOBRA y el Ayuntamiento.

En segundo lugar se incorpora un suelo de **912 m²** de superficie, perteneciente a GALOBRA, que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.*

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, con una edificabilidad residencial de **10.748 m²**, más 1.171 m² correspondientes al suelo residual perteneciente a GALOBRA que forma parte de una parcela que en su mayor parte está incluida en la Unidad de Actuación S-1.

El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito es de **0,90 m²c/m²s**.

De esta edificabilidad total, aún restan por materializar **2.978 m²** de uso residencial.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

El Espacio Libre en la Alternativa 2 se localiza en el extremo sur del ámbito, en el suelo incorporado a la Unidad de Actuación, perteneciente a la empresa pública GALOBRA. Se trata de un suelo en forma de cuña que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*, para incorporarse a la Unidad de Actuación. La superficie de este Espacio Libre es de **912 m²**, que incrementa en 12 m² la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación vigente del PGO.

La posición del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

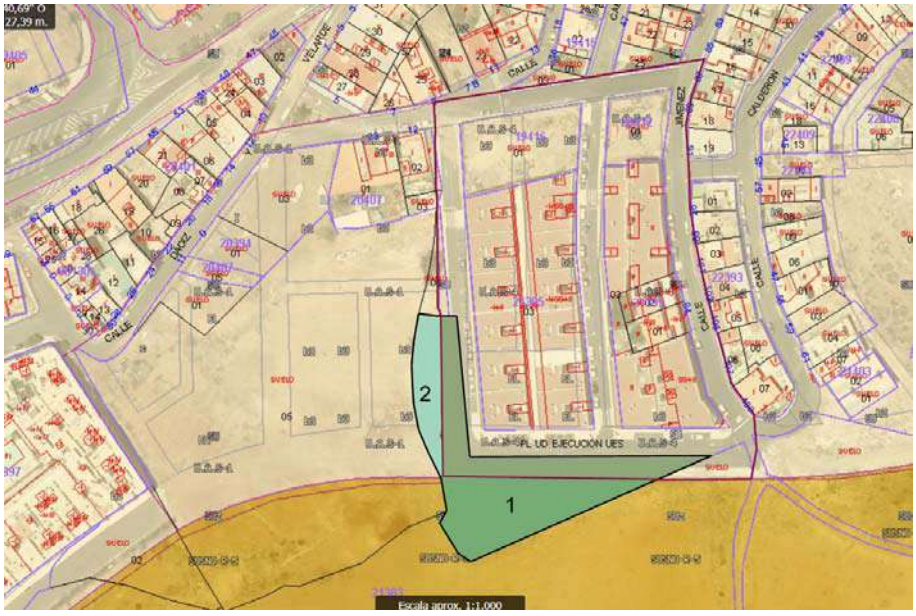
A las manzanas edificatorias se les asigna la Normativa Zonal b2, con una altura máxima de 2 plantas. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

e. Gestión.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS, a las que en esta alternativa les asigna la Normativa Zonal b2.

Las parcelas vacantes se corresponden con los suelos pertenecientes a un segundo propietario. En consecuencia, la edificabilidad pendiente de materializar le corresponde únicamente a este propietario, lo cual facilita la gestión de esas parcelas.

La inclusión de nuevos suelos pertenecientes a GALOBRA en el ámbito facilita la gestión del desarrollo de los mismos, pues se incorpora a un ámbito en el que GALOBRA es propietario mayoritario, y se incluye la totalidad de la parcela catastral, tal como se aprecia en el plano catastral.



Plano catastral. Localización de los suelos incorporados.

Así mismo, en la ordenación de la Unidad de Actuación la parcela resultante de la aportación de ese suelo coincide con la parcela origen, tal como se establece en el Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su *Artículo 27. Criterios para la reparcelación*.

4.4 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS

4.4.1 Valoración ambiental de las Alternativas

La valoración comparativa ambiental de las alternativas propuestas se realiza atendiendo a los siguientes aspectos:

La ordenación establecida por el PGO de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente. En consecuencia, el objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de esta. Esta nueva ordenación tratará de presentar unas características que sean las óptimas desde el punto de vista ambiental.

- Integración paisajística de las actuaciones.

Desde el punto de vista de la integración paisajística de la propuesta, la superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m^2, mientras en la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente en 12m^2, favoreciendo una mayor integración paisajística en el ámbito de estudio.

En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele, en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcelas, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, en un suelo en forma de cuña, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

- Impacto visual del conjunto.

Las Alternativa 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal.

En la Alternativa 0, la manzana más al oeste incluye un Espacio Libre en su extremo sur, lo cual generaría una medianera. A las parcelas residenciales se les asigna la normativa zonal b3.

Por su parte, la Alternativa 2 proponer manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2. Lo que disminuiría el impacto visual que provocaría la asignación de normativas zonales con una altura superior.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente. Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas, provocando un mayor impacto visual que las otras dos alternativas.

En conclusión, se expone un resumen de la valoración ambiental de las alternativas:

El espacio Libre público, de 912 m^2, se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

- A las manzanas edificatorias en la Alternativa se les asigna la Normativa Zonal b2, con una altura máxima de 2 plantas, lo que favorece la integración de las actuaciones previstas en la Modificación, con la realidad edificatoria del ámbito.

- De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

- El interés de respetar los valores ambientales presentes en el área de estudio hace de la Alternativa 2 la más adecuada.
- La Alternativa que provocaría menos efectos negativos sobre el paisaje es la Alternativa 2.
- La Alternativa 2, posee una mayor superficie de EL, así como la mejor ubicación de las tres alternativas, al localizarse en una zona de transición entre lo ya edificado y el área Urbanizable
- La posición del Espacio Libre en la Alternativa 2 favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.
- La homogeneidad en altura de las manzanas residenciales en la Alternativa 1 se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes. Lo que conlleva a un mayor impacto visual.

4.4.2 Valoración técnica de las Alternativas

La valoración comparativa técnica de las alternativas propuestas se realiza atendiendo a los siguientes aspectos:

a. Delimitación/ superficie.

La Unidad de Actuación en las Alternativas 0 y 1 presentan una superficie de 11.895 m².

El nivel de ejecución actual de la UA, en el que el suelo aún sin edificar supone una superficie únicamente de 1.772 m², condiciona la ordenación a proponer.

Así la Alternativa 1, al mantener la delimitación actual de la UA, se ve obligada a configurar una ordenación que reubique en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar. Esto da lugar a una ordenación donde es necesario asignar a algunas parcelas las normativas zonales b3 y b4, con el objeto de poder materializar la edificabilidad pendiente. En consecuencia, la homogeneidad en altura de las manzanas residenciales se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes.

De igual manera, la ubicación y la configuración del Espacio Libre se ven afectadas por la limitada disponibilidad de suelo dentro de la delimitación actual.

Por su parte, la Alternativa 2 propone ampliar la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, estableciendo la superficie de la UA en 13.186 m². De esta forma, la propuesta permite materializar la edificabilidad pendiente, aumentando ligeramente la superficie de Espacio Libre y reubicándolo en una localización más favorable, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal (b2) para toda la manzana.

b. Edificabilidad.

La configuración de las manzanas edificables es la misma en las tres alternativas.

En lo que respecta a la edificabilidad máxima propuesta, esta está condicionada por la disponibilidad de suelo residencial de las distintas propuestas, y las normativas zonales asignadas.

Las Alternativas 1 y 2 proponen materializar, en las manzanas edificables comunes a todas las alternativas, una edificabilidad máxima de 10.748 m². Esto supone una edificabilidad máxima inferior a la propuesta por la Alternativa 0, que era de 14.256 m².

En la Alternativa 2, a esta edificabilidad de 10.748 m² hay que sumarle los 1.171 m² de edificabilidad asignada al suelo residual de 434 m² de nueva incorporación.

En lo que respecta a la proporción de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección, las Alternativas 1 y 2 aumentan el porcentaje previsto en la Alternativa 0, 30%, hasta alcanzar el 70% y el 75% de la edificabilidad respectivamente.

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m². En la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente: en 12 m².

En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele, en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcela, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, en un suelo en forma de cuña, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

Las Alternativas 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal.

En la Alternativa 0 la manzana más al oeste incluye un Espacio Libre en su extremo sur, lo cual generaría una medianera. A las parcelas residenciales les asigna la normativa zonal b3. Por su parte, la Alternativa 2 propone manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas: dos de ellas en la manzana situada más al este del ámbito; y una tercera en la manzana situada más al oeste del ámbito. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente.

Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas. La mayor altura se sitúa en el extremo norte del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado, donde predomina la altura de dos plantas. Por su parte, la edificación de menor altura ocupa la mayor parte de la manzana, hasta el extremo sur, en contacto con el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.

e. Gestión.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS.

La Alternativa 0 presenta la dificultad de gestión de prever el Espacio Libre de la UA en un suelo ya ejecutado. Eso imposibilita su materialización sin afectar a las viviendas existentes.

Por su parte, la Alternativa 1 reubica los usos pendientes de ejecutar, en el suelo vacante del ámbito. Suelo vacante perteneciente a un segundo propietario, y que deberá ceder el Espacio Libre público que la ordenación vigente ubicaba en otra localización, condicionando, además, la configuración de esas parcelas vacías.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 2 mantiene los derechos de este segundo propietario, minoritario en el conjunto del ámbito, y localiza el Espacio Libre sin afectar a las viviendas existentes. Aunque para conseguir cumplir estos objetivos las Alternativa 2 incorpora nuevos suelos a la UA, la inclusión de nuevos suelos pertenecientes a GALOBRA en el ámbito facilita la gestión del desarrollo de los mismos, pues se incorpora a un ámbito en el que GALOBRA es propietario mayoritario, y se incluye la totalidad de la parcela catastral, tal como se aprecia en el plano catastral.

Así mismo, en la ordenación de la Unidad de Actuación la parcela resultante de la aportación de ese suelo coincide con la parcela origen, tal como se establece en el Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su *Artículo 27. Criterios para la reparcelación*.

El siguiente cuadro resume de forma comparativa los principales parámetros de las alternativas propuestas:

	Sup. ámbito m²s	Edificabilidad m²c	Coef. Edificabilidad m²s/m²c	AU Medio*	EL**	Normativa Zonal	Altura Nº plantas
ALTERNATIVA 0	11.895	14.256	1,20	1,15	895	b3	3
ALTERNATIVA 1	11.895	10.748	0,90	0,96	895	b2, b3 y b4	2, 3 y 4
ALTERNATIVA 2	13.186	11.919	0,90	0,95	912	b2	2

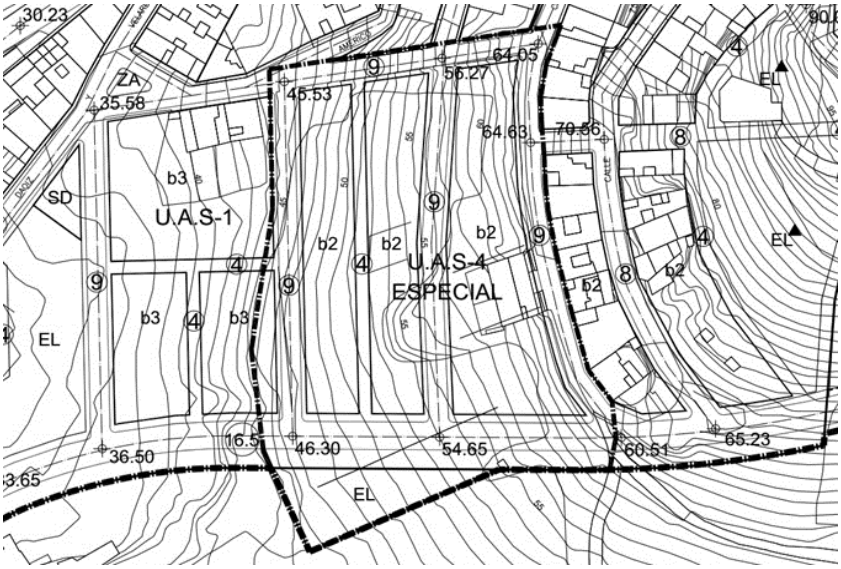
* Aprovechamiento Urbanístico Medio.

** Espacio Libre público

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la **Alternativa 2** es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados en la presente Modificación Menor, y por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS

La ordenación propuesta en esta Modificación Menor es la desarrollada en la Alternativa 2. Esta alternativa se configura con los parámetros de ordenación recogidos en el convenio de planeamiento que da impulso a la presente MM.



Ordenación propuesta.

La superficie propuesta para la Unidad de Actuación es de **13.186 m²**. EL ámbito limita al norte y al este con la trama urbana consolidada. El resto de los linderos del ámbito limitan con suelos de desarrollo: al este con la unidad de actuación UA Sardina S-1, que se encuentra ordenada directamente por el PGO; y al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.*

Los usos propuestos en este ámbito son el residencial, el de Espacio Libre público y viario, además de los permitidos en el régimen de usos de la normativa zonal b2 de aplicación en las parcelas edificables.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, y en un pequeño suelo residual de 434 m² situado el oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA Sardina S-1*.

El Espacio Libre público, de 912 m², se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

La mayor parte del suelo residencial de este ámbito se encuentra ya ejecutado según la ordenación de las NNSS, que les asignaba la normativa zonal b2. Se corresponde mayoritariamente con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial. La ordenación propuesta por la presente MM asigna a las parcelas residenciales la **Normativa Zonal b2**, con una altura máxima de **2 plantas**. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

La edificabilidad residencial total de la UA es de 10.748 m², más 1.171 m² correspondientes al pequeño suelo residual situado el oeste de la UA. La edificabilidad residencial total propuesta para la UA asciende, por lo tanto, a **11.919 m²**. El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total de uso residencial, únicamente 2.978 m², y los 1.171 m² del suelo residual, quedan por ejecutar. El resto del suelo residencial se encuentra ya ejecutado, al amparo de la ordenación establecida en las NNSS.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

5.1 FICHA DE ORDENACIÓN DE LA UA SARDINA S-4

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m^2/m^2**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m^2)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

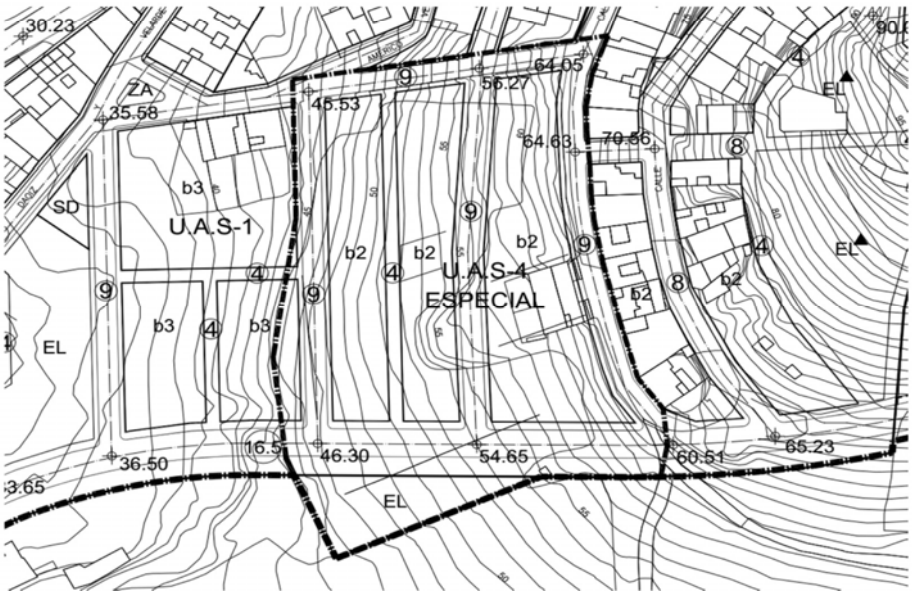
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	**ESPACIOS LIBRES**	912	**1972**	**2384**	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	**1972**	**4768**	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN		COOPERACION	**PLAZO**			1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**Fl**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11024,96 U.A.L.		**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo total	11025,0 U.A.L.		
Aprovechamiento medio	0,9490 U.A.L./m^2		
10% Cesión	1102,50 U.A.L.		

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



6. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como ya se ha expuesto anteriormente, las alteraciones a introducir por la presente MM operan sobre tres aspectos de la ordenación:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, que afectará a la superficie del ámbito;

- La relocalización de los usos, sin la introducción de nuevos usos. Es decir, la calificación del suelo que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.

- La normativa zonal de aplicación en las parcelas edificables, y en consecuencia, los parámetros de ordenación pormenorizada de aplicación en la UA;

Los aspectos que no se ven alterados en ningún caso por la presente MM son los siguientes:

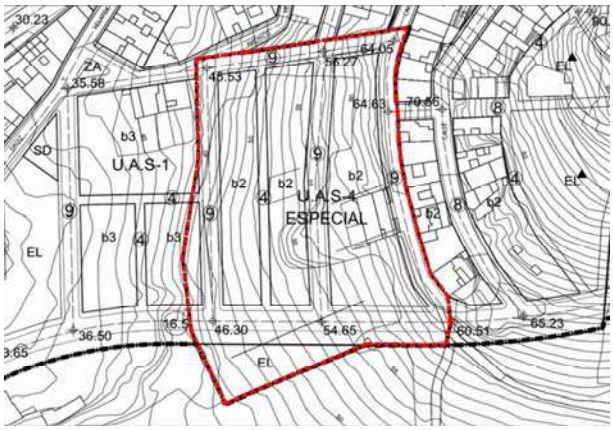
- La configuración de la trama urbana, manteniendo el viario previsto;
- el número de total de viviendas;

Las alteraciones propuestas por la presente MM modifican el documento de *Plan Operativo. Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Unidades de Actuación en Suelo Urbano No consolidado,* en la ficha correspondiente a la *UA Sardina S-4*, y el resto los documentos del PGO en aquellos apartados en los que se haga referencia a los datos de la ordenación pormenorizada de la citada *UA Sardina S-4*.

6.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Se propone la ampliación de la delimitación del ámbito incluyendo un suelo que se extrae del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur* adyacente en su límite sur (**1.**), y de un segundo suelo en cumplimiento de un convenio de planeamiento (**2.**). En consecuencia, la UA pasa a tener una superficie de 13.186 m², frente a los 11.895 m² de la UA en el PGO.

Delimitación del PGO.



Delimitación propuesta.

1. El primero de los suelos incorporados tiene una dimensión de 912 m² y en él se propone localizar el Espacio Libre público del ámbito. Su incorporación no supone añadir complejidad a la gestión de la UA, puesto que la propiedad de este suelo corresponde al propietario mayoritario de los suelos ya pertenecientes a la UA. En concreto, se trata de la empresa municipal GALOBRA SL, y la delimitación del suelo incorporado coincide con la delimitación catastral de la propiedad, por lo que la afección a la gestión, tanto de la UA S4 como del SUSNO R-5 del que se detrae, no es significativa.

Plano catastral. Localización de los suelos incorporados.

2. Igualmente se incorpora un suelo de 434 m² en el límite oeste del ámbito. La incorporación de este suelo responde a lo establecido en un convenio de planeamiento suscrito entre el ayuntamiento de Gáldar y la empresa GALOBRA, en el que se acordaba la inclusión de este suelo en este ámbito como reserva de suelo. Este suelo incorporado forma parte de una parcela que en su mayor parte está incluida en la *Unidad de Actuación S-1*, calificada como uso residencial, además del viario correspondiente.

6.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

La presente MM modifica la calificación de algunos de los suelos de la UA, sin introducir nuevos usos.

El Espacio Libre público, que el PGO localizaba en una parcela actualmente ejecutada, se reubica en el extremo sur del ámbito, en el suelo incorporado a la Unidad de Actuación, perteneciente a la empresa pública GALOBRA. Se trata de un suelo en forma de cuña que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*, para incorporarse a la Unidad de Actuación. La superficie de este Espacio Libre es de **912 m²**, que incrementa en 12 m² la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación vigente del PGO.

La posición del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.

De esta forma, el suelo residencial se redistribuye. El suelo calificado en el PGO como de Espacio Libre público pasa a ser calificado como residencial, con lo que las viviendas ya ejecutadas en ese suelo según la ordenación de las NNSS dejan de estar afectadas por la calificación de Espacio Libre público.

En consecuencia, en la nueva ordenación aumenta la superficie de suelo edificable, si bien la edificabilidad materializable en ese suelo, tal como se expuso en el apartado anterior, se reduce al bajar la altura de la edificación prevista en la UA.

6.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La normativa zonal de aplicación en los suelos edificables pasa a ser la b2, en lugar de la b3 del PGO. Esta alteración supone cambios en los siguientes parámetros:

- Las *Condiciones de uso*, principalmente en la inclusión de la *vivienda unifamiliar* como uso característico, y en el régimen de usos compatibles y alternativos.

- Las *Condiciones de parcela,* afectando a la parcela mínima como el fondo máximo de parcela permitidos.

- Las *Condiciones de la edificación,* afectando a la altura de la edificación, que pasa a ser de dos (2) plantas, frente a las 3 plantas del PGO vigente; y la edificabilidad, que se establece en 1,80 m²c/m²s.

La reducción de la altura máxima de la edificación de 3 a 2 alturas homogeneiza la altura de todas las parcelas edificables, manteniendo, en la edificación pendiente de materializar, la misma altura que la edificación ya ejecutada según los parámetros establecidos en las NNSS.

La edificabilidad se establece en 1,80 m²c/m²s, frente a los 2,70 m²c/m²s del PGO vigente, por lo que, a pesar del aumento en la superficie edificable, la edificabilidad total de la UA se reduce. Se determina una edificabilidad máxima de 11.919 m²c, frente a los 14.256 m²c del PGO.

El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en 0,90 m²/m², inferior al coeficiente asignado en la ordenación vigente de 1,20 m²c/m²s.

Por último, El porcentaje de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección pasa del 30% del PGO vigente a un 75% de la ordenación propuesta. Se pasa de los 4.320 m²c a los 8.940 m²c de la ordenación propuesta.

7. EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS

Las alteraciones propuestas por esta MM afectan principalmente a determinaciones de ordenación pormenorizada de aplicación únicamente en el ámbito de la UA Sardina S-4. Sin embargo, la modificación del límite de la UA genera modificaciones, aunque poco significativas, en otros suelos colindantes.

La delimitación de la UA Sardina S-4 amplía su superficie de 11.895 m² a 13.186 m², por la incorporación de suelos pertenecientes a suelos de desarrollo adyacentes. En consecuencia, se ven alteradas las delimitaciones de estos ámbitos:

· *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*:

Reduce su superficie en 912 m², lo que supone un 0,82% de la superficie del sector, excluidos los Sistemas Generales adscritos al mismo. Dada la poca entidad de la alteración realizada en la delimitación del sector, no se ve afectada ninguna otra determinación de edificación aplicable al mismo. No se ven afectados ni el número de viviendas, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico asignados al sector, ni ningún otro parámetro que le son de aplicación.

· *UA Sardina S-1*:

Reduce su superficie en 434 m², lo que supone un 3,6% de la superficie del ámbito. La exclusión de este pequeño suelo del ámbito de la UA S-1 no supone modificación alguna en la ordenación propuesta en esta, ya que se mantiene el diseño de la trama urbana y las determinaciones y normativas zonales que le son de aplicación. Únicamente se ve afectada la gestión de la UA, que pasa a formar parte de la gestión de la UA Sardina S-4 en ese suelo concreto. La incorporación de este suelo a la UA Sardina S-4 se produce en cumplimiento de las determinaciones recogidas en un Convenio de Planeamiento suscrito entre el ayuntamiento y la empresa GALOBRA.

DV. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

ANEXO I. CONVENIO

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR Y DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL PARA LA TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4.

En la Ciudad de Gáldar, a 8 de febrero de 2019

REUNIDOS

De una parte, **D. TEODORO SOSA MONZÓN** en calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar, en ejercicio de las facultades que le confiere la vigente Ley de Régimen Local, y asistido de la Sra. Secretaria Accidental, **DÑA. CANDELARIA GUERRA PULIDO**.

Y, de otra, **DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL**, mayor de edad, vecina de Gáldar, con domicilio en Bajada de Las Guayarminas nº22 y provista del NIF. 42.585.207V.

INTERVIENEN

Intervienen los primeros en su calidad de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar y Secretaria respectivamente, y **DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL** en su propio nombre y representación.

Reconociéndose todas las partes la capacidad legal necesaria para la firma del presente **CONVENIO**, y a tal fin

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR
Oficinas Municipales C/ Capitán Quesada, 29 Registro General C/ Bentago Sintidán, 4 C.P. 35460 Gáldar (Las Palmas)
Tfnos: 928 88 80 50 / 928 88 01 54 Fax: 928 55 03 94

1/5

EXPONEN

PRIMERO.- Que Dña. María del Pino García Gil es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca:

RÚSTICA: en término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que según escritura pública de 22 de febrero de 1986 mide aproximadamente DIECIOCHO ÁREAS Y SETENTA Y OCHO CENTIÁREAS.

Linda al Norte, con calle Américo Vespucio; Sur, la la parcela que se adjudica a D. José García Gil; este, con calle Jimenez Díaz, y Oeste, con terrenos de Juan Jorge.

TÍTULO: Fue adquirida en Escritura Pública de División Material otorgada ante Notario de Guia, Don Francisco Luis Navarro Alemán, con fecha 22 de febrero de 1986, bajo el número 233 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía al Tomo 780, Libro 188, folio 55, finca 11.523.

Se adjunta Anexo I nota simple informativa.

SEGUNDA.- Que el planeamiento urbanístico municipal vigente, Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, aprobado definitivamente con fecha 20 de julio de 2006 (BOC 26/02/2007, BOP 9/03/07), clasifica y categoriza la citada parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, incluida en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-S4.

TERCERA.- Que en el anterior planeamiento urbanístico municipal, Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Gáldar, aprobadas el 28 de enero de 1997 (BOC 25/04/1997, BOP 11/07/1997), ya clasificaban y categorizaban dicha parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, en este caso incluida en la Unidad de Ejecución UE-Sardina.

2/5

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

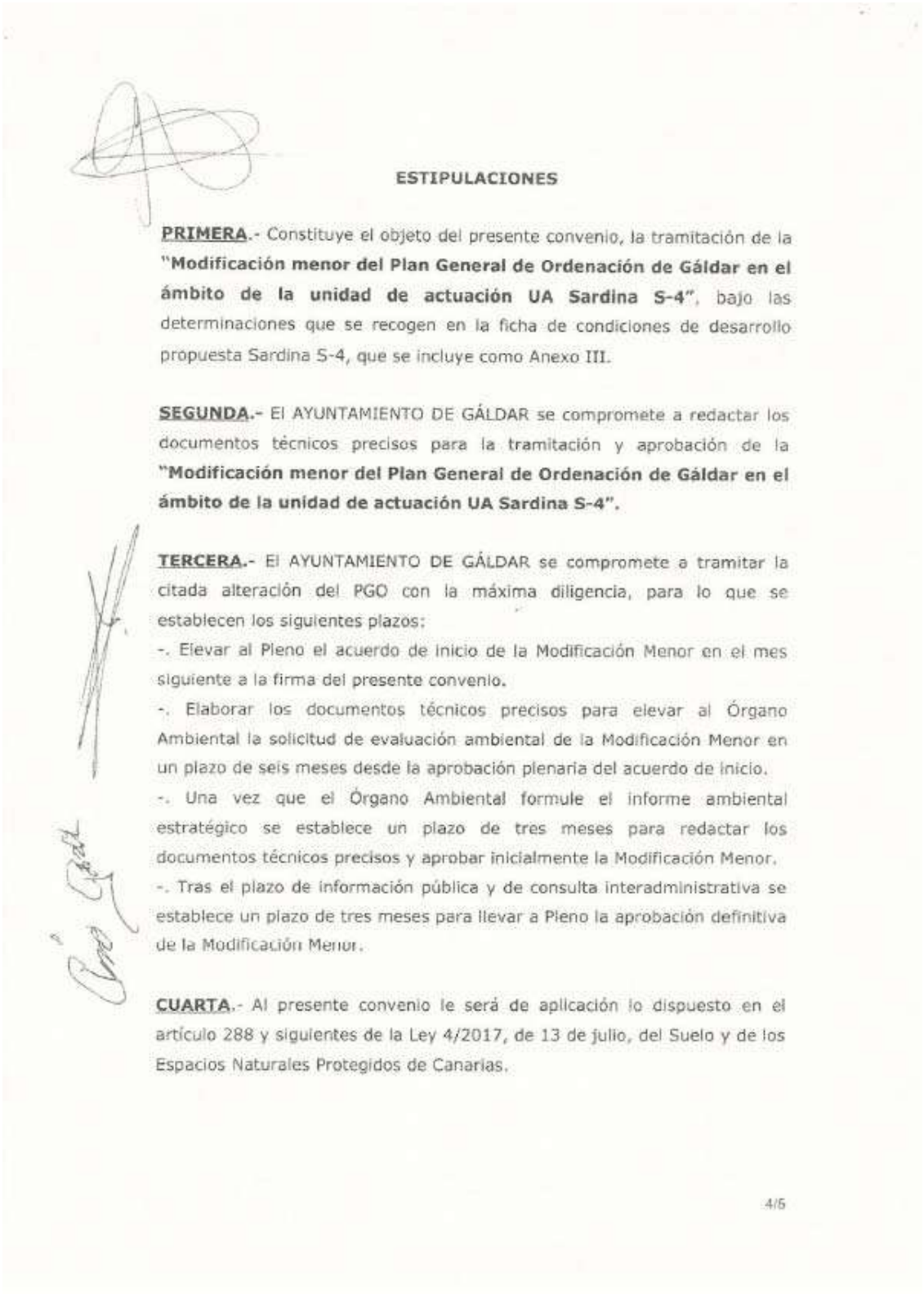
Se adjunta Anexo II con situación de la parcela sobre ortofoto, así como ficha de condiciones de ejecución de la UA Sardina S-4 del PGO y UES de la Revisión de Normas Subsidiarias.

CUARTA.- Que la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente pues contempla la previsión de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas VPO ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar.

QUINTA.- Que bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación UA Sardina S-4 y con ello la imposibilidad por parte de Dña. María del Pino García Gil de materializar su aprovechamiento susceptible de apropiación como propietaria de suelo incluido en la unidad.

SEXTA.- Que conviniendo a los intereses generales del Municipio dotar de un espacio libre al ámbito, respetando las viviendas de promoción pública ejecutadas, y a la propietaria de terrenos incluidos en dicho ámbito, que se pueda desarrollar la gestión del mismo y en última instancia poder materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, proceden ambas partes a suscribir el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento de acuerdo con las siguientes

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR
Oficinas Municipales C/ Capitán Quesada, 20 Registro General C/ Santiago Sensión, 4 C.P. 35460 Gáldar (Las Palmas)
Telfs: 928 88 80 50 / 928 88 01 54 Fax: 928 55 03 04



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente convenio, la tramitación de la **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4"**, bajo las determinaciones que se recogen en la ficha de condiciones de desarrollo propuesta Sardina S-4, que se incluye como Anexo III.

SEGUNDA.- El AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR se compromete a redactar los documentos técnicos precisos para la tramitación y aprobación de la **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4".**

TERCERA.- El AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR se compromete a tramitar la citada alteración del PGO con la máxima diligencia, para lo que se establecen los siguientes plazos:

-. Elevar al Pleno el acuerdo de inicio de la Modificación Menor en el mes siguiente a la firma del presente convenio.

-. Elaborar los documentos técnicos precisos para elevar al Órgano Ambiental la solicitud de evaluación ambiental de la Modificación Menor en un plazo de seis meses desde la aprobación plenaria del acuerdo de inicio.

-. Una vez que el Órgano Ambiental formule el informe ambiental estratégico se establece un plazo de tres meses para redactar los documentos técnicos precisos y aprobar inicialmente la Modificación Menor.

-. Tras el plazo de información pública y de consulta interadministrativa se establece un plazo de tres meses para llevar a Pleno la aprobación definitiva de la Modificación Menor.

CUARTA.- Al presente convenio le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4/5

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

Y en prueba de conformidad, firman los comparecientes el presente convenio con sus TRES Anexos, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

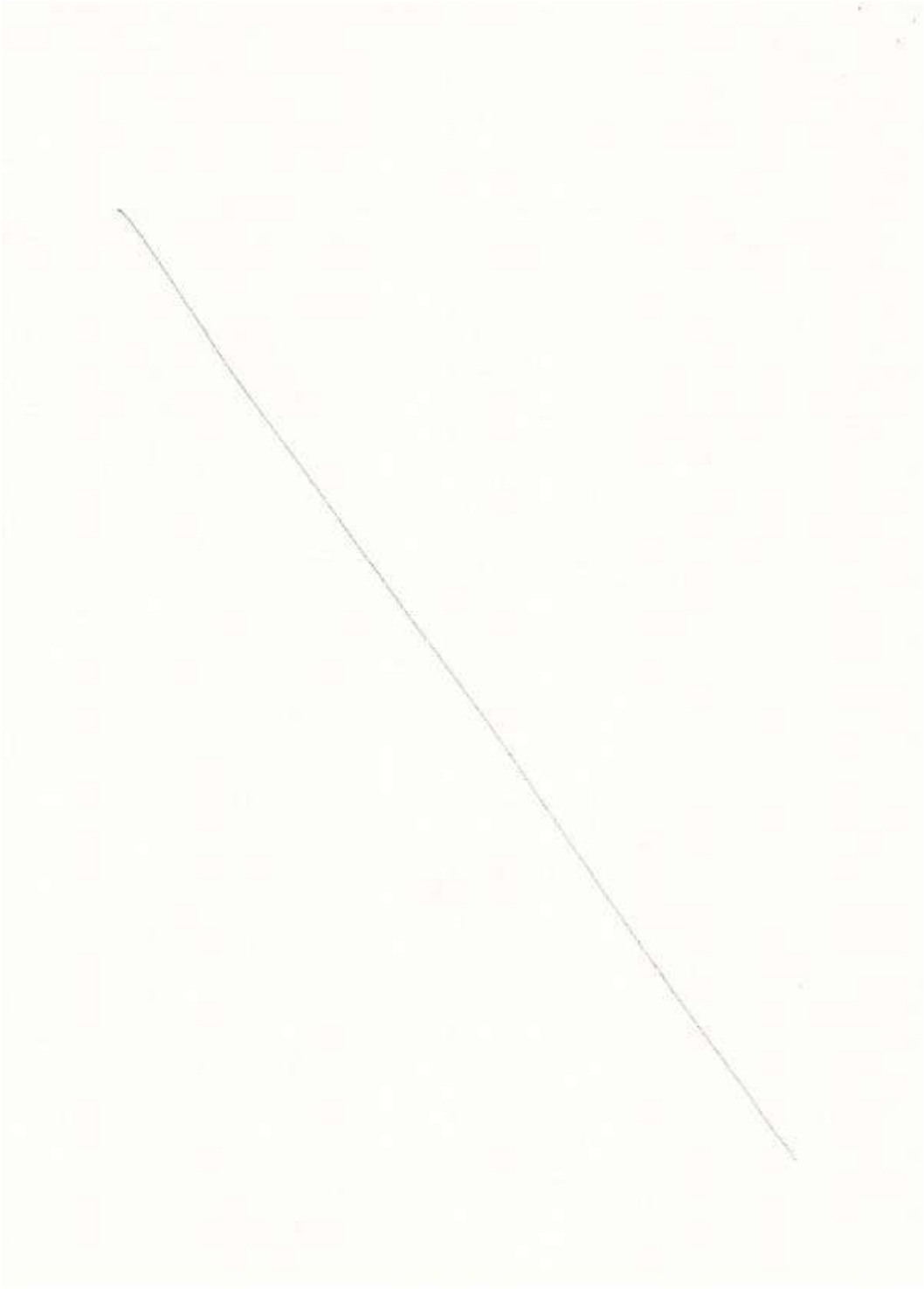
EL ALCALDE

LA SECRETARIA

DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR
Oficinas Municipales C/ Capitán Quesada, 29 Registro General C/ Santiago Semidán, 4 C.P. 35460 Gáldar (Las Palmas)
Tfnos.: 928 88 80 50 / 928 88 01 54 Fax: 928 55 03 94

5/5

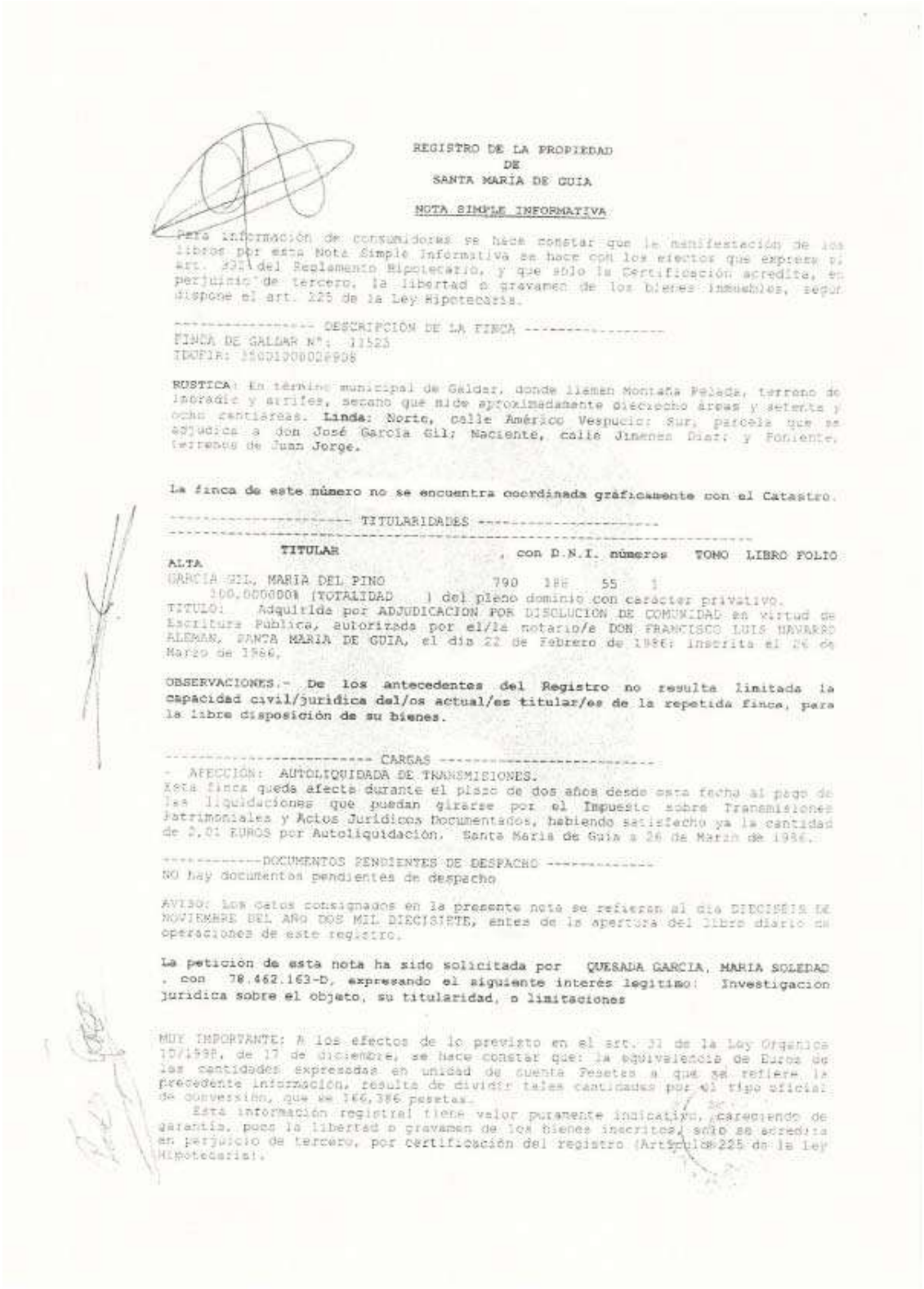


AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

ANEXO I

TÍTULO FINCA REGISTRAL Nº 11.523

Ayuntamiento de Gáldar: C/ Capitán Quesada, 29. Gáldar. 35460 Las Palmas. Tfno. 928880050. Fax: 928550394



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SANTA MARIA DE GUIA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 221 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------
FINCA DE GALDAR Nº: 11523
IDUFIR: 35001000026908

RUSTICA: En término municipal de Galdar, donde llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes, secano que mide aproximadamente diecinueve áreas y setenta y ocho centiáreas. **Linda:** Norte, calle Américo Vespucio; Sur, parcela que se adjudica a don José García Gil; Naciente, calle Jimenez Diaz; y Poniente, terrenos de Juan Jorge.

La finca de este número no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

---------- TITULARIDADES ----------

TITULAR	, con D.N.I. números	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
GARCIA GIL, MARIA DEL PINO	790	186	55	1

100,0000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por ADJUDICACION POR DISOLUCION DE COMUNIDAD en virtud de Escritura Publica, autorizada por el/la notario/a DON FRANCISCO LUIS NAVARRO ALEMAN, SANTA MARIA DE GUIA, el dia 22 de Febrero de 1986; inscrita el 26 de Marzo de 1986.

OBSERVACIONES.- De los antecedentes del Registro no resulta limitada la capacidad civil/juridica del/os actual/es titular/es de la repetida finca, para la libre disposición de su bienes.

---------- CARGAS ----------
- AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de dos años desde esta fecha al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, habiendo satisfecho ya la cantidad de 3,01 EUROS por Autoliquidación. Santa Maria de Guia a 26 de Marzo de 1986.

----------DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO ----------
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia DIECISEIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del libro diario de operaciones de este registro.

La peticion de esta nota ha sido solicitada por QUESADA GARCIA, MARIA SOLEDAD , con 78.462.163-D, expresando el siguiente interés legitimo: Investigacion juridica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

MUY IMPORTANTE: A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Organica 15/1999, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es 166,386 pesetas.
Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Los datos personales expresados en el precedente título y los de su presentante serán incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

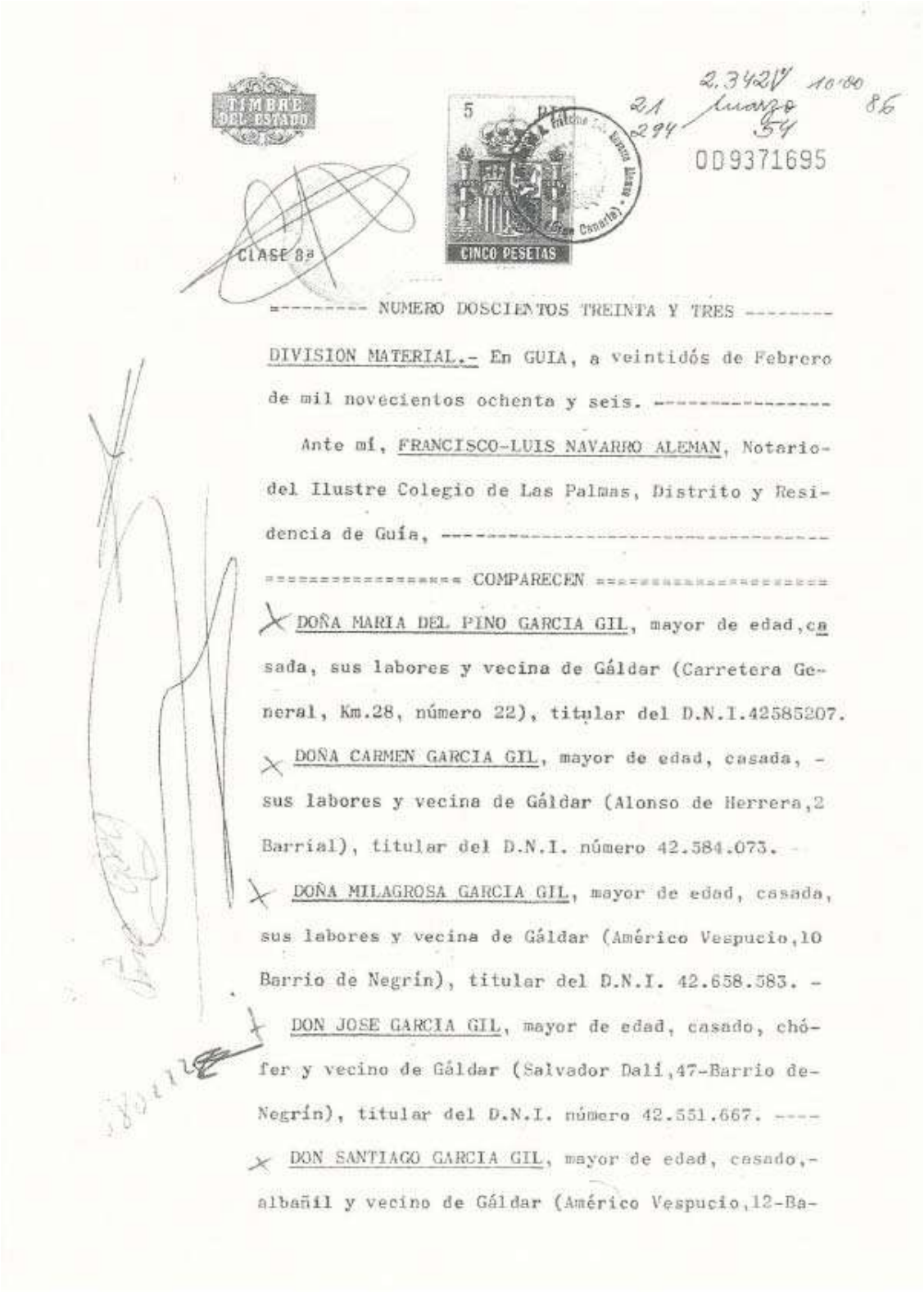
De conformidad con el artículo 258 L.H., se informa a los interesados y consumidores que la manifestación de los Libros del Registro que implica el acceso telemático al contenido de los mismos es consultable **por medios telemáticos en la siguiente dirección electrónica:**

http://www.registradores.org

REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Información Interactiva de la propiedad

Esta misma información de cualquier finca del territorio nacional puede obtenerse telemáticamente a través de la siguiente dirección: **guia@registrodelapropiedad.org**



TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8ª

CINCO PESETAS

2.342V 10'80 86

21 marzo 54

294

0D9371695

---------- NUMERO DOSCIENTOS TREINTA Y TRES --------

DIVISION MATERIAL.- En GUIA, a veintidós de Febrero de mil novecientos ochenta y seis. ----------

Ante mí, FRANCISCO-LUIS NAVARRO ALEMAN, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, Distrito y Residencia de Guía, ----------

========== COMPARECEN ==========

DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Carretera General, Km.28, número 22), titular del D.N.I.42585207.

DOÑA CARMEN GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Alonso de Herrera,2 Barrial), titular del D.N.I. número 42.584.073.

DOÑA MILAGROSA GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Américo Vespucio,10 Barrio de Negrín), titular del D.N.I. 42.658.583.

DON JOSE GARCIA GIL, mayor de edad, casado, chófer y vecino de Gáldar (Salvador Dalí,47-Barrio de Negrín), titular del D.N.I. número 42.551.667. ----

DON SANTIAGO GARCIA GIL, mayor de edad, casado, albañil y vecino de Gáldar (Américo Vespucio,12-Ba-

rrio de Negrín), titular del D.N.I. 78.451.311. ----

DON ANTONIO GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, casado, vecino de Gáldar (Salvador Dalí, 43-Barrio de Negrín),- titular del D.N.I. número 78.446.050. ----------

DOÑA MARIA DEL CARMEN GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Alférez Provisional, 2), titular del D.N.I. 78.451.269. ----

DOÑA FATIMA-ANDREA GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, soltera, sus labores y vecina de Gáldar (Salvador Dalí,5 -Barrio de Negrín), titular del D.N.I. número - 42.799.079. ----------

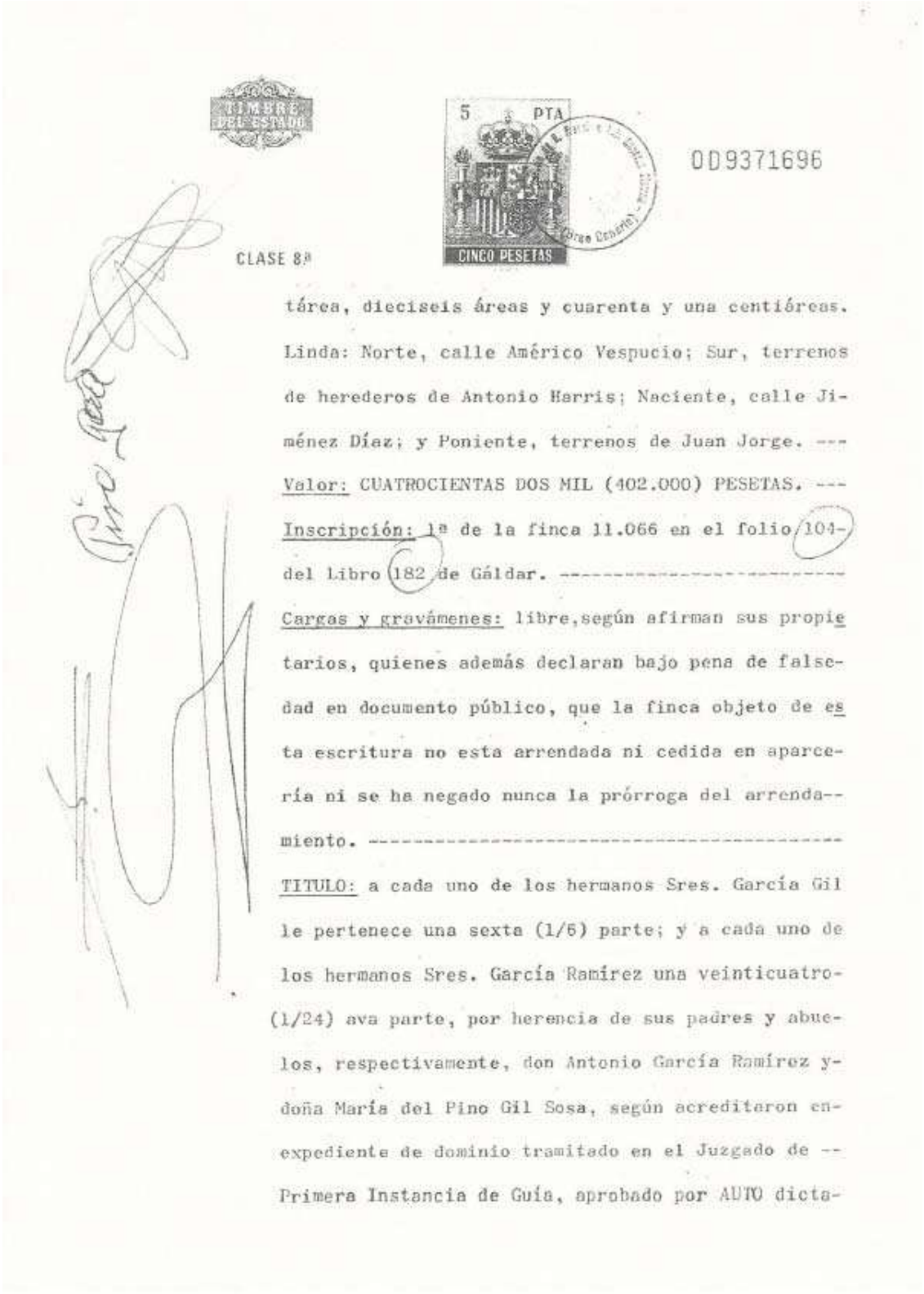
Y DON SALVADOR GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, soltero, agricultor y vecino de Gáldar (Salvador Dalí,- 45 Barrio de Negrín), titular del D.N.I.42.782.342.-

Conozco a los comparecientes que intervienen en - su propio nombre y derecho. Constan de sus manifestaciones los datos personales. Tienen a mi juicio capacidad legal para otorgar esta escritura, y al efecto

========== EXPONEN ==========

PRIMERA.- Los señores comparecientes, en la proporción- y por los títulos que se dirán, son dueños de la siguiente finca: ----------

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde - llaman Montaña Pelada, trozo de terreno de labradío- y arrifes, secano, que mide aproximadamente una hec-



TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA

CINCO PESETAS

0D9371696

CLASE 8ª

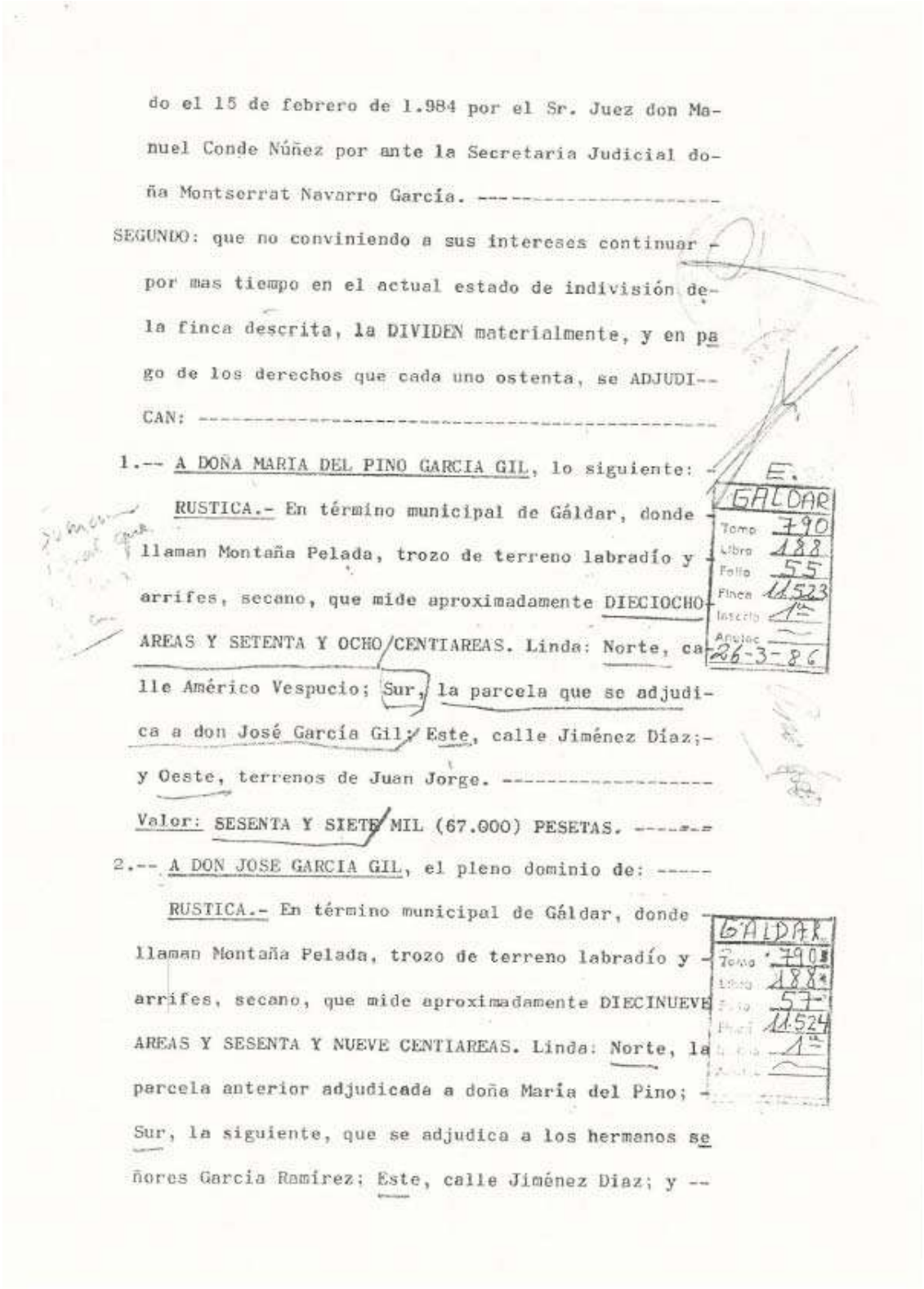
tárea, dieciseis áreas y cuarenta y una centiáreas. Linda: Norte, calle Américo Vespucio; Sur, terrenos de herederos de Antonio Harris; Naciente, calle Jiménez Díaz; y Poniente, terrenos de Juan Jorge. ---

Valor: CUATROCIENTAS DOS MIL (402.000) PESETAS. ---

Inscripción: 1ª de la finca 11.066 en el folio 104- del Libro 182 de Gáldar. ----------

Cargas y gravámenes: libre,según afirman sus propietarios, quienes además declaran bajo pena de falsedad en documento público, que la finca objeto de esta escritura no esta arrendada ni cedida en aparcería ni se ha negado nunca la prórroga del arrenda-- miento. ----------

TITULO: a cada uno de los hermanos Sres. García Gil le pertenece una sexta (1/6) parte; y a cada uno de los hermanos Sres. García Ramírez una veinticuatro- (1/24) ava parte, por herencia de sus padres y abuelos, respectivamente, don Antonio García Ramírez y- doña María del Pino Gil Sosa, según acreditaron en- expediente de dominio tramitado en el Juzgado de -- Primera Instancia de Guía, aprobado por AUTO dicta-



do el 15 de febrero de 1.984 por el Sr. Juez don Manuel Conde Núñez por ante la Secretaria Judicial doña Montserrat Navarro García. ----------

SEGUNDO: que no conviniendo a sus intereses continuar por mas tiempo en el actual estado de indivisión de la finca descrita, la DIVIDEN materialmente, y en pago de los derechos que cada uno ostenta, se ADJUDICAN: ----------

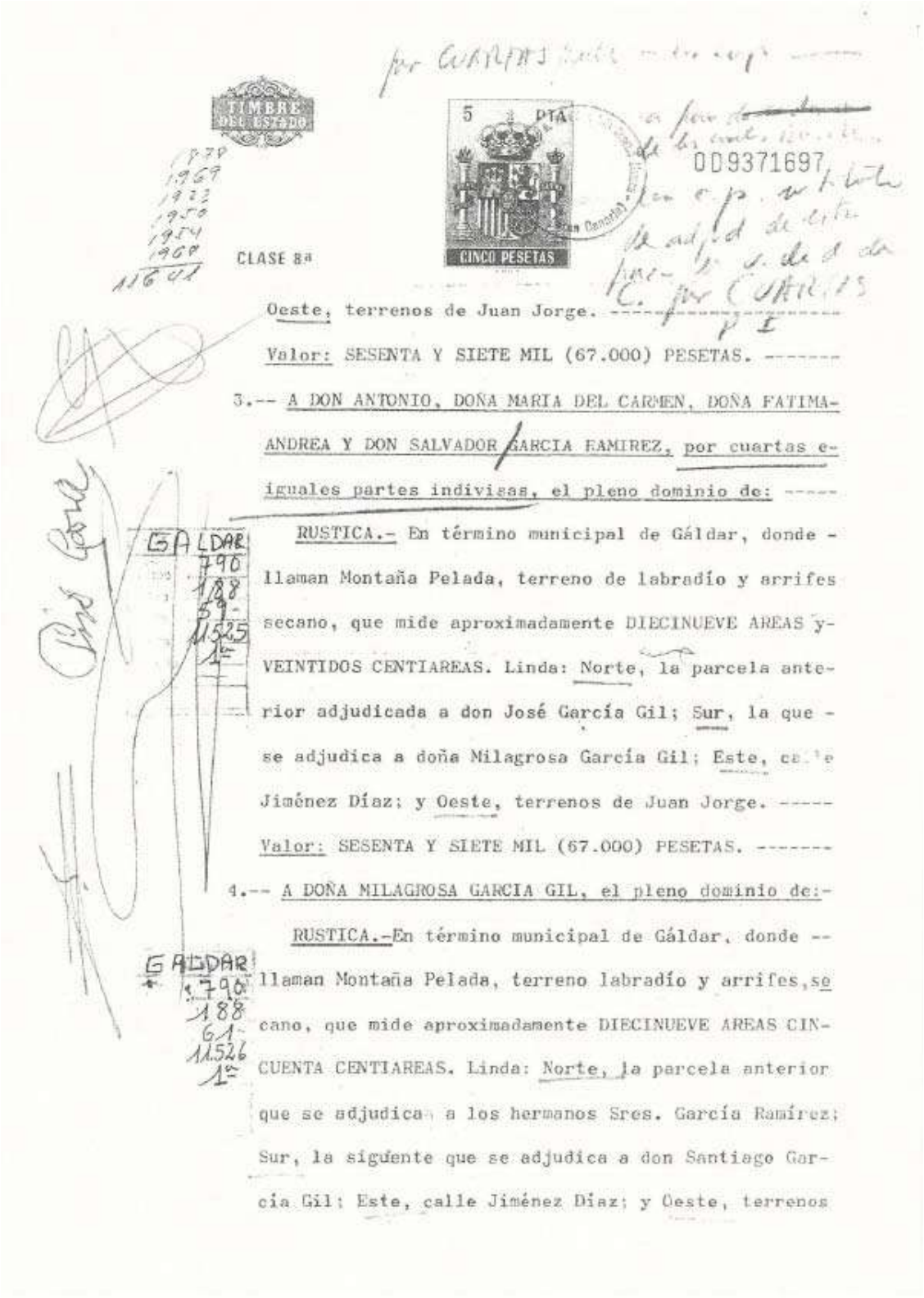
1.-- A DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL, lo siguiente: -

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECIOCHO AREAS Y SETENTA Y OCHO CENTIAREAS. Linda: Norte, calle Américo Vespucio; Sur, la parcela que se adjudica a don José García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. ----

2.-- A DON JOSE GARCIA GIL, el pleno dominio de: -----

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS Y SESENTA Y NUEVE CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior adjudicada a doña María del Pino; Sur, la siguiente, que se adjudica a los hermanos señores García Ramírez; Este, calle Jiménez Díaz; y --



TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA

CINCO PESETAS

0D9371697

CLASE 8ª

Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

3.-- A DON ANTONIO, DOÑA MARIA DEL CARMEN, DOÑA FATIMA-ANDREA Y DON SALVADOR GARCIA RAMIREZ, por cuartas e-iguales partes indivisas, el pleno dominio de: -----

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde - llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS y-VEINTIDOS CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior adjudicada a don José García Gil; Sur, la que - se adjudica a doña Milagrosa García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. -----

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

4.-- A DOÑA MILAGROSA GARCIA GIL, el pleno dominio de:-

RUSTICA.-En término municipal de Gáldar, donde -- llaman Montaña Pelada, terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS CINCUENTA CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior que se adjudica a los hermanos Sres. García Ramírez; Sur, la siguiente que se adjudica a don Santiago García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos

de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

5.-- A DON SANTIAGO GARCIA GIL, el pleno dominio de: --

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS y CINCUENTA Y CUATRO CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior, adjudicada a doña Milagrosa García Gil; Sur, la siguiente,que se adjudica a doña María del Carmen García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

GALDAR
790
188
63
11527
1ª

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

6.-- A DOÑA MARIA DEL CARMEN GARCIA GIL, el pleno dominio de la siguiente: ----------

RUSTICA.- Terreno labradío y arrifes, secano, sito en término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS Y SESENTA Y OCHO CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior, adjudicada a don Santiago García Gil; Sur, terrenos de herederos de Antonio Harris; Este,- calle Jiménez Díaz; y Oeste,terrenos de Juan Jorge.-

GALDAR
790
188
65
11528
1ª

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

Y persistiendo en su enunciado propósito, por medio de la presente escritura pública ----------

---------- OTORGAN ----------

a).- Que en la forma expresada en el antecedente-

TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA. CINCO PESETAS

0D9371698

CLASE 8ª

SEGUNDO dejan dividida la finca descrita en el PRIMERO y por consiguiente disuelta la comunidad de bienes que por razón de la indivisión existía sobre la indicada finca, y en pago de los derechos que cada uno ostentaba en la disuelta comunidad ACEPTAN las adjudicaciones a éllos realizadas en el citado antecedente SEGUNDO, haciendo constar que se hallan reintegrados y satisfechos de los frutos y productos rendidos por el bien dividido mientras permaneció en comunidad, sin que por élle tengan nada que reclamarse entre sí, recíprocamente. ----------

2.- Que solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad se sirva practicar las inscripciones pertinentes a fín de que queden inscritos a nombre de los adjudicatarios los bienes adjudicados. ----------

3.- Que los gastos ocasionados por esta escritura en Notaría, Registro e Impuestos de toda clase, serán abonados por sextas partes entre los Sres. García -- Gil y García Ramírez. ----------

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes a quienes hice las reservas y advertencias legales.-

en especial y expresamente, las establecidas en el - art. 70 del vigente Reglamento del Impuesto sobre -- Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Docu-- mentados. ----------

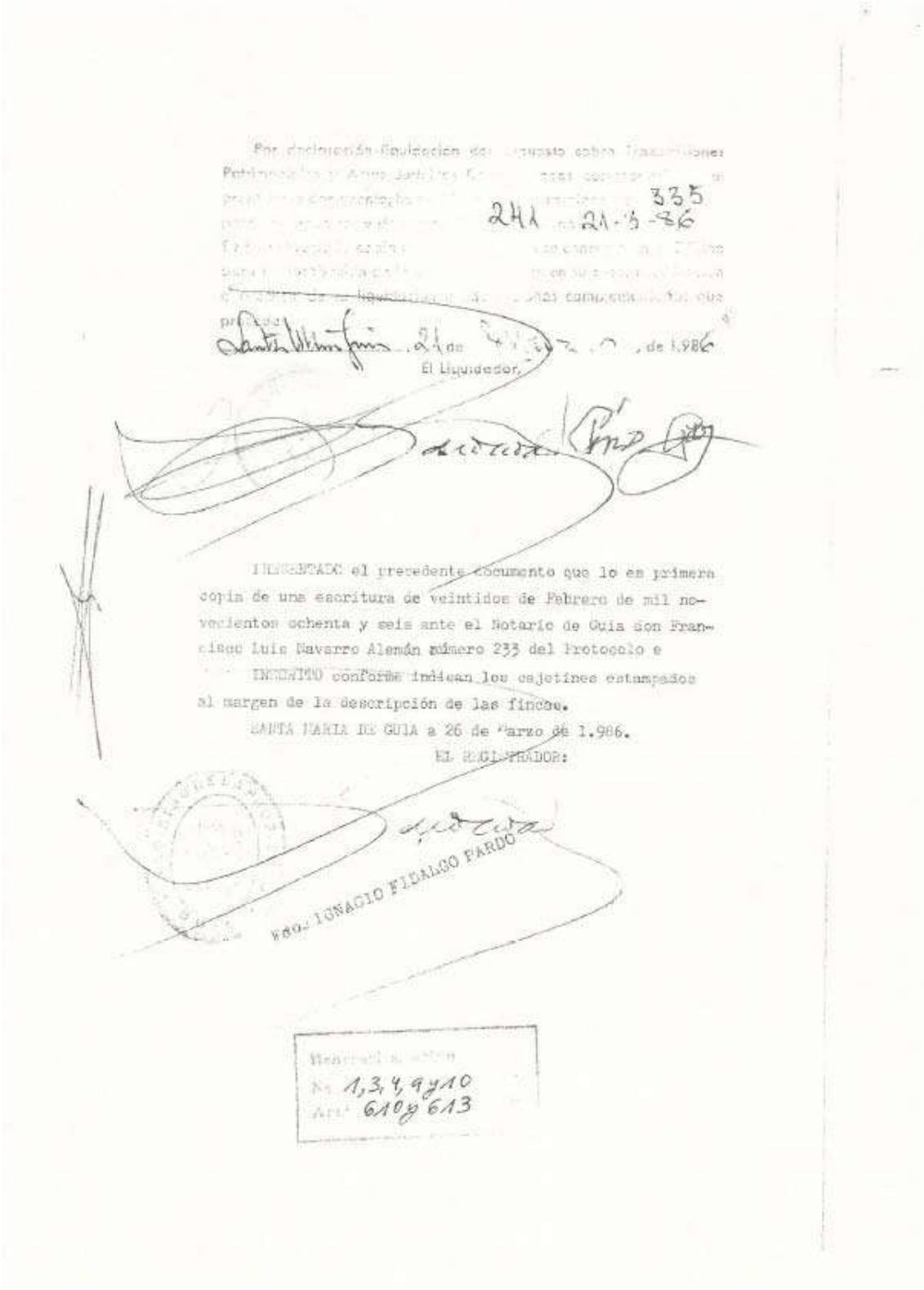
========== Leído por mí íntegramente, en un solo ac- to, renunciando todos al derecho que, les advierto,- tienen para hacerlo por sí, se ratifican y firman. -

========== AUTORIZACION ==========

DOY FE de todo lo consignado en este instrumento- extendido en cuatrofolios de clase 8ª, serie OD, núme ros 9347527, 9347528, 9347529 y el presente.- Firma- dos y rubricados: Pino García.- Carmen García.-Milagros García.- Antonia García.- Fátima García Ramírez.- Sal- vador García.- José García Gil.- Santiago G.- Carmen - García Ramírez.- Signo, firma,rubrica y sello: Francis co Luís Navarro. ----------

!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Es primera copia fiel de su original que obra en mi protocolo; y para DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL,la expido en cuatro fo-- lios de la clase octava, números OD9371695 y los tres correla- tivos siguientes, en Guía de Gran CAnaria, el mismo día de su- autorización.Doy fe.-



Por declaración liquidación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

241 21-3-86 335

Santa María de Guía, 21 de [illegible] de 1.986

El Liquidador,

[illegible]

DILIGENCIA: El precedente documento que lo es primera copia de una escritura de veintidos de Febrero de mil novecientos ochenta y seis ante el Notario de Guía don Francisco Luis Navarro Alemán número 233 del Protocolo e INCOADO conforme indican los sellos estampados al margen de la descripción de las fincas.

SANTA MARIA DE GUIA a 26 de Marzo de 1.986.

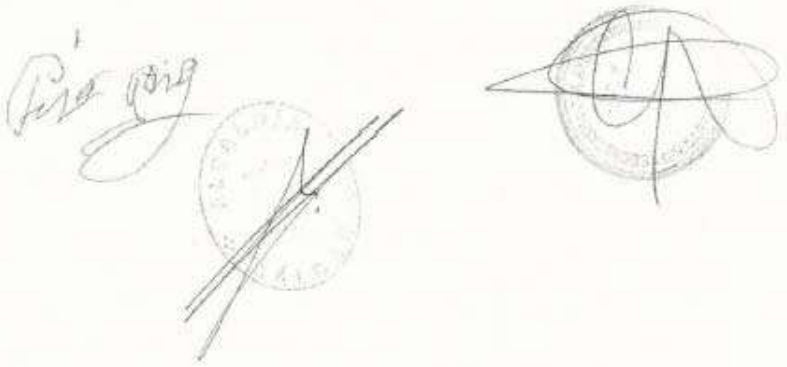
EL LIQUIDADOR:

[illegible]

FDO. IGNACIO HIDALGO FARDO

Hacienda
Nº 1,3,4,9 y 10
Art. 610 y 613

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR



ANEXO II

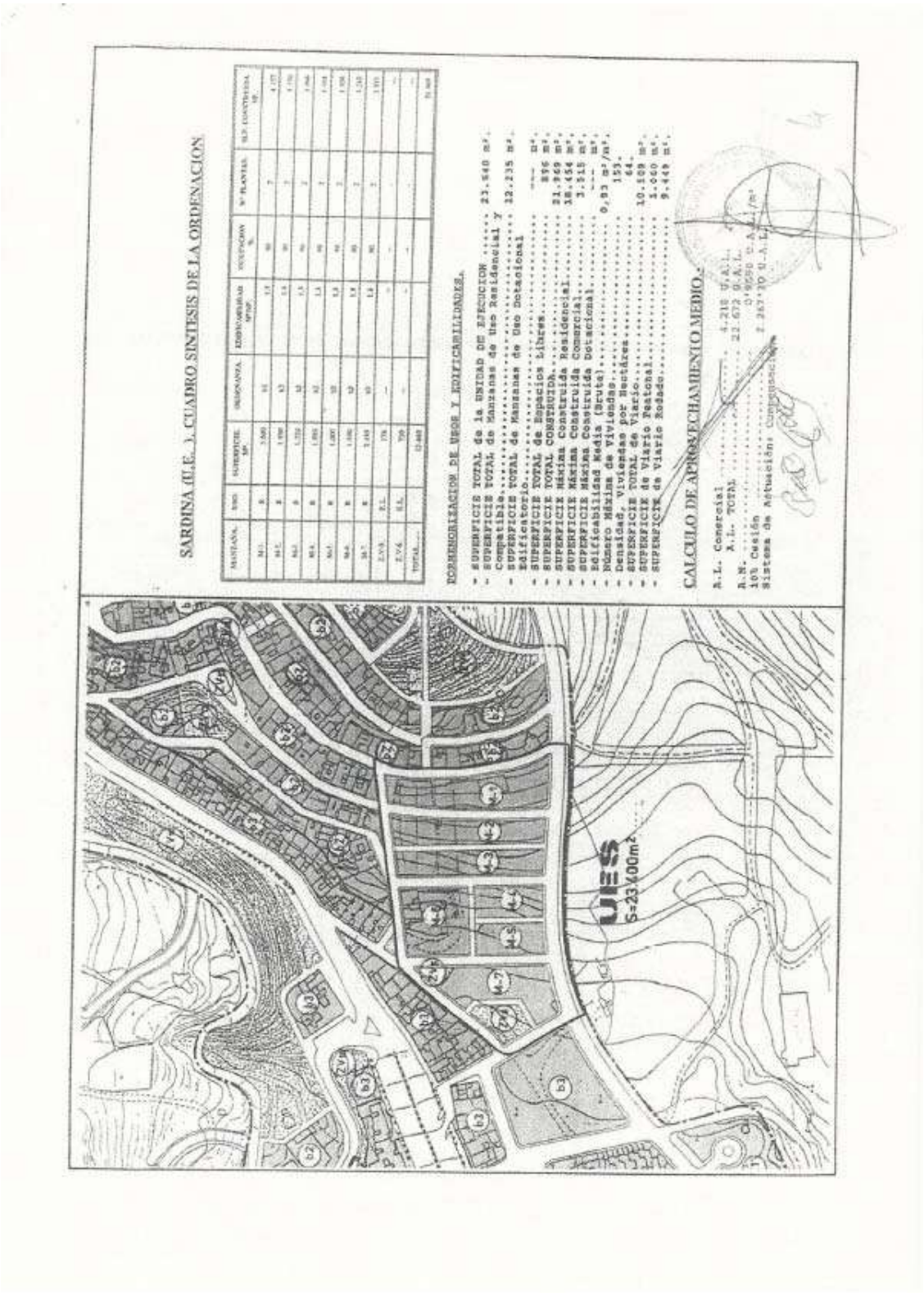
SITUACIÓN PARCELA SOBRE ORTOFOTO

FICHA UA SARDINA S-4 VIGENTE PGO

FICHA UE SARDINA NN.SS.

Ayuntamiento de Gáldar C/ Capitán Quesada, 29. Gáldar. 35460 Las Palmas. Tfno. 928880050. Fax: 928550394

Delimitación vigente UA Sardina S-4, y situación parcela Dña. María del Pino García Gil.


SARDINA (U.E.-). CUADRO SINTESIS DE LA ORDENACION
CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO.-
UES
S=23.600m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN			SARDINA S-4	
Superficie Total			11895 m²	
Uso Característico			Residencial	
Uso Compatible			Comercial	
Densidad		100 Viv/Ha	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad		1,20 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	14256 m²

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	3680	b3	2,7	100	3	9936
	RVP	1600	b3	2,7	100	3	4320
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		ED				0
	DD						
	E.L.	895					
TOTAL		6175					14256

			SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
		RESIDENCIAL	5280			14256,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36		ESPACIOS LIBRES	895	5705	2851	
		ITINERARIOS PEATONALES	4810			
		DOTACIONAL	0			
		SUBTOTAL	10985	0		
		VIARIO	910			
		TOTAL	11895	5705	5702	14256,00

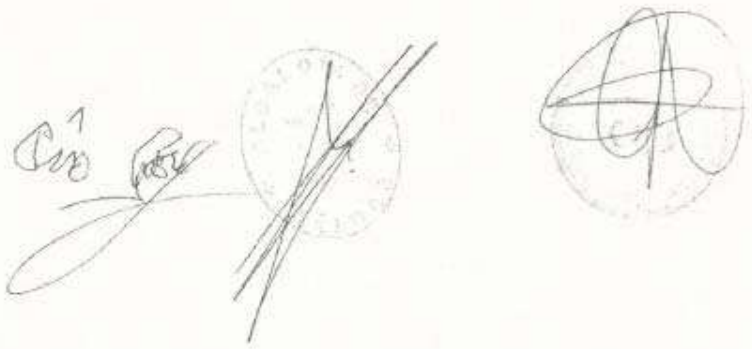
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fe	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	0,95	0,90	1,00	0,85
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				13824,00 U.A.L.			349,56
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				13824,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9965 U.A.L./m²			
10% Cesión				1382,40 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio.La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Unidad de propiedad municipal destinada íntegramente al programa de viviendas de promoción pública.

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR



ANEXO III

FICHA UA SARDINA S-4 PROPUESTA

Ayuntamiento de Gáldar. C/ Capitán Quesada, 29, Gáldar, 35460 Las Palmas. Tlfno. 928880050. Fax: 928550394

UNIDAD DE ACTUACIÓN				SARDINA S-4			
Superficie Total				13186 m²			
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial			
Densidad		90 Viv/Ha.		Nº máximo de viviendas		116 Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0,90 m²/m²		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		11919 m²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4318	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	EL	812					
TOTAL		7317					11919
				SUP. SUELO	DOTACIONES ART. 36		SUP. CONSTRUIDA Mª
	RESIDENCIAL			6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE						
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES			912	1972	2584	
	ITINERARIOS PEATONALES			1060			
	DOTACIONAL			0			
	SUBTOTAL			8377	0		
	VIARIO			4809			
	VIARIO EXISTENTE			1553			
	TOTAL			13186	1972	4768	11918,95
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			COOPERACIÓN	PLAZO			1er Cuatrienio
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fi	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11824,96 U.A.L			215,87
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L			
Aprovechamiento lucrativo total				11026,0 U.A.L			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L/m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

ANEXO II. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación Menor[5] es la Unidad de Actuación[6] *AU Sardina S-4*, que se localiza en el municipio de Gáldar, en la localidad de Sardina de Gáldar, en su extremo sur, como ámbito de borde en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO R-5*.

Las alteraciones propuestas afectan a la delimitación de la UA, a la calificación del suelo en lo referido a la localización de los distintos usos dentro del ámbito, así como a los parámetros de ordenación pormenorizada en la medida en que sea necesario para ajustar la ordenación a la edificabilidad ya ejecutada y a la aún pendiente de materializar.

La realidad edificatoria existente en el ámbito objeto de esta MM impide la culminación de la ejecución material de la UA, así como su gestión, por ser disconforme con la ordenación vigente. Se requiere una reordenación del ámbito, respetando los parámetros básicos de la ordenación vigente, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

El objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de la misma.

En este marco, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente MM:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.

- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

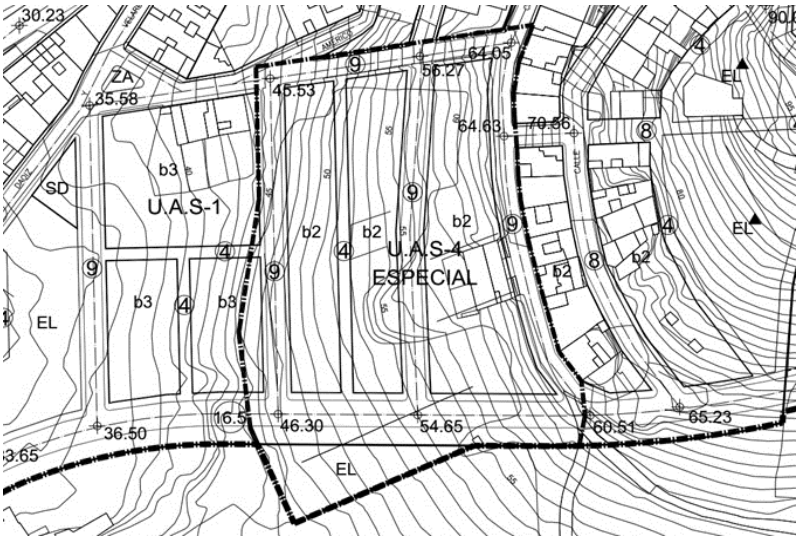
- No incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas respecto del vigente PGO.

- No incrementar el aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, manteniendo niveles similares a los establecidos en la ordenación previa a la vigente, la de las NNSS.

- Favorecer la integración de la nueva edificación con lo ya edificado, desde el punto de vista de la fachada urbana.

- Favorecer la facilidad en la gestión de la Unidad de Actuación.

La ordenación propuesta en esta Modificación Menor es la desarrollada en la Alternativa 2. Esta alternativa se configura con los parámetros de ordenación recogidos en el convenio de planeamiento que da impulso a la presente MM.



[5] En adelante *MM*.
[6] En adelante también *UA*.

La superficie propuesta para la Unidad de Actuación es de **13.186 m²**. EL ámbito limita al norte y al este con la trama urbana consolidada. El resto de los linderos del ámbito limitan con suelos de desarrollo: al este con la unidad de actuación UA Sardina S-1, que se encuentra ordenada directamente por el PGO; y al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.*

Los usos propuestos en este ámbito son el residencial, el de Espacio Libre público y viario, además de los permitidos en el régimen de usos de la normativa zonal b2 de aplicación en las parcelas edificables.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, y en un pequeño suelo residual de 434 m² situado el oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA Sardina S-1*.

El Espacio Libre público, de 912 m², se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

La mayor parte del suelo residencial de este ámbito se encuentra ya ejecutado según la ordenación de las NNSS, que les asignaba la normativa zonal b2. Se corresponde mayoritariamente con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial. La ordenación propuesta por la presente MM asigna a las parcelas residenciales la **Normativa Zonal b2**, con una altura máxima de **2 plantas**. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

La edificabilidad residencial total de la UA es de 10.748 m², más 1.171 m² correspondientes al pequeño suelo residual situado el oeste de la UA. La edificabilidad residencial total propuesta para la UA asciende, por lo tanto, a **11.919 m²**. El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total de uso residencial, únicamente 2.978 m², y los 1.171 m² del suelo residual, quedan por ejecutar. El resto del suelo residencial se encuentra ya ejecutado, al amparo de la ordenación establecida en las NNSS.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

SÍNTESIS	Sup. ámbito m²s	Edificabilidad m²c	Coef. Edificabilidad m²s/m²c	AU Medio*	EL**	Normativa Zonal	Altura Nº plantas
PARÁMETROS	13.186	11.919	0,90	0,95	912	b2	2

* Aprovechamiento Urbanístico Medio.

** Espacio Libre público

Las alteraciones a introducir por la presente MM operan sobre tres aspectos de la ordenación:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, que afectará a la superficie del ámbito;
- La relocalización de los usos, sin la introducción de nuevos usos. Es decir, la calificación del suelo que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- La normativa zonal de aplicación en las parcelas edificables, y en consecuencia, los parámetros de ordenación pormenorizada de aplicación en la UA;

Los aspectos que no se ven alterados en ningún caso por la presente MM son los siguientes:

- La configuración de la trama urbana, manteniendo el viario previsto;
- el número de total de viviendas;

ANEXO III. FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m²/m²**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

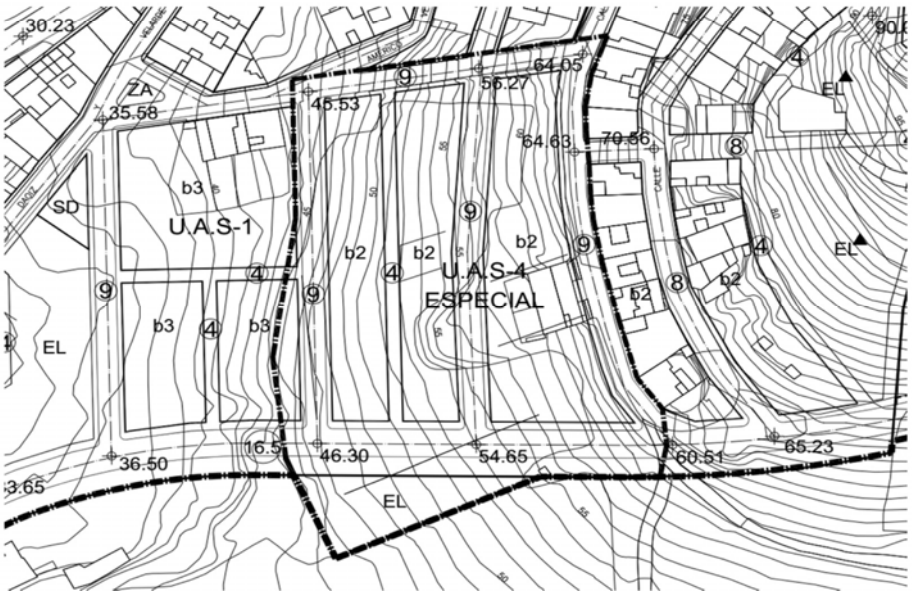
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN		COOPERACION	**PLAZO**			1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**FI**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:48:40 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

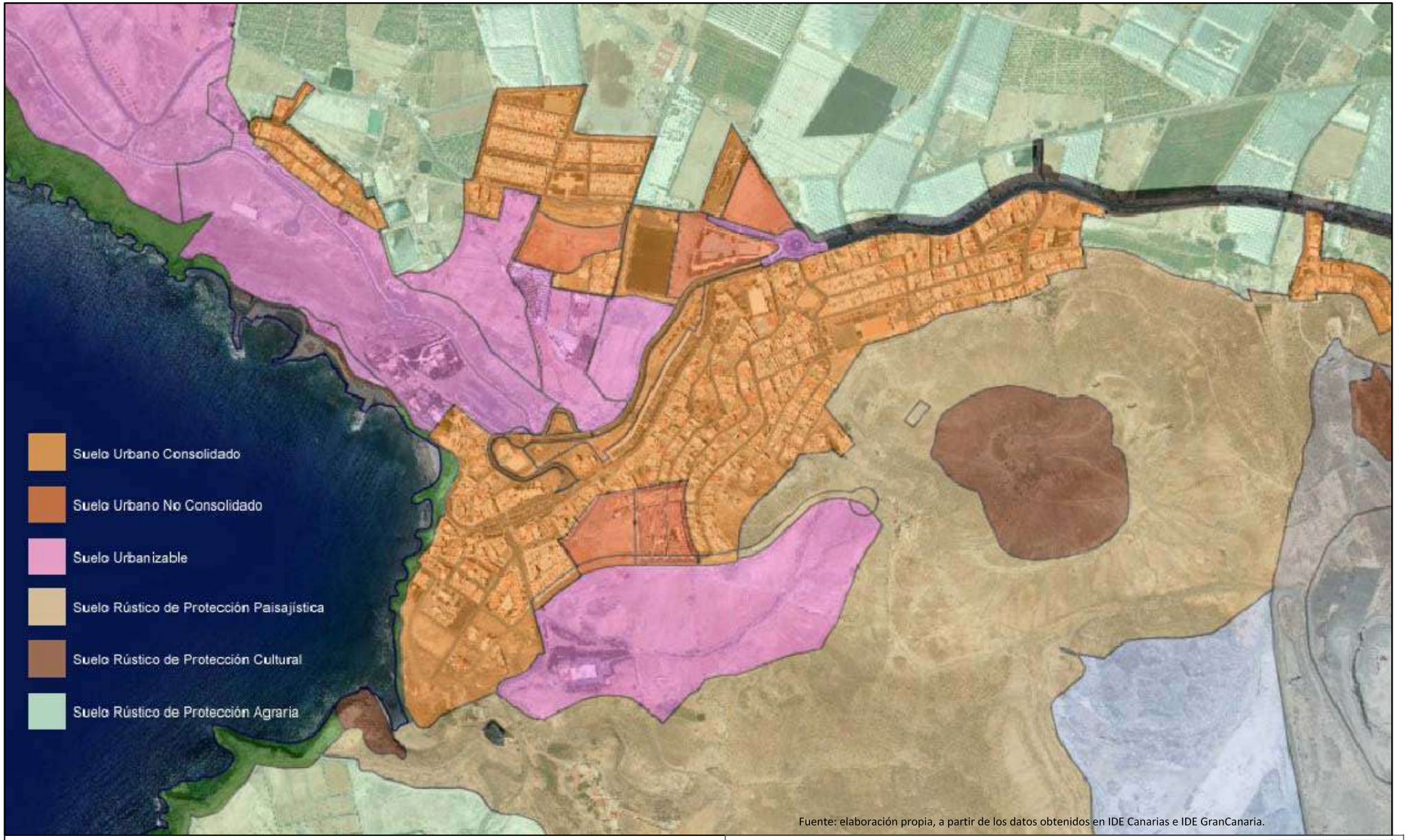
O 01. Ordenación Estructural

O 02. ALTERNATIVA 0. Ordenación vigente

O 03. ALTERNATIVA 1

O 04. ALTERNATIVA 2

O 05. Ordenación propuesta



Fuente: elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE GranCanaria.

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA
Nov. 2019

SITUACIÓN:
UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

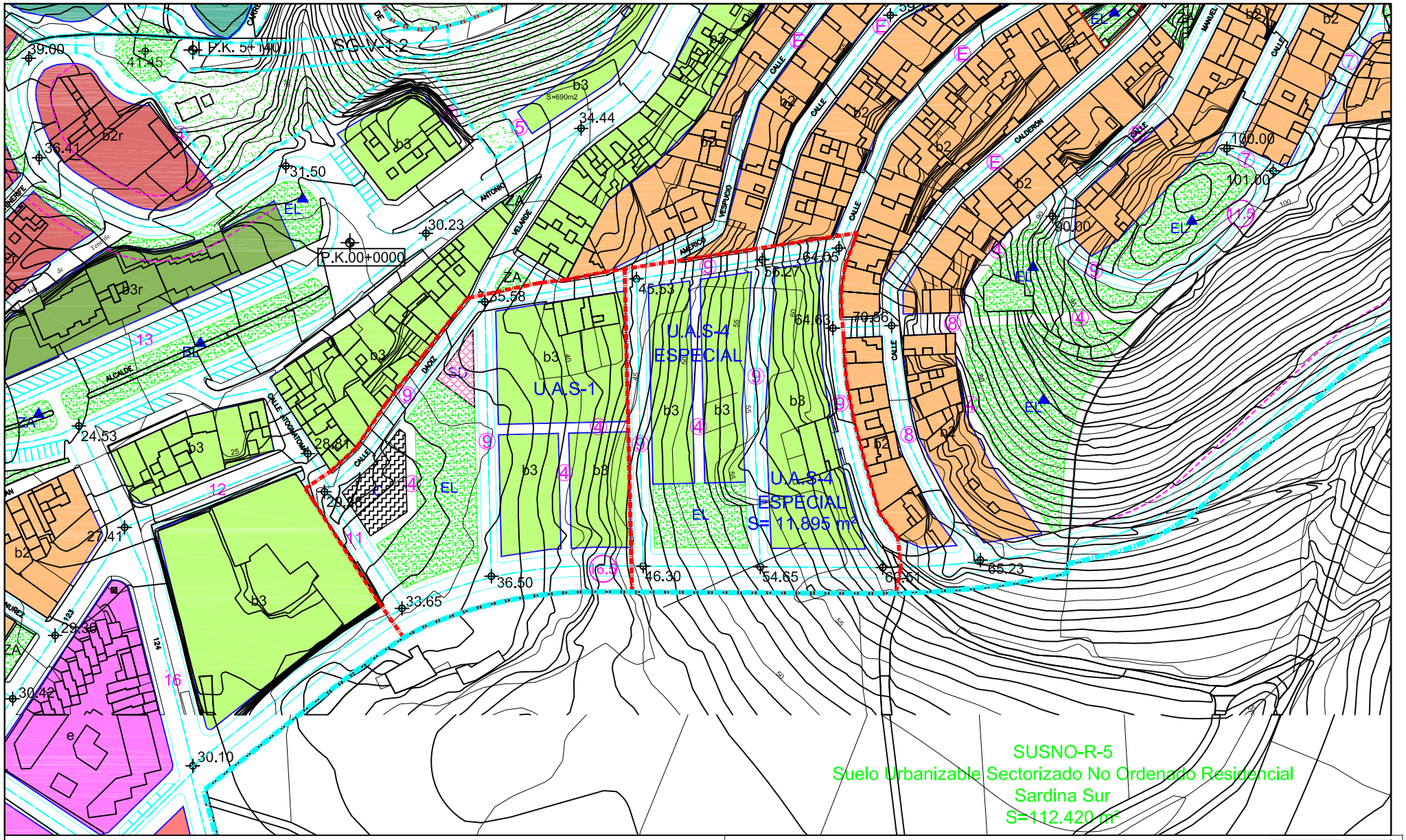
PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

Nº PLANO
O 1

PLANO ORDENACIÓN
Ordenación Estrcutural

ESCALA
S/E



ÁMBITOS DE GESTIÓN

- UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- b2 — Edificación en manzana cerrada
- b3 — Edificación en manzana cerrada
- bh2 — Edificación entremedianeras
- e — Edificación unifamiliar aislada
- -r — Ordenanza con retranqueo
- bh2r — Edificación entremedianeras con retranqueos anterior y posterior

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- SG — SISTEMA GENERAL
- EE — EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
- D — DOTACIÓN
- Q — EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

- EL — Espacio libre
- ZA — Zona ajardinada
- E — Educativo
- D — Deportivo

USOS TERCIARIOS

- Comercial

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA: Nov. 2019

SITUACIÓN: UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

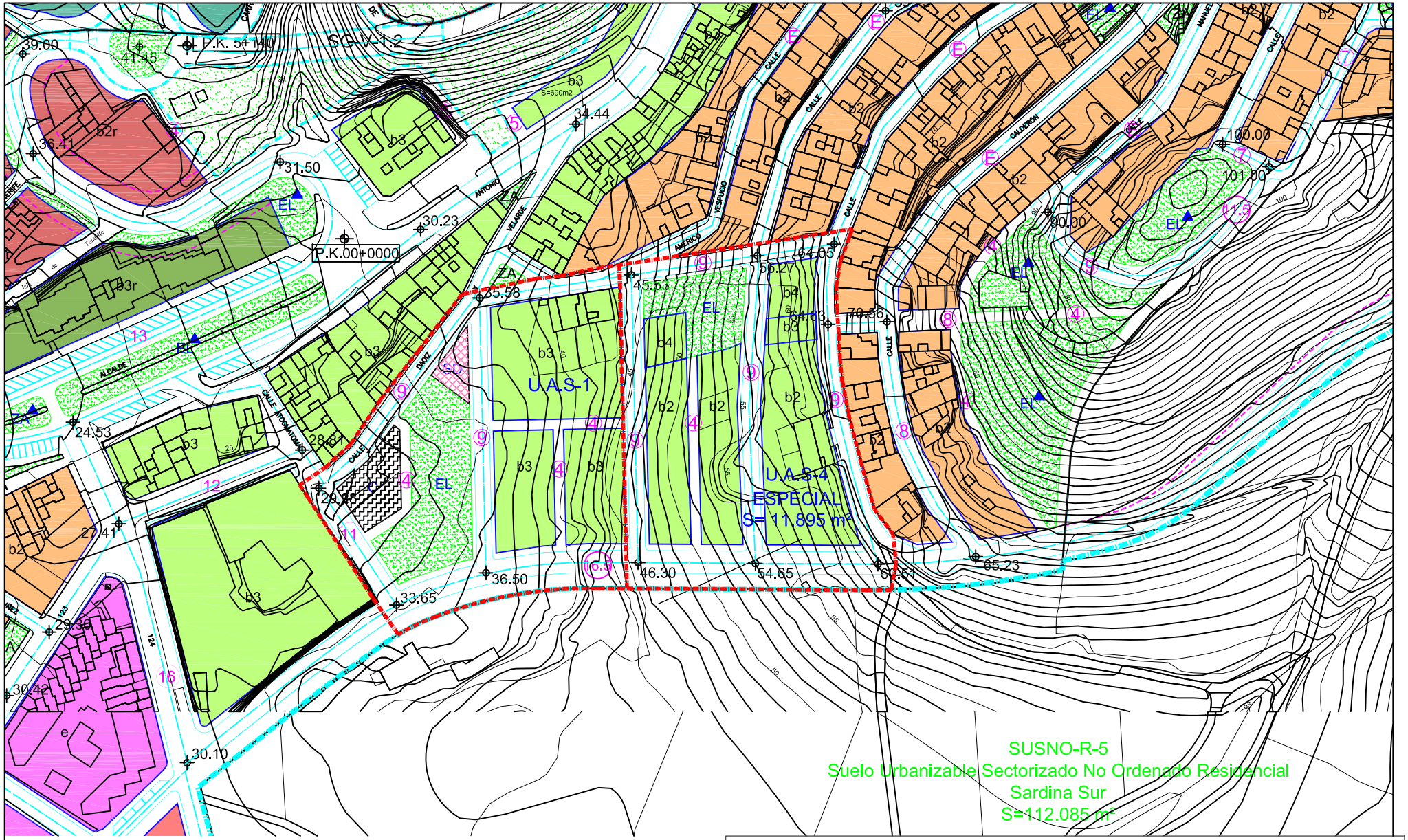
REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

PLANO ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 0. Ordenación vigente.

Nº PLANO: O 2

ESCALA: 1/2.000



ÁMBITOS DE GESTIÓN

- UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- b2 — Edificación en manzana cerrada
- b3 — Edificación en manzana cerrada
- bh2 — Edificación entremedianeras
- e — Edificación unifamiliar aislada
- -r — Ordenanza con retranqueo
- bh2r — Edificación entremedianeras con retranqueos anterior y posterior

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- SG — SISTEMA GENERAL
- EE — EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
- D — DOTACIÓN
- Q — EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

- Espacio libre
- Educativo
- Zona ajardinada
- Deportivo

USOS TERCIARIOS

- Comercial

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA: Nov. 2019

SITUACIÓN: UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

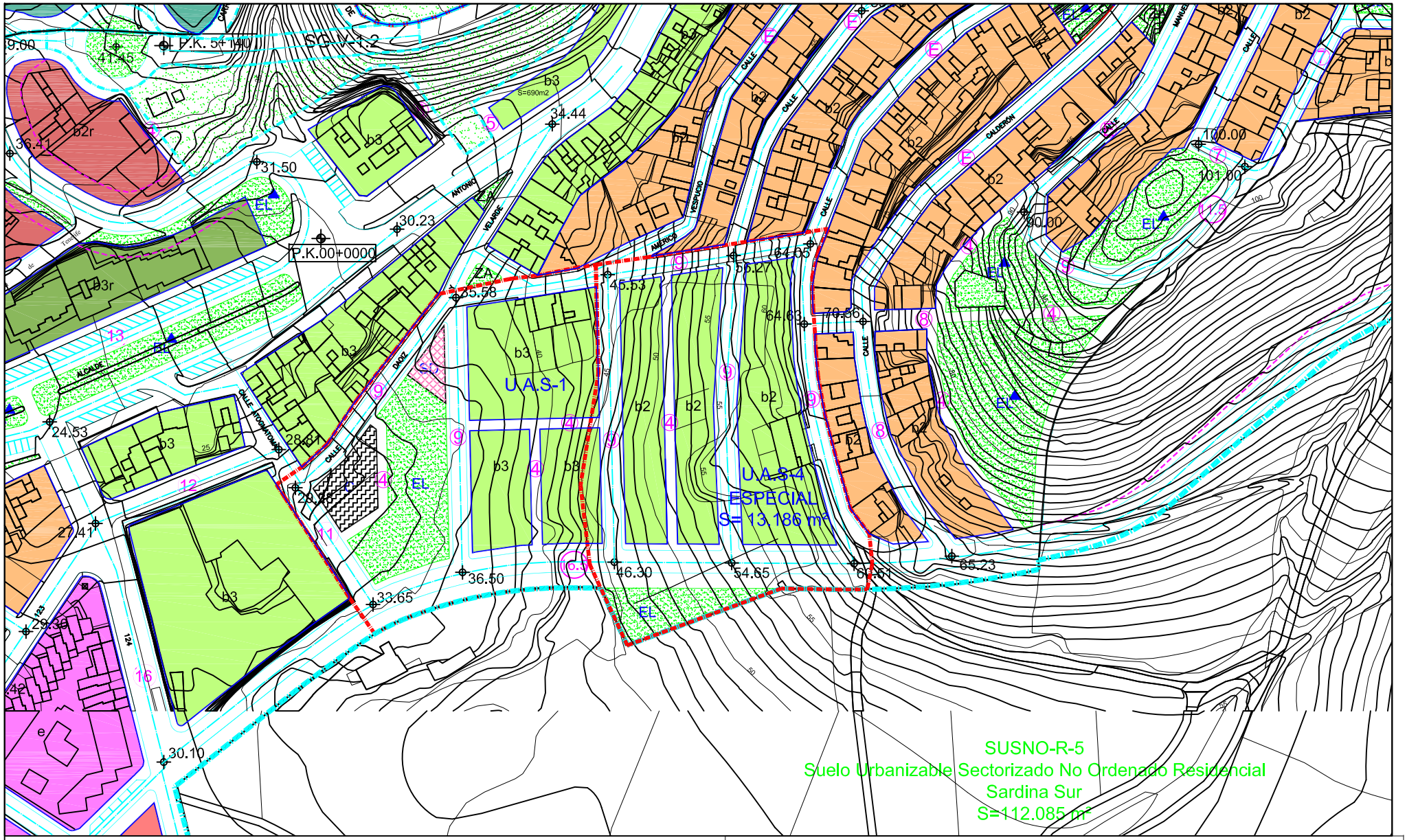
PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

PLANO ORDENACIÓN
ALTERNATIVA 1

Nº PLANO
O 3

ESCALA
1/2.000



ÁMBITOS DE GESTIÓN

UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

b2	Edificación en manzana cerrada	e	Edificación unifamiliar aislada
b3	Edificación en manzana cerrada	-r	Ordenanza con retranqueo
bh2	Edificación entremedianeras	bh2r	Edificación entremedianeras con retranqueos anterior y posterior

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

SG — SISTEMA GENERAL
EE — EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
D — DOTACIÓN
Q — EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

Espacio libre
Zona ajardinada
Educativo
Deportivo

USOS TERCIARIOS

Comercial

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA: Nov. 2019

SITUACIÓN: UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

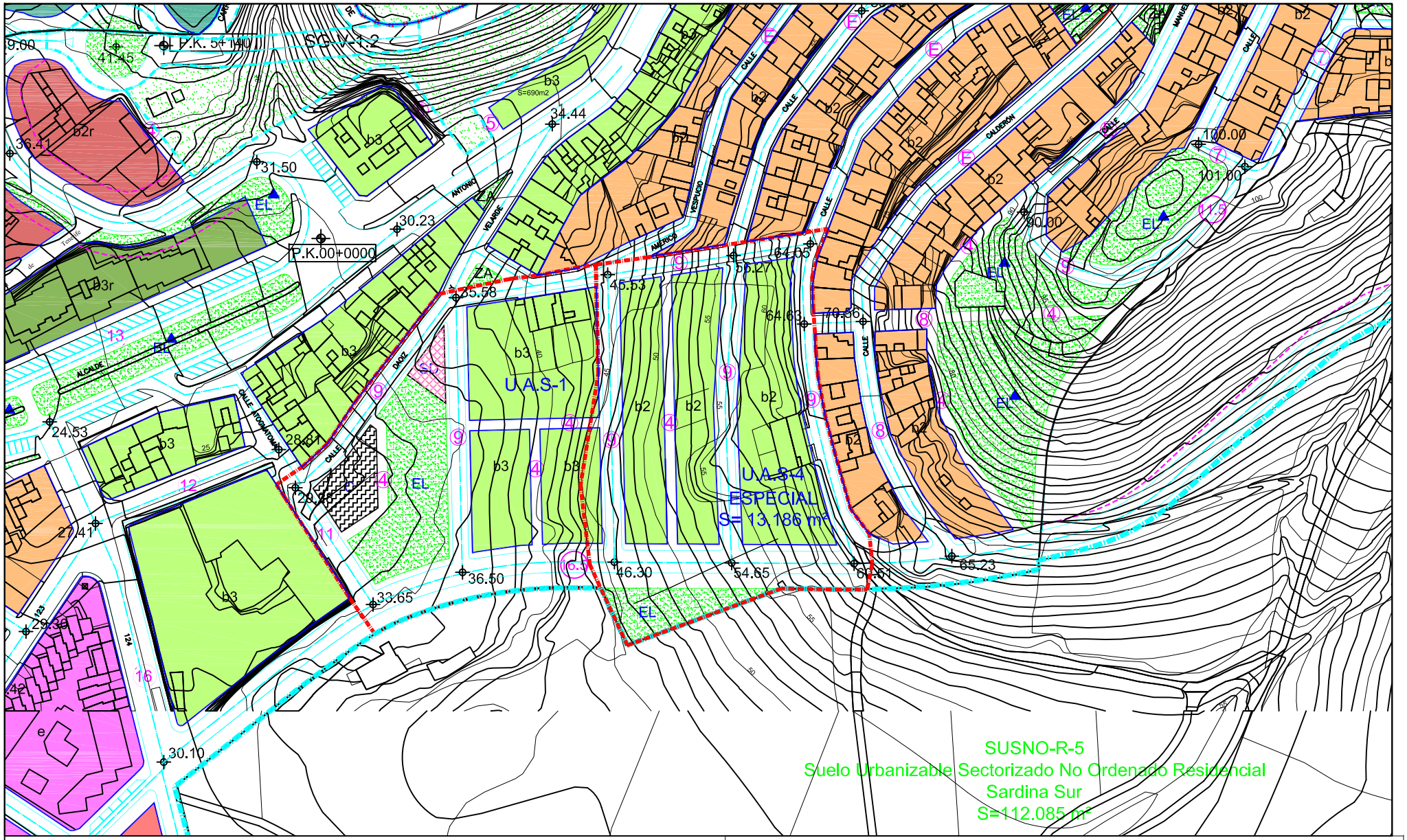
PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

PLANO ORDENACIÓN
ALTERNATIVA 2

Nº PLANO
O 4

ESCALA
1/2.000



ÁMBITOS DE GESTIÓN

UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

b2	Edificación en manzana cerrada	e	Edificación unifamiliar aislada
b3	Edificación en manzana cerrada	-r	Ordenanza con retranqueo
bh2	Edificación entremedianeras	bh2r	Edificación entremedianeras con retranqueos anterior y posterior

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

SG — SISTEMA GENERAL
EE — EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
D — DOTACIÓN
Q — EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

E — Espacio libre
ZA — Zona ajardinada
Ed — Educativo
D — Deportivo

USOS TERCIARIOS

Comercial

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA: Nov. 2019

SITUACIÓN: UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

PLANO ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PROPUESTA

Nº PLANO
O 5

ESCALA
1/2.000

SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:50:16 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4

Documento Borrador

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

DIII. NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 3
CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO 3
Artículo 1. Naturaleza jurídica 3
Artículo 2. Objetivos 3
Artículo 3. Ámbito territorial 3
Artículo 4. Vigencia 3
CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL 3
Artículo 5. Documentación 3
TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN 4
CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN 4
Artículo 6. Parámetros de ordenación 4
TÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA UA SARDINA S-4 4
Artículo 7. Parámetros edificatorios 4
Artículo 8. Accesibilidad universal y eficiencia energética 4
ANEXO. FICHA URBANÍSTICA 6

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO

Artículo 1. Naturaleza jurídica

1. El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor – en adelante MM- del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado en el que se ubica la U.A. S-4 Sardina del Gáldar, parte de la U.A. S-1 y – 434 m2- y parte del suelo urbanizable sectorizado no ordenado – SUSNO-R-5- Sardina Sur- 912 m2. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
3. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el apartado 1 de este artículo, siendo de aplicación a la misma, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en vigente Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGO'06).

Artículo 2. Objetivos

4. Los objetivos específicos de la MM se concretan en los siguientes:
    a. Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.
    b. Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.
    c. Dar cumplimiento a lo acordado en el CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO por el cual debe incluirse un suelo residual de 434 m² situado el oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la UA Sardina S-1.

Artículo 3. Ámbito territorial

1. El ámbito territorial del presente Documento viene delimitado en el Plano IU-01 "SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO".

Artículo 4. Vigencia

1. La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'06, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL

Artículo 5. Documentación

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente Borrador consta del siguiente contenido documental:

- TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
    - I.- MEMORIA INFORMATIVA
    - II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
    - ANEXO: ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
    - I.- **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**
    - II.- PLANOS DE ORDENACIÓN
    - **III.- NORMATIVA**
    - IV.- ESTUDICO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
    - V.- ANEXOS
        i. CONVENIO
        ii. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
        iii. FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA
- TOMO III: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO AMBIENTAL

2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 6. Parámetros de ordenación

1. En el ámbito de actuación de la presente MM, a cualquier actuación que se lleve a cabo, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones de ordenación del PGO,06 en los parámetros no definidos en este Capítulo, recogidos en el Volumen III del Plan Operativo del PGO Gáldar.

TÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA UA SARDINA S-4

Artículo 7. Parámetros edificatorios

- Superficie: 13.186 m^2
- Normativa Zonal: Será de aplicación la Ordenanza B2 en todo el ámbito de la MM a excepción de un tramo – superficie incorporada de la UA S-1 - donde se aplicará la Ordenanza B3
- Edificabilidad: 1,80 m^2c/m^2 s
- Edificabilidad Máxima: 11.919 m^2 c
- Edificabilidad Bruta Máxima: 0,90 m^2 c/m^2s
- Superficie destinada a VPP: 8.940 m^2 c – 75% edificabilidad propuesta -

Artículo 8. Accesibilidad universal y eficiencia energética

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

2. Asimismo tampoco computará aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
    a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
    b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
    c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
    d. La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

ANEXO. FICHA URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m²/m²**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m^2)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

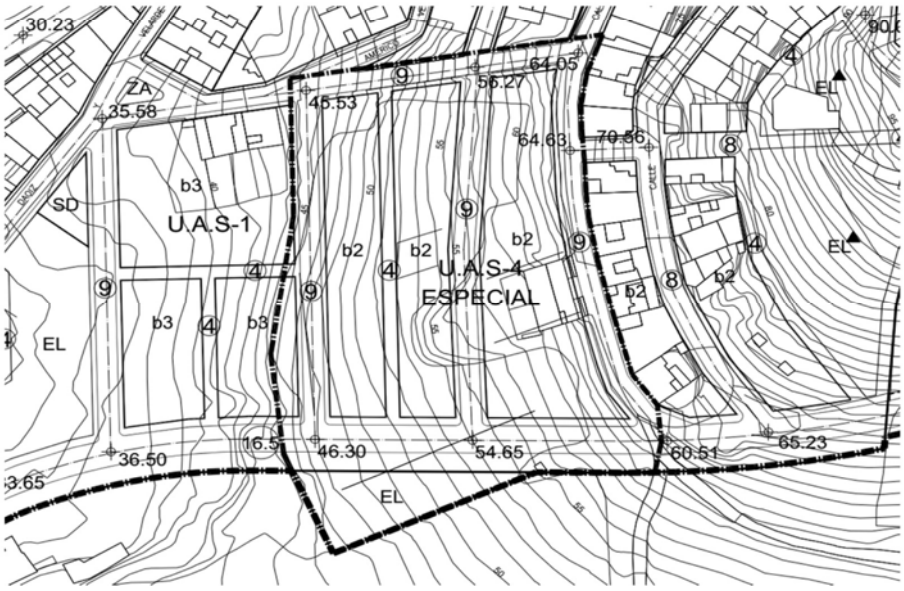
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN		COOPERACION	**PLAZO**			1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**FI**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11024,96 U.A.L.	**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	11025,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9490 U.A.L./m^2	
10% Cesión	1102,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:51:27 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

ÍNDICE

CAPÍTULO I. CUENTA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO 3

1. INDICADORES PRESUPUESTARIOS 3

1.1 EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS 4

1.2 EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS 4

1.3 REALIZACIÓN DE COBROS 5

1.4 REALIZACIÓN DE PAGOS 5

1.5 CARGA FINANCIERA DEL EJERCICIO 5

1.6 AHORRO NETO 5

1.7 EFICACIA DE LA GESTIÓN RECAUDATORIA 5

2. INDICADORES FINANCIEROS 6

2.1 RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO 6

2.2 ENDEUDAMIENTO POR HABITANTE 6

3. RESUMEN 7

CAPÍTULO II. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 8

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN 9

4.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO 9

4.2 LÍNEAS DE PROGRAMACIÓN Y ACCIONES 12

4.3 CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN 12

5. ESTUDIO ECONÓMICO 13

5.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO 13

5.2 MÓDULOS Y VALORACIÓN DE LAS ACCIONES 14

5.3 CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTOS 16

6. ESTUDIO FINANCIERO 18

6.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO 18

6.2 FINANCIACIÓN PÚBLICA O PRIVADA 18

6.3 CUADRO RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN 20

CAPÍTULO III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 21

7. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA 22

7.1 FLUJOS DE SALIDA 22

7.1.1 Inversiones públicas 23

7.1.2 Conservación, mantenimiento y reparación 23

7.2 FLUJOS DE ENTRADA 24

7.2.1 I.C.I.O. 25

7.2.2 I.I.V.T.N.U. 25

7.2.3 TASAS 26

7.2.4 I.B.I. 26

7.2.5 I.A.E. 27

7.2.6 I.V.T.M. 28

7.3 RESUMEN 29

8. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 32

9. CONCLUSIONES 32

ANEXO I. LOCALIZACIÓN, PLANOS Y FICHAS DE ORDENACIÓN 35

ANEXO II. PGO 2006 41

ANEXO III. MÓDULOS DE VALORACIÓN 44

ANEXO IV. FLUJOS DE ENTRADA (TRIBUTOS) 48

ANEXO V. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO 49

CAPÍTULO I. CUENTA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

Con el fin de evaluar los impactos económicos y financieros de un instrumento de ordenación, para las Haciendas Públicas afectadas, parece adecuado realizar un análisis previo y detallado, de la Cuenta General de la corporación municipal, del ámbito territorial objeto de análisis.

La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto", como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

Con este propósito, se han consultado los informes definitivos de la fiscalización de la **"Cuenta General"** de este término municipal, elaborados por la Audiencia de Cuentas de Canarias, para los ejercicios 2012 a 2016, ya que son los 5 últimos disponibles.

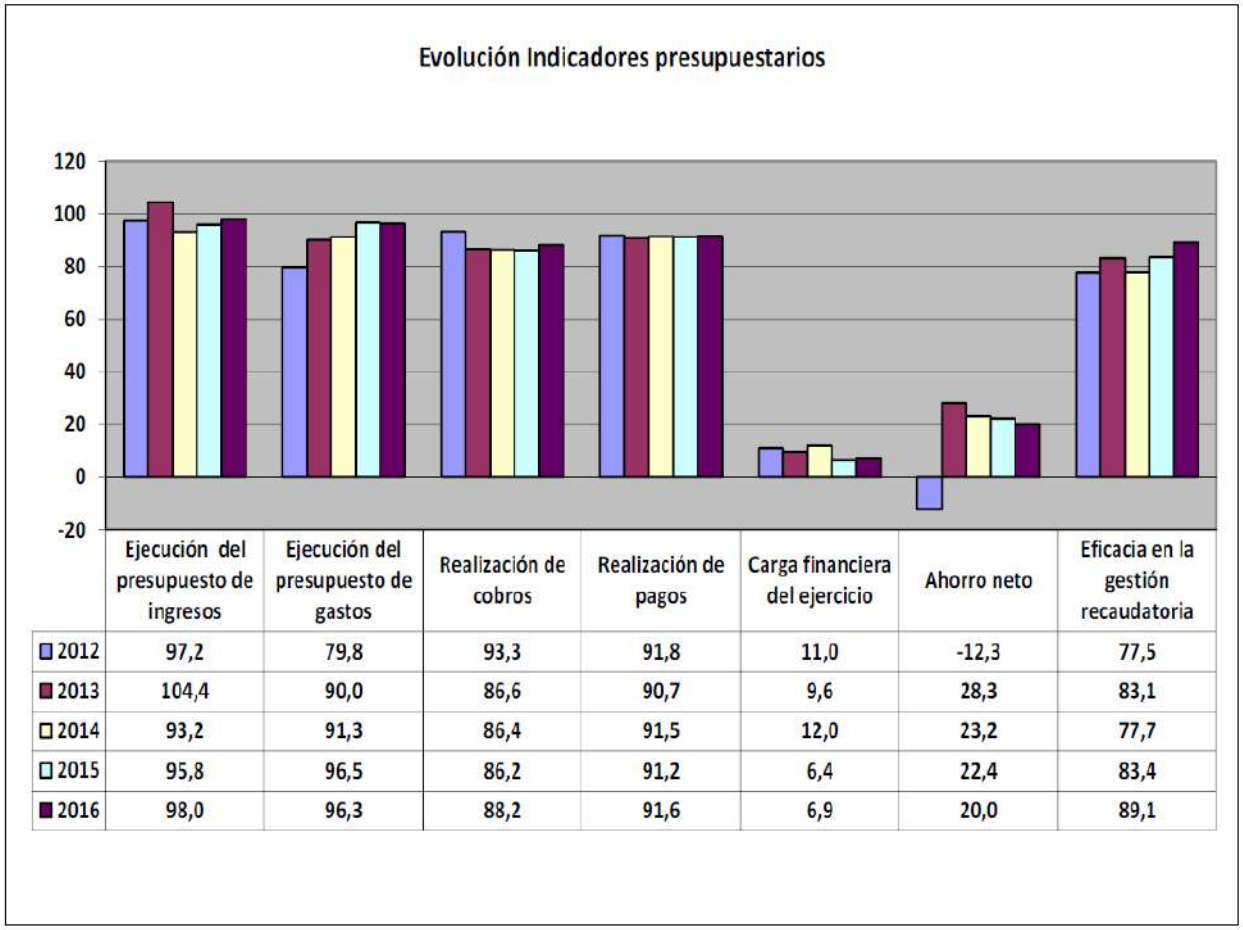
Como consecuencia, se exponen a continuación algunas de las principales consideraciones del Análisis Económico y Financiero de la **"Cuenta General"** para el ejercicio 2016, tales como:

- La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio fue el capítulo 4 (Transferencias corrientes), que alcanzó el 43,1 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 1 (Impuestos directos) con el 23,1 %.
- El principal componente del gasto fue el capítulo 1 (Gastos de personal), que representó el 56,8 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 2 (Gastos corrientes en bienes y servicios), que supuso el 23 % del total del gasto.
- Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 18,1 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 1.
- Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron elevados, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios y elevados, el 88,2 % y 91,6 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 89,1 %.
- Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados.
- La carga financiera del ejercicio alcanzó el 6,9 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.
- El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.

Por otra parte, se expone a continuación un Análisis de los principales indicadores presupuestarios y financieros.

1. INDICADORES PRESUPUESTARIOS

A continuación se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes.



	Ejecución del presupuesto de ingresos	Ejecución del presupuesto de gastos	Realización de cobros	Realización de pagos	Carga financiera del ejercicio	Ahorro neto	Eficacia en la gestión recaudatoria
2012	97,2	79,8	93,3	91,8	11,0	-12,3	77,5
2013	104,4	90,0	86,6	90,7	9,6	28,3	83,1
2014	93,2	91,3	86,4	91,5	12,0	23,2	77,7
2015	95,8	96,5	86,2	91,2	6,4	22,4	83,4
2016	98,0	96,3	88,2	91,6	6,9	20,0	89,1

1.1 EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados. Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

1.2 EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 16,5 puntos porcentuales.

1.3 REALIZACIÓN DE COBROS

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 5,1 puntos porcentuales.

1.4 REALIZACIÓN DE PAGOS

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.

Valores para este índice entre el 80 % y el 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

1.5 CARGA FINANCIERA DEL EJERCICIO

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 4,1 puntos porcentuales.

1.6 AHORRO NETO

El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa observa un aumento de 32,3 puntos porcentuales.

1.7 EFICACIA DE LA GESTIÓN RECAUDATORIA

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 11,6 puntos porcentuales.

2. INDICADORES FINANCIEROS

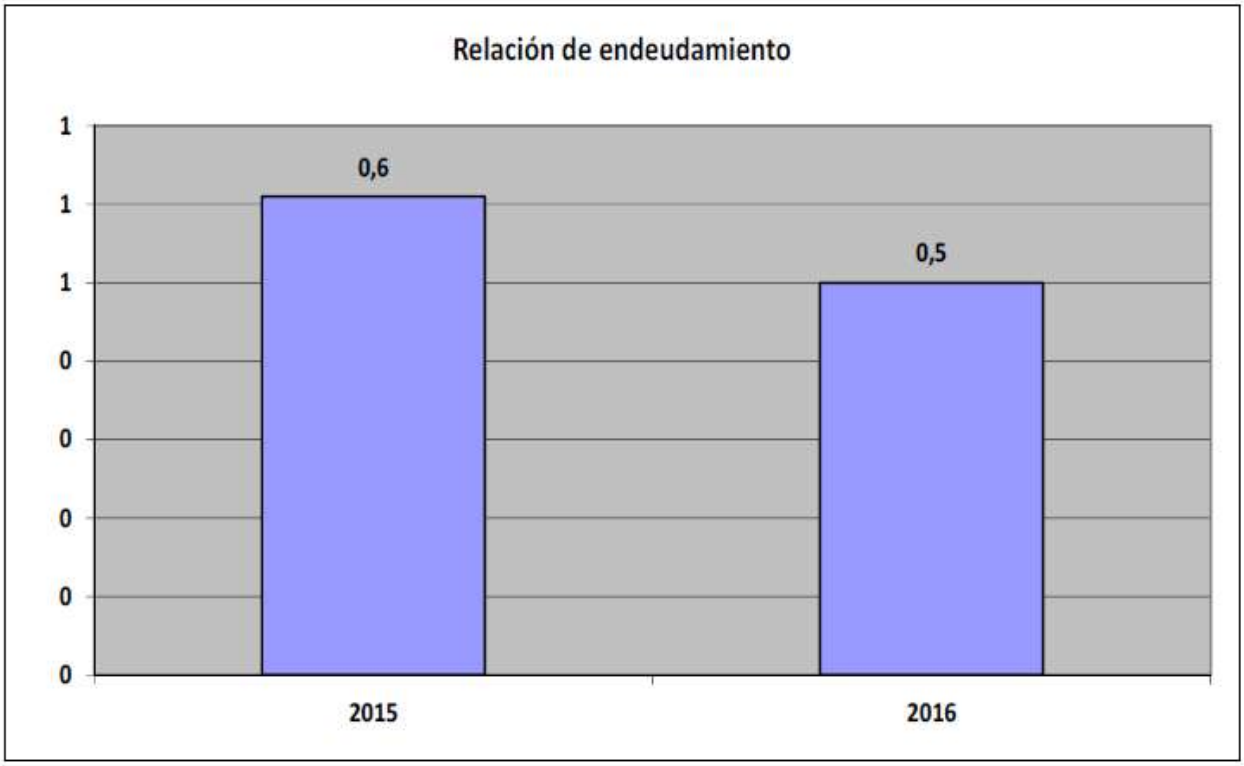
Se realiza un análisis de la evolución en dos ejercicios de dos indicadores financieros, con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas de Canarias resulta razonable.

2.1 RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO

Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa. Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una ligera caída, en tantos por uno, de 0,1.

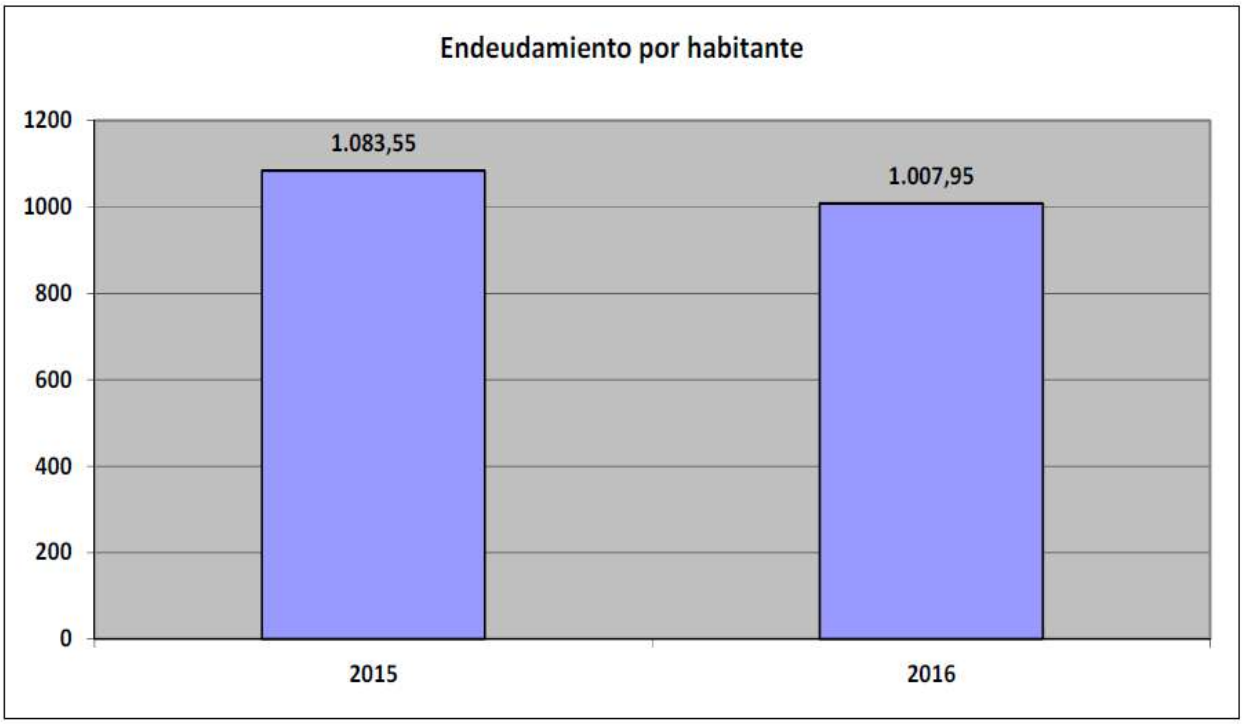


2.2 ENDEUDAMIENTO POR HABITANTE

El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una disminución de 75,6 euros por habitante.



3. RESUMEN

Esta corporación municipal, presenta datos muy saneados en su Cuenta General, los Balances Fiscales, Ahorro Bruto y Neto, son positivos (excepto en 2012). La solvencia de los Ayuntamientos se puede medir a través del indicador **"ahorro neto"** regulado en el artículo 53.1 del RD 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL). Básicamente, consiste en calcular la diferencia entre los ingresos normales (ingresos corrientes) y los gastos necesarios para su funcionamiento (gastos corrientes). En la serie temporal estudiada, se observa que la hacienda de esta corporación municipal, no debe tener ningún problema para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

CAPÍTULO II. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Como ya se ha venido reseñando anteriormente, el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido, es importante destacar lo dispuesto en el:

> ***"Artículo 64. Estudio económico - financiero***
>
> *1. 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***.*
>
> *2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*
>
> ***a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.***
>
> ***b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.***
>
> *3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:*
>
> *a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.*
>
> *b) Espacios de jardinería y zonas verdes.*
>
> *c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.*
>
> *d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.*
>
> *e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.*
>
> *f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.*
>
> *g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.*
>
> *h) Establecimiento de servicios de transporte.*
>
> *i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.*
>
> *j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.*
>
> *k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras."*

Con este propósito se han estructurado los contenidos de este "estudio", tal como sigue:

Programa de Actuación

Estudio Económico

Estudio Financiero

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

El "Programa de Actuación" de un instrumento de Planeamiento, puede ser definido como un documento que fija objetivos y una estrategia para su desarrollo, priorizando las acciones previstas, asignándoles una temporalidad a las mismas, es decir, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo las actuaciones y acciones de inversión que el instrumento de ordenación propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio.

En este sentido, el planeamiento deberá establecer la programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

El contenido de este documento, intenta dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

El ámbito objeto de la presente Modificación Menor es la *Unidad de Actuación AU Sardina S-4*, que se localiza en el municipio de Gáldar, en la localidad de Sardina de Gáldar, en su extremo sur, como ámbito de borde en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO R-5*.

Las alteraciones propuestas afectan a la delimitación de la UA, a la calificación del suelo en lo referido a la localización de los distintos usos dentro del ámbito, así como a los parámetros de ordenación pormenorizada en la medida en que sea necesario para ajustar la ordenación a la edificabilidad ya ejecutada y a la aún pendiente de materializar.

La realidad edificatoria existente en el ámbito objeto de esta MM impide la culminación de la ejecución material de la UA, así como su gestión, por ser disconforme con la ordenación vigente. Se requiere una reordenación del ámbito, respetando los parámetros básicos de la ordenación vigente, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

Esta Modificación Menor, se ha planteado en varias alternativas (ver anexos con las fichas detalladas):

- **Alternativa 0**

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación vigente, establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar, así como la situación fáctica de los suelos incluidos en el ámbito.

La ordenación vigente se estructura en dos manzanas, destinadas mayoritariamente a uso residencial. La primera de ellas conforma una manzana compacta, a la que le es de aplicación la normativa zonal b3 (3 alturas). La segunda se conforma con dos bloques residenciales paralelos, con la normativa zonal b3 (3 alturas), y un Espacio Libre público en su extremo sur.

- **Alternativa 1**

La Alternativa 1 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor asumiendo la delimitación de la ordenación vigente, y reubicando en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar.

- **Alternativa 2**

La Alternativa 2 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor, ampliando la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, de forma que se pueda materializar la edificabilidad pendiente, manteniendo la superficie de Espacio Libre

asignada en la ordenación del PGO, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal para toda la manzana.

Cuadro resumen comparativo con los principales parámetros de las alternativas propuestas:

	Sup. ámbito m²s	Edificabilidad m²c	Coef. Edificabilidad m²s/m²c	AU Medio*	EL**	Normativa Zonal	Altura Nº plantas
ALTERNATIVA 0	11.895	14.256	1,20	1,15	895	b3	3
ALTERNATIVA 1	11.895	10.748	0,90	0,96	895	b2, b3 y b4	2, 3 y 4
ALTERNATIVA 2	13.186	11.919	0,90	0,95	912	b2	2

* Aprovechamiento Urbanístico Medio.

** Espacio Libre público

En virtud de los criterios de ordenación planteados en la Memoria de Ordenación, se ha concluido que la Alternativa 2 es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados para esta Modificación Menor, y por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

Desde un punto de vista económico financiero, las propuestas que tienen mayores aprovechamientos lucrativos y edificabilidades, generan mayor actividad de construcción e ingresos, tanto para las haciendas públicas como para los agentes privados que intervienen en el proceso, no obstante, los criterios de sostenibilidad y viabilidad económicos de las alternativas han de ser necesarios pero no suficientes para determinar la elección de la alternativa.

Los estudios económicos, financieros y de sostenibilidad pueden centrarse en el desarrollo de la propuesta de ordenación elegida, para determinar si es asumible y viable en estos términos, lo cual hará posible su posterior gestión y ejecución material, detallando las previsiones de recursos precisados para el desarrollo del plan, así como de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

ALTERNATIVA 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

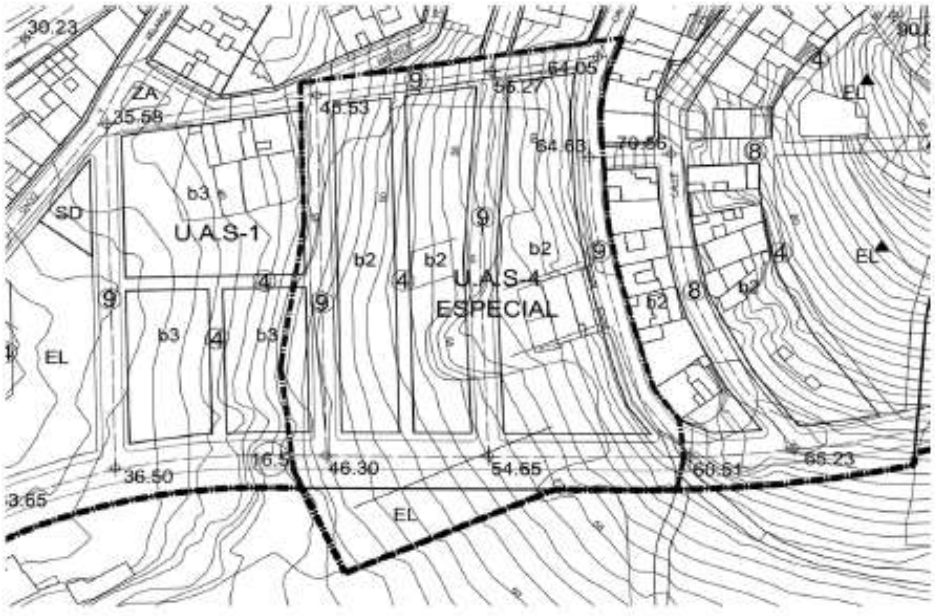
Superficie Total		13186 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	0,90 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	11919 m²c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	PLAZO	1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			315,87
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			



Como se puede observar en la ficha, básicamente quedan por ejecutar viarios, itinerarios peatonales y las edificaciones destinadas a usos residencial (libre y de protección pública), con un sistema de ejecución en cooperación, por lo que los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización, y otorgarán a la administración municipal la disposición fiduciaria de estos. La administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

4.2 LÍNEAS DE PROGRAMACIÓN Y ACCIONES

Este Programa de Actuación se estructura en "líneas" de programación, que a su vez se componen de "acciones o intervenciones" concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

En base a lo analizado en las Memorias y el resto de contenidos que desarrollan este documento, se establecen la siguientes "líneas" de programación:

1.- Primera: URBANIZACIÓN VIARIOS

2.- Segunda: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

3.- Tercera: OTRAS CONSTRUCCIONES

A continuación, se ofrece un esquema resumen de cada una de las **"líneas"** del Programa de Actuación, así como, el detalle de las **"acciones o intervenciones"** concretas a realizar, tal como sigue:

L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS
a)	Explanación, pavimentación…
b)	Zonas verdes y jardinería
c)	Zonas de uso público
d)	Red: abastecimiento agua…
e)	Red: alcantarillado y depuración
f)	Red: aguas pluviales y otras redes
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…
h)	Servicios de transporte
i)	Servicio recogida residuos sólidos
j)	Obras especiales
k)	Indemnizaciones

L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
R	Residencial b4
R	Residencial b3
R	Residencial b2
R (VP)	Residencial VP

L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES
D	Dotacional
E	Equipamiento
EL	Espacio Libre
P	Peatonal

(Nota: en el anexo referente a localización, planos y fichas de ordenación figura el detalle desglosado del parcelario, con su línea de programa asignada, que resume el anterior esquema.)

4.3 CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos.

Es función de este documento programar las actuaciones e inversiones en función de las necesidades evaluadas y del carácter prioritario o no de las mismas, de tal forma que sea posible materializar el modelo de desarrollo establecido.

Definidas las líneas del programa y las acciones concretas, se propone el siguiente esquema resumen:

Programa de Actuación		
Línea 1		**URBANIZACIÓN VIARIOS**
acciones	a)	Explanación, pavimentación…
	b)	Zonas verdes y jardinería
	c)	Zonas de uso público
	d)	Red: abastecimiento agua…
	e)	Red: alcantarillado y depuración
	f)	Red: aguas pluviales y otras redes
	g)	Red: suministros eléctricos; teleco…
	h)	Servicios de transporte
	i)	Servicio recogida residuos sólidos
	j)	Obras especiales
	k)	Indemnizaciones
Línea 2		**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**
acciones	R	Residencial b4
	R	Residencial b3
	R	Residencial b2
	R (VP)	Residencial VP
Línea 3		**OTRAS CONSTRUCCIONES**
acciones	D	Dotacional
	E	Equipamiento
	EL	Espacio Libre
	P	Peatonal

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

El “Estudio Económico Financiero” puede definirse como un documento que establece la cuantificación de las acciones previstas y, por tanto, el nivel de inversión propuesto, al objeto de conseguir un equilibrio lo más coherente posible entre éste y la disponibilidad de recursos financieros de la Corporación. Será objetivo prioritario de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación.

De forma general, mediante este “Estudio” se ha de asegurar la realización efectiva de todo aquello que se propone para la transformación del territorio. Desde el punto de vista de la gestión, precisa las obras de ejecución de los sistemas

generales a realizar, los costes, los operadores que intervienen en el proceso y las entidades de las que dependerá su mantenimiento.

Por ello, el citado "Estudio" analiza los presupuestos y la inversión en el periodo para proyectar los capítulos presupuestarios, con diferentes hipótesis de endeudamiento, y discernir la capacidad de la Administración Pública actuante para su financiación. Sus especificaciones se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Es por tanto necesario que exista una acción prevista que sea mensurable, para proceder a su cuantificación en términos monetarios, en tanto que no existan posibles devengos de obligaciones pecuniarias, no podrá hacerse una evaluación económica y financiera del "Programa de Actuación" propuesto.

En este sentido, con el objeto de conferir plena validez a estos instrumentos de ordenación, no es necesario que consten en el "Estudio Económico Financiero" las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del planeamiento, detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquellas se plasmen, antes al contrario, lo que se pretende es que la vocación de formalización de la ejecución que estos instrumentos tienen, debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación suficientes para poder llevar a cabo el planeamiento, con la finalidad de su concreción real y material.

5.2 MÓDULOS Y VALORACIÓN DE LAS ACCIONES

El presente Estudio Económico, recoge los diversos presupuestos de gastos e inversiones, en los que se ponen de manifiesto los importes en euros que, como mínimo, son necesarios para la ejecución de las distintas acciones establecidas en el correspondiente Programa de Actuación.

Cualquier documento presupuestario, se puede estructurar en torno a cuatro apartados perfectamente diferenciados:

1.- **Mediciones**: son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.

2.- **Cuadro de precios unitarios**: en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.

3.- **Cuadro de precios descompuestos**: en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.

4.- **Presupuesto**: es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** (**PEM**) y añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, se obtiene el **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA** (**PEC**).

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata y actuales de mercado en la zona, incluyendo los gastos posibles de las obras y excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

Se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen la ejecución de las diferentes actuaciones. Estos criterios son los siguientes:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva, las operaciones que constituyen gastos corrientes, como son los costes de mantenimiento y conservación, no están reflejados en esta primera evaluación económica.
- Las tarifas obtenidas, están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras (PEM) y sólo se incluyen las partidas de Beneficio Industrial y Gastos Generales de la contrata, para obtener el módulo de valoración.

Con estas premisas, se han obtenido unos "módulos de valoración", con arreglo a lo dispuesto en el RD 1020/1993 y datos oficiales de la Agencia Tributaria Canaria (ATC), que vienen convenientemente detallados en el anexo correspondiente, de este documento económico:

USOS	módulo	coeficiente	P.E.M.	% GG y Bº	módulo *
RESIDENCIAL / e. abierta	698,00 €	**1,25**	872,50	**1,25**	**1.090,63 €**
RESIDENCIAL / e. manzana	**698,00 €**	**1,00**	**698,00**	**1,25**	**872,50 €**
COMERCIAL	698,00 €	**1,30**	907,40	**1,25**	**1.134,25 €**
DEPORTIVO / descubierto	698,00 €	**0,25**	174,50	**1,25**	**218,13 €**
DEPORTIVO / cubierto	698,00 €	**1,10**	767,80	**1,25**	**959,75 €**
SANITARIO / ambulatorio	698,00 €	**1,35**	942,30	**1,25**	**1.177,88 €**
CULTURAL / con residencia	698,00 €	**1,35**	942,30	**1,25**	**1.177,88 €**
CULTURAL / sin residencia	698,00 €	**1,25**	872,50	**1,25**	**1.090,63 €**
SOCIAL / sin residencia	698,00 €	**1,25**	872,50	**1,25**	**1.090,63 €**

(Nota: Se han calculado los módulos de **Presupuesto de Ejecución por Contrata** (**P.E.M.**) aplicando los coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993 (normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y delas construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), así como, el **Presupuesto de Ejecución por Contrata** (**P.E.C.**) sin IGIC, considerando un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial en torno al 25%.)

A continuación, se ha elaborado el siguiente cuadro, con las mediciones y módulos de valoración propuestos, para obtener los costes de ejecución de las inversiones:

L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS	m2s	%	módulo	coste
a)	Explanación, pavimentación…		55,00%		433.950,00 €
b)	Zonas verdes y jardinería				0,00 €
c)	Zonas de uso público				0,00 €
d)	Red: abastecimiento agua…		3,90%		30.771,00 €
e)	Red: alcantarillado y depuración		9,60%		75.744,00 €
f)	Red: aguas pluviales y otras redes		7,00%		55.230,00 €
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…		10,00%		78.900,00 €
h)	Servicios de transporte		2,25%		17.752,50 €
i)	Servicio recogida residuos sólidos		2,25%		17.752,50 €
j)	Obras especiales		10,00%		78.900,00 €
k)	Indemnizaciones				0,00 €
		3.156,00	**100,00%**	**250,00**	**789.000,00 €**

L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	m2s	edificabilidad	m2c	módulo	coste
R	Residencial b4	-		-		0,00 €
R	Residencial b3	-		-		0,00 €
R	Residencial b2	1.655,00	**1,8000**	2.979,00	**872,50**	2.599.177,50 €
R (VP)	Residencial VP	4.750,00	**1,8821**	8.940,00	**872,50**	7.800.150,00 €
		6.405,00		**11.919,00**		**10.399.327,50 €**

L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES	m2s				coste
D	Dotacional	**-**	**1,00**	-		0,00 €
E	Equipamiento	**-**	**1,00**	-		0,00 €
EL	Espacio Libre	**912,00**	**1,00**	912,00	**218,13**	198.930,00 €
P	Peatonal	**1.060,00**	**1,00**	1.060,00	**250,00**	265.000,00 €
				-		0,00 €
		1.972,00		**1.972,00**		**463.930,00 €**

(Nota: En cuanto a la **Línea 1** de la programación, se ha calculado aplicando un módulo global de coste de urbanización viarios (250 euros/m2s), tomando como medición la superficie que ofrecen las fichas de ordenación. El desglose por capítulos de esta urbanización, se ha realizado con arreglo a porcentajes sobre el total presupuestado, en base a datos obtenidos de otros presupuestos de similares características. En cuanto a la **Línea 2**, se han ajustado las edificabilidades en función de lo dispuesto en las memorias de ordenación. En cuanto a la **Línea 3**, se ha considerado un módulo para el espacio libre, similar a un espacio libre descubierto y otro módulo para el peatonal, similar al de los viarios).

5.3 CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTOS

En base a los criterios y módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de las líneas de programación propuestas.

	Estudio Económico	presupuesto estimado (euros)	precio / módulo	medición	magnitud
L. 1	**URBANIZACIÓN VIARIOS**				
a)	Explanación, pavimentación…	433.950,00			
b)	Zonas verdes y jardinería	-			
c)	Zonas de uso público	-			
d)	Red: abastecimiento agua…	30.771,00			
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00			
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00			
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…	78.900,00			
h)	Servicios de transporte	17.752,50			
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50			
j)	Obras especiales	78.900,00			
k)	Indemnizaciones	-			
		789.000,00	**250,00**	**3.156,00**	**m2u (urban.)**
L. 2	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**				
R	Residencial b4	-	-	-	m2c
R	Residencial b3	-	-	-	m2c
R	Residencial b2	2.599.177,50	872,50	2.979,00	m2c
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00	872,50	8.940,00	m2c
		10.399.327,50			
L. 3	**OTRAS CONSTRUCCIONES**				
D	Dotacional	-	-	-	-
E	Equipamiento	-	-	-	-
EL	Espacio Libre	198.930,00	218,13	912,00	-
P	Peatonal	265.000,00	250,00	1.060,00	-
		463.930,00			
	Total presupuestación económica (€) :	**11.652.257,50**			

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, así como, "**las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan"**, tal y como dispone el artículo 64. 2. a) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

6. ESTUDIO FINANCIERO

6.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

En esta fase del documento se ha realizado el estudio del origen y destino de los flujos financieros, por los devengos a los que se ha de hacer frente, para cumplir con el Programa de Actuación. El Estudio Financiero, culmina la tarea de la evaluación "económica" de la actuación, por cuanto analiza quien va a pagar lo que se propone realizar el instrumento de planeamiento. Por otra parte, una vez cuantificadas las acciones, se va a proceder a definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar.

6.2 FINANCIACIÓN PÚBLICA O PRIVADA

La definición de las acciones o intervenciones, su cuantificación monetaria y la propuesta de su financiación, completan el procedimiento para la evaluación económico - financiera del Programa de Actuación.

A continuación se describen las **"Líneas de Intervención"** ya propuestas, indicando para cada una de las acciones su agente financiador (público o privado):

1.- Primera: URBANIZACIÓN **PRIVADO / PROMOTOR**

2.- Segunda: EDIFICACIÓN

Residencial Libre- **PRIVADO / PROMOTOR**

Residencial VPP- **PÚBLICO / GOBCAN**

3.- Tercera: OTRAS CONSTRUCCIONES

Dotaciones públicas- **PÚBLICO**

Equipamiento- **PRIVADO**

Espacio libre- **PRIVADO / PROMOTOR**

Peatonal- **PRIVADO / PROMOTOR**

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, para le gestión y ejecución de este instrumento de planeamiento, se ha optado por el **sistema de cooperación** (público).

En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se podrá gestionar por cualquier forma de gestión directa permitida por la legislación de régimen local. Asimismo, se podrá gestionar a través de una sociedad mercantil de capital mixto, creada con esta exclusiva finalidad, con participación de los propietarios comprendidos en la unidad de actuación.

La administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, y estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el apartado anterior.

En cuanto a las modalidades de pago de los gastos de urbanización, la administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para el siguiente año.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente y de las determinaciones de ordenación que vienen detalladas en las fichas de la alternativa elegida, se puede observar como no existen obras de urbanización, edificación u otras construcciones, que deban ser sufragadas por el ayuntamiento, es decir, la intervención pública de la administración local se limita a colaborar en la gestión del sistema.

En cuanto a las obras de urbanización, serán gastos financiados por los agentes privados que intervienen en esta unidad de actuación, sin cargo para las administraciones públicas. El suelo destinado a Vivienda en Protección Pública ha de ser edificado mediante la iniciativa del Gobierno de Canarias, que será el agente promotor del mismo, por lo que no supone esta inversión, carga financiera para los presupuestos municipales. En cuanto al resto de construcciones, descritas en la línea 3 de programación, se puede apreciar como todas son de responsabilidad de los agentes privados, por lo que no existen devengos imputables a la corporación municipal.

No obstante, la administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, y estos últimos participar en sociedad mercantil de capital mixto.

6.3 CUADRO RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN

Una vez concretados los agentes, que han de realizar y financiar las acciones propuestas en el Programa de Actuación, se ha elaborado una tabla de resumen del Estudio Financiero.

	Estudio Financiero	presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	otras AAPP	Promotor
L. 1	**URBANIZACIÓN VIARIOS**				
a)	Explanación, pavimentación…	433.950,00	-	-	433.950,00
b)	Zonas verdes y jardinería	-	-	-	-
c)	Zonas de uso público	-	-	-	-
d)	Red: abastecimiento agua…	30.771,00	-	-	30.771,00
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00	-	-	75.744,00
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00	-	-	55.230,00
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…	78.900,00	-	-	78.900,00
h)	Servicios de transporte	17.752,50	-	-	17.752,50
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50	-	-	17.752,50
j)	Obras especiales	78.900,00	-	-	78.900,00
k)	Indemnizaciones	-	-	-	-
		789.000,00	**-**	**-**	**789.000,00**
L. 2	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**				
R	Residencial b4	-			-
R	Residencial b3	-			-
R	Residencial b2	2.599.177,50			2.599.177,50
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00		7.800.150,00	
		10.399.327,50	**-**	**7.800.150,00**	**2.599.177,50**
L. 3	**OTRAS CONSTRUCCIONES**				
D	Dotacional	-	-		
E	Equipamiento	-	-		
EL	Espacio Libre	198.930,00			198.930,00
P	Peatonal	265.000,00			265.000,00
		463.930,00	**-**	**-**	**463.930,00**
	Total presupuestación financiera (€) :	**11.652.257,50**	**-**	**7.800.150,00**	**3.852.107,50**

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, diferenciando entre las que tendrán carácter **público** o **privado**, así como **"la indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar"**, tal y como dispone el artículo 64.2.b) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

CAPÍTULO III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano".

En primer lugar, se trata de realizar 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.

Esta evaluación 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. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

En segundo lugar, se trata de realizar 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.

En definitiva, se trata de asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

Estos nuevos requerimientos legales, han generado un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración puede favorecer al mismo tiempo, la utilidad de los procesos que se tratan y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, debe ser la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, con el propósito de superar los paradigmas tradicionales del urbanismo español del Siglo XX, basado en el desarrollismo y en la creación de nueva ciudad mediante el consumo de nuevo suelo.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo muy necesario, pero en la actualidad parece claro también, que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V, detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 65** de este Reglamento de Planeamiento, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar el **Informe de Sostenibilidad Económica** (**ISE**):

"Artículo 65. Informe de sostenibilidad económica

*1. Los instrumentos de ordenación contendrán un **informe de sostenibilidad económica**, en los términos previstos en la legislación estatal.*

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

*a) **Parte I**: 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. Esta evaluación 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. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.*

*b) **Parte II**: 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.*

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal."

7. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Tal y como dispone el artículo 65 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS (aprobado por DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre):

"(…)

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: 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. Esta evaluación 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. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

(…)"

7.1 FLUJOS DE SALIDA

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes:

- **Intervenciones propuestas (inversión):** que puedan ser imputables a la actuación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma.
- **Costes de conservación, mantenimiento y reparación:** que van a ser recurrentes en el tiempo y se van estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

7.1.1 Inversiones públicas

Con el propósito de realizar la evaluación de los importes totales de la inversión pública municipal, necesaria para la ejecución material de las infraestructuras y equipamientos previstos, como ha quedado ya definido en el estudio financiero, no existen flujos financieros en inversión pública municipal para cubrir los gastos de las intervenciones propuestas en el programa de actuación, ya que serán sufragadas por los agentes privados, excepto la ejecución de las viviendas en régimen de protección pública, que debe ser iniciativa de la Consejería de Vivienda del Gobierno de Canarias.

7.1.2 Conservación, mantenimiento y reparación

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.
- El mantenimiento de las mismas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de estos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que en cualquier estudio y evaluación económica estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio para los fines propuestos en el programa de actuación.

Por otra parte, el cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que pueden estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, en otros casos, se necesita ese mantenimiento de rutina pero al cabo de un determinado periodo de tiempo, debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

1. **Mantenimiento rutinario**, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.
2. **Mantenimiento de refuerzo**, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa entre el 1% al 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo

determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 2% al 10% a lo largo de toda su vida útil.

En general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios, pueden ser: suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.); abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.); saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.); telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.). Estos mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

En consecuencia, los costes anuales de conservación y mantenimiento, se han evaluado mediante la elección de diversos porcentajes anuales sobre la inversión inicial, tal como sigue:

	Informe Sostenibilidad Económica	presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
L. 1	**URBANIZACIÓN VIARIOS**				
a)	Explanación, pavimentación…	433.950,00	si	2,25%	9.763,88
b)	Zonas verdes y jardinería	-	si	2,25%	-
c)	Zonas de uso público	-	si	2,25%	-
d)	Red: abastecimiento agua…	30.771,00	si	2,25%	692,35
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00	si	2,25%	1.704,24
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00	si	2,25%	1.242,68
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…	78.900,00	si	2,25%	1.775,25
h)	Servicios de transporte	17.752,50	si	2,25%	399,43
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50	si	2,25%	399,43
j)	Obras especiales	78.900,00	si	2,25%	1.775,25
k)	Indemnizaciones				s/m
		789.000,00			**17.752,50**
L. 2	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**				
R	Residencial b4	-	no		s/m
R	Residencial b3	-	no		s/m
R	Residencial b2	2.599.177,50	no		s/m
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00	no		s/m
		10.399.327,50			**-**
L. 3	**OTRAS CONSTRUCCIONES**				
D	Dotacional	-	si	2,50%	-
E	Equipamiento	-	si	2,50%	-
EL	Espacio Libre	198.930,00	si	1,50%	2.983,95
P	Peatonal	265.000,00	si	1,50%	3.975,00
		463.930,00			**6.958,95**
	Total inversión (€) :	**11.652.257,50**	**Total mantenimiento (€) :**		**24.711,45**

7.2 FLUJOS DE ENTRADA

Los principales tributos que se suelen generar, como consecuencia de la ejecución de un instrumento de ordenación son:

Puntuales:

I.C.I.O. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

I.I.V.T.N.U. Impuesto s/ incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana.

TASAS Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas…

Recurrentes:

I.B.I. Impuesto sobre bienes inmuebles.

I.A.E. Impuesto Actividades Económicas.

I.V.T.M. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

7.2.1 I.C.I.O.

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del cuatro por cien. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Actualmente, el tipo de gravamen del impuesto se encuentra en el **2,50%**.

7.2.2 I.I.V.T.N.U.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes

Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 por ciento. Dentro del límite señalado, los ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor.

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones que correspondan.

En este momento no ha sido posible calcular exactamente los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de las fechas de adquisición de los terrenos y de las posibles transmisiones a realizar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

7.2.3 TASAS

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Las principales tasas que se pueden generar como consecuencia de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas en este documento, son las siguientes:

- Tasa por el otorgamiento de licencias construcciones y obras (2% obra mayor y 3% obra menor).
- Tasa por licencias de actividad para la apertura de establecimientos.
- Tasa por tramitación y expedición de documentos administrativos.
- Tasa por prestación del servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.
- Tasa por prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos.

Conforme a los tipos y bases imponibles posibles, se ha considerado un módulo general del 2,3% de recaudación de tasas, calculadas sobre los presupuestos de ejecución material.

7.2.4 I.B.I.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (aprobada por RDL 2/2004, de 5 de marzo).

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.

b) De un derecho real de superficie.

c) De un derecho real de usufructo.

d) Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible la reducción que sea procedente.

La cuota íntegra de este impuesto, será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen y la cuota líquida, se obtendrá minorando la cuota íntegra, en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Conforme a los datos manejados e información obtenida del ayuntamiento, se han estimado unos módulos de recaudación por m² construido y uso pormenorizado, que vienen desarrollados en el anexo correspondiente de este documento económico.

7.2.5 I.A.E.

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Se consideran, a los efectos de este impuesto, actividades empresariales las ganaderas, cuando tengan carácter independiente, las mineras, industriales, comerciales y de servicios. No tienen, por consiguiente, tal consideración las actividades agrícolas, las ganaderas dependientes, las forestales y las pesqueras, no constituyendo hecho imponible por el impuesto ninguna de ellas.

Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. El contenido de las actividades gravadas se definirá en las tarifas del impuesto.

Están exentos del impuesto:

a) El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de las entidades locales.

b) Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella. A estos efectos, no se considerará que se ha producido el inicio del ejercicio de una actividad cuando esta se haya desarrollado anteriormente bajo otra titularidad, circunstancia que se entenderá que concurre, entre otros supuestos, en los casos de fusión, escisión o aportación de ramas de actividad.

c) Los siguientes sujetos pasivos: las personas físicas; los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros; en cuanto a los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, la exención sólo alcanzará a los que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.

e) Los organismos públicos de investigación, los establecimientos de enseñanza en todos sus grados costeados íntegramente con fondos del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, o por fundaciones declaradas benéficas o de utilidad pública, y los establecimientos de enseñanza en todos sus grados que, careciendo de ánimo de lucro, estuvieren en régimen de concierto educativo, incluso si facilitasen a sus alumnos libros o artículos

de escritorio o les prestasen los servicios de media pensión o internado y aunque por excepción vendan en el mismo establecimiento los productos de los talleres dedicados a dicha enseñanza, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine, exclusivamente, a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.

f) Las asociaciones y fundaciones de disminuidos físicos, psíquicos y sensoriales, sin ánimo de lucro, por las actividades de carácter pedagógico, científico, asistenciales y de empleo que para la enseñanza, educación, rehabilitación y tutela de minusválidos realicen, aunque vendan los productos de los talleres dedicados a dichos fines, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine exclusivamente a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.

g) La Cruz Roja Española.

h) Los sujetos pasivos a los que les sea de aplicación la exención en virtud de tratados o convenios internacionales.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar las tarifas del impuesto, de acuerdo con los preceptos contenidos en esta Ley de Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, y los coeficientes y las bonificaciones previstos por la Ley y, en su caso, acordados por cada ayuntamiento y regulados en las ordenanzas fiscales respectivas.

Las tarifas del impuesto, en las que se fijarán las cuotas mínimas, así como la Instrucción para su aplicación, se aprobarán por real decreto legislativo del Gobierno, que será dictado en virtud de la presente delegación legislativa al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución.

Sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto se aplicará, en todo caso, un coeficiente de ponderación, determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo.

Sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación previsto en el artículo anterior, los ayuntamientos podrán establecer una escala de coeficientes que pondere la situación física del local dentro de cada término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique.

El impuesto se gestiona a partir de la matrícula de éste. Dicha matrícula se formará anualmente para cada término y estará constituida por censos comprensivos de las actividades económicas, sujetos pasivos, cuotas mínimas y, en su caso, del recargo provincial. La matrícula estará a disposición del público en los respectivos ayuntamientos.

En este momento no ha sido posible calcular los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de los proyectos de negocio, a desarrollar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

7.2.6 I.V.T.M.

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en éstos. A los efectos de este impuesto también se considerarán aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística.

Son sujetos pasivos de este impuesto las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a cuyo nombre conste el vehículo en el permiso de circulación.

La cuota tributaria de este impuesto se obtiene por aplicación al cuadro de tarifas establecidas en el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, de los siguientes coeficientes:

Potencia y clase de vehículo	Cuota-Euros
A) Turismos:	
De menos de ocho caballos fiscales	20,07
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	54,19
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	114,38
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	142,48
De 20 caballos fiscales en adelante	178,08

7.3 RESUMEN

Hipótesis:

- 99 viviendas de protección + 33 viviendas libres = 132 viviendas totales
- 150 vehículos nuevos con un módulo medio de cálculo de 75 euros

			s/ P.E.M.	I.C.I.O.	s/ P.E.M.	TASAS	eur/m2c	I.B.I.	s/ nº viv.	I.V.T.M.
ALT 2	**SARDINA S-4**	**11.652.257,50 €**	**2,50%**	**279.708,19 €**	**2,30%**	**257.331,53 €**	**€ 2,00**	**14.898,00 €**	**€ 70,00**	**10.500,00 €**
L. 1	**URBANIZACIÓN VIARIOS**	**coste**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**
a)	Explanación, pavimentación…	433.950,00 €	**2,50%**	10.848,75	**2,30%**	9.980,85				
b)	Zonas verdes y jardinería	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-				
c)	Zonas de uso público	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-				
d)	Red: abastecimiento agua…	30.771,00 €	**2,50%**	769,28	**2,30%**	707,73				
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00 €	**2,50%**	1.893,60	**2,30%**	1.742,11				
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00 €	**2,50%**	1.380,75	**2,30%**	1.270,29				
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…	78.900,00 €	**2,50%**	1.972,50	**2,30%**	1.814,70				
h)	Servicios de transporte	17.752,50 €	**2,50%**	443,81	**2,30%**	408,31				
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50 €	**2,50%**	443,81	**2,30%**	408,31				
j)	Obras especiales	78.900,00 €	**2,50%**	1.972,50	**2,30%**	1.814,70				
k)	Indemnizaciones	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-				
		789.000,00 €		**19.725,00 €**		**18.147,00 €**		**0,00 €**		**0,00 €**
L. 2	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**	**coste**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**
R	Residencial b4	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-		-		-
R	Residencial b3	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-		-		-
R	Residencial b2	2.599.177,50 €	**2,50%**	64.979,44	**2,30%**	59.781,08	**2,00**	5.958,00	**50**	3.500,00
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00 €	**2,50%**	195.003,75	**2,30%**	179.403,45	**1,00**	8.940,00	**100**	7.000,00
			2,50%	-	**2,30%**	-		-		-
		10.399.327,50 €		**259.983,19 €**		**239.184,53 €**		**14.898,00 €**		**10.500,00 €**
L. 3	**OTRAS CONSTRUCCIONES**	**coste**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**
D	Dotacional	0,00 €		-		-		-		-
E	Equipamiento	0,00 €		-		-		-		-
EL	Espacio Libre	198.930,00 €		-		-		-		-
P	Peatonal	265.000,00 €		-		-		-		-
		0,00 €		-		-		-		-
		463.930,00 €		**0,00 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**0,00 €**

BALANCE FINAL	542.532,12	537.039,72	686,55	686,55	686,55	686,55	686,55	686,55	686,55	686,55

(con todos los SGM adscritos por el PGO)

SALIDAS	TOTAL	O	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	-	0,00								
conservación, mantenimiento y reparación	**197.691,60**		24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45
	-									
	197.691,60	**0,00**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**

ENTRADAS	TOTAL	O	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Cesiones de suelo	-									
Ingresos de derecho privado	-									
Tasas (licencias y autorizaciones)	**257.331,53**	257.331,53								
Tasas (prestación de servicios)	-									
Contribuciones especiales	-									
I s/ bienes inmuebles (VPP)	**71.520,00**		8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00
I s/ bienes inmuebles (residencial)	**47.664,00**		5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00
I s/ bienes inmuebles (comercial)	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ actividades económicas	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	**84.000,00**		10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00
I s/ construcciones instalaciones y obras	**279.708,19**	279.708,19								
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-									
Participaciones en tributos de otras AAPP	-									
Subvenciones	-									
Precios públicos	-									
Operaciones de crédito	-									
	740.223,72	**537.039,72**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**

8. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como dispone el artículo 65 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018**, de 26 de diciembre):

"(…)

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

(…)

b) Parte II: 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.

(…)"

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a suelo residencial, que deben hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

Por uso productivo, debe entenderse aquél suelo que es susceptible de generar actividad económica, por cuanto tiene por objeto, o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en estos suelos: los usos industriales, en sus distintas categorías (extensiva, intensiva…); tecnológicos; comerciales; turísticos; etcétera. La definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios, están desarrolladas en las correspondientes ordenanzas incorporadas al instrumento de planeamiento.

En este sentido, cabe considerar que las propuestas de la Ordenación Urbanística vigentes (PGO) han tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, por lo que basta remitir en este punto a los contenidos y determinaciones específicas, que justifican el adecuado equilibrio entre lo programado para uso residencial y el destinado a usos productivos.

En general, parece que esta propuesta puede mejorar las expectativas de en la generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, dotando a los suelos de las mayores posibilidades de aprovechamiento lucrativo, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.

9. CONCLUSIONES

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del art. 135 de la Constitución Española llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la "Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera" que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el "RDL 4/2012, de 24 de febrero", de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la "Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible", en la que se define la economía sostenible como el "patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidad de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades", al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación.

Con estas consideraciones previas, el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), debe evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Pública Local, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el «balance fiscal municipal» o ahorro bruto tiene que ser positivo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

Las conclusiones finales de este documento económico, son:

1) No se han detectado impactos negativos de la actuación, en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, que impidan llevar a cabo las acciones programadas, salvo los flujos financieros necesarios para hacer frente a los gastos de conservación y mantenimiento posterior.

2) No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3) Las estimaciones realizadas para un período temporal de 8 años, presentan un "cash flow" acumulado positivo para las arcas municipales, desde el año de inicio de la gestión y ejecución de la urbanización. Se puede afirmar que, si se lograse que se gestione y ejecute totalmente la urbanización, así como, las edificaciones necesarias para los usos propuestos, los impactos en el plano social y económico serán muy positivos.

4) Desde un punto de vista cuantitativo, se han obtenido cifras globalmente positivas en todos los parámetros estudiados, sobre todo los que tienen un carácter público local. Se podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que la nueva superficie residencial, debe dinamizar el consumo de bienes y servicios, así como la contratación de personal.

5) Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la nueva superficie destinada a residencial, incrementa las posibilidades de atracción de residentes y de actividades empresariales a desarrollar en el ámbito, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza para este municipio. Sin olvidar, el importante impacto social positivo, ya que se pueden edificar viviendas en régimen de protección pública.

ANEXO I. LOCALIZACIÓN, PLANOS Y FICHAS DE ORDENACIÓN

lat: 28º 09' 04,38" N lon: 15º 41' 33,96" O
x: 431.979,86 y: 3.114.147,55

Carretera Sardina Km 6
Carretera Sardina Km 5 (GC-202)
Avenida Alcalde Antonio Reyes
Avenida Vespucio
Mirador de Faro
Cirujano Dr. Jose Trujillo
Cirujano Dr. Jose Trujillo
Cirujano Dr. Jose Trujillo

ALTERNATIVA 0

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		11895 m²	
Uso Caracteristico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	100 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	1,20 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MAXIMA	14256 m²c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m²)
	R	3680	b3	2,7	100	2	9936
	RVP	1600	b3	2,7	100	2	4320
	E.L.	895					
TOTAL		6175					14256

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA Mº
	RESIDENCIAL	5280			14256,00
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	895	5705	2851	
	ITINERARIOS PEATONALES	4810			
	DOTACIONAL	0	0		
	SUBTOTAL	10965			
	VIARIO	910			
	TOTAL	11895	5705	5702	14256,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	PLAZO	1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	13824,00 U.A.L.		350,15
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo total	13824,0 U.A.L.		
Aprovechamiento medio	1,1537 U.A.L./m²		
10% Cesión	1382,40 U.A.L.		

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

ALTERNATIVA 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		11895 m²	
Uso Caracteristico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	100 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	0,80 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	10746 m²

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	300	b4	3,6	100	4	1080
	R	377	b4	3,6	100	4	1357
	R	200	b3	2,7	100	3	540
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	E.L.	895					
TOTAL		6088					10745

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	5193			10746,05
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	895	1883	2149	
	ITINERARIOS PEATONALES	998			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	7086			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	11895	1883	4288	10746,05

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	PLAZO		1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				9969,17 U.A.L.			350,16
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				9969,2 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9663 U.A.L./m²			
10% Cesión				996,92 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

ALTERNATIVA 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		13186 m²	
Uso Caracteristico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	0,90 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	11919 m²c

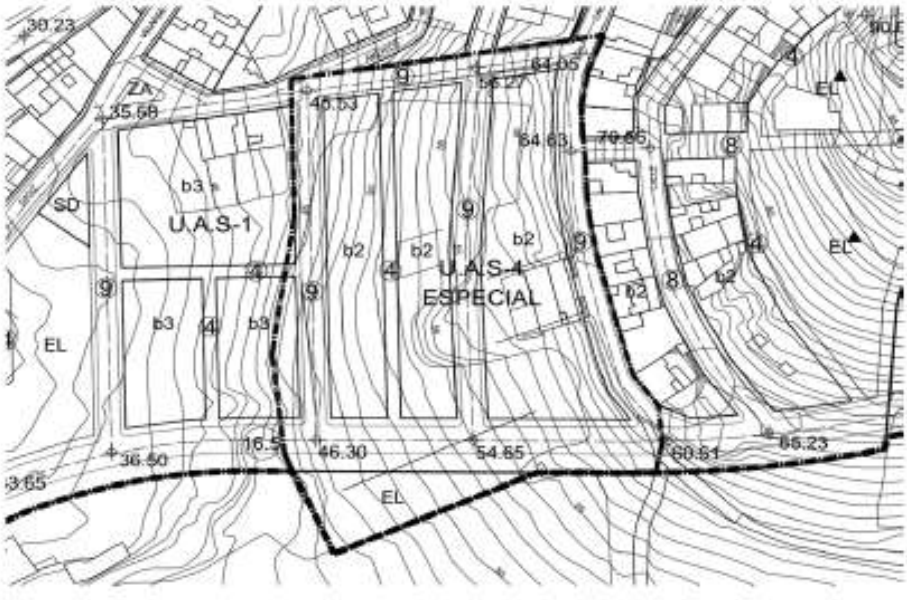
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

			SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 38	SUP. CONSTRUÍDA M²
		RESIDENCIAL	6405			11918,95
		COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 38		ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
		ITINERARIOS PEATONALES	1060			
		DOTACIONAL	0			
				0		
		SUBTOTAL	8377			
		VIARIO	4809			
		VIARIO EXISTENTE	1653			
		TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	PLAZO			1er Cuatrienio
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			315,87
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



		PGO 2006			ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2		
USO	**TIPO**	**Superficie parcela (m²s)**	**m2c / m2s**	**Superficie edificable (m²c)**	**Superficie parcela (m²s)**	**m2c / m2s**	**Superficie edificable (m²c)**	**Superficie parcela (m²s)**	**m2c / m2s**	**Superficie edificable (m²c)**
Residencial b4	b4			-	677,00	**3,60**	2.437,20			-
Residencial b3	b3	3.680,00	**2,70**	9.936,00	200,00	**2,70**	540,00			-
Residencial b2	b2			-			-	1.655,00	**1,80**	2.979,00
Residencial VP	b2	1.600,00	**2,70**	4.320,00	4.316,00	**1,80**	7.768,80	4.750,00		8.940,00
Dotacional				-			-			-
Equipamiento				-			-			-
Espacio Libre		895,00		-	895,00		-	912,00		-
Peatonal		4.810,00		-	998,00		-	1.060,00		-
Viario		910,00		-	4.809,00		-	4.809,00		-
		11.895,00		**14.256,00**	**11.895,00**		**10.746,00**	**13.186,00**		**11.919,00**

ANEXO II. PGO 2006

- Sardina Sur. SUSNO-R-5.

Este sector, antes SAU-1 (uf), Sector-10.1 y SAU-0, Sector-10.2 Mirador del Noroeste, se redelimita, por un lado uniendo los dos subámbitos con parte del sistema general de espacios libres SG-EL-4-PU Cueva Lapa, y por el otro, en el borde sur del subámbito 2, excluyendo del mismo la franja de suelo urbanizable de Campo de Golf Cueva Lapa y que, consecuentemente, se incluye en el ámbito del mismo.

Este sector se compone de dos piezas cuya contigüidad se establece mediante la incorporación de un parque intermedio, la pieza localizada al Este., que venía ligada con el proyectado campo de golf de Cueva Lapa, ha sido desclasificada por el Parlamento de Canarias, aunque está recurrida dicha desclasificación por parte de la propiedad, el acuerdo del Parlamento propone Suelo Rústico de Protección Territorial, el informe de la Consejería propone Suelo Rústico de Protección Paisajística para el sector Este y Suelo Urbanizable No Sectorizado para la parte más situada más al Oeste.

10.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. (SUSNO).

Integrado por el suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación no se haya producido.
En esta categoría se distinguen, en función de los usos del suelo, las siguientes subcategorías:

- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial. SUSNO-R.
- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial. SUSNO-I.

Se han incluido dentro de esa categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSNO-R-1	SAN ISIDRO	63.515
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA	138.960
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO	59.760
SUSNO-R-4	PISO FIRME	67.944
SUSNO-R-5	SARDINA SUR – MIRADOR NOROESTE	112.420
TOTALES		**442.599**

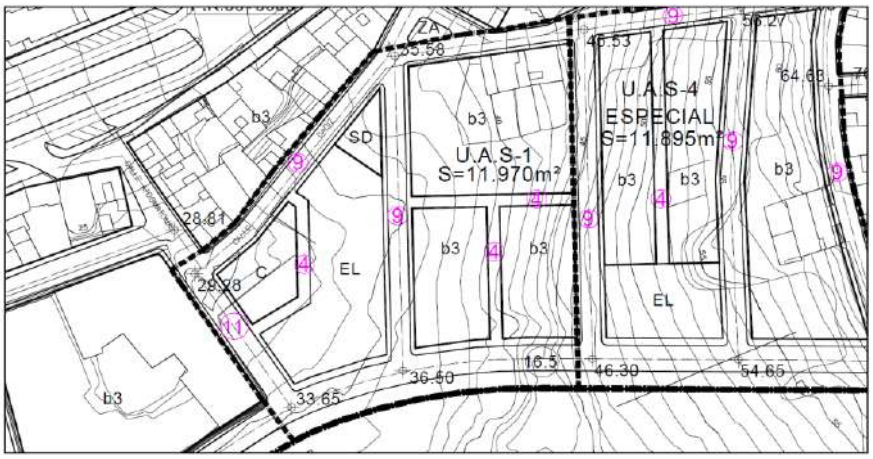


TABLA DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m^2/m^2)	Superficie Edificable	Cp	Fa	Ft	Fp	Coefic Homog	Aprov. Uas	Aprov. Medio
ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO														
SUNS- E	Las Longueras	TERC.	127145		127145	0,596	75778,42	1,30	1,00	0,95	1,00	1,2350	93586,35	0,7361
SUSO R-9	Puente Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184,00	1,10	0,95	0,95	0,95	0,9431	21865,12	0,8233
SUSNO R-1	San isidro	RESID.	63515		63515	0,800	50812,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	45857,83	0,7220
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME														
SUSNO I-1	San Isidro Sur	IND.	44495	3415	47910	0,75	33371,25	0,70	0,95	1,00	0,95	0,6318	21082,29	0,4400
SUSNO R-2	Panchito Silva	RESID.	104448	34512	138960	0,75	78336,00	1,02	0,95	1,00	0,90	0,8732	68400,55	0,4922
SUSNO R-4	Piso Firme	RESID.	52471	15473	67944	0,71	37369,00	0,98	0,90	0,95	1,00	0,8379	31311,48	0,4608
ÁREA TERRITORIAL COSTA														
SUSNO R-3	Barranquillo del Vino	RESID.	59760		59760	0,45	26892,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,9405	25291,27	0,4232
SUSNO R-5	Sardina Sur	RESID.	111357	1063	112420	0,47	52813,74	1,15	0,95	0,95	1,00	1,0352	54670,93	0,4863
SUSO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,689	47383,87	1,00	1,00	0,95	0,90	0,8555	40538,09	0,4701
TOTALES			658498	71939	730437		425940,28						402603,9	

10.2.4 Tabla de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

CATEGORÍA	ÁREA TERRITORIAL	DENOMINACIÓN	SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (m^2)	S.G. ADSCRITOS O NSCRITOS (m^2)	SUP. TOTAL INCLUÍDOS SG (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2)	DENSIDAD (Viv/Ha)	Nº TOTAL DE VIVIENDAS
SUSNO-R-1	GÁLDAR	SAN ISIDRO	Edif. en manzana cerrada	63515	-----	63515	0,80	50812,00	42	264
SUSNO-R-2	LOS QUINTANAS PISO FIRME	PANCHITO SILVA	Edif. en manzana cerrada Edif..entremedianeras	104448	22681* (SG-EL-6) 11831* (SG-V-4.3; 5.2; 6.1; 7.4)	138960	0,75	78336,00	45	650
SUSNO-R-3	COSTA	BARRANQUILLO DEL VINO	Edif. en manzana cerrada Edif..entremedianeras	59760	-----	59760	0,45	26892,00	29	**174**(1)
SUSNO-R-4	COSTA	PISOFIRME	Edif. en manzana cerrada	52471	15473*(SG-EL)	67944	0,71	37369,00	46	310
SUSNO-R-5	COSTA	SARDINA SUR	Edif..entremedianeras Edif. unifamiliar aislada/ pareada	111357	1063* (SG-V-3.2)	112420	0,47	48071,00	36	400
SUSNO-I-1	LOS QUINTANAS PISO FIRME	SAN ISIDRO SUR	Edificación singular	44495	3415* (SG-V-5.1; 7.2)	47910	0,75	33371,25	----	------
TOTALES										**1624**

(1) No computan las viviendas de Barranquillo del Vino por tratarse de viviendas de reposición y parcelas subastadas con anterioridad que no entran a mercado.

*Sistemas Generales Inscritos en el sector. ** Sistemas Generales Adscritos al sector.

ANEXO III. MÓDULOS DE VALORACIÓN

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

"ANEXO

CAPÍTULO III Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones

Norma 20. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.

1. Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo.

2. La categoría 1, establecida en dicho cuadro de coeficientes, podrá ampliarse con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supere la que corresponda a los de la categoría 1, tal y como aparezca ésta descrita en el correspondiente catálogo. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50, un 30 y un 15 por 100, respectivamente. Esta ampliación se recogerá, en su caso, en la ponencia de valores.

3. En el cuadro se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.

4. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.

5. En las instalaciones hoteleras (uso 7) se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.

6. No obstante lo establecido en los apartados 4 y 5 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.

7. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

8. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

9. Las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria elaborarán un catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de su ámbito territorial, coordinado por la Junta Técnica territorial correspondiente, en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las

construcciones. Estos catálogos se realizarán siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General, previo estudio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6 ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO a OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS con CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENÉFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías,etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA CULTURALES sin RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS de GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

Conforme a estas referencias normativas, se han establecido los coeficientes correctores, para el módulo de referencia: **residencial / viviendas colectivas de carácter urbano / manzana cerrada / cat. 4 = 1,00**

Para obtener los módulos de referencia de costes, se han consultado las páginas web que ofrecen los **"Índices de Costes de Construcción en Canarias"** (ATC), de mucha utilidad para realizar valoraciones de construcciones, edificaciones e instalaciones. Como fruto de un trabajo elaborado bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, se realizan con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago, y fijar unos **"Índices de Valoración"** de las mismas.

En consecuencia, esta aplicación informática permite una consulta rápida de los Índices de Valoración de Costes de Construcción en Canarias en cada una de las tipologías estudiadas por la Fundación CIEC, mediante una clasificación por usos, tipologías y plantas tipo.

ÍNDICES DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS

CIEC Fundación Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias

Agencia Tributaria Canaria

FECAM Federación Canaria de Municipios

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2019	2138303DS3123N0001LR	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m² de e.m.
SÓTANO	APARCAMIENTOS	489
SEMISÓTANO	TRASTEROS	613
PLANTA BAJA	COMERCIAL	472
PLANTAS ALTAS	RESIDENCIAL	698
PLANTA ÁTICO	RESIDENCIAL	698
AZOTEA	ZONAS COMUNES	613

- **AÑO 2019**

ISLA DE GRAN CANARIA - T. M. GÁLDAR

USO PRINCIPAL RESIDENCIAL – EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

MÓDULO BÁSICO P.E.M. = 698,00 euros / m²c

ANEXO IV. FLUJOS DE ENTRADA (TRIBUTOS)

			s/ P.E.M.	I.C.I.O.	s/ P.E.M.	TASAS	eur/m2c	I.B.I.	s/ nº viv.	I.V.T.M.
ALT 2	SARDINA S-4	11.652.257,50 €	2,50%	279.708,19 €	2,30%	257.331,53 €	€ 2,00	14.898,00 €	€ 70,00	10.500,00 €
L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
a)	Explanación, pavimentación...	433.950,00 €	2,50%	10.848,75	2,30%	9.980,85				
b)	Zonas verdes y jardinería	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-				
c)	Zonas de uso público	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-				
d)	Red: abastecimiento agua...	30.771,00 €	2,50%	769,28	2,30%	707,73				
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00 €	2,50%	1.893,60	2,30%	1.742,11				
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00 €	2,50%	1.380,75	2,30%	1.270,29				
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	78.900,00 €	2,50%	1.972,50	2,30%	1.814,70				
h)	Servicios de transporte	17.752,50 €	2,50%	443,81	2,30%	408,31				
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50 €	2,50%	443,81	2,30%	408,31				
j)	Obras especiales	78.900,00 €	2,50%	1.972,50	2,30%	1.814,70				
k)	Indemnizaciones	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-				
		789.000,00 €		19.725,00 €		18.147,00 €		0,00 €		0,00 €
L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
R	Residencial b4	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-		-		-
R	Residencial b3	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-		-		-
R	Residencial b2	2.599.177,50 €	2,50%	64.979,44	2,30%	59.781,08	2,00	5.958,00	50	3.500,00
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00 €	2,50%	195.003,75	2,30%	179.403,45	1,00	8.940,00	100	7.000,00
			2,50%	-	2,30%	-		-		-
		10.399.327,50 €		259.983,19 €		239.184,53 €		14.898,00 €		10.500,00 €
L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
D	Dotacional	0,00 €		-		-		-		-
E	Equipamiento	0,00 €		-		-		-		-
EL	Espacio Libre	198.930,00 €		-		-		-		-
P	Peatonal	265.000,00 €		-		-		-		-
		0,00 €		-		-		-		-
		463.930,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €

ANEXO V. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO

Audiencia de Cuentas de Canarias

EJERCICIO 2014

ENTIDADES LOCALES CANARIAS

TIPO ENTIDAD:	**Organismo Autónomo**	**Página 1/2**
ISLA:	**Gran Canaria**	Población: **24.209** (Fuente: INE a 1 Enero de 2014)
NOMBRE:	**Instituto Municipal de Toxicomanía**	Modelo: **Normal**

CAPÍTULO INGRESOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones Previsiones	%	Previsiones Definitivas	Derechos Rec. Netos	%	%	Recaudación Neta	%	Pendiente Cobro
1 IMPUESTOS DIRECTOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	135,23	0,00%	0,03%	135,23	100,00%	0,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	399.000,00	0,00	0,00%	399.000,00	397.901,00	99,72%	99,97%	387.901,00	97,49%	10.000,00
5 INGRESOS PATRIMONIALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
TOTAL INGRESOS	**399.000,00**	**0,00**	**0,00%**	**399.000,00**	**398.036,23**	**99,76%**	**100,00%**	**388.036,23**	**97,49%**	**10.000,00**

CAPÍTULO GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	%	Pagos Líquidos	%	Pendiente Pago
1 GASTOS DE PERSONAL	303.470,90	17.391,02	5,73%	320.861,92	320.861,92	100,00%	81,43%	315.509,26	98,33%	5.352,66
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	81.029,10	-9.698,33	-11,97%	71.330,77	66.360,87	93,03%	16,84%	64.908,41	97,81%	1.452,46
3 GASTOS FINANCIEROS	14.500,00	-7.692,69	-53,05%	6.807,31	6.807,31	100,00%	1,73%	6.807,31	100,00%	0,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
TOTAL GASTOS	**399.000,00**	**0,00**	**0,00%**	**399.000,00**	**394.030,10**	**98,75%**	**100,00%**	**387.224,98**	**98,27%**	**6.805,12**

Audiencia de Cuentas de Canarias

EJERCICIO 2015

Gáldar

TIPO ENTIDAD:	Ayuntamiento				**Página 1/2**
MODELO:	Normal	**Código:**	35 009	**Población:**	24.235
PROVINCIA:	Las Palmas	**ISLA:**	Gran Canaria	(Fuente: INE a 1 enero 2015)	

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE INGRESOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones Previsiones	%	Previsiones Definitivas	Derechos Rec. Netos	%	%	Recaudación Neta	%	Pendiente Cobro
1 IMPUESTOS DIRECTOS	5.298.701,97	0,00	0,00%	5.298.701,97	4.668.886,64	88,11%	19,95%	3.476.949,45	74,47%	1.191.937,19
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	2.705.000,00	0,00	0,00%	2.705.000,00	3.824.979,37	141,40%	16,35%	3.824.979,37	100,00%	0,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	3.130.700,00	0,00	0,00%	3.130.700,00	2.662.195,07	85,04%	11,38%	2.004.144,71	75,28%	658.050,36
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	9.118.691,13	1.345.844,16	14,76%	10.464.535,29	10.146.747,81	96,96%	43,37%	9.631.438,67	94,92%	515.309,14
5 INGRESOS PATRIMONIALES	250.000,00	0,00	0,00%	250.000,00	152.937,88	61,18%	0,65%	143.586,86	93,89%	9.351,02
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	-56.212,88	0,00%	-0,24%	-56.212,88	100,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	41.000,00	1.892.629,76	4616,17%	1.933.629,76	1.997.727,33	103,31%	8,54%	1.151.943,64	57,66%	845.783,69
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	625.674,11	12513,48%	630.674,11	187,50	0,03%	0,00%	187,50	100,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
TOTAL INGRESOS	**20.549.093,10**	**3.864.148,03**	**18,80%**	**24.413.241,13**	**23.397.448,72**	**95,84%**	**100,00%**	**20.177.017,32**	**86,24%**	**3.220.431,40**

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	%	Pagos Líquidos	%	Pendiente Pago
1 GASTOS DE PERSONAL	9.149.786,38	1.426.382,74	15,59%	10.576.169,12	10.178.174,99	96,24%	52,53%	9.951.182,00	97,77%	226.992,99
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	3.367.380,00	980.021,82	29,10%	4.347.401,82	4.280.560,36	98,46%	22,09%	3.494.201,32	81,63%	786.359,04
3 GASTOS FINANCIEROS	1.544.600,34	-833.623,26	-53,97%	710.977,08	698.288,74	98,22%	3,60%	684.224,54	97,99%	14.064,20
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	672.900,00	250.450,01	37,22%	923.350,01	820.980,03	88,91%	4,24%	678.891,41	82,69%	142.088,62
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	785.000,00	2.040.916,72	259,99%	2.825.916,72	2.725.015,31	96,43%	14,06%	2.242.510,59	82,29%	482.504,72
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	0,00	0,00%	5.000,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	681.989,18	0,00	0,00%	681.989,18	672.871,48	98,66%	3,47%	614.625,63	91,34%	58.245,85
TOTAL GASTOS	**16.206.655,90**	**3.864.148,03**	**23,84%**	**20.070.803,93**	**19.375.890,91**	**96,54%**	**100,00%**	**17.665.635,49**	**91,17%**	**1.710.255,42**

Audiencia de Cuentas de Canarias

EJERCICIO 2016

Gáldar

TIPO ENTIDAD:	Ayuntamiento				**Página 1/2**
MODELO:	Normal	**Código:**	35 009	**Población:** (Fuente: INE a 1 enero 2016)	24.296
PROVINCIA:	Las Palmas				

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE INGRESOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones Previsiones	%	Previsiones Definitivas	Derechos Rec. Netos	%	%	Recaudación Neta	%	Pendiente Cobro
1 IMPUESTOS DIRECTOS	5.405.000,00	0,00	0,00%	5.405.000,00	5.711.776,41	105,68%	23,13%	4.866.707,12	85,20%	845.069,29
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	3.476.000,00	0,00	0,00%	3.476.000,00	4.218.418,89	121,36%	17,08%	4.211.985,39	99,85%	6.433,50
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	3.179.154,40	136.289,71	4,29%	3.315.444,11	2.550.210,25	76,92%	10,33%	2.043.068,13	80,11%	507.142,12
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	10.014.261,60	830.027,09	8,29%	10.844.288,69	10.632.327,00	98,05%	43,05%	10.346.676,45	97,31%	285.650,55
5 INGRESOS PATRIMONIALES	158.000,00	0,00	0,00%	158.000,00	150.876,45	95,49%	0,61%	144.432,76	95,73%	6.443,69
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	961.739,73	0,00%	3,89%	-313.033,34	-32,55%	1.274.773,07
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	41.000,00	568.935,68	1387,65%	609.935,68	473.323,77	77,60%	1,92%	473.323,77	100,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	1.387.114,61	27742,29%	1.392.114,61	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
TOTAL INGRESOS	22.278.416,00	2.922.367,09	13,12%	25.200.783,09	24.698.672,50	98,01%	100,00%	21.773.160,28	88,16%	2.925.512,22

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	%	Pagos Líquidos	%	Pendiente Pago
1 GASTOS DE PERSONAL	10.346.106,71	1.611.783,40	15,58%	11.957.890,11	11.608.233,74	97,08%	56,78%	11.476.196,41	98,86%	132.037,33
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	3.538.464,00	1.275.316,31	36,04%	4.813.780,31	4.708.200,61	97,81%	23,03%	3.955.155,97	84,01%	753.044,64
3 GASTOS FINANCIEROS	1.047.233,91	-394.405,19	-37,66%	652.828,72	650.492,55	99,64%	3,18%	632.872,59	97,29%	17.619,96
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	692.900,00	61.482,71	8,87%	754.382,71	677.506,73	89,81%	3,31%	623.415,79	92,02%	54.090,94
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	1.351.803,75	692.337,94	51,22%	2.044.141,69	1.810.468,23	88,57%	8,86%	1.116.419,70	61,66%	694.048,53
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	27.852,00	0,00%	27.852,00	27.852,00	100,00%	0,14%	27.852,00	100,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	0,00	0,00%	5.000,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	1.001.242,51	-26.416,00	-2,64%	974.826,51	960.086,78	98,49%	4,70%	892.598,61	92,97%	67.488,17
TOTAL GASTOS	17.982.750,88	3.247.951,17	18,06%	21.230.702,05	20.442.840,64	96,29%	100,00%	18.724.511,07	91,59%	1.718.329,57

Equipo redactor:

ITALROMAN, S. L.

Calle Italia, 22 – bajo

35006 – Las Palmas de Gran Canaria

Economista: Francisco Diego Santana Román

Colaboradora: María Victoria Santana Román

42828731V MARIA VICTORIA SANTANA (R: B35398734)

Firmado digitalmente por 42828731V MARIA VICTORIA SANTANA (R: B35398734)
Fecha: 2019.11.13 20:45:40 Z

Firmado por SANTANA ROMAN, FRANCISCO DIEGO (FIRMA) el día 13/11/2019 con un certificado emitido por AC DNIE 006

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR EN EL

ÁMBITO DE LA UA SARDINA S-4

Documento Ambiental Estratégico

TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

EQUIPO REDACTOR

REDACTOR DEL BORRADOR DEL DOCUMENTO TÉCNICO:

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta col. 2576

REDACTORES DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

Dina Sánchez Mateos – Geógrafa, col. 0956

Jonatan Mendoza Godoy – Geógrafo

INDICE

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES 5
1.1 INTRODUCCIÓN 5
1.2 ÁREA DE ESTUDIO 6
1.3 ANTECEDENTES 7
1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE 8
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 8
3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 9
3.1 ALCANCE 9
3.2 CONTENIDO 10
3.3 ALTERNATIVAS 10
3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA 17
3.5 COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS 19
3.5.1 VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS 19
3.5.2 VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS 20
3.6 ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 23
3.6.1 CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE 26
3.6.2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 26
3.6.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO 27
3.6.4 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 28
3.6.5 EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS 28
4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA 29
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 30
5.1 GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS 30
5.2 HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA 31
5.3 EDAFOLOGÍA 32
5.4 CLIMATOLOGÍA 33
5.5 VEGETACIÓN 34
5.6 FLORA Y FAUNA 35
5.7 PAISAJE 37
5.8 AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS 39
5.9 POBLACIÓN Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 40
5.10 PATRIMONIO CULTURAL 42

6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 42

6.1 UNIDADES AMBIENTALES 42

6.2 DIAGNÓSTICO DE POTENCIALIDAD 44

6.2.1 LIMITACIONES DE USO 44

6.2.2 CAPACIDAD DE USO 47

6.2.3 VALOR CULTURAL 48

6.2.4 CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN 49

7. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA 54

8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN 58

9. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE 61

9.1 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 61

10. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 66

11. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 67

12. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 69

13. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 72

14. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN. 75

15. RESUMEN NO TÉCNICO 80

16. ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 81

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente documento se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico Simplificado correspondiente a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGO Gáldar) en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4 (en adelante UA Sardina S-4).

El instrumento de planeamiento municipal vigente es el PGO Gáldar, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, con publicación del acuerdo el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias, y publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

El objeto es realizar una evaluación de los posibles efectos negativos de esta Modificación Menor sobre los valores ambientales presentes en el área de estudio, así como, justificar la aplicación en este caso del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que se regula en el *artículo 29 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

De acuerdo con el artículo 164, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, nos encontramos en un supuesto de **modificación menor**, por lo que, según el artículo 165.3, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, las modificaciones menores se someterán al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**.

El objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 es dar conformidad a la parcela con la realidad edificatoria existente, la cual impide el desarrollo de la gestión del ámbito y con ello la implantación de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas de protección oficial ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar. Bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida, resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación *UA SARDINA S-4*.

Se adelanta que, desde el punto de vista de la evaluación ambiental, la propuesta no es incompatible con el desarrollo urbanístico del ámbito, la modificación proyectada no alterará la estructura paisajística ni ambiental de la zona de estudio.

El planeamiento urbanístico municipal vigente, Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, aprobado definitivamente con fecha de 20 de julio de 2006 (BOC 26/02/2007, BOP 09/03/2007), clasifica y categoriza la parcela afectada como **suelo urbano no consolidado**.

Figura 1: Clasificación y Categorización del PGO de Gáldar. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

1.2 ÁREA DE ESTUDIO

La zona de estudio se encuentra en Sardina de Gáldar, localidad perteneciente al municipio Gran Canario de Gáldar. Dicho municipio está localizado al noroeste de Gran Canaria, limitando al este con Santa María de Guía de Gran Canaria, al oeste con Agaete y al sur con Artenara y Tejeda.

El municipio de Gáldar cuenta con una población de **24.209** habitantes, de los cuales 12.118 son hombres y 12.091 son mujeres. A su vez el barrio de Sardina cuenta con una población de **6.691** habitantes según el padrón municipal del año 2018[1], representando el 27,63% de la población total del municipio.

Concretamente, la parcela objeto de estudio se localiza en Lomo de la Ermita, en el Barrio Negrín que es un barrio compuesto por unas 1.140 viviendas principalmente de autoconstrucción, de orden cerrado, aprovechando toda la parcela, rasgo común de este tipo de barrios espontáneos, sin una planificación adecuada.

Es un barrio principalmente residencial, constituido con una tipología edificatoria, conocida como viviendas salón, que suelen presentar dos o tres plantas, donde destaca un salón o garaje en la planta baja, en cuyo interior se localizan comercios o talleres, principalmente en las viviendas situadas en la zona de la vía principal de acceso al barrio.

En concreto, la parcela linda al norte con la calle Américo Vespucio, al sur con una parcela adjudicada a D. José García Gil, al este con la calle Jiménez Díaz, y al oeste con terrenos de Juan Jorge.

[1] Datos obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística. http://www.ine.es/

Figura 2: Localización del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

1.3 ANTECEDENTES

El presente documento se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico Simplificado correspondiente a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4. El objeto es justificar la aplicación en este caso del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que se regula en el *artículo 29 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

De acuerdo con el artículo 164, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, nos encontramos en un supuesto de **modificación menor**, por lo que, según el artículo 165.3, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, las modificaciones menores se someterán al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**.

El objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la *UA Sardina S-4* es dar conformidad a la parcela con la realidad edificatoria existente, la cual impide el desarrollo de la gestión del ámbito y con ello la implantación de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas de protección oficial ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar. Bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida, resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación UA SARDINA S-4.

El planeamiento urbanístico municipal vigente, Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, aprobado definitivamente con fecha de 20 de julio de 2006 (BOC 26/02/2007, BOP 09/03/2007),

clasifica y categoriza la parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, incluida en el ámbito de la *Unidad de Actuación UA-Sardina S4*.

Por tanto, la realidad edificatoria existente en el ámbito impide la ejecución material de la Unidad de Actuación, así como su gestión, al resultar disconforme con la ordenación vigente. Se requiere, por tanto, una reordenación del ámbito, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

El instrumento de planeamiento municipal vigente es el Plan General de Ordenación de Gáldar, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, con publicación del acuerdo el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias, y publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

Tras su entrada en vigor, las alteraciones del documento del PGO de Gáldar se han realizado mediante diferentes modificaciones puntuales y una revisión parcial.

Este PGO desde su aprobación definitiva sustituye a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Gáldar que se encontraban en vigor desde 1997.

Por tanto, la ordenación propuesta para este ámbito permitirá la reubicación del Espacio Libre previsto en la ordenación vigente, el cual está ubicado en un suelo actualmente ya edificado con viviendas de protección oficial. Así mismo, estas viviendas dejarían de estar afectadas por la calificación de Espacio Libre.

En este sentido, la realidad edificatoria actual del ámbito objeto de esta Modificación Menor limita la culminación de la ejecución material de la UA, así como su gestión, al ser disconforme con la ordenación vigente. Por consiguiente, se precisa de una reordenación del ámbito, respetando los parámetros básicos de la ordenación vigente, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente, y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

En este contexto, con fecha 8 de febrero de 2018, se firma un convenio de planeamiento entre el Ayuntamiento y Dña. María del Pino García Gil, en el que se acuerda una reordenación de este ámbito que permitiría conseguir los objetivos anteriormente planteados. Este acuerdo alcanzado con la propietaria de los terrenos vacantes del ámbito establece el marco para impulsar la presente Modificación Menor, con el objeto de iniciar el proceso de reordenación de este ámbito, y poder culminar así su ejecución y gestión.

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La ordenación establecida por el PGO de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente. En consecuencia, el objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de esta.

En este contexto, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente Modificación Menor:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.
- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.
- La localización de usos del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

3.1 ALCANCE

La *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA. Sardina S-4*, como se comentó en el apartado 1.2 se materializará en una parcela localizada en Lomo de la Ermita, en Negrín, barrio perteneciente al municipio Gran Canario de Gáldar.

El ámbito objeto de esta modificación linda al norte con la calle Américo Vespucio, al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO R-*, al este con la calle Jiménez Díaz, y al oeste con terrenos de Juan Jorge.

La Modificación Menor pretende reajustar la delimitación de la unidad de actuación S-4 incorporando, y reclasificando como SUNCU, un área que en la actualidad consta como *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO R-5),* con el objeto de reubicar el Espacio Libre. Así mismo, se propone modificar los parámetros de ordenación pormenorizada en la medida en que sea necesario, con el objeto de ajustar la ordenación a la edificabilidad ya ejecutada y a la aún pendiente de materializar.

La ordenación establecida parte de los siguientes objetivos:

- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
- No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
- Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
- Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.

- Reajustar el límite de la unidad de Actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA, en parte de la cual se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m^2, en la actualidad Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, para reubicar el E.L.

A continuación, en las próximas páginas se detallarán las diferentes alternativas contempladas, así como, la finalmente seleccionada.

3.2 CONTENIDO

En este Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, que acompaña a la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4, se desarrollarán los contenidos expuestos en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, así como en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, los cuales sientan las bases y establecen las pautas para realizar el **procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**. Dichos contenidos, los cuales serán expuesto en este apartado, marcan la línea a seguir para realizar dicha evaluación.

El *artículo 29, Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada*, de ***la Ley 21/2013***, desarrolla el esquema a seguir para la realización de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el cual se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Por su parte, en el ***Reglamento de Planeamiento de Canarias***, *aprobado por DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre*, se detalla en el *Capítulo II de su Anexo* el contenido del Documento Ambiental Estratégico de la evaluación simplificada, el cual viene regulado por el artículo 29 de *la Ley 21/2013* presentando los mismos epígrafes.

3.3 ALTERNATIVAS

La presente Modificación Menor plantea alternativas sobre los siguientes aspectos:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.

- La localización de usos dentro del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

- **ALTERNATIVA 0**

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación vigente, establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar, así como la situación fáctica de los suelos incluidos en el ámbito.

La ordenación vigente se estructura en dos manzanas, destinadas mayoritariamente a uso residencial. La primera de ellas conforma una manzana compacta, a la que le es de aplicación la normativa zonal b3 (3 alturas). La segunda se conforma con dos bloques residenciales paralelos, con la normativa zonal b3 (3 alturas), y un Espacio Libre público en su extremo sur.

a. Delimitación/superficie.

La Unidad de Actuación en el vigente PGO presenta una superficie de **11.895 m²**. El PGO redelimitó la Unidad de Actuación con respecto al ámbito de las Normas Subsidiarias, segregando en dos Unidades de Actuación la UA originaria, quedando designada como *UA Sardina UA-4* la Unidad de Actuación objeto de la modificación.

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en tres bloques lineales, dispuestos de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **14.256 m²**, y un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito de **1,20 m²c/m²s**.

El 30% de la edificabilidad total, **4.320 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en la Alternativa 0 asciende a **895 m²**.

Por otra parte, la ubicación de este Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, donde se ubicaban viviendas.

Por lo tanto, el Espacio Libre previsto en la ordenación del PGO es de imposible ejecución, sin alterar las viviendas preexistentes.

Figura 3: Ordenación vigente del PGO. Fuente: Ayuntamiento de Gáldar.

Figura 4: Estado actual. Fuente: Ayuntamiento de Gáldar.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

La ordenación del PGO asigna a la totalidad de las manzanas edificables, sin distinción, la normativa zonal b3, que permite una altura máxima de tres plantas. Sin embargo, las viviendas preexistentes tienen una altura de dos plantas, por lo que, de materializarse el resto de la edificabilidad pendiente,

con la altura permitida en la ordenación vigente, se configuraría una manzana con dos alturas en distintas zonas, perdiéndose la imagen homogénea que se pretendía, y generándose posibles medianeras vistas.

e. Gestión.

La gestión y ejecución de la ordenación propuesta por el PGO está condicionada por la edificación preexistente, ejecutada al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, existiendo además un segundo propietario minoritario. El suelo ya ejecutado coincide con el perteneciente a GALOBRA, mientras el espacio aún sin ejecutar le corresponde al segundo propietario. Sin embargo, el Espacio Libre previsto por esta ordenación se situaba en el suelo perteneciente a GALOBRA, que, sin embargo, fue ejecutado con edificación residencial, tal como estaba previsto en las NNSS. En consecuencia, la ejecución de la ordenación propuesta por el PGO requeriría la sustitución de parte de la edificación ya ejecutada por el Espacio Libre asignado, trasladando esa edificabilidad a las parcelas vacantes.

- **<u>ALTERNATIVA 1</u>**

La Alternativa 1 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor asumiendo la delimitación de la ordenación vigente, y reubicando en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar.

Las parcelas aún sin edificar suponen una superficie de 1.772 m². En esta superficie deberán ubicarse los usos aún no materializados.

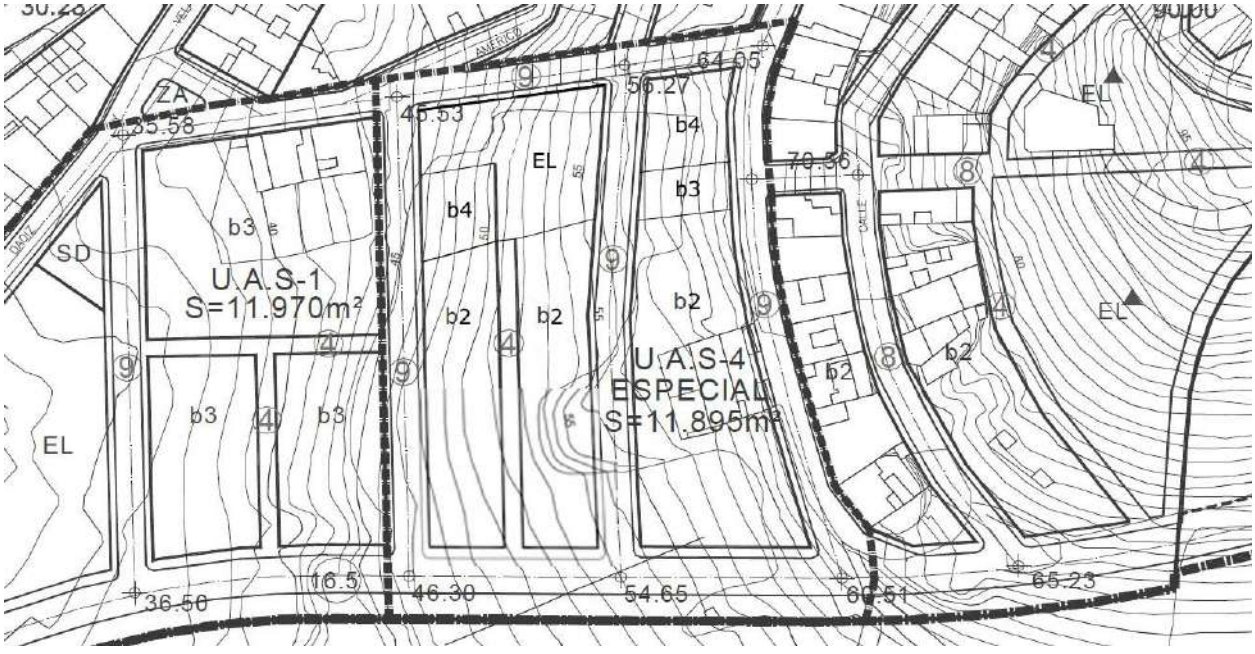


Figura 5: Ordenación de la Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

a. Delimitación/superficie.

La Unidad de Actuación en la Alternativa 1 mantiene la superficie de **11.895 m²** de la ordenación vigente.

En una de las dos manzanas del ámbito está previsto el uso residencial, mientras la otra se prevé destinarla a uso residencial para viviendas de protección oficial.

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **10.746 m²**, con un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito de **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total, aún restan por materializar **2.977 m²** de uso residencial.

El 72% de la edificabilidad total, **7.768 m²/m²**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en la Alternativa 1 asciende a **895 m²**, manteniendo la misma superficie que en la ordenación vigente.

Por otra parte, este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele. Este es un suelo de bastante pendiente. Así mismo, la parcela linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcela.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas. Por esa razón, a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2.

La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas: dos de ellas en la manzana situada más al este del ámbito; y una tercera en la manzana situada más al oeste del ámbito. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente.

Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas. La mayor altura se sitúa en el extremo norte del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado, donde predomina la altura de dos plantas. Por su parte, la edificación de menor altura ocupa la mayor parte de la manzana, hasta el extremo sur, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*.

e. Gestión.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS, a las que en esta alternativa les asigna la Normativa Zonal b2.

Las parcelas vacantes se corresponden con los suelos pertenecientes a un segundo propietario. En consecuencia, la edificabilidad pendiente de materializar le corresponde únicamente a este propietario, lo cual facilita la gestión de esas parcelas.

Sin embargo, a este segundo propietario, minoritario en el conjunto del ámbito, le corresponde también la parcela que se debe ceder como Espacio Libre.

- **ALTERNATIVA 2**

La Alternativa 2 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor, ampliando la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, de forma que se pueda materializar la edificabilidad pendiente, manteniendo la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación del PGO, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal para toda la manzana.

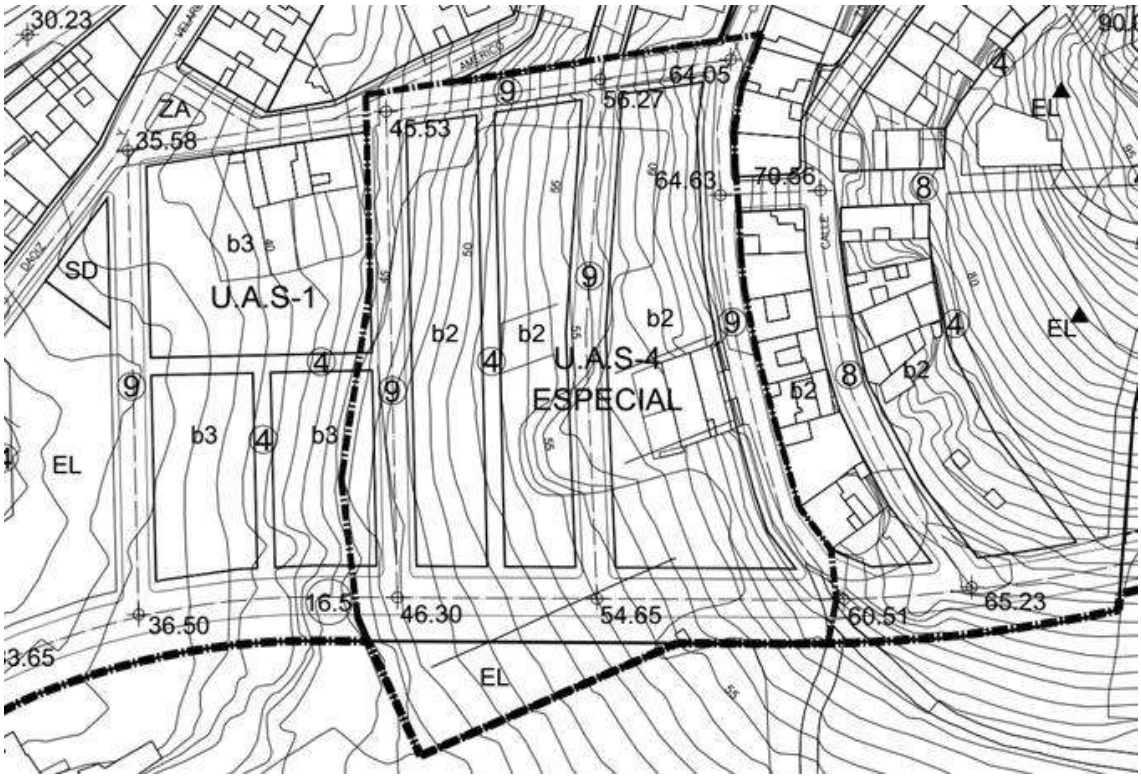


Figura 6: Ordenación de la Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

a. Delimitación/superficie.

La Unidad de Actuación en la Alternativa 2 tiene una superficie de **13.186 m²**.

A la superficie del ámbito en la ordenación vigente del PGO, 11.895 m², se incorpora un suelo de **434 m²**, perteneciente a GALOBRA, y cuya ordenación forma parte de la ordenación de la *UA Sardina S-1*. Este suelo se incorpora por razones recogidas en el correspondiente convenio entre la empresa municipal GALOBRA y el Ayuntamiento.

En segundo lugar, se incorpora un suelo de **912 m²** de superficie, perteneciente a GALOBRA, que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.*

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en dos manzanas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, con una edificabilidad residencial de **10.748 m²**, más 1.171 m² correspondientes al suelo perteneciente a GALOBRA que forma parte de una parcela que en su mayor parte está incluida en la *Unidad de Actuación S-1*.

El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito es de **0,90 m²c/m²s**.

De esta edificabilidad total, aún restan por materializar **2.978 m²** de uso residencial.

El 72% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

El Espacio Libre en la Alternativa 2 se localiza en el extremo sur del ámbito, en el suelo incorporado a la Unidad de Actuación, perteneciente a la empresa pública GALOBRA. Se trata de un suelo en forma de cuña que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*, para incorporarse a la Unidad de Actuación. La superficie de este Espacio Libre es de **912 m²**, que incrementa en 12 m² la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación vigente del PGO.

La posición del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

A las manzanas edificatorias se les asigna la Normativa Zonal b2, con una altura máxima de 2 plantas. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

e. Gestión.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS, a las que en esta alternativa les asigna la Normativa Zonal b2.

Las parcelas vacantes se corresponden con los suelos pertenecientes a un segundo propietario. En consecuencia, la edificabilidad pendiente de materializar le corresponde únicamente a este propietario, lo cual facilita la gestión de esas parcelas.

La inclusión de nuevos suelos pertenecientes a GALOBRA en el ámbito facilita la gestión del desarrollo de estos, pues se incorpora a un ámbito en el que GALOBRA es propietario mayoritario, y se incluye la totalidad de la parcela catastral, tal como se aprecia en el plano catastral.

Figura 7: Localización en el plano catastral de los suelos incorporados. Fuente: Elaboración propia, a partir de IDEGranCanaria.

Así mismo, en la ordenación de la Unidad de Actuación la parcela resultante de la aportación de ese suelo coincide con la parcela origen, tal como se establece en el Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su *Artículo 27. Criterios para la reparcelación*.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La alternativa 2 es la alternativa elegida pues resuelve de una manera más adecuada el desajuste entre lo planificado en el PGO y la realidad edificatoria. Reubicando el Espacio Libre ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, establece una ordenación adecuada de la Unidad de Actuación que viabiliza la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada y da cumplimiento a lo acordado en el convenio de incluir un suelo residual incluido en una parcela de la UA Sardina S-1.

Para la valoración de estas alternativas se han tenido en cuenta los siguientes objetivos y criterios:

Se plantean una serie objetivos específicos a cumplir por la presente Modificación Menor:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.
- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada.
- Dar cumplimiento a lo acordado en el convenio por el cual debe incluirse un suelo residual de 434 m^2 situado al oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA Sardina S-1*.

Por su parte, la ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.
- La localización de usos del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

La Unidad de Actuación en las Alternativas 0 y 1 presentan una superficie de 11.895 m^2. Así la Alternativa 1, al mantener la delimitación actual de la UA, se ve obligada a configurar una ordenación que reubique en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar. Esto da lugar a una ordenación donde es necesario asignar a algunas parcelas las normativas zonales b3 y b4. En consecuencia, la homogeneidad en altura de las manzanas residenciales se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes.

Por su parte, la Alternativa 2 proponer ampliar la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos, estableciendo la superficie de la UA en 13.186 m^2. De esta forma, la propuesta permite materializar la edificabilidad pendiente, aumentando ligeramente la superficie de Espacio Libre y reubicándolo en una localización más favorable, además de unificar la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal (b2) para toda la manzana.

Por otro lado, la configuración de las manzanas edificables es la misma en las tres alternativas. Las alternativas 1 y 2 proponer materializar, en las manzanas edificables comunes a todas las alternativas, una edificabilidad máxima de 10,748 m^2. Esto supone una edificabilidad máxima inferior a la propuesta por la Alternativa 0, que era de 14.256 m^2. En la Alternativa 2, a esta edificabilidad de 10.748 m^2 hay que sumarles 1.171 m^2 de edificabilidad asignada al suelo residual de 434 m2 de nueva incorporación.

En lo que respecta a la proporción de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección, las Alternativas 1 y 2 aumentan el porcentaje previsto en la Alternativa 0, 30% hasta alcanzar el 70% y el 75% de la edificabilidad respectivamente.

La superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m^2. En la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente en 12m^2. En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcelas, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

Por último, las Alternativa 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal. En la Alternativa 0 a las parcelas residenciales les asigna la normativa zonal b3. Por su parte, la Alternativa 2 propone manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas, a estas se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente. Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas.

3.5 COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS

3.5.1 VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS

La valoración comparativa ambiental de las alternativas propuestas se realiza atendiendo a los siguientes aspectos:

La ordenación establecida por el PGO de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente. En consecuencia, el objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de esta. Esta nueva ordenación tratará de presentar unas características que sean las óptimas desde el punto de vista ambiental.

- Integración paisajística de las actuaciones.

Desde el punto de vista de la integración paisajística de la propuesta, la superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m^2, mientras en la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente en 12m^2, favoreciendo una mayor integración paisajística en el ámbito de estudio.

En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele, en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcelas, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, en un suelo en forma de cuña, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

- Impacto visual del conjunto.

Las Alternativa 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal.

En la Alternativa 0, la manzana más al oeste incluye un Espacio Libre en su extremo sur, lo cual generaría una medianera. A las parcelas residenciales se les asigna la normativa zonal b3.

Por su parte, la Alternativa 2 proponer manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2. Lo que disminuiría el impacto visual que provocaría la asignación de normativas zonales con una altura superior.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente. Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas, provocando un mayor impacto visual que las otras dos alternativas.

En conclusión, se expone un resumen de la valoración ambiental de las alternativas:

El espacio Libre público, de 912 m^2, se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

- A las manzanas edificatorias en la Alternativa se les asigna la Normativa Zonal b2, con una altura máxima de 2 plantas, lo que favorece la integración de las actuaciones previstas en la Modificación, con la realidad edificatoria del ámbito.
- De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.
- El interés de respetar los valores ambientales presentes en el área de estudio hace de la Alternativa 2 la más adecuada.
- La Alternativa que provocaría menos efectos negativos sobre el paisaje es la Alternativa 2.
- La Alternativa 2, posee una mayor superficie de EL, así como la mejor ubicación de las tres alternativas, al localizarse en una zona de transición entre lo ya edificado y el área Urbanizable
- La posición del Espacio Libre en la Alternativa 2 favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.
- La homogeneidad en altura de las manzanas residenciales en la Alternativa 1 se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes. Lo que conlleva a un mayor impacto visual.

3.5.2 VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS

La valoración comparativa técnica de las alternativas propuestas se realiza atendiendo a los siguientes aspectos:

a. Delimitación/superficie

La Unidad de Actuación en las Alternativas 0 y 1 presentan una superficie de 11.895 m^2.

El nivel de ejecución actual de la UA, en el que el suelo aún sin edificar supone una superficie únicamente de 1.772 m^2, condiciona la ordenación a proponer.

Así la Alternativa 1, al mantener la delimitación actual de la UA, se ve obligada a configurar una ordenación que reubique en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar. Esto da lugar a una ordenación donde es necesario asignar a algunas parcelas las normativas zonales b3 y b4, con el objeto de poder materializar la edificabilidad pendiente. En consecuencia, la homogeneidad en altura de las manzanas residenciales se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes.

De igual manera, la ubicación y la configuración del Espacio Libre se ven afectadas por la limitada disponibilidad de suelo dentro de la delimitación actual.

Por su parte, la Alternativa 2 proponer ampliar la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, estableciendo la superficie de la UA en 13.186 m^2. De esta forma, la propuesta permite materializar la edificabilidad pendiente, aumentando ligeramente la superficie de Espacio Libre y reubicándolo en una localización más favorable, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal (b2) para toda la manzana.

b. Edificabilidad

La configuración de las manzanas edificables es la misma en las tres alternativas.

En lo que respecta a la edificabilidad máxima propuesta, esta está condicionada por la disponibilidad de suelo residencial de las distintas propuestas, y las normativas zonales asignadas.

Las alternativas 1 y 2 proponer materializar, en las manzanas edificables comunes a todas las alternativas, una edificabilidad máxima de 10,748 m^2. Esto supone una edificabilidad máxima inferior a la propuesta por la Alternativa 0, que era de 14.256 m^2.

En la Alternativa 2, a esta edificabilidad de 10.748 m^2 hay que sumarles 1.171 m^2 de edificabilidad asignada al suelo residual de 434 m2 de nueva incorporación.

En lo que respecta a la proporción de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección, las Alternativas 1 y 2 aumentan el porcentaje previsto en la Alternativa 0, 30% hasta alcanzar el 70% y el 75% de la edificabilidad respectivamente.

c. Espacio Libre

La superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m^2. En la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente en 12m^2.

En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele, en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcelas, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, en un suelo en forma de cuña, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

d. Configuración volumétrica de la manzana

Las Alternativa 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal.

En la Alternativa 0 la manzana más al oeste incluye un Espacio Libre en su extremo sur, lo cual generaría medianera. A las parcelas residenciales les asigna la normativa zonal b3. Por su parte, la Alternativa 2 propone manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas: dos de ellas en la manzana situada más al este del ámbito; y una tercera en la manzana situada más al oeste del ámbito. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente.

Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas. La mayor altura se sitúa en el extremo norte del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado, donde predomina la altura de dos plantas. Por su parte, la edificación de menor altura ocupa la mayor parte de la manzana, hasta el extremo sur, en contacto con el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial *SUSNO R-5* Sardina Sur.

e. Gestión

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS.

La Alternativa 0 presenta la dificultad de prever el Espacio Libre de la UA en un suelo ya ejecutado. Eso imposibilita su materialización sin afectar a las viviendas existentes.

Por su parte, la Alternativa 1 reubica los usos pendientes de ejecutar, en el suelo vacante del ámbito. Suelo vacante perteneciente a un segundo propietario, y que deberá ceder el Espacio Libre público que la ordenación vigente ubicaba en otra localización, condicionando, además, la configuración de esas parcelas vacías.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 2 mantiene los derechos de este segundo propietario, minoritario en el conjunto del ámbito, y localiza el Espacio Libre sin afectar a las viviendas preexistentes. Aunque para conseguir cumplir estos objetivos, la Alternativa 2 incorpora nuevos suelos a la UA, la inclusión de nuevos suelos pertenecientes a GALOBRA en el ámbito facilita la gestión del desarrollo de estos, pues se incorpora a un ámbito en el que GALOBRA es propietario mayoritario, y se incluye la totalidad de la parcela catastral.

Así mismo, en la ordenación de la Unidad de Actuación la parcela resultante de la aportación de ese suelo coincide con la parcela origen, tal como se establece en el Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su *Artículo 27. Criterios para la reparcelación*.

El siguiente cuadro resume de forma comparativa los principales parámetros de las alternativas propuestas:

	Sup. Ámbito m^2s	Edificabilidad m^2c	Coeficiente de Edificabilidad m^2s/m^2c.	AU Medio *	EL**	Normativa Zonal	Altura N.º plantas
Alternativa 0	11.895	14.256	1,20	1,15	895	b3	3
Alternativa 1	11.895	10.748	0,90	0,96	895	b2, b3 y b4	2, 3 y 4
Alternativa 2	13.186	11.919	0,90	0,95	912	b2	2

*Aprovechamiento Urbanístico Medio.

** Espacio Libre público.

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la **Alternativa 2** es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados en la presente Modificación Menor, y, por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

3.6 ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta en esta Modificación Menor es la desarrollada en la Alternativa 2. Esta Alternativa se configura con los parámetros de ordenación recogidos en el convenio de planeamiento que da impulso a la presente Modificación Menor.

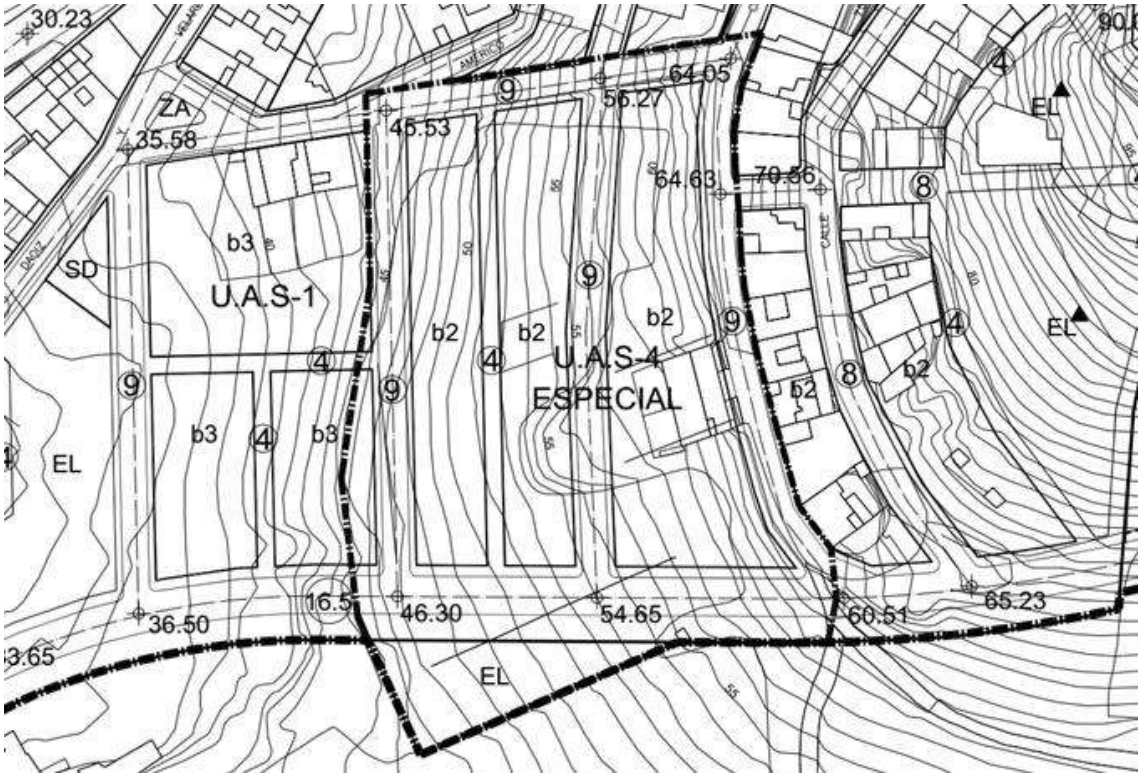


Figura 8: Ordenación propuesta. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

La superficie propuesta para la Unidad de Actuación es de 13.186 m^2. El ámbito limita al norte y al este con la trama urbana consolidada. El resto de los linderos del ámbito limitan con suelos de desarrollo: al este con la unidad de Actuación UA Sardina S-1, que se encuentra ordenada directamente por el PGO; y al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur.*

Los usos propuestos en este ámbito son el residencial, el de Espacio Libre público y viario, además de los permitidos en el régimen de usos de la normativa zonal b2 de aplicación en las parcelas edificables.

La superficie edificable se distribuye en dos manzanas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, y en un pequeño suelo residual de 434 m^2 situado al oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA. Sardina S-1*.

El espacio Libre público, de 912 m^2, se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

La mayor parte del suelo residencial de este ámbito se encuentra ya ejecutado según la ordenación de las NNSS, que les asignaba la normativa zonal b2. Se corresponde mayoritariamente con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial. La ordenación propuesta por la presente Modificación Menor asigna a las parcelas residenciales la **Normativa Zonal b2**, con una altura máxima de **2 plantas**. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

La edificabilidad residencial total de la UA es de 10.748 m^2, más 1.171 m^2 correspondientes al pequeño suelo residual situado al oeste de la UA. La edificabilidad residencial total propuesta para la UA asciende, por lo tanto, a **11.919 m^2**. El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en **0,90 m^2/m^2**.

De esta edificabilidad total de uso residencial, únicamente 2.978 m^2, y los 1.171 m^2 del suelo residual, quedan por ejecutar. El resto del suelo residencial se encuentra ya ejecutado, al amparo de la ordenación establecida en las NNSS.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m^2c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

UNIDAD DE ACTUACIÓN								SARDINA S-4
Superficie Total								**13186 m^2**
Uso Característico								Residencial
Uso Compatible								Comercial
Densidad			90 Viv/Ha.		**Nº máximo de viviendas**			119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad			**0,90 m^2/m^2**		**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**			11919 m^2_c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m^2)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	**ESPACIOS LIBRES**	912	**1972**	**2384**	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	**1972**	**4768**	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	**PLAZO**	1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fi	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11024,96 U.A.L.	**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	11025,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9490 U.A.L./m^2	
10% Cesión	1102,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

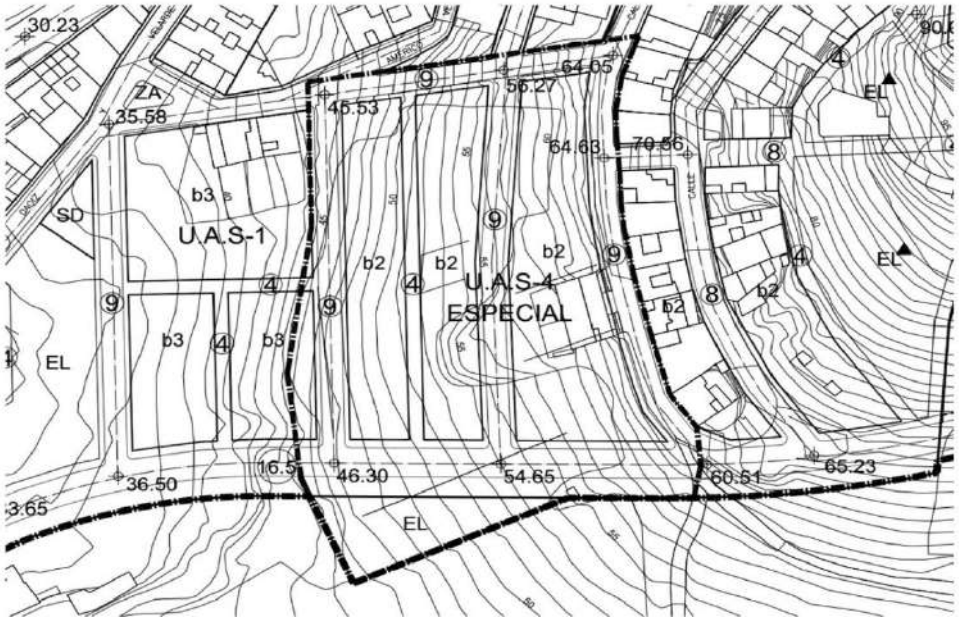


Figura 9: Ficha de ordenación Unidad de Actuación Sardina S-4. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

3.6.1 CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como ya se ha expuesto anteriormente, las alteraciones a introducir por la presente Modificación Menor operan sobre tres aspectos de la ordenación:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, que afectará a la superficie del ámbito;
- La relocalización de los usos, sin la introducción de nuevos usos. Es decir, la calificación del suelo que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- La normativa zonal de aplicación en las parcelas edificables, y, en consecuencia, los parámetros de ordenación pormenorizada de aplicación en la UA;

Los aspectos que no se ven alterados en ningún caso por la presente Modificación Menor, son los siguientes:

- La configuración de la trama urbana, manteniendo el viario previsto;
- El número del total de viviendas;

Las alteraciones propuestas por la presente Modificación Menor modifican el documento de *Plan Operativo. Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado*, en la ficha correspondiente a la *UA. Sardina S-4*, y el resto los documentos del PGO en aquellos apartados en los que se haga referencia a los datos de la ordenación pormenorizada de la citada *UA. Sardina S-4*.

3.6.2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Se propone la ampliación de la delimitación del ámbito incluyendo un suelo que se extrae del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur* adyacente en su límite sur (**1.**), y de un segundo suelo en cumplimiento de un convenio de planeamiento (**2.**). En consecuencia, la UA pasa a tener una superficie de 13.186 m^2, frente a los 11.895 m^2 de la UA en el PGO.

Figura 10: Delimitación del PGO y delimitación propuesta. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

1. El primero de los suelos incorporados tiene una dimensión de 912m^2 y en él se propone localizar el Espacio Libre público del ámbito. Su incorporación no supone añadir complejidad a la gestión de la UA, puesto que la propiedad de este suelo corresponde al propietario mayoritario de los suelos ya pertenecientes a la UA. En concreto, se trata de la empresa municipal GALOBRA S.L, y la delimitación del

suelo incorporado coincide con la delimitación catastral de la propiedad, por lo que la afección a la gestión, tanto de la UA S-4 como del SUSNO R-5 del que se detrae, no es significativa.

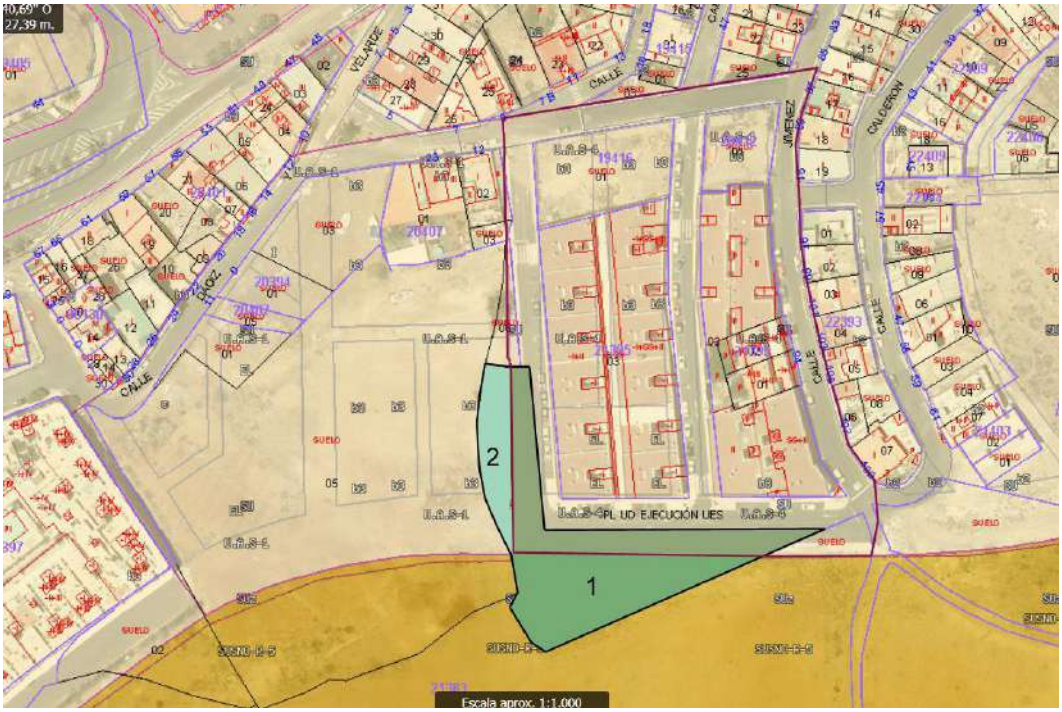


Figura 11: Localización en el plano catastral de los suelos incorporados. Fuente: Elaboración propia, a partir de IDEGranCanaria.

2. Igualmente se incorpora un suelo de 434 m² en el límite oeste del ámbito. La incorporación de este suelo cumple lo establecido en el convenio de planeamiento, en el que se acordaba la inclusión de este suelo en este ámbito como reserva de suelo correspondiente a la empresa GALOBRA. Este suelo incorporado forma parte de una parcela que en su mayor parte está incluida en la Unidad de Actuación S-1, calificada como uso residencial, además del viario correspondiente.

3.6.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO

La presente MM modifica la calificación de algunos de los suelos de la UA, sin introducir nuevos usos.

El Espacio Libre público, que el PGO localizaba en una parcela actualmente ejecutada, se reubica en el extremo sur del ámbito, en el suelo incorporado a la Unidad de Actuación, perteneciente a la empresa pública GALOBRA. Se trata de un suelo en forma de cuña que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*, para incorporarse a la Unidad de Actuación. La superficie de este Espacio Libre es de **912 m²,** que incrementa en 12 m² la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación vigente del PGO.

La posición del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.

De esta forma, el suelo residencial se redistribuye. El suelo calificado en el PGO como de Espacio Libre público pasa a ser calificado como residencial, con lo que las viviendas ya ejecutadas en ese suelo según la ordenación de las NNSS dejan de estar afectadas por la calificación de Espacio Libre público.

En consecuencia, en la nueva ordenación aumenta la superficie de suelo edificable, si bien la edificabilidad materializable en ese suelo, tal como se expuso en el apartado anterior, se reduce al bajar la altura de la edificación prevista en la UA.

3.6.4 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La normativa zonal de aplicación en los suelos edificables pasa a ser la b2, en lugar de la b3 del PGO. Esta alteración supone cambios en los siguientes parámetros:

- Las *Condiciones de uso*, principalmente en la inclusión de la *vivienda unifamiliar* como uso característico, y en el régimen de usos compatibles y alternativos.
- Las *Condiciones de parcela*, afectando a la parcela mínima como el fondo máximo de parcela permitidos.
- Las *Condiciones de la edificación*, afectando a la altura de la edificación, que pasa a ser de dos (2) plantas, frente a las 3 plantas del PGO vigente; y la edificabilidad, que se establece en 1,80 m²c/m²s.

La reducción de la altura máxima de la edificación de 3 a 2 alturas homogeneiza la altura de todas las parcelas edificables, manteniendo, en la edificación pendiente de materializar, la misma altura que la edificación ya ejecutada según los parámetros establecidos en las NNSS.

La edificabilidad se establece en 1,80 m²c/m²s, frente a los 2,70 m²c/m²s del PGO vigente, por lo que, a pesar del aumento en la superficie edificable, la edificabilidad total de la UA se reduce. Se determina una edificabilidad máxima de 11.919 m²c, frente a los 14.256 m²c del PGO.

El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en 0,90 m²/m², inferior al coeficiente asignado en la ordenación vigente de 1,20 m²c/m²s.

Por último, el porcentaje de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección pasa del 30% del PGO vigente a un 75% de la ordenación propuesta. Se pasa de los 4.320 m²c a los 8.940 m²c de la ordenación propuesta.

3.6.5 EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS

Las alteraciones propuestas por esta Modificación Menor afectan principalmente a determinaciones de ordenación pormenorizada de aplicación únicamente en el ámbito de la UA Sardina S-4. Sin embargo, la modificación del límite de la UA genera modificaciones, aunque poco significativas, en otros suelos colindantes.

La delimitación de la UA Sardina S-4 amplía su superficie de 11.895 m² a 13.186 m², por la incorporación de suelos pertenecientes a suelos de desarrollo adyacentes. En consecuencia, se ven alteradas las delimitaciones de estos ámbitos:

- *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur:*

Reduce su superficie en 912 m², lo que supone un 0,82% de la superficie del sector, excluidos los Sistemas Generales adscritos al mismo. Dada la poca entidad de la alteración realizada en la delimitación del sector, no se ve afectada ninguna otra determinación de edificación aplicable al mismo. No se ven afectados ni el número de viviendas, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico asignados al sector, ni ningún otro parámetro que le son de aplicación.

- ·*UA Sardina S-1:*

Reduce su superficie en 434 m², lo que supone un 3,6% de la superficie del ámbito. La exclusión de este pequeño suelo del ámbito de la UA S-1 no supone modificación alguna en la ordenación propuesta en esta, ya que se mantiene el diseño de la trama urbana y las determinaciones y normativas zonales que le son de aplicación. Únicamente se ve afectada la gestión de la UA, que pasa a formar parte de la gestión de la UA Sardina S-4 en ese suelo concreto. La incorporación de este suelo a la UA Sardina S-4 se produce en cumplimiento de las determinaciones recogidas en el Convenio de Planeamiento.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El desarrollo previsible de la *Modificación menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4* se verá condicionado por la selección de la alternativa más adecuada, de las desarrolladas en el apartado anterior, en función de la mejor coherencia con los objetivos de ordenación esperados y con la menor incidencia desde el punto de vista medioambiental.

En cualquier caso, las diferentes fases por las que debe pasar la formulación y tramitación de la citada Modificación Menor del PGO de Gáldar, son:

- El procedimiento reglado de aprobación de la Modificación Menor, incluida la evaluación ambiental simplificada.

    a. Realización del documento ambiental estratégico y el borrador del documento técnico para su remisión al órgano ambiental.

    b. El órgano ambiental deberá someter el borrador del documento técnico y el documento estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

    c. Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al ayuntamiento.

    d. Posteriormente se redactará el documento para la aprobación inicial, recogiendo las condiciones del informe ambiental estratégico.

    e. Los servicios municipales emitirán un informe para elevación de propuesta de aprobación inicial por del ayuntamiento.

    f. Tras el acuerdo plenario de aprobación inicial el documento técnico de modificación del plan general se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas.

    g. Después de los trámites de información pública y consulta se procederá por parte del ayuntamiento a modificar, de ser preciso, el contenido del documento.

    h. Los servicios municipales emitirán un informe para elevación de propuesta de aprobación definitiva por el ayuntamiento.

    i. Tras su aprobación definitiva, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y la modificación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

5.1 GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS

En primer lugar, con respecto a las características geológicas y geomorfológicas, el área de estudio se localiza en una zona muy rica en este sentido. Se encuentra muy próxima al Monumento Natural de Amagro (C-13)[2], espacio que pertenece a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, sin embargo, el área de estudio que nos atañe, ha sufrido una presión antrópica muy alta, modificando en un alto grado esas características iniciales, por lo que presenta una calidad desde el punto de geológico y geomorfológico bajo.

En particular, el área de estudio presenta dos tipos de materiales geológicos diferentes:

- Por un lado, piroclastos de dispersión, que son acumulaciones de material de tamaño lapilli y, a veces, escorias, con potencia variables de hasta algún metro, las cuales están muy extendidos en la esquina NE de Gran Canaria en torno a Montaña de Amagro y Agaete.
- Y, por otro lado, lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas, estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). En el sector que se encuadra el área de estudio ha habido un gran predominio de lavas en relación a los depósitos piroclásticos. Los afloramientos de este sector constituyen relieves a modo de montes-islas entre los cuales discurrieron las coladas de los ciclos posteriores.

Son tres los factores que determinan la geomorfología del área de estudio, la litología, la edad de los distintos materiales y los agentes geodinámicos. Los depósitos piroclásticos, material granular de escasa cohesión, van a asociarse con formas acarcavadas (“bad-lands”).

En este sentido, la erosión fluvial ha modelado la morfología de la zona, provocando que sea un área en el que predomina las acumulaciones de material, el área de estudio se ubica sobre un interfluvio alomado con una pendiente acentuada (entre un 20-30 %) formado por coluviones y derrubios de ladera que se generan junto a los escarpes fonolíticos de la Montaña de Amagro.

En general, este interfluvio está constituido con materiales sueltos de diversa naturaleza y granulometría, relativamente fácil de erosionar, por lo que, como se comentó anteriormente, existe un proceso de carcavamiento generalizado.

[2] Fue declarado como “Monumento Natural” por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

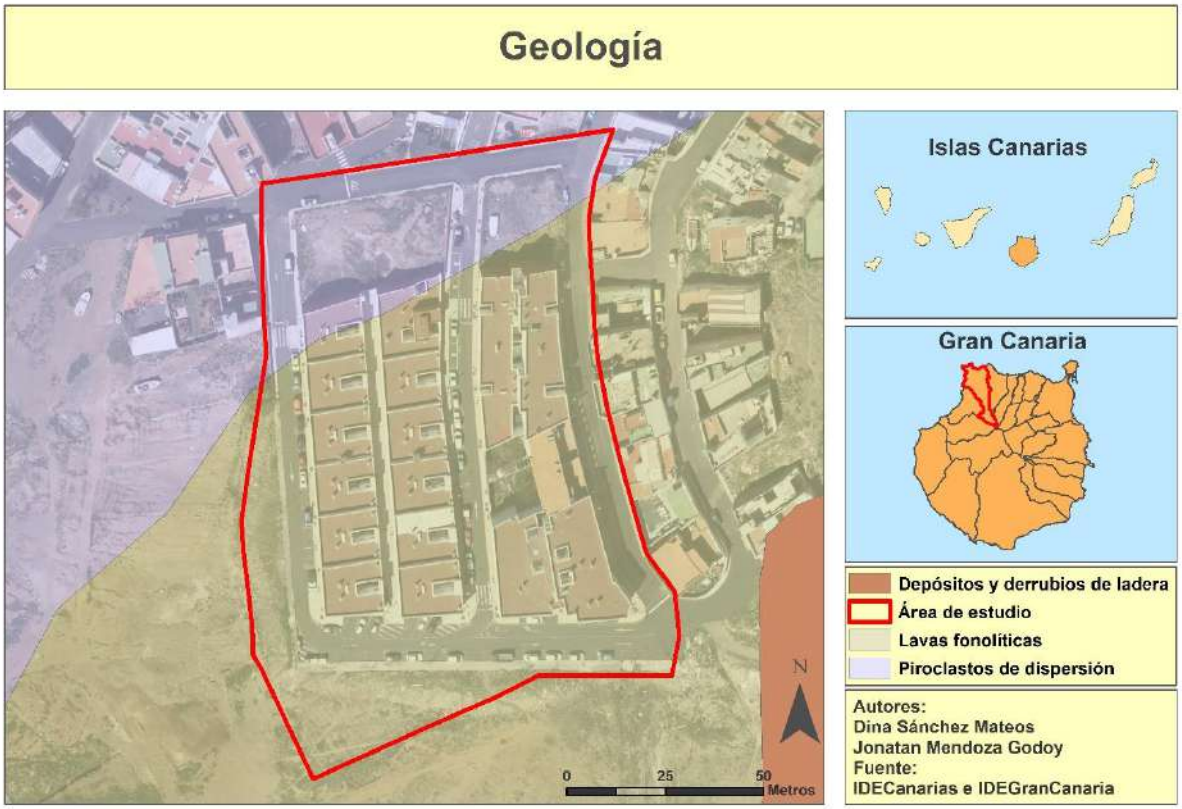


Figura 11: Geología del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

5.2 HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista de la hidrogeología e hidrología, no hay aspectos muy relevantes que comentar, las aguas de escorrentía del área de estudio discurren de manera ocasional por una red jerarquizada de pequeños barrancos o cárcavas.

Las precipitaciones en el área son escasas, oscilando entre 100 y 300 mm, con una evapotranspiración potencial muy alta. Por lo tanto, esta agua superficial no supone un problema desde el punto de vista de las avenidas o inundaciones para la zona.

Las estaciones pluviométricas más cercanas al área de estudio son, la estación de Sardina del Norte (media anual de 134 mm), Llanos de Gáldar (135 mm), Cardonal de Gáldar (164 mm) y Llanos de Quintana (198 mm), con estas y las demás estaciones pluviométricas repartidas por toda la isla (un total de 235), se ha realizado un Modelo Digital de precipitaciones, con el objetivo de calcular la precipitación de la zona de estudio, cuyos resultados se exponen en el siguiente plano.

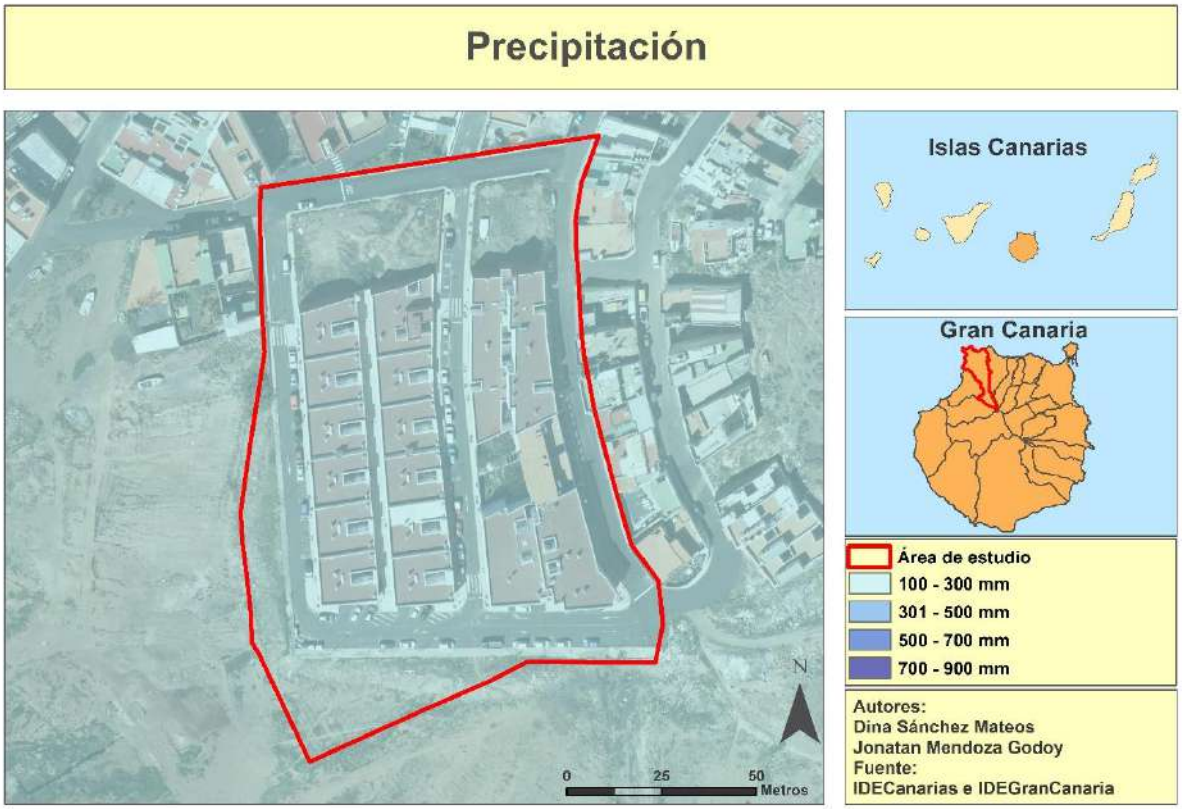


Figura 12: Precipitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria y AEMET.

5.3 EDAFOLOGÍA

Según la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria[3], la zona de estudio se encuentra en el Supraambiente Neocanaria o alisiocanaria, que se localiza en la mitad Nororiental de la Isla, y a su vez, en el ambiente Desértico costero del Norte, que se corresponde con la franja litoral de la fachada septentrional de la Isla y por último con el sistema/subsistema de plataforma lávica.

En este sentido, el tipo de suelo según la clasificación de la FAO Andosol vítrico-Cambison éutrico, con un espesor de 10-30 cm, una salinidad de 2-4 mmhos/cm, una pedregosidad de más del 80%, una alcalinidad de 2-5% Na, materia orgánica de menos del 2% y un drenaje moderado. Por lo tanto, la capacidad de uso agrario sería muy baja (Clase E) con limitaciones por erosión - pendiente.

[3] Sánchez, J., Ríos, C., Pérez-Chacón, E., & Suárez, C. (1995). Cartografía del potencial del medio natural de Gran Canaria. *Cabildo Insular de Gran Canaria. Universitat de València* (Estudios Generales). *Universidad de las Palmas de Gran Canaria.*

Figura 13: Capacidad de uso agrario del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

5.4 CLIMATOLOGÍA

La climatología de la zona de estudio presenta unas condiciones más bien secas, pero agradables, debido a la humedad que proporciona el mar que es arrastrada por los vientos alisios procedentes del noroeste y que pueden provocar precipitaciones y unas condiciones más húmedas y frescas.

Por su altitud y orientación, la zona de estudio se encuentra dentro de la franja litoral de la isla. Condicionada fundamentalmente por el régimen de los vientos alisios, que como se comentó anteriormente, soplan con dirección NE cargados de humedad.

En cuanto a las precipitaciones, el Plan Hidrológico de Gran Canaria[4] enmarca la zona dentro de un área de escasas precipitaciones, las cuáles no superan los 350 mm anuales. Éstas se distribuyen de forma muy irregular, siendo el invierno la estación más húmeda, sobre todo los meses de noviembre y enero que son los más lluviosos, mientras que julio y agosto los más secos. Por lo tanto, la irregularidad de la variable pluviométrica es el rasgo más llamativo, ya que varían de un año a otro, habiendo años más lluviosos o más secos.

El análisis pluviométrico del área de estudio se ha realizado a través de los datos adquiridos a la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), concretamente los datos utilizados para caracterizar el régimen pluviométrico provienen, como se comentó anteriormente, de las estaciones pluviométricas más cercanas al área de estudio son, la estación de Sardina del Norte (media anual de 134 mm), Llanos de

[4] DECRETO 82/1999, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria.

Gáldar (135 mm), Cardonal de Gáldar (164 mm) y Llanos de Quintana (198 mm), cuyos datos se observan en la siguiente tabla.

Estación	Red	Nombre	X-UTM	Y-UTM	Cota	Zona	Cuenca	Año Inicial	Año Final (*)	Media Anual (mm)	Máxima Mensual (mm)	Máx Diaria (mm)
74		Sardina del Norte	431457	3114690	94	N.1.B.	19	1949		134	116	70
200		Llanos de Quintana	434477	3110689	193	N.1.B.	19	1952		198	254	220
201		Cardonal de Gáldar	432042	3110910	151	N.1.B.	19	1952		164	152	123
225		Llanos de Gáldar	434748	3114708	11	N.1.B.	19	1957		135	123	74

Figura 14: Datos pluviométricos de las estaciones más cercanas al área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en AEMET.

Por todo lo anteriormente expuesto, se podría incluir el área dentro de un tipo de clima específico, según la clasificación climática de Thornthwaite, se podría decir que predomina un clima Árido con un exceso de agua pequeño o nulo, cuyas siglas serían según esta clasificación EdB3a'.

Son estas características climatológicas, así como la escasa altitud sobre el nivel del mar, las que condicionan el tipo de vegetación presente en la zona, el cual será descrito en el próximo apartado.

5.5 VEGETACIÓN

Con respecto a las características de la vegetación, se trata de una zona ecotónica correspondiente al piso basal de cardonal-tabaibal, es decir, la que ocupa las cotas inferiores de todas las islas. Las comunidades climácicas del piso basal están representadas fundamentalmente por matorrales de cobertura variable, compuesto por especies que han desarrollado un gran número de estrategias adaptativas con el fin de sobrevivir en las condiciones adversas que ocupan.

En este sentido, han de soportar un importante estrés hídrico al localizarse en zonas con precipitaciones anuales inferiores a los 300 mm, donde existe déficit de agua en el suelo prácticamente todo el año.

Por lo tanto, se puede encontrar en el área de estudio comunidades del piso basal con un muy alto grado de transformación antrópica, por lo que, las especies más representativas de estas comunidades como son la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardón (*Euphorbia canariensis*) no están presentes. Por su parte, sí se observa la presencia de especies como la barrilla (*Mesembryanthemetum crystallinum*), la ahulaga (*Launaea arborescens*) y el salado blanco (*Shizogyne sericea*).

La degradación vegetal que ha sufrido el área de estudio, debido a, como se comentó anteriormente, la intensa ocupación antrópica del suelo ha provocado la introducción de especies foráneas e invasoras, es el caso de las tuneras (*Opuntia máxima*), piteras (*Agave americana*), tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y rabo gato (*Pennisetum setaceum*).

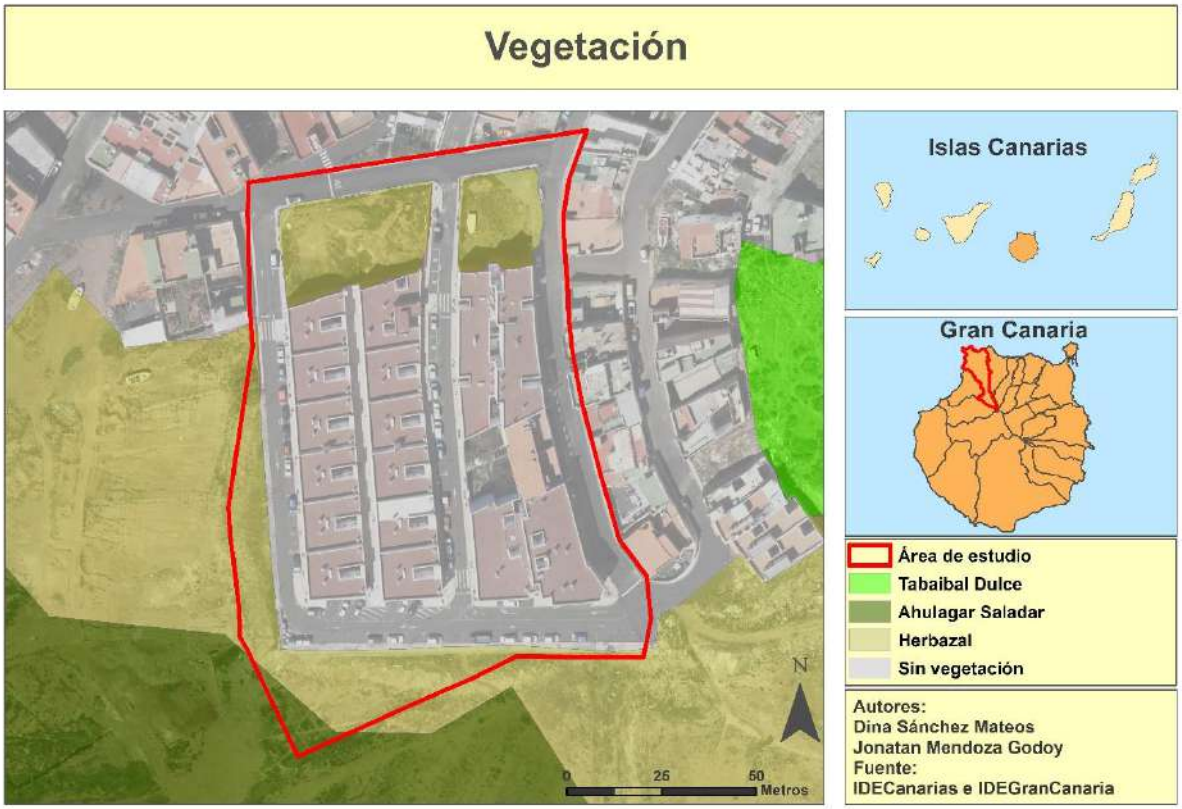


Figura 15: Vegetación presente en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

5.6 FLORA Y FAUNA

Como se comentó en el apartado anterior, la vegetación presente en el área de estudio ha sufrido una importante presión antrópica, lo que conlleva a presentar un bajo grado de especies representativas del piso basal, siendo representativas la barrilla (Mesembryanthemetum crystallinum), la ahulaga (Launaea arborescens) y el salado blanco (Shizogyne sericea).

Figura 16: Parcela presente en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, hay que destacar que la zona de estudio se encuentra afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.

Por lo tanto, hay que señalar que la avifauna que está presente en la zona, es representativa, debido al alto número de especies, de la zona, aunque con pocos individuos, entre las especies de la avifauna, destacan; el alcaraván (Burhinus oedicnemus distintucs), la calandra canaria (Calandrella rufescens rufescens), el camachuelo trompetero (Bucanetes githagineus amantum), el bisbita caminero (Anthus berthelotti berthelotti), el cernícalo (Falco tinnunculus canariensis), el aguililla canaria (Buteo buteo insularum), la abubilla (Upupa epops), la alpispa (Motacila cinerea canariensis), el gorrión moruno (Passer hispaniolensis), el gorrión chillón (Petronia petronia maderensis), el mosquitero canario (Phylloscopus canariensis canariensis), el vencejo unicolor (Apus unicolor), el chorlitejo chico (Charadrius dubius), la pardela cenicienta (Calonectris diomedea borealis).

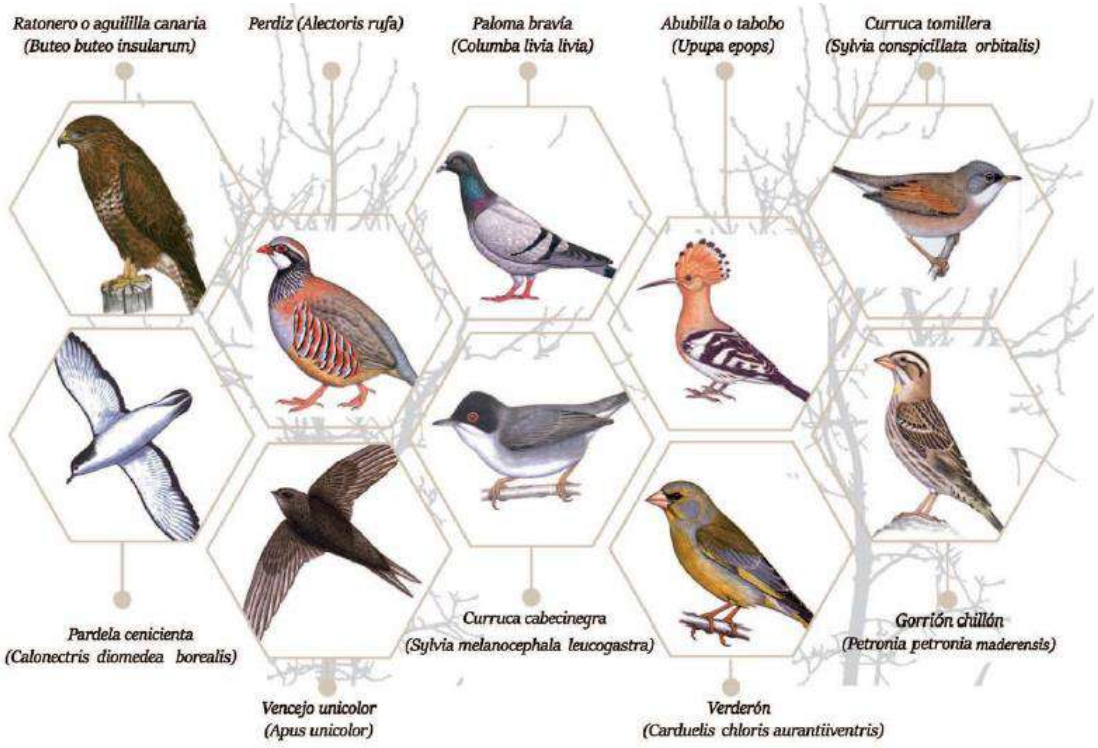


Figura 17: Avifauna presente en el área de estudio. Fuente: Memoria informativa del Monumento Natural de Amagro.

5.7 PAISAJE

El paisaje que presenta actualmente el ámbito objeto de la presente Modificación es el resultado de un entorno urbano consolidado, imponiéndose durante las últimas décadas los criterios de edificación-urbanización. Las inmediaciones del área de estudio, está conformado principalmente por viviendas de autoconstrucción, de orden cerrado, aprovechando toda la parcela, rasgo común de este tipo de barrios espontáneos, sin una planificación adecuada.

Es un barrio principalmente residencial, constituido con una tipología edificatoria, conocida como viviendas salón, que suelen presentar dos o tres plantas, donde destaca un salón o garaje en la planta baja, en cuyo interior se localiza comercios o talleres, principalmente en las viviendas situadas en la zona de la vía principal de acceso al barrio.

En las parcelas objeto de estudio, la tipología edificatoria es diferente, al ser viviendas más modernas que las anteriormente comentadas. Se trata de Viviendas de Protección Oficial (VPO) con una tipología lineal en bloque de dos alturas.

Figura 18: Viviendas de Protección Oficial presentes en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

En otro orden de cosas, el área de estudio se encuentra en un lugar privilegiado desde el punto de vista visual, ya que, la configuración del paisaje del entorno, así como la localización en una zona relativamente alta proporciona un valor añadido.

La parcela se localiza en una zona elevada, en relación con el mar. Por lo tanto, la cuenca visual topográfica (considerando solamente la topografía), así como la cuenca visual real (añadiendo barreras visuales) se puede calificar como alta. Tiene unas vistas privilegiadas, por un lado hacia el mar, y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.

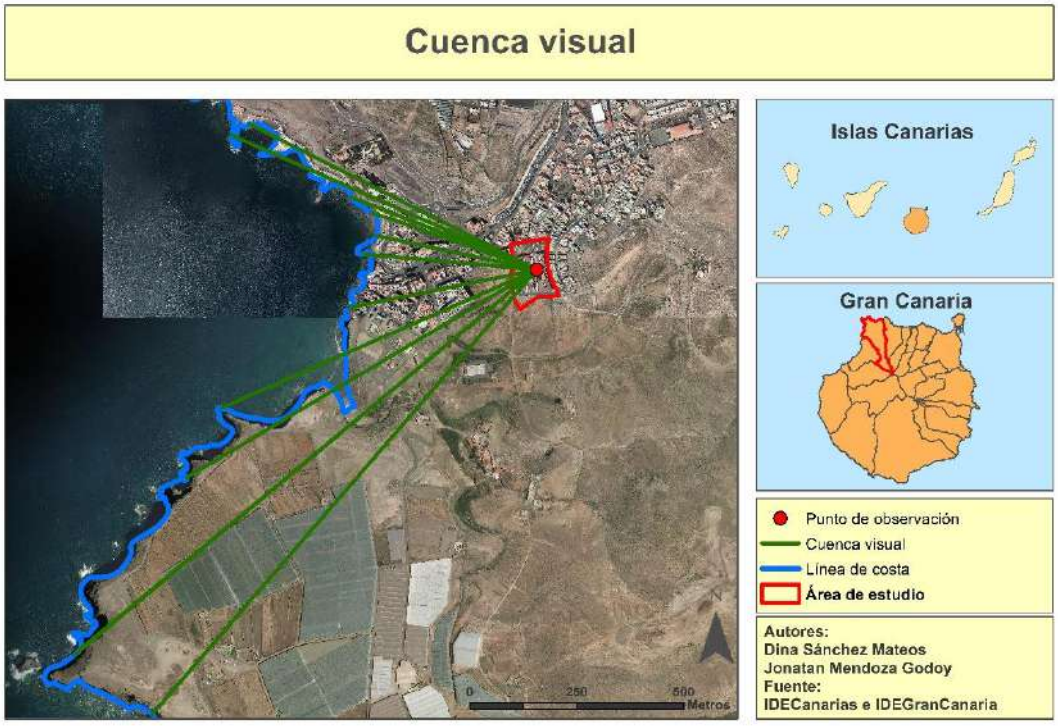


Figura 19: Cuenca visual del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

5.8 AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

No existen espacios naturales protegidos recogidos en la Red Canaria de Espacios Naturales protegidos que afecten al área de estudio, así como tampoco a la Red Canaria de Reservas de la Biosfera.

Por su parte, tampoco se recoge en dicha área espacios recogidos en la Red Natura 2000, como pueden ser Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), ni Hábitats naturales de Interés Comunitario o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección. En este sentido, el área tampoco está afectada por Áreas Importantes para las Aves (IBAS).

Sin embargo, sí viene afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro[5], que cuenta con una superficie de 1226,97 ha.

[5] ORDEN de 15 de mayo de 2015, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias, a los efectos de aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en el Área
Burhinus oedicnemus distinctus
Puffinus assimilis baroli

Figura 20: Especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en el Área. Fuente: Elaboración propia, a partir de, ORDEN de 15 de mayo de 2015.

Figura 21: Área prioritaria de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

No existen otros elementos o condiciones de orden natural que resulten relevantes o de interés susceptibles de verse afectados de modo negativo por la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4.

5.9 POBLACIÓN Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El municipio de Gáldar cuenta con una población de **24.209 habitantes**, de los cuales 12.118 son hombres y 12.091 son mujeres. A su vez el barrio de Sardina cuenta con una población de **6.691 habitantes**, de los cuales 3.471 son hombres y 3.220 son mujeres, según el padrón municipal del año 2018[6]. Representando el 27,63% de la población total del municipio. Como ya se comentó en el apartado 1.2.

[6] Datos obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística. http://www.ine.es/

A continuación, se expone una tabla en la cual se relaciona, la evolución de la población por sexos de los últimos 17 años del total municipal y del Puerto de Sardina.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
AMBOS SEXOS																		
TOTAL GALDAR	22.291	22.335	22.677	22.763	22.992	23.201	23.453	23.776	23.951	24.405	24.473	24.361	24.319	24.227	24.209	24.235	24.296	24.251
PUERTO DE SARDINA	2.925	3.104	3.226	3.319	3.360	3.411	3.486	3.543	3.595	3.725	3.761	3.772	3.824	3.813	3.825	3.846	3.851	3.858
Hombres																		
TOTAL GALDAR	11.176	11.207	11.389	11.425	11.536	11.658	11.802	11.959	12.027	12.285	12.319	12.253	12.218	12.149	12.136	12.165	12.193	12.167
PUERTO DE SARDINA	1.519	1.603	1.670	1.710	1.733	1.764	1.807	1.837	1.864	1.935	1.964	1.969	1.991	1.990	2.006	2.010	2.000	2.010
Mujeres																		
TOTAL GALDAR	11.115	11.128	11.288	11.338	11.456	11.543	11.651	11.817	11.924	12.120	12.154	12.108	12.101	12.078	12.073	12.070	12.103	12.084
PUERTO DE SARDINA	1.406	1.501	1.556	1.609	1.627	1.647	1.679	1.706	1.731	1.790	1.797	1.803	1.833	1.823	1.819	1.836	1.851	1.848

Figura 22: Caracterización demográfica. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos del ISTAC, Padrón de Habitantes.

Como se observa en la tabla, el municipio de Gáldar, al igual que en la entidad poblacional de Puerto de Sardina, tienen una población estable en cuanto al número de habitantes, la cual ha ido creciendo progresivamente durante los últimos años. Por otro parte, se observa como el número de hombres siempre es superior al de mujeres, en el total municipal, como en el Puerto de Sardina.

En otro orden de cosas, los indicadores demográficos (año 2018) obtenidos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC)[7] para el municipio de Gáldar revelan los siguientes datos:

Indicadores demográficos	Valores	
Crecimiento vegetativo	-64	
Edad media de la población	42,4 años	
Índice de juventud:	13,00 %	
Índice vejez:	17,18 %	
Índice de dependencia:	43,21 %	
Indicadores de nacimientos (año 2017):	Hombres 86	Mujeres 67
*Tasa bruta de natalidad:	6,93 ‰	
*Tasa general de fecundidad:	28,12 ‰	
*Índice sintético de fecundidad:	1,02 nacimientos	
*Edad media de las madres:	31,9 años	
Indicadores de defunciones (año 2017):	Hombre 132	Mujeres 85
*Tasas brutas de mortalidad:	7,47 ‰	
*Tasas de mortalidad infantil:	3,76 ‰	

7 http://www.gobiernodecanarias.org/istac/

*Edad media a la defunción en hombres:	73,5 años
*Edad media a la defunción en mujeres:	78,7 años

Figura 23: Caracterización demográfica. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos del INE.

*Indicadores para Gran Canaria, al no disponer de datos municipales.

5.10 PATRIMONIO CULTURAL

En relación con el patrimonio cultural, en la zona de estudio no encontramos ningún elemento de interés. No existen elementos que estén catalogados[8], así como tampoco Bienes de Interés Cultural, ni ningún Bien Inmueble de Interés Etnográfico de Gran Canaria.

6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El diagnóstico ambiental resulta del chequeo al estado de las variables ambientales y culturales comentadas anteriormente a lo largo del apartado 5. Es la síntesis de las características más relevantes del ámbito de estudio, los valores de interés desde el punto de vista de la conservación, así como sus problemas ambientales.

Además, del diagnóstico ambiental se deriva la capacidad y calidad de acogida de las distintas zonas del área de estudio, en relación con la implantación de ciertos usos en dicho territorio. El primer paso consiste en la definición de las distintas unidades ambientales homogéneas, cuyas características se han obtenido a través del inventario territorial desarrollado en las páginas precedentes.

6.1 UNIDADES AMBIENTALES

El diagnóstico ambiental comienza estableciendo la caracterización de las distintas unidades ambientales homogéneas del paisaje. Las unidades ambientales son porciones del territorio conformadas por elementos, formaciones y procesos similares dentro de su ámbito, o, dicho de otra manera, se caracterizan por un paisaje y un funcionamiento común. El predominio de unos elementos y procesos sobre otros, así como sus interrelaciones, son los parámetros que se usan para definir y delimitar cada tipo de unidad.

La metodología empleada sigue las líneas establecidas por la Ciencia del Paisaje mediante los conceptos de integración, desarrollados por la Geografía Física, establecidas por Eduardo Martínez de Pisón, María de Bólos y que, posteriormente, han sido aplicados al campo de la ordenación del territorio por autores como Domingo Gómez Orea o Emma Pérez-Chacón.

En función de esto, en el proceso de definición, caracterización y delimitación de las unidades ambientales se combina el estudio de los elementos del paisaje existentes, el de su estructura interna y el de su dinámica. En general, estos elementos pueden ser de carácter bióticos, abióticos y antrópicos, dándose diversas interrelaciones entre ellos. En este sentido, se considera de especial relevancia la estructura que presentan, es decir, cuáles son los dominantes, cuáles son sus niveles de organización y qué elemento o elementos estructuran cada unidad, así como de la dinámica actual del paisaje (grado de ocupación agrícola). Ello se puede traducir en una clasificación de las unidades resultantes según la dominancia de sus elementos estructurales, conforme al siguiente esquema:

[8] Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias

RANGO	ABIÓTICO	BIÓTICO	ANTRÓPICO
1	F	B	A
2	Fb Fa	Bf Ba	Af Ab
3	Fba Fab	Bfa Baf	Afb Abf

Figura 24: Caracterización de las Unidades Ambientales. Fuente: elaboración propia, a partir de Pérez Chacón, Emma (2016).

En el ámbito de estudio, se han identificado, adaptado a una escala de trabajo de 1:500, tres unidades ambientales. Como resultado del proceso, se han obtenido unidades con distintas morfologías y dimensiones. La diferenciación de espacios a esta escala, en los que la interrelación de los factores bióticos, abióticos y antrópicos diferencian unidades ambientales con un comportamiento ambiental homogéneo, permite establecer una clasificación del paisaje en tres unidades.

Los criterios considerados para la delimitación de las unidades han sido los siguientes:

- La fisionomía del paisaje y el funcionamiento territorial, agrupando unidades cuyos rasgos morfológicos presenten similitudes notables.
- La dominancia de elementos estructurales, tanto abióticos como bióticos y antrópicos. Para ello se analizan los elementos que componen cada unidad y se detectan los que presentan una mayor contribución en su organización.

La caracterización o denominación adoptada para describir cada unidad, resumen y jerarquiza los rasgos esenciales de cada una de ellas. En resumen, en el área de estudio, se han delimitado tres unidades ambientales homogéneas, las cuales son:

1: Interfluvio alomado con pendiente acentuada y presencia de vegetación herbácea.

2: Edificaciones con una tipología lineal en bloque sobre interfluvio alomado con pendiente acentuada.

3: Interfluvio alomado con pendiente acentuada y presencia de vegetación herbácea y comunidades de ahulagar-saladar

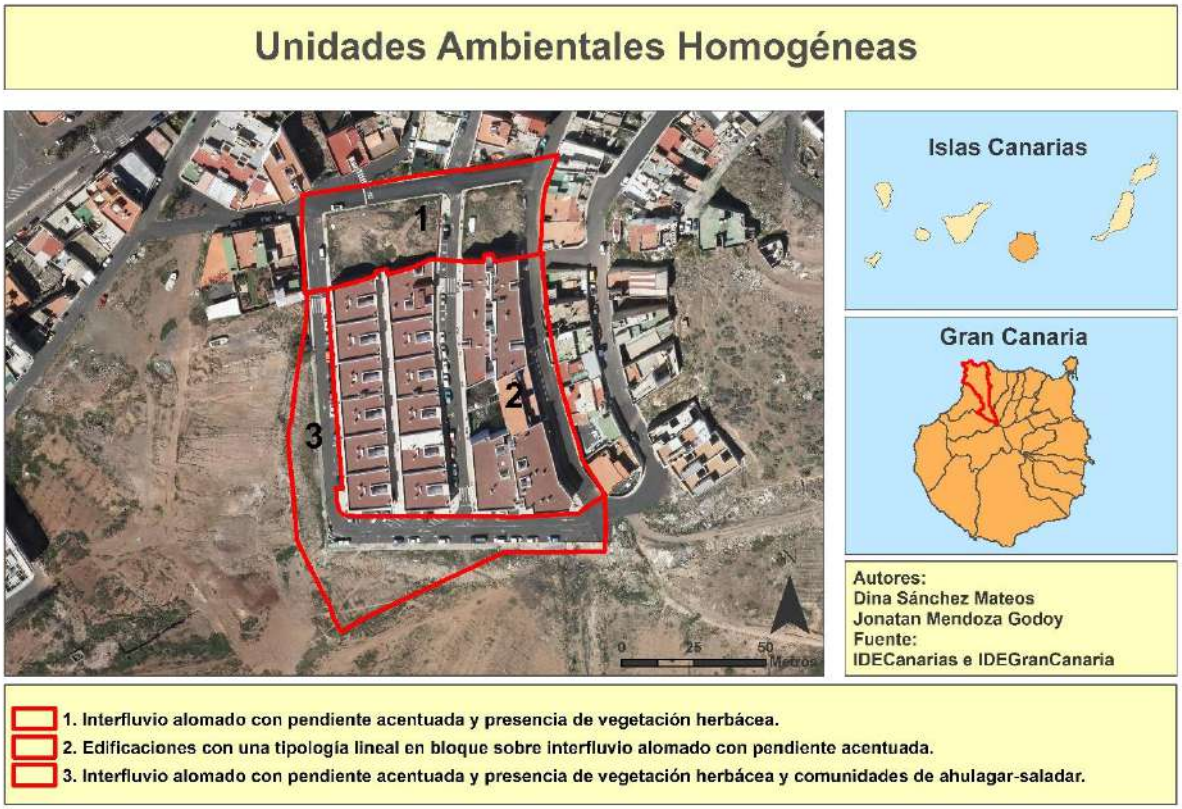


Figura 25: Unidades Ambientales Homogéneas. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

Por lo tanto, una vez analizadas las características del ámbito de estudio, se procederá a establecer los valores de la diagnosis, cuyo objetivo, además de los anteriormente mencionados, son exponer la calidad, capacidad y limitaciones del territorio objeto de estudio. Los valores que se han considerado en consonancia con los objetivos propuestos para este trabajo son: diagnóstico de potencialidad, en el que se incluye, limitaciones de uso, capacidad de uso, valor cultural y calidad para la conservación.

Por lo tanto, en las páginas siguientes, se detallan estos valores en el mismo orden que han sido nombrados anteriormente, a su vez se aclara la metodología llevada a cabo para su elaboración y se comentan los resultados obtenidos.

6.2 DIAGNÓSTICO DE POTENCIALIDAD

El diagnóstico de la potencialidad del territorio supone su valoración en función de su cualidad para ser conservado, así como de sus posibilidades para ser aprovechado. En este sentido, se estructura a partir de cuatro diagnósticos específicos: **limitaciones de uso, capacidad de uso, valor cultural y calidad para la conservación**. Estos diagnósticos toman como referencia de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas previamente.

6.2.1 LIMITACIONES DE USO

Las limitaciones de uso permiten la evaluación de la importancia de los recursos naturales presentes en el área. Por tanto, la coincidencia, en cada unidad de paisaje delimitada, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas de los factores analizados, determinará las áreas donde la acogida de usos

urbanos, que implique una transformación sustancial de las condiciones actuales de la unidad, no tenga cabida. Para ello, se han utilizado como referencia las unidades ambientales homogéneas, por lo que los criterios están siempre referidos al conjunto de las unidades delimitadas.

Por lo tanto, para su definición se han utilizado aquellos criterios que, desde un punto de vista más objetivo, resultan restrictivos a la hora de acoger usos urbanos, ya sea por la merma de recurso que supondrían (pérdida de recursos edáficos, naturales o paisajísticos), como por la peligrosidad intrínseca que significaría el acometer una actuación (por la existencia de un grado de pendiente excesivo). La coincidencia en cada unidad ambiental de un cierto número de limitaciones de uso físicas permite determinar el grado de restricción. Por tanto, los criterios adoptados para establecer las limitaciones de uso son los siguientes:

Factor pendiente: aun teniendo en cuenta la capacidad del ser humano para adaptar las condiciones del territorio en favor del desarrollo de usos o actividades mayoritariamente con aprovechamiento económico, este binomio se ve afectado con el aumento de la pendiente del terreno, influyendo en el cambio de actividades cuando se sobrepasan ciertos valores de las mismas.

Teniendo en cuenta, una vez más, la escasa entidad territorial que representa la unidad respecto a la dinámica de funcionamiento integrado del paisaje, se establecen rangos de limitación de uso por pendientes que van desde muy baja a muy alta. Dichos rangos se preestablecen en una metodología que sistémicamente da respuesta a las limitaciones de los usos derivados del factor pendiente, la cual se disgrega en valores: muy bajo, bajo, moderado, alto y muy alto.

El área de estudio se caracteriza por presentar unas laderas con pendientes acentuadas, pero que están muy modificadas antrópicamente y en las cuáles ya existen edificaciones, como es el caso de la unidad número dos.

Por lo tanto, la limitación por el factor pendiente sería moderada en las tres unidades. Ya que el factor pendiente no es un factor que se deba obviar, pero no supondría una limitación para la actividad que se pretende llevar a cabo en la unidad de la parcela objeto de estudio.

Factor Paisaje: En relación con el paisaje, y en concreto con la cuenca visual los valores son bastante altos, además, si tenemos en cuenta el fondo escénico presente desde el área de estudio, este valor aumenta más si cabe.

En cuanto a las morfologías, a pesar de que su singularidad e influencia paisajística no es muy relevante, se valora la topografía del área por tener un cierto protagonismo en la cuenca visual.

En definitiva, se presenta un rango para las limitaciones de uso por factor paisaje igual que para el factor pendiente: Muy bajo, bajo, moderado, alto y muy alto. Como resultado de ello, las tres unidades se presentan con una muy baja limitación, ya que la modificación menor del PGO no afectará ni al paisaje del área, ni a la cuenca visual.

Factor Biótico: A la hora de establecer las limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos se han analizado las diferentes unidades ambientales, definiendo aquellas que se han considerado con mayor calidad para su conservación. Para ello se ha de tener en cuenta diferentes parámetros:

- Albergar muestras representativas de los principales sistemas naturales y de los hábitats característicos de la isla, prestando especial atención a aquellos prioritarios de acuerdo con la Directiva 92/43/CEE.

- Albergar poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas que requieran una protección especial.

- Contener elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad o que tengan un especial interés científico, así como la presencia de comunidades vegetales que por su extensión o abundancia-dominancia sean dignas de proteger.

En relación con esto, la zona de estudio presenta unas limitaciones de uso baja desde el punto de vista biótico, ya que la vegetación es escasa y está muy modificada.

Por otra parte, la presencia un Área Prioritario de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro, elevan la limitación de uso. Sin embargo, como se comentó en el apartado 5, la modificación menor del PGO no afectará a la avifauna de la zona.

Como conclusión, hay que señalar que la limitación de usos por factores bióticos para la unidad queda establecida por los mismos rangos que se han utilizado para elaborar dicho diagnóstico en sus diferentes parámetros: Muy bajo, bajo, moderado, alto y muy alto.

En definitiva, se ha elaborado un compendio con todos los datos obtenidos en los diferentes factores de limitaciones de uso, para elaborar el mapa de una manera muy concreta, teniendo las tres unidades una valoración de baja limitación de uso.

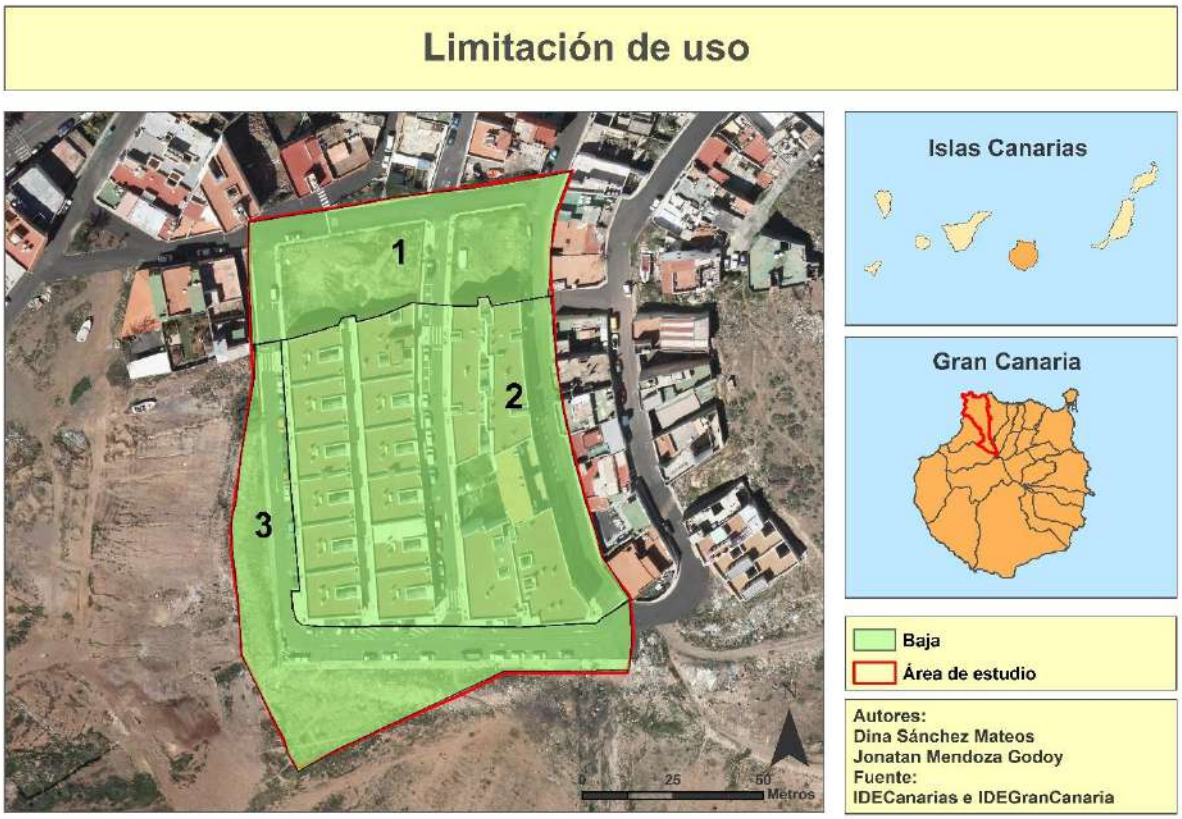


Figura 26: Resumen de la limitación de uso. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

6.2.2 CAPACIDAD DE USO

La capacidad de uso de un territorio está directamente relacionada con las condiciones y características ecológicas y geográficas de las que dispone. Existe una estrecha relación entre las limitaciones derivadas de diferentes parámetros territoriales y la capacidad de uso o acogida que pueda tener el espacio que se ordena, de tal manera que resulta a veces imposible separar limitaciones y capacidad de usos del territorio. Se trata pues de analizar la capacidad que tiene un territorio de albergar un uso o determinadas actividades en función de sus características internas sin que se alteren sus condiciones y características ambientales o paisajísticos relevantes.

Los aspectos analizados para elaborar el diagnóstico de Capacidad de uso se limitan a detectar aquellas zonas que, teniendo en cuenta sus connotaciones geoecológicas, y por parámetros derivados del propio desarrollo territorial, se definen por las posibilidades de albergar aquellos usos que tradicional e históricamente se han ido plasmando en el territorio municipal.

Capacidad de Uso Natural. El área de estudio tiene valores bajos en relación con la capacidad de uso natural. Las características naturales del ámbito, es decir, la geología, geomorfología, flora o fauna han tenido un importante impacto antrópico, presentando en la actualidad un paisaje natural bastante modificado

Capacidad de Uso Agrícola. La capacidad de uso agrícola, teniendo en cuenta las características actuales, son muy bajas.

Capacidad de Uso Urbano. Dentro de este tipo de uso se incluyen todos aquellos vinculados a las áreas urbanas, es decir, el uso residencial, comercial, turístico, etc. Por lo tanto, al ser ya una zona urbana, el área de estudio presenta una capacidad de uso urbano muy alta.

En definitiva, las tres unidades ambientales homogéneas en que se divide el área de estudio presentan una capacidad de uso urbano muy alta, en detrimento de la capacidad de uso natural y uso agrícola, que no estaría presente en el área de estudio.

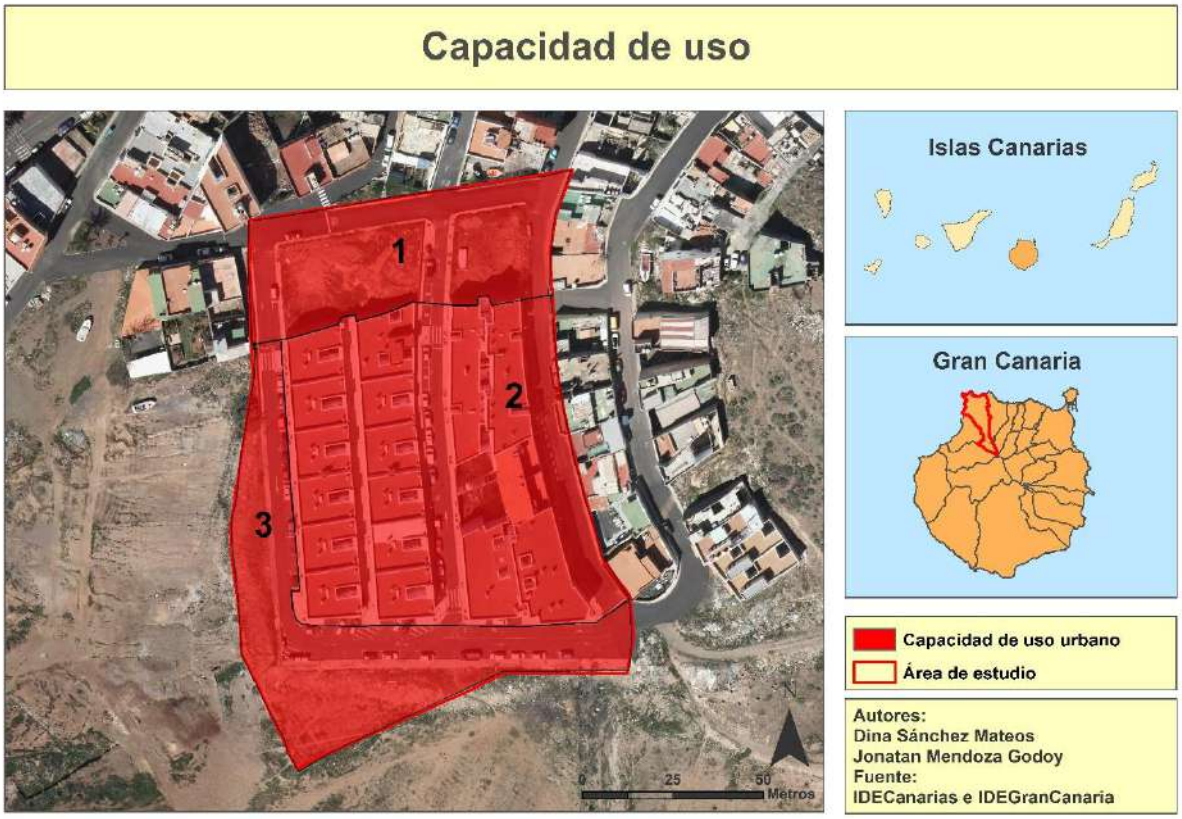


Figura 27: Resumen de la capacidad de uso. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

6.2.3 VALOR CULTURAL

Este dato de diagnóstico considera el valor del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico de cada una de las unidades ambientales. Por lo tanto, evidencia cuáles son las áreas que se deberían conservar por su valor patrimonial. Para su confección se ha partido de la información aportada por la Infraestructura de Datos Espaciales de Gran Canaria (IDE Grancanaria), además de la encontrada en los diferentes Catálogos Municipales de Patrimonio Histórico y del trabajo de campo realizado.

El valor cultural de una unidad ambiental se evalúa a partir de su distribución territorial y su singularidad y status de protección.

La escala de valoración del patrimonio cultural ha sido la utilizada anteriormente, con valores que van desde muy bajo a muy alto valor cultural. En conclusión, en cada una de las unidades, se han establecido valores muy bajos relacionados con el valor cultural.

El área de estudio tiene valores muy bajos en relación con el valor cultural, ya que es un área en el que no se ha encontrado patrimonio arqueológico, etnográfico o arquitectónico.

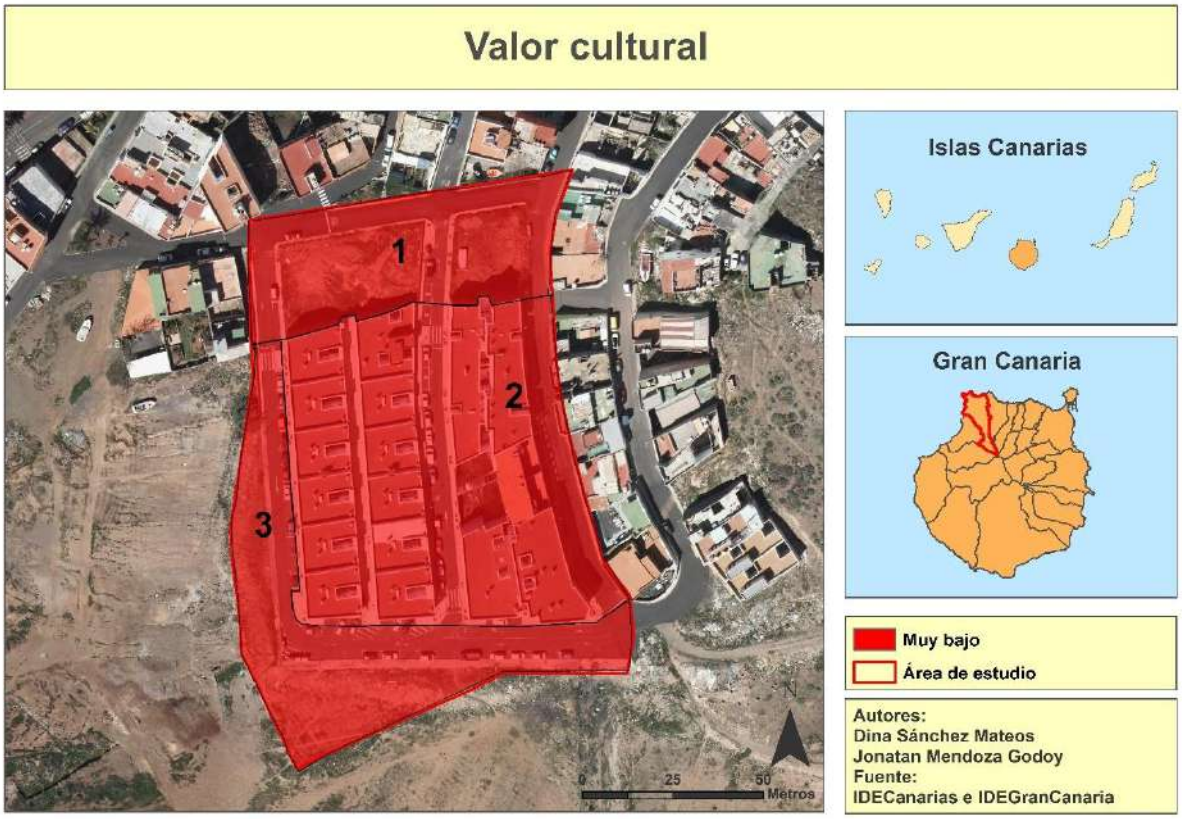


Figura 28: Valor Cultural. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

6.2.4 CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

La calidad para la conservación se entiende como la valoración de la aptitud de un territorio para ser preservado en las condiciones existentes o, dicho de otra forma, su grado de excelencia para no ser alterado. Por tanto, se asume la calidad para la conservación como un indicador que contrasta la calidad ambiental y la fragilidad, con el objetivo de determinar las zonas y sectores del territorio que deben de ser objeto de protección

El plano de valoración de la Calidad para la Conservación tiene como objetivo prioritario, el análisis del estado del paisaje de cada unidad ambiental descrita, que viene dado por la conjunción de los siguientes aspectos: características fisiográficas (desniveles, pendientes, complejidad topográfica), tipo y proporción superficial de masas vegetales naturales, usos del suelo, cuencas visuales, estado de conservación de los elementos definitorios del tipo de unidad y el grado de afección de las actuaciones implantadas en el territorio.

Se ha determinado una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipológica del ámbito de estudio. Esta metodología se fundamenta en el diagnóstico del territorio mediante los aspectos estudiados en la etapa de análisis, que concurren en las unidades ambientales previamente establecidas y adaptadas al ámbito.

Teniendo en cuenta que cada unidad es el resultado de la conjunción de características y procesos diversos, su valor se puede considerar como la consecuencia de varias dimensiones. En este sentido, la calidad para la conservación de cada unidad desprenderá de la consideración conjunta de: la calidad de la biocenosis, la calidad visual del paisaje y la calidad de la geología-geomorfología, mediante la aplicación del siguiente algoritmo:

CC = (Cbio*4) + (Cpai*3) + (Cgeo) / 8

Siendo:

CC = Calidad para la Conservación

Cbio = Calidad de la biocenosis

Cpai = Calidad visual del paisaje

Cgeo = Calidad de la geología/geomorfología

A. – **La calidad de la biocenosis** de cada unidad ambiental se obtiene a partir de la valoración previa de su diversidad, representatividad a escala insular y nivel de interacciones ambientales. Una vez otorgados los valores a los distintos indicadores elegidos, se procede a la obtención de la media aritmética de los mismos para cada unidad de paisaje, por considerar que contribuyen a partes iguales en la determinación de una calidad para la conservación natural.

a. – La diversidad de la biocenosis

Las categorías de valoración son las siguientes:

- Valor 1: formaciones vegetales monoespecíficas y/o con escasa variedad de especies faunísticas.
- Valor 2: formaciones vegetales que presentan baja variedad de especies y/o estratos, favoreciendo moderadamente la existencia de nichos o hábitats de avifauna.
- Valor 3: formaciones vegetales que presenten alta variedad de especies y/o estratos, en una mezcla irregular, favorecedora de múltiples nichos o hábitats de avifauna; y/o ámbitos con variedad de especies faunísticas aun cuando presenten escasa cobertura vegetal o ésta sea de bajo porte.

b. – La representatividad superficial de la biocenosis:

Su valoración se ha realizado partiendo de la idea de que cuanto menor sea la distribución de una comunidad vegetal a escala insular, tanto mayor será su singularidad y, por tanto, la calidad para la conservación de la unidad ambiental en la que se encuentra. Por tanto, en cada unidad se considera la formación vegetal dominante que la caracteriza, y se le asigna el valor numérico que le corresponde según las siguientes categorías:

- Valor 1: formación vegetal ampliamente representada.
- Valor 2: formación vegetal moderadamente representada.
- Valor 3: formación vegetal escasamente representada.

c. – interacciones ambientales de la biocenosis:

Con este criterio se pretende valorar la contribución de la biocenosis en el funcionamiento del ecosistema. Las categorías consideradas, y sus correspondientes valores numéricos, son los siguientes:

- Valor 1: el funcionamiento del sistema depende escasamente e la vegetación existente, pues tiene un papel secundario en el funcionamiento del sistema.
- Valor 2: el funcionamiento del sistema depende moderadamente de la vegetación existente, pues ejerce un control moderado erosión del suelo, y/o constituye un elemento de relativa importancia para la fauna de la zona.
- Valor 3: el funcionamiento del sistema depende totalmente de la vegetación existente, pues controla por completo la erosión del suelo y/o favorece la cuantía y disponibilidad óptima de los recursos hídricos, y/o constituye un elemento fundamental para la fauna de la zona.

B. – La obtención de la **calidad visual del paisaje** es la manera en que se cuantifica la incidencia visual de los elementos territoriales, para lo cual se ha diseñado la siguiente fórmula de valoración ponderada que se ha aplicado a las distintas unidades:

CVP = (XCVI*8) + (CVE*2) / 10

Siendo:

CVP = Calidad visual del paisaje

CVI = Calidad visual intrínseca

CVE = Calidad visual extrínseca

El valor que pueda alcanzar la calidad visual extrínseca en el algoritmo anterior corresponderá a los siguientes criterios:

- Valor 1: el paisaje circundante no ejerce influencia positiva en la calidad visual de la unidad, y/o no genera contraste visual significativo con el paisaje de la misma, y/o no se visualiza el mar desde ella o se hace de forma muy limitada.
- Valor 2: el paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual de la unidad, y/o genera un contraste visual moderado con el paisaje de la misma y/o se trata de una unidad desde la que se observa el mar pero que no limita directamente con él.
- Valor 3: el paisaje circundante potencia notablemente la calidad visual de la unidad, y/o genera un contraste visual con el paisaje de la misma, y/o se trata de una unidad litoral que limita con el mar.

Para obtener el valor de la calidad visual intrínseca se ha tenido en cuenta el promedio de las siguientes categorías de valoración: formas del relieve; vegetación; presencia de agua superficial; y nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas, conforme al siguiente algoritmo:

CVI = (Vfr + Vveg + Vpa + Vip) / 4

Siendo:

CVI = Calidad visual intrínseca de las unidades

Vfr = Valoración de las formas del relieve

Vveg = Valoración de la vegetación en presencia

Vpa = Valoración de la presencia de agua superficial

Vip = Valoración de la integración paisajística de las actuaciones humanas

Los criterios que permiten la valoración de tales categorías son los siguientes:

a.1. Formas del relieve

- Valor 1: formas del relieve con un bajo contraste visual (escasa pendiente y/o uniformidad del material), sin formas visualmente destacables a escala insular.
- Valor 2: formas del relieve que presentan un contraste visual moderado (pendientes moderadas y/o relativa alternancia de materiales y formas cóncavas y convexas) y/o formas visualmente singulares a escala insular.
- Valor 3: formas del relieve con un alto contraste visual (pendiente pronunciada y/o fuerte alternancia de formas cóncavas y convexas), y/o formas visualmente excepcionales a escala insular.

a.2. Vegetación

- Valor 1: paisaje vegetal con bajo contraste visual (cubierta vegetal continua, sin variación en su distribución, o escasa cubierta vegetal).
- Valor 2: paisaje vegetal con contraste visual medio (cubierta vegetal con estratos relativamente homogéneos, con escasa variedad de distribución).
- Valor 3: paisaje vegetal con alto contraste visual (gran diversidad de especies y de estratos y/o distribución espacial muy irregular).
- Valor 0: cuando las alteraciones humanas hayan generado la total desaparición de la cobertura vegetal.

a.3. Presencia de agua superficial

- Valor 1: presencia ocasional de aguas superficiales.
- Valor 5: Presencia permanente de aguas superficiales.
- Valor 0: cuando se trate de unidades en las que, por sus características naturales o antrópicas, resulte prácticamente imposible observar la presencia de aguas superficiales.

La razón para limitar a dos las categorías de este indicador estriba en la temporalidad de la variable considerada: existencia permanente u ocasionales de láminas de agua superficial en las unidades de paisaje. Por lo que respecta a la incidencia del mar en la calidad visual, se ha considerado más acorde con la realidad incorporada a la valoración del fondo escénico de la unidad.

a.4. Nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas

- Valor 1: la unidad presenta únicamente actuaciones humanas dispersas que afectan negativamente a la calidad visual de la misma.
- Valor 2: la unidad presenta actuaciones humanas dispersas parcialmente integradas, que afecten escasamente a su calidad visual y/o que no restan ni añaden calidad visual.
- Valor 3: la unidad se encuentra libre de actuaciones escasamente integradas, o presenta actuaciones humanas que inciden favorablemente en su calidad visual.

- Valor 0: cuando se registra una generalizada ausencia de integración paisajística de las actuaciones humanas y, por ello, las mismas inciden negativamente de forma significativamente en la calidad visual.

C.- La valoración de la **calidad de los aspectos geológicos y geomorfológicos** de cada unidad ambiental se realiza a partir de la evaluación de su singularidad. Las categorías consideradas y los valores numéricos que se les otorga son:

- Valor 1: existencia de formaciones geológicas o de geoformas de interés científico-didáctico significativo.
- Valor 2: existencia de formaciones geológicas o de geoformas de interés científico-didáctico en el contexto de la Isla o de Canarias.
- Valor 3: existencia de formaciones geológicas o de geoformas de interés científico-didáctico a escala nacional o internacional.

En conclusión, debido a las características naturales que identifican el área de estudio, así como las relaciones entre los factores biótico, abiótico y antrópico. Se han determinado los valores de Calidad para la Conservación, al igual que en los demás valores de diagnóstico, en una escala que va desde muy bajo a muy alto. Todos estos parámetros determinan un espacio en el que la Calidad para la Conservación es baja, en las tres unidades ambientales homogéneas establecidas, debido al alto grado de modificación antrópica presente en el área de estudio, así como la prácticamente inexistencia de valores naturales destacables.

Hay que señalar que la Calidad para la Conservación no presenta unos valores muy bajos, debido a, como se comentó anteriormente, la presencia de un Área Prioritario de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, así como de la alta calidad desde el punto de vista de la cuenca visual.

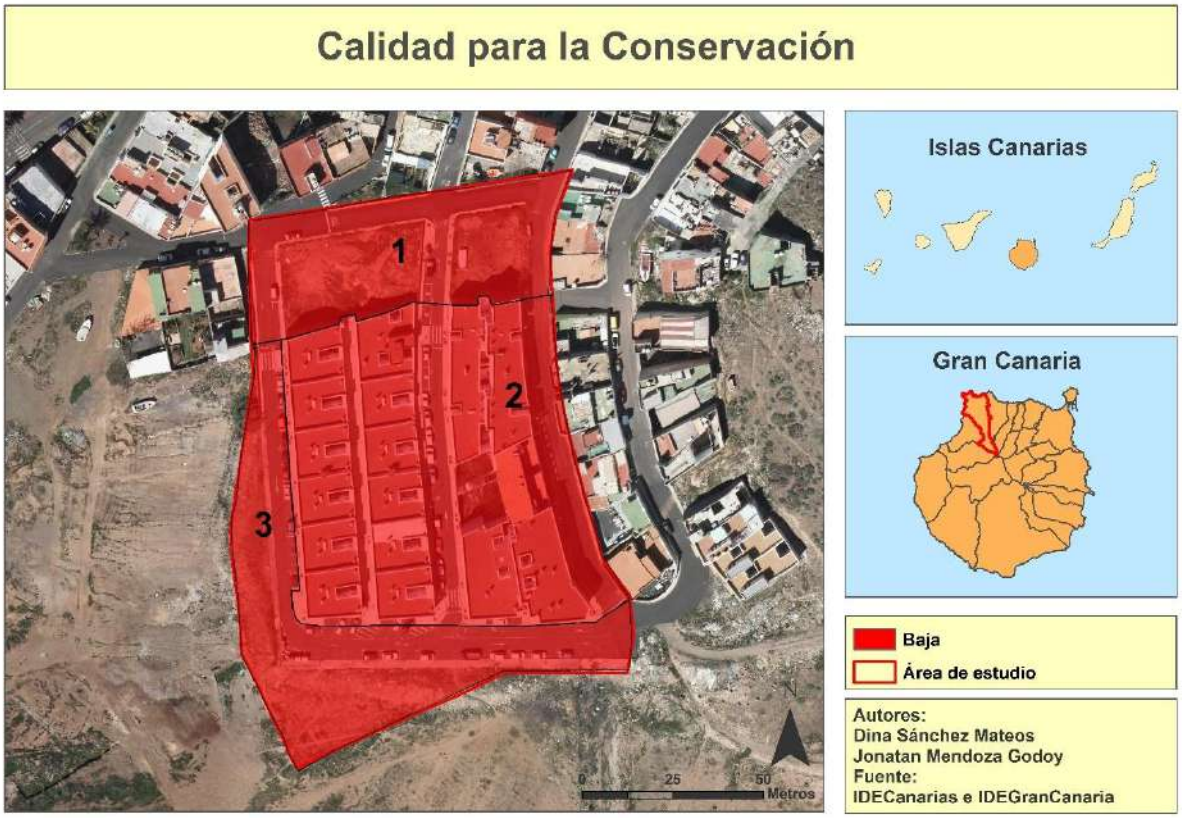


Figura 29: Calidad para la Conservación. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

7. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA

El **Reglamento de Planeamiento de Canarias** en relación con el análisis de las características medioambientales que pueden verse afectadas con la materialización de la Modificación Menor propone un segundo nivel de análisis.

Este segundo nivel de análisis parte de las siguientes premisas:

> *"Se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación […] se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites".*

Este nivel de análisis se materializará a través de una tabla resumen, que se muestra a continuación.

Determinación: Suelo Urbano No Consolidado		
Variables ambientales	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés**
Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos	- Piroclastos de dispersión. - Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas, estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno).	No se detectan valores en presencia
Hidrología e hidrogeología	Las aguas de escorrentía del área de estudio discurren de manera ocasional por una red jerarquizada de pequeños barrancos o cárcavas.	No se detectan valores en presencia
Edafología	Capacidad de uso agrario muy baja (Clase E) con limitaciones por erosión – pendiente.	No se detectan valores en presencia
Climatología	Se podría incluir el área dentro de un tipo de clima específico, según la clasificación climática de Thornthwaite, se podría decir que predomina un clima Árido con un exceso de agua pequeño o nulo, cuyas siglas serían según esta clasificación EdB3a'.	No se detectan valores en presencia
Vegetación	Comunidades del piso basal con un muy alto grado de transformación antrópica.	No se detectan valores en presencia
Flora y fauna	Afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.	Sí se detectan valores en presencia
Paisaje	La cuenca visual topográfica, así como la cuenca visual real se puede calificar como alta. Ya que, tiene unas vistas privilegiadas, por un lado, hacia el mar y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.	No se detectan valores en presencia

Determinación: Suelo Urbano No Consolidado		
Variables ambientales	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés**
Espacios naturales protegidos	Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.	Sí se detectan valores en presencia
Patrimonio cultural	No existen elementos que estén catalogados, así como tampoco Bienes de Interés Cultural, ni ningún Bien Inmueble de Interés Etnográfico de Gran Canaria.	No se detectan valores en presencia
Riesgos naturales	No se detecta la presencia de procesos naturales que puedan suponer un riesgo para la población.	

Figura 30: Características ambientales afectadas sobre el Suelo Urbano No Consolidado. Fuente: elaboración propia.

Determinación: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado		
Variables ambientales	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés**
Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos	- Piroclastos de dispersión. - Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas, estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno).	No se detectan valores en presencia
Hidrología e hidrogeología	Las aguas de escorrentía del área de estudio discurren de manera ocasional por una red jerarquizada de pequeños barrancos o cárcavas.	No se detectan valores en presencia
Edafología	Capacidad de uso agrario muy baja (Clase E) con limitaciones por erosión – pendiente.	No se detectan valores en presencia
Climatología	Se podría incluir el área dentro de un tipo de clima específico, según la clasificación climática de Thornthwaite, se podría decir que predomina un clima Árido	No se detectan valores en presencia

Determinación: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado		
Variables ambientales	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés**
	con un exceso de agua pequeño o nulo, cuyas siglas serían según esta clasificación EdB3a'.	
Vegetación	Comunidades del piso basal con un muy alto grado de transformación antrópica.	No se detectan valores en presencia
Flora y fauna	Afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.	Sí se detectan valores en presencia
Paisaje	La cuenca visual topográfica, así como la cuenca visual real se puede calificar como alta. Ya que, tiene unas vistas privilegiadas, por un lado, hacia el mar y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.	No se detectan valores en presencia
Espacios naturales protegidos	Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.	Sí se detectan valores en presencia
Patrimonio cultural	No existen elementos que estén catalogados, así como tampoco Bienes de Interés Cultural, ni ningún Bien Inmueble de Interés Etnográfico de Gran Canaria.	No se detectan valores en presencia
Riesgos naturales	No se detecta la presencia de procesos naturales que puedan suponer un riesgo para la población.	

Figura 31: Características ambientales afectadas sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Fuente: elaboración propia.

8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN

A efectos del Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, se incluye la identificación y valoración de las posibles afecciones ambientales que pueda generar la ejecución de la alternativa elegida en la *Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4*.

En un primer nivel de análisis se expondrán las Fichas de Evaluación Ambiental que afecten al ámbito objeto de la Modificación, incluidas en el PGO de Gáldar. En segundo lugar, en el apartado 9, se valorarán el impacto global generado con la Modificación Menor en cuestión en función de su catalogación como "**crítico**", "**severo**", "**moderado**" y "**compatible**".

Por tanto, una vez se ha realizado la caracterización de los valores ambientales del área de estudio, así como el diagnóstico territorial, se procederá a evaluar la posible incompatibilidad entre los valores existentes y la propuesta de ordenación. Esta incompatibilidad se produce al coincidir espacialmente propuestas de ordenación que provoquen un impacto, con áreas que presenten valores ambientales.

En este sentido, los impactos se caracterizarán según su signo, inmediatez, acumulación, sinergia, momento, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad, periodicidad y continuidad. Estos conceptos permiten entender de manera más clara la importancia del impacto y contribuye a definir medidas correctoras más acordes y concretas. El método utilizado para valorar los impactos es el desarrollado por el **Reglamento de Planeamiento de Canarias[9].**

Dicha metodología se divide en dos fases: en una primera, se identifican las afecciones ambientales significativas que afecten a las distintas variables del territorio desarrolladas en el apartado 5; una vez detectados los impactos, se describen cuantitativa y cualitativamente en la fase de valoración.

El método consiste en valorar el grado y forma en que un factor ambiental se verá afectado, a través de tres parámetros: **incidencia, magnitud y calificación final**. La incidencia se entiende como la traducción de las características de la afección prevista a un valor estandarizado de las mismas a través de su valoración cualitativa. Por su parte, la magnitud se refiere al alcance espacial, y la calificación final es el resultado de computar los dos parámetros anteriores. En dicha calificación final, el impacto quedará catalogado como crítico, severo, moderado y compatible la cual se expondrá en el apartado siguiente.

El ámbito objeto de estudio de la Modificación Menor, se integra dentro de la unidad SUNCU 15A y SUSNO 5A/ 11. A continuación, se exponen las fichas de evaluación e impacto ambiental recogidas en el PGO de Gáldar.

[9] DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
Clasificación		**Nomenclatura**	**Toponimia**
Suelo Urbano No Consolidado		SUNCU	Sardina
Unidad ambiental afectada	Nº	15 A	
	Denominación	15 A Unidades residenciales con tipología urbana	
Superficie clasificada	M²	31.345	
	% respecto al total municipal	0,05	

DESCRIPCIÓN
Se trata de dos piezas de suelo situadas muy próximas entre sí, siendo la septentrional de morfología casi cuadrada y la meridional de forma más rectangular. Se ubican en el Oeste de la cabecera municipal, en una zona de alta pendiente y comunicada por la GC-202.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO	
Geología	Lavas basaníticas, conos de tefra, depósitos sedimentarios
Geomorfología	Cono volcánico, Interfluvio alomado, plataforma sedimentaria
Suelos	Entisol, antroposol
Hidrología	Escorrentía superficial
Vegetación	Vegetación Halo-psamófila, áreas urbanas
Fauna	Escaso valor
Paisaje	Bajo valor
Usos	Residencial concentrado

ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Áreas urbanas consolidadas	Compatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos	X			
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos	X			

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL						
Signo	Negativo	X	Positivo			
Magnitud	Mínimo		Notable			X
Causa- efecto	Directo	X	Indirecto			
Complejidad	Simple	X	Acumulativo			
Plazo	Corto	X	Medio		Largo	
Duración	Permanente	X	Temporal			
Reversibilidad	Reversible		Irreversible			X
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable			X
Periodicidad	Periódico		Irregular			
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo			
Valoración global			**Compatible**			

OBSERVACIONES
El escaso impacto que presentan las piezas ase debe a que se encuadran dentro de una suelo urbano consolidado, y suponen la vía natural de crecimiento del núcleo.

ALTERNATIVAS
- No se precisan

MEDIDAS CORRECTORAS
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
Clasificación		**Nomenclatura**	**Toponimia**
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial		SUSNO-R-5	Sardina Sur
Unidad ambiental afectada	Nº	5 A / 11	
	Denominación	5 A Barranco con matorral xérico 11 Relieves antiguos con matorral xérico	
Superficie clasificada	M²	112.420	
	% respecto al total municipal	0,18	

DESCRIPCIÓN
La pieza de suelo a evaluar está constituida por dos piezas de suelo localizadas en el mismo ámbito, de forma irregular y con una pendiente del más del 30 %, donde no existen viviendas.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO	
Geología	Lavas basaníticas, Lavas basálticas, Conos de tefra, ignimbritas traquítico riolíticas, depósitos sedimentarios, brechas
Geomorfología	Cauce encajado, resto de macizo aislado
Suelos	Aridisol, Entisol, inceptisol
Hidrología	Escorrentía superficial
Vegetación	Vegetación halo-psamófila, matorral xérico, policultivos (bajo plástico)
Fauna	Moderado
Paisaje	Muy alto
Usos	Agrícola bajo plástico, cultivos abandonados

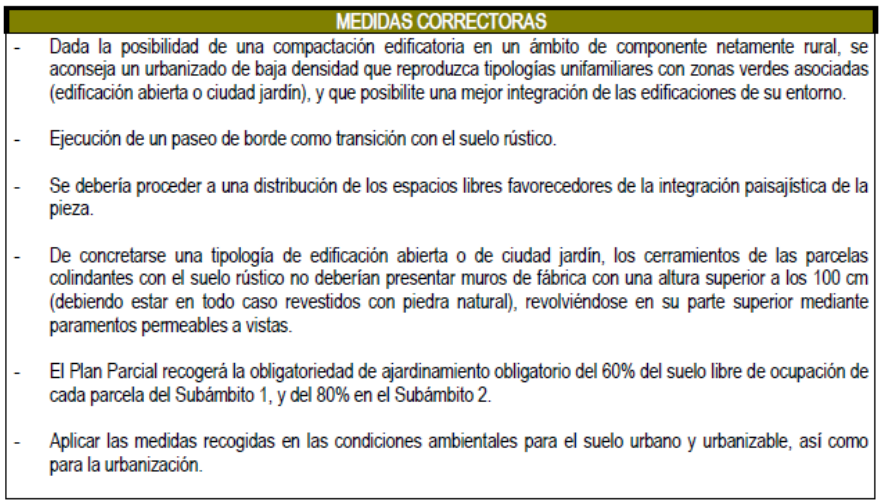
ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Área de expansión urbana en la periferia	Compatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación		X		
Fauna		X		
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL						
Signo	Negativo	X	Positivo			
Magnitud	Mínimo		Notable			X
Causa- efecto	Directo	X	Indirecto			
Complejidad	Simple	X	Acumulativo			
Plazo	Corto	X	Medio		Largo	
Duración	Permanente	X	Temporal			
Reversibilidad	Reversible		Irreversible			X
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable			X
Periodicidad	Periódico		Irregular			
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo			
Valoración global	**Compatible-Moderado**					

OBSERVACIONES
El nivel de impacto registrado, deriva de la extensión de la pieza y a su localización, en una zona cercana a un espacio natural protegido. Supone además la posible ampliación del edificado en la zona Sur del núcleo de Sardina, en la que tan sólo existe alguna edificación aislada

ALTERNATIVAS
- Reclasificación de la pieza situada al sur de Sardina como suelo Rústico de protección territorial por acuerdo del Parlamento de Canarias en cumplimiento de Directrices. - Reducir el tamaño de la pieza superior hasta los límites de la vía propuesta, sin llegar en ningún caso a sobrepasarla.



MEDIDAS CORRECTORAS
- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente rural, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas (edificación abierta o ciudad jardín), y que posibilite una mejor integración de las edificaciones de su entorno.
- Ejecución de un paseo de borde como transición con el suelo rústico.
- Se debería proceder a una distribución de los espacios libres favorecedores de la integración paisajística de la pieza.
- De concretarse una tipología de edificación abierta o de ciudad jardín, los cerramientos de las parcelas colindantes con el suelo rústico no deberían presentar muros de fábrica con una altura superior a los 100 cm (debiendo estar en todo caso revestidos con piedra natural), revolviéndose en su parte superior mediante paramentos permeables a vistas.
- El Plan Parcial recogerá la obligatoriedad de ajardinamiento obligatorio del 60% del suelo libre de ocupación de cada parcela del Subámbito 1, y del 80% en el Subámbito 2.
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.

Figura 32: Ficha de evaluación e impacto ambiental que afecta al área objeto de estudio. Fuente: Plan General de Gáldar.

El mayor impacto se registra en el crecimiento hacia la pieza 5A/11, al tratarse de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial, mientras que en la pieza 15A al tratarse de suelo urbano consolidado no se producirá una modificación muy alta de las condiciones naturales de este lugar.

En este sentido, el nivel de impacto de la pieza 5A/11 como se comentó anteriormente deriva de su clasificación de suelo, así como, de su cercanía a un Espacio Natural Protegido, para disminuir este impacto se precisará de medidas correctoras las cuales se desarrollarán en el apartado 12.

9. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

Teniendo en cuenta las Fichas de Evaluación e Impacto Ambiental recogidas en el PGO de Gáldar, se destaca la inexistencia de factores ambientales que pudieran sufrir algún impacto significativo, ya que no hay valores ambientales en presencia al tratarse de un entorno urbano con prácticamente la totalidad del área edificada.

9.1 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

El **Reglamento de Planeamiento de Canarias,** en relación con la identificación y valoración de los efectos previsibles sobre las características ambientales presentes en el área de estudio, dice lo siguiente:

> *"Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente".*

Por lo tanto, el primer paso es analizar las posibles discrepancias entre las características ambientales existentes y las propuestas de ordenación a ejecutar, al coincidir espacialmente determinaciones potencialmente impactantes con áreas con valores ambientales. Una vez identificadas, deben ser "traducidas" a impactos, los cuales deben ser valorados cualitativa y cuantitativamente.

Esto se realizará valorando el grado y forma en la que un factor ambiental es alterado. En primer lugar, se calculará la incidencia de dichas alteraciones.

- **Cálculo de la incidencia:**

La incidencia corresponde al cómputo global de una serie de atributos, en este sentido, su cálculo se corresponde con una suma ponderada la cual tiene en cuenta la importancia de cada uno de ellos en el entorno analizado, dichos atributos son los siguientes:

- **Signo (positivo o negativo):** hace referencia al carácter general del impacto, según el impacto sea beneficioso o perjudicial.
- **Inmediatez (directo o indirecto):** según el impacto sea inmediato o derivado de un efecto primario (o directo).
- **Acumulación:** efecto simple, cuando se manifiesta en un solo factor y no induce efectos secundarios ni acumulativos ni sinérgicos; efecto acumulativo es el que incrementa su gravedad cuando se prolonga la acción que lo genera.
- **Sinergia:** se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples supone un impacto mayor que la suma simple de ellos.
- **Momento en que se produce:** efectos a corto, medio o largo plazo son los que se manifiestan en un ciclo anual, antes de cinco años o en un periodo mayor respectivamente.
- **Persistencia (temporal o permanente):** el efecto permanente supone una alteración de duración indefinida, mientras el temporal permanece un tiempo determinado.
- **Reversibilidad (reversible o irreversible):** efecto reversible es el que puede ser asimilado por los procesos naturales, mientras el irreversible no puede serlo o solo después de muy largo tiempo.
- **Posibilidad de recuperación (recuperable o irrecuperable):** efecto recuperable es el que puede eliminarse o reemplazarse por medio de la acción natural o humana, mientras que el irrecuperable no admite tal reposición.
- **Periodicidad:** periódico o de aparición irregular, efecto periódico es el que se manifiesta de forma cíclica o recurrente; efecto de aparición irregular es el que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiendo evaluarse en términos de probabilidad de ocurrencia.
- **Continuidad (continuo o discontinuo):** efecto continuo es el que produce una alteración constante en el tiempo, mientras el discontinuo se manifiesta de forma intermitente o irregular.

A todos estos efectos se le asignarán los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Signo (S, + o -)		**Continuidad (C)**		**Momento (M)**		**Persistencia (P)**		**Reversibilidad (R)**	
Positivo	(+)	Continuo	3	Largo plazo	1	Temporal	1	Reversible	3
Negativo	(-)	No continuo	1	Medio plazo	2	Permanente	3	Irreversible	1
				Corto plazo	3				
Sinergia (S)		**Acumulación (A)**		**Inmediatez (I)**		**Periodicidad (pR)**		**Recuperabilidad (Rc)**	
No sinérgico	1	Simple	1	Indirecto	1	No periódico	1	Recuperable	3
Sinérgico	3	Acumulativo	3	Directo	3	Periódico	3	Irrecuperable	1

Figura 33: Valoración de los efectos. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Dependiendo del signo del impacto, el resultado será positivo o negativo, este hecho no modifica la metodología a seguir, ya que se tratarán igual a los números negativos o positivos.

Por otro lado, la importancia de cada uno de los atributos se pondera dependiendo de la importancia, por lo tanto, la fórmula con la que se analiza la incidencia es la siguiente:

Incidencia: S*I+2A+2S+M+3P+3R+3Rc+Pr+C

Figura 34: Fórmula para el cálculo de la incidencia. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Una vez obtenido el resultado de la incidencia, el valor resultante debe ser estandarizado a través de la siguiente expresión:

Is: I-Imin/Imax-Imin

Siendo;

Is: Valor estandarizado de la incidencia.

I: Valor bruto de la incidencia.

Imax: Valor máximo que puede tomar la incidencia.

I min: Valor mínimo que puede tomar la incidencia.

Los resultados se reflejan en la siguiente tabla:

U.A. Sardina S-4												
Variable afectada	**Signo**	**Inmediatez**	**Acumulación**	**Sinergia**	**Momento**	**Persistencia**	**Reversibilidad**	**Recuperabilidad**	**Periodicidad**	**Continuidad**	**Incidencia**	**Incidencia estandarizada**
Geología/geomorfología	1	3	3	3	3	3	1	1	1	3	37	-0,588235294
Hidrología	1	3	3	3	3	1	1	1	1	1	29	-0,352941176
Edafología	1	3	3	1	3	3	1	1	1	3	33	-0,470588235
Biodiversidad (vegetación y fauna)	1	1	3	3	2	1	3	3	3	1	40	-0,676470588
Paisaje	1	3	1	1	2	3	3	3	1	3	40	-0,676470588
Patrimonio	1	1	1	1	3	3	1	1	1	1	25	-0,235294118
Usos	1	3	3	3	2	3	3	1	1	1	40	0,676470588
Economía	1	3	3	3	2	3	3	3	1	3	48	0,911764706

Figura 35: Incidencia de los impactos de la Modificación Menor. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

- **Cálculo de la magnitud:**

Por su parte, según el **Reglamento de Planeamiento de Canarias**, "*la magnitud indica la dimensión espacial de la afección originada por una determinada propuesta de ordenación. Para su cálculo se relaciona la superficie de la variable ambiental afectada por la determinación analizada y el área total la misma existente en el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación*". Por lo tanto, la magnitud se corresponde con el porcentaje de superficie afectada por el impacto.

Asignándole los valores que se muestran a continuación en la siguiente tabla:

Superficie afectada	Magnitud	Valor numérico
> 50%	Muy alta	1
50-25%	Alta	0,8
25-10%	Media	0,6
10 - 1%	Baja	0,4
< 1%	Muy baja	0,2

Figura 36: Valores asignados a la magnitud del impacto. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Los resultados se reflejan en la siguiente tabla:

U.A. Sardina S-4			
Variable afectada	**Superficie afectada**	**Valor numérico**	**Magnitud**
Geología/geomorfología	25-10%	0,2	Muy baja
Hidrología	10 - 1%	0,2	Muy baja
Edafología	10 - 1%	0,2	Muy baja
Biodiversidad (vegetación y fauna)	10 - 1%	0,2	Muy baja
Paisaje	25-10%	0,2	Muy baja
Patrimonio	< 1%	0,2	Muy baja
Usos	10 - 1%	0,2	Muy baja
Economía	25-10%	0,2	Muy baja

Figura 37: Magnitud de los impactos de la Modificación Menor. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

- **Calificación final del impacto:**

Y, por último, para calcular la calificación final (CF) del impacto, se relaciona la incidencia y la magnitud. O sea, es el producto de los valores de incidencia y de la magnitud. El valor resultante oscila entre 0 y 1. De acuerdo con la legislación vigente y la bibliografía existente, se propone la siguiente gradación:

Valor numérico	Calificación
$0,5 \leq CF \leq 1$	Critico
$0,36 \leq CF \leq 0,5$	Severo
$0,15 \leq CF \leq 0,36$	Moderado
$0 \leq CF \leq 0,15$	Compatible

Figura 38: Calificación final del impacto. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Compatible: Aquel impacto cuya recuperación es inmediata tras la finalización de la actividad, y no requiere de medidas protectoras o correctoras.

Moderado: Aquel impacto cuya recuperación no requiere de medidas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la recuperación de las condiciones ambientales preexistentes requieren un cierto tiempo.

Severo: Aquel impacto cuya recuperación exige la aplicación de medidas protectoras o correctoras, y, además, cierto tiempo para recuperar las condiciones ambientales preexistentes.

Crítico: Aquel impacto cuya intensidad es superior al umbral aceptable. Este impacto provoca la pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, cuya recuperación no es posible, incluso con medidas protectoras o correctoras.

Los resultados se reflejan en la siguiente tabla:

Ámbito: U.A. Sardina S-4		
Variable afectada	**Valor numérico**	**Calificación**
Geología/geomorfología	-0,117647059	Compatible
Hidrología	-0,070588235	Compatible
Edafología	-0,094117647	Compatible
Biodiversidad (vegetación y fauna)	-0,135294118	Compatible
Paisaje	-0,135294118	Compatible
Patrimonio	-0,047058824	Compatible
Usos	0,135294118	Compatible
Economía	0,182352941	Moderado

Figura 39: Calificación final de los impactos de la Modificación Menor. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Teniendo en cuenta el análisis realizado, se podría concluir que, la identificación y valoración de los efectos de la Modificación Menor, atiende a lo siguiente:

Considerando los resultados obtenidos del análisis de los impactos sobre las distintas variables ambientales, se puede concluir que, la valoración de los efectos de la Modificación Menor atiende a lo siguiente:

En cuanto a la geología/ geomorfología, el ámbito de estudio que nos atañe, ha sufrido una presión antrópica muy alta, por lo que las características geológicas y geomorfológicas iniciales presenta una alta modificación. De materializarse la Modificación Menor no se espera una alta afección a las características geológicas y geomorfológicas.

En cuanto a la hidrología, al encontrarse el área objeto de estudio en un entorno urbano consolidado, el ciclo hidrológico ya ha sufrido alteraciones. Por otro lado, la zona no se caracteriza por presentar unas altas precipitaciones, por lo que la materialización de la Modificación Menor no se prevé que tenga una alta afección en este sentido.

En cuanto a la edafología, desde el punto de vista edafológico el área objeto de estudio no presenta una calidad alta, por lo tanto, no se esperan grandes impactos en este sentido. Sin embargo, las actuaciones que se esperan realizar en el ámbito modificarán la cubierta del suelo, lo que siempre conlleva algún impacto relacionado con la calidad de dicho suelo.

En cuanto a la biodiversidad, al tratarse de un entorno urbano consolidado, prevaleciendo una superficie urbanizada, el área no destaca por su alta biodiversidad, ya sea fauna o vegetación. Sin embargo, la parcela viene afectada por la figura, Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna, aun así la Modificación Menor en cuestión no prevé afecciones importantes sobre la Avifauna, ya que, como se comentó anteriormente, la parcela se encuentra en un entorno antropizado.

En cuanto al paisaje, en este caso el impacto se ve condicionado por el escenario actual del área objeto de modificación, la cual ha sido alterada por el desarrollo urbano precedente y existente, ya que la mayor parte de la parcela se localiza sobre suelo urbano consolidado. Las edificaciones presentes en el área actúan de barrera, lo que genera una reducción de la calidad visual del área, por lo tanto, el efecto potencial de la Modificación no añade un mayor impacto desde el punto de vista paisajístico. Sin

embargo, se tratará de reducir en la medida de lo posible las afecciones que se produzcan sobre todo desde el punto de vista visual.

En cuanto al patrimonio, en el ámbito objeto de esta modificación no se ha inventariado patrimonio cultural, histórico, arquitectónico ni etnográfico, por lo que no se prevé que la presente modificación vaya a ocasionar efectos negativos en la variable del patrimonio.

En cuanto a los usos, la Modificación en cuestión lleva consigo modificaciones susceptibles de incentivar cambios en los usos actuales y permisibles en la actualidad. En este sentido, no se prevé la introducción de actividades potencialmente generadoras de impactos desde el punto de vistas de los usos del suelo. Por lo que no se espera impactos relacionados con los usos del suelo.

En cuanto a la economía, de materializarse la Modificación Menor en cuestión, aumentaría el número de habitantes de la zona, por lo que, desde el punto de vista económico, se prevé impactos positivos para el ámbito y los alrededores.

Por lo tanto, una vez realizado el análisis de los posibles impactos que la Modificación Menor pudiese generar en el ámbito, se puede concluir que, como se ha expuesto en los apartados anteriores, el ámbito objeto de estudio constituye un espacio antropizado, por lo tanto, por lo que respecta a los impactos ambientales tanto la incidencia como la magnitud presentan valores bajos.

En definitiva, la calificación final de los impactos es **COMPATIBLE**, ya que se demuestra que no hay valores en presencia. Por lo que el ámbito tolera el desarrollo de la actuación sin mayores problemas con lo cual no existe la necesidad de desarrollar medidas correctoras o protectoras muy específicas.

A modo de conclusión, se podría decir que la Modificación Menor no va a provocar afecciones ambientales importantes sobre el medio, y, por lo tanto, tampoco modificará el marco ambiental actual ni el futuro.

10. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Según el **Reglamento de Planeamiento de Canarias**, en su Anexo *Contenido, criterios y metodología de la evaluación ambiental estratégica* se cita en el *Capítulo II*, *apartado f*, lo siguiente:

> *"Se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial."*

En este sentido, el ámbito de aplicación de *la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4*, no viene afectado, ni se prevé que vaya a afectar al planeamiento territorial jerárquicamente superior, así como a ningún plan sectorial. Dichos planes se exponen a continuación:

- Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), aprobado por DECRETO 277/2003, de 11 de noviembre.
- Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Gran Canaria, aprobado por DECRETO 2/2019, de 21 de enero.
- Plan Territorial desarrollo de Directrices del Turismo de Canarias (PTEOTI-GC). Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la

documentación con eficacia normativa del PTEOTI-GC, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011.

- Plan Territorial Especial Hidrológico (PTE-4).
- Plan Territorial Especial del Paisaje (PTE-5). ORDEN de 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el PTE – 5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria.
- Plan Territorial Especial del Patrimonio Histórico (PTE–6).
- Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9). ORDEN de 30 de enero de 2017, por la que se aprueba definitivamente el PTE-9, isla de Gran Canaria.
- Plan Territorial Especial de Actividad Extractiva y Vertidos (PTE-12).
- Plan Territorial Especial de Ordenación de Campos de Golf. (PTE-36.a). ORDEN de 22 de noviembre de 2012, por la que se aprueba definitivamente el PTE-36.a en la isla de Gran Canaria.
- Plan Territorial Especial de Residuos de Gran Canaria (PTE-R).
- Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los Espacios Naturales Protegidos.

11. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objetivo de la presente Modificación es reajustar el límite de la unidad de actuación S-4, que actualmente se ubica en Suelo Urbano Consolidado, reclasificando parte de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, concretamente el SUSNO R-5 y así reubicar el Espacio Libre. De acuerdo con esto, el presente documento se acompaña de información suficiente en relación con la situación ambiental y su aplicación urbanística sobre las condiciones de las parcelas y del entorno, respecto al cual se destacan los siguientes aspectos:

- La modificación se realizaría en suelo urbano consolidado y suelo urbanizable.
- No existe espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 200, hábitats de interés comunitarios o espacios integrados en algunos de los instrumentos legales que regulen la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección que se vea perjudicado por la modificación.
- Afección de la zona por un área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias, la cual tampoco se verá afectada por la Modificación propuesta.
- No existen otros elementos naturales o valores medioambientales que resulten relevantes o de interés respecto a la singularidad y representatividad, susceptible de verse afectado por la Modificación propuesta.
- Por otra parte, en relación con la ordenación pormenorizada propuesta para esta Modificación:
    - Se trata de un ámbito puntual, dentro del contexto municipal.
    - Se interviene en una zona de escasa superficie territorial.

- La Modificación no provoca una alteración muy importante en la estructura y modelo de ordenación urbanística de la zona en cuestión, ni de las parcelas adjuntas.
- No procede realizar una evaluación ambiental estratégica ordinaria en la reordenación esperada en esta Modificación ya que no concuerda con ninguno de los requisitos observados legalmente.

En relación con lo expuesto anteriormente, y atendiendo a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental que determinan si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. La "Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4" por todas las características de las modificaciones a realizar, y el propio ámbito territorial en cuestión, es el **procedimiento de evaluación ambiental estratégica "simplificada"**, según lo expuesto en el *artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación* ambiental. Por tanto, se someterá al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

Por último, la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, regula en sus artículos 163 y 164 las causas de modificación (sustancial o menor).

Así, el artículo 164 dispone en su primer apartado:

> *"Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial"*

Entendiendo por modificación sustancial, conforme al art 163:

> *a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
>
> *b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
>
> *c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

Así mismo, el referido art. 164 dispone que "Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo".

Por tanto, el objeto de la presente modificación es el cambio de uso de 1.005,00 m2 de suelo de espacio libre a uso residencial. No encuadrándose dicha alteración del planeamiento general en ninguno de los apartados del art 163 transcrito**, podemos concluir que la misma no tiene la consideración de sustancial y por ende estamos ante una modificación menor**.

En conclusión, la presente Modificación Menor se acoge al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado según lo dispuesto por el artículo 106.3, que cita lo siguiente:

> *''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''

12. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Como se ha detallado en apartados anteriores la necesidad de tramitar la presente Modificación Menor resulta de la disconformidad entre la ordenación establecida en el PGO sobre la *UA. Sardina S-4* y la realidad preexistente. En consecuencia, el **objetivo** de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de esta.

En este contexto, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente Modificación Menor:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.
- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.
- La localización de usos del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

Por lo tanto, la alternativa 2 es la alternativa elegida pues resuelve de una manera más adecuada el desajuste entre lo planificado en el PGO y la realidad edificatoria. Reubicando el Espacio Libre ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, establece una ordenación adecuada de la Unidad de Actuación que viabiliza la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada y da cumplimiento a lo acordado en el convenio de incluir un suelo residual incluido en una parcela de la UA Sardina S-1.

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la **Alternativa 2** es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados en la presente Modificación Menor, y, por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

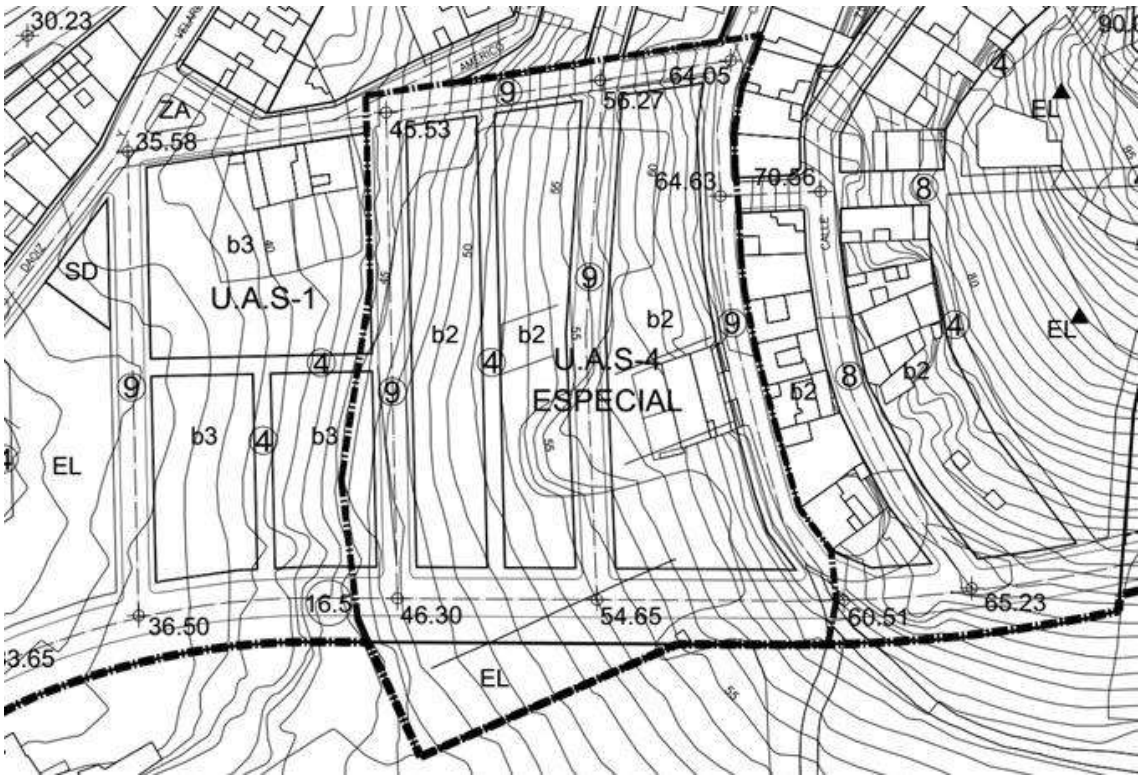


Figura 40: Ordenación propuesta. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

La superficie propuesta para la Unidad de Actuación es de 13.186 m^2. El ámbito limita al norte y al este con la trama urbana consolidada. El resto de los linderos del ámbito limitan con suelos de desarrollo: al este con la unidad de Actuación UA Sardina S-1, que se encuentra ordenada directamente por el PGO; y al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur.*

Los usos propuestos en este ámbito son el residencial, el de Espacio Libre público y viario, además de los permitidos en el régimen de usos de la normativa zonal b2 de aplicación en las parcelas edificables.

La superficie edificable se distribuye en dos manzanas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, y en un pequeño suelo residual de 434 m^2 situado al oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA. Sardina S-1*.

El espacio Libre público, de 912 m^2, se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

La mayor parte del suelo residencial de este ámbito se encuentra ya ejecutado según la ordenación de las NNSS, que les asignaba la normativa zonal b2. Se corresponde mayoritariamente con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial. La ordenación propuesta por la presente Modificación Menor asigna a las parcelas residenciales la **Normativa Zonal b2**, con una altura máxima de **2 plantas**. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

La edificabilidad residencial total de la UA es de 10.748 m^2, más 1.171 m^2 correspondientes al pequeño suelo residual situado al oeste de la UA. La edificabilidad residencial total propuesta para la UA

asciende, por lo tanto, a **11.919 m²**. El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total de uso residencial, únicamente 2.978 m², y los 1.171 m² del suelo residual, quedan por ejecutar. El resto del suelo residencial se encuentra ya ejecutado, al amparo de la ordenación establecida en las NNSS.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

UNIDAD DE ACTUACIÓN				SARDINA S-4			
Superficie Total				**13186 m²**			
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial			
Densidad		90 Viv/Ha.		**Nº máximo de viviendas**		119 Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		**0,90 m²/m²**		**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**		11919 m²c	
MANZANA	**USO**	**SUPERFICIE (m²)**	**TIPOLOGÍA**	**EDIFICABILIDAD (m²/m²)**	**OCUPACIÓN (%)**	**NºPLANTAS**	**SUP.CONSTRUÍDA (m²)**
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L	912					
TOTAL		7317					11919
				SUP. SUELO	**DOTACIONES**	**ART. 36**	**SUP. CONSTRUÍDA M²**
		RESIDENCIAL		6405			11918,95
		COMERCIAL COMPATIBLE					
RESERVA ART. 36		**ESPACIOS LIBRES**		912	**1972**	**2384**	
		ITINERARIOS PEATONALES		1060			
		DOTACIONAL		0			
		SUBTOTAL		8377	**0**		
		VIARIO		4809			
		VIARIO EXISTENTE		1653			
		TOTAL		13186	**1972**	**4768**	11918,95
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			**COOPERACIÓN**	**PLAZO**		1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**Fl**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

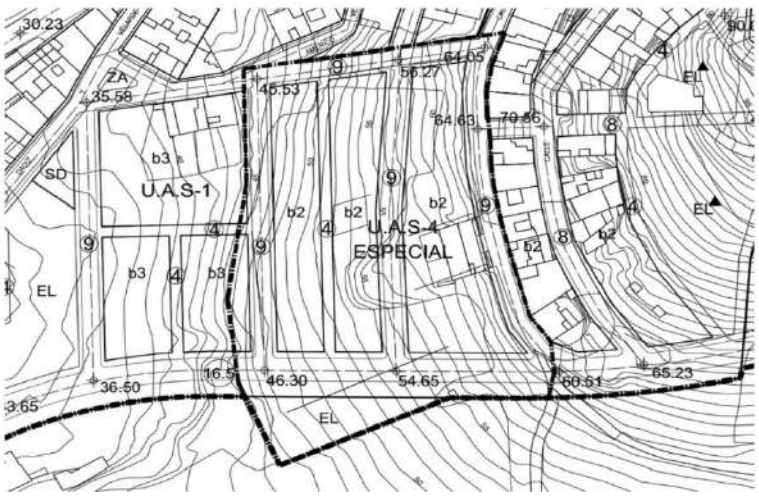


Figura 41: Ficha de ordenación Unidad de Actuación Sardina S-4. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

13. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El área afectada por la Modificación Menor ha sido ya transformada en prácticamente la totalidad del ámbito, debido a su funcionamiento, y a la clasificación de suelo propuesta por el PGO Gáldar vigente como Suelo Urbano en su mayor parte, a excepción de un suelo en forma de cuña, que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur* para incorporarse a la Unidad de Actuación. Es por este motivo la Modificación Menor en cuestión no acentúa ningún impacto nuevo, sino que pretende la culminación y consolidación urbanística del área.

Por tanto, desde esta Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se entiende que, ninguna de las actuaciones llevadas a cabo en el área afectada por la Modificación Menor, tienen efectos relevantes sobre el medio ambiente, y en ningún caso pueden influir sobre el cambio climático.

De la misma manera, no habiéndose identificado, en el análisis llevado a cabo y expuesto en apartados anteriores en este estudio, grandes impactos paisajísticos, visuales, etc., se considera que las características de la Modificación Menor en cuestión son adecuadas para alcanzar la correcta integración de la actividad en su entorno, desde el punto de vista paisajístico.

Por tanto, la preocupación principal es la adecuada integración de la alternativa elegida en el contexto urbanístico del área, así como, la correcta localización de la zona verde, la cual haga de enlace entre el frente de edificación y el área libre de edificación del sur del ámbito. Así como, la realización de tareas de mantenimiento y buen estado de las viviendas, en especial todo aquello relacionado con las fachadas y espacios libres de edificación/ zona verde.

Por dicho motivo, no resulta necesario prever otras medidas para el área afectada por la Modificación Menor que las propuestas por el PGO Gáldar en las fichas de evaluación e impacto ambiental (fichas número 15A y 5A/ 11), las cuales se exponen a continuación, así como las relativas a la fase de obras, estas medidas con un carácter temporal durante la ejecución del proyecto, las cuales se exponen a continuación:

- Respecto a la atmósfera, calidad del aire, niveles sonoros y la población.

1 El transporte, tanto de tierras excedentes y de escombros como aportes de materiales seleccionados para rellenos, se realizará con el material humedecido y cubierto por lonas o láminas protectoras. En este sentido, los camiones para el transporte de tierras estarán dotados de contenedores o cubetas que impidan el vertido accidental de tierras durante el transporte.

2 Se mantendrá la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria deberá pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.

3 Con el objetivo de limitar la emisión de CO^2 y de otros gases con efecto invernadero, la maquinaria y todos los vehículos que intervengan en las obras, deberán cumplir con los límites máximos permitidos, lo que se acreditará mediante los certificados expedidos en las correspondientes inspecciones técnicas que hayan de someterse.

4 Se utilizará maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire, así como el resto de las normativas que resulte de aplicación en materia de ruidos y vibraciones.

5 Se respetará la legislación vigente en cuanto a niveles de emisión en determinados horarios.

- Respecto al suelo

1 Durante el desarrollo de las obras, se evitarán las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra, etc. debiendo ser retirados a un vertedero autorizado.

2 Tras la ejecución de las obras, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes de las zonas de obra y alrededores. Por otro lado, se procederá a la limpieza de las aceras, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados.

- Respecto al cambio climático

Debido al tamaño y carácter de las obras que se desarrollarán según las alteraciones a realizarse por la Modificación Menor, se puede descartar cualquier efecto negativo considerable sobre el cambio climático. Por lo tanto, la aprobación de dicha Modificación Menor no provocará directamente un aumento de emisiones a la atmósfera de forma permanente, ni tampoco establecerá un marco de futuras autorizaciones de proyectos que puedan ocasionar un aumento significativo de emisiones o efectos sobra el cambio climático.

- Respecto al mobiliario urbano

1 El mobiliario urbano que se utilice para el amueblamiento y embellecimiento de las zonas libres de edificación o espacios verdes deberá integrarse de forma armónica con la edificación y la zona urbana aledaña.

- Respecto a los espacios libres de edificación o zonas verdes

1 Deberá evitarse cualquier acción que pueda perjudicar o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias de la parcela, así como vallas, protecciones, farolas y otros elementos que contribuyan al embellecimiento.

2 Se admitirán todas las actividades relacionadas con su mantenimiento, limpieza, protección y conservación.

3 Las construcciones y elementos auxiliares que pudiera haber en estos espacios deberán ser objeto también de su mantenimiento y conservación.

4 Los elementos vegetales utilizados en el ajardinamiento de la manzana deberán estar conformada con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes en el área, que necesiten la mínima cantidad de agua.

- Respecto al paisaje

1 Integración de forma armónica de la edificación con su ámbito inmediato.

2 Introducción de elementos compositivos, tanto de fachadas como de cubiertas, con el fin de controlar plenamente su integración con el entorno urbano donde se inserta.

3 Implantación de condiciones estéticas adecuadas, con el propósito de conseguir la mejor calidad posible desde el punto de vista paisajístico.

4 Integración de la actividad en su entorno.

5 Controlar las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, así como, cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno.

- Respecto al alumbrado público

1 Se deberá restringir el horario de la iluminación al indispensable, a favor de una mayor sostenibilidad ambiental.

2 Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior deberán ser tales que en ninguno de los casos el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo.

3 Las luminarias serán lo más cerradas posible para que el polvo y la suciedad no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.

4 Es aconsejable instalar miniplacas solares en las nuevas luminarias, así como aquellas que lleven asociada una pequeña placa solar fotovoltaica que proporcionará la energía necesaria para el alumbrado sin depender de la red.

- Respecto a la avifauna

1 Se deberá restringir el horario de la iluminación al indispensable.

2 Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior deberán ser tales que en ninguno de los casos el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo y así evitar la obnubilación de las aves.

3 Limitación de la altura edificatoria hasta la actual, 2 plantas.

4 Instalación de cajas-nido para favorecer la integración de la avifauna con el entorno urbano.

5 Los nuevos tendidos eléctricos se proveerán de salvapájaros o señalizadores visuales.

Las medidas correctoras desarrolladas en el PGO Gáldar para los ámbitos afectados son las siguientes:

- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente natural, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas (edificación abierta o ciudad jardín), y que posibilite una mejor integración de las edificaciones de su entorno.

- Ejecución de un paseo de borde como transición con el suelo rústico.

- Distribución de los espacios libres favorecedores de la integración paisajística de la pieza.

- De concretarse una tipología de edificación abierta o ciudad jardín, los cerramientos de las parcelas colindantes con el suelo rústico no deberían presentar muros de fábrica con una altura superior a los 100 cm (debiendo estar en todo caso revestidos con piedra natural), revolviéndose en su parte superior mediante paramentos permeables a vistas.

- El Plan Parcial recogerá la obligatoriedad de ajardinamiento obligatorio del 60% del suelo libre de ocupación de cada parcela del Subámbito 1, y del 80% en el Subámbito 2.
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.

14. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN.

El seguimiento de las medidas previstas comentadas con anterioridad permite identificar rápidamente los efectos adversos no previstos de la ejecución de la Modificación Menor.

Las medidas previstas a realizar durante el programa de vigilancia ambiental intentarán establecer un método el cual asegure el cumplimiento de las indicaciones y medidas (preventivas, correctoras y compensatorias) contenidas en este documento. Este programa de vigilancia ambiental garantizará que dichas medidas se cumplan tanto para la fase de ejecución de las alternativas, como en la fase de obras.

Antes de otorgar la licencia de obras correspondiente, deberá incluirse asociado al proyecto de construcción, un plan de trabajo, el cual deberá ser consensuado con los servicios técnicos del Ayuntamiento, relativo al comienzo del sistema de control de seguimiento de las características ambiental a vigilar. El ejecutor de las obras deberá disponer de un Técnico Ambiental, en el momento de la ejecución de éstas que informe al Ayuntamiento del establecimiento de las medidas acordadas para el desarrollo de las obras.

En dicho plan de trabajo deberá detallarse los momentos de seguimiento de las medidas ambientales establecidas en este documento, la periodicidad de las comprobaciones, los umbrales de alerta que no deben sobrepasarse y las medidas ambientales complementarias a aplicar llegado ese supuesto.

El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) viene establecido en el **artículo 35.1 e)** de la ***Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental***, así como en el **ANEXO IV "Contenido del Estudio Ambiental Estratégico" apartado 9)** de la misma ley, en el que se incorpora el Programa de vigilancia y seguimiento ambiental, como parte de la evaluación ambiental de planes y proyectos, especificando que:

"*El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, preventivas y correctoras y compensatorias contenidas en el estudio de impacto ambiental tanto en la fase de ejecución como en la de explotación. Este programa atenderá a la vigilancia durante la fase de obras y el seguimiento durante la fase de explotación del proyecto*". Los objetivos perseguidos son los siguientes:

A. *Vigilancia ambiental durante la fase de obras*:

- *Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el proyecto de construcción.*
- *Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.*
- *Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.*
- *Seguimiento de la evolución de los elementos ambientales relevantes.*
- *Alimentar futuros estudios de impacto ambiental.*

B. *Seguimiento ambiental durante la fase de explotación. El estudio de impacto ambiental justificará la extensión temporal de esta fase considerando la relevancia ambiental de los efectos adversos previstos.*

- *Verificar la correcta evolución de las medidas aplicadas en la fase de obras*.
- *Seguimiento de la respuesta y evolución ambiental del entorno a la implantación de la actividad.*
- *Alimentar futuros estudios de impacto ambiental*

"El presupuesto del proyecto incluirá la vigilancia y seguimiento ambiental, en fase de obras y fase de explotación, en apartado específico, el cual se incorporará al estudio de impacto ambiental…"

A su vez, este Programa de Vigilancia Ambiental se desarrolla en el ***DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*, en su apartado 2j (Sección segunda).**

La ejecución del Programa de Vigilancia Ambiental es responsabilidad del promotor que desarrolle el proyecto. Por lo tanto, se deberá designar a un técnico competente en la materia a pie de obra, encargado de la protección ambiental que esté integrado en la dirección facultativa y, que deberá responsabilizarse del seguimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, así como, de la emisión de los informes técnicos periódicos sobre el grado de cumplimiento de este.

En otro orden de cosas, los objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental consisten en controlar y subsanar los principales problemas que puedan surgir duran la ejecución de la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4.

En este sentido, se establece de forma general el control y seguimiento ambiental para las medidas correctoras contempladas en este Documento, además de las que a continuación se exponen para cada variable ambiental.

Factores ambientales	Objetivos	Medidas	Indicadores
Agua	Protección de la salud humana y los ecosistemas	-Evaluar los recursos de agua disponibles para las diferentes necesidades de la fase de obras y de las previsiones futuras en la fase de funcionamiento. -Analizar el estado y calidad de los vertidos de las aguas residuales y de los lodos de depuradora del municipio.	- Valor absoluto y relativo del consumo de agua. -Valores absolutos y relativos de la reserva de agua de las EDAR municipales. -Capacidad de los sistemas de depuración de aguas residuales del municipio y previsión de incremento de las aguas a depurar como consecuencia de la Modificación.

Factores ambientales	Objetivos	Medidas	Indicadores
Aire y ruido	Protección de la salud humanas y los ecosistemas	-Analizar que se cumplen los objetivos de calidad atmosférica y de contaminación acústica previstos por la legislación vigente.	-Emisión anual estimada de CO^2 emitida por los vehículos como consecuencia del aumento residencial en la zona. -Porcentaje de población sometida a niveles de ruido superior a los umbrales establecidos durante la fase de obras. -Inversión anual en control y gestión.
Recursos y residuos	Protección de la salud humana y los ecosistemas. Uso sostenible de los recursos	-Analizar la gestión de los residuos del municipio y de la situación de la gestión de residuos urbanos, en la fase de obras y de funcionamiento.	-Requerimiento total de materiales. -Productividad de los recursos. -Generación de residuos (t/año). -Porcentaje de residuos reciclados.
Clima	Cambio climático, energía limpia, transporte ecológico y sostenibilidad	-Analizar la eficiencia energética de la modificación. -Analizar la utilización de autoabastecimiento con fuentes de energía renovables en el municipio y su impacto sobre el mismo.	-Emisión anual de gases de efecto invernadero. -Eficiencia energética. -Valor absoluto y relativo del volumen de mercancías y pasajeros transportados por modalidad de transporte.
Biodiversidad y paisaje	Reducir amenazas y fomentar paisajes urbanos de calidad	-Analizar la evolución de flora, fauna y en general biodiversidad municipal y la influencia que, pueda tener la Modificación Menor. -Analizar el impacto directo o indirecto de la fase de obras sobre la flora, fauna y biodiversidad del entorno.	-Superficie de arbolado. -Inversión en medidas de restauración e integración paisajística urbana y medioambiental. -Medidas de seguimiento ambiental.
Patrimonio	Protección del patrimonio	-Analizar la protección del patrimonio histórico-cultural y arquitectónico.	-Número de elementos de patrimonio histórico y cultural inventariados para el sector objeto de la Modificación. -Inversión y gasto en conservación del patrimonio histórico-cultural y arquitectónico del municipio.

Figura 42: Control y seguimiento ambiental de las medidas correctoras. Fuente: Elaboración propia.

Otras medidas a adoptar relativas a diferentes ámbitos:

- Análisis de la evolución socioeconómica del área objeto de la Modificación Menor, así como los posibles cambios.

- Análisis del cumplimiento del control de los expedientes de autorización de licencia de obras y actividades.
- Chequear que las edificaciones se adaptan a las características marcadas para cada zona y tipo de suelo, según ordenanza.
- Análisis del cumplimiento de la propia normativa de la Modificación Menor y de la legislación sectorial a aplicar, con especial atención a las de carácter medioambiental.

Para el control y seguimiento ambiental en la fase de obras se propone las siguientes fases y contenidos:

Fase de construcción y/u obras

Para el control y seguimiento ambiental durante la fase de obras se deberá designar un Equipo Técnico de Vigilancia Ambiental, el cual realizará el control, seguimiento y vigilancia ambiental del proceso de obras. Este equipo deberá tener el personal y material adecuado para el correcto desarrollo de los trabajos. El sistema de vigilancia a establecer deberá dar respuestas inmediatas a situaciones que afecten negativamente al medio ambiente, estas respuestas deberán ser coherentes con el grado de impacto ambiental de dichas acciones.

A su vez, se establecerá un calendario de obras previo al comienzo de estas. Así como una serie de tareas y elementos constructivos conforme al calendario de las fases de obras. Antes del inicio de estas tareas, se deberá informar al equipo de vigilancia ambiental, estas medidas tratarán de controlar, entre otros, los siguientes aspectos:

- La emisión de partículas, el ruido y vibraciones que se provoque durante la fase de obras y construcción, que pueda afectar a la atmósfera y a los residentes.
- La retirada de los vertidos y residuos sólidos que se deriven de la fase de obras y construcción en el ámbito, así como los materiales sobrantes de dichas obras y los generados por el personal laboral, estos residuos deberán ser depositados en un vertedero autorizado.
- La situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que afecten a áreas fuera del ámbito de ejecución.
- La limpieza de todo tipo de vertido accidental de aceite y combustible que se puedan producir durante la fase de obras, y la retirada de estas sustancias.
- El estado del suelo de las parcelas circundantes al área objeto de estudio y que estén en contacto con los límites de dicha área.

A continuación, se expondrán las tareas de vigilancia y seguimiento a desarrollar:

Tareas	Frecuencia
Control y seguimiento de las medidas correctoras desarrolladas en este documento, así como, por el Proyecto de obra.	Semanal, al menos en la primera fase de obras
Seguimiento y control de las zonas que se vean afectadas por depósitos de materiales, maquinarias o equipos.	Mensual

Tareas	Frecuencia
Seguimiento y control de las zonas de instalaciones de obras.	Mensual
Control de vertidos a cursos de agua y subsuelo.	Mensual
Control de vertidos en el suelo y aceras.	Mensual
Control y seguimiento del material sobrante de obra, y en su caso de la elección y diseño adecuado de vertedero.	Mensual
Control de acopios de material de obras.	Mensual
Seguimiento y control del resto de labores a ejecutar durante la fase de construcción.	Mensual

Figura 43: Tareas de vigilancia y seguimiento. Fuente: Elaboración propia.

Fase de funcionamiento

Para el control y seguimiento ambiental durante el funcionamiento y explotación de la parcela se deberá realizar un seguimiento sobre el terreno con la realización de informes para el Ayuntamiento.

Factores ambientales	Indicador	Unidad	Frecuencia
Consumo de agua	Consumo de agua	Litros/mes	Anual
Control de vertido de aguas residuales	Aguas fecales, aguas residuales domésticas, aguas blancas o limpias.	M^3/año	Anual
Consumo de energía	Consumo eléctrico	MW/Año – KW/h	Mensual
Generación de residuos	Número de contenedores de recogida selectiva	Nº contenedores	Anual
Emisión a la atmósfera	Emisiones de partículas	Mg/Nm^3	Anual
Ruido	Niveles de emisión de ruido en toda la parcela	dBA	Bianual
Vertidos	Emisiones de parámetros característicos de aguas asimilables a las sanitarias: pH, conductividad $DB0_5$, DQ0, SS, detergentes, aceites y grasas	Mg/l	Mínima según ordenanza y/o autorización

Figura 44: Control y seguimiento durante el funcionamiento. Fuente: Elaboración propia.

15. RESUMEN NO TÉCNICO

Para concluir este Documento Ambiental Estratégico, es preciso exponer una síntesis de los aspectos generales más importantes obtenidos durante el desarrollo de dicho documento.

Por lo tanto, tras el desarrollo de la evaluación ambiental, el estudio de todos los agentes que influyen en la consecución del proyecto, así como el diagnóstico realizado y el análisis de las características de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar susceptibles de afectar a los distintos valores ambientales del ámbito de estudio, comentar que:

1 El ámbito de aplicación de la Modificación Menor no viene afectado por ninguno de los Espacios Naturales Protegidos recogidos en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, así como tampoco a la Red Canaria de Reservas de la Biosfera.

2 Tampoco se recoge en dicha área espacios incluidos en la Red Natura 2000, como pueden ser Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), ni Hábitats naturales de Interés Comunitario

3 Por su parte, el área de estudio tampoco viene afectado por entornos integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.

4 Igualmente, tampoco está afectada por Áreas Importantes para las Aves (IBAS), ni por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias.

5 Sin embargo, sí viene afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.

En conclusión, y según la evaluación que se ha realizado en este Documento, se determina que, cumpliéndose con las medidas ambientales desarrolladas, el impacto global de la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4* se considera COMPATIBLE, tomando incluso algunos valores de carácter positivo en aspectos relacionados con el aumento de la calidad ambiental urbana, aumento de la calidad de vida y estimulación económica del ámbito objeto de estudio.

16. ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A continuación, se describen los documentos gráficos que se aportan en este Documento Ambiental Estratégico:

Planos de información

- Clasificación y Categorización del Suelo
- Situación y localización
- Geología y geomorfología
- Precipitación
- Capacidad de uso agrario
- Vegetación
- Cuenca visual
- Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Unidades Ambientales Homogéneas
- Limitaciones de Uso
- Capacidad de Uso
- Valor Cultural
- Calidad para la Conservación

Localización del área de estudio

Área de estudio

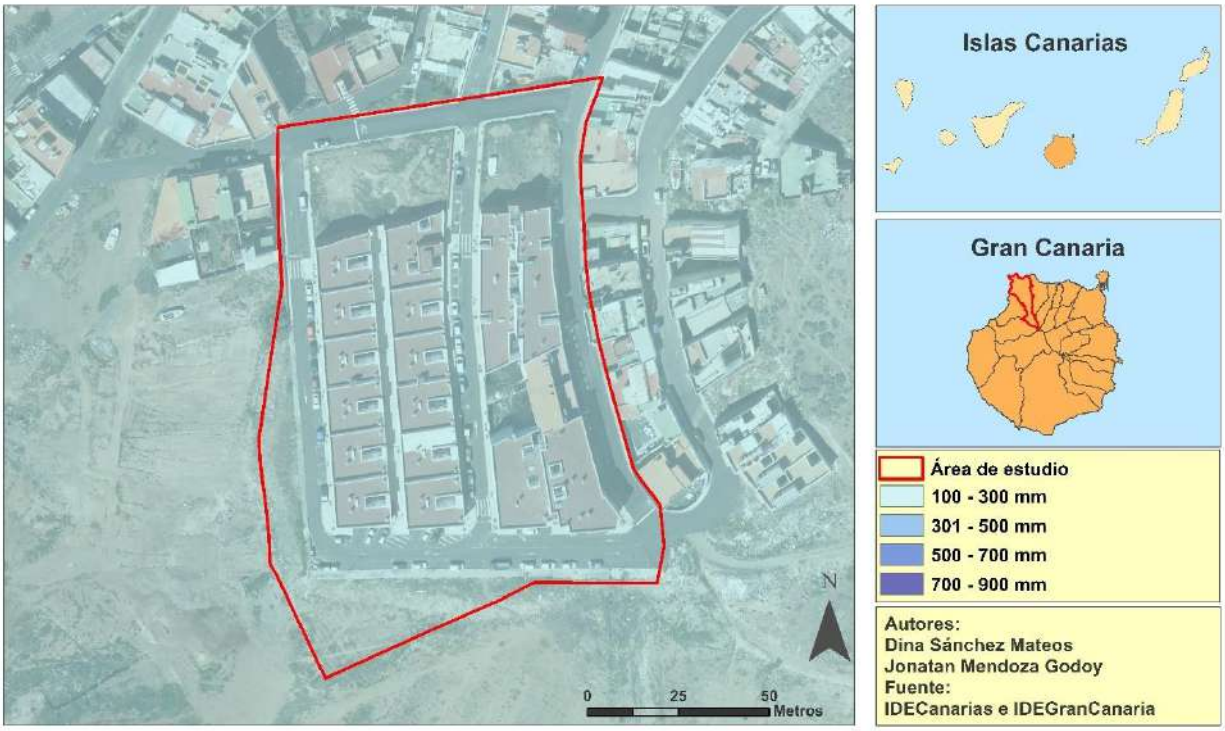
Autores:
Dina Sánchez Mateos
Jonatan Mendoza Godoy
Fuente:
IDECanarias e IDEGranCanaria

Geología

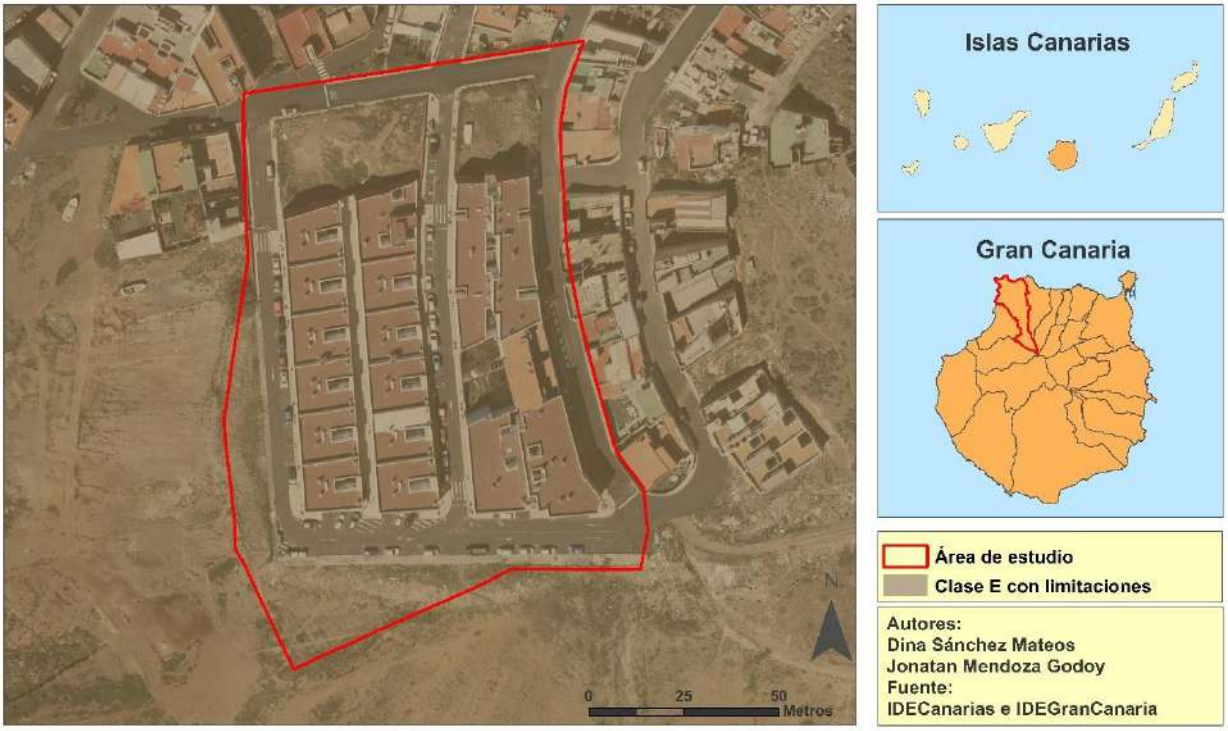
Depósitos y derrubios de ladera
Área de estudio
Lavas fonolíticas
Piroclastos de dispersión

Autores:
Dina Sánchez Mateos
Jonatan Mendoza Godoy
Fuente:
IDECanarias e IDEGranCanaria

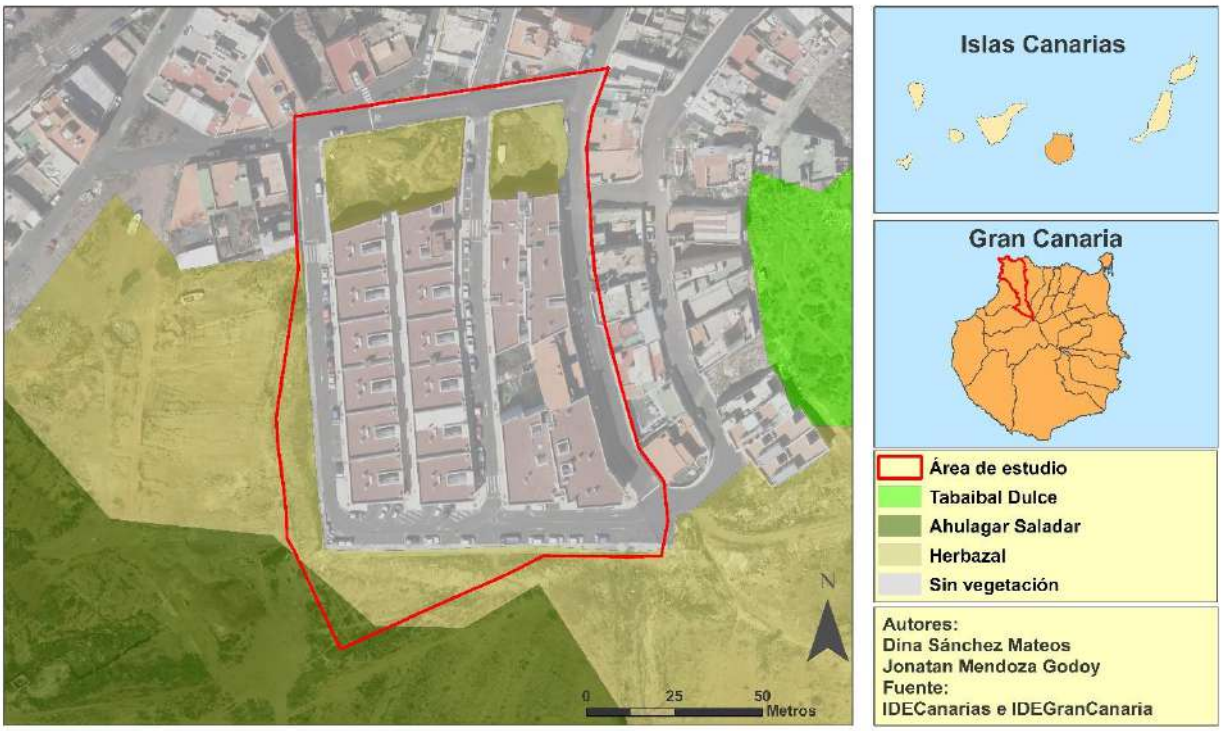
Precipitación



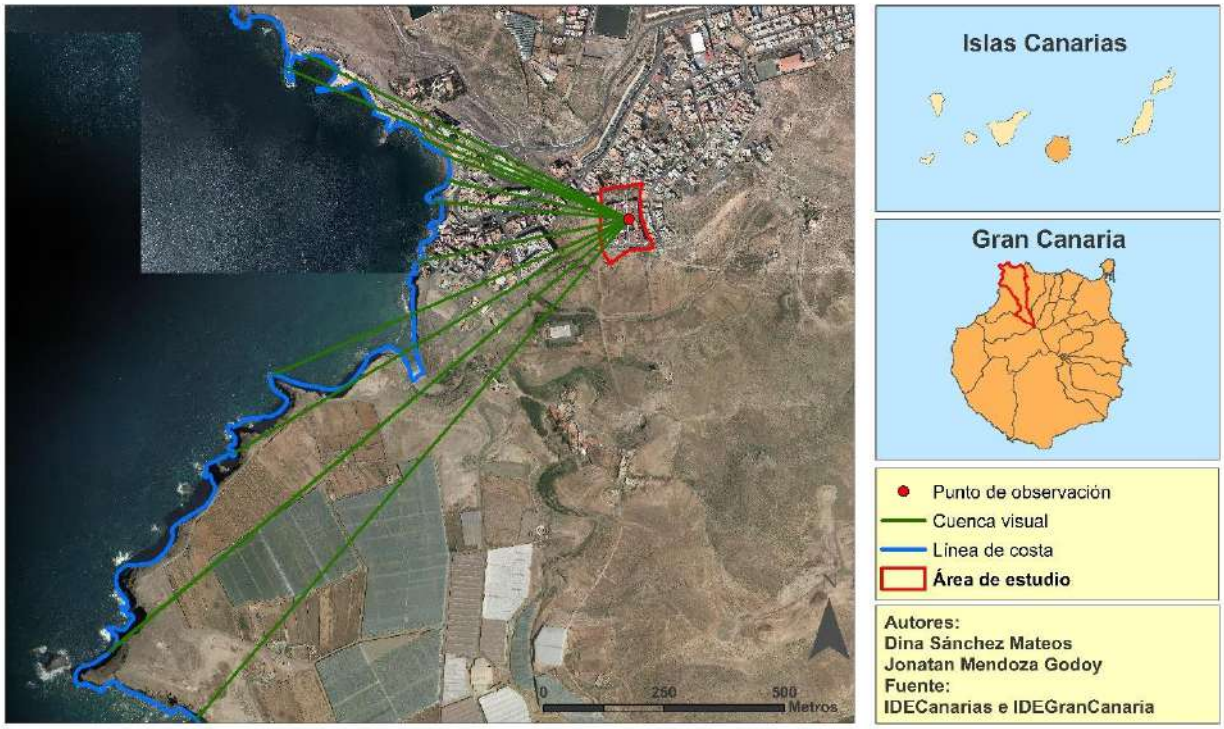
Capacidad de uso agrario



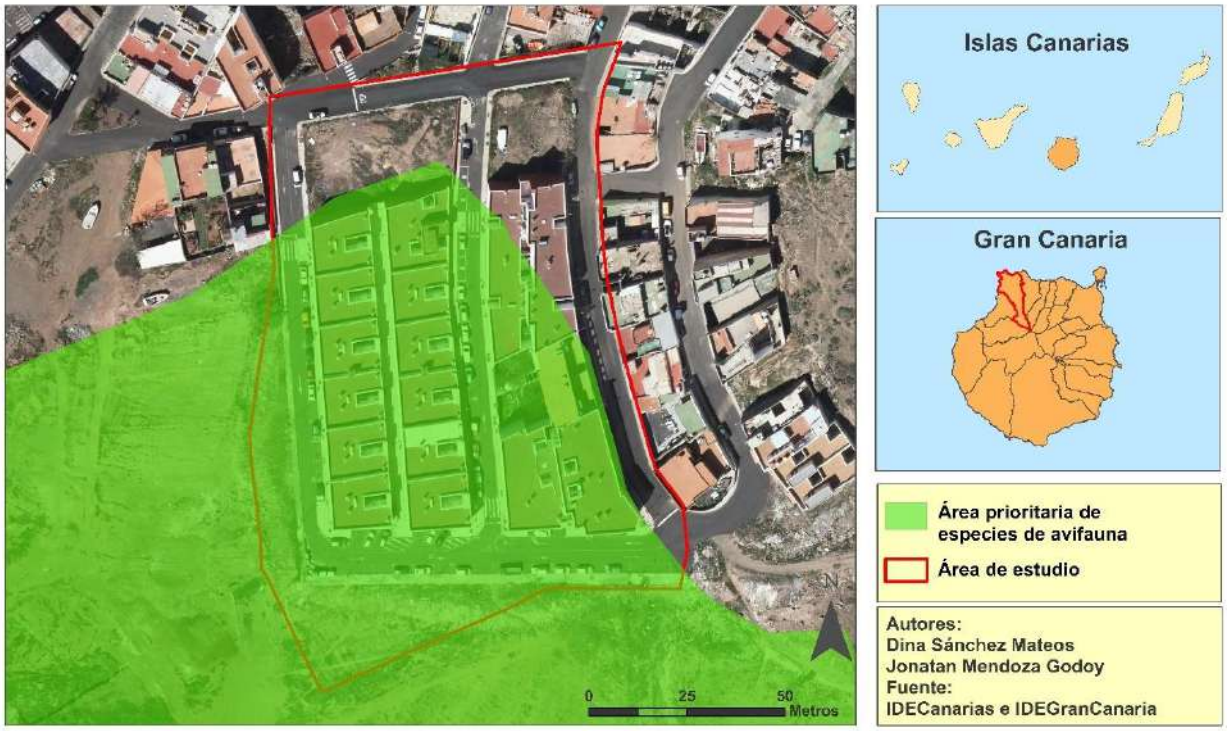
Vegetación



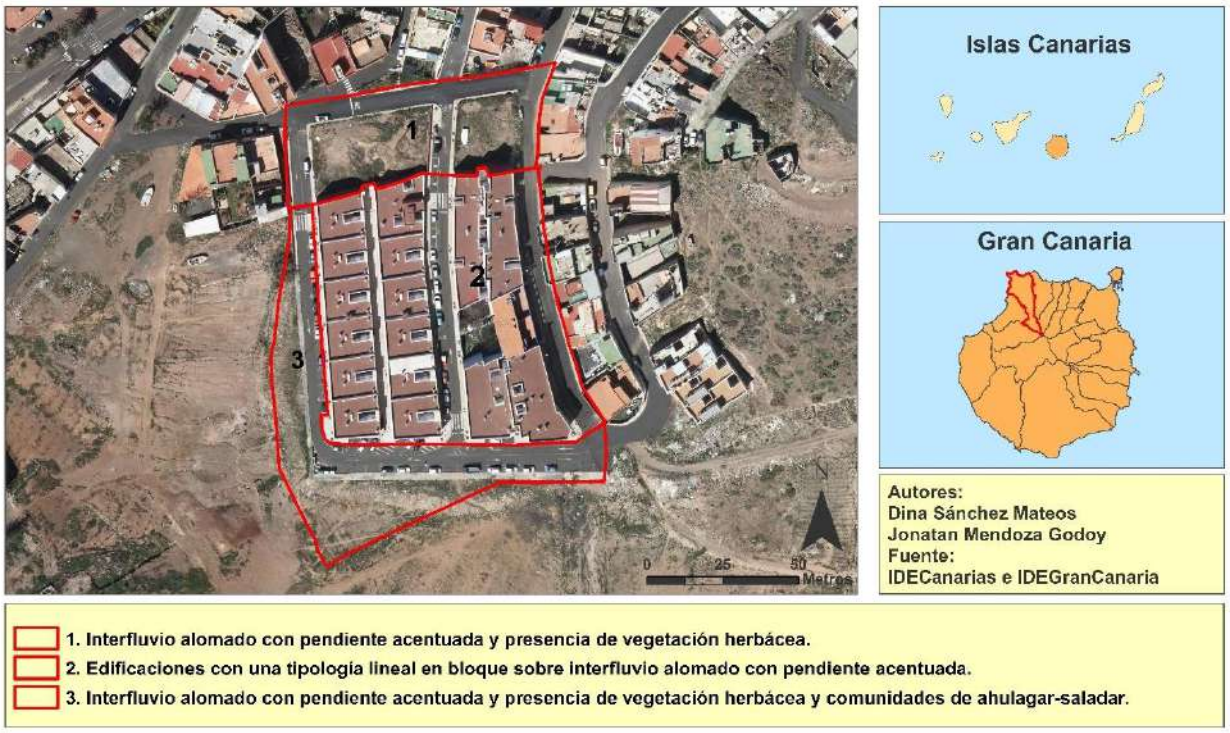
Cuenca visual



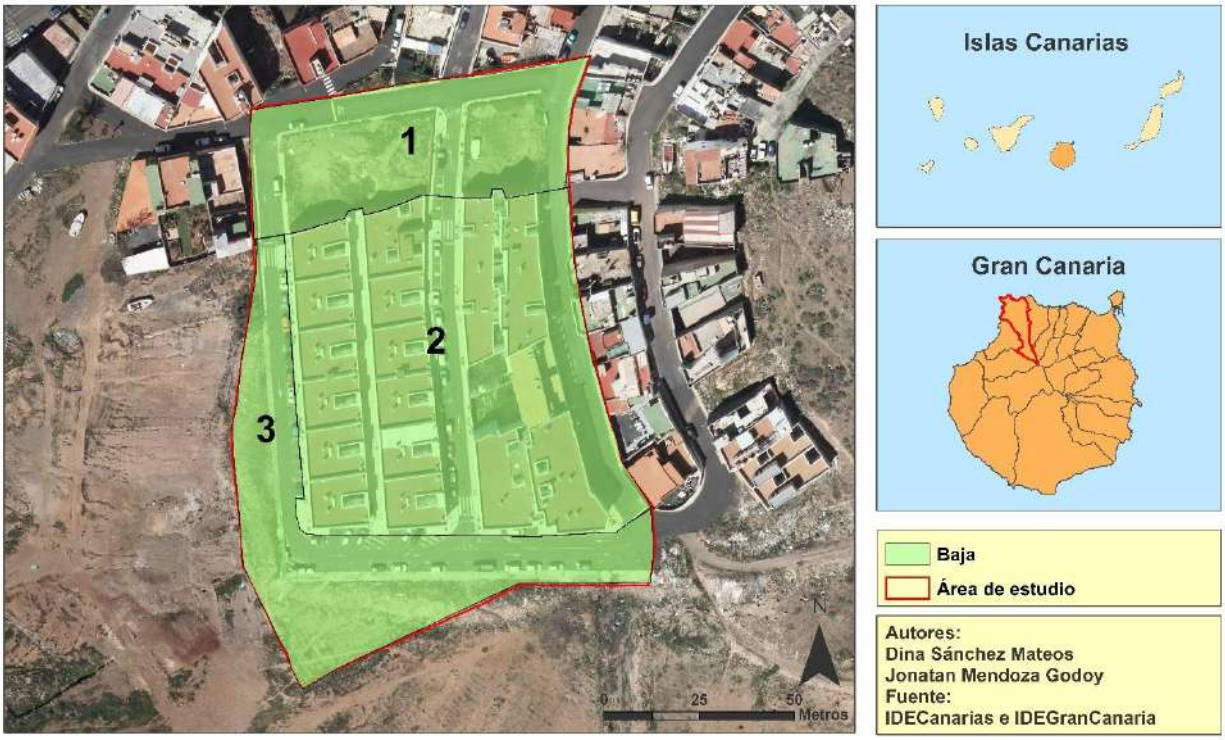
Área prioritaria de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada



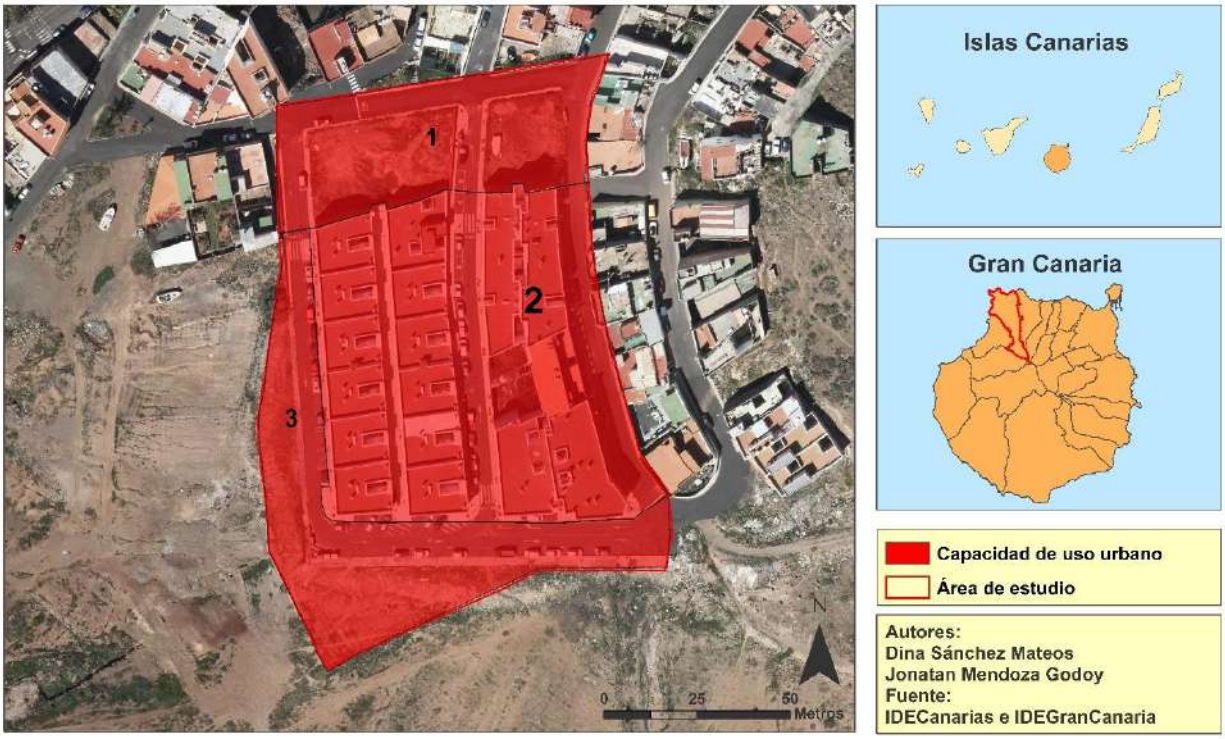
Unidades Ambientales Homogéneas



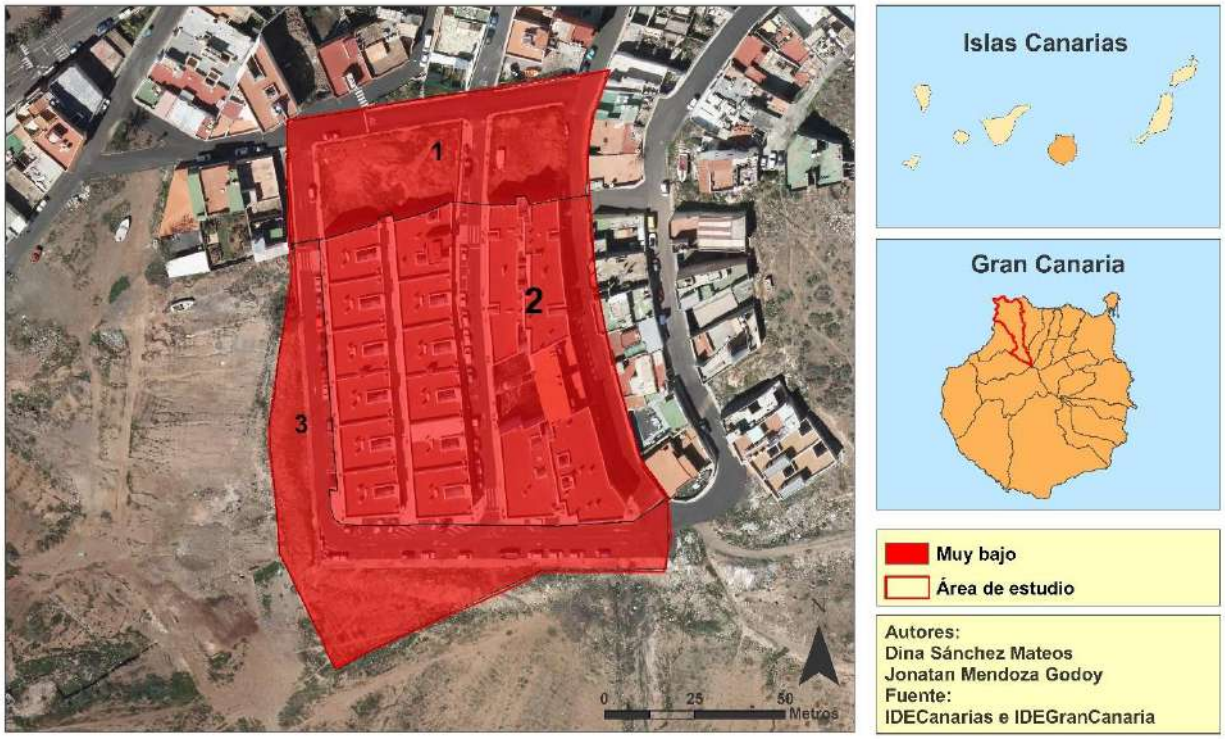
Limitación de uso



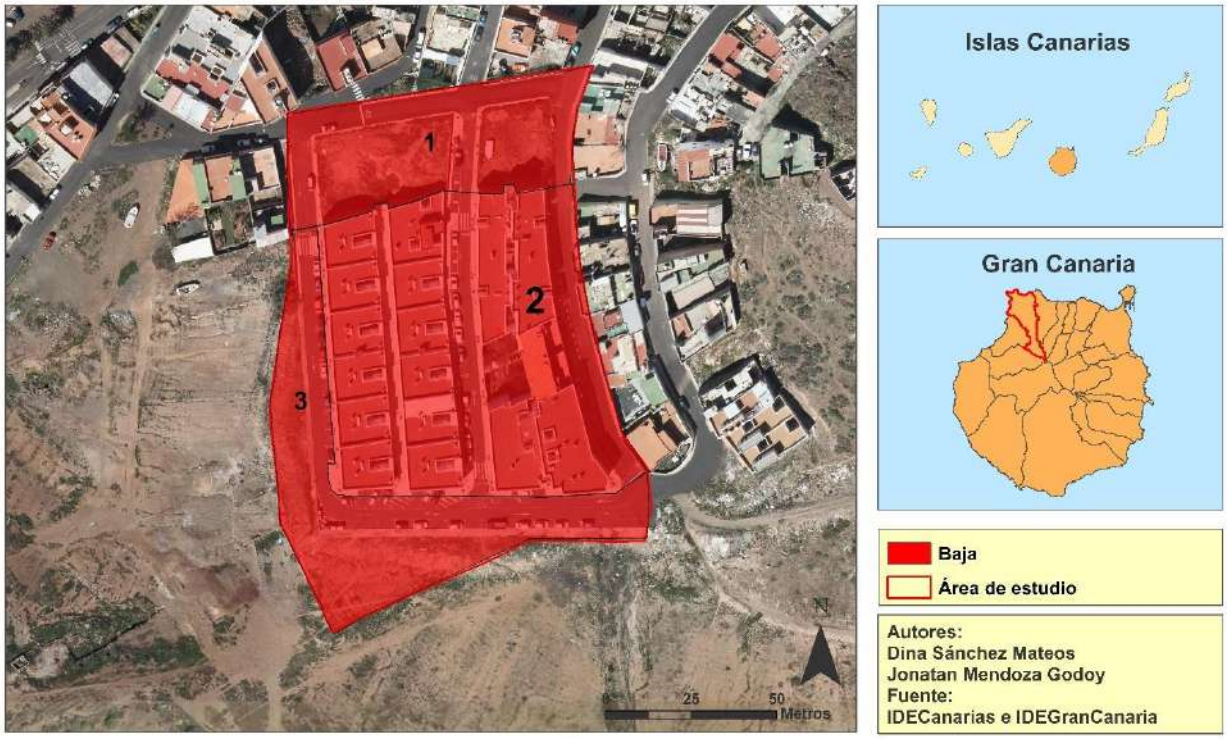
Capacidad de uso



Valor cultural



Calidad para la Conservación



Dina Sánchez Mateos

Geógrafa, col. 0956

SANCHEZ MATEOS DINA - 42891674D

Firmado digitalmente por SANCHEZ MATEOS DINA - 42891674D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-42891674D, givenName=DINA, sn=SANCHEZ MATEOS, cn=SANCHEZ MATEOS DINA - 42891674D
Fecha: 2019.11.14 18:50:54 Z

Jonatan Mendoza Godoy

Geógrafo

MENDOZA GODOY JONATAN - 44735649M

Firmado digitalmente por MENDOZA GODOY JONATAN - 44735649M
Fecha: 2019.11.14 11:43:13 +01'00'

Las Palmas de Gran Canaria, a noviembre de 2019

SALVADOR VICARIO ORTEGA (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 17/02/2020
HASH: 0023a0cafee37ededf617041d622c1341

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

INFORME TÉCNICO RELATIVO AL TRÁMITE DE SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4.

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento municipal vigente es el Plan General de Ordenación de Gáldar, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, resolución de la Dirección General de Urbanismo de 16 de febrero de 2007 por la que se hace público dicho acuerdo publicada el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias, y publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

SEGUNDO.- La ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente pues contempla la previsión de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas VPO ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar.

Bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida, resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación UA Sardina S-4 y con ello la imposibilidad por parte del titular del suelo sin edificar, Dña. María del Pino García Gil, de materializar su aprovechamiento susceptible de apropiación como propietaria de suelo incluido en la unidad.

TERCERO.- Conviniendo a los intereses generales del Municipio dotar de un espacio libre al ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, respetando las viviendas de promoción pública ejecutadas, y a la propietaria de terrenos incluidos en dicho ámbito, que se pueda desarrollar la gestión del mismo y en última instancia poder materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, con fecha 8 de febrero de 2018, el Ayuntamiento y Dña. María del Pino García Gil firman convenio de planeamiento para tramitación de **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4",** bajo las determinaciones que se recogen en la ficha de condiciones de desarrollo propuesta Sardina S-4.

CUARTO.- El Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de febrero de 2019 acordó el inicio del procedimiento de modificació menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4 en los siguientes aspectos:
1º.- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
2º.- No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
3º.- Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
4º.- Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.
5º.- Reajustar el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA,SA, en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m2 en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el espacio libre.

Cód. Validación: 3SCKPLRL4L973GSHFEQM3HSD | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5

Asimismo acordó la elaboración y redacción del borrador de la modificación menor del Plan General de Ordenación Municipal así como el documento ambiental estratégico.

QUINTO.- Con fecha noviembre 2019 se redacta por los geógrafos Dina Sánchez Mateos y Jonatan Mendoza Godoy ***"Documento Ambiental Estratégico Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la U.A. Sardina S-4".***

Por la arquitecta Marta Sosa Erdozain se redacta con fecha noviembre 2019, ***"Documento Borrador de la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la U.A. Sardina S-4".***

INFORME:

PRIMERO.- El objeto de la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4** es resolver la disconformidad de la ordenación establecida en el PGO sobre el ámbito de la UA S-4 respecto de la realidad edificatoria existente que impide el desarrollo de la gestión del ámbito y con ello la implantación de espacio libre para el ámbito, que la titular de terrenos inedificados pueda materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, así como eliminar la afección sobre las viviendas afectadas por la previsión de espacio libre.

SEGUNDO.- Conviniendo a los intereses generales del Municipio dotar de un espacio libre al ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, respetando las viviendas de promoción pública ejecutadas, y a la propietaria de terrenos incluidos en dicho ámbito, que se pueda desarrollar la gestión del mismo y en última instancia poder materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, con fecha 8 de febrero de 2018, el Ayuntamiento y Dña. María del Pino García Gil firman convenio de planeamiento para tramitación de la presente **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4",** bajo las determinaciones que se recogen en la ficha de condiciones de desarrollo propuesta Sardina S-4, que se recoge en su Anexo.

La ordenación establecida en dicha ficha respeta las siguientes premisas:

-. Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
-. No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
-. Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
-. Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.
-. Reajustar el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA, en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m2 en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el E.L.

TERCERO.- De acuerdo al artículo 164, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias,* nos encontramos en un supuesto de **MODIFICACIÓN MENOR.**

De acuerdo al artículo 165.2 de la LSENPC´17 la modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance.

Cód. Validación: 3SCKPLRL4L973GSHFEQM3H3SD | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

CUARTO.- El artículo 86.2 de la LSENPC´17 establece que en el marco de la legislación bésica del Estado las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación serán objeto de **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

De acuerdo al artículo 29 de la LEA´13, en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la **solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada**, acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.

QUINTO.- El **"Documento Borrador de la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la U.A. Sardina S-4",** redactado por la arquitecta Marta Sosa Erdozain con fecha noviembre 2019 y el **"Documento Ambiental Estratégico Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la U.A. Sardina S-4",** redactado por los geógrafos Dina Sánchez Mateos y Jonatan Mendoza Godoy con fecha noviembre 2019, cumplen con el contenido documental mínimo que ha de acompañar la SOLICITUD DE INICIO de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA de la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SARDINA S-4**, de acuerdo al artículo 29.1 de la LEA´13, pues:

-. El **Documento Ambiental Estratégico Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la U.A. Sardina S-4***,* redactado por los geógrafos Dina Sánchez Mateos y Jonatan Mendoza Godoy con fecha noviembre 2019, incluye la siguiente información requerida:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

-. *"* **Documento Borrador de la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la U.A. Sardina S-4***",* redactado por la arquitecta Marta Sosa Erdozain con fecha noviembre 2019.

El documento borrador recoge en su propuesta de ordenación los objetivos y premisas que se incorporaron en el acuerdo de inicio de la presente Modificación Menor, así como de ficha de condiciones de desarrollo propuesta para la U.A. Sardina S-4 incorporada al convenio urbanístico celebrado con fecha 8 de febrero de 2018.

Cód. Validación: 3SCKPLRL4L973GSHFEQM3H3SD | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

ANEXO. FICHA URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m²/m²**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

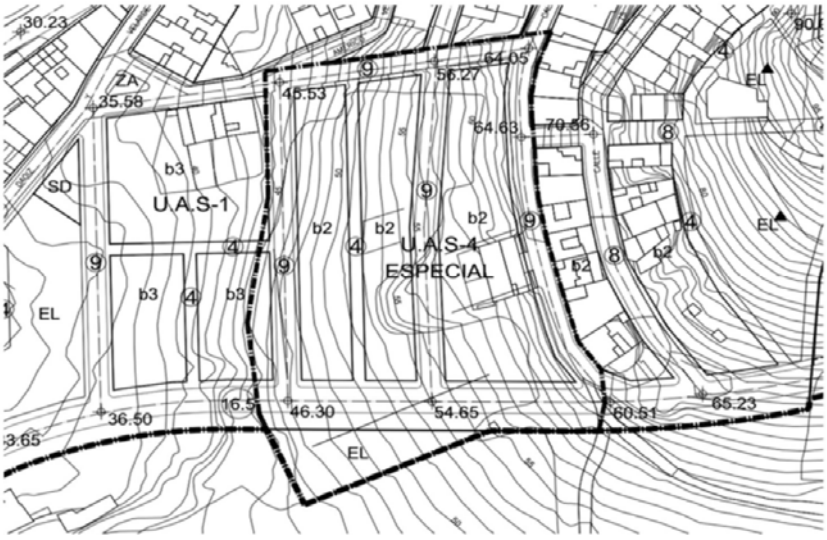
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m^2)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	**ESPACIOS LIBRES**	912	**1972**	**2384**	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	**1972**	**4768**	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN			COOPERACIÓN	**PLAZO**		1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**Fl**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m^2			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



Cód. Validación: 3SCKPLRL4L973GSHFEQM3H3SD | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

SEXTO.- En consecuencia, y de acuerdo con el artículo 29.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, procede por el Ayuntamiento Pleno, como órgano sustantivo, remitir al órgano ambiental la **SOLICITUD DE INICIO** de la **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA** de la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SARDINA S-4.**

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Cód. Validación: 3SCKPLRL4L973GSHFEQM3H3SD | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5

Heriberto José reyes sánchez (1 de 1)
Concejal de Urbanismo
Fecha Firma: 15/04/2020
HASH: 171f6f9f06b1d2fc249d86c003a4d116

PROPUESTA DE ACUERDO

Visto el informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 17 de febrero de 2020 relativo al trámite de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4. Se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Dar conformidad al "Borrador del documento técnico Modificación Menor del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4" redactado por doña Marta Gracia Sosa Erdozain de fecha 14 de noviembre de 2019 y, al "Documento Ambiental Estratégico Modificación Menor del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4" redactado por los Geógrafos doña Dina Sánchez Mateos y don Jonatan Mendoza Godoy de fecha 14 de noviembre de 2019.

SEGUNDO.- Remitir al órgano ambiental del Cabildo de Gran Canaria, SOLICITUD DE INICIO de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4.

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen
EL CONCEJAL DE URBANISMO

Cód. Validación: 47Q2F7Q3GTZT3M937ANYWCSLC | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

María Ángeles Suárez González (1 de 2)
Técnico de Administración General
Fecha Firma: 27/04/2020
HASH: 0f62e356db386dc115c8837002dc3f4f

Heriberto José reyes sánchez (2 de 2)
Concejal de Urbanismo
Fecha Firma: 27/04/2020
HASH: 171f6f9f06b1d2fc249d86c003a4d116

La Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios en sesión celebrada el día **VEINTISIETE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTE** realizó el **DICTAMEN** que a continuación se señala y con el resultado que se indica:

2º.- EXPEDIENTE 1663/2019. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SARDINA S-4. ACUERDOS PROCEDENTES.

Visto el informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 17 de febrero de 2020 relativo al trámite de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4.

Vista la propuesta de acuerdo, la Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios acordó con el **informe favorable de los representantes del grupo de gobierno (B.N.R.) cinco votos más el voto ponderado en 66% de don Ulises David Miranda Guerra y la abstención hasta el Pleno del sr. representante del grupo político PSOE (un voto)**, proponer al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Dar conformidad al "Borrador del documento técnico Modificación Menor del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4" redactado por doña Marta Gracia Sosa Erdozain de fecha 14 de noviembre de 2019 y, al "Documento Ambiental Estratégico Modificación Menor del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4" redactado por los Geógrafos doña Dina Sánchez Mateos y don Jonatan Mendoza Godoy de fecha 14 de noviembre de 2019.

SEGUNDO.- Remitir al órgano ambiental del Cabildo de Gran Canaria, SOLICITUD DE INICIO de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4.

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Cód. Validación: 9NXY694KGMQFPFTCEZ2HK5PWN | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

Candelaria Guerra Pulido (1 de 2)
Secretaria Acctal.
Fecha Firma: 07/05/2020
HASH: d7bf2ed71107687b7fe45ec03c9d6c9b

Teodoro Claret Sosa Monzón (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 07/05/2020
HASH: e5aa6a84ac885a78014955d80a682400

DOÑA CANDELARIA GUERRA PULIDO, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

CERTIFICO.- Que según el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día treinta de Abril de dos mil veinte, entre otros asuntos, se adoptó el siguiente acuerdo, en su parte dispositiva:

"6º.- **EXPEDIENTE 1663/2019. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SARDINA S-4. ACUERDOS PROCEDENTES**.-

El Sr. Alcalde, Don Teodoro Claret Sosa Monzón, le cede la palabra a la Sra. Secretaria que da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios, en el que se contiene la propuesta que se somete a la aprobación del Pleno y que seguidamente se transcribe:

"Visto el informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 17 de febrero de 2020 relativo al trámite de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4.

Vista la propuesta de acuerdo, la Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios, acordó proponer al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Dar conformidad al "Borrador del documento técnico Modificación Menor del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4" redactado por doña Marta Gracia Sosa Erdozain de fecha 14 de noviembre de 2019 y, al "Documento Ambiental Estratégico Modificación Menor del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4" redactado por los Geógrafos doña Dina Sánchez Mateos y don Jonatan Mendoza Godoy de fecha 14 de noviembre de 2019.

SEGUNDO.- Remitir al órgano ambiental del Cabildo de Gran Canaria, SOLICITUD DE INICIO de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4."

.../...

Después de varias intervenciones, el Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad:

Cód. Validación: 6CECG9WYZYANFJW2G7QM2JLZ4 | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2

PRIMERO.- Dar conformidad al “Borrador del documento técnico Modificación Menor del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4” redactado por doña Marta Gracia Sosa Erdozain de fecha 14 de noviembre de 2019 y, al “Documento Ambiental Estratégico Modificación Menor del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4” redactado por los Geógrafos doña Dina Sánchez Mateos y don Jonatan Mendoza Godoy de fecha 14 de noviembre de 2019.

SEGUNDO.- Remitir al órgano ambiental del Cabildo de Gran Canaria, SOLICITUD DE INICIO de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4.”

Y para que conste, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en la Ciudad de Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen. Todo ello a reserva de lo que resulte de la aprobación del acta definitiva, de conformidad con el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Vº Bº
EL ALCALDE

Cód. Validación: 6CECG9WYZYANFJW2G7QM2JLZ4 | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4

Documento Borrador

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

DI. MEMORIA INFORMATIVA

DII. ANEXOS A LOS DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

DI. MEMORIA INFORMATIVA 3
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES 3
1. SITUACIÓN 3
2. PROMOTOR 3
3. EQUIPO REDACTOR 3
4. SITUACIÓN 3
5. ÁMBITO DE ESTUDIO 4
6. ÁMBITO DE ORDENACIÓN 5
7. ANTECEDENTES 5
7.1 HITOS JURÍDICOS Y URBANÍSTICOS 5
7.1.1 Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación 5
7.1.2 Licencias Urbanísticas 5
7.1.3 Cesiones 5
8. CONTENIDO Y VIGENCIA 5
8.1 CONTENIDO 5
8.1 VIGENCIA 6
9. MARCO JURÍDICO 6
9.1.1 Legislación sustantiva 7
9.1.2 Legislación sectorial 8
10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 10
11. GESTIÓN DEL SUELO EN EL PGO 10
CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO VIGENTE 11
12. PLANEAMIENTO TERRITORIAL 11
12.1 PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 11
12.2 PLANES TERRITORIALES 13
12.2.1 Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5 13
12.2.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria 18
13. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 18
13.1 PGO DE GÁLDAR 18
13.1.1 Alteraciones de planeamiento y planeamiento de desarrollo aprobados hasta la fecha 18
13.2 ORDENACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PGO DE GÁLDAR 18
13.2.1 Desarrollo de la ordenación del PGO de Gáldar 19
CAPÍTULO III. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO 21
14. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS 21
15. HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA 22
16. EDAFOLOGÍA 22
17. CLIMATOLOGÍA 23
18. VEGETACIÓN 24
19. FLORA Y FAUNA 25
20. PAISAJE 26
21. ESPACIOS PROTEGIDOS 27
CAPÍTULO IV. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 29
22. CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS USOS DEL ÁMBITO 29
22.1 ESTADO Y USOS ACTUALES DEL SUELO 29
23. ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA 30

23.1 RELACIÓN DEL PARCELARIO ACTUAL 30
23.2 DENSIDAD DE LAS MANZANAS Y OCUPACIÓN 31
24. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN 31
24.1 TIPOLOGÍA Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 31
25. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 32
25.1 INFRAESTRUCTURAS 32
25.2 DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES 33
26. ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO 33
26.1 LOCALIDAD Y ENTORNO 34
26.2 POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN TEMPORAL 35
26.2.1 Población y perspectiva de género 35
26.3 CONDICIONES SOCIO ECONÓMICAS 36
27. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO 37
28. DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE 38
DIII. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN 40
ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 40
29. INTRODUCCIÓN 40
30. IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES DE PAISAJE E IMPACTOS Y DIAGNÓSTICO 41
31. IDENTIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS PAISAJES 44
32. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETERMINACIONES GENERALES 45
33. EL PAISAJE EN EL ÁMBITO CONCRETO DE LA MM 48
33.1 CUENCA VISUAL 48
33.2 VOLUMETRÍAS 50
33.3 TRATAMIENTO DE BORDES 53

DI. MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1. SITUACIÓN

El área objeto de la presente Modificación Menor[1] se localiza en la localidad de Sardina de Gáldar, en el municipio de Gáldar, en la zona norte de la isla de Gran Canaria. En concreto afecta al ámbito categorizado por el vigente Plan General de Ordenación de Gáldar como Suelo Urbano No Consolidado, denominado ***UA Sardina S-4***.

La delimitación territorial de la MM viene recogida en el plano *I01. Localización* y *I02. Delimitación del ámbito. Estado actual*.

2. PROMOTOR

Es objeto de encargo profesional, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar, a Marta Sosa Erdozain, arquitecta colegiada nº 2576, con domicilio en la C/ Juan Ramón Jiménez, 33, C.P. 35011, de Las Palmas de Gran Canaria y N.I.F. 44714615Q, la elaboración del Borrador del Documento Técnico y el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor.

A su vez, Es objeto de encargo profesional, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar, a Dina Sánchez Mateos, Geógrafa colegiada nº 0956, de la elaboración de los Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor, como equipo Ambiental.

3. EQUIPO REDACTOR

El Equipo Redactor de la presente Modificación Menor se conforma por los siguientes profesionales:

EQUIPO REDACTOR DEL BORRADOR DEL DOCUMENTO TÉCNICO:

Equipo técnico

Marta Sosa Erdozain – Arquitecto, col. 2.576
Carolina Ramírez Morales- Urbanfix S.L.- Abogada, col. 2.307

EQUIPO REDACTOR DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

Dina Sánchez Mateos – Geógrafa, col. 0956
Jonatan Mendoza Godoy- Geógrafo

EQUIPO REDACTOR DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: ITALROMAN S.L.

Francisco Santana Román – Economista, col. 2.395

4. SITUACIÓN

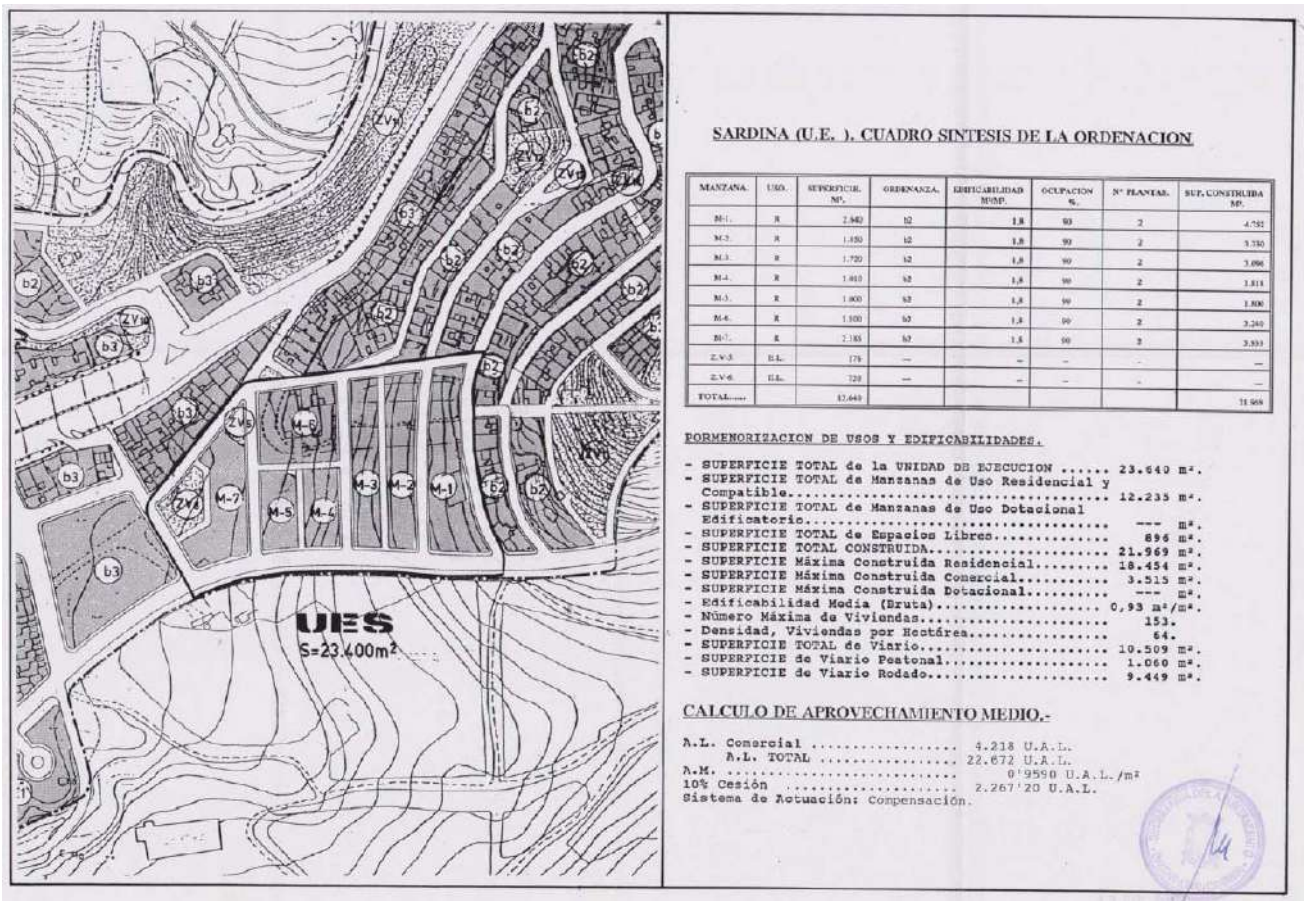
El área objeto de la presente Modificación Menor se localiza en el municipio de Gáldar, en la localidad de Sardina. La delimitación territorial coincide en las alternativas 0 y 1 circunscribiendo su ámbito al Suelo Urbano No Consolidado en el que se ubica la U.A. S-4 Sardina del Gáldar. En la alternativa 2 se amplía el área de ordenación hacia el oeste por la U.A.

[1] En adelante MM.

S-1 – 434 m^2- y al sur se incorpora parte del suelo urbanizable sectorizado no ordenado – SUSNO-R-5- Sardina Sur- concretamente una superficie de 912 m^2.

5. ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio en el que se inserta la presente MM está conformado por la Unidad de Ejecución – UES - delimitada en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Gáldar, aprobadas el 28 de enero de 1987 (BOC 25/04/1997, BOP 11/07/1997) con una superficie total de 23.640 m^2 , en la que se inserta la actual delimitación de la Unidad de Actuación U.A. S-4 Sardina de Gáldar, con una superficie de 11.895 m^2, así como la U.A. S-1 de 11.970 m^2 de superficie.



Al amparo de dicho instrumento de planeamiento, se llevó a cabo la construcción de una promoción de un total de 87 Viviendas de Protección Pública en parte del suelo calificado con uso residencial de dicha UE, promovidas por la empresa municipal Galobra. No obstante, el Plan General de Ordenación calificó parte del suelo en el que se ubicó esta promoción de viviendas como Espacio Libre, y asignó a esta U.A. una ordenanza edificatoria – b3- distinta a la que ostentaba la edificación preexistente -b2- , provocando con ello que dicha edificación quedara en situación legal de consolidación como consecuencia de la entrada en vigor del PGO.

Asimismo, al sur del ámbito se encuentra el suelo urbanizable sectorizado no ordenado – clasificado y categorizado como tal por el vigente PGO de Gáldar – SUSNO-R-5 Sardina Sur-, correspondiente a la zona de Costa, delimitado por el límite del Casco de Gáldar, Nido Cuervo, Montaña de Gáldar, Barrial, San Isidro y la GC-2; zona en la que se incluyen el suelo urbano de Sardina como núcleo principal, los suelos urbanizables sectorizados ordenados SUSO-R-5 Sardina Norte y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-3 Barranquillo del Vino, y el que forma parte del ámbito de estudio: SUSNO-R-5 Sardina Sur con una superficie de 112.420 m^2.

Se trata de un ámbito de suelo urbanizado en su práctica totalidad, a excepción del Suelo Urbanizable, y parcialmente edificado, en el que los parámetros de la edificación preexistente no son acordes al planeamiento vigente, toda vez que la misma ocupa el espacio libre calificado dentro de la UA S-4 y ostenta una ordenanza edificatoria distinta a la que se le asigna en el planeamiento vigente.

6. ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito de ordenación se circunscribe a la redelimitación de la extinta UES, reformulada al amparo del PGO vigente, conformándose por la *UA S4* en su totalidad, en las alternativas 0 y 1, ampliándose a parte de la *UA S1* – concretamente 434 m2 – superficie que pasa con los mismos parámetros de ordenación que ostenta a la UA S4, y parte del, concretamente 912 m2 que pasan a ostentar la calificación de Espacio Libre y la clasificación de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

7. ANTECEDENTES

7.1 HITOS JURÍDICOS Y URBANÍSTICOS

Como se ha expuesto, el desarrollo jurídico urbanístico de la MM ya se ha iniciado: al amparo de las NNSS se llevó a cabo la reparcelación urbanística y la actuación edificatoria descrita; actuaciones que han traído como consecuencia que la UA S-4 se encuentre parcialmente urbanizada y edificada.

Se trata de posibilitar la culminación del desarrollo urbanístico del ámbito de ordenación finalizando las obras de urbanización pendientes y posibilitando la cristalización de los aprovechamientos urbanísticos que aún no se han materializado. Asimismo, consecuencia de la ordenación propuesta, se podrá dar cumplimiento a los deberes propios de los propietarios del suelo urbano no consolidado: cesiones de suelo y aprovechamiento medio que aún no se han efectuado.

7.1.1 Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación

No constan datos del Proyecto de Urbanización ni de Reparcelación

7.1.2 Licencias Urbanísticas

No constas datos de la licencia urbanística otorgada a GALOBRA

7.1.3 Cesiones

No constan datos de las cesiones efectuadas respecto a los suelos de cesión obligatoria: Espacio Libre y suelo en el que se materialice el 10% del aprovechamiento medio, o en su defecto, la aportación en metálico (monetización).

8. CONTENIDO Y VIGENCIA

8.1 CONTENIDO

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 Borrador consta del siguiente contenido documental:

- TOMO I.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN:
  - DI.- **MEMORIA INFORMATIVA**
  - DII.- PLANOS DE INFORMACIÓN
  - DIII.- ANEXO: ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
  - DI.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
  - DII.- PLANOS DE ORDENACIÓN
  - DIII.- NORMATIVA
  - DIV.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - DV.- ANEXOS
    - CONVENIO
    - SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
    - FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

- TOMO III: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO AMBIENTAL

El presente documento se corresponde con el apartado I del Tomo I, conteniendo los aspectos recogidos en el artículo 59 del citado reglamento, adecuados al alcance del borrador de una MM como la que nos ocupa.

8.1 VIGENCIA

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, la misma es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

9. MARCO JURÍDICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley 4/2017 y 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, la alteración de los parámetros de la ordenación del ámbito de actuación, se enmarcan dentro del procedimiento de Modificación Menor, pues no tienen la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 de la ley canaria del suelo, a saber:

> *"a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
>
> *b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
>
> *c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico".*

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

> *"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
>
> *2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
>
> *3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación".*

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias. Concretamente el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

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

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

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

Y por último, el apartado tercero recoge que:

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

A su vez la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante Ley 21/2013), establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Gáldar junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Pasado el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013 Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.	
PUBLICACIÓN DEL IAE	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC	15 días hábiles
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles

La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Gáldar.

9.1.1 Legislación sustantiva

Además de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; debido a su consideración de MM le es de aplicación el siguiente marco legal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del 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 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

9.1.2 Legislación sectorial

- Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

9.1.2.1 Impacto de género

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

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la 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; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

El municipio de Gáldar cuenta, desde marzo de 2018, con el "*II Plan de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres del Municipio de Gáldar*".

Este instrumento, de carácter no normativo, pretende impulsar el desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, con la pretensión de impulsar acciones positivas, adoptando una serie de medidas específicas dirigidas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, consolidar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades, favorecer la coordinación de la acción del Ayuntamiento con la de la iniciativa social, y contribuir a la coordinación con otras administraciones.

El II Plan de Igualdad de Gáldar se articula en once grandes Áreas de Intervención. El área 11, de intervención específica, trata el Urbanismo y el transporte.

En cuanto a la política urbanística (Eje 15), se persigue, por una parte, con el objetivo 15.1 Incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización en el entorno urbano. Encuadradas en este objetivo, se encuentran las siguientes acciones:

> *"15.1.1 Eliminación de barreras arquitectónicas, adaptando los espacios públicos a personas con movilidad reducida y/o aquellas que transportan coches de bebé, carros de compra, sillas de ruedas...*
>
> *15.1.2 Fomento de estudios de adecuación de espacios públicos con especiales características de riesgo (túneles, pasadizos…).*
>
> *15.1.3 Análisis de las distintas necesidades de hombres y mujeres, incluyendo consultas públicas, en cuanto a la utilización de los equipamientos y servicios municipales, así como el diferente impacto que tiene sobre hombres y mujeres el planteamiento de elementos como la red de alumbrado, señalización, accesibilidad, etc.*

15.1.4 Participación activa de la ciudadanía en el desarrollo de la organización de la ciudad.

15.1.5 Incorporación de criterios de seguridad y visibilidad en el diseño y construcción de edificios y espacios urbanos (plazas, parques, zonas peatonales).

15.1.6 Fomento, en la planificación, de la creación de espacios de recreo, zonas verdes, corredores verdes, red verde, etc. en áreas cercanas a colegios y a lugares especialmente transitados."

Por otra parte, el objetivo 15.2, pretende incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización del transporte público. Para ello, prevé la siguiente acción:

"15.2.1 Desarrollo de medidas que aumenten la seguridad como iluminación de las paradas, ubicación correcta de las paradas…"

En virtud de la Ley 3/2007, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

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.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan de Igualdad de Oportunidades de Gáldar, 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.

Será el diseño de los Espacios Libres y las obras de urbanización que se diseñen y ejecuten respectivamente, en la actuación edificatoria pertinente, los que deban dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por el Plan: sobre todo lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

- 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

9.1.2.2 Impacto empresarial

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

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

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

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

10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164.3 de la Ley 4/2017, como quiera que como consecuencia de la ordenación contenida en la presente MM se incrementa la edificabilidad y se alteran los usos del suelo, se hará constar en el expediente, la titularidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

11. GESTIÓN DEL SUELO EN EL PGO

Respecto a las Unidades de Actuación, tanto para la *U.A. S-1*, como para la *U.A. S-4* se prevé su desarrollo mediante un sistema de ejecución privado. En lo que concierne al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado – *SUSNO R-5* se considera un sector de ordenación remitida a un Plan Parcial. Debe considerarse que este Suelo debe denominarse ahora Suelo Urbanizable No Ordenado, por haberse eliminado la sectorización del suelo urbanizable en la vigente Ley 4/2017 del suelo de canarias.

CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO VIGENTE

12. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

12.1 PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (en adelante PIOGC) entró en vigor con la publicación del Decreto del Gobierno de Canarias 68/2004, de 25 de mayo, y publicada su normativa en los BBOOC número 112, 113, 116, 118 de 11, 14, 17, 21 y 23 de junio de dos mil cuatro respectivamente.

El PIOGC se estructura en seis volúmenes tal como sigue:

VOLUMEN	TOMO
VOLUMEN I	TOMO 1: CLIMATOLOGÍA
	TOMO 2: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
	TOMO 3: SUELOS
	TOMO 4: RECURSOS HÍDRICOS
VOLUMEN II	TOMO 1: TEMÁTICOS DE CARÁCTER AMBIENTAL
	TOMO 2: TEMÁTICOS DE CARÁCTER SOCIOECONÓMICO
	TOMO 3: UNIDADES AMBIENTALES – DIAGNÓSTICO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
VOLUMEN III	MEMORIA DE LA ORDENACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL PROPUESTA EN EL PLAN
VOLUMEN IV	TOMO 1: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DEL PLAN
	ANEXO 1, 2, Y 3: CUADRO DE REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS – ZONIFICACIÓN TERRESTRE Y MARÍTIMAS
	TOMO 2: ACTUACIONES TERRITORIALES DEL PLAN
VOLUMEN V	TOMO 1: PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO
	TOMO 2: PLANOS DE ORDENACIÓN POR ÁMBITOS TERRITORIALES Y DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN INSULAR
VOLUMEN VI	TOMO 1: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
	TOMO 2: ÓRGANO DE GESTIÓN Y CONTROL DEL PLAN INSULAR
	TOMO 3: ESTUDIO Y MODELO ECONÓMICO-FINANCIERO

El PIOGC establece mediante su zonificación la ordenación de los recursos naturales, territoriales y urbanísticos en el marco de lo establecido por el derogado Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; toda vez que establece dieciséis objetivos generales del PIOGC agrupados en siete objetivos genéricos: O. del Plan Insular de Ordenación, O. relacionados con la ordenación de los recursos naturales, O. de ordenación territorial, objetivos relacionados con los sistemas y las infraestructuras territoriales, O. relacionados con la política industrial, O. para la ordenación territorial del turismo, O. estratégicos de desarrollo local; de los cuales, son trasladables, con carácter genérico, al objeto de esta MM:

> *CAPÍTULO II Los Objetivos del Plan Insular de Ordenación:*
>
> *[…]*
>
> *4º. Definir el modelo general de asentamiento de población para asegurar la compatibilidad de los crecimientos y de los nuevos asentamientos con el medio natural y con su paisaje, así como asegurar mediante las directrices convenientes la calidad urbana de los crecimientos y su integración con los espacios urbanos preexistentes.*
>
> *[…]*
>
> *6º. Definir un modelo de reparto de la centralidad en el territorio y de regeneración de las economías locales, desarrollando sus capacidades endógenas con iniciativas interiores y exteriores. Dotar para ello a los núcleos urbanos, adecuándolos para el racional desarrollo de sus capacidades y recursos, contribuyendo a configurar un sistema articulado de lugares para las actividades direccionales, de prestación de servicios y de producción.*

[…]

9º. Sentar las bases de la articulación de los ámbitos insulares rurales y del litoral Norte mediante la configuración de una nueva estructura territorial capaz de organizar y jerarquizar los procesos y relaciones, de modo que sea posible hacerles jugar a estos ámbitos un nuevo papel como piezas del conjunto insular.

10º. Afianzar y reforzar las cualidades de los territorios del Norte, medianías y cumbres que dan carácter y marcan su diferencia con otros, a partir del dominio que en ellos ejerce el medio natural y la impronta territorial de su tradición rural.

[…]

12º. Asegurar la adecuación ambiental y la calidad urbana y de servicios de los asentamientos dispersos de población en el territorio, estableciendo su modelo de localización con las limitaciones requeridas por la conservación y ordenación de los recursos naturales.

[…]

14º. Prever, en coordinación con la planificación hidrológica insular, los sistemas y elementos requeridos para la racionalización del ciclo del agua y del uso del recurso, tanto para la población asentada, como para las actividades productivas de la agricultura, la industria y el turismo, asegurando la coherencia entre el sistema de captación de recursos, distribución y evacuación, con la estructura de los asentamientos y con la distribución insular de los usos.

[…]

16º. Establecer las medidas de protección del patrimonio cultural y natural, así como de los espacios que deban vincularse a elementos de valor.

Es destacable el objetivo que se concreta en el Capítulo V Objetivos de Ordenación Territorial para la zona litoral Norte:

En el espacio rural de medianías, cumbres y en el litoral Norte:

Las características del territorio en la costa norte y en los territorios rurales plantean situaciones diferenciales, que afectan al tipo de objetivos del Plan en estos ámbitos y, por tanto, implican diferencias en el carácter de su propuesta.

Estos territorios han permanecido durante los últimos decenios al margen de las fuerzas que ha propulsado los cambios económicos y territoriales más significativos de la Isla, configurando una bipolaridad entre la Capital y el Sur turístico sobre la que se ha ido construyendo progresivamente un territorio costero casi conurbado por el este, anclado en piezas tan determinantes como el Aeropuerto, los grandes asentamientos urbano-productivos y una potente conexión viaria. El carácter autoreforzante de los procesos y las decisiones territoriales sobre este ámbito ha ido oscureciendo, hasta casi difuminar, el papel y la contribución del resto del territorio insular a una dinámica especial y funcional del conjunto más equilibrada.

Esta integración, como finalidad última de la propuesta para la Costa Norte, el espacio rural, se contiene, como se ha anticipado en la relación general de objetivos del Plan Insular de Ordenación, en dos grandes objetivos primordiales:

1º. Poner las bases de la articulación de estos ámbitos a través de la configuración de una nueva estructura territorial capaz de organizar y jerarquizar los procesos y relaciones, de modo que sea posible hacerles jugar un nuevo papel como piezas del conjunto insular.

2º. Afianzar, o incluso reforzar, las cualidades de este territorio que dan carácter y marcan su diferencia con otros, a partir del dominio que en ellos ejerce el medio natural y la impronta territorial de su tradición rural.

Estos dos grandes objetivos se influyen mutuamente en la formulación de las medidas concretas para el ámbito, pero también plantean dos planos propositivos de naturaleza diferente, que deben

ser adecuadamente incorporados a las exigencias conceptuales y técnicas que se derivan de la escala insular del planeamiento.

El objetivo de estructuración del ámbito y su articulación con el resto del territorio presupone la necesidad de "inventar" una nueva definición del territorio, de sus piezas y sus grandes infraestructuras de "atado" -existentes y nuevas- con criterios de jerarquía funcional y espacial.

El nivel y alcance de esta definición es el que implica la precisa fijación locacional de sus nuevas piezas y elementos construidos básicos, sus límites espaciales y sus condiciones formal-funcionales, acotando aquellos contenidos que le confieren un determinado carácter y posición en la jerarquía, a través del control de aquello que "no deben llegar a ser", y los referentes de lo que el Plan considera como su principal -aunque quizás no exclusivo- destino. La identificación de estas piezas y de su articulación en el marco del espacio existente, natural y construido, a través del sistema de grandes infraestructuras, supone un plano propositivo perfectamente asumido hoy en esta escala territorial, y no debe diferir sustancialmente de lo que ha sido tradición en las grandes propuestas estructurantes del Territorio.

Es importante, no obstante, destacar aquí que este nivel propositivo, que supone la fijación precisa de sólo unos pocos, pero decisivos, elementos, permite, a su vez, definir también un campo de juego reglado, con aperturas acotadas a la incertidumbre, y en donde subyace el reconocimiento de unos tiempos de maduración necesarios para unos nuevos procesos y decisiones que no pueden ser anticipados sin que ello suponga introducir más conflictos que soluciones.

Se trata por tanto de la propuesta de un nuevo territorio "activo", diseñado para la actuación que, sin embargo, por su carácter estratégico no puede ser asfixiado con un marco de sobre determinaciones previas.

Sin embargo, más allá de una reconstrucción, que es una propuesta más convencional en el repertorio propositivo en estas escalas y de una nervadura estructural, se manifiesta el potente carácter natural y rural de este territorio, que no solamente presenta una sustancial extensión geográfica, sino que comporta unos rasgos que lo distinguen, y unas cualidades que lo valoran, como recurso a defender y como factor de organización de posibles nuevas formas de uso e integración insular.

En estos ámbitos, la aplicación del principio de sostenibilidad es un modo de conjugar el decisivo papel del recurso y las propiedades del factor, y ello supone la búsqueda de las condiciones estructurales subyacentes a las formas del territorio natural y al aparentemente borroso espacio construido, que constituyen la base del mantenimiento histórico de las características naturales de estos ámbitos.

El suelo objeto de modificación se encuentra zonificado como Zona D.1 Suelo Urbanizable, en la zona objeto de reclasificación (suelo urbanizable sectorizado no ordenado) y como Zona D.3 Suelo Urbano, en el ámbito de las Unidades de Actuación U.A. S-4 y U.A. S-1: Suelos Urbanos No Consolidados.

12.2 PLANES TERRITORIALES

12.2.1 Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5

El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, fue aprobado definitivamente por Orden de 2 de abril de 2014 de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Cabildo de Gran Canaria y publicado, posteriormente, en el Boletín Oficial de Canarias núm. 96 con fecha de 20 de mayo de 2014.

Dicho instrumento establece en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa una serie de Consideraciones sobre tipologías inadecuadas que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

"Artículo 79. Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan. (ND).

1. El planeamiento urbanístico habrá de vincular, a los nuevos suelos de crecimiento urbano, una franja de transición en donde ensayar propuestas de integración entre el medio rural y el

urbano con escasa edificación que permita completar el núcleo poblacional o con franjas vegetales analizadas caso por caso.

2. Y a este respecto, el planeamiento urbanístico deberá:

a) Salvaguardar los lugares de vistas singulares, panorámicas y perspectivas más valiosas, con el objeto de evitar su modificación o la interposición de barreras visuales intermedias. Se evitará así la afección de cuencas visuales colindantes, tanto por la altura como por la escala de lo previsto, en relación con la capacidad de acogida visual y paisajística del ámbito ordenado.

b) Fomentar la adecuación de normas y criterios en los paisajes históricos y conjuntos edificados autoconstruidos con valores expresivos en el Paisaje, que se basen en el respeto de las tipologías y morfologías de estos núcleos históricos y autoconstruidos de composición heterogénea.

c) Favorecer la integración de la vegetación existente y formaciones vegetales de interés como partes activas de los desarrollos previstos. En aquellos casos en que esto no fuera posible, se pondrán en idéntica proporción, superficie y con las mismas especies en otra parte de la misma actuación, sobre todo en los zócalos de los núcleos edificados de carácter autoconstruido, donde la orografía los hace muy presentes en el Paisaje.

d) Favorecer la integración de las volumetrías de las edificaciones en el Paisaje, especialmente de sótanos y semisótanos en laderas y zócalos, a cuyo efecto se fomentará la mimetización de los basamentos con los colores de la tierra o mediante la utilización de la piedra del lugar.

e) Favorecer la integración entre el Paisaje Antropizado Rural y el Paisaje Antropizado Urbano atendiendo a las trazas, construcciones, valores y geometrías existentes en el lugar.

f) El planeamiento urbanístico establecerá como requisito para la obtención de la licencia de obra en el Paisaje Antropizado Rural, especial atención a la edificación proyectada en cuanto a su inserción en el terreno, enlace, posición, volumen, etc., que pueda producir un impacto paisajístico, mediante la posibilidad de solicitar documentación complementaria al proyecto de edificación que relacione la edificación con el entorno."

El ámbito de actuación de la presente MM se encuentra en la U.A.P. 02. Gáldar – Guía.

En el Volumen I de la Memoria Informativa; Capítulo IV del Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria, establece las determinaciones propias de la *Unidad Ambiental de Paisaje 02. Gáldar-Guía*:

"*UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE 02. GÁLDAR-GUÍA*

1.- INFORMACIÓN GENERAL:

-Toponimia

-Ámbito Municipal: Está situado en los términos municipales de: Gáldar, Guía.

-Cuencas hidrográficas: Abarca total o parcialmente las siguientes cuencas hidrográficas: nº 13 Gáldar-Guía, nº39 Juncal, nº 40 Sardina, nº 41 Llano Parra.

-Anillos: Contiene parte de los anillos de: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja y Medianía Alta.

-Límites: Limita con las siguientes Unidades Ambientales de Paisaje: U.A.P.03 Costa Norte, U.A.P.05 Medianías-Gáldar-Guía, U.A.P.16 Agaete.

-Tipo: Llanos de Costa.

-Localización: Norte de la Isla.

-Cotas principales: Cota superior: 700 metros. Cota inferior: 0 metros.

-Superficie: Superficie total 4775,617982 Hectáreas. 47756179,82 metros cuadrados.

-Tipos de paisaje: Paisaje Litoral Antropizado. Paisaje Litoral Natural, Paisaje Antropizado Urbano, Paisaje Antropizado Rural, Paisaje Natural, Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria. Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL:

- Geología-Geomorfología: GEOLOGÍA: 1-Petrología: (Fonolitas nefelíticas y traquitas. Lavas, conos de tefra y mares. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos). -Edad (Mioceno/Pleistoceno/Holoceno). -Ciclo (Ciclo I/ Post Roque Nublo/ Reciente). 2-Aprovechamientos: (Perceptibles). 3-Geología Económica: (Histórica). GEOMORFOLOGÍA: 1-Formas Estructurales: -Interfluvios (Rampa de Valle Plio-Pleistocénica. Lomo residual Miocénico). -Formas Volcánicas (Plataforma lávica Cuaternaria. Cono volcánico basáltico Holocénico).

2-Formas Erosivo Sedimentarias: -Formas de acumulación (Sedimentos lacustres Cuaternarios). 3-Hitos geomorfológicos con incidencia paisajística: (Incidencia territorial 25-50% de ocupación).

- Clima: TEMPERATURA: Costa Baja y Costa Alta (Alrededor de 19º de media anual). Mediania Baja (Entre 18º y 15º de media anual). PRECIPITACIÓN: Costa Baja y Costa Alta (Unos 200 mm anuales). Mediania Baja (Entre 300 y 600 mm de media anual). RÉGIMEN DE VIENTO: Costa Baja, Costa Alta y Mediania Baja (Área de influencia de fuertes vientos).

- Hidrología: ESCORRENTÍA: Costa Baja, Costa Alta y Mediania Baja (Barranco primario -Bco. de Gáldar- acompañado de varios barrancos de enlace). ACUÍFEROS: Costa Baja y Costa Alta (Presa del Draguillo). Mediania Baja (Presas de Barranco Hondo y de Parrales).

- Vegetación: FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE: Costa Baja y Costa Alta (Tabaibales con matorral asociado y cardonales). Mediania Baja (Cardonales, cerrillares, matorral de leguminosas y matorral asociado a pinar). ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (Monumento Natural de Almagro y LICs de Punta del Mármol y de Costa de Sardina del Norte. Varias ASEs propuestas).

- Fauna: ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (Monumento Natural de Almagro y LICs de Punta del Mármol y de Costa de Sardina del Norte. Varias ASEs propuestas).

- Patrimonio: ARQUEOLÓGICO: Cueva Pintada. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por un poblado de casas. El Agujero-La Guancha. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por un poblado de casas y túmulos funerarios. La Furnia. - Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por una cueva con restos de pintura parietal. Mugaretes. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por varias construcciones de piedra. Botija. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por los restos de un poblado de casas de piedra. Cuevas del Patronato o Facaracas. - Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por un conjunto de grandes cuevas artificiales excavadas en un afloramiento de tobas volcánicas. ARQUITECTÓNICO: Casco histórico de Gáldar. -Descripción: Núcleo histórico de la ciudad que se superpone a un asentamiento. Casco histórico de Guía. -Descripción: Núcleo histórico fundacional de la ciudad que alberga interesantes muestras del a arquitectura tradicional y neoclásica. Ermita de San Sebastián. -Descripción: Edificio de una sola planta rectangular con cubierta a dos aguas, excepto el presbiterio que es a cuatro aguas, separados ambos ambientes en el interior por un arco fajón. La fachada está formada por un arco apuntado recercado en cantería.

- Usos del Suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo Industrial. Suelo Agrícola. Suelo Natural.

- Categorías de Protección: Lugares de Interés Comunitario (LIC-1), Costa de Sardina del Norte. Nueva Área de Sensibilidad (18), Costa de Sardina del Norte. Lugar de Interés Comunitario (LIC-2), Punta del Mármol. (11) Ámbito denominado el Angosto sobre los Acantilados de El Mármol. Lugar de Interés Comunitario (LIC- 38), Almagro. Monumento Natural de Almagro (C-13). Área de Sensibilidad Ecológica de C-13 (12). Nueva Área de Sensibilidad (8), Ámbito situado al norte del Monumento de Almagro. Nueva Área de Sensibilidad (25), Área intermareal de la Punta de la Furnia.

- Tipología y Localización de Impactos: Canteras. Construcciones en abandono. Construcciones de Continuos Urbanos. Construcciones aisladas o pequeños grupos edificados. Extracción de tierras. Vertidos. Abandono.

- Calidad Visual del Paisaje: Baja.

3.- DIAGNÓSTICO:

- Naturalización/Antropización: 20% natural - 80% Antropizado.

- Relación de lo natural con lo antropizado. Formas de lo natural-formas de lo antropizado. (En función del tipo de UAP): Continuos y grupos antropizados ocupando la mayor parte de la Unidad, y continuos y bolsas aisladas de áreas naturales.

- Relación de la Naturalización/Antropización con la protección: Incluye un área de Espacio Natural Protegido correspondiente al Monumento Natural de Almagro.

- Grados de antropización: La UAP 09 está antropizada en su mayor parte. Destacan áreas urbanas como los núcleos de Santa María de Guía y Gáldar, áreas rurales e importantes áreas agrícolas además de la infraestructura viaria que se deriva de estos usos.

- Desglose de paisajes: Natural;

Paisaje Natural.

Paisaje Litoral

Antropizado;

Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.

Paisaje Antropizado Urbano.

Paisaje Antropizado Rural.

Paisaje Litoral.

- Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:

Paisaje Natural: En decremento a favor de áreas urbanizables. Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: En incremento.

Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento de las áreas urbanas en sus contactos con el Paisaje Antropizado Rural y Paisaje Natural mediante suelo urbanizable.

Paisaje Litoral Natural: En decremento en favor de áreas urbanizables.

Paisaje Litoral Antropizado: En incremento. Crecimiento de las áreas urbanas.

Paisaje Antropizado Rural: En decremento en favor de áreas urbanizables.

- 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 Antropizado Rural, Paisaje Natural y Paisaje Litoral.

Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Antropizado Rural, Paisaje Natural y Paisaje Litoral.

Paisaje Litoral Natural: superposición nula.

Paisaje Litoral Antropizado: superposición sobre el Paisaje Litoral Natural.

Paisaje Antropizado Rural: superposición nula.

Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):

Paisaje Natural: Es posible y necesaria su regeneración y estabilización.

Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de mejorarse.

Paisaje Antropizado Urbano: tiene posibilidades de regenerarse y estabilizarse.

Es necesaria la adecuación de la edificación al lugar mediante nuevos tipos edificatorios más acordes con las características del lugar.

Paisaje Litoral Natural: Es posible y necesaria su regeneración y estabilización.

Paisaje Litoral Antropizado: tiene posibilidades de regenerarse y estabilizarse. Habrá que tener consideraciones urgentes sobre las áreas urbanizables, siendo necesaria la adecuación de la edificación al lugar mediante nuevos tipos edificatorios más acordes con las características del lugar.

Paisaje Antropizado Rural: Tiene posibilidades de regenerarse y estabilizarse, pero habría que poner especial atención sobre la masa edificada que se apropia de éste paisaje.

Posibilidades de protección: se debería estudiar la posibilidad de extender las áreas protegidas que incluye la Unidad de cara a evitar la tendencia actual de crecimientos urbanos no adecuados hacia estas áreas protegidas.

- Escenografía diferenciada:

Situación: Norte-Oeste.

Cotas climáticas (anillos): Costa baja, costa alta, medianía baja.

Grado de accesibilidad:

Paisaje Natural: accesible en un 80%.

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

Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%.

Paisaje Litoral Natural: accesible en un 50 %.

Paisaje Litoral Antropizado: accesible en un 100%.

Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%

Espacialidad: Repercusión sobre la UAP 16 Agaete, 03 Costa Norte, 05 Medianías Gáldar-Guía, estableciéndose relaciones de paso.

- Problemática Ambiental. Impactos: La problemática ambiental es destacada debido a que la Unidad tiene un alto grado de antropización. Los impactos paisajísticos son de tipos diversos, siendo los principales los siguientes: canteras, vertidos de todo tipo, áreas deterioradas ligadas a la vía, áreas deterioradas ligadas a lo urbano, áreas deterioradas ligadas a lo rural, construcciones aisladas y construcciones de continuos urbanos no adecuados al lugar.

- Calidad visual del paisaje: Baja.

- Conclusión del diagnóstico: Predominancia clara de lo antropizado. Se prevén dinámicas de transformación considerable si se tienen en cuenta las amplias áreas urbanizables que afectan a las áreas rurales y naturales. Debe fomentarse en mayor medida la adecuación de la edificación al lugar mediante nuevos tipos edificatorios más acordes con las características del lugar. Es necesaria la corrección de los impactos paisajísticos y la aplicación de las consideraciones que se plantean por parte del PTE-5 para la ordenación del paisaje dado la importante degradación paisajística a la que está sometida esta Unidad. Es necesario evitar la tendencia actual de crecimiento del área antropizada sin atender a criterios paisajísticos y ambientales"

12.2.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria fue aprobado definitivamente mediante Resolución de 28 de febrero de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de canarias nº 55 con fecha de 19 de marzo de 2014.

La parcela en la que se desarrolla la actividad consolidada forma parte de la Zona Turística Litoral de Noroeste – ZTLN-.

Zona Turística Litoral del Noroeste: Definida por el PTEOTI-GC en el Artículo 7 del Título 1º y regulada en el Título 8º de su Normativa. Esta Zona conforme asimismo al modelo del vigente Plan Insular se define como la constituida por el conjunto discontinuo de piezas previstas en el PIOGC-2004, situadas en la plataforma litoral del noroeste, destinadas al desarrollo de actividad turística, o las que el planeamiento territorial y urbanístico destine a estas finalidades en desarrollo de las directrices señaladas para ello por el PIOGC-2004.

13. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

13.1 PGO DE GÁLDAR

El Plan General de Gáldar fue aprobado definitivamente de forma parcial mediante la publicación el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio del doce de enero de dos mil siete, publicadas tres correcciones de errores con fechas de 23/03/2007, 03/04/2008 y 12/05/2008, publicadas en los BBOOC 125/2007, 117/2008. Fue publicada su normativa en el BOP número 32 del nueve de marzo de dos mil siete.

13.1.1 Alteraciones de planeamiento y planeamiento de desarrollo aprobados hasta la fecha

Desde su aprobación se han producido varias modificaciones sobre el ámbito de esta modificación con diferentes objetos, en total se trata de cuatro correcciones de errores y seis Modificaciones Puntuales [1], relacionadas a continuación, destacando que, ninguna de ellas afecta al ámbito de la presente modificación:

- APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PGO DE GÁLDAR: BOP 9 DE MARZO DE 2007
- CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DE LA AD: BOP 19 DE NOVIEMBRE DE 2008
- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL TR ANEXO A LA AP: BOP 18 DE DICIEMBRE DE 2009
- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA C.E. DE 18/12/2009: BOP 22 DE ENERO DE 2010
- CORRECCIÓN DE ERRORES PLANIMETRÍA UAG-13:BOP 24 DE FEBRERO DE 2010
- MODIFICACIONES PUNTUALES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, Y 10: BOP 8 DE JUNIO DE 2011
- MODIFICACIÓN 6ª: REGULARIZACIÓN DE ALTURAS (ACLARACIÓN SOBRE LA INCIDENCIA VOLUMÉTRICA)
- MODIFICACIÓN 8ª:
- MODIFICACIÓN ARTÍCULO 48 (APTDO. 1) CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS (sistema de ordenación y tipología, se admite manzana cerrada para edificaciones preexistentes)
- ART. 53 (APTDO. 1) ORDENANZA AR5 (se incrementa parcela mínima igualándola a la AR3, siendo el único parámetro que las diferenciaba)
- MODIFICACIÓN NO CUALIFICADA 10ª DEL PGO,06 (BOP 24.11.2011)
- MODIFICACIONES PUNTUALES NO CUALIFICADAS 1,2,3,4,5,8,9,11 Y 12 DEL PGO,06 (BOP 3.02.2012)
- MODIFICACIONES DE C/ ISAAC ALBÉNIZ (BOP 25.01.2013)
- MODIFICACIÓN CALLES PEATONALES TRANSVERSALES – C/ AJODAR (BOP 29.01.2016)
- MODIFICACIÓN C/MARIANO BEILLIURE (BOP 20.01.2017)

13.2 ORDENACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PGO DE GÁLDAR

El ámbito objeto de la presente MM se encuentra clasificado y categorizado por el vigente PGO de Gáldar como Suelo Urbano No Consolidado.

La superficie del ámbito propuesta es de **11.895 m²**. El PGO redelimitó la Unidad de Actuación con respecto al ámbito de las Normas Subsidiarias, segregando en dos Unidades de Actuación la UA originaria, quedando designada como *UA Sardina UA-4* la Unidad de Actuación objeto de esta modificación.

Ordenación del PGO. Ordenación vigente.

La ordenación propuesta estructura el área en dos manzanas, destinadas mayoritariamente a uso residencial. La primera de ellas conforma una manzana compacta, a la que le es de aplicación la normativa zonal b3 (3 alturas). La segunda se conforma con dos bloques residenciales paralelos, con la normativa zonal b3 (3 alturas), y un Espacio Libre público en su extremo sur.

La superficie edificable se distribuye en tres bloques lineales, dispuestos de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **14.256 m²**, y un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito de **1,20 m²c/m²s**.

El 30% de la edificabilidad total, **4.320 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

La superficie destinada a Espacio Libre público asciende a **895 m²**.

La ordenación del PGO asigna a la totalidad de las manzanas edificables, sin distinción, la **normativa zonal b3**, que permite una altura máxima de tres plantas.

13.2.1 Desarrollo de la ordenación del PGO de Gáldar

El ámbito objeto de la presente MM se encuentra en la actualidad parcialmente ejecutado. En virtud de un convenio suscrito con la empresa Galobra para la ejecución de viviendas de protección, el área comenzó su proceso de ejecución al amparo de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias [2]del municipio de Gáldar, en vigor en el momento de la ejecución. Por lo tanto, la ordenación del PGO se superpone a una realidad edificatoria que responde a la ordenación de las NNSS.

Estado actual.

[2] En adelante NNSS.

La ordenación vigente, por tanto, presenta determinaciones no conformes con la realidad del ámbito:

- La ubicación del Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, donde se ubicaban viviendas. Por lo tanto, el Espacio Libre previsto en la ordenación del PGO es de imposible ejecución sin afectar a las viviendas preexistentes

- La ordenación del PGO asigna a la totalidad de las manzanas edificables, sin distinción, la normativa zonal b3, que permite una altura máxima de tres plantas. Sin embargo, las viviendas preexistentes tienen una altura de dos plantas, por lo que, de materializarse el resto de la edificabilidad pendiente, con la altura permitida en la ordenación vigente, se configuraría una manzana con dos alturas en distintas zonas, perdiéndose la imagen homogénea que se pretendía, y generándose medianeras vistas.

- La gestión y ejecución de la ordenación propuesta por el PGO está condicionada por la edificación preexistente, ejecutada al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias. La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, existiendo además un segundo propietario minoritario. El suelo ya ejecutado coincide con el perteneciente a GALOBRA, mientras el espacio aún sin ejecutar le corresponde con el del segundo propietario. Sin embargo, el Espacio Libre previsto por esta ordenación se situaba en el suelo perteneciente a GALOBRA, que sin embargo fue ejecutado con edificación residencial, tal como estaba previsto en las NNSS. En consecuencia, la ejecución de la ordenación propuesta por el PGO requeriría la sustitución de parte de la edificación ya ejecutada por el Espacio Libre asignado, trasladando esa edificabilidad a las parcelas vacantes.

CAPÍTULO III. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

14. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS

En primer lugar, con respecto a las características geológicas y geomorfológicas, el área de estudio se localiza en una zona muy rica en este sentido. Se encuentra muy próxima al Monumento Natural de Amagro (C-13)[3], espacio que pertenece a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, sin embargo, el área de estudio que nos atañe, ha sufrido una presión antrópica muy alta, modificando en un alto grado esas características iniciales, por lo que presenta una calidad desde el punto de geológico y geomorfológico bajo.

En particular, el área de estudio presenta dos tipos de materiales geológicos diferentes:

- Por un lado, piroclastos de dispersión, que son acumulaciones de material de tamaño lapilli y, a veces, escorias, con potencia variables de hasta algún metro, las cuales están muy extendidos en la esquina NE de Gran Canaria en torno a Montaña de Amagro y Agaete.

- Y, por otro lado, lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas, estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). En el sector que se encuadra el área de estudio ha habido un gran predominio de lavas en relación a los depósitos piroclásticos. Los afloramientos de este sector constituyen relieves a modo de montes-islas entre los cuales discurrieron las coladas de los ciclos posteriores.

Son tres los factores que determinan la geomorfología del área de estudio, la litología, la edad de los distintos materiales y los agentes geodinámicos. Los depósitos piroclásticos, material granular de escasa cohesión, van a asociarse con formas acarcavadas (“bad-lands”).

En este sentido, la erosión fluvial ha modelado la morfología de la zona, provocando que sea un área en el que predomina las acumulaciones de material, el área de estudio se ubica sobre un interfluvio alomado con una pendiente acentuada (entre un 20-30 %) formado por coluviones y derrubios de ladera que se generan junto a los escarpes fonolíticos de la Montaña de Amagro.

En general, este interfluvio está constituido con materiales sueltos de diversa naturaleza y granulometría, relativamente fácil de erosionar, por lo que, como se comentó anteriormente, existe un proceso de carcavamiento generalizado.

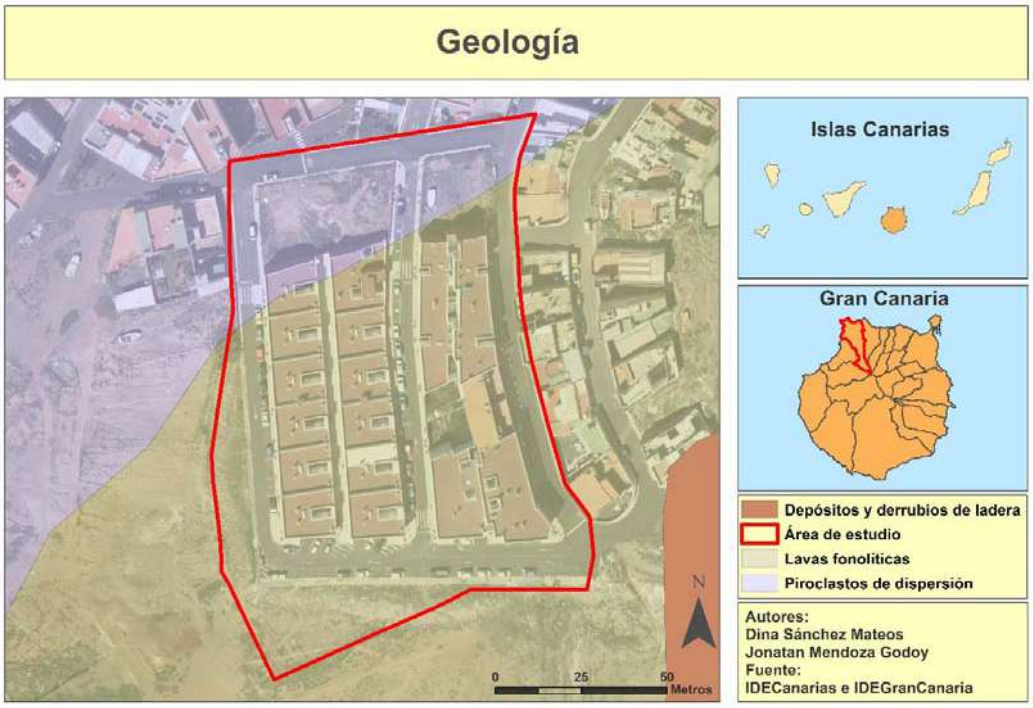


Figura 11: Geología del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE GranCanaria.

[3] Fue declarado como “Monumento Natural” por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

15. HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista de la hidrogeología e hidrología, no hay aspectos muy relevantes que comentar, las aguas de escorrentía del área de estudio discurren de manera ocasional por una red jerarquizada de pequeños barrancos o cárcavas.

Las precipitaciones en el área son escasas, oscilando entre 100 y 300 mm, con una evapotranspiración potencial muy alta. Por lo tanto, esta agua superficial no supone un problema desde el punto de vista de las avenidas o inundaciones para la zona.

Las estaciones pluviométricas más cercanas al área de estudio son, la estación de Sardina del Norte (media anual de 134 mm), Llanos de Gáldar (135 mm), Cardonal de Gáldar (164 mm) y Llanos de Quintana (198 mm), con estas y las demás estaciones pluviométricas repartidas por toda la isla (un total de 235), se ha realizado un Modelo Digital de precipitaciones, con el objetivo de calcular la precipitación de la zona de estudio, cuyos resultados se exponen en el siguiente plano.

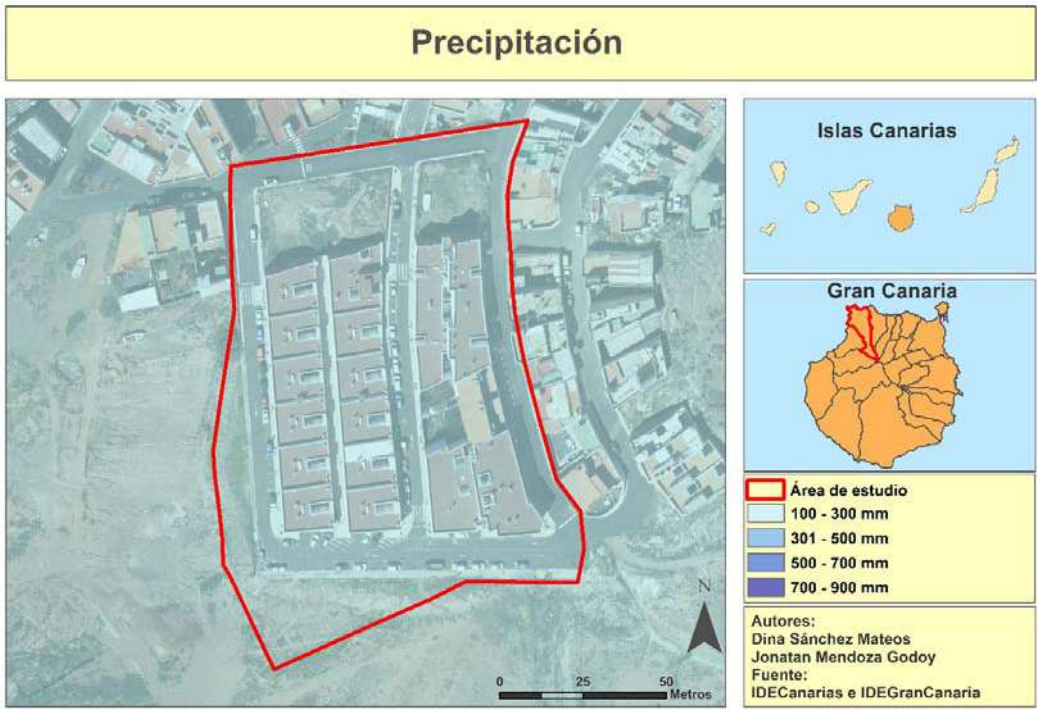


Figura 12: Precipitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria y AEMET.

16. EDAFOLOGÍA

Según la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria[4], la zona de estudio se encuentra en el Supraambiente Neocanaria o alisiocanaria, que se localiza en la mitad Nororiental de la Isla, y a su vez, en el ambiente Desértico costero del Norte, que se corresponde con la franja litoral de la fachada septentrional de la Isla y por último con el sistema/subsistema de plataforma lávica.

En este sentido, el tipo de suelo según la clasificación de la FAO Andosol vítrico-Cambison éutrico, con un espesor de 10-30 cm, una salinidad de 2-4 mmhos/cm, una pedregosidad de más del 80%, una alcalinidad de 2-5% Na, materia orgánica de menos del 2% y un drenaje moderado. Por lo tanto, la capacidad de uso agrario sería muy baja (Clase E) con limitaciones por erosión - pendiente.

[4] Sánchez, J., Ríos, C., Pérez-Chacón, E., & Suárez, C. (1995). Cartografía del potencial del medio natural de Gran Canaria. *Cabildo Insular de Gran Canaria. Universitat de València* (Estudios Generales). *Universidad de las Palmas de Gran Canaria.*

Figura 13: Capacidad de uso agrario del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

17. CLIMATOLOGÍA

La climatología de la zona de estudio presenta unas condiciones más bien secas, pero agradables, debido a la humedad que proporciona el mar que es arrastrada por los vientos alisios procedentes del noroeste y que pueden provocar precipitaciones y unas condiciones más húmedas y frescas.

Por su altitud y orientación, la zona de estudio se encuentra dentro de la franja litoral de la isla. Condicionada fundamentalmente por el régimen de los vientos alisios, que como se comentó anteriormente, soplan con dirección NE cargados de humedad.

En cuanto a las precipitaciones, el Plan Hidrológico de Gran Canaria[5] enmarca la zona dentro de un área de escasas precipitaciones, las cuáles no superan los 350 mm anuales. Éstas se distribuyen de forma muy irregular, siendo el invierno la estación más húmeda, sobre todo los meses de noviembre y enero que son los más lluviosos, mientras que julio y agosto los más secos. Por lo tanto, la irregularidad de la variable pluviométrica es el rasgo más llamativo, ya que varían de un año a otro, habiendo años más lluviosos o más secos.

El análisis pluviométrico del área de estudio se ha realizado a través de los datos adquiridos a la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), concretamente los datos utilizados para caracterizar el régimen pluviométrico provienen, como se comentó anteriormente, de las estaciones pluviométricas más cercanas al área de estudio son, la estación de Sardina del Norte (media anual de 134 mm), Llanos de Gáldar (135 mm), Cardonal de Gáldar (164 mm) y Llanos de Quintana (198 mm), cuyos datos se observan en la siguiente tabla.

Estación	Red	Nombre	X-UTM	Y-UTM	Cota	Zona	Cuenca	Año Inicial	Año Final (*)	Media Anual (mm)	Máxima Mensual (mm)	Máx Diaria (mm)
74		Sardina del Norte	431457	3114690	94	N.1.B.	19	1949		134	116	70
200		Llanos de Quintana	434477	3110689	193	N.1.B.	19	1952		198	254	220
201		Cardonal de Gáldar	432042	3110910	151	N.1.B.	19	1952		164	152	123
225		Llanos de Gáldar	434748	3114708	11	N.1.B.	19	1957		135	123	74

[5] DECRETO 82/1999, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria.

Figura 14: Datos pluviométricos de las estaciones más cercanas al área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en AEMET.

Por todo lo anteriormente expuesto, se podría incluir el área dentro de un tipo de clima específico, según la clasificación climática de Thornthwaite, se podría decir que predomina un clima Árido con un exceso de agua pequeño o nulo, cuyas siglas serían según esta clasificación EdB3a'.

Son estas características climatológicas, así como la escasa altitud sobre el nivel del mar, las que condicionan el tipo de vegetación presente en la zona, el cual será descrito en el próximo apartado.

18. VEGETACIÓN

Con respecto a las características de la vegetación, se trata de una zona ecotónica correspondiente al piso basal de cardonal-tabaibal, es decir, la que ocupa las cotas inferiores de todas las islas. Las comunidades climácicas del piso basal están representadas fundamentalmente por matorrales de cobertura variable, compuesto por especies que han desarrollado un gran número de estrategias adaptativas con el fin de sobrevivir en las condiciones adversas que ocupan.

En este sentido, han de soportar un importante estrés hídrico al localizarse en zonas con precipitaciones anuales inferiores a los 300 mm, donde existe déficit de agua en el suelo prácticamente todo el año.

Por lo tanto, se puede encontrar en el área de estudio comunidades del piso basal con un muy alto grado de transformación antrópica, por lo que, las especies más representativas de estas comunidades como son la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardón (*Euphorbia canariensis*) no están presentes. Por su parte, sí se observa la presencia de especies como la barrilla (*Mesembryanthemetum crystallinum*), la ahulaga (*Launaea arborescens*) y el salado blanco (*Shizogyne sericea*).

La degradación vegetal que ha sufrido el área de estudio, debido a, como se comentó anteriormente, la intensa ocupación antrópica del suelo ha provocado la introducción de especies foráneas e invasoras, es el caso de las tuneras (*Opuntia máxima*), piteras (*Agave americana*), tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y rabo gato (*Pennisetum setaceum*).

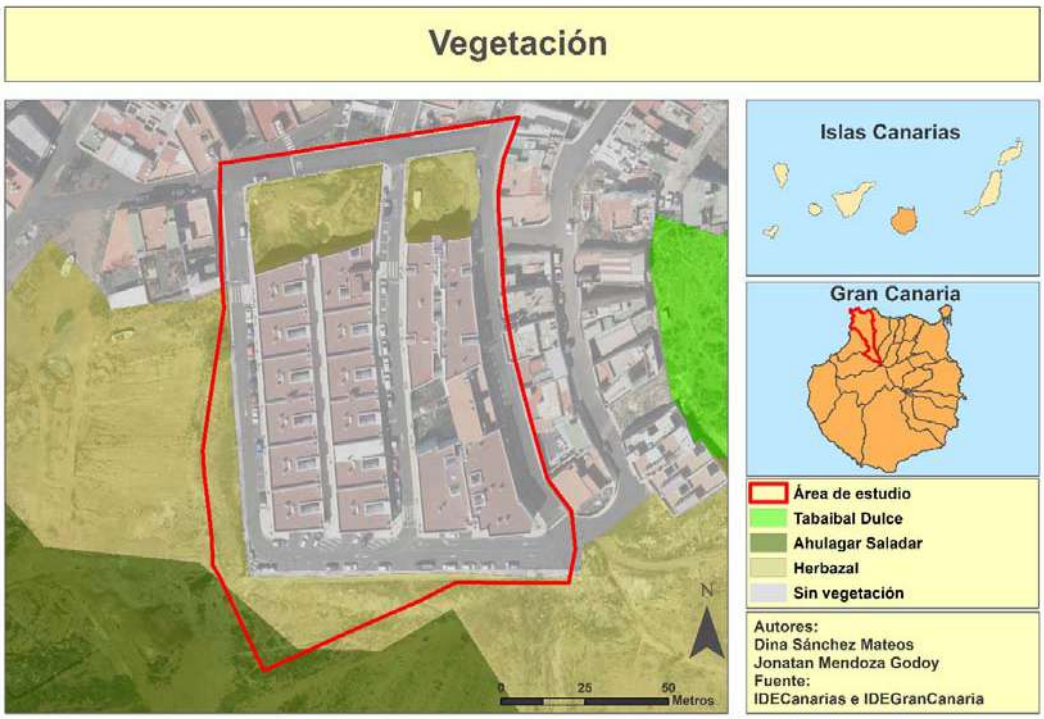


Figura 15: Vegetación presente en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

19. FLORA Y FAUNA

Como se comentó en el apartado anterior, la vegetación presente en el área de estudio ha sufrido una importante presión antrópica, lo que conlleva a presentar un bajo grado de especies representativas del piso basal, siendo representativas la barrilla (Mesembryanthemetum crystallinum), la aulaga (Launaea arborescens) y el salado blanco (Shizogyne sericea).

Figura 16: Parcela presente en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, hay que destacar que la zona de estudio se encuentra afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.

Por lo tanto, hay que señalar que la avifauna que está presente en la zona, es representativa, debido al alto número de especies, de la zona, aunque con pocos individuos, entre las especies de la avifauna, destacan; el alcaraván (Burhinus oedicnemus distintucs), la calandra canaria (Calandrella rufescens rufescens), el camachuelo trompetero (Bucanetes githagineus amantum), el bisbita caminero (Anthus berthelotti berthelotti), el cernícalo (Falco tinnunculus canariensis), el aguililla canaria (Buteo buteo insularum), la abubilla (Upupa epops), la alpispa (Motacila cinerea canariensis), el gorrión moruno (Passer hispaniolensis), el gorrión chillón (Petronia petronia maderensis), el mosquitero canario (Phylloscopus canariensis canariensis), el vencejo unicolor (Apus unicolor), el chorlitejo chico (Charadrius dubius), la pardela cenicienta (Calonectris diomedea borealis).

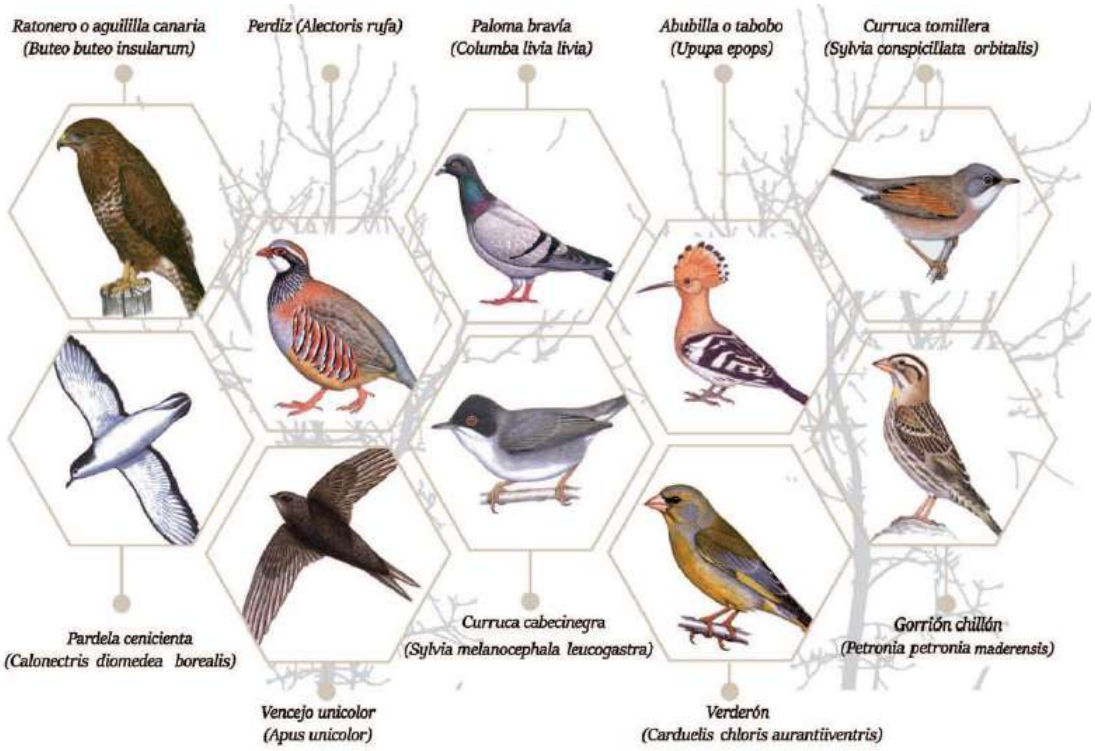


Figura 17: Avifauna presente en el área de estudio. Fuente: Memoria informativa del Monumento Natural de Amagro.

20. PAISAJE

El paisaje que presenta actualmente el ámbito objeto de la presente Modificación es el resultado de un entorno urbano consolidado, imponiéndose durante las últimas décadas los criterios de edificación-urbanización. Las inmediaciones del área de estudio, está conformado principalmente por viviendas de autoconstrucción, de orden cerrado, aprovechando toda la parcela, rasgo común de este tipo de barrios espontáneos, sin una planificación adecuada.

Es un barrio principalmente residencial, constituido con una tipología edificatoria, conocida como viviendas salón, que suelen presentar dos o tres plantas, donde destaca un salón o garaje en la planta baja, en cuyo interior se localiza comercios o talleres, principalmente en las viviendas situadas en la zona de la vía principal de acceso al barrio.

En las parcelas objeto de estudio, la tipología edificatoria es diferente, al ser viviendas más modernas que las anteriormente comentadas. Se trata de Viviendas de Protección Oficial (VPO) con una tipología lineal en bloque de dos alturas.

Figura 18: Viviendas de Protección Oficial presentes en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

En otro orden de cosas, el área de estudio se encuentra en un lugar privilegiado desde el punto de vista visual, ya que, la configuración del paisaje del entorno, así como la localización en una zona relativamente alta proporciona un valor añadido.

La parcela se localiza en una zona elevada, en relación con el mar. Por lo tanto, la cuenca visual topográfica (considerando solamente la topografía), así como la cuenca visual real (añadiendo barreras visuales) se puede calificar como alta. Tiene unas vistas privilegiadas, por un lado hacia el mar, y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.

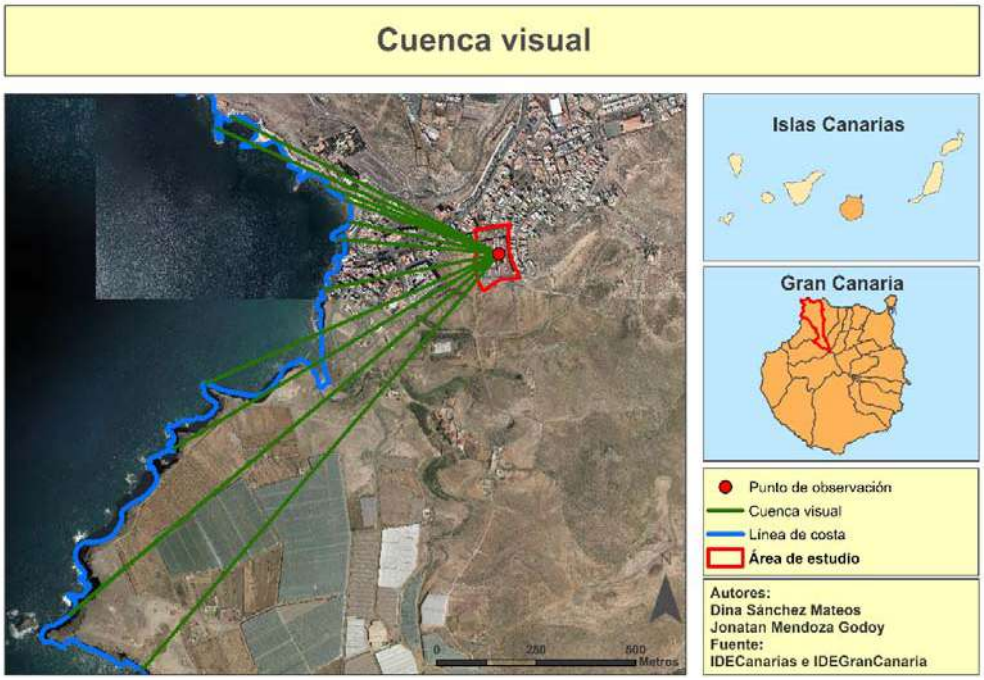


Figura 19: Cuenca visual del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

21. ESPACIOS PROTEGIDOS

No existen espacios naturales protegidos recogidos en la Red Canaria de Espacios Naturales protegidos que afecten al área de estudio, así como tampoco a la Red Canaria de Reservas de la Biosfera.

Por su parte, tampoco se recoge en dicha área espacios recogidos en la Red Natura 2000, como pueden ser Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), ni Hábitats naturales de Interés Comunitario o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección. En este sentido, el área tampoco está afectada por Áreas Importantes para las Aves (IBAS).

Sin embargo, sí viene afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro[6], que cuenta con una superficie de 1226,97 ha.

[6] ORDEN de 15 de mayo de 2015, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias, a los efectos de aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en el Área
Burhinus oedicnemus distinctus
Puffinus assimilis baroli

Figura 20: Especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en el Área. Fuente: Elaboración propia, a partir de, ORDEN de 15 de mayo de 2015.

Figura 21: Área prioritaria de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

No existen otros elementos o condiciones de orden natural que resulten relevantes o de interés susceptibles de verse afectados de modo negativo por la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4.

CAPÍTULO IV. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL

22. CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS USOS DEL ÁMBITO

El área objeto de la presente MM se inserta en un tejido urbano predominantemente residencial. En concreto el ámbito es calificado por la ordenación vigente como de uso característico residencial, y compatible el comercial.

22.1 ESTADO Y USOS ACTUALES DEL SUELO

La ordenación vigente únicamente prevé para este ámbito el uso residencial, y el del Espacio Libre público correspondiente.

Ordenación del PGO. Ordenación vigente.

Actualmente en las zonas ya ejecutadas el ámbito presenta únicamente el uso residencial, de vivienda unifamiliar entre medianera y vivienda de protección oficial. El resto de suelo edificable se encuentra vacío, sin haber sido ocupado por ningún otro uso provisional.

Estado actual.

Los terrenos adyacentes al norte y este del ámbito presentan un uso residencial, en un tejido urbano consolidado. El resto de terrenos con los que linda el área, al oeste y al sur, se encuentran vacíos actualmente.

Los terrenos situados al sur del ámbito se encuentran dentro del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur,* calificado también como residencial. Sin embargo, al no contar con ordenación

pormenorizada no se cuenta con información de los usos pormenorizados que estarán en contacto con el ámbito de estudio.

En cuanto a los terrenos situados al oeste, pertenecen a la *Unidad de Actuación Sardina S-1*, de uso característico residencial y compatible comercial. La ordenación pormenorizada de este ámbito prevé usos residenciales en contacto con el ámbito objeto de la presente MM.

23. ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA

Dentro de la localidad de Sardina de Gáldar, el ámbito se encuentra en Lomo de la Ermita, en el Barrio Negrín, un área residencial con predominio de viviendas de autoconstrucción.

En concreto, la parcela linda al norte con la calle Américo Vespucio, al sur con una parcela adjudicada a D. José García Gil, al este con la calle Jiménez Díaz, y al oeste con terrenos de Juan Jorge.

El ámbito de estudio se sitúa en el borde del tejido urbano consolidado, colmatando el perímetro exterior del núcleo con un nuevo desarrollo. El tejido urbano consolidado presenta formas irregulares, con vías que se van acomodando al terreno siguiendo la pendiente. El proceso de crecimiento espontáneo que caracteriza este tipo de núcleos favorece este tipo de tramas irregulares que, como consecuencia de la falta de planificación, se adaptan al terreno de una forma orgánica.

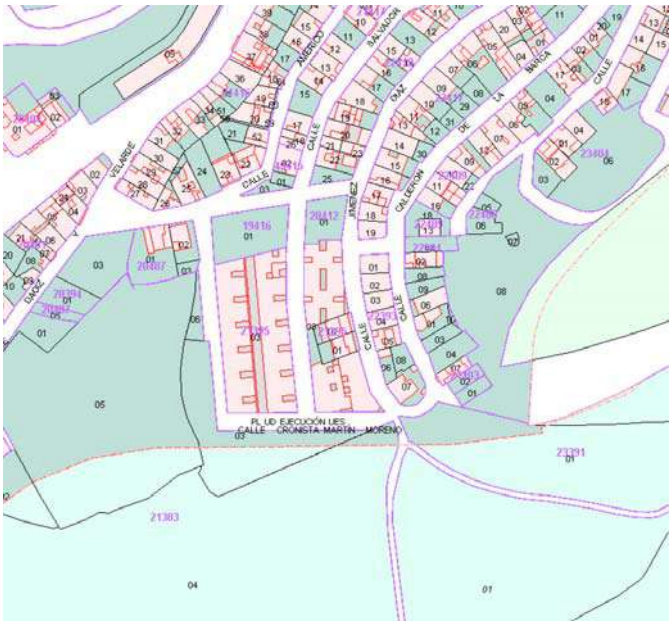
En contraposición, el ámbito de la MM presenta una trama urbana prácticamente lineal, disponiendo las manzanas edificatorias de forma paralela. Las limitaciones que impone la fuerte pendiente de la zona la absorbe la trama del ámbito mediante el escalonamiento de las manzanas edificatorias.

Por otra parte, el ámbito de estudio supone el remate de la trama urbana del barrio en el que se inserta, en contacto con el futuro desarrollo urbano residencial del *SUSNO-R-5 Sardina Sur* a través de una vía de borde, lo que favorecerá la óptima definición de los espacios de transición entre los viejos y nuevos suelos residenciales.

23.1 RELACIÓN DEL PARCELARIO ACTUAL

La estructura de la propiedad en el núcleo consolidado de Negrín presenta la habitual atomización de pequeña dimensión de este tipo de núcleos compactos de vivienda entre medianeras, surgidas sin planificación previa. En contraste, los nuevos desarrollos acometen la transformación de mayores extensiones de suelo, generando parcelarios menos atomizados, donde la propiedad se distribuye mediante división horizontal.

En concreto, en el ámbito de la MM, las parcelas ya edificadas fueron promovidas por la empresa GALOBRA, y la información catastral refleja dos únicas parcelas. En el resto de suelo vacante, la propiedad también se encuentra concentrada en un único propietario. Por lo tanto, la gestión de este suelo se verá favorecida por la concentración de la propiedad dentro del mismo y la participación de un número reducido de agentes.



23.2 DENSIDAD DE LAS MANZANAS Y OCUPACIÓN

El núcleo urbano de Sardina, y en concreto el barrio de Negrín, presenta una densidad edificatoria en las manzanas muy alta. La trama urbana es muy compacta, siendo casi inexistente el esponjamiento en el interior. Esta compacidad en la trama edificatoria es consecuencia, en primer lugar, de la estructura de la propiedad, con parcelas de pequeña dimensión, que favorecen la ocupación completa de la parcela. Por otra parte, el escaso ancho de las manzanas edificatorias no permite en muchas manzanas la existencia de más de una edificación o vivienda, con fachadas opuestas, lo cual hace innecesaria la aparición de patios interiores de manzana.

Aunque en los nuevos desarrollos las crujías de las parcelas, y la dimensión de las manzanas son de mucha mayor dimensión, se continúa con la dinámica de ocupación de casi el 100%. Al menos en el ámbito de la MM. Se puede observar, en otros nuevos desarrollos más cerca de la costa, la disposición de la edificación en grandes manzanas con patio interior.

24. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN

24.1 TIPOLOGÍA Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación existente en el ámbito de estudio presenta una tipología de edificación en hilera. La edificación se distribuye en cuatro hileras paralelas, escalonadas en sentido este-oeste.

En el tejido urbano consolidado en el que se integra el ámbito predomina la vivienda de autoconstrucción, con la tipología de vivienda- salón. Este tipo de viviendas se caracteriza por una estancia que ocupa la casi totalidad de la planta, destinada estancias vivideras y/o garaje, con la vivienda principal en planta alta.

Sin embargo, las viviendas desarrolladas al amparo de una promoción inmobiliaria, como es el caso de las existentes en el ámbito de estudio, presentan una tipología residencial estructurada a partir de un acceso peatonal directo desde la vía pública, desarrollando el programa de la vivienda en las dos plantas, aprovechando las diferencias de cota, y el escalonamiento, para situar los garajes en plantas bajo rasante.

Debido a la pendiente del área, y el consecuente escalonamiento de las manzanas edificables, la edificación se presenta escalonada, con fachadas opuestas a distinta cota. El resultado es un conjunto escalonado que genera una nueva

fachada, interior a la parcela, visible desde las cotas inferiores. Esta fachada interior ha recibido el tratamiento de fachada, evitando la aparición de medianeras con un impacto visual desfavorable.

La altura de la edificación es de 2 plantas con respecto a la rasante de la fachada de acceso, si bien el escalonamiento del conjunto hace que en algunos puntos la altura efectiva sea mayor.

La altura predominante en el tejido urbano colindante es de una altura en las viviendas más antiguas, y dos en las más recientes, que van renovando, mediante sustitución, el tejido urbano.

Sin embargo, la ordenación vigente del PGO establece la altura máxima de 3 plantas para las parcelas edificatorias del ámbito.

25. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

25.1 INFRAESTRUCTURAS

El ámbito de la presente MM presenta un alto grado de ejecución de las infraestructuras urbanas, resultado del proceso de ejecución que se ha llevado a cabo en la zona al amparo del convenio suscrito con la empresa GALOBRA para la ejecución de viviendas de protección oficial.

La red viaria definida en la ordenación vigente se encuentra ejecutada en su mayor parte. Las vías rodadas se encuentran asfaltadas, y con la señalización correspondiente. En cuanto al encintado de aceras, está presente en casi todas las manzanas del ámbito, a excepción de un pequeño tramo, correspondiente a la fachada de una parcela aún no edificada, en la calle Jiménez Díaz.

El ámbito cuenta igualmente con red de abastecimiento de agua, y red de saneamiento, que actualmente da servicio a las viviendas ejecutadas.

También cuenta el ámbito con alumbrado público, y puntos de recogidas de residuos.

La información correspondiente a las infraestructuras está reflejada en el plano *I06.1* y *I06.2* de Infraestructuras y equipamientos.

25.2 DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

El área objeto de esta MM se localiza en el núcleo de Sardina de Gáldar, y en concreto en el barrio de El Negrín. El barrio de Negrín se corresponde con el área de mayor densidad del núcleo de Sardina, y en él se concentran gran parte de los equipamientos y dotaciones del mismo.

Entre los equipamientos, dotaciones y Espacios Libres públicos del núcleo de Sardina, en el entorno del área objeto de esta MM se encuentran los siguientes:

- Centros educativos:
    - IES Centro de Formación Guerpin.
    - CEIP Sardina del Norte.
- 4 Centros Cívico/Social, destinados a la tercera edad, juventud y distintas asociaciones.
- Centro de salud. Consultorio de Sardina
- Parque biosaludable.
- Campo de futbol Sardina.

En cuanto a Espacios Libres, en las cercanías del área se encuentran el Parque Urbano Sardina II y el parque Juan Aguiar.

26. ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO

Como ya se ha puesto de manifiesto, el *Reglamento de Planeamiento de Canarias* (aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En este sentido, de los documentos de información de un instrumento de ordenación urbanística, que se han de integrar para la redacción del Tomo I, se debe realizar una descripción lo más detallada posible de algunos aspectos socio económicos, que vienen determinados en el artículo 59. 1. d) del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

> **"Artículo 59. Memoria informativa**
>
> ***1.*** *La memoria informativa realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, entre ellos los siguientes:*
>
> *(…)*
>
> ***d)*** *Zonas en las que se asienta la* ***población sobre el territorio****,* ***condición socio-económica****,* ***evolución*** *y* ***cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma****, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.*
>
> *(…)*

Con arreglo a lo dispuesto reglamentariamente, se van a desarrollar estos contenidos con el siguiente orden esquemático:

- Localidad y entorno;
- Población y evolución temporal;
- Condiciones socio económicas.

26.1 LOCALIDAD Y ENTORNO

El municipio de Gáldar participa del espacio geográfico que se ha denominado "comarca del Noroeste", ocupando el ángulo noroccidental de Gran Canaria, cuyo vértice superior se sitúa a unos 1.700 metros de altitud, en un extremo del Macizo Central de la Isla, en las cercanías de Los Moriscos. En las zonas altas, de accidentada orografía, hallamos morfologías bien diferenciadas, el Montañón Negro, la Caldera de los Pinos de Gáldar y el Hondo de Fagagesto, procedentes de erupciones volcánicas.

Por su configuración es un municipio cuya actividad más importante es la agrícola, destacando el cultivo del plátano, siendo éste el de mayor producción en Gran Canaria. Otros cultivos tradicionales son el tomate y las célebres cebollas de Gáldar, además de los cultivos propios de las medianías, como las papas, el millo, etc. La ganadería también se configura como una actividad importante en la vida del municipio, así vemos como Viera y Clavijo garantiza la excelencia y celebrada fama de sus quesos de leche de oveja y flor.

Gáldar se muestra como un lugar de gran importancia en el mundo de la arqueología, así lo demuestran La Cueva Pintada de Gáldar y La Guancha. En la actualidad las romerías, como la de Santiago y San Isidro, destacan por su tradición, acudiendo a ellas numerosas gentes provenientes de diferentes municipios. Es un enclave importante en la historia y la cultura de Gran Canaria y del entero Archipiélago, su historia es paralela y coherente con la del resto del territorio insular, especialmente en los inicios del periodo hispánico.

La antigua Agáldar era uno de los varios cantones que configuraron el mapa político prehispánico hasta el siglo XII o XIII de nuestra era, en que la población norteña consigue alzarse con la capitalidad de toda la isla. Algunos autores hablan de un nuevo horizonte cultural y otros sugieren posibles avances en lo económico y lo demográfico. Muchos de los aborígenes que quedaron, entroncaron con apellidos castellanos por una hábil política de casamientos, entre las que destacan los matrimonios de miembros de la corte aborigen con los Trejo, los Bethencourt y los Guzmán entre otros que configuran una población mestiza, aunando lo mejor de la nobleza de los naturales con la hidalguía de los conquistadores.

La creación de la parroquia de Santiago de Gáldar en la década de los 80 del s. XV, significó la refundación cristiana de la población, presidida por el entonces Obispo Juan de Frías. De hecho, la de Santiago fue una de las parroquias de primer cuño en la isla, junto con las de San Juan en Telde y Santa Ana en Las Palmas, consolidando la continuidad de la Villa como cabecera político administrativa del tercio noroccidental de Gran Canaria. Con el pasar del tiempo, fueron segregándose otras parroquias y municipios, algunos de los cuales rivalizó con fuerza en el liderato de la comarca histórica de Gáldar como motor económico y demográfico.

A pesar de todo, Gáldar supo mantenerse como población importante durante las crisis políticas y económicas de finales del s. XVI y el s. XVII, manteniendo numerosas señas de identidad, como demuestran las crónicas al reflejar el orgullo de los pobladores locales por vivir mayoritariamente en cuevas y evidenciar la pervivencia de numerosos hitos propios del núcleo prehispánico, como el palacio, la torre o la plaza cercada de la antigua Agáldar.

A finales del siglo XVIII, Gáldar vive un momento de esplendor gracias a su privilegiada situación comercial y a la revitalización agrícola y cultural. Estrechamente vinculada a los círculos mercantiles e intelectuales de Tenerife, la Gáldar del momento inició una remodelación urbana sin precedentes que duraría durante buena parte de la centuria posterior y cambiaría definitivamente la imagen de una población estrechamente vinculada a su fisonomía prehispánica para fijar las bases del actual modelo urbano de la Ciudad. En este sentido, la construcción de un nuevo templo y la reconfiguración de la plaza fueron elementos destacados que condicionaron severos cambios en la estructura física y funcional de la Villa.

Del prestigio de la Villa en el siglo XIX, hablan la elección de la misma como Sede provisional de la Audiencia en 1812, la instauración de la Cabeza de un partido judicial en 1821, privilegio arrancado décadas más tarde por la fuerza gracias a la connivencia de intereses entre familias de Guía y Las Palmas, la fundación Real del Teatro en 1847, la creación de la Ayudantía de Marina en 1859 en la que queda patente la pervivencia del orgullo por el pasado local.

Los primeros años del s. XX fueron también intensos y de inusual actividad constructora en Gáldar, recientemente elevada del rango de Villa a Ciudad, dejando varios ejemplos de arquitectura ecléctica y modernista en una ciudad cuya población vivía aun en un porcentaje elevado en Casas Cueva, pero que vivía cambios acelerados gracias a la implantación de entidades bancarias y firmas empresariales extranjeras en un marco de crecimiento agrícola sin precedentes.

Tras la crisis de la contienda Civil, el despegue económico gracias al monocultivo del plátano dio un vuelco irreversible a la fisonomía de la Ciudad, acelerado en los últimos treinta años con el pujante desarrollo productivo y mercantil del municipio que acabaría por convertirla en la ciudad de mayor crecimiento y en el motor económico de la comarca. Las parcelas de suelo agrícola en el interior de la Ciudad comienzan a ser construidos, y los cuestionados estilos de la segunda mitad del s. XX hacen su aparición configurando un centro histórico difuso, complejo y extraordinariamente variopinto.

Tras la emancipación de varios municipios y parroquias, el municipio ha quedado configurado como un territorio de algo menos de 62 Km2, que se extiende desde el centro de la isla hasta la costa ofreciendo una variada gama de paisajes.

	km2
CANARIAS	7.446,95
GRAN CANARIA	1.560,10
Gáldar	**61,59**
% sobre GC	3,95%

26.2 POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN TEMPORAL

En cuanto a la Población de Derecho, se ha elaborado el siguiente cuadro resumen con las principales magnitudes municipales e insulares:

Demografía > Población > Cifras padronales

Población según sexos y grupos de edad grandes y quinquenales. Municipios por islas de Canarias y años.

Unidad de medida: Personas

	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
CANARIAS	2.118.519	2.126.769	2.118.344	2.118.679	2.104.815	2.100.306	2.101.924	2.108.121	2.127.685
GRAN CANARIA	845.676	850.391	852.225	852.723	851.157	847.830	845.195	843.158	846.717
Gáldar	**24.473**	**24.361**	**24.319**	**24.227**	**24.209**	**24.235**	**24.296**	**24.251**	**24.209**
% sobre GC	2,89%	2,86%	2,85%	2,84%	2,84%	2,86%	2,87%	2,88%	2,86%
% variación		-0,46%	-0,17%	-0,38%	-0,07%	0,11%	0,25%	-0,19%	-0,17%

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

Como se puede observar, en la serie temporal considerada (2010 a 2018), Gáldar aporta en torno a un 3% de la Población de Derecho de Gran Canaria (cifras padronales), es decir, que tienen fijada su residencia habitual en este término municipal.

Por otra parte, es un municipio que presenta una evolución temporal de la población residente muy estable, cifrada en torno a los 24.300 habitantes, con pequeñas oscilaciones tanto al alza como a la baja (% variación)

Teniendo en cuenta el ratio de superficie y de población del término municipal sobre el insular, se observa como Gáldar supone un **3,95 %** de la superficie frente a un ajustado **2,90 %** de la población.

26.2.1 Población y perspectiva de género

El municipio de Gáldar cuenta con una población de **24.209 habitantes**, de los cuales 12.118 son hombres y 12.091 son mujeres. A su vez el barrio de Sardina cuenta con una población de **6.691 habitantes**, de los cuales 3.471 son hombres y 3.220 son mujeres, según el padrón municipal del año 2018[7]. Representando el 27,63% de la población total del municipio.

[7] Datos obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística. http://www.ine.es/

A continuación, se expone una tabla en la cual se relaciona, la evolución de la población por sexos de los últimos 17 años del total municipal y del Puerto de Sardina.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
AMBOS SEXOS																		
TOTAL GALDAR	22.291	22.335	22.677	22.763	22.992	23.201	23.453	23.776	23.951	24.405	24.473	24.361	24.319	24.227	24.209	24.235	24.296	24.251
PUERTO DE SARDINA	2.925	3.104	3.226	3.319	3.360	3.411	3.486	3.543	3.595	3.725	3.761	3.772	3.824	3.813	3.825	3.846	3.851	3.858
Hombres																		
TOTAL GALDAR	11.176	11.207	11.389	11.425	11.536	11.658	11.802	11.959	12.027	12.285	12.319	12.253	12.218	12.149	12.136	12.165	12.193	12.167
PUERTO DE SARDINA	1.519	1.603	1.670	1.710	1.733	1.764	1.807	1.837	1.864	1.935	1.964	1.969	1.991	1.990	2.006	2.010	2.000	2.010
Mujeres																		
TOTAL GALDAR	11.115	11.128	11.288	11.338	11.456	11.543	11.651	11.817	11.924	12.120	12.154	12.108	12.101	12.078	12.073	12.070	12.103	12.084
PUERTO DE SARDINA	1.406	1.501	1.556	1.609	1.627	1.647	1.679	1.706	1.731	1.790	1.797	1.803	1.833	1.823	1.819	1.836	1.851	1.848

Figura 22: Caracterización demográfica. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos del ISTAC, Padrón de Habitantes.

Como se observa en la tabla, el municipio de Gáldar, al igual que en la entidad poblacional de Puerto de Sardina, tiene una población estable en cuanto al número de habitantes, la cual ha ido creciendo progresivamente durante los últimos años. Por otro parte, se observa como el número de hombres siempre es superior al de mujeres, en el total municipal, como en el Puerto de Sardina.

En otro orden de cosas, los indicadores demográficos (año 2018) obtenidos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC)[8] para el municipio de Gáldar revelan los siguientes datos:

Indicadores demográficos	**Valores**	
Crecimiento vegetativo	-64	
Edad media de la población	42,4 años	
Índice de juventud:	13,00 %	
Índice vejez:	17,18 %	
Índice de dependencia:	43,21 %	
Indicadores de nacimientos (año 2017):	Hombres 86	Mujeres 67
*Tasa bruta de natalidad:	6,93 ‰	
*Tasa general de fecundidad:	28,12 ‰	
*Índice sintético de fecundidad:	1,02 nacimientos	
*Edad media de las madres:	31,9 años	
Indicadores de defunciones (año 2017):	Hombre 132	Mujeres 85
*Tasas brutas de mortalidad:	7,47 ‰	
*Tasas de mortalidad infantil:	3,76 ‰	
*Edad media a la defunción en hombres:	73,5 años	
*Edad media a la defunción en mujeres:	78,7 años	

Figura 23: Caracterización demográfica. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos del INE.

*Indicadores para Gran Canaria, al no disponer de datos municipales.

26.3 CONDICIONES SOCIO ECONÓMICAS

Históricamente, la agricultura juega un papel muy importante; sobre todo el cultivo de la caña de azúcar, a la que la economía de la zona estará muy ligada. Por tanto, dada esta frecuente "dependencia" de un producto de exportación tan caro de producir y tan agresivo con el entorno, la aparición de recesiones y de épocas críticas en el cultivo y la comercialización supondrá situaciones negativas para la economía de Gáldar.

8 http://www.gobiernodecanarias.org/istac/

Por todo ello, el municipio se centrará en esos momentos, especialmente en el siglo XVII, en la auto subsistencia y en el abastecimiento del mercado interior, basándose fundamentalmente en el cereal. Todo ello origina una fuerte emigración y el consecuente descenso poblacional.

En la actualidad, se vienen produciendo transformaciones, no sólo en las formas de vida, sino incluso en el propio paisaje del municipio. Se produce una pérdida de importancia del sector agrario, un intenso proceso de urbanización, la emigración campo a la ciudad, el desarrollo de las comunicaciones, el incremento del sector servicios...

Sin embargo la relevancia agraria de Gáldar a lo largo de la historia sigue influenciando el contexto actual, destacan los cultivos de secano: cereales de invierno, papas, cebolla, tomate, millo, trigo, cebada, avena y centeno, junto a la platanera, primer producto en zonas de regadío.

Aunque estos cultivos han decaído progresivamente, y aunque el área de explotación agraria ha descendido igualmente, se ensayan otras producciones como plantas ornamentales y fresas, intensificándose así la producción.

AFILIACIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD. CANARIAS, 2017 (DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL)

	CANARIAS	GRAN CANARIA	Gáldar
A. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	2,7	2,6	19,9
B. Industrias extractivas	0,0	0,0	0,0
C. Industria manufacturera	3,7	4,2	12,9
D. Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	0,2	0,2	0,0
E. Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	1,0	1,0	0,3
F. Construcción	6,0	5,6	8,6
G. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	20,5	21,6	17,1
H. Transporte y almacenamiento	6,3	7,0	9,5
I. Hostelería	18,6	14,8	6,7
J. Información y comunicaciones	1,2	1,2	0,2
K. Actividades financieras y de seguros	1,3	1,5	0,7
L. Actividades inmobiliarias	1,0	0,8	0,2
M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,9	3,9	2,8
N. Actividades administrativas y servicios auxiliares	7,8	8,5	1,6
O. Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria	5,5	5,3	8,1
P. Educación	4,8	5,6	1,4
Q. Actividades sanitarias y de servicios sociales	8,5	9,0	3,1
R. Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	2,2	2,2	3,1
S. Otros servicios	3,2	3,0	2,5
T. Actividades de los hogares como empleadores y productores de bienes y servicios para uso propio	1,6	1,9	1,4
U. Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	0,0	0,0	0,0
	100,0	100,0	100,0

La economía de Canarias es prototipo de una sociedad de Servicios (el resto de sectores, el secundario y primario, solo representan el 15% de la población ocupada). Aparte del estímulo de la industria turística, directa o indirectamente, con incrementos espectaculares de llegadas de turistas, existe un sector comercial y de transporte paralelo que absorbe buena parte de la población ocupada. Entre estos dos subsectores, el de la Hostelería y el Comercio, y según datos del ISTAC para 2017, se engloba hasta el 45,4% de la población ocupada.

Paralelamente existe un sector del Resto de Servicios, el 41,9% de la población ocupada, en donde se incluyen todos los trabajadores y trabajadoras de la Administración Pública, Sanidad y Servicios Sociales, Educación, Intermediación Financiera e Inmobiliaria, Asesoría Jurídica y Consultoría, Servicios Personales.

La principal singularidad destacable de Gáldar es el mayor peso del sector primario, muy por encima de lo que ocurre en el resto de Canarias. Si en Gran Canaria la afiliación en el sector primario, representa en la actualidad el 2,6%, en Gáldar se incrementa al 19,9%, es decir, 2 de cada 10 afiliaciones. Asimismo, también se observa grandes diferencias entre la proporción de personas afiliadas en el sector industrial, hasta el 13,2% en Gáldar (industria manufacturera), frente a solo el 5,4% en Gran Canaria.

27. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

En el ámbito objeto de la presente MM no se incluye elemento con interés histórico artístico. No existen elementos que estén catalogados[9], así como tampoco ni Bienes de Interés Cultural, ni Bienes Inmueble de Interés Etnográfico.

[9] Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

28. DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE

El ámbito objeto de la presente MM no incluye ningún suelo clasificado como Suelo Rústico.

SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:45:22 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

DIII. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

29. INTRODUCCIÓN

El Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria, en adelante PTE-5, es el instrumento principal que establece el marco de ordenación del paisaje a nivel insular, desarrollando a tal efecto las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO/GC). En este contexto, se fijan por parte del PTE-5 los objetivos, pautas de actuación dirigidas a la protección, gestión y regulación de los paisajes insulares, tal y como el propio documento indica en la memoria de Información:

> *"El Plan Territorial Especial del Paisaje (PTE 5) abarca las acciones de protección, gestión y ordenación de los paisajes en la isla de Gran Canaria y tiene como objetivo establecer medidas para la protección del paisaje y una programación de actuaciones priorizadas en función de los objetivos previstos, con objeto de lograr una mejora paisajística de la isla en todos los sentidos. El Plan Territorial establece determinaciones en la totalidad del territorio, con independencia de la clase y categoría del suelo."*

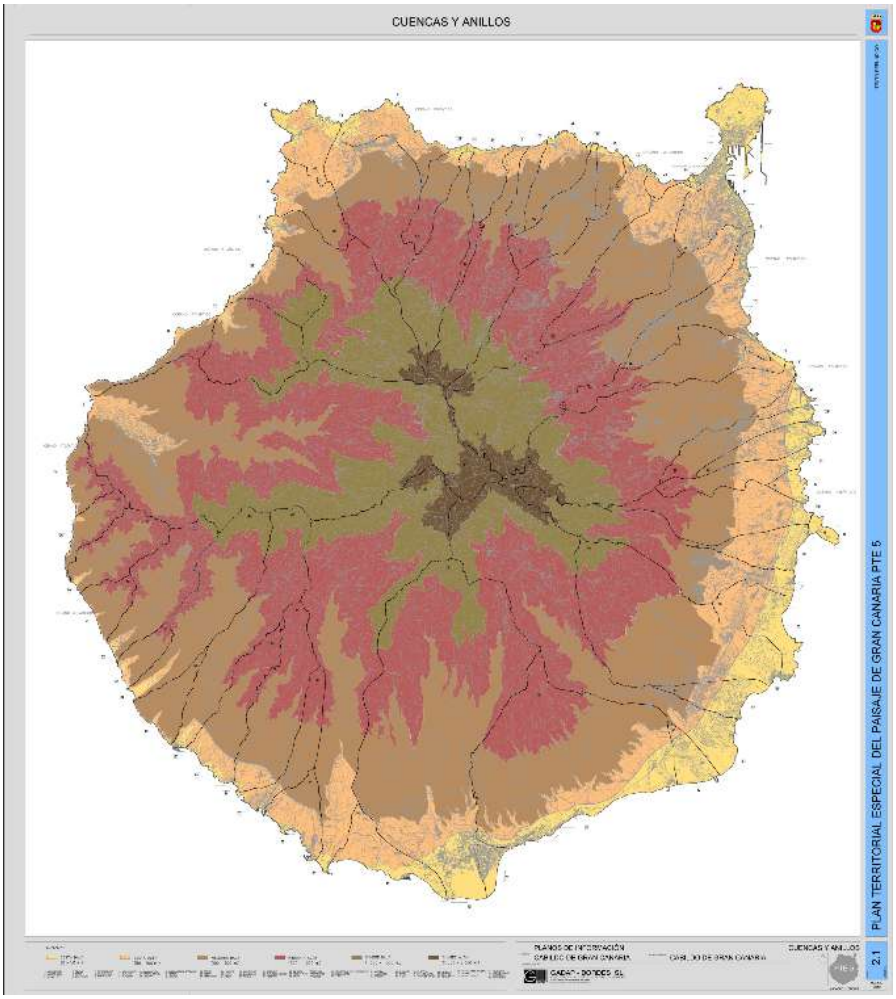
Dicho instrumento establece en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa una serie de Consideraciones sobre tipologías inadecuadas que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

> *"Artículo 79. Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan. (ND).*
>
> *1. El planeamiento urbanístico habrá de vincular, a los nuevos suelos de crecimiento urbano, una franja de transición en donde ensayar propuestas de integración entre el medio rural y el urbano con escasa edificación que permita completar el núcleo poblacional o con franjas vegetales analizadas caso por caso.*
>
> *2. Y a este respecto, el planeamiento urbanístico deberá:*
>
> *a) Salvaguardar los lugares de vistas singulares, panorámicas y perspectivas más valiosas, con el objeto de evitar su modificación o la interposición de barreras visuales intermedias. Se evitará así la afección de cuencas visuales colindantes, tanto por la altura como por la escala de lo previsto, en relación con la capacidad de acogida visual y paisajística del ámbito ordenado.*
>
> *b) Fomentar la adecuación de normas y criterios en los paisajes históricos y conjuntos edificados autoconstruidos con valores expresivos en el Paisaje, que se basen en el respeto de las tipologías y morfologías de estos núcleos históricos y autoconstruidos de composición heterogénea.*
>
> *c) Favorecer la integración de la vegetación existente y formaciones vegetales de interés como partes activas de los desarrollos previstos. En aquellos casos en que esto no fuera posible, se pondrán en idéntica proporción, superficie y con las mismas especies en otra parte de la misma actuación, sobre todo en los zócalos de los núcleos edificados de carácter autoconstruido, donde la orografía los hace muy presentes en el Paisaje.*
>
> *d) Favorecer la integración de las volumetrías de las edificaciones en el Paisaje, especialmente de sótanos y semisótanos en laderas y zócalos, a cuyo efecto se fomentará la mimetización de los basamentos con los colores de la tierra o mediante la utilización de la piedra del lugar.*
>
> *e) Favorecer la integración entre el Paisaje Antropizado Rural y el Paisaje Antropizado Urbano atendiendo a las trazas, construcciones, valores y geometrías existentes en el lugar.*

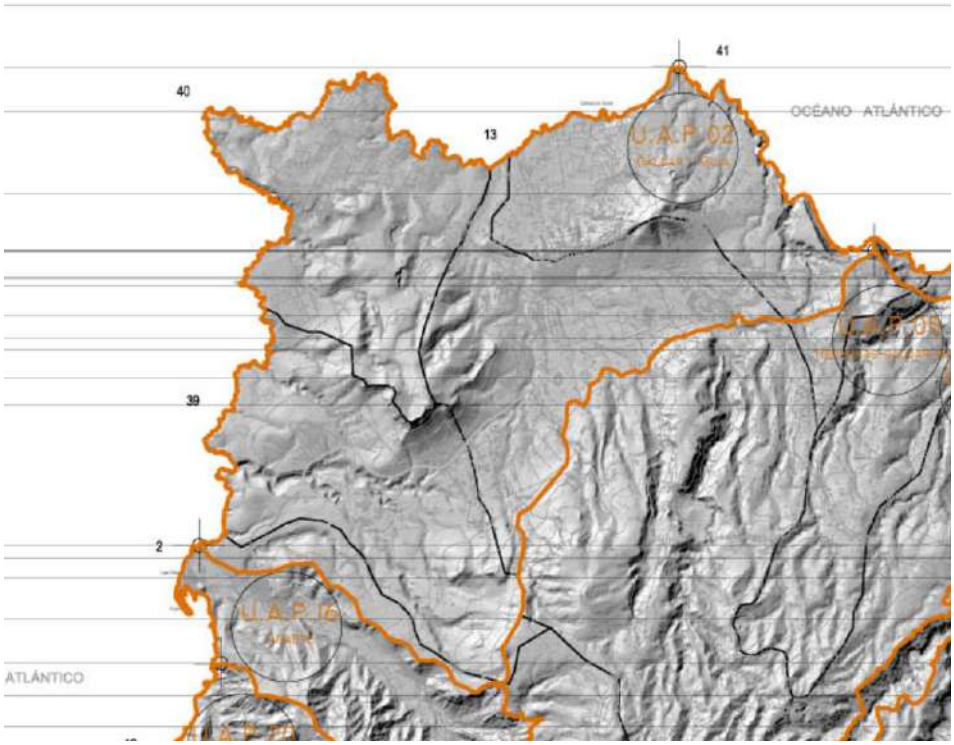
f) El planeamiento urbanístico establecerá como requisito para la obtención de la licencia de obra en el Paisaje Antropizado Rural, especial atención a la edificación proyectada en cuanto a su inserción en el terreno, enlace, posición, volumen, etc., que pueda producir un impacto paisajístico, mediante la posibilidad de solicitar documentación complementaria al proyecto de edificación que relacione la edificación con el entorno."

30. IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES DE PAISAJE E IMPACTOS Y DIAGNÓSTICO

Se establece en el PTE-5 la división del territorio insular en cuencas y anillos, estando el ámbito de la MM enmarcado en la cuenca Gáldar-Guía 13 y entre los anillos costa baja (0-50 m) y costa alta (50-100 m) – plano de información 2.1 del PTE-5:

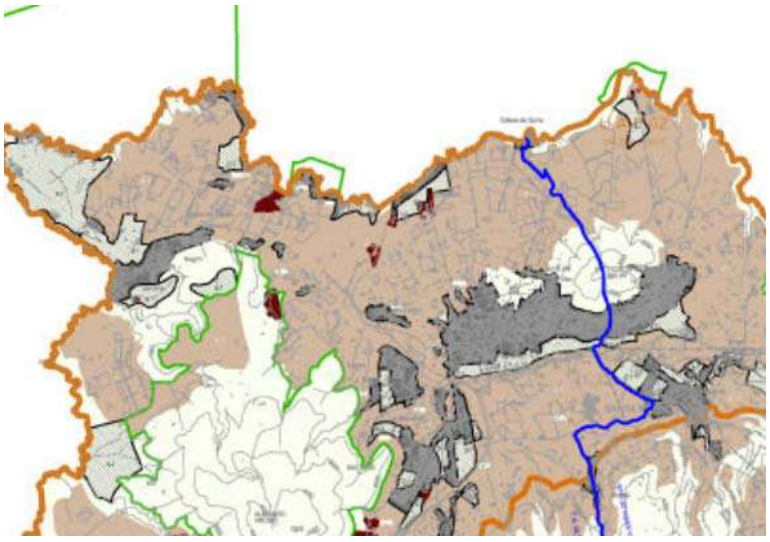


La delimitación de las Unidades Ambientales de Paisaje se realiza, a su vez, según criterios ''ambientales, espaciales y funcionales de carácter homogéneo. Dependiendo del grado de antropización del soporte insular, los criterios de delimitación estarán condicionados por referentes geomorfológicos o funcionales''. Resultan de esta manera 74 Unidades Ambientales de Paisaje, en adelante U.A.P., que a su vez se dividen en 8 tipos, hallándose Los Lomos en la U.A.P 2 GÁLDAR-GUÍA, y bajo el tipo LLANOS DE COSTA, donde resulta evidente que los criterios geomorfológico y funcional son los que determinan los límites de dicha U.A.P. 2 al abarcar esencialmente los llanos costeros y vegas que sirven de soporte a las grandes áreas de cultivo costeras, interrumpidas únicamente por los hitos naturales de las montañas de Ajodar y Amagro:



La degradación y paulatino abandono de las áreas de cultivo en la periferia de los núcleos urbanos como fruto de una fuerte expansión urbanística – a veces no acompañada del planeamiento y control necesarios – a partir de la segunda mitad del s. XX, ha dado lugar a áreas carentes de identidad, a caballo entre lo rural y lo urbano que aún hoy en día no han logrado entablar un diálogo cohesionado con el entorno circundante y frecuentemente se presentan como marcados impactos negativos de diversa índole en el paisaje insular. La periferia del casco de Gáldar se enmarca también bajo este proceso de transformación urbana, presentando un modelo de crecimiento que ha sido poco sensible en el contacto con las amplias zonas agrícolas que, sin embargo, se presentan como magníficas oportunidades de implementación de medidas de integración tanto paisajísticas como urbanísticas y ambientales gracias a la presencia de elementos tan paradigmáticos del paisaje de la costa norte como son los bancales y plataformas de cultivo, en simbiosis con elementos de alto valor patrimonial y etnográfico, por desgracia, en estado precario en su mayoría.

Este aumento de la masa edificatoria de las poblaciones principales ha dado como resultado actual los siguientes usos del suelo delimitados por el PTE-5, donde la periferia de Gáldar se debate entre lo urbano, lo agrícola y lo natural (extracto del plano de información 3.9 Usos del suelo):



La delimitación de los suelos urbano, agrícola y natural que muestra el anterior extracto y que resultan de afección directa al ámbito de la MM se obtienen a partir de la zonificación que establece el PIO/GC para dichos usos, siendo la siguiente:

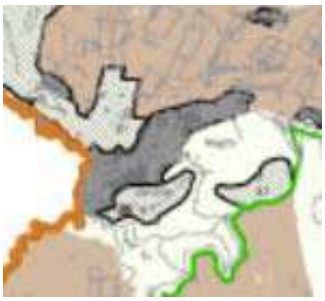
- Natural (zonas A y B.a).
- Agrícola (zonas B.b).
- Urbano (zonas D.3).

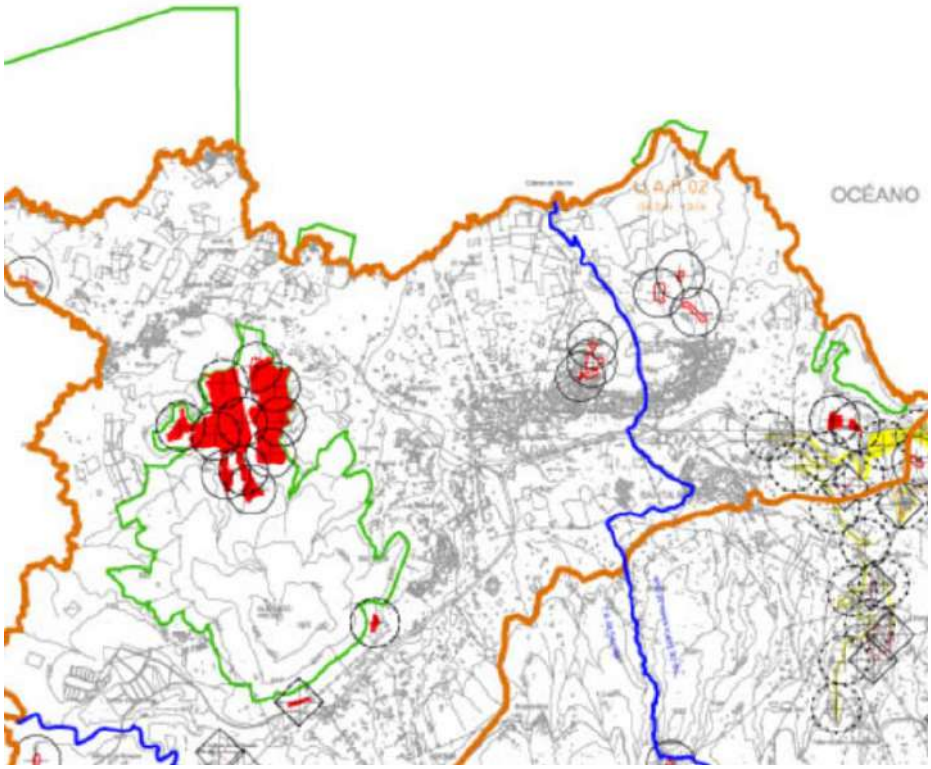
El modelo de crecimiento que se ha venido produciendo en los últimos años, acompañado de una gestión del suelo y actividades humanas poco sensibles al medio se traduce en ocasiones en notables impactos sobre el paisaje insular. El PTE-5 recoge las principales causas de estos impactos, de los que se extractan los que se observan en la periferia de Gáldar:

Impactos a causa de la mano del hombre

- I.03. Impacto paisajístico producido por las Extracciones de tierras. Destacan: las canteras, desmontes de terrenos, túneles, trincheras, roturaciones lineales (carreteras y pistas) y ramificadas, roturaciones superficiales (agrícolas), etc.
- I.05. Impacto paisajístico producido por las construcciones aisladas o pequeños grupos edificados. Destacan: construcciones inacabadas, medianeras, construcciones secundarias y complementarias, áreas deterioradas o abandonadas, antenas y torres de electricidad…
- I.06. Impacto paisajístico producido por las construcciones de continuos urbanos o rurales
- I.07. Impacto paisajístico producido por las construcciones de infraestructuras viarias

Para el ámbito de la U.A.P. 2:





Todo lo anterior se traduce a una escala de calidad del paisaje contabilizada por el PTE-5 en la siguiente tabla, donde se hace notar una calidad paisajística poco satisfactoria en la U.A.P. 2 (extracto):

CABILDO DE GRAN CANARIA TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA PTE 5 MARZO 2013

CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE.	MUY BAJA	BAJA	MEDIA	ALTA	MUY ALTA
U.A.P.1. LA ISLETA.			X		
U.A.P.2. GÁLDAR - GUÍA.		X			
U.A.P.3. COSTA NORTE.		X			
U.A.P.4. CIUDAD BAJA.		X			
U.A.P.5. MEDIANÍAS - GÁLDAR - GUÍA.				X	
U.A.P.6. FIRGAS.			X		
U.A.P.7. ARUCAS.			X		
U.A.P.8. LOS TILOS.					X

31. IDENTIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS PAISAJES

Dentro de la U.A.P. 2, y en el ámbito de la MM y entornos inmediatos, se identifican los siguientes paisajes según el

PTE-5:

- Paisaje Natural
- Paisaje Antropizado
- Paisaje Antropizado Urbano (P.A.U.)
- Paisaje Antropizado Urbano
- Paisaje antropizado Rural (P.A.R.)
- Paisaje Antropizado Rural Agrícola

Como síntesis de los datos anteriormente expuestos y los análisis realizados en el PTE-5, el mismo dicta un diagnóstico genérico sobre el paisaje insular y cada una de las U.A.P., siendo destacable para la U.A.P. 2 el siguiente:

> *''Conclusión del diagnóstico: Predominancia clara de lo antropizado. Se prevén dinámicas de transformación considerable si se tienen en cuenta las amplias áreas urbanizables que afectan a las áreas rurales y naturales. Debe fomentarse en mayor medida la adecuación de la edificación al lugar mediante nuevos tipos edificatorios más acordes con las características del lugar. Es necesaria la corrección de los impactos paisajísticos y la aplicación de las consideraciones que se plantean por parte del PTE-5 para la ordenación del paisaje dado la importante degradación paisajística a la que está sometida esta Unidad. Es necesario evitar la tendencia actual de crecimiento del área antropizada sin atender a criterios paisajísticos y ambientales…"*

32. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETERMINACIONES GENERALES

En la Memoria de Información del PTE-5 se establece un adelanto de la ordenación que se detalla en la Memoria Justificativa, estableciéndose así las pautas de actuación que corresponden a cada ámbito, para el caso de la U.A.P. 2 se encuentra enmarcada en la estrategia B.2.1, en el contexto de las consideraciones en el contenedor urbano-rural tal y como indica el siguiente cuadro:

4.- ORDENACIÓN:

- Adelanto de propuesta de ordenación general:

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.02. GÁLDAR-GUÍA	P.N. 01. GÁLDAR-GUÍA	P.A.I.V. 01. GÁLDAR-GUÍA	P.A.U. 01. GUÍA	P.L. 01. EL JUNCAL	P.A.R. 01. GÁLDAR - GUÍA COSTA		20
			P.A.U. 02. GÁLDAR	P.L. 02. LA SALINA	P.A.R. 02. SARDINA		
			P.A.U. 03. BARRIAL	P.L. 03. ROQUE PARTIDO	P.A.R. 03. ANZOFÉ		
			P.A.U. 04. SAN ISIDRO	P.L. 04. SARDINA DEL NORTE	P.A.R. 04. SAN ISIDRO		
			P.A.U. 05. SARDINA	P.L. 05. ROQUE MATAVINO	P.A.R. 05. AMAGRO		
				P.L. 06. ROQUE PRIETO - EL AGUJERO - FARO	P.A.R. 06. PISO FIRME		
				P.L. 07. MATAS BLANCAS - EL ANGOSTO			

- Adelanto de propuesta de ordenación estructurante. Estrategias de Proyecto que afectan a la UAP:

A. PREDOMINANCIA DE LO NATURAL:

A.4. Acciones en el litoral.

A.4.1. El Agujero, La Guancha.

B. PREDOMINANCIA DE LO AGRÍCOLA-URBANO:

B.2. Consideraciones en el contenedor urbano-rural.

B.2.1. Gáldar, Guía.

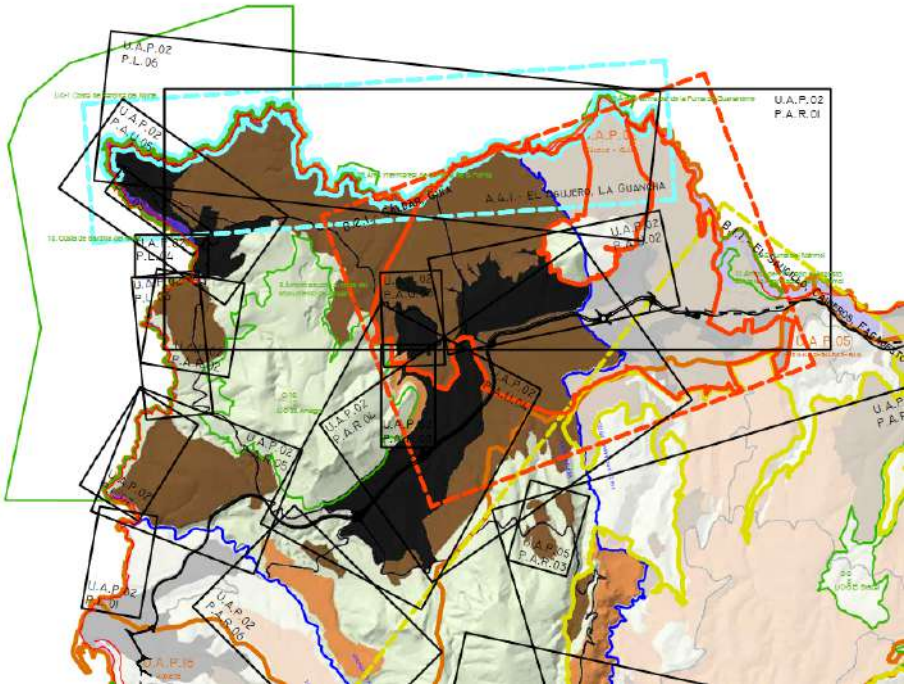
C. PREDOMINANCIA DE LA MOVILIDAD:

C.1. Minimización de la rotura producida por la gran infraestructura viaria.

C.1.1. Autopista, Autovía.

Así pues, la U.A.P. 2 deberá adoptar las actuaciones, en relación al P.A.U. 02 GÁLDAR y al P.A.R. 01 GÁLDAR-GUÍA COSTA (ver plano de ordenación 8.15), dentro del marco de las consideraciones en el contenedor urbano-rural, detalladas a continuación:

B. Predominancia de lo Agrícola-Urbano	
Código	Tipo de actuación
B.1	Formas de habitar en lo disperso
B.2	Consideraciones en el contenedor urbano-rural
B.3	Formas de habitar la periferia
B.4	Acciones sobre lo urbano



B.2.1. GUÍA-GALDAR.

En el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, los Ayuntamientos de Gáldar y de Santa María de Guía, junto al Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria colaborarán conjuntamente en la realización de la misma.

El objetivo recomendado que ambas Administraciones deben perseguir en esta Actuación es el tratamiento paisajístico de la Montaña de Ajódar, la interconexión del tejido urbano con el medio agrícola del entorno y el fomento de la rehabilitación paisajística de estos encuentros.

Los PGO procurarán incluir determinaciones dirigidas a:

1. Propiciar el desarrollo de un proyecto paisajístico en la Montaña de Ajódar que contemple las siguientes medidas:

a) Impulsar el tratamiento de los cortes existentes en el terreno y la posible restitución morfológica a su estado original por medio del vertido de tierras y el acondicionamiento paisajístico de su superficie.

b) Fomentar la limpieza de vertidos e inertes en la superficie de la montaña y en el encuentro con la edificación.

c) Favorecer el acondicionamiento de algún camino existente de acceso al pico de la montaña, en la que podrá crearse un mirador-observatorio del paisaje, totalmente integrado y sin volumen.

2. Impulsar el tratamiento cromático de los núcleos de población de Gáldar y La Atalaya con colores terrosos propios de la zona, con el fin de completar así la ya iniciada campaña de cromaticidad en toda el área.

Además de las operaciones descritas anteriormente, serán de aplicación las determinaciones generales de ordenación que se apliquen en las siguientes fichas del Anexo de la Normativa:

U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.I.V. 01. GÁLDAR - GUÍA
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.U. 01. GUÍA
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.U. 02. GÁLDAR
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.U. 03. BARRIAL
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.R. 01. GÁLDAR - GUÍA COSTA
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.R. 03. ANSOFÉ
U.A.P. 02. GÁLDAR - GUÍA - P.A.R. 04. SAN ISIDRO
U.A.P. 05. MEDIANÍAS GÁLDAR - GUÍA - P.A.R. 02. GALLEGO

El PTE-5 establece la naturaleza de las determinaciones que propone, apropiándose de la terminología establecida en el TRLOTENC'00, a saber:

> *''a) (**NAD**): Normas de aplicación directa, que serán de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares.*
>
> *b) (**ND**): Normas directivas, de obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares, cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa.*
>
> *c) (**R**): Recomendaciones, que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que, cuando no sean asumidas, deberán ser objeto de expresa justificación. ''*

Así, para cada tipo de paisaje se marcan las determinaciones generales a fin de conseguir una mejora en la integración paisajística tanto de lo existente como en las actuaciones nuevas. A modo resumido, las determinaciones se sintetizan en los siguientes artículos del PTE-5:

DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE ANTROPIZADO URBANO.

- Artículo 42. Consideraciones relativas a las edificaciones. (R)
- Artículo 47. Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población. (R)
- Artículo 49. Consideraciones para una transición correcta entre el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural. (R)
- Artículo 50. Consideraciones acerca de los límites. (R)
- Límite con otros Paisajes Antropizados Urbanos. (R)
- Límite con el Paisaje Antropizado Rural. (R)
- Visión frontal del núcleo edificado. (R)

DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE ANTROPIZADO RURAL

- Artículo 78. Consideraciones sobre la edificación y su entorno.
- Artículo 79. Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan. (ND)
- Artículo 80. Consideraciones sobre el contacto con paisajes limítrofes, sus límites y subdivisiones interiores. (R)
- Límites con el Paisaje Antropizado Urbano.

  - Espacios libres y transiciones.

  - Franjas de vegetación.

- Artículo 81. Consideraciones sobre las zonas de cultivo en decadencia o abandono. (R)
- Artículo 84. Potenciación del desarrollo temático-cultural y del turismo rural. Consideraciones sobre el Patrimonio. (R)
- Artículo 85. Promoción de nuevas actividades en el Paisaje Antropizado Rural (reconversión, desarrollo, innovación). (R)
- Consideraciones sobre las travesías. (R)
- Artículo 89. Consideraciones sobre las redes eléctricas. Consideraciones sobre las energías renovables. (R)

Las determinaciones generales expuestas con anterioridad se resumen a través de fichas en el Anexo a la Normativa, que no son más que tablas a modo de síntesis para cada tipo de paisaje contenido en la U.A.P. correspondiente. Se presentan bajo estas líneas las fichas correspondientes a los paisajes identificados en la U.A.P. 2, que son P.A.U. 02 GÁLDAR y P.A.R. 01 GÁLDAR – GUÍA COSTA.

- *FICHAS DE LAS DETERMINACIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE ANTROPIZADO URBANO POR UNIDADES AMBIENTALES DE PAISAJE Y SECTORES.*

U.A.P.02. GÁLDAR-GUÍA P.A.U. 02. GALDAR				
DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN				APLICACIONES
Art 42	Consideraciones relativas a las edificaciones.			X
Art 43	Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos.			X
Art 44	Consideraciones sobre la descentralización de equipamientos de interés general.			
Art 45	Consideraciones sobre laboratorios tipológicos. Nuevos modos de ocupar el territorio.			X
Art 46	Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población.			X
Art 47	Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población.			
Art 48	Desarrollo equilibrado de las villas.			
Art 49	Consideraciones para una transición correcta entre el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural.			X
Art 50	Consideraciones acerca de los límites.	A).	Límite con el Paisaje Natural.	X
		B).	Límite con otros Paisajes Antropizados Urbanos.	
		C).	Límite con el Paisaje Litoral.	
		D).	Límite con el Paisaje Antropizado Rural.	X
Art 51	Consideraciones sobre la edificación autoconstruida.			X
Art 52	Potenciación de los valores de lo urbano. Nuevos modos de ocupar el territorio.			X
Art 53	Consideraciones acerca de la superficie y el volumen del conjunto edificado.			X
Art 54	Consideraciones sobre el paisaje nocturno.			X
Art 55	Consideraciones sobre la percepción del conjunto edificado.	A).	Visión frontal del núcleo edificado.	X
		B).	Visión del núcleo edificado desde cotas superiores.	
		C).	Visión del núcleo edificado desde cotas inferiores.	X
Art 56	Restauración de edificaciones insalubres y erradicación del chabolismo.			X
Art 57	Consideraciones sobre la relación entre la infraestructura viaria y los núcleos urbanos consolidados.			X
Art 58	Tratamiento de entradas y salidas a los núcleos urbanos residenciales, así como sus travesías.			X
Art 59	Planteamiento de nuevos corredores de espacio libre.			X
Art 60	Integración y reconocimiento del Patrimonio.			X
Art 61	Consideraciones sobre las infraestructuras energéticas y de tratamiento de aguas residuales. Consideraciones acerca de las energías renovables.			X
Art 62	Tratamiento sobre los límites municipales.			X
Art 63	Consideraciones de los elementos urbanos como hitos: vegetales, edificios, esculturas, etc.			X
Art 64	Consideraciones sobre áreas restringidas.			
Art 65	Consideraciones acerca de la publicidad.			X
Art 66	Consideraciones acerca de los contenedores.			X
Art 67	Consideraciones acerca de los códigos cromáticos.			X
Art 68	Consideraciones sobre las grandes áreas comerciales e industriales.			
Art 69	Consideraciones sobre la ordenación turística.			
Art 70	Atenciones sobre los aeropuertos.			

- FICHAS DE LAS DETERMINACIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE ANTROPIZADO RURAL POR UNIDADES AMBIENTALES DE PAISAJE Y SECTORES

U.A.P.02. GÁLDAR-GUÍA					
P.A.R. 01. GÁLDAR - GUÍA COSTA					
DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN					APLICACIONES
Art 78	Consideraciones sobre la edificación y su entorno.				X
Art 79	Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan.				X
Art 80	Consideraciones sobre el contacto con paisajes limítrofes, sus límites y subdivisiones interiores.	1.	Límites con el Paisaje Natural.		X
		2.	Límites con el Paisaje Antropizado Urbano.	2.1. Espacios libres y transiciones.	X
				2.2. Franjas de vegetación.	X
		3.	Límites con el Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.		X
Art 81	Consideraciones sobre las zonas de cultivo en decadencia o abandono.	1.	Consideraciones generales.		X
		2.	Áreas agrícolas en decadencia o abandono en sectores perimetrales de litoral o encapsulados en la sustancia urbana.		X
		3.	Áreas agrícolas de grande o mediana dimensión en decadencia o abandono, ubicadas en las medianías y cumbres.		
Art 82	Consideraciones sobre usos inapropiados.				X
Art 83	Consideraciones sobre las subdivisiones interiores. Atenciones sobre los vallados.				X
Art 84	Potenciación del desarrollo temático-cultural y del turismo rural. Consideraciones sobre el Patrimonio.				X
Art 85	Promoción de nuevas actividades en el Paisaje Antropizado Rural (reconversión, desarrollo, innovación).	1.	Consideraciones generales.		X
		2.	Consideraciones sobre las pequeñas parcelas agrícolas.		X
		3.	Consideraciones sobre las nuevas ofertas públicas y turísticas en el Paisaje Antropizado Rural.		X
Art 86	Consideraciones sobre los vertidos y canteras.				X
Art 87	Controles sobre los movimientos de tierra: aportes de tierra, desmontes y taludes.				X
Art 88	Tratamiento paisajístico de la red viaria (infraestructura viaria tipo 2 y tipo 3) a lo largo del Paisaje Antropizado Rural.	1.	Consideraciones generales.		X
		2.	Actividades ligadas al viario.		X
		3.	Consideraciones sobre las travesías.		
Art 89	Consideraciones sobre las redes eléctricas. Consideraciones sobre las energías renovables.				X
Art 90	Adecuación de construcciones auxiliares y planteamiento de nuevos tipos para su renovación o sustitución.				X
Art 91	Revisión, control y adecuación de granjas y elementos industriales.				X
Art 92	Consideraciones sobre la arquitectura de la producción agrícola bajo invernadero.				X
Art 93	Consideraciones sobre posibles hitos, marcas, señas de referencia vegetal.				X

33. EL PAISAJE EN EL ÁMBITO CONCRETO DE LA MM

El área de estudio se encuentra en un lugar privilegiado desde el punto de vista visual, ya que, la configuración del paisaje del entorno, así como la localización en una zona relativamente alta, proporciona un valor añadido.

Siguiendo las determinaciones indicadas por el PTE-5 de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, a continuación se destacan los aspectos más relevantes del paisaje concreto del ámbito de la MM.

33.1 CUENCA VISUAL

Dicho instrumento establece en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa las siguientes consideraciones, que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

> *"2. Y a este respecto, el planeamiento urbanístico deberá:*
>
> *a) Salvaguardar los lugares de vistas singulares, panorámicas y perspectivas más valiosas, con el objeto de evitar su modificación o la interposición de barreras visuales intermedias. Se evitará así la afección de cuencas visuales colindantes, tanto por la altura como por la escala de lo previsto, en relación con la capacidad de acogida visual y paisajística del ámbito ordenado."*

Cuenca visual del área de estudio.

Autores: Dina Sánchez Mateo. Jonatan Mendoza Godoy.
Fuente: IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

La parcela se localiza en una zona elevada, en relación con el mar. Por lo tanto, la cuenca visual topográfica (considerando solamente la topografía), así como la cuenca visual real (añadiendo barreras visuales) se puede calificar como alta. Tiene unas vistas privilegiadas, por un lado hacia el mar, y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.

33.2 VOLUMETRÍAS

El PTE-5, en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa, establece las siguientes consideraciones, que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

> *"2. Y a este respecto, el planeamiento urbanístico deberá:*
>
> *(…)*
>
> *d) Favorecer la integración de las volumetrías de las edificaciones en el Paisaje, especialmente de sótanos y semisótanos en laderas y zócalos, a cuyo efecto se fomentará la mimetización de los basamentos con los colores de la tierra o mediante la utilización de la piedra del lugar."*

El paisaje que presenta actualmente el ámbito objeto de la presente Modificación es el resultado de un entorno urbano consolidado. El tejido urbano en las inmediaciones del área de estudio está conformado principalmente por viviendas de autoconstrucción, entre medianeras, que ocupan la totalidad de la parcela. Se trata de una tipología común de este tipo de barrios de crecimiento espontáneo, sin una planificación adecuada.

Se trata de un barrio principalmente residencial, donde predomina la tipología edificatoria conocida como viviendas salón, que suelen presentar dos o tres plantas, y en las que destaca un salón o garaje en la planta baja, en cuyo interior se localizan comercios o talleres, principalmente en las viviendas situadas en la zona de la vía principal de acceso al barrio.

En las parcelas edificatorias del ámbito objeto de estudio la tipología edificatoria es diferente, al ser viviendas más recientes. Se trata de Viviendas de Protección Oficial (VPO) con una tipología en hilera, en bloque de dos alturas.

El ámbito de actuación, aunque se localiza en una zona de borde, se encuentra integrado en el tejido urbano que lo rodea, ya que dos de sus límites (norte y este) contactan con tejido urbano consolidado. De esta forma, la edificación, la existente y la posible edificable en las parcelas vacantes, quedan integradas volumétricamente en el conjunto, sin producir ningún impacto visual en el conjunto volumétrico del barrio de Negrín.

La edificación prevista en el ámbito quedaría dentro de la envolvente del conjunto del núcleo, sin generar nuevos volúmenes que sobresalgan o rompan el escalonamiento que sigue la edificación en el sentido de la pendiente de la cuenca visual.

PERSPECTIVA 1

Envolvente del conjunto urbano.

Envolvente del conjunto urbano y ámbito de la MM.

PERSPECTIVA 2

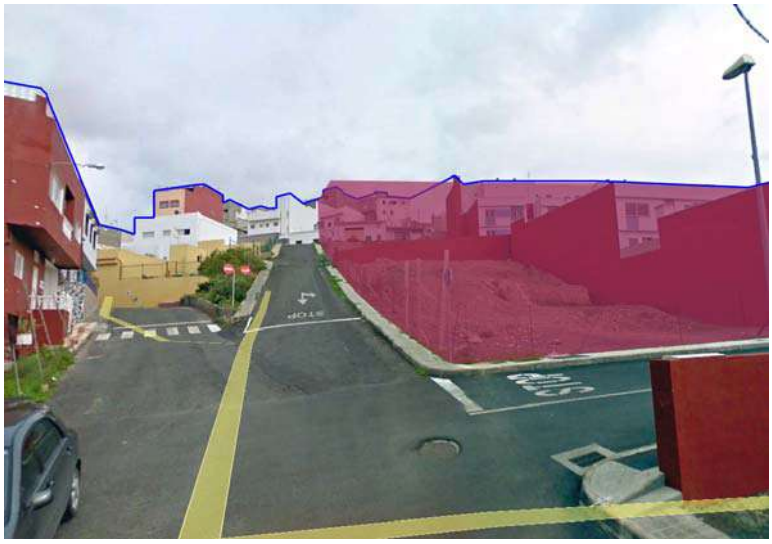
Envolvente del conjunto urbano.

Envolvente del conjunto urbano y ámbito de la MM.

Envolvente del conjunto urbano y volumetría en las parcelas vacantes del ámbito de la MM.

PERSPECTIVA 3

Envolvente del conjunto urbano.



Envolvente del conjunto urbano y ámbito de la MM.

33.3 TRATAMIENTO DE BORDES

El PTE-5, en su artículo 79, sito en el Capítulo 5 de la Normativa, establece las siguientes consideraciones, que el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta:

> *"Artículo 79. Consideraciones sobre tipologías inadecuadas. Posibilidad de nuevos modelos tipológicos acordes con el medio en el que se insertan. (ND).*
>
> *1. El planeamiento urbanístico habrá de vincular, a los nuevos suelos de crecimiento urbano, una franja de transición en donde ensayar propuestas de integración entre el medio rural y el urbano con escasa edificación que permita completar el núcleo poblacional o con franjas vegetales analizadas caso por caso."*

Como ya se ha expuesto anteriormente, el ámbito objeto de la presente MM limita al sur con el *SUSNO -R-5 Sardina Sur.* Por lo tanto, supone el borde de contacto con un suelo de futuro desarrollo, en el que se definirá un nuevo tejido urbano. Desde esta perspectiva, es necesario tener en cuenta, tanto para la ordenación de la *UA S-4*, como para la del *SUSNO -R-5 Sardina Sur,* lo señalado en el anterior artículo del PTE-5 en relación a los espacios de transición con los espacios de crecimiento urbano, como oportunidades para favorecer la integración entre los distintos tejidos urbanos, y también con el medio rural.

Suelo Urbanizable:
SUSNO -R-5 Sardina Sur

Franja de transición entre al ámbito y el *SUSNO -R-5 Sardina Sur*

SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:43:52 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4

Documento Borrador

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

DI. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

DV. ANEXOS A LOS DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

DII. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN 2
CAPÍTULO I. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN 2
1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 2
1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR 2
1.2 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR 2
2. CONTENIDO Y VIGENCIA 2
2.1 CONTENIDO 2
3. OBJETIVO Y CRITERIOS 3
CAPÍTULO II. ORDENACIÓN 4
4. ALTERNATIVAS 4
4.1 ALTERNATIVA 0 4
4.2 ALTERNATIVA 1 5
4.3 ALTERNATIVA 2 7
4.4 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS 9
4.4.1 Valoración ambiental de las Alternativas 9
4.4.2 Valoración técnica de las Alternativas 10
5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS 12
5.1 FICHA DE ORDENACIÓN DE LA UA SARDINA S-4 14
6. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE 15
6.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 15
6.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO 16
6.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 16
7. EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS 17
DV. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN 18
ANEXO I. CONVENIO 18
ANEXO II. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN 42
ANEXO III. FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 44

DII. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación Menor[1] es la Unidad de Actuación[2] *AU Sardina S-4*, que se localiza en el municipio de Gáldar, en la localidad de Sardina de Gáldar, en su extremo sur, como ámbito de borde en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO R-5*.

Las alteraciones propuestas afectan a la delimitación de la UA, a la calificación del suelo en lo referido a la localización de los distintos usos dentro del ámbito, así como a los parámetros de ordenación pormenorizada en la medida en que sea necesario para ajustar la ordenación a la edificabilidad ya ejecutada y a la aún pendiente de materializar.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La realidad edificatoria existente en el ámbito objeto de esta MM impide la culminación de la ejecución material de la UA, así como su gestión, por ser disconforme con la ordenación vigente. Se requiere una reordenación del ámbito, respetando los parámetros básicos de la ordenación vigente, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

En este contexto, con fecha 8 de febrero de 2018 se firma un convenio de planeamiento entre el Ayuntamiento y Dña. María del Pina García Gil, en el que se acuerda una reordenación de este ámbito que permitiría conseguir los objetivos anteriormente planteados. Este acuerdo alcanzado con la propietaria de los terrenos vacantes del ámbito establece el marco para impulsar la presente MM, con el objeto de iniciar el proceso de reordenación de este ámbito, y poder culminar así su ejecución y gestión.

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La ordenación propuesta para este ámbito permitirá la reubicación del Espacio Libre[3] previsto en la ordenación vigente, pero ubicado en un suelo actualmente ya edificado con viviendas de protección oficial. Así mismo, estas viviendas dejarían de estar afectadas por la calificación de Espacio Libre.

La no alteración del planeamiento supondría la imposibilidad de materializar el Espacio Libre sin afectar a las viviendas existentes.

Por otra parte, el ámbito se presenta como una zona de significativas pendientes. La exigencia de que el Espacio Libre se ubique en un suelo con las condiciones óptimas para su disfrute como tal hace necesaria una nueva propuesta de ubicación del mismo, dentro de las limitaciones que presenta la escasa dimensión del ámbito.

2. CONTENIDO Y VIGENCIA

2.1 CONTENIDO

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 Borrador consta del siguiente contenido documental:

[1] En adelante *MM*.
[2] En adelante también *UA*.
[3] En adelante también *EL*.

- TOMO I.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN:
  - I.- MEMORIA INFORMATIVA
  - II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
  - ANEXO: ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
  - I.- **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**
  - II.- PLANOS DE ORDENACIÓN
  - III.- NORMATIVA
  - IV.- ESTUDICO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - V.- ANEXOS
    - CONVENIO
    - SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
    - FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA
- TOMO III: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO AMBIENTAL

El presente documento se corresponde con el apartado I del Tomo II, conteniendo los aspectos recogidos en el artículo 59 del citado reglamento, adecuados al alcance del borrador de una MM como la que nos ocupa.

3. OBJETIVO Y CRITERIOS

La ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar[4] en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente. En consecuencia, el objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de la misma.

En este marco, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente MM:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.

- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- No incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas respecto del vigente PGO.

- No incrementar el aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, manteniendo niveles similares a los establecidos en la ordenación previa a la vigente, la de las NNSS.

- Favorecer la integración de la nueva edificación con lo ya edificado, desde el punto de vista de la fachada urbana.

- Favorecer la facilidad en la gestión de la Unidad de Actuación.

[4] En adelante *PGO de Gáldar*.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN

4. ALTERNATIVAS

La presente MM plantea alternativas sobre los siguientes aspectos:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.
- La localización de usos dentro del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

4.1 ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación vigente, establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar, así como la situación fáctica de los suelos incluidos en el ámbito.

La ordenación vigente se estructura en dos manzanas, destinadas mayoritariamente a uso residencial. La primera de ellas conforma una manzana compacta, a la que le es de aplicación la normativa zonal b3 (3 alturas). La segunda se conforma con dos bloques residenciales paralelos, con la normativa zonal b3 (3 alturas), y un Espacio Libre público en su extremo sur.

a. Delimitación/ superficie.

La Unidad de Actuación en el vigente PGO presenta una superficie de **11.895 m²**. El PGO redelimitó la Unidad de Actuación con respecto al ámbito de las Normas Subsidiarias, segregando en dos Unidades de Actuación la UA originaria, quedando designada como *UA Sardina UA-4* la Unidad de Actuación objeto de esta modificación.

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en tres bloques lineales, dispuestos de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **14.256 m²**, y un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito de **1,20 m²c/m²s**.

El 30% de la edificabilidad total, **4.320 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección..

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en la Alternativa 0 asciende a **895 m²**.

Por otra parte, la ubicación de este Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, donde se ubicaban viviendas.

Por lo tanto, el Espacio Libre previsto en la ordenación del PGO es de imposible ejecución sin afectar a las viviendas preexistentes.

Ordenación del PGO. Ordenación vigente.

Estado actual.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

La ordenación del PGO asigna a la totalidad de las manzanas edificables, sin distinción, la normativa zonal b3, que permite una altura máxima de tres plantas. Sin embargo, las viviendas preexistentes tienen una altura de dos plantas, por lo que, de materializarse el resto de la edificabilidad pendiente, con la altura permitida en la ordenación vigente, se configuraría una manzana con dos alturas en distintas zonas, perdiéndose la imagen homogénea que se pretendía, y generándose medianeras vistas.

e. Gestión.

La gestión y ejecución de la ordenación propuesta por el PGO está condicionada por la edificación preexistente, ejecutada al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, existiendo además un segundo propietario minoritario. El suelo ya ejecutado coincide con el perteneciente a GALOBRA, mientras el espacio aún sin ejecutar le corresponde con el del segundo propietario. Sin embargo, el Espacio Libre previsto por esta ordenación se situaba en el suelo perteneciente a GALOBRA, que sin embargo fue ejecutado con edificación residencial, tal como estaba previsto en las NNSS. En consecuencia, la ejecución de la ordenación propuesta por el PGO requeriría la sustitución de parte de la edificación ya ejecutada por el Espacio Libre asignado, trasladando esa edificabilidad a las parcelas vacantes.

4.2 ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor asumiendo la delimitación de la ordenación vigente, y reubicando en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar.

Las parcelas aún sin edificar suponen una superficie de 1.772 m². En esta superficie deberán ubicarse los usos aún no materializados.

Ordenación de la Alternativa 1.

a. Delimitación/ superficie.

La Unidad de Actuación en la Alternativa 1 mantiene la superficie de **11.895 m²** de la ordenación vigente.

En una de las dos manzanas del ámbito está previsto el uso residencial, mientras la otra se prevé destinarla a uso residencial para viviendas de protección oficial.

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **10.746 m²**, con un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito es de **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total aún restan por materializar **2.977 m²** de uso residencial.

El 72% de la edificabilidad total, **7.768 m²/m²**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en la Alternativa 1 asciende a **895 m²**, manteniendo la misma superficie que en la ordenación vigente.

Por otra parte, este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele. Este es un suelo de bastante pendiente. Así mismo, la parcela linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcela.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas. Por esa razón, a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2.

La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas: dos de ellas en la manzana situada más al este del ámbito; y una tercera en la manzana situada más al oeste del ámbito. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente.

Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas. La mayor altura se sitúa en el extremo norte del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado, donde predomina la altura de dos plantas. Por su parte, la edificación de menor altura ocupa la mayor parte de la manzana, hasta el extremo sur, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*.

e. Gestión.

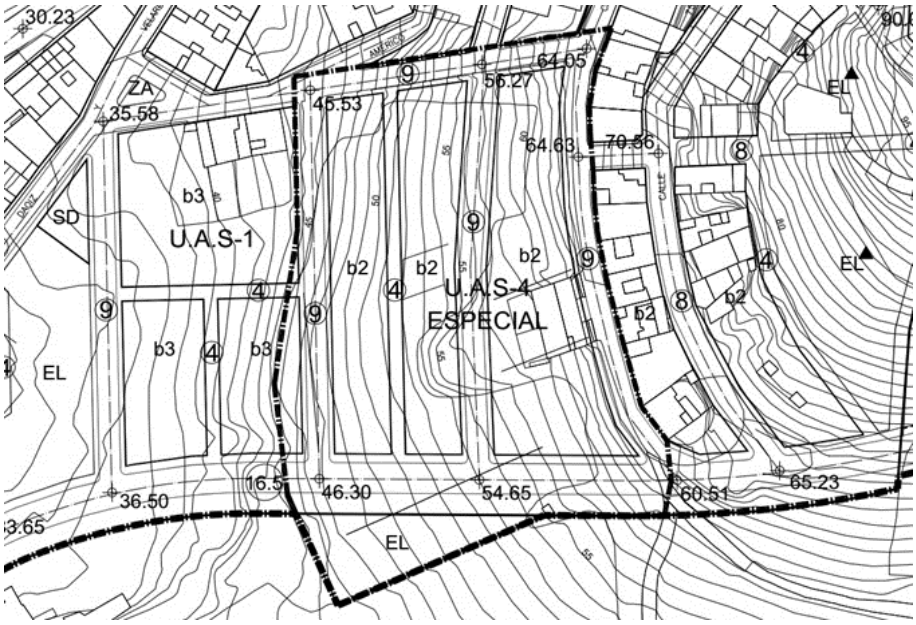
La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS, a las que en esta alternativa les asigna la Normativa Zonal b2.

Las parcelas vacantes se corresponden con los suelos pertenecientes a un segundo propietario. En consecuencia, la edificabilidad pendiente de materializar le corresponde únicamente a este propietario, lo cual facilita la gestión de esas parcelas.

Sin embargo, a este segundo propietario, minoritario en el conjunto del ámbito, le corresponde también la parcela que se debe ceder como Espacio Libre.

4.3 ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor, ampliando la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, de forma que se pueda materializar la edificabilidad pendiente, manteniendo la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación del PGO, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal para toda la manzana.



Ordenación de la Alternativa 2.

a. Delimitación/ superficie.

La Unidad de Actuación en la Alternativa 2 tiene una superficie de **13.186 m²**.

A la superficie del ámbito en la ordenación vigente del PGO, 11.895 m², se incorpora un suelo residual de **434 m²**, perteneciente a GALOBRA, y cuya ordenación forma parte de la ordenación de la *UA Sardina S-1*. Este suelo se incorpora como consecuencia de la firma de un convenio entre la empresa municipal GALOBRA y el Ayuntamiento.

En segundo lugar se incorpora un suelo de **912 m²** de superficie, perteneciente a GALOBRA, que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.*

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, con una edificabilidad residencial de **10.748 m²**, más 1.171 m² correspondientes al suelo residual perteneciente a GALOBRA que forma parte de una parcela que en su mayor parte está incluida en la Unidad de Actuación S-1.

El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito es de **0,90 m²c/m²s**.

De esta edificabilidad total, aún restan por materializar **2.978 m²** de uso residencial.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

El Espacio Libre en la Alternativa 2 se localiza en el extremo sur del ámbito, en el suelo incorporado a la Unidad de Actuación, perteneciente a la empresa pública GALOBRA. Se trata de un suelo en forma de cuña que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*, para incorporarse a la Unidad de Actuación. La superficie de este Espacio Libre es de **912 m²**, que incrementa en 12 m² la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación vigente del PGO.

La posición del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

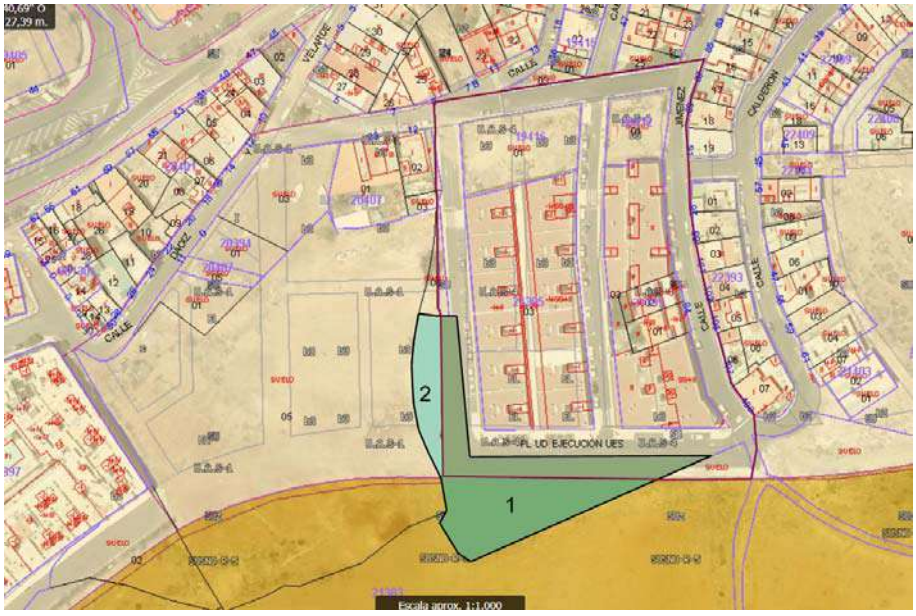
A las manzanas edificatorias se les asigna la Normativa Zonal b2, con una altura máxima de 2 plantas. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

e. Gestión.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS, a las que en esta alternativa les asigna la Normativa Zonal b2.

Las parcelas vacantes se corresponden con los suelos pertenecientes a un segundo propietario. En consecuencia, la edificabilidad pendiente de materializar le corresponde únicamente a este propietario, lo cual facilita la gestión de esas parcelas.

La inclusión de nuevos suelos pertenecientes a GALOBRA en el ámbito facilita la gestión del desarrollo de los mismos, pues se incorpora a un ámbito en el que GALOBRA es propietario mayoritario, y se incluye la totalidad de la parcela catastral, tal como se aprecia en el plano catastral.



Plano catastral. Localización de los suelos incorporados.

Así mismo, en la ordenación de la Unidad de Actuación la parcela resultante de la aportación de ese suelo coincide con la parcela origen, tal como se establece en el Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su *Artículo 27. Criterios para la reparcelación*.

4.4 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS

4.4.1 Valoración ambiental de las Alternativas

La valoración comparativa ambiental de las alternativas propuestas se realiza atendiendo a los siguientes aspectos:

La ordenación establecida por el PGO de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente. En consecuencia, el objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de esta. Esta nueva ordenación tratará de presentar unas características que sean las óptimas desde el punto de vista ambiental.

- Integración paisajística de las actuaciones.

Desde el punto de vista de la integración paisajística de la propuesta, la superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m^2, mientras en la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente en 12m^2, favoreciendo una mayor integración paisajística en el ámbito de estudio.

En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele, en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcelas, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, en un suelo en forma de cuña, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

- Impacto visual del conjunto.

Las Alternativa 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal.

En la Alternativa 0, la manzana más al oeste incluye un Espacio Libre en su extremo sur, lo cual generaría una medianera. A las parcelas residenciales se les asigna la normativa zonal b3.

Por su parte, la Alternativa 2 proponer manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2. Lo que disminuiría el impacto visual que provocaría la asignación de normativas zonales con una altura superior.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente. Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas, provocando un mayor impacto visual que las otras dos alternativas.

En conclusión, se expone un resumen de la valoración ambiental de las alternativas:

El espacio Libre público, de 912 m^2, se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

- A las manzanas edificatorias en la Alternativa se les asigna la Normativa Zonal b2, con una altura máxima de 2 plantas, lo que favorece la integración de las actuaciones previstas en la Modificación, con la realidad edificatoria del ámbito.

- De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

- El interés de respetar los valores ambientales presentes en el área de estudio hace de la Alternativa 2 la más adecuada.
- La Alternativa que provocaría menos efectos negativos sobre el paisaje es la Alternativa 2.
- La Alternativa 2, posee una mayor superficie de EL, así como la mejor ubicación de las tres alternativas, al localizarse en una zona de transición entre lo ya edificado y el área Urbanizable
- La posición del Espacio Libre en la Alternativa 2 favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.
- La homogeneidad en altura de las manzanas residenciales en la Alternativa 1 se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes. Lo que conlleva a un mayor impacto visual.

4.4.2 Valoración técnica de las Alternativas

La valoración comparativa técnica de las alternativas propuestas se realiza atendiendo a los siguientes aspectos:

a. Delimitación/ superficie.

La Unidad de Actuación en las Alternativas 0 y 1 presentan una superficie de 11.895 m².

El nivel de ejecución actual de la UA, en el que el suelo aún sin edificar supone una superficie únicamente de 1.772 m², condiciona la ordenación a proponer.

Así la Alternativa 1, al mantener la delimitación actual de la UA, se ve obligada a configurar una ordenación que reubique en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar. Esto da lugar a una ordenación donde es necesario asignar a algunas parcelas las normativas zonales b3 y b4, con el objeto de poder materializar la edificabilidad pendiente. En consecuencia, la homogeneidad en altura de las manzanas residenciales se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes.

De igual manera, la ubicación y la configuración del Espacio Libre se ven afectadas por la limitada disponibilidad de suelo dentro de la delimitación actual.

Por su parte, la Alternativa 2 propone ampliar la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, estableciendo la superficie de la UA en 13.186 m². De esta forma, la propuesta permite materializar la edificabilidad pendiente, aumentando ligeramente la superficie de Espacio Libre y reubicándolo en una localización más favorable, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal (b2) para toda la manzana.

b. Edificabilidad.

La configuración de las manzanas edificables es la misma en las tres alternativas.

En lo que respecta a la edificabilidad máxima propuesta, esta está condicionada por la disponibilidad de suelo residencial de las distintas propuestas, y las normativas zonales asignadas.

Las Alternativas 1 y 2 proponen materializar, en las manzanas edificables comunes a todas las alternativas, una edificabilidad máxima de 10.748 m². Esto supone una edificabilidad máxima inferior a la propuesta por la Alternativa 0, que era de 14.256 m².

En la Alternativa 2, a esta edificabilidad de 10.748 m² hay que sumarle los 1.171 m² de edificabilidad asignada al suelo residual de 434 m² de nueva incorporación.

En lo que respecta a la proporción de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección, las Alternativas 1 y 2 aumentan el porcentaje previsto en la Alternativa 0, 30%, hasta alcanzar el 70% y el 75% de la edificabilidad respectivamente.

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m². En la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente: en 12 m².

En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele, en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcela, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, en un suelo en forma de cuña, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

Las Alternativas 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal.

En la Alternativa 0 la manzana más al oeste incluye un Espacio Libre en su extremo sur, lo cual generaría una medianera. A las parcelas residenciales les asigna la normativa zonal b3. Por su parte, la Alternativa 2 propone manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas: dos de ellas en la manzana situada más al este del ámbito; y una tercera en la manzana situada más al oeste del ámbito. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente.

Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas. La mayor altura se sitúa en el extremo norte del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado, donde predomina la altura de dos plantas. Por su parte, la edificación de menor altura ocupa la mayor parte de la manzana, hasta el extremo sur, en contacto con el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.

e. Gestión.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS.

La Alternativa 0 presenta la dificultad de gestión de prever el Espacio Libre de la UA en un suelo ya ejecutado. Eso imposibilita su materialización sin afectar a las viviendas existentes.

Por su parte, la Alternativa 1 reubica los usos pendientes de ejecutar, en el suelo vacante del ámbito. Suelo vacante perteneciente a un segundo propietario, y que deberá ceder el Espacio Libre público que la ordenación vigente ubicaba en otra localización, condicionando, además, la configuración de esas parcelas vacías.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 2 mantiene los derechos de este segundo propietario, minoritario en el conjunto del ámbito, y localiza el Espacio Libre sin afectar a las viviendas existentes. Aunque para conseguir cumplir estos objetivos las Alternativa 2 incorpora nuevos suelos a la UA, la inclusión de nuevos suelos pertenecientes a GALOBRA en el ámbito facilita la gestión del desarrollo de los mismos, pues se incorpora a un ámbito en el que GALOBRA es propietario mayoritario, y se incluye la totalidad de la parcela catastral, tal como se aprecia en el plano catastral.

Así mismo, en la ordenación de la Unidad de Actuación la parcela resultante de la aportación de ese suelo coincide con la parcela origen, tal como se establece en el Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su *Artículo 27. Criterios para la reparcelación*.

El siguiente cuadro resume de forma comparativa los principales parámetros de las alternativas propuestas:

	Sup. ámbito m²s	Edificabilidad m²c	Coef. Edificabilidad m²s/m²c	AU Medio*	EL**	Normativa Zonal	Altura Nº plantas
ALTERNATIVA 0	11.895	14.256	1,20	1,15	895	b3	3
ALTERNATIVA 1	11.895	10.748	0,90	0,96	895	b2, b3 y b4	2, 3 y 4
ALTERNATIVA 2	13.186	11.919	0,90	0,95	912	b2	2

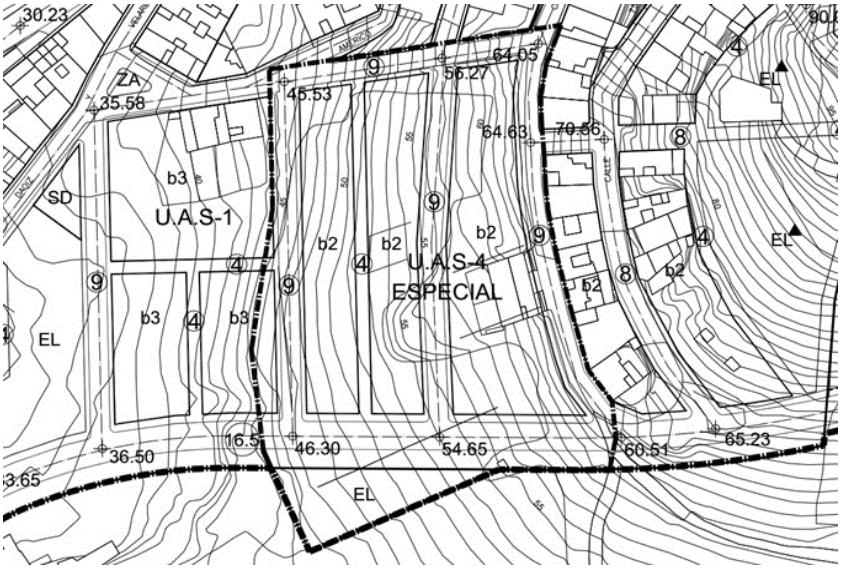
* Aprovechamiento Urbanístico Medio.

** Espacio Libre público

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la **Alternativa 2** es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados en la presente Modificación Menor, y por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS

La ordenación propuesta en esta Modificación Menor es la desarrollada en la Alternativa 2. Esta alternativa se configura con los parámetros de ordenación recogidos en el convenio de planeamiento que da impulso a la presente MM.



Ordenación propuesta.

La superficie propuesta para la Unidad de Actuación es de **13.186 m²**. EL ámbito limita al norte y al este con la trama urbana consolidada. El resto de los linderos del ámbito limitan con suelos de desarrollo: al este con la unidad de actuación UA Sardina S-1, que se encuentra ordenada directamente por el PGO; y al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.*

Los usos propuestos en este ámbito son el residencial, el de Espacio Libre público y viario, además de los permitidos en el régimen de usos de la normativa zonal b2 de aplicación en las parcelas edificables.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, y en un pequeño suelo residual de 434 m² situado el oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA Sardina S-1*.

El Espacio Libre público, de 912 m², se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

La mayor parte del suelo residencial de este ámbito se encuentra ya ejecutado según la ordenación de las NNSS, que les asignaba la normativa zonal b2. Se corresponde mayoritariamente con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial. La ordenación propuesta por la presente MM asigna a las parcelas residenciales la **Normativa Zonal b2**, con una altura máxima de **2 plantas**. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

La edificabilidad residencial total de la UA es de 10.748 m², más 1.171 m² correspondientes al pequeño suelo residual situado el oeste de la UA. La edificabilidad residencial total propuesta para la UA asciende, por lo tanto, a **11.919 m²**. El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total de uso residencial, únicamente 2.978 m², y los 1.171 m² del suelo residual, quedan por ejecutar. El resto del suelo residencial se encuentra ya ejecutado, al amparo de la ordenación establecida en las NNSS.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

5.1 FICHA DE ORDENACIÓN DE LA UA SARDINA S-4

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m^2/m^2**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m^2)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

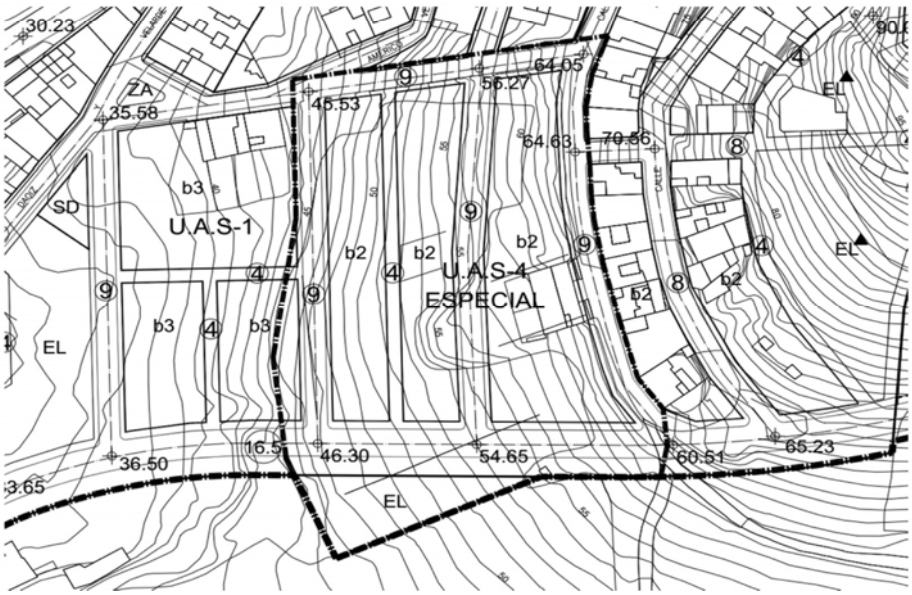
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	**ESPACIOS LIBRES**	912	**1972**	**2384**	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	**1972**	**4768**	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN		COOPERACION	**PLAZO**			1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**Fl**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11024,96 U.A.L.		**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo total	11025,0 U.A.L.		
Aprovechamiento medio	0,9490 U.A.L./m^2		
10% Cesión	1102,50 U.A.L.		

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



6. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como ya se ha expuesto anteriormente, las alteraciones a introducir por la presente MM operan sobre tres aspectos de la ordenación:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, que afectará a la superficie del ámbito;

- La relocalización de los usos, sin la introducción de nuevos usos. Es decir, la calificación del suelo que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.

- La normativa zonal de aplicación en las parcelas edificables, y en consecuencia, los parámetros de ordenación pormenorizada de aplicación en la UA;

Los aspectos que no se ven alterados en ningún caso por la presente MM son los siguientes:

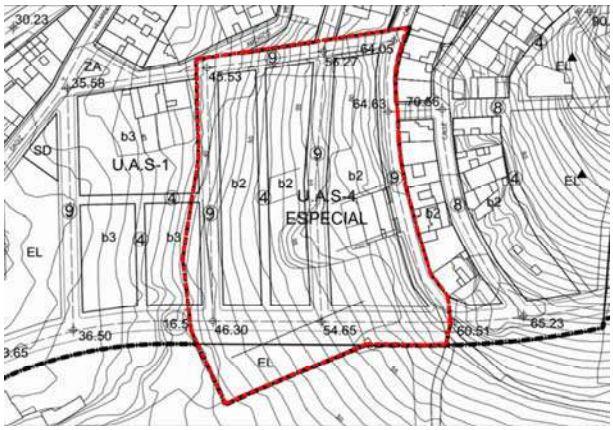
- La configuración de la trama urbana, manteniendo el viario previsto;
- el número de total de viviendas;

Las alteraciones propuestas por la presente MM modifican el documento de *Plan Operativo. Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Unidades de Actuación en Suelo Urbano No consolidado,* en la ficha correspondiente a la *UA Sardina S-4*, y el resto los documentos del PGO en aquellos apartados en los que se haga referencia a los datos de la ordenación pormenorizada de la citada *UA Sardina S-4*.

6.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Se propone la ampliación de la delimitación del ámbito incluyendo un suelo que se extrae del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur* adyacente en su límite sur (**1.**), y de un segundo suelo en cumplimiento de un convenio de planeamiento (**2.**). En consecuencia, la UA pasa a tener una superficie de 13.186 m², frente a los 11.895 m² de la UA en el PGO.

Delimitación del PGO.



Delimitación propuesta.

1. El primero de los suelos incorporados tiene una dimensión de 912 m² y en él se propone localizar el Espacio Libre público del ámbito. Su incorporación no supone añadir complejidad a la gestión de la UA, puesto que la propiedad de este suelo corresponde al propietario mayoritario de los suelos ya pertenecientes a la UA. En concreto, se trata de la empresa municipal GALOBRA SL, y la delimitación del suelo incorporado coincide con la delimitación catastral de la propiedad, por lo que la afección a la gestión, tanto de la UA S4 como del SUSNO R-5 del que se detrae, no es significativa.

Plano catastral. Localización de los suelos incorporados.

2. Igualmente se incorpora un suelo de 434 m² en el límite oeste del ámbito. La incorporación de este suelo responde a lo establecido en un convenio de planeamiento suscrito entre el ayuntamiento de Gáldar y la empresa GALOBRA, en el que se acordaba la inclusión de este suelo en este ámbito como reserva de suelo. Este suelo incorporado forma parte de una parcela que en su mayor parte está incluida en la *Unidad de Actuación S-1*, calificada como uso residencial, además del viario correspondiente.

6.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

La presente MM modifica la calificación de algunos de los suelos de la UA, sin introducir nuevos usos.

El Espacio Libre público, que el PGO localizaba en una parcela actualmente ejecutada, se reubica en el extremo sur del ámbito, en el suelo incorporado a la Unidad de Actuación, perteneciente a la empresa pública GALOBRA. Se trata de un suelo en forma de cuña que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*, para incorporarse a la Unidad de Actuación. La superficie de este Espacio Libre es de **912 m²**, que incrementa en 12 m² la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación vigente del PGO.

La posición del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.

De esta forma, el suelo residencial se redistribuye. El suelo calificado en el PGO como de Espacio Libre público pasa a ser calificado como residencial, con lo que las viviendas ya ejecutadas en ese suelo según la ordenación de las NNSS dejan de estar afectadas por la calificación de Espacio Libre público.

En consecuencia, en la nueva ordenación aumenta la superficie de suelo edificable, si bien la edificabilidad materializable en ese suelo, tal como se expuso en el apartado anterior, se reduce al bajar la altura de la edificación prevista en la UA.

6.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La normativa zonal de aplicación en los suelos edificables pasa a ser la b2, en lugar de la b3 del PGO. Esta alteración supone cambios en los siguientes parámetros:

- Las *Condiciones de uso*, principalmente en la inclusión de la *vivienda unifamiliar* como uso característico, y en el régimen de usos compatibles y alternativos.

- Las *Condiciones de parcela,* afectando a la parcela mínima como el fondo máximo de parcela permitidos.

- Las *Condiciones de la edificación,* afectando a la altura de la edificación, que pasa a ser de dos (2) plantas, frente a las 3 plantas del PGO vigente; y la edificabilidad, que se establece en 1,80 m²c/m²s.

La reducción de la altura máxima de la edificación de 3 a 2 alturas homogeneiza la altura de todas las parcelas edificables, manteniendo, en la edificación pendiente de materializar, la misma altura que la edificación ya ejecutada según los parámetros establecidos en las NNSS.

La edificabilidad se establece en 1,80 m²c/m²s, frente a los 2,70 m²c/m²s del PGO vigente, por lo que, a pesar del aumento en la superficie edificable, la edificabilidad total de la UA se reduce. Se determina una edificabilidad máxima de 11.919 m²c, frente a los 14.256 m²c del PGO.

El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en 0,90 m²/m², inferior al coeficiente asignado en la ordenación vigente de 1,20 m²c/m²s.

Por último, El porcentaje de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección pasa del 30% del PGO vigente a un 75% de la ordenación propuesta. Se pasa de los 4.320 m²c a los 8.940 m²c de la ordenación propuesta.

7. EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS

Las alteraciones propuestas por esta MM afectan principalmente a determinaciones de ordenación pormenorizada de aplicación únicamente en el ámbito de la UA Sardina S-4. Sin embargo, la modificación del límite de la UA genera modificaciones, aunque poco significativas, en otros suelos colindantes.

La delimitación de la UA Sardina S-4 amplía su superficie de 11.895 m² a 13.186 m², por la incorporación de suelos pertenecientes a suelos de desarrollo adyacentes. En consecuencia, se ven alteradas las delimitaciones de estos ámbitos:

· *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*:

Reduce su superficie en 912 m², lo que supone un 0,82% de la superficie del sector, excluidos los Sistemas Generales adscritos al mismo. Dada la poca entidad de la alteración realizada en la delimitación del sector, no se ve afectada ninguna otra determinación de edificación aplicable al mismo. No se ven afectados ni el número de viviendas, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico asignados al sector, ni ningún otro parámetro que le son de aplicación.

· *UA Sardina S-1*:

Reduce su superficie en 434 m², lo que supone un 3,6% de la superficie del ámbito. La exclusión de este pequeño suelo del ámbito de la UA S-1 no supone modificación alguna en la ordenación propuesta en esta, ya que se mantiene el diseño de la trama urbana y las determinaciones y normativas zonales que le son de aplicación. Únicamente se ve afectada la gestión de la UA, que pasa a formar parte de la gestión de la UA Sardina S-4 en ese suelo concreto. La incorporación de este suelo a la UA Sardina S-4 se produce en cumplimiento de las determinaciones recogidas en un Convenio de Planeamiento suscrito entre el ayuntamiento y la empresa GALOBRA.

DV. ANEXOS A LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

ANEXO I. CONVENIO

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR Y DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL PARA LA TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4.

En la Ciudad de Gáldar, a 8 de febrero de 2019

REUNIDOS

De una parte, **D. TEODORO SOSA MONZÓN** en calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar, en ejercicio de las facultades que le confiere la vigente Ley de Régimen Local, y asistido de la Sra. Secretaria Accidental, **DÑA. CANDELARIA GUERRA PULIDO**.

Y, de otra, **DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL**, mayor de edad, vecina de Gáldar, con domicilio en Bajada de Las Guayarminas nº22 y provista del NIF. 42.585.207V.

INTERVIENEN

Intervienen los primeros en su calidad de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar y Secretaria respectivamente, y **DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL** en su propio nombre y representación.

Reconociéndose todas las partes la capacidad legal necesaria para la firma del presente **CONVENIO**, y a tal fin

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR
Oficinas Municipales C/ Capitán Quesada, 29 Registro General C/ Bentago Sintidán, 4 C.P. 35460 Gáldar (Las Palmas)
Tfnos: 928 88 80 50 / 928 88 01 54 Fax: 928 55 03 94

1/5

EXPONEN

PRIMERO.- Que Dña. María del Pino García Gil es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca:

RÚSTICA: en término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que según escritura pública de 22 de febrero de 1986 mide aproximadamente DIECIOCHO ÁREAS Y SETENTA Y OCHO CENTIÁREAS.

Linda al Norte, con calle Américo Vespucio; Sur, la la parcela que se adjudica a D. José García Gil; este, con calle Jimenez Díaz, y Oeste, con terrenos de Juan Jorge.

TÍTULO: Fue adquirida en Escritura Pública de División Material otorgada ante Notario de Guia, Don Francisco Luis Navarro Alemán, con fecha 22 de febrero de 1986, bajo el número 233 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía al Tomo 780, Libro 188, folio 55, finca 11.523.

Se adjunta Anexo I nota simple informativa.

SEGUNDA.- Que el planeamiento urbanístico municipal vigente, Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, aprobado definitivamente con fecha 20 de julio de 2006 (BOC 26/02/2007, BOP 9/03/07), clasifica y categoriza la citada parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, incluida en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-S4.

TERCERA.- Que en el anterior planeamiento urbanístico municipal, Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Gáldar, aprobadas el 28 de enero de 1997 (BOC 25/04/1997, BOP 11/07/1997), ya clasificaban y categorizaban dicha parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, en este caso incluida en la Unidad de Ejecución UE-Sardina.

2/5

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

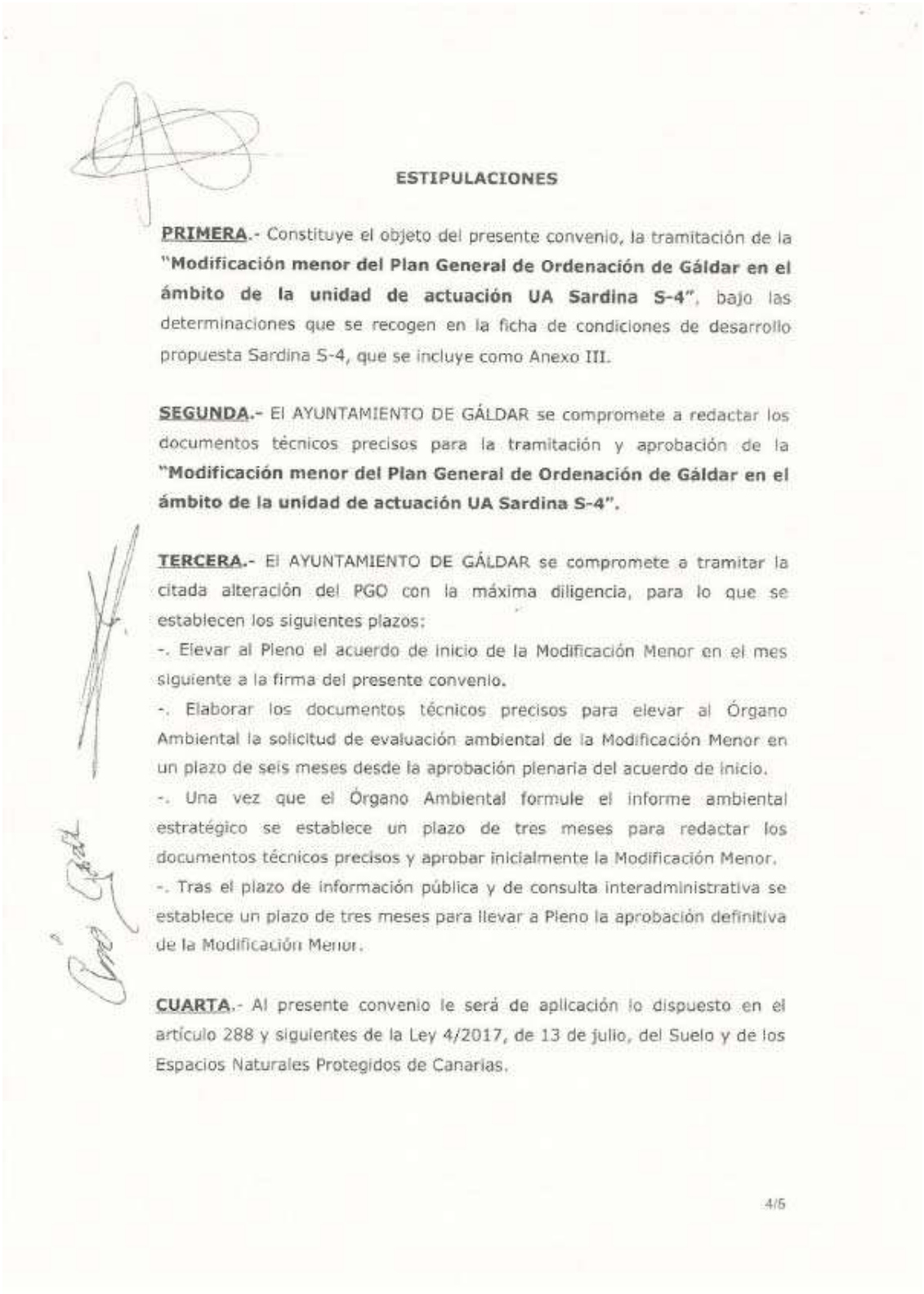
Se adjunta Anexo II con situación de la parcela sobre ortofoto, así como ficha de condiciones de ejecución de la UA Sardina S-4 del PGO y UES de la Revisión de Normas Subsidiarias.

CUARTA.- Que la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente pues contempla la previsión de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas VPO ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar.

QUINTA.- Que bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación UA Sardina S-4 y con ello la imposibilidad por parte de Dña. María del Pino García Gil de materializar su aprovechamiento susceptible de apropiación como propietaria de suelo incluido en la unidad.

SEXTA.- Que conviniendo a los intereses generales del Municipio dotar de un espacio libre al ámbito, respetando las viviendas de promoción pública ejecutadas, y a la propietaria de terrenos incluidos en dicho ámbito, que se pueda desarrollar la gestión del mismo y en última instancia poder materializar su aprovechamiento lucrativo correspondiente, proceden ambas partes a suscribir el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento de acuerdo con las siguientes

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR
Oficinas Municipales C/ Capitán Quesada, 20 Registro General C/ Santiago Sensión, 4 C.P. 35460 Gáldar (Las Palmas)
Telfs: 928 88 80 50 / 928 88 01 54 Fax: 928 55 03 04



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente convenio, la tramitación de la **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4"**, bajo las determinaciones que se recogen en la ficha de condiciones de desarrollo propuesta Sardina S-4, que se incluye como Anexo III.

SEGUNDA.- El AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR se compromete a redactar los documentos técnicos precisos para la tramitación y aprobación de la **"Modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA Sardina S-4".**

TERCERA.- El AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR se compromete a tramitar la citada alteración del PGO con la máxima diligencia, para lo que se establecen los siguientes plazos:

-. Elevar al Pleno el acuerdo de inicio de la Modificación Menor en el mes siguiente a la firma del presente convenio.

-. Elaborar los documentos técnicos precisos para elevar al Órgano Ambiental la solicitud de evaluación ambiental de la Modificación Menor en un plazo de seis meses desde la aprobación plenaria del acuerdo de inicio.

-. Una vez que el Órgano Ambiental formule el informe ambiental estratégico se establece un plazo de tres meses para redactar los documentos técnicos precisos y aprobar inicialmente la Modificación Menor.

-. Tras el plazo de información pública y de consulta interadministrativa se establece un plazo de tres meses para llevar a Pleno la aprobación definitiva de la Modificación Menor.

CUARTA.- Al presente convenio le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4/5

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

Y en prueba de conformidad, firman los comparecientes el presente convenio con sus TRES Anexos, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

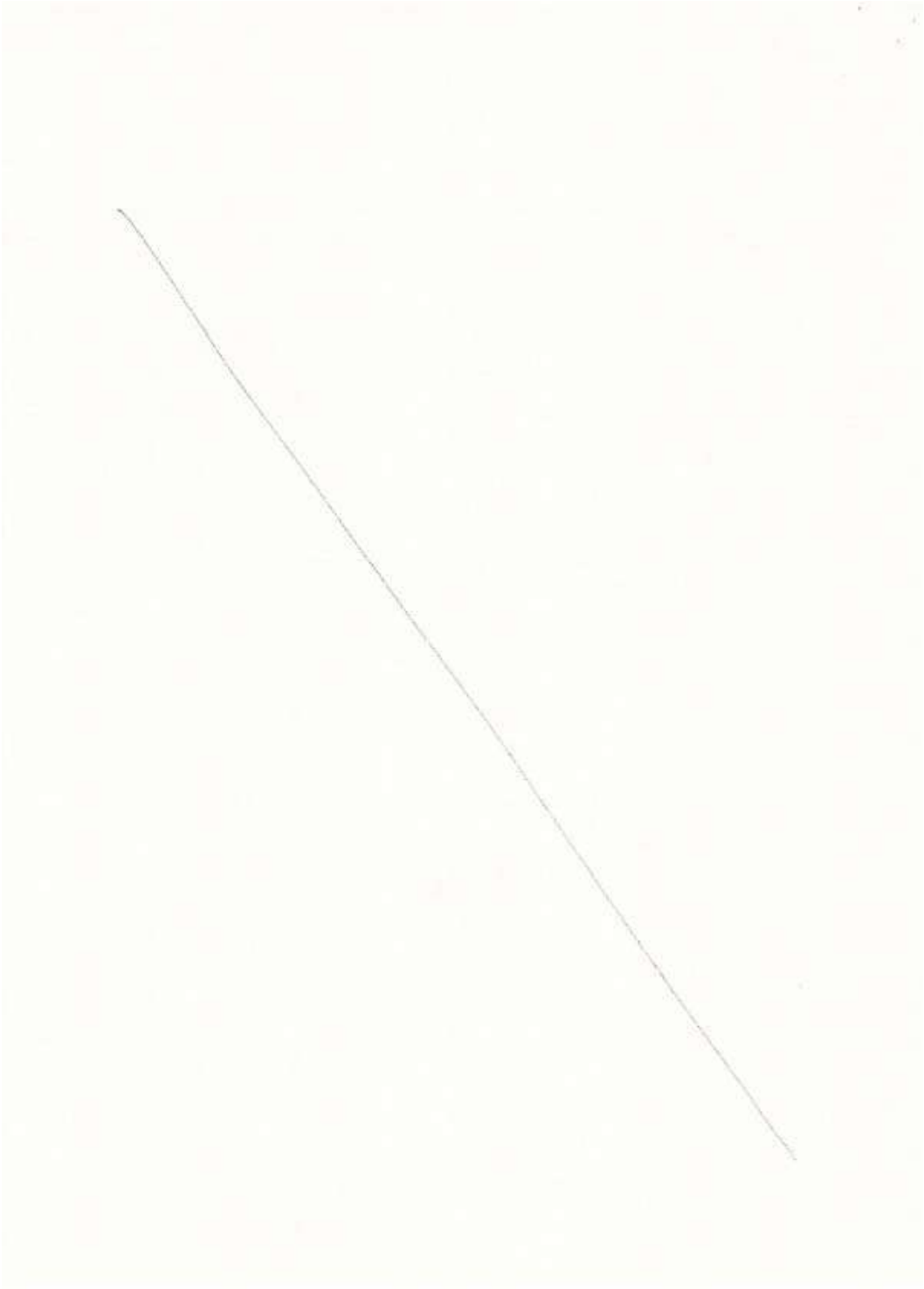
EL ALCALDE

LA SECRETARIA

DÑA. MARÍA DEL PINO GARCÍA GIL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR
Oficinas Municipales C/ Capitán Quesada, 29 Registro General C/ Santiago Semidán, 4 C.P. 35460 Gáldar (Las Palmas)
Tfnos.: 928 88 80 50 / 928 88 01 54 Fax: 928 55 03 94

5/5

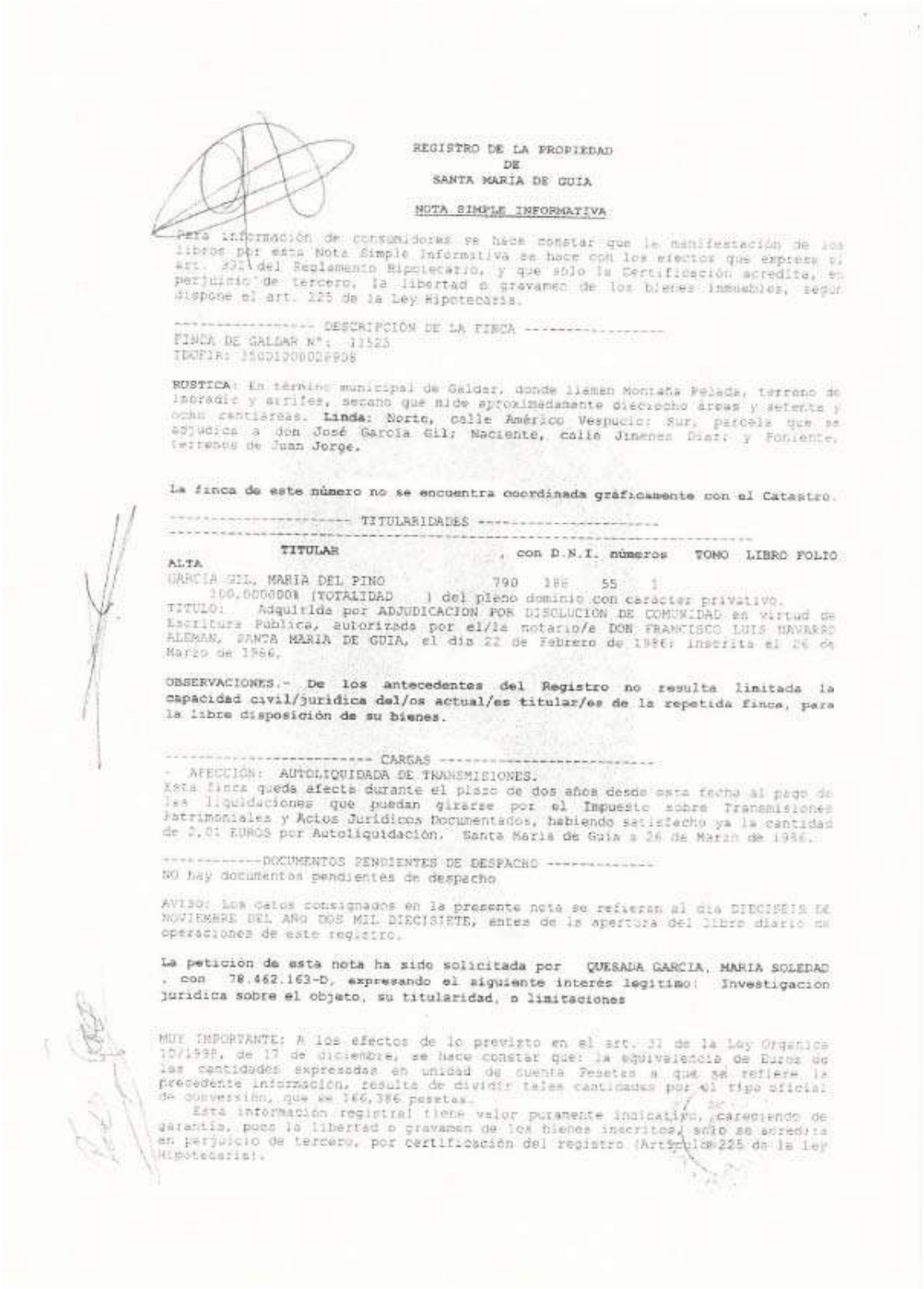


AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

ANEXO I

TÍTULO FINCA REGISTRAL Nº 11.523

Ayuntamiento de Gáldar: C/ Capitán Quesada, 29. Gáldar. 35460 Las Palmas. Tfno. 928880050. Fax: 928550394



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SANTA MARIA DE GUIA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 221 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------
FINCA DE GALDAR Nº: 11523
IDUFIR: 35001000026908

RUSTICA: En término municipal de Galdar, donde llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes, secano que mide aproximadamente diecinueve áreas y setenta y ocho centiáreas. **Linda:** Norte, calle Américo Vespucio; Sur, parcela que se adjudica a don José García Gil; Naciente, calle Jimenez Diaz; y Poniente, terrenos de Juan Jorge.

La finca de este número no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

---------- TITULARIDADES ----------

TITULAR	, con D.N.I. números	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
GARCIA GIL, MARIA DEL PINO	790	186	55	1

100,0000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por ADJUDICACION POR DISOLUCION DE COMUNIDAD en virtud de Escritura Publica, autorizada por el/la notario/a DON FRANCISCO LUIS NAVARRO ALEMAN, SANTA MARIA DE GUIA, el dia 22 de Febrero de 1986; inscrita el 26 de Marzo de 1986.

OBSERVACIONES.- De los antecedentes del Registro no resulta limitada la capacidad civil/juridica del/os actual/es titular/es de la repetida finca, para la libre disposición de su bienes.

---------- CARGAS ----------
- AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de dos años desde esta fecha al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, habiendo satisfecho ya la cantidad de 3,01 EUROS por Autoliquidación. Santa Maria de Guia a 26 de Marzo de 1986.

----------DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO ----------
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia DIECISEIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del libro diario de operaciones de este registro.

La peticion de esta nota ha sido solicitada por QUESADA GARCIA, MARIA SOLEDAD , con 78.462.163-D, expresando el siguiente interés legitimo: Investigacion juridica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

MUY IMPORTANTE: A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Organica 15/1999, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es 166,386 pesetas.
Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Los datos personales expresados en el precedente título y los de su presentante serán incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

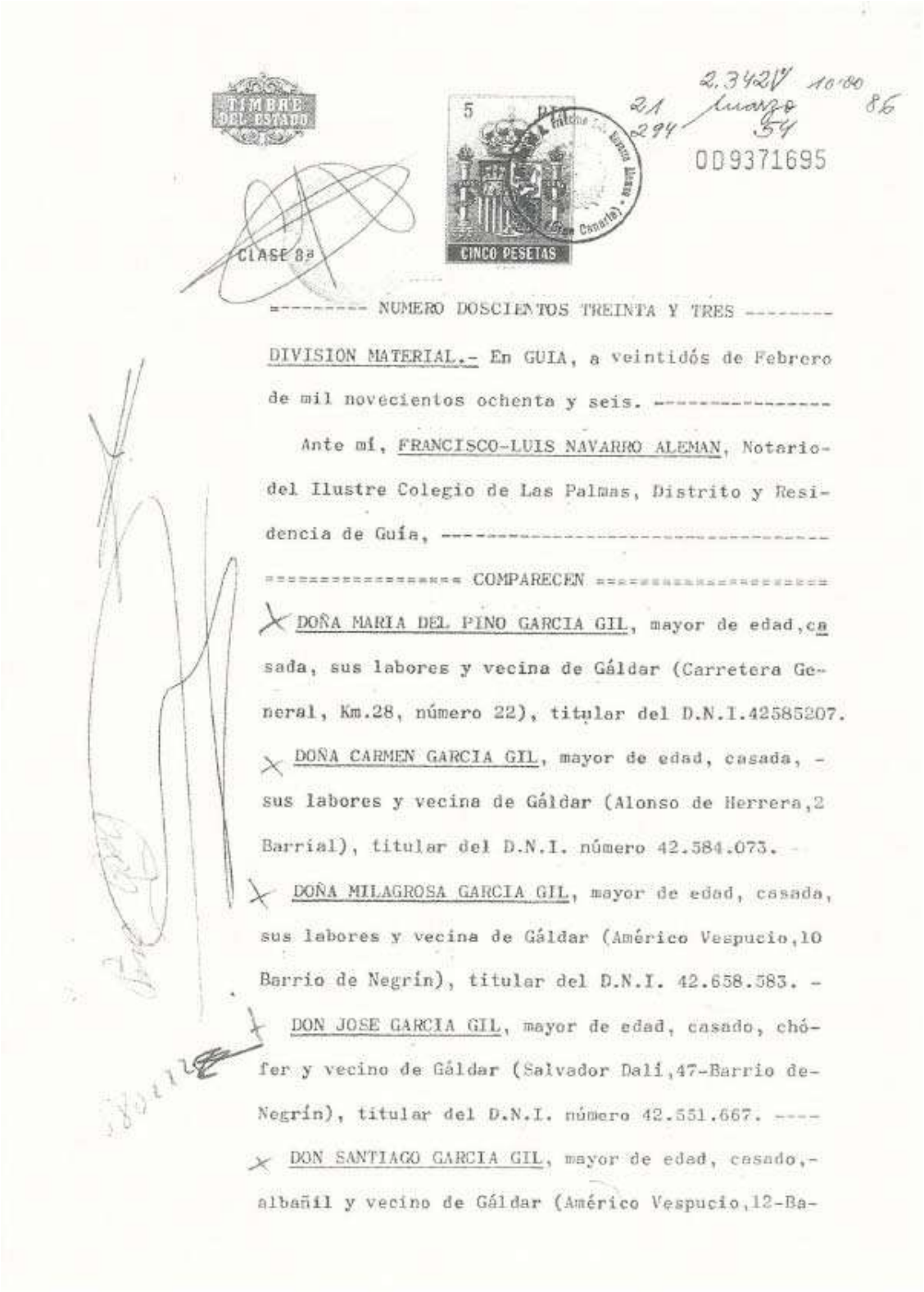
De conformidad con el artículo 258 L.H., se informa a los interesados y consumidores que la manifestación de los Libros del Registro que implica el acceso telemático al contenido de los mismos es consultable **por medios telemáticos en la siguiente dirección electrónica:**

http://www.registradores.org

REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Información Interactiva de la propiedad

Esta misma información de cualquier finca del territorio nacional puede obtenerse telemáticamente a través de la siguiente dirección: **guia@registrodelapropiedad.org**



TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8ª

CINCO PESETAS

2.342V 10'80 86

21 marzo 54

294

0D9371695

---------- NUMERO DOSCIENTOS TREINTA Y TRES --------

DIVISION MATERIAL.- En GUIA, a veintidós de Febrero de mil novecientos ochenta y seis. ----------

Ante mí, FRANCISCO-LUIS NAVARRO ALEMAN, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, Distrito y Residencia de Guía, ----------

========== COMPARECEN ==========

DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Carretera General, Km.28, número 22), titular del D.N.I.42585207.

DOÑA CARMEN GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Alonso de Herrera,2 Barrial), titular del D.N.I. número 42.584.073.

DOÑA MILAGROSA GARCIA GIL, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Américo Vespucio,10 Barrio de Negrín), titular del D.N.I. 42.658.583.

DON JOSE GARCIA GIL, mayor de edad, casado, chófer y vecino de Gáldar (Salvador Dalí,47-Barrio de Negrín), titular del D.N.I. número 42.551.667. ----

DON SANTIAGO GARCIA GIL, mayor de edad, casado, albañil y vecino de Gáldar (Américo Vespucio,12-Ba-

rrio de Negrín), titular del D.N.I. 78.451.311. ----

DON ANTONIO GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, casado, vecino de Gáldar (Salvador Dalí, 43-Barrio de Negrín),- titular del D.N.I. número 78.446.050. ----------

DOÑA MARIA DEL CARMEN GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, casada, sus labores y vecina de Gáldar (Alférez Provisional, 2), titular del D.N.I. 78.451.269. ----

DOÑA FATIMA-ANDREA GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, soltera, sus labores y vecina de Gáldar (Salvador Dalí,5 -Barrio de Negrín), titular del D.N.I. número - 42.799.079. ----------

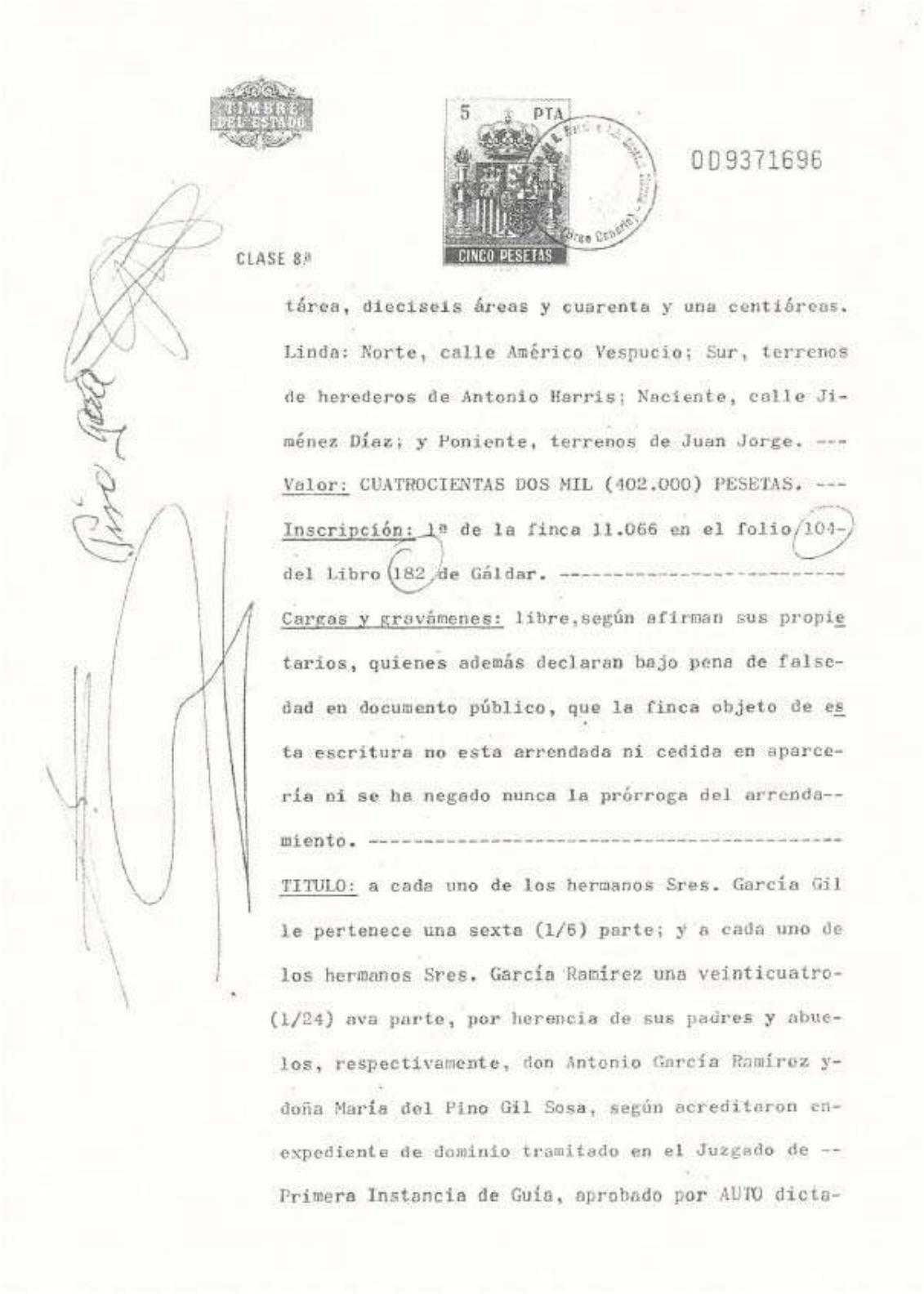
Y DON SALVADOR GARCIA RAMIREZ, mayor de edad, soltero, agricultor y vecino de Gáldar (Salvador Dalí,- 45 Barrio de Negrín), titular del D.N.I.42.782.342.-

Conozco a los comparecientes que intervienen en - su propio nombre y derecho. Constan de sus manifestaciones los datos personales. Tienen a mi juicio capacidad legal para otorgar esta escritura, y al efecto

========== EXPONEN ==========

PRIMERA.- Los señores comparecientes, en la proporción- y por los títulos que se dirán, son dueños de la siguiente finca: ----------

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde - llaman Montaña Pelada, trozo de terreno de labradío- y arrifes, secano, que mide aproximadamente una hec-



TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA

CINCO PESETAS

0D9371696

CLASE 8ª

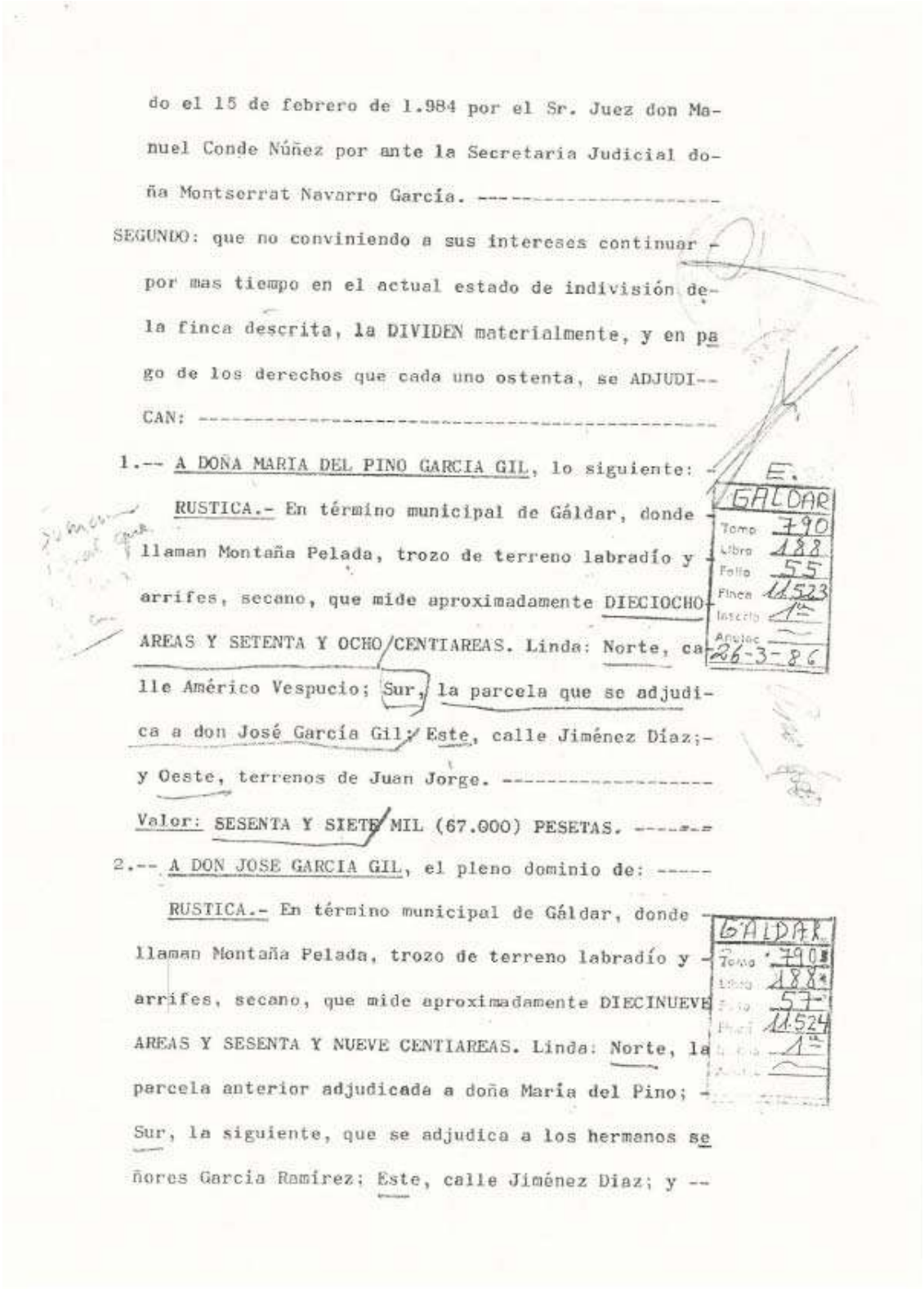
tárea, dieciseis áreas y cuarenta y una centiáreas. Linda: Norte, calle Américo Vespucio; Sur, terrenos de herederos de Antonio Harris; Naciente, calle Jiménez Díaz; y Poniente, terrenos de Juan Jorge. ---

Valor: CUATROCIENTAS DOS MIL (402.000) PESETAS. ---

Inscripción: 1ª de la finca 11.066 en el folio 104- del Libro 182 de Gáldar. ----------

Cargas y gravámenes: libre,según afirman sus propietarios, quienes además declaran bajo pena de falsedad en documento público, que la finca objeto de esta escritura no esta arrendada ni cedida en aparcería ni se ha negado nunca la prórroga del arrenda-- miento. ----------

TITULO: a cada uno de los hermanos Sres. García Gil le pertenece una sexta (1/6) parte; y a cada uno de los hermanos Sres. García Ramírez una veinticuatro- (1/24) ava parte, por herencia de sus padres y abuelos, respectivamente, don Antonio García Ramírez y- doña María del Pino Gil Sosa, según acreditaron en- expediente de dominio tramitado en el Juzgado de -- Primera Instancia de Guía, aprobado por AUTO dicta-



do el 15 de febrero de 1.984 por el Sr. Juez don Manuel Conde Núñez por ante la Secretaria Judicial doña Montserrat Navarro García. ----------

SEGUNDO: que no conviniendo a sus intereses continuar por mas tiempo en el actual estado de indivisión de la finca descrita, la DIVIDEN materialmente, y en pago de los derechos que cada uno ostenta, se ADJUDICAN: ----------

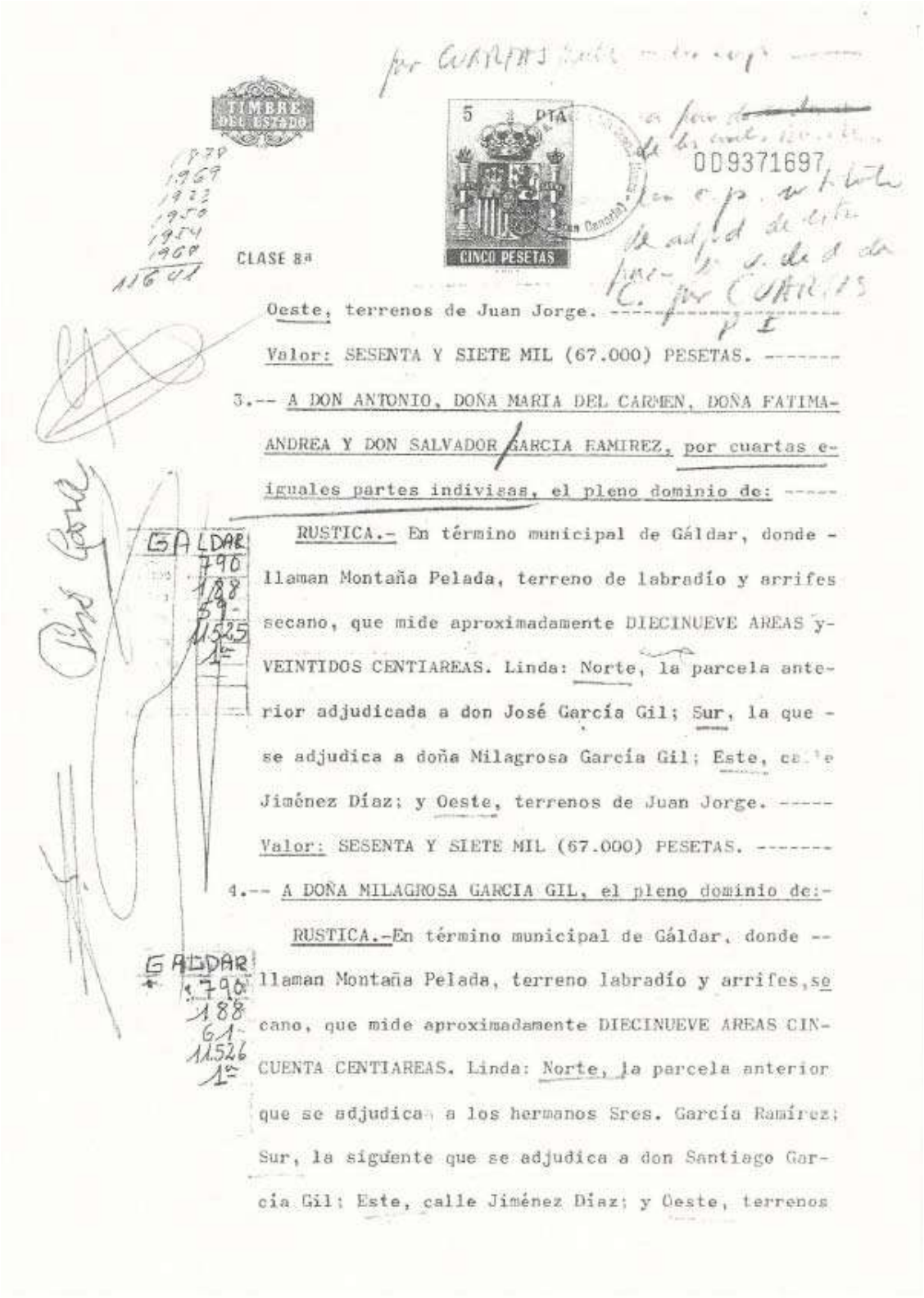
1.-- A DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL, lo siguiente: -

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECIOCHO AREAS Y SETENTA Y OCHO CENTIAREAS. Linda: Norte, calle Américo Vespucio; Sur, la parcela que se adjudica a don José García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. ----

2.-- A DON JOSE GARCIA GIL, el pleno dominio de: -----

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, trozo de terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS Y SESENTA Y NUEVE CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior adjudicada a doña María del Pino; Sur, la siguiente, que se adjudica a los hermanos señores García Ramírez; Este, calle Jiménez Díaz; y --



TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA

CINCO PESETAS

0D9371697

CLASE 8ª

Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

3.-- A DON ANTONIO, DOÑA MARIA DEL CARMEN, DOÑA FATIMA-ANDREA Y DON SALVADOR GARCIA RAMIREZ, por cuartas e-iguales partes indivisas, el pleno dominio de: -----

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde - llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS y-VEINTIDOS CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior adjudicada a don José García Gil; Sur, la que - se adjudica a doña Milagrosa García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. -----

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

4.-- A DOÑA MILAGROSA GARCIA GIL, el pleno dominio de:-

RUSTICA.-En término municipal de Gáldar, donde -- llaman Montaña Pelada, terreno labradío y arrifes, secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS CINCUENTA CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior que se adjudica a los hermanos Sres. García Ramírez; Sur, la siguiente que se adjudica a don Santiago García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos

de Juan Jorge. ----------

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

5.-- A DON SANTIAGO GARCIA GIL, el pleno dominio de: --

RUSTICA.- En término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada, terreno de labradío y arrifes secano, que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS y CINCUENTA Y CUATRO CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior, adjudicada a doña Milagrosa García Gil; Sur, la siguiente,que se adjudica a doña María del Carmen García Gil; Este, calle Jiménez Díaz; y Oeste, terrenos de Juan Jorge. ----------

GALDAR
790
188
63
11527
1ª

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

6.-- A DOÑA MARIA DEL CARMEN GARCIA GIL, el pleno dominio de la siguiente: ----------

RUSTICA.- Terreno labradío y arrifes, secano, sito en término municipal de Gáldar, donde llaman Montaña Pelada que mide aproximadamente DIECINUEVE AREAS Y SESENTA Y OCHO CENTIAREAS. Linda: Norte, la parcela anterior, adjudicada a don Santiago García Gil; Sur, terrenos de herederos de Antonio Harris; Este,- calle Jiménez Díaz; y Oeste,terrenos de Juan Jorge.-

GALDAR
790
188
65
11528
1ª

Valor: SESENTA Y SIETE MIL (67.000) PESETAS. -------

Y persistiendo en su enunciado propósito, por medio de la presente escritura pública ----------

---------- OTORGAN ----------

a).- Que en la forma expresada en el antecedente-

TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA. CINCO PESETAS

0D9371698

CLASE 8ª

SEGUNDO dejan dividida la finca descrita en el PRIMERO y por consiguiente disuelta la comunidad de bienes que por razón de la indivisión existía sobre la indicada finca, y en pago de los derechos que cada uno ostentaba en la disuelta comunidad ACEPTAN las adjudicaciones a éllos realizadas en el citado antecedente SEGUNDO, haciendo constar que se hallan reintegrados y satisfechos de los frutos y productos rendidos por el bien dividido mientras permaneció en comunidad, sin que por élle tengan nada que reclamarse entre sí, recíprocamente. ----------

2.- Que solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad se sirva practicar las inscripciones pertinentes a fín de que queden inscritos a nombre de los adjudicatarios los bienes adjudicados. ----------

3.- Que los gastos ocasionados por esta escritura en Notaría, Registro e Impuestos de toda clase, serán abonados por sextas partes entre los Sres. García -- Gil y García Ramírez. ----------

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes a quienes hice las reservas y advertencias legales.-

en especial y expresamente, las establecidas en el - art. 70 del vigente Reglamento del Impuesto sobre -- Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Docu-- mentados. ----------

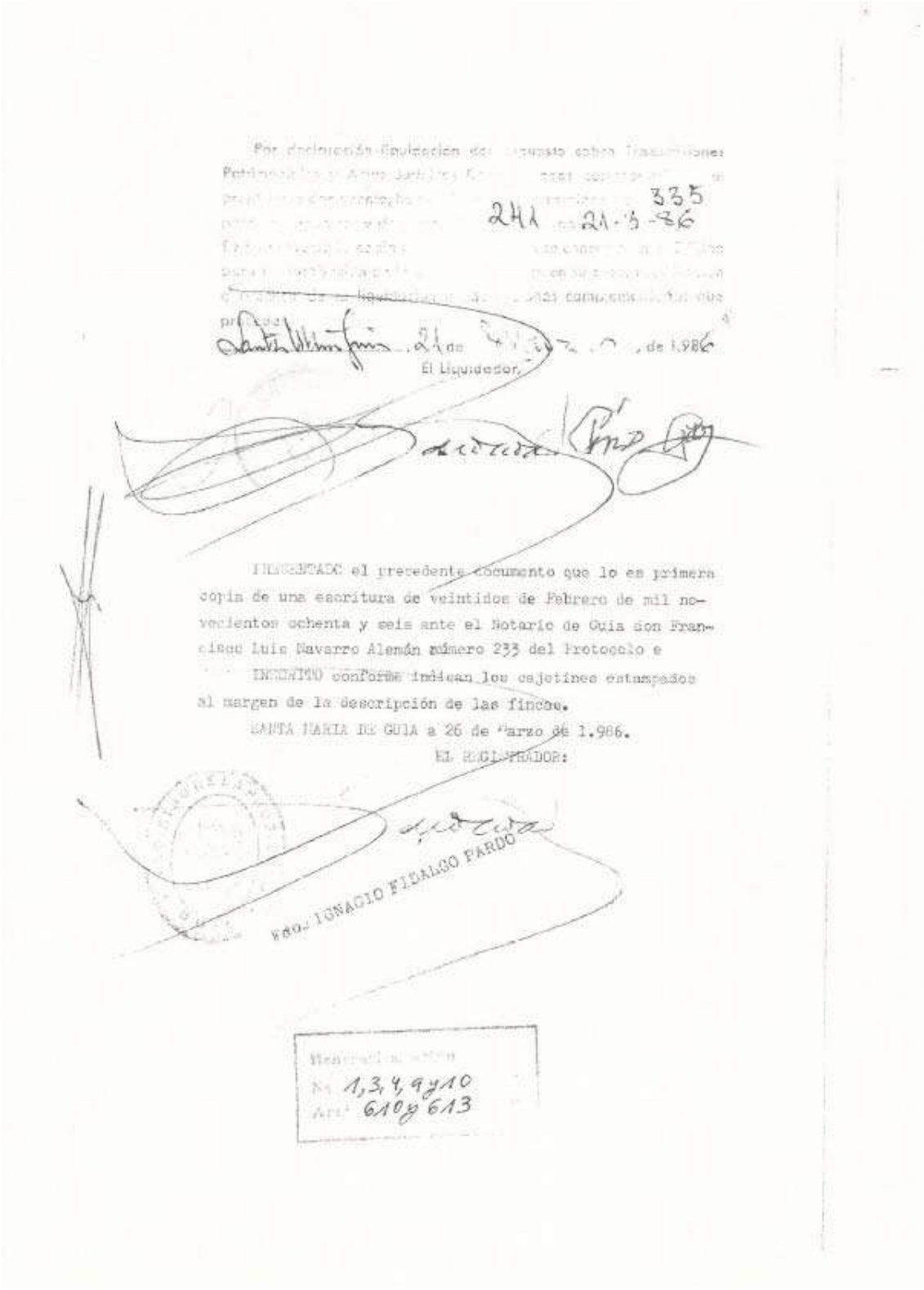
========== Leído por mí íntegramente, en un solo ac- to, renunciando todos al derecho que, les advierto,- tienen para hacerlo por sí, se ratifican y firman. -

========== AUTORIZACION ==========

DOY FE de todo lo consignado en este instrumento- extendido en cuatrofolios de clase 8ª, serie OD, núme ros 9347527, 9347528, 9347529 y el presente.- Firma- dos y rubricados: Pino García.- Carmen García.-Milagros García.- Antonia García.- Fátima García Ramírez.- Sal- vador García.- José García Gil.- Santiago G.- Carmen - García Ramírez.- Signo, firma,rubrica y sello: Francis co Luís Navarro. ----------

!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Es primera copia fiel de su original que obra en mi protocolo; y para DOÑA MARIA DEL PINO GARCIA GIL,la expido en cuatro fo-- lios de la clase octava, números OD9371695 y los tres correla- tivos siguientes, en Guía de Gran CAnaria, el mismo día de su- autorización.Doy fe.-



Por declaración liquidación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

241 21-3-86 335

Santa María de Guía, 21 de [illegible] de 1.986

El Liquidador,

[illegible]

DILIGENCIA: El precedente documento que lo es primera copia de una escritura de veintidos de Febrero de mil novecientos ochenta y seis ante el Notario de Guía don Francisco Luis Navarro Alemán número 233 del Protocolo e INCOADO conforme indican los sellos estampados al margen de la descripción de las fincas.

SANTA MARIA DE GUIA a 26 de Marzo de 1.986.

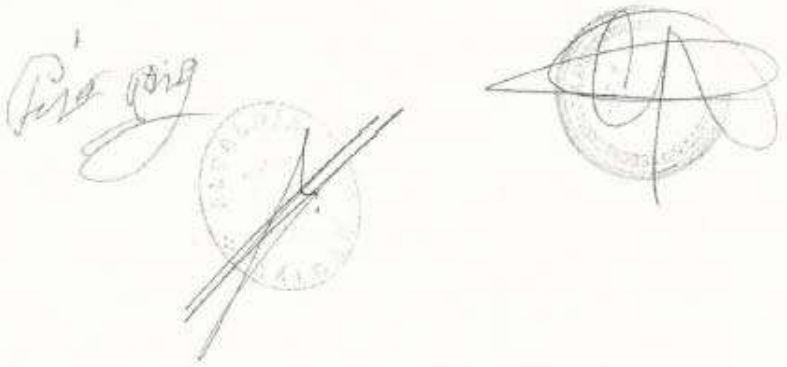
EL LIQUIDADOR:

[illegible]

FDO. IGNACIO HIDALGO FARDO

Hacienda
Nº 1,3,4,9 y 10
Art. 610 y 613

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR



ANEXO II

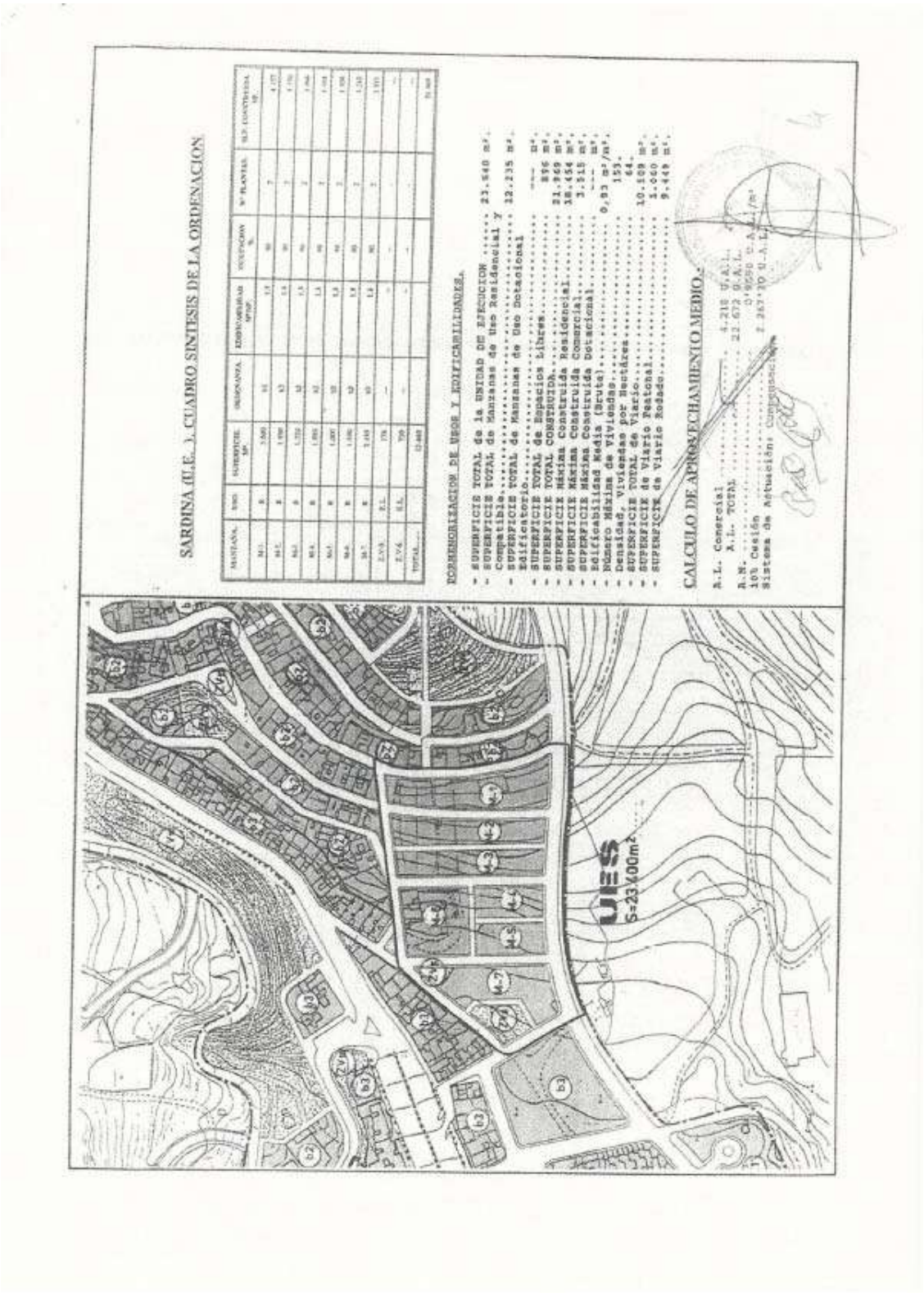
SITUACIÓN PARCELA SOBRE ORTOFOTO

FICHA UA SARDINA S-4 VIGENTE PGO

FICHA UE SARDINA NN.SS.

Ayuntamiento de Gáldar C/ Capitán Quesada, 29. Gáldar. 35460 Las Palmas. Tfno. 928880050. Fax: 928550394

Delimitación vigente UA Sardina S-4, y situación parcela Dña. María del Pino García Gil.


SARDINA (U.E.-). CUADRO SINTESIS DE LA ORDENACION
CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO.-
UES
S=23.600m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN			SARDINA S-4	
Superficie Total			11895 m²	
Uso Característico			Residencial	
Uso Compatible			Comercial	
Densidad		100 Viv/Ha	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad		1,20 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	14256 m²

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m²)
	R	3680	b3	2,7	100	3	9936
	RVP	1600	b3	2,7	100	3	4320
	R		bh2	1,6	90	2	0
	Reserva		ED				0
	DD						
	E.L.	895					
TOTAL		6175					14256

			SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M²
		RESIDENCIAL	5280			14256,00
		COMERCIAL COMPATIBLE	0			0
RESERVA ART. 36		ESPACIOS LIBRES	895	5705	2851	
		ITINERARIOS PEATONALES	4810			
		DOTACIONAL	0			
		SUBTOTAL	10985	0		
		VIARIO	910			
		TOTAL	11895	5705	5702	14256,00

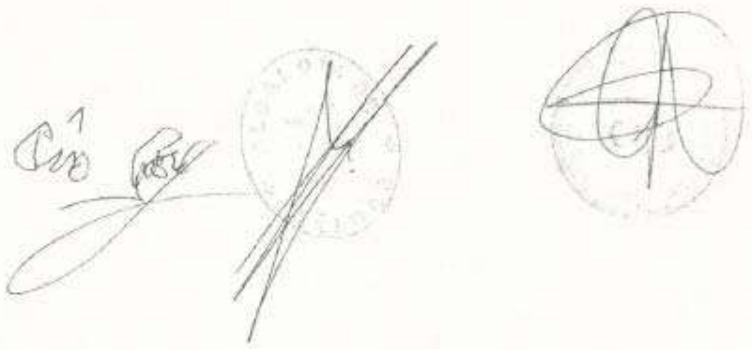
SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fe	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	0,95	0,90	1,00	0,85
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				13824,00 U.A.L.			349,56
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				13824,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9965 U.A.L./m²			
10% Cesión				1382,40 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio.La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. Unidad de propiedad municipal destinada íntegramente al programa de viviendas de promoción pública.

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR



ANEXO III

FICHA UA SARDINA S-4 PROPUESTA

Ayuntamiento de Gáldar. C/ Capitán Quesada, 29, Gáldar, 35460 Las Palmas. Tlfno. 928880050. Fax: 928550394

UNIDAD DE ACTUACIÓN				SARDINA S-4			
Superficie Total				13186 m²			
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial			
Densidad		90 Viv/Ha.		Nº máximo de viviendas		116 Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0,90 m²/m²		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		11919 m²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4318	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	EL	812					
TOTAL		7317					11919
				SUP. SUELO	DOTACIONES ART. 36		SUP. CONSTRUIDA Mª
	RESIDENCIAL			6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE						
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES			912	1972	2584	
	ITINERARIOS PEATONALES			1060			
	DOTACIONAL			0			
	SUBTOTAL			8377	0		
	VIARIO			4809			
	VIARIO EXISTENTE			1553			
	TOTAL			13186	1972	4768	11918,95
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			COOPERACIÓN	PLAZO			1er Cuatrienio
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fi	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11824,96 U.A.L			215,87
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L			
Aprovechamiento lucrativo total				11026,0 U.A.L			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L/m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

ANEXO II. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación Menor[5] es la Unidad de Actuación[6] *AU Sardina S-4*, que se localiza en el municipio de Gáldar, en la localidad de Sardina de Gáldar, en su extremo sur, como ámbito de borde en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO R-5*.

Las alteraciones propuestas afectan a la delimitación de la UA, a la calificación del suelo en lo referido a la localización de los distintos usos dentro del ámbito, así como a los parámetros de ordenación pormenorizada en la medida en que sea necesario para ajustar la ordenación a la edificabilidad ya ejecutada y a la aún pendiente de materializar.

La realidad edificatoria existente en el ámbito objeto de esta MM impide la culminación de la ejecución material de la UA, así como su gestión, por ser disconforme con la ordenación vigente. Se requiere una reordenación del ámbito, respetando los parámetros básicos de la ordenación vigente, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

El objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de la misma.

En este marco, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente MM:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.

- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

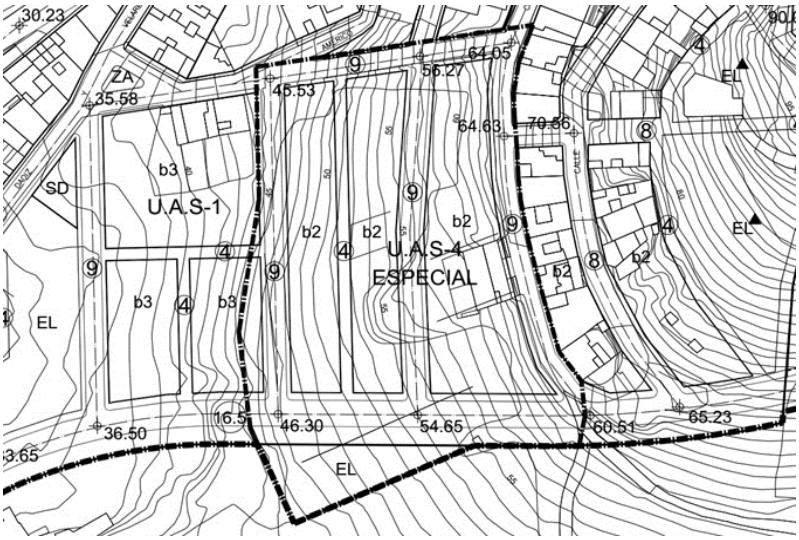
- No incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas respecto del vigente PGO.

- No incrementar el aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, manteniendo niveles similares a los establecidos en la ordenación previa a la vigente, la de las NNSS.

- Favorecer la integración de la nueva edificación con lo ya edificado, desde el punto de vista de la fachada urbana.

- Favorecer la facilidad en la gestión de la Unidad de Actuación.

La ordenación propuesta en esta Modificación Menor es la desarrollada en la Alternativa 2. Esta alternativa se configura con los parámetros de ordenación recogidos en el convenio de planeamiento que da impulso a la presente MM.



[5] En adelante *MM*.
[6] En adelante también *UA*.

La superficie propuesta para la Unidad de Actuación es de **13.186 m²**. EL ámbito limita al norte y al este con la trama urbana consolidada. El resto de los linderos del ámbito limitan con suelos de desarrollo: al este con la unidad de actuación UA Sardina S-1, que se encuentra ordenada directamente por el PGO; y al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.*

Los usos propuestos en este ámbito son el residencial, el de Espacio Libre público y viario, además de los permitidos en el régimen de usos de la normativa zonal b2 de aplicación en las parcelas edificables.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, y en un pequeño suelo residual de 434 m² situado el oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA Sardina S-1*.

El Espacio Libre público, de 912 m², se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

La mayor parte del suelo residencial de este ámbito se encuentra ya ejecutado según la ordenación de las NNSS, que les asignaba la normativa zonal b2. Se corresponde mayoritariamente con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial. La ordenación propuesta por la presente MM asigna a las parcelas residenciales la **Normativa Zonal b2**, con una altura máxima de **2 plantas**. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

La edificabilidad residencial total de la UA es de 10.748 m², más 1.171 m² correspondientes al pequeño suelo residual situado el oeste de la UA. La edificabilidad residencial total propuesta para la UA asciende, por lo tanto, a **11.919 m²**. El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total de uso residencial, únicamente 2.978 m², y los 1.171 m² del suelo residual, quedan por ejecutar. El resto del suelo residencial se encuentra ya ejecutado, al amparo de la ordenación establecida en las NNSS.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

SÍNTESIS	Sup. ámbito m²s	Edificabilidad m²c	Coef. Edificabilidad m²s/m²c	AU Medio*	EL**	Normativa Zonal	Altura Nº plantas
PARÁMETROS	13.186	11.919	0,90	0,95	912	b2	2

* Aprovechamiento Urbanístico Medio.

** Espacio Libre público

Las alteraciones a introducir por la presente MM operan sobre tres aspectos de la ordenación:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, que afectará a la superficie del ámbito;
- La relocalización de los usos, sin la introducción de nuevos usos. Es decir, la calificación del suelo que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- La normativa zonal de aplicación en las parcelas edificables, y en consecuencia, los parámetros de ordenación pormenorizada de aplicación en la UA;

Los aspectos que no se ven alterados en ningún caso por la presente MM son los siguientes:

- La configuración de la trama urbana, manteniendo el viario previsto;
- el número de total de viviendas;

ANEXO III. FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m²/m²**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

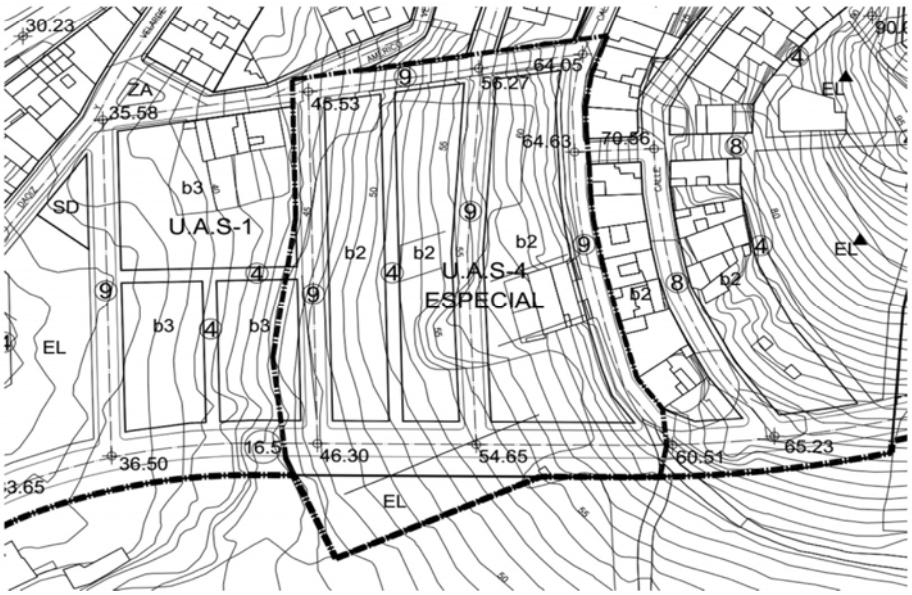
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN		COOPERACION	**PLAZO**			1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**FI**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:48:40 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

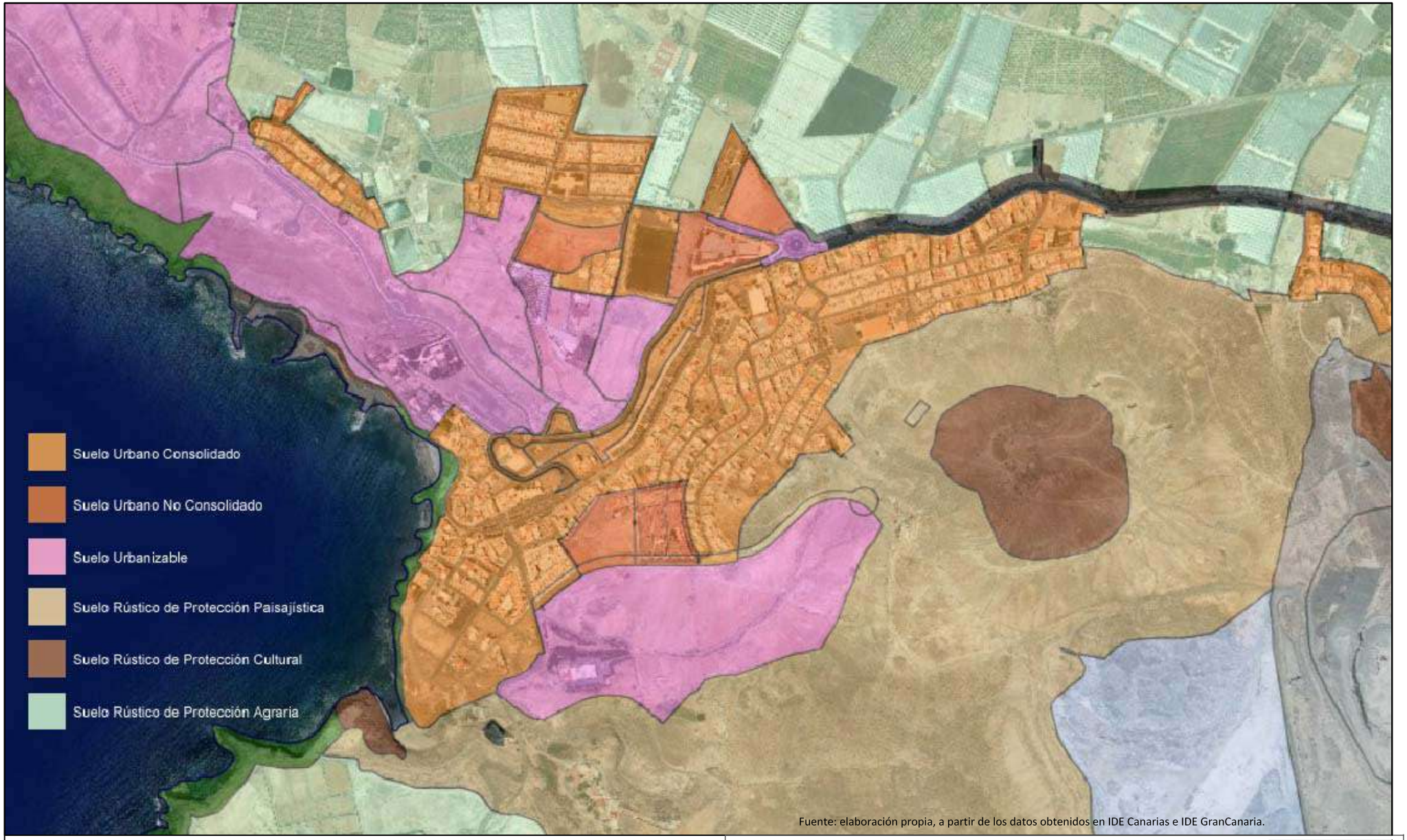
O 01. Ordenación Estructural

O 02. ALTERNATIVA 0. Ordenación vigente

O 03. ALTERNATIVA 1

O 04. ALTERNATIVA 2

O 05. Ordenación propuesta



Fuente: elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE GranCanaria.

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA
Nov. 2019

SITUACIÓN:
UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

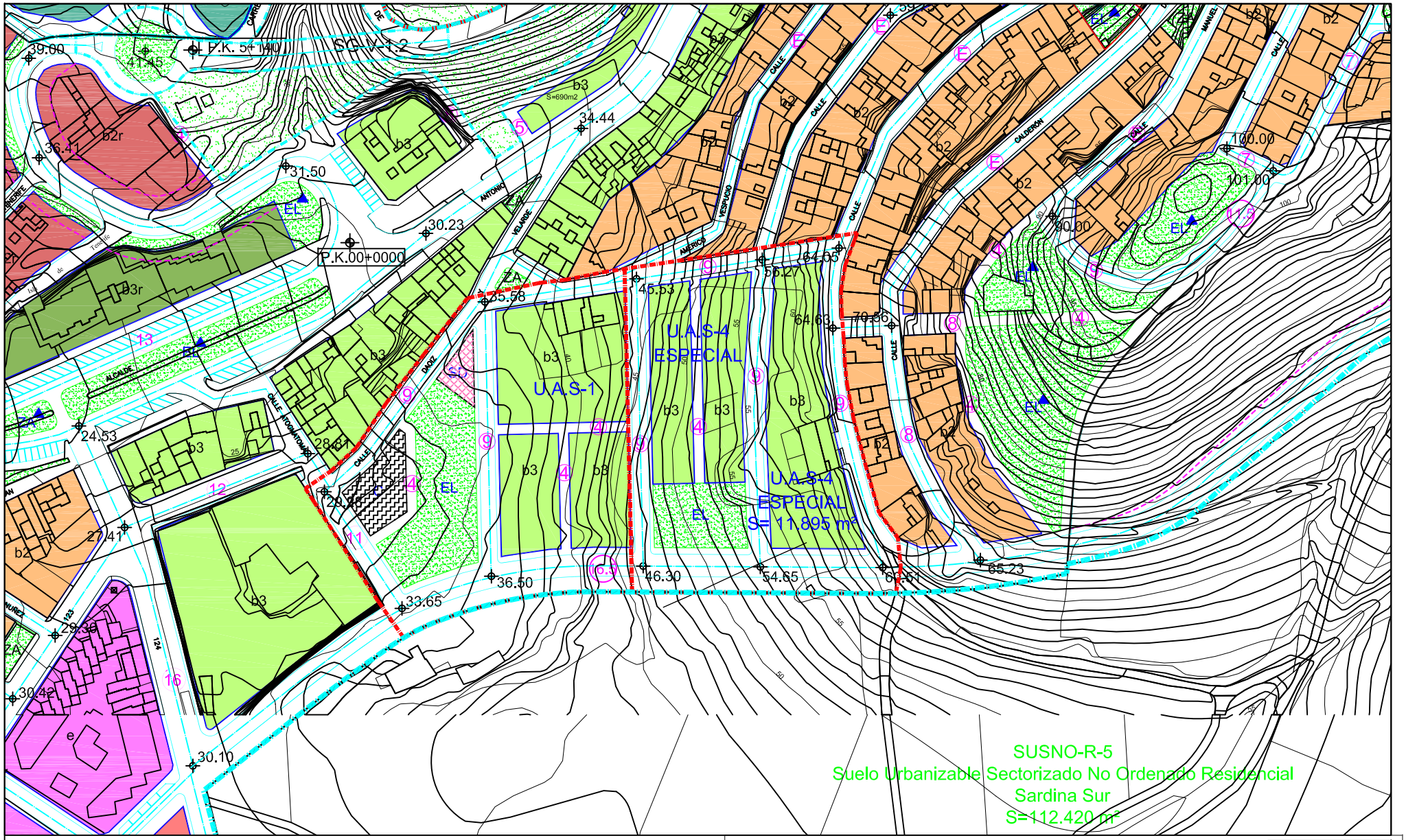
PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

Nº PLANO
O 1

PLANO ORDENACIÓN
Ordenación Estrcutural

ESCALA
S/E



ÁMBITOS DE GESTIÓN

- UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- b2 — Edificación en manzana cerrada
- b3 — Edificación en manzana cerrada
- bh2 — Edificación entremedianeras
- e — Edificación unifamiliar aislada
- -r — Ordenanza con retranqueo
- bh2r — Edificación entremedianeras con retranqueos anterior y posterior

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- SG — SISTEMA GENERAL
- EE — EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
- D — DOTACIÓN
- Q — EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

- EL — Espacio libre
- ZA — Zona ajardinada
- E — Educativo
- D — Deportivo

USOS TERCIARIOS

- Comercial

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA: Nov. 2019

SITUACIÓN: UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

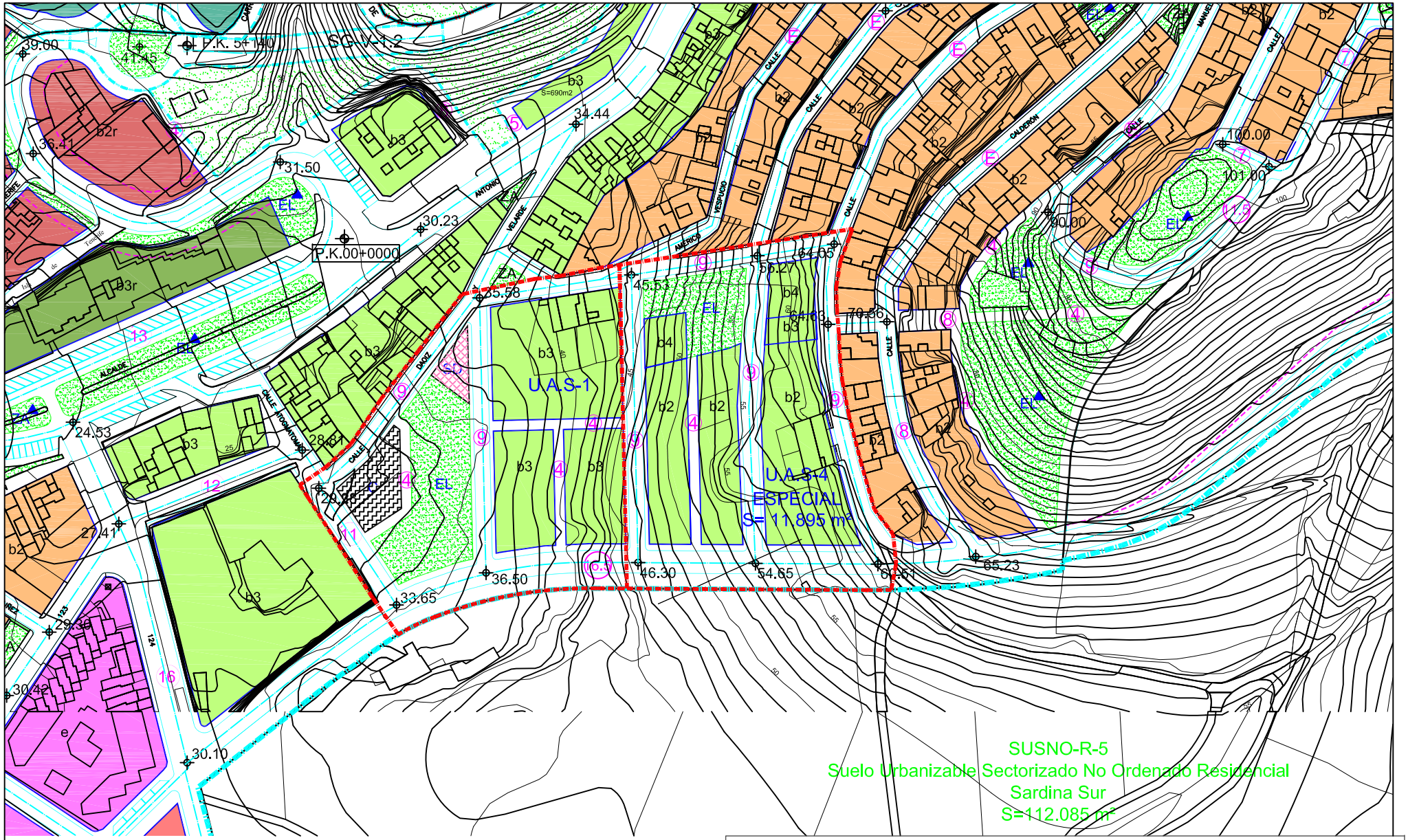
REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

PLANO ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 0. Ordenación vigente.

Nº PLANO: O 2

ESCALA: 1/2.000



ÁMBITOS DE GESTIÓN

- UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- b2 — Edificación en manzana cerrada
- b3 — Edificación en manzana cerrada
- bh2 — Edificación entremedianeras
- e — Edificación unifamiliar aislada
- -r — Ordenanza con retranqueo
- bh2r — Edificación entremedianeras con retranqueos anterior y posterior

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- SG — SISTEMA GENERAL
- EE — EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
- D — DOTACIÓN
- Q — EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

- Espacio libre
- Educativo
- Zona ajardinada
- Deportivo

USOS TERCIARIOS

- Comercial

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA: Nov. 2019

SITUACIÓN: UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

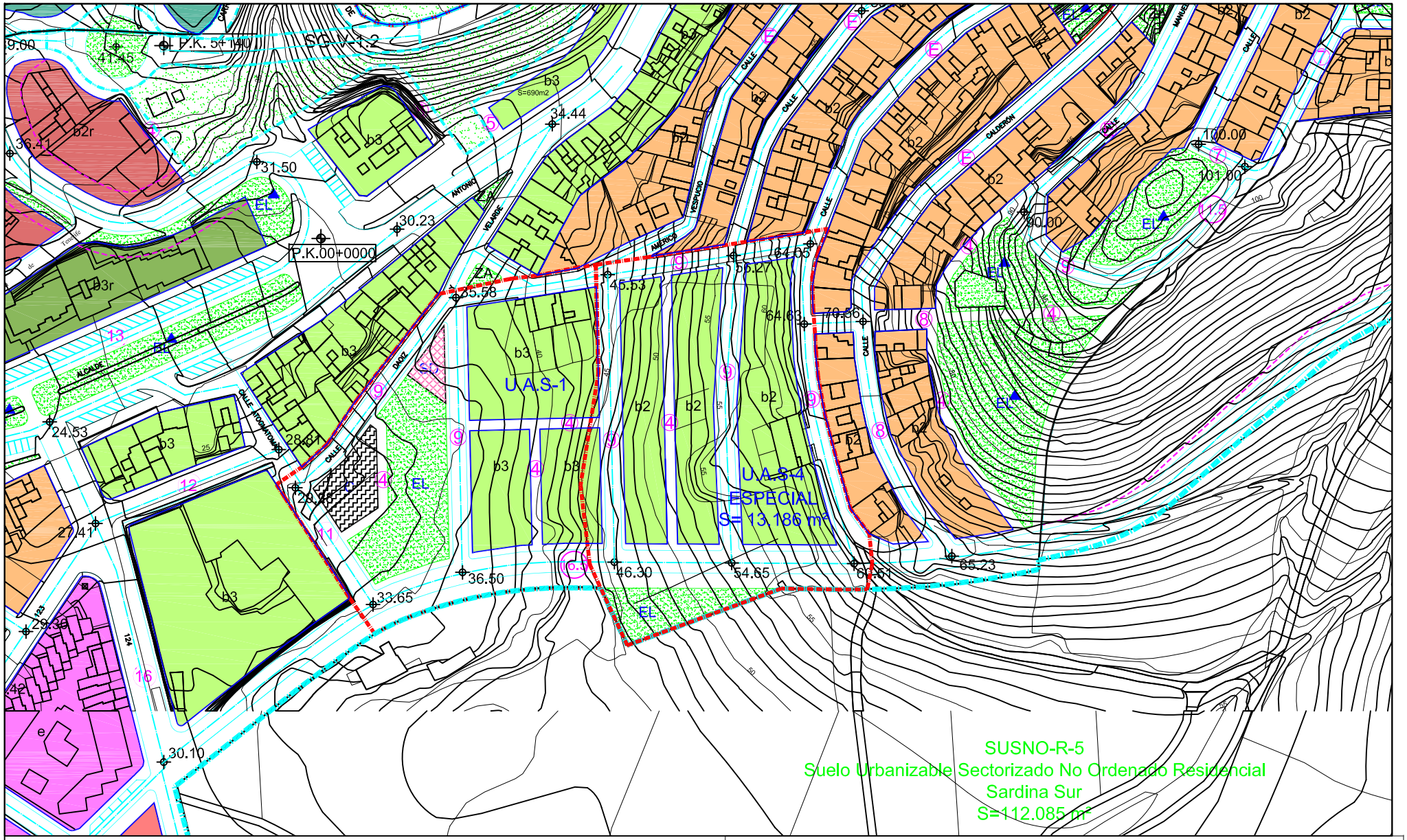
PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

PLANO ORDENACIÓN
ALTERNATIVA 1

Nº PLANO
O 3

ESCALA
1/2.000



ÁMBITOS DE GESTIÓN

UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

b2	Edificación en manzana cerrada	e	Edificación unifamiliar aislada
b3	Edificación en manzana cerrada	-r	Ordenanza con retranqueo
bh2	Edificación entremedianeras	bh2r	Edificación entremedianeras con retranqueos anterior y posterior

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

SG — SISTEMA GENERAL
EE — EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
D — DOTACIÓN
Q — EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

Espacio libre
Zona ajardinada
Educativo
Deportivo

USOS TERCIARIOS

Comercial

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA: Nov. 2019

SITUACIÓN: UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

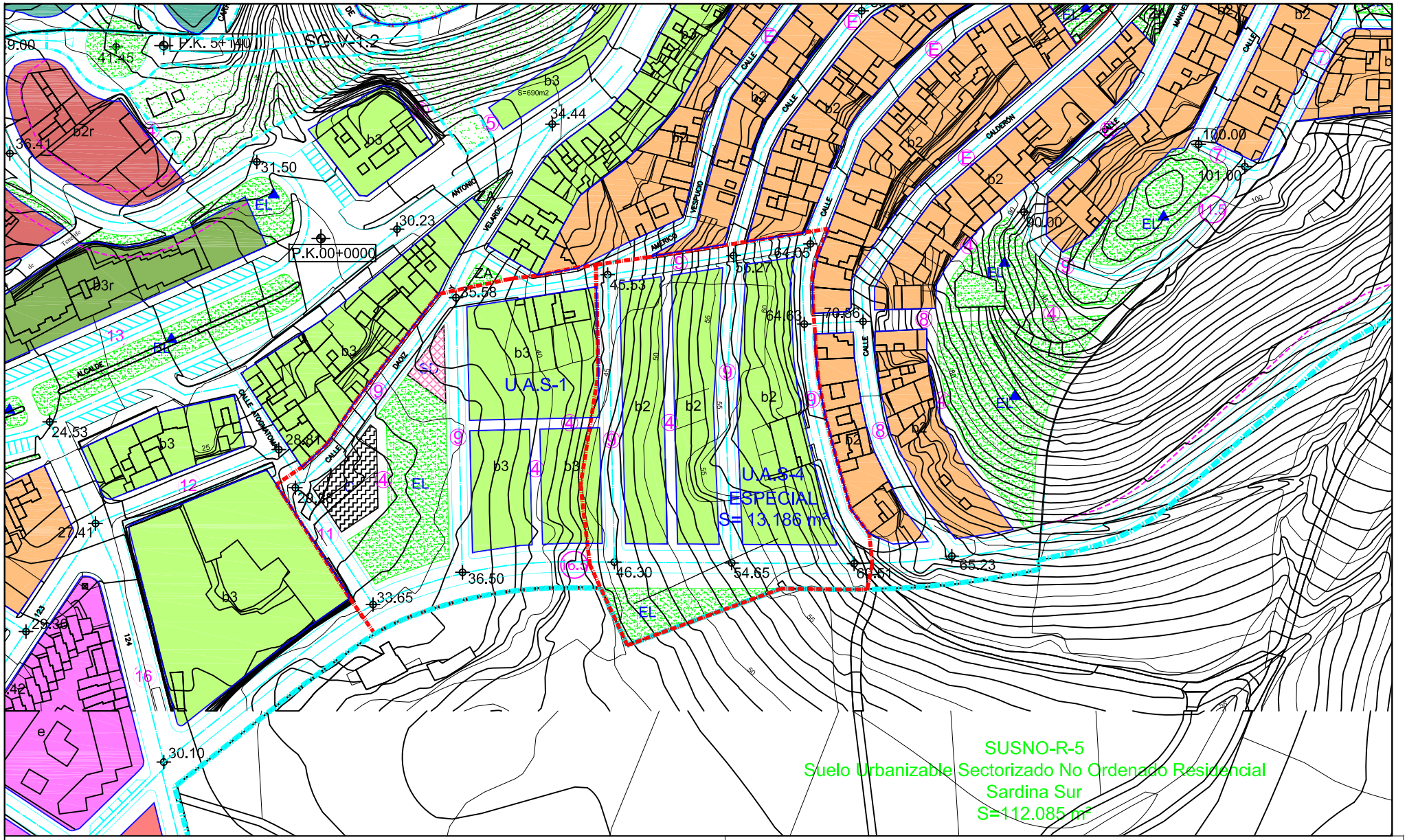
PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

PLANO ORDENACIÓN
ALTERNATIVA 2

Nº PLANO
O 4

ESCALA
1/2.000



ÁMBITOS DE GESTIÓN

UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

b2	Edificación en manzana cerrada	e	Edificación unifamiliar aislada
b3	Edificación en manzana cerrada	-r	Ordenanza con retranqueo
bh2	Edificación entremedianeras	bh2r	Edificación entremedianeras con retranqueos anterior y posterior

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

SG — SISTEMA GENERAL
EE — EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
D — DOTACIÓN
Q — EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

E — Espacio libre
ZA — Zona ajardinada
Ed — Educativo
D — Deportivo

USOS TERCIARIOS

Comercial

Modificación Menor del PGO del Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4
Documento Borrador

FECHA: Nov. 2019

SITUACIÓN: UA Sardina S-4. Sardina de Gáldar. Gáldar. Gran Canaria.

PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Gáldar

REDACTOR: Marta Sosa Erdozain Col. 02576

PLANO ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PROPUESTA

Nº PLANO
O 5

ESCALA
1/2.000

SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:50:16 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

EN EL ÁMBITO DE LA U.A. SARDINA S-4

Documento Borrador

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

DIII. NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 3
CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO 3
Artículo 1. Naturaleza jurídica 3
Artículo 2. Objetivos 3
Artículo 3. Ámbito territorial 3
Artículo 4. Vigencia 3
CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL 3
Artículo 5. Documentación 3
TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN 4
CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN 4
Artículo 6. Parámetros de ordenación 4
TÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA UA SARDINA S-4 4
Artículo 7. Parámetros edificatorios 4
Artículo 8. Accesibilidad universal y eficiencia energética 4
ANEXO. FICHA URBANÍSTICA 6

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO

Artículo 1. Naturaleza jurídica

1. El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor – en adelante MM- del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado en el que se ubica la U.A. S-4 Sardina del Gáldar, parte de la U.A. S-1 y – 434 m2- y parte del suelo urbanizable sectorizado no ordenado – SUSNO-R-5- Sardina Sur- 912 m2. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
3. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el apartado 1 de este artículo, siendo de aplicación a la misma, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en vigente Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGO'06).

Artículo 2. Objetivos

4. Los objetivos específicos de la MM se concretan en los siguientes:
    a. Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.
    b. Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.
    c. Dar cumplimiento a lo acordado en el CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO por el cual debe incluirse un suelo residual de 434 m² situado el oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la UA Sardina S-1.

Artículo 3. Ámbito territorial

1. El ámbito territorial del presente Documento viene delimitado en el Plano IU-01 "SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO".

Artículo 4. Vigencia

1. La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'06, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL

Artículo 5. Documentación

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente Borrador consta del siguiente contenido documental:

- TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
    - I.- MEMORIA INFORMATIVA
    - II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
    - ANEXO: ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
    - I.- **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**
    - II.- PLANOS DE ORDENACIÓN
    - **III.- NORMATIVA**
    - IV.- ESTUDICO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
    - V.- ANEXOS
        i. CONVENIO
        ii. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
        iii. FICHA DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA
- TOMO III: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO AMBIENTAL

2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 6. Parámetros de ordenación

1. En el ámbito de actuación de la presente MM, a cualquier actuación que se lleve a cabo, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones de ordenación del PGO,06 en los parámetros no definidos en este Capítulo, recogidos en el Volumen III del Plan Operativo del PGO Gáldar.

TÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA UA SARDINA S-4

Artículo 7. Parámetros edificatorios

- Superficie: 13.186 m^2
- Normativa Zonal: Será de aplicación la Ordenanza B2 en todo el ámbito de la MM a excepción de un tramo – superficie incorporada de la UA S-1 - donde se aplicará la Ordenanza B3
- Edificabilidad: 1,80 m^2c/m^2 s
- Edificabilidad Máxima: 11.919 m^2 c
- Edificabilidad Bruta Máxima: 0,90 m^2 c/m^2s
- Superficie destinada a VPP: 8.940 m^2 c – 75% edificabilidad propuesta -

Artículo 8. Accesibilidad universal y eficiencia energética

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

2. Asimismo tampoco computará aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
    a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
    b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
    c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
    d. La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

ANEXO. FICHA URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		**13186 m²**	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	**Nº máximo de viviendas**	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	**0,90 m²/m²**	**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**	11919 m^2_c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m^2)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

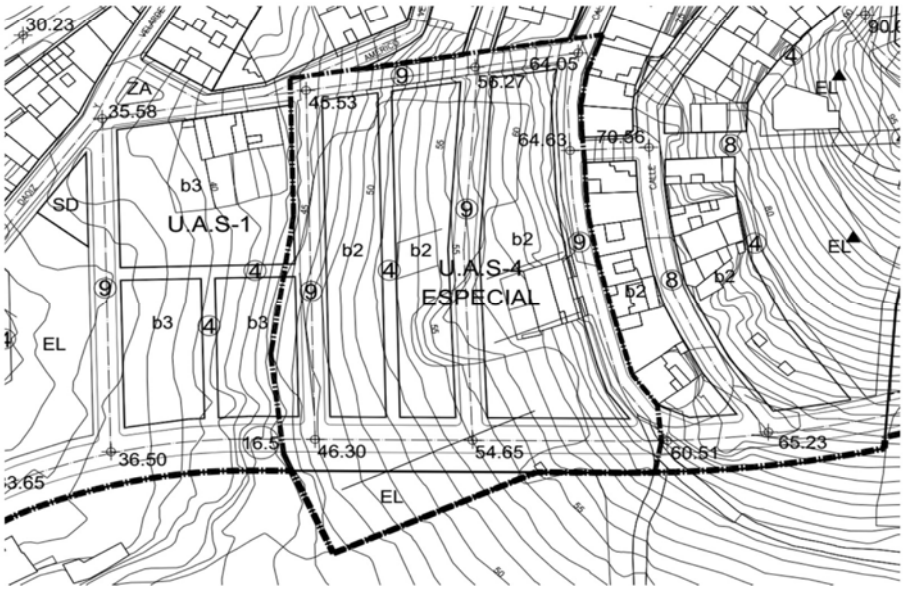
		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN		COOPERACION	**PLAZO**			1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**FI**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11024,96 U.A.L.	**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	11025,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9490 U.A.L./m^2	
10% Cesión	1102,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por SOSA ERDOZAIN, MARTA GRACIA (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2019.11.14 21:51:27 Z

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

ÍNDICE

CAPÍTULO I. CUENTA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO 3

1. INDICADORES PRESUPUESTARIOS 3

1.1 EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS 4

1.2 EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS 4

1.3 REALIZACIÓN DE COBROS 5

1.4 REALIZACIÓN DE PAGOS 5

1.5 CARGA FINANCIERA DEL EJERCICIO 5

1.6 AHORRO NETO 5

1.7 EFICACIA DE LA GESTIÓN RECAUDATORIA 5

2. INDICADORES FINANCIEROS 6

2.1 RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO 6

2.2 ENDEUDAMIENTO POR HABITANTE 6

3. RESUMEN 7

CAPÍTULO II. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 8

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN 9

4.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO 9

4.2 LÍNEAS DE PROGRAMACIÓN Y ACCIONES 12

4.3 CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN 12

5. ESTUDIO ECONÓMICO 13

5.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO 13

5.2 MÓDULOS Y VALORACIÓN DE LAS ACCIONES 14

5.3 CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTOS 16

6. ESTUDIO FINANCIERO 18

6.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO 18

6.2 FINANCIACIÓN PÚBLICA O PRIVADA 18

6.3 CUADRO RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN 20

CAPÍTULO III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 21

7. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA 22

7.1 FLUJOS DE SALIDA 22

7.1.1 Inversiones públicas 23

7.1.2 Conservación, mantenimiento y reparación 23

7.2 FLUJOS DE ENTRADA 24

7.2.1 I.C.I.O. 25

7.2.2 I.I.V.T.N.U. 25

7.2.3 TASAS 26

7.2.4 I.B.I. 26

7.2.5 I.A.E. 27

7.2.6 I.V.T.M. 28

7.3 RESUMEN 29

8. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 32

9. CONCLUSIONES 32

ANEXO I. LOCALIZACIÓN, PLANOS Y FICHAS DE ORDENACIÓN 35

ANEXO II. PGO 2006 41

ANEXO III. MÓDULOS DE VALORACIÓN 44

ANEXO IV. FLUJOS DE ENTRADA (TRIBUTOS) 48

ANEXO V. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO 49

CAPÍTULO I. CUENTA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

Con el fin de evaluar los impactos económicos y financieros de un instrumento de ordenación, para las Haciendas Públicas afectadas, parece adecuado realizar un análisis previo y detallado, de la Cuenta General de la corporación municipal, del ámbito territorial objeto de análisis.

La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto", como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

Con este propósito, se han consultado los informes definitivos de la fiscalización de la **"Cuenta General"** de este término municipal, elaborados por la Audiencia de Cuentas de Canarias, para los ejercicios 2012 a 2016, ya que son los 5 últimos disponibles.

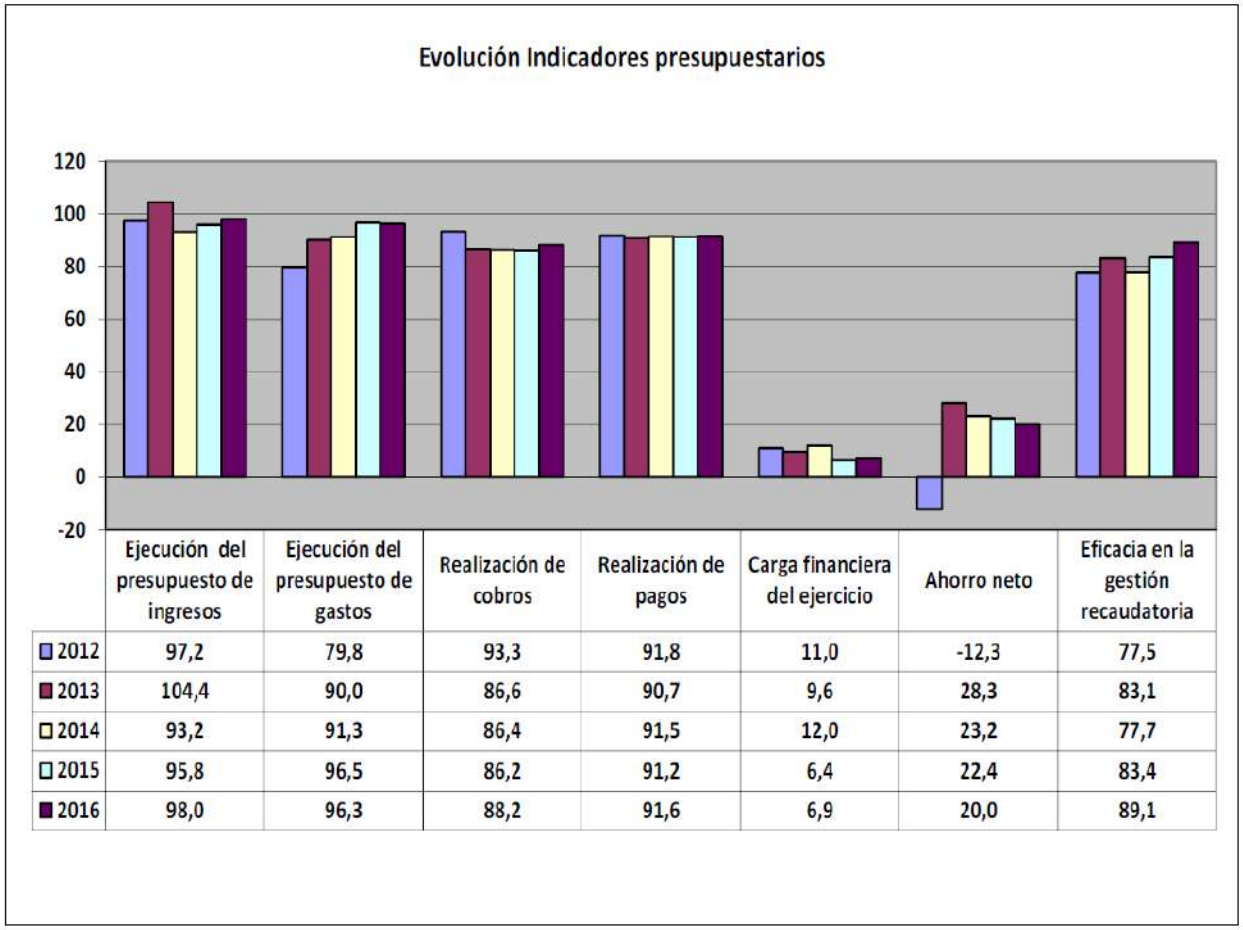
Como consecuencia, se exponen a continuación algunas de las principales consideraciones del Análisis Económico y Financiero de la **"Cuenta General"** para el ejercicio 2016, tales como:

- La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio fue el capítulo 4 (Transferencias corrientes), que alcanzó el 43,1 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 1 (Impuestos directos) con el 23,1 %.
- El principal componente del gasto fue el capítulo 1 (Gastos de personal), que representó el 56,8 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 2 (Gastos corrientes en bienes y servicios), que supuso el 23 % del total del gasto.
- Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 18,1 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 1.
- Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron elevados, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios y elevados, el 88,2 % y 91,6 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 89,1 %.
- Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados.
- La carga financiera del ejercicio alcanzó el 6,9 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.
- El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.

Por otra parte, se expone a continuación un Análisis de los principales indicadores presupuestarios y financieros.

1. INDICADORES PRESUPUESTARIOS

A continuación se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes.



	Ejecución del presupuesto de ingresos	Ejecución del presupuesto de gastos	Realización de cobros	Realización de pagos	Carga financiera del ejercicio	Ahorro neto	Eficacia en la gestión recaudatoria
2012	97,2	79,8	93,3	91,8	11,0	-12,3	77,5
2013	104,4	90,0	86,6	90,7	9,6	28,3	83,1
2014	93,2	91,3	86,4	91,5	12,0	23,2	77,7
2015	95,8	96,5	86,2	91,2	6,4	22,4	83,4
2016	98,0	96,3	88,2	91,6	6,9	20,0	89,1

1.1 EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados. Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

1.2 EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 16,5 puntos porcentuales.

1.3 REALIZACIÓN DE COBROS

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 5,1 puntos porcentuales.

1.4 REALIZACIÓN DE PAGOS

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.

Valores para este índice entre el 80 % y el 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

1.5 CARGA FINANCIERA DEL EJERCICIO

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 4,1 puntos porcentuales.

1.6 AHORRO NETO

El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa observa un aumento de 32,3 puntos porcentuales.

1.7 EFICACIA DE LA GESTIÓN RECAUDATORIA

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 11,6 puntos porcentuales.

2. INDICADORES FINANCIEROS

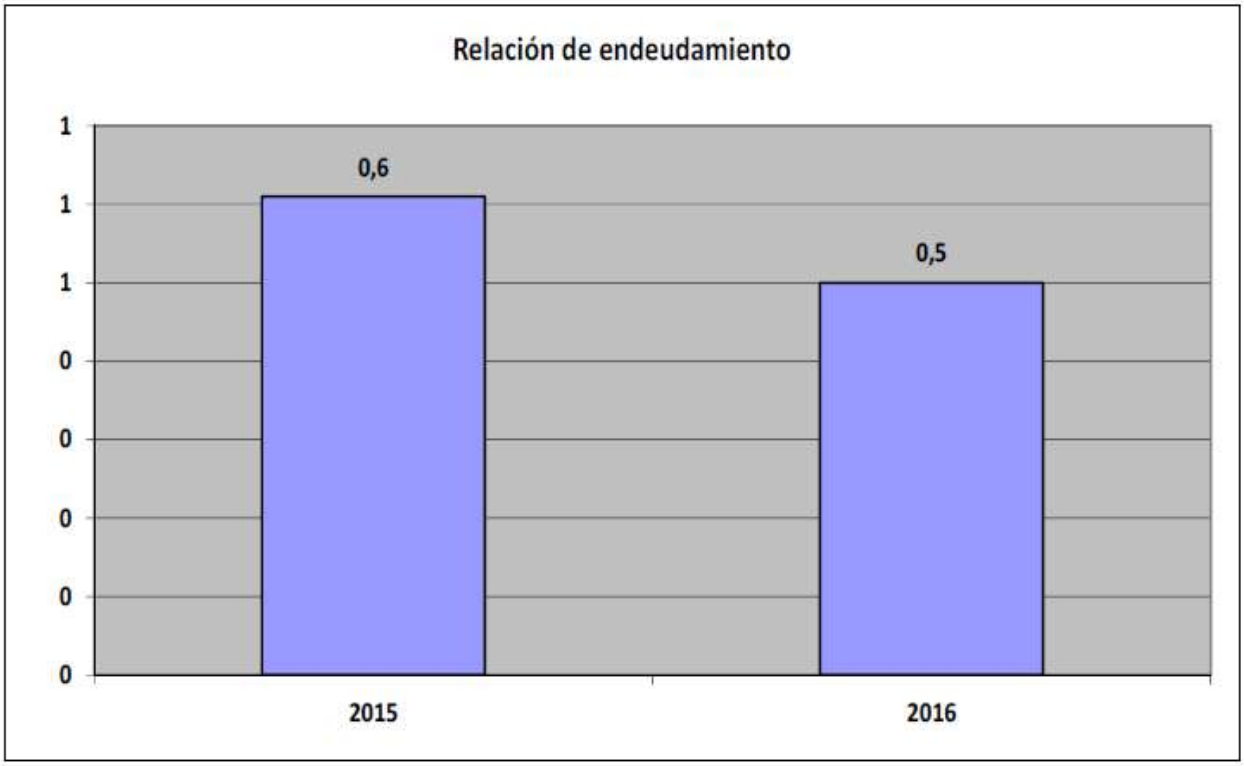
Se realiza un análisis de la evolución en dos ejercicios de dos indicadores financieros, con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas de Canarias resulta razonable.

2.1 RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO

Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa. Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una ligera caída, en tantos por uno, de 0,1.

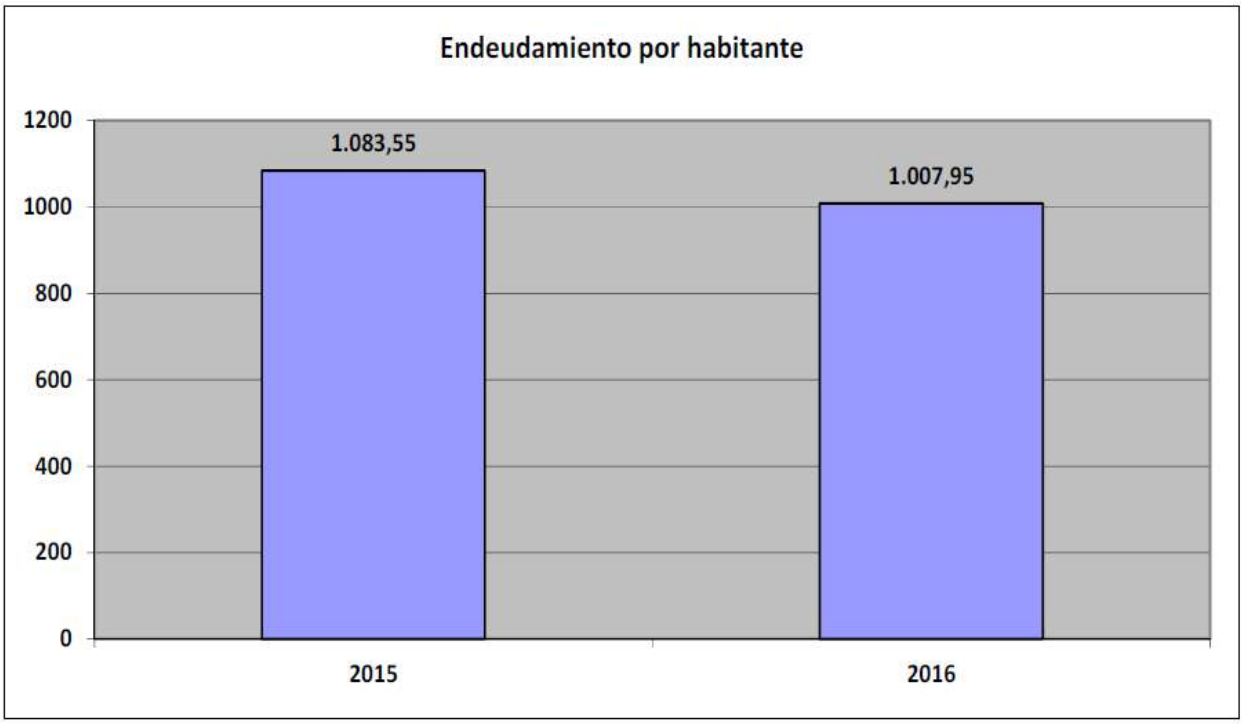


2.2 ENDEUDAMIENTO POR HABITANTE

El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una disminución de 75,6 euros por habitante.



3. RESUMEN

Esta corporación municipal, presenta datos muy saneados en su Cuenta General, los Balances Fiscales, Ahorro Bruto y Neto, son positivos (excepto en 2012). La solvencia de los Ayuntamientos se puede medir a través del indicador **"ahorro neto"** regulado en el artículo 53.1 del RD 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL). Básicamente, consiste en calcular la diferencia entre los ingresos normales (ingresos corrientes) y los gastos necesarios para su funcionamiento (gastos corrientes). En la serie temporal estudiada, se observa que la hacienda de esta corporación municipal, no debe tener ningún problema para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

CAPÍTULO II. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Como ya se ha venido reseñando anteriormente, el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido, es importante destacar lo dispuesto en el:

> ***"Artículo 64. Estudio económico - financiero***
>
> *1. 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***.*
>
> *2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*
>
> ***a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.***
>
> ***b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.***
>
> *3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:*
>
> *a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.*
>
> *b) Espacios de jardinería y zonas verdes.*
>
> *c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.*
>
> *d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.*
>
> *e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.*
>
> *f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.*
>
> *g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.*
>
> *h) Establecimiento de servicios de transporte.*
>
> *i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.*
>
> *j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.*
>
> *k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras."*

Con este propósito se han estructurado los contenidos de este "estudio", tal como sigue:

Programa de Actuación

Estudio Económico

Estudio Financiero

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

El "Programa de Actuación" de un instrumento de Planeamiento, puede ser definido como un documento que fija objetivos y una estrategia para su desarrollo, priorizando las acciones previstas, asignándoles una temporalidad a las mismas, es decir, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo las actuaciones y acciones de inversión que el instrumento de ordenación propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio.

En este sentido, el planeamiento deberá establecer la programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

El contenido de este documento, intenta dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

El ámbito objeto de la presente Modificación Menor es la *Unidad de Actuación AU Sardina S-4*, que se localiza en el municipio de Gáldar, en la localidad de Sardina de Gáldar, en su extremo sur, como ámbito de borde en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO R-5*.

Las alteraciones propuestas afectan a la delimitación de la UA, a la calificación del suelo en lo referido a la localización de los distintos usos dentro del ámbito, así como a los parámetros de ordenación pormenorizada en la medida en que sea necesario para ajustar la ordenación a la edificabilidad ya ejecutada y a la aún pendiente de materializar.

La realidad edificatoria existente en el ámbito objeto de esta MM impide la culminación de la ejecución material de la UA, así como su gestión, por ser disconforme con la ordenación vigente. Se requiere una reordenación del ámbito, respetando los parámetros básicos de la ordenación vigente, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

Esta Modificación Menor, se ha planteado en varias alternativas (ver anexos con las fichas detalladas):

- **Alternativa 0**

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación vigente, establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar, así como la situación fáctica de los suelos incluidos en el ámbito.

La ordenación vigente se estructura en dos manzanas, destinadas mayoritariamente a uso residencial. La primera de ellas conforma una manzana compacta, a la que le es de aplicación la normativa zonal b3 (3 alturas). La segunda se conforma con dos bloques residenciales paralelos, con la normativa zonal b3 (3 alturas), y un Espacio Libre público en su extremo sur.

- **Alternativa 1**

La Alternativa 1 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor asumiendo la delimitación de la ordenación vigente, y reubicando en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar.

- **Alternativa 2**

La Alternativa 2 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor, ampliando la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, de forma que se pueda materializar la edificabilidad pendiente, manteniendo la superficie de Espacio Libre

asignada en la ordenación del PGO, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal para toda la manzana.

Cuadro resumen comparativo con los principales parámetros de las alternativas propuestas:

	Sup. ámbito m²s	Edificabilidad m²c	Coef. Edificabilidad m²s/m²c	AU Medio*	EL**	Normativa Zonal	Altura Nº plantas
ALTERNATIVA 0	11.895	14.256	1,20	1,15	895	b3	3
ALTERNATIVA 1	11.895	10.748	0,90	0,96	895	b2, b3 y b4	2, 3 y 4
ALTERNATIVA 2	13.186	11.919	0,90	0,95	912	b2	2

* Aprovechamiento Urbanístico Medio.

** Espacio Libre público

En virtud de los criterios de ordenación planteados en la Memoria de Ordenación, se ha concluido que la Alternativa 2 es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados para esta Modificación Menor, y por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

Desde un punto de vista económico financiero, las propuestas que tienen mayores aprovechamientos lucrativos y edificabilidades, generan mayor actividad de construcción e ingresos, tanto para las haciendas públicas como para los agentes privados que intervienen en el proceso, no obstante, los criterios de sostenibilidad y viabilidad económicos de las alternativas han de ser necesarios pero no suficientes para determinar la elección de la alternativa.

Los estudios económicos, financieros y de sostenibilidad pueden centrarse en el desarrollo de la propuesta de ordenación elegida, para determinar si es asumible y viable en estos términos, lo cual hará posible su posterior gestión y ejecución material, detallando las previsiones de recursos precisados para el desarrollo del plan, así como de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

ALTERNATIVA 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

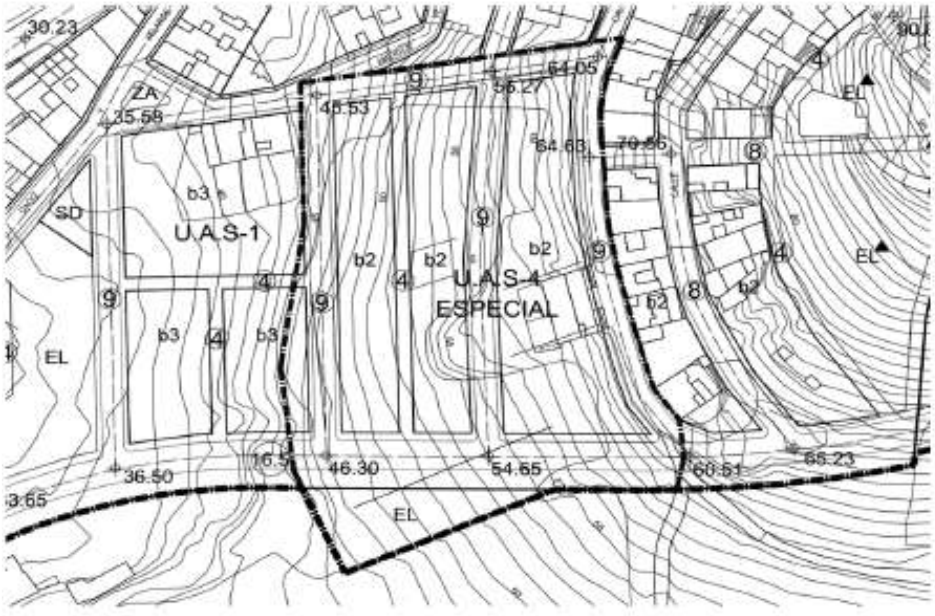
Superficie Total		13186 m²	
Uso Característico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	0,90 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	11919 m²c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	PLAZO	1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			315,87
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			



Como se puede observar en la ficha, básicamente quedan por ejecutar viarios, itinerarios peatonales y las edificaciones destinadas a usos residencial (libre y de protección pública), con un sistema de ejecución en cooperación, por lo que los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización, y otorgarán a la administración municipal la disposición fiduciaria de estos. La administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

4.2 LÍNEAS DE PROGRAMACIÓN Y ACCIONES

Este Programa de Actuación se estructura en "líneas" de programación, que a su vez se componen de "acciones o intervenciones" concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

En base a lo analizado en las Memorias y el resto de contenidos que desarrollan este documento, se establecen la siguientes "líneas" de programación:

1.- Primera: URBANIZACIÓN VIARIOS

2.- Segunda: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

3.- Tercera: OTRAS CONSTRUCCIONES

A continuación, se ofrece un esquema resumen de cada una de las **"líneas"** del Programa de Actuación, así como, el detalle de las **"acciones o intervenciones"** concretas a realizar, tal como sigue:

L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS
a)	Explanación, pavimentación…
b)	Zonas verdes y jardinería
c)	Zonas de uso público
d)	Red: abastecimiento agua…
e)	Red: alcantarillado y depuración
f)	Red: aguas pluviales y otras redes
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…
h)	Servicios de transporte
i)	Servicio recogida residuos sólidos
j)	Obras especiales
k)	Indemnizaciones

L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
R	Residencial b4
R	Residencial b3
R	Residencial b2
R (VP)	Residencial VP

L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES
D	Dotacional
E	Equipamiento
EL	Espacio Libre
P	Peatonal

(Nota: en el anexo referente a localización, planos y fichas de ordenación figura el detalle desglosado del parcelario, con su línea de programa asignada, que resume el anterior esquema.)

4.3 CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos.

Es función de este documento programar las actuaciones e inversiones en función de las necesidades evaluadas y del carácter prioritario o no de las mismas, de tal forma que sea posible materializar el modelo de desarrollo establecido.

Definidas las líneas del programa y las acciones concretas, se propone el siguiente esquema resumen:

Programa de Actuación		
Línea 1		**URBANIZACIÓN VIARIOS**
acciones	a)	Explanación, pavimentación…
	b)	Zonas verdes y jardinería
	c)	Zonas de uso público
	d)	Red: abastecimiento agua…
	e)	Red: alcantarillado y depuración
	f)	Red: aguas pluviales y otras redes
	g)	Red: suministros eléctricos; teleco…
	h)	Servicios de transporte
	i)	Servicio recogida residuos sólidos
	j)	Obras especiales
	k)	Indemnizaciones
Línea 2		**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**
acciones	R	Residencial b4
	R	Residencial b3
	R	Residencial b2
	R (VP)	Residencial VP
Línea 3		**OTRAS CONSTRUCCIONES**
acciones	D	Dotacional
	E	Equipamiento
	EL	Espacio Libre
	P	Peatonal

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

El “Estudio Económico Financiero” puede definirse como un documento que establece la cuantificación de las acciones previstas y, por tanto, el nivel de inversión propuesto, al objeto de conseguir un equilibrio lo más coherente posible entre éste y la disponibilidad de recursos financieros de la Corporación. Será objetivo prioritario de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación.

De forma general, mediante este “Estudio” se ha de asegurar la realización efectiva de todo aquello que se propone para la transformación del territorio. Desde el punto de vista de la gestión, precisa las obras de ejecución de los sistemas

generales a realizar, los costes, los operadores que intervienen en el proceso y las entidades de las que dependerá su mantenimiento.

Por ello, el citado "Estudio" analiza los presupuestos y la inversión en el periodo para proyectar los capítulos presupuestarios, con diferentes hipótesis de endeudamiento, y discernir la capacidad de la Administración Pública actuante para su financiación. Sus especificaciones se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Es por tanto necesario que exista una acción prevista que sea mensurable, para proceder a su cuantificación en términos monetarios, en tanto que no existan posibles devengos de obligaciones pecuniarias, no podrá hacerse una evaluación económica y financiera del "Programa de Actuación" propuesto.

En este sentido, con el objeto de conferir plena validez a estos instrumentos de ordenación, no es necesario que consten en el "Estudio Económico Financiero" las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del planeamiento, detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquellas se plasmen, antes al contrario, lo que se pretende es que la vocación de formalización de la ejecución que estos instrumentos tienen, debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación suficientes para poder llevar a cabo el planeamiento, con la finalidad de su concreción real y material.

5.2 MÓDULOS Y VALORACIÓN DE LAS ACCIONES

El presente Estudio Económico, recoge los diversos presupuestos de gastos e inversiones, en los que se ponen de manifiesto los importes en euros que, como mínimo, son necesarios para la ejecución de las distintas acciones establecidas en el correspondiente Programa de Actuación.

Cualquier documento presupuestario, se puede estructurar en torno a cuatro apartados perfectamente diferenciados:

1.- **Mediciones**: son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.

2.- **Cuadro de precios unitarios**: en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.

3.- **Cuadro de precios descompuestos**: en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.

4.- **Presupuesto**: es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** (**PEM**) y añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, se obtiene el **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA** (**PEC**).

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata y actuales de mercado en la zona, incluyendo los gastos posibles de las obras y excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

Se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen la ejecución de las diferentes actuaciones. Estos criterios son los siguientes:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva, las operaciones que constituyen gastos corrientes, como son los costes de mantenimiento y conservación, no están reflejados en esta primera evaluación económica.
- Las tarifas obtenidas, están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras (PEM) y sólo se incluyen las partidas de Beneficio Industrial y Gastos Generales de la contrata, para obtener el módulo de valoración.

Con estas premisas, se han obtenido unos "módulos de valoración", con arreglo a lo dispuesto en el RD 1020/1993 y datos oficiales de la Agencia Tributaria Canaria (ATC), que vienen convenientemente detallados en el anexo correspondiente, de este documento económico:

USOS	módulo	coeficiente	P.E.M.	% GG y Bº	módulo *
RESIDENCIAL / e. abierta	698,00 €	**1,25**	872,50	**1,25**	**1.090,63 €**
RESIDENCIAL / e. manzana	**698,00 €**	**1,00**	**698,00**	**1,25**	**872,50 €**
COMERCIAL	698,00 €	**1,30**	907,40	**1,25**	**1.134,25 €**
DEPORTIVO / descubierto	698,00 €	**0,25**	174,50	**1,25**	**218,13 €**
DEPORTIVO / cubierto	698,00 €	**1,10**	767,80	**1,25**	**959,75 €**
SANITARIO / ambulatorio	698,00 €	**1,35**	942,30	**1,25**	**1.177,88 €**
CULTURAL / con residencia	698,00 €	**1,35**	942,30	**1,25**	**1.177,88 €**
CULTURAL / sin residencia	698,00 €	**1,25**	872,50	**1,25**	**1.090,63 €**
SOCIAL / sin residencia	698,00 €	**1,25**	872,50	**1,25**	**1.090,63 €**

(Nota: Se han calculado los módulos de **Presupuesto de Ejecución por Contrata** (**P.E.M.**) aplicando los coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993 (normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y delas construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), así como, el **Presupuesto de Ejecución por Contrata** (**P.E.C.**) sin IGIC, considerando un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial en torno al 25%.)

A continuación, se ha elaborado el siguiente cuadro, con las mediciones y módulos de valoración propuestos, para obtener los costes de ejecución de las inversiones:

L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS	m2s	%	módulo	coste
a)	Explanación, pavimentación…		55,00%		433.950,00 €
b)	Zonas verdes y jardinería				0,00 €
c)	Zonas de uso público				0,00 €
d)	Red: abastecimiento agua…		3,90%		30.771,00 €
e)	Red: alcantarillado y depuración		9,60%		75.744,00 €
f)	Red: aguas pluviales y otras redes		7,00%		55.230,00 €
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…		10,00%		78.900,00 €
h)	Servicios de transporte		2,25%		17.752,50 €
i)	Servicio recogida residuos sólidos		2,25%		17.752,50 €
j)	Obras especiales		10,00%		78.900,00 €
k)	Indemnizaciones				0,00 €
		3.156,00	**100,00%**	**250,00**	**789.000,00 €**

L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	m2s	edificabilidad	m2c	módulo	coste
R	Residencial b4	-		-		0,00 €
R	Residencial b3	-		-		0,00 €
R	Residencial b2	1.655,00	**1,8000**	2.979,00	**872,50**	2.599.177,50 €
R (VP)	Residencial VP	4.750,00	**1,8821**	8.940,00	**872,50**	7.800.150,00 €
		6.405,00		**11.919,00**		**10.399.327,50 €**

L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES	m2s				coste
D	Dotacional	**-**	**1,00**	-		0,00 €
E	Equipamiento	**-**	**1,00**	-		0,00 €
EL	Espacio Libre	**912,00**	**1,00**	912,00	**218,13**	198.930,00 €
P	Peatonal	**1.060,00**	**1,00**	1.060,00	**250,00**	265.000,00 €
				-		0,00 €
		1.972,00		**1.972,00**		**463.930,00 €**

(Nota: En cuanto a la **Línea 1** de la programación, se ha calculado aplicando un módulo global de coste de urbanización viarios (250 euros/m2s), tomando como medición la superficie que ofrecen las fichas de ordenación. El desglose por capítulos de esta urbanización, se ha realizado con arreglo a porcentajes sobre el total presupuestado, en base a datos obtenidos de otros presupuestos de similares características. En cuanto a la **Línea 2**, se han ajustado las edificabilidades en función de lo dispuesto en las memorias de ordenación. En cuanto a la **Línea 3**, se ha considerado un módulo para el espacio libre, similar a un espacio libre descubierto y otro módulo para el peatonal, similar al de los viarios).

5.3 CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTOS

En base a los criterios y módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de las líneas de programación propuestas.

	Estudio Económico	presupuesto estimado (euros)	precio / módulo	medición	magnitud
L. 1	**URBANIZACIÓN VIARIOS**				
a)	Explanación, pavimentación…	433.950,00			
b)	Zonas verdes y jardinería	-			
c)	Zonas de uso público	-			
d)	Red: abastecimiento agua…	30.771,00			
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00			
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00			
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…	78.900,00			
h)	Servicios de transporte	17.752,50			
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50			
j)	Obras especiales	78.900,00			
k)	Indemnizaciones	-			
		789.000,00	**250,00**	**3.156,00**	**m2u (urban.)**
L. 2	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**				
R	Residencial b4	-	-	-	m2c
R	Residencial b3	-	-	-	m2c
R	Residencial b2	2.599.177,50	872,50	2.979,00	m2c
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00	872,50	8.940,00	m2c
		10.399.327,50			
L. 3	**OTRAS CONSTRUCCIONES**				
D	Dotacional	-	-	-	-
E	Equipamiento	-	-	-	-
EL	Espacio Libre	198.930,00	218,13	912,00	-
P	Peatonal	265.000,00	250,00	1.060,00	-
		463.930,00			
	Total presupuestación económica (€) :	**11.652.257,50**			

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, así como, "**las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan"**, tal y como dispone el artículo 64. 2. a) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

6. ESTUDIO FINANCIERO

6.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

En esta fase del documento se ha realizado el estudio del origen y destino de los flujos financieros, por los devengos a los que se ha de hacer frente, para cumplir con el Programa de Actuación. El Estudio Financiero, culmina la tarea de la evaluación "económica" de la actuación, por cuanto analiza quien va a pagar lo que se propone realizar el instrumento de planeamiento. Por otra parte, una vez cuantificadas las acciones, se va a proceder a definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar.

6.2 FINANCIACIÓN PÚBLICA O PRIVADA

La definición de las acciones o intervenciones, su cuantificación monetaria y la propuesta de su financiación, completan el procedimiento para la evaluación económico - financiera del Programa de Actuación.

A continuación se describen las **"Líneas de Intervención"** ya propuestas, indicando para cada una de las acciones su agente financiador (público o privado):

1.- Primera: URBANIZACIÓN **PRIVADO / PROMOTOR**

2.- Segunda: EDIFICACIÓN

Residencial Libre- **PRIVADO / PROMOTOR**

Residencial VPP- **PÚBLICO / GOBCAN**

3.- Tercera: OTRAS CONSTRUCCIONES

Dotaciones públicas- **PÚBLICO**

Equipamiento- **PRIVADO**

Espacio libre- **PRIVADO / PROMOTOR**

Peatonal- **PRIVADO / PROMOTOR**

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, para le gestión y ejecución de este instrumento de planeamiento, se ha optado por el **sistema de cooperación** (público).

En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se podrá gestionar por cualquier forma de gestión directa permitida por la legislación de régimen local. Asimismo, se podrá gestionar a través de una sociedad mercantil de capital mixto, creada con esta exclusiva finalidad, con participación de los propietarios comprendidos en la unidad de actuación.

La administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, y estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el apartado anterior.

En cuanto a las modalidades de pago de los gastos de urbanización, la administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para el siguiente año.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente y de las determinaciones de ordenación que vienen detalladas en las fichas de la alternativa elegida, se puede observar como no existen obras de urbanización, edificación u otras construcciones, que deban ser sufragadas por el ayuntamiento, es decir, la intervención pública de la administración local se limita a colaborar en la gestión del sistema.

En cuanto a las obras de urbanización, serán gastos financiados por los agentes privados que intervienen en esta unidad de actuación, sin cargo para las administraciones públicas. El suelo destinado a Vivienda en Protección Pública ha de ser edificado mediante la iniciativa del Gobierno de Canarias, que será el agente promotor del mismo, por lo que no supone esta inversión, carga financiera para los presupuestos municipales. En cuanto al resto de construcciones, descritas en la línea 3 de programación, se puede apreciar como todas son de responsabilidad de los agentes privados, por lo que no existen devengos imputables a la corporación municipal.

No obstante, la administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, y estos últimos participar en sociedad mercantil de capital mixto.

6.3 CUADRO RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN

Una vez concretados los agentes, que han de realizar y financiar las acciones propuestas en el Programa de Actuación, se ha elaborado una tabla de resumen del Estudio Financiero.

	Estudio Financiero	presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	otras AAPP	Promotor
L. 1	**URBANIZACIÓN VIARIOS**				
a)	Explanación, pavimentación…	433.950,00	-	-	433.950,00
b)	Zonas verdes y jardinería	-	-	-	-
c)	Zonas de uso público	-	-	-	-
d)	Red: abastecimiento agua…	30.771,00	-	-	30.771,00
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00	-	-	75.744,00
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00	-	-	55.230,00
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…	78.900,00	-	-	78.900,00
h)	Servicios de transporte	17.752,50	-	-	17.752,50
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50	-	-	17.752,50
j)	Obras especiales	78.900,00	-	-	78.900,00
k)	Indemnizaciones	-	-	-	-
		789.000,00	**-**	**-**	**789.000,00**
L. 2	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**				
R	Residencial b4	-			-
R	Residencial b3	-			-
R	Residencial b2	2.599.177,50			2.599.177,50
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00		7.800.150,00	
		10.399.327,50	**-**	**7.800.150,00**	**2.599.177,50**
L. 3	**OTRAS CONSTRUCCIONES**				
D	Dotacional	-	-		
E	Equipamiento	-	-		
EL	Espacio Libre	198.930,00			198.930,00
P	Peatonal	265.000,00			265.000,00
		463.930,00	**-**	**-**	**463.930,00**
	Total presupuestación financiera (€) :	**11.652.257,50**	**-**	**7.800.150,00**	**3.852.107,50**

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, diferenciando entre las que tendrán carácter **público** o **privado**, así como **"la indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar"**, tal y como dispone el artículo 64.2.b) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

CAPÍTULO III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano".

En primer lugar, se trata de realizar 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.

Esta evaluación 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. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

En segundo lugar, se trata de realizar 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.

En definitiva, se trata de asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

Estos nuevos requerimientos legales, han generado un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración puede favorecer al mismo tiempo, la utilidad de los procesos que se tratan y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, debe ser la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, con el propósito de superar los paradigmas tradicionales del urbanismo español del Siglo XX, basado en el desarrollismo y en la creación de nueva ciudad mediante el consumo de nuevo suelo.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo muy necesario, pero en la actualidad parece claro también, que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V, detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 65** de este Reglamento de Planeamiento, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar el **Informe de Sostenibilidad Económica** (**ISE**):

"Artículo 65. Informe de sostenibilidad económica

*1. Los instrumentos de ordenación contendrán un **informe de sostenibilidad económica**, en los términos previstos en la legislación estatal.*

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

*a) **Parte I**: 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. Esta evaluación 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. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.*

*b) **Parte II**: 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.*

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal."

7. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Tal y como dispone el artículo 65 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS (aprobado por DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre):

"(…)

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: 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. Esta evaluación 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. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

(…)"

7.1 FLUJOS DE SALIDA

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes:

- **Intervenciones propuestas (inversión):** que puedan ser imputables a la actuación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma.
- **Costes de conservación, mantenimiento y reparación:** que van a ser recurrentes en el tiempo y se van estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

7.1.1 Inversiones públicas

Con el propósito de realizar la evaluación de los importes totales de la inversión pública municipal, necesaria para la ejecución material de las infraestructuras y equipamientos previstos, como ha quedado ya definido en el estudio financiero, no existen flujos financieros en inversión pública municipal para cubrir los gastos de las intervenciones propuestas en el programa de actuación, ya que serán sufragadas por los agentes privados, excepto la ejecución de las viviendas en régimen de protección pública, que debe ser iniciativa de la Consejería de Vivienda del Gobierno de Canarias.

7.1.2 Conservación, mantenimiento y reparación

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.
- El mantenimiento de las mismas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de estos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que en cualquier estudio y evaluación económica estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio para los fines propuestos en el programa de actuación.

Por otra parte, el cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que pueden estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, en otros casos, se necesita ese mantenimiento de rutina pero al cabo de un determinado periodo de tiempo, debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

1. **Mantenimiento rutinario**, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.
2. **Mantenimiento de refuerzo**, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa entre el 1% al 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo

determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 2% al 10% a lo largo de toda su vida útil.

En general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios, pueden ser: suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.); abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.); saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.); telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.). Estos mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

En consecuencia, los costes anuales de conservación y mantenimiento, se han evaluado mediante la elección de diversos porcentajes anuales sobre la inversión inicial, tal como sigue:

	Informe Sostenibilidad Económica	presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
L. 1	**URBANIZACIÓN VIARIOS**				
a)	Explanación, pavimentación…	433.950,00	si	2,25%	9.763,88
b)	Zonas verdes y jardinería	-	si	2,25%	-
c)	Zonas de uso público	-	si	2,25%	-
d)	Red: abastecimiento agua…	30.771,00	si	2,25%	692,35
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00	si	2,25%	1.704,24
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00	si	2,25%	1.242,68
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…	78.900,00	si	2,25%	1.775,25
h)	Servicios de transporte	17.752,50	si	2,25%	399,43
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50	si	2,25%	399,43
j)	Obras especiales	78.900,00	si	2,25%	1.775,25
k)	Indemnizaciones				s/m
		789.000,00			**17.752,50**
L. 2	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**				
R	Residencial b4	-	no		s/m
R	Residencial b3	-	no		s/m
R	Residencial b2	2.599.177,50	no		s/m
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00	no		s/m
		10.399.327,50			**-**
L. 3	**OTRAS CONSTRUCCIONES**				
D	Dotacional	-	si	2,50%	-
E	Equipamiento	-	si	2,50%	-
EL	Espacio Libre	198.930,00	si	1,50%	2.983,95
P	Peatonal	265.000,00	si	1,50%	3.975,00
		463.930,00			**6.958,95**
	Total inversión (€) :	**11.652.257,50**	**Total mantenimiento (€) :**		**24.711,45**

7.2 FLUJOS DE ENTRADA

Los principales tributos que se suelen generar, como consecuencia de la ejecución de un instrumento de ordenación son:

Puntuales:

I.C.I.O. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

I.I.V.T.N.U. Impuesto s/ incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana.

TASAS Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas…

Recurrentes:

I.B.I. Impuesto sobre bienes inmuebles.

I.A.E. Impuesto Actividades Económicas.

I.V.T.M. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

7.2.1 I.C.I.O.

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del cuatro por cien. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Actualmente, el tipo de gravamen del impuesto se encuentra en el **2,50%**.

7.2.2 I.I.V.T.N.U.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes

Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 por ciento. Dentro del límite señalado, los ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor.

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones que correspondan.

En este momento no ha sido posible calcular exactamente los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de las fechas de adquisición de los terrenos y de las posibles transmisiones a realizar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

7.2.3 TASAS

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Las principales tasas que se pueden generar como consecuencia de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas en este documento, son las siguientes:

- Tasa por el otorgamiento de licencias construcciones y obras (2% obra mayor y 3% obra menor).
- Tasa por licencias de actividad para la apertura de establecimientos.
- Tasa por tramitación y expedición de documentos administrativos.
- Tasa por prestación del servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.
- Tasa por prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos.

Conforme a los tipos y bases imponibles posibles, se ha considerado un módulo general del 2,3% de recaudación de tasas, calculadas sobre los presupuestos de ejecución material.

7.2.4 I.B.I.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (aprobada por RDL 2/2004, de 5 de marzo).

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.

b) De un derecho real de superficie.

c) De un derecho real de usufructo.

d) Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible la reducción que sea procedente.

La cuota íntegra de este impuesto, será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen y la cuota líquida, se obtendrá minorando la cuota íntegra, en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Conforme a los datos manejados e información obtenida del ayuntamiento, se han estimado unos módulos de recaudación por m² construido y uso pormenorizado, que vienen desarrollados en el anexo correspondiente de este documento económico.

7.2.5 I.A.E.

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Se consideran, a los efectos de este impuesto, actividades empresariales las ganaderas, cuando tengan carácter independiente, las mineras, industriales, comerciales y de servicios. No tienen, por consiguiente, tal consideración las actividades agrícolas, las ganaderas dependientes, las forestales y las pesqueras, no constituyendo hecho imponible por el impuesto ninguna de ellas.

Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. El contenido de las actividades gravadas se definirá en las tarifas del impuesto.

Están exentos del impuesto:

a) El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de las entidades locales.

b) Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella. A estos efectos, no se considerará que se ha producido el inicio del ejercicio de una actividad cuando esta se haya desarrollado anteriormente bajo otra titularidad, circunstancia que se entenderá que concurre, entre otros supuestos, en los casos de fusión, escisión o aportación de ramas de actividad.

c) Los siguientes sujetos pasivos: las personas físicas; los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros; en cuanto a los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, la exención sólo alcanzará a los que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.

e) Los organismos públicos de investigación, los establecimientos de enseñanza en todos sus grados costeados íntegramente con fondos del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, o por fundaciones declaradas benéficas o de utilidad pública, y los establecimientos de enseñanza en todos sus grados que, careciendo de ánimo de lucro, estuvieren en régimen de concierto educativo, incluso si facilitasen a sus alumnos libros o artículos

de escritorio o les prestasen los servicios de media pensión o internado y aunque por excepción vendan en el mismo establecimiento los productos de los talleres dedicados a dicha enseñanza, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine, exclusivamente, a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.

f) Las asociaciones y fundaciones de disminuidos físicos, psíquicos y sensoriales, sin ánimo de lucro, por las actividades de carácter pedagógico, científico, asistenciales y de empleo que para la enseñanza, educación, rehabilitación y tutela de minusválidos realicen, aunque vendan los productos de los talleres dedicados a dichos fines, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine exclusivamente a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.

g) La Cruz Roja Española.

h) Los sujetos pasivos a los que les sea de aplicación la exención en virtud de tratados o convenios internacionales.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar las tarifas del impuesto, de acuerdo con los preceptos contenidos en esta Ley de Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, y los coeficientes y las bonificaciones previstos por la Ley y, en su caso, acordados por cada ayuntamiento y regulados en las ordenanzas fiscales respectivas.

Las tarifas del impuesto, en las que se fijarán las cuotas mínimas, así como la Instrucción para su aplicación, se aprobarán por real decreto legislativo del Gobierno, que será dictado en virtud de la presente delegación legislativa al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución.

Sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto se aplicará, en todo caso, un coeficiente de ponderación, determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo.

Sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación previsto en el artículo anterior, los ayuntamientos podrán establecer una escala de coeficientes que pondere la situación física del local dentro de cada término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique.

El impuesto se gestiona a partir de la matrícula de éste. Dicha matrícula se formará anualmente para cada término y estará constituida por censos comprensivos de las actividades económicas, sujetos pasivos, cuotas mínimas y, en su caso, del recargo provincial. La matrícula estará a disposición del público en los respectivos ayuntamientos.

En este momento no ha sido posible calcular los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de los proyectos de negocio, a desarrollar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

7.2.6 I.V.T.M.

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en éstos. A los efectos de este impuesto también se considerarán aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística.

Son sujetos pasivos de este impuesto las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a cuyo nombre conste el vehículo en el permiso de circulación.

La cuota tributaria de este impuesto se obtiene por aplicación al cuadro de tarifas establecidas en el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, de los siguientes coeficientes:

Potencia y clase de vehículo	Cuota-Euros
A) Turismos:	
De menos de ocho caballos fiscales	20,07
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	54,19
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	114,38
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	142,48
De 20 caballos fiscales en adelante	178,08

7.3 RESUMEN

Hipótesis:

- 99 viviendas de protección + 33 viviendas libres = 132 viviendas totales
- 150 vehículos nuevos con un módulo medio de cálculo de 75 euros

			s/ P.E.M.	I.C.I.O.	s/ P.E.M.	TASAS	eur/m2c	I.B.I.	s/ nº viv.	I.V.T.M.
ALT 2	**SARDINA S-4**	**11.652.257,50 €**	**2,50%**	**279.708,19 €**	**2,30%**	**257.331,53 €**	**€ 2,00**	**14.898,00 €**	**€ 70,00**	**10.500,00 €**
L. 1	**URBANIZACIÓN VIARIOS**	**coste**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**
a)	Explanación, pavimentación…	433.950,00 €	**2,50%**	10.848,75	**2,30%**	9.980,85				
b)	Zonas verdes y jardinería	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-				
c)	Zonas de uso público	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-				
d)	Red: abastecimiento agua…	30.771,00 €	**2,50%**	769,28	**2,30%**	707,73				
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00 €	**2,50%**	1.893,60	**2,30%**	1.742,11				
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00 €	**2,50%**	1.380,75	**2,30%**	1.270,29				
g)	Red: suministros eléctricos; teleco…	78.900,00 €	**2,50%**	1.972,50	**2,30%**	1.814,70				
h)	Servicios de transporte	17.752,50 €	**2,50%**	443,81	**2,30%**	408,31				
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50 €	**2,50%**	443,81	**2,30%**	408,31				
j)	Obras especiales	78.900,00 €	**2,50%**	1.972,50	**2,30%**	1.814,70				
k)	Indemnizaciones	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-				
		789.000,00 €		**19.725,00 €**		**18.147,00 €**		**0,00 €**		**0,00 €**
L. 2	**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**	**coste**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**
R	Residencial b4	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-		-		-
R	Residencial b3	0,00 €	**2,50%**	-	**2,30%**	-		-		-
R	Residencial b2	2.599.177,50 €	**2,50%**	64.979,44	**2,30%**	59.781,08	**2,00**	5.958,00	**50**	3.500,00
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00 €	**2,50%**	195.003,75	**2,30%**	179.403,45	**1,00**	8.940,00	**100**	7.000,00
			2,50%	-	**2,30%**	-		-		-
		10.399.327,50 €		**259.983,19 €**		**239.184,53 €**		**14.898,00 €**		**10.500,00 €**
L. 3	**OTRAS CONSTRUCCIONES**	**coste**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**	**módulo**	**euros**
D	Dotacional	0,00 €		-		-		-		-
E	Equipamiento	0,00 €		-		-		-		-
EL	Espacio Libre	198.930,00 €		-		-		-		-
P	Peatonal	265.000,00 €		-		-		-		-
		0,00 €		-		-		-		-
		463.930,00 €		**0,00 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**0,00 €**

BALANCE FINAL	542.532,12	537.039,72	686,55	686,55	686,55	686,55	686,55	686,55	686,55	686,55

(con todos los SGM adscritos por el PGO)

SALIDAS	TOTAL	O	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	-	0,00								
conservación, mantenimiento y reparación	**197.691,60**		24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45	24.711,45
	-									
	197.691,60	**0,00**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**	**24.711,45**

ENTRADAS	TOTAL	O	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Cesiones de suelo	-									
Ingresos de derecho privado	-									
Tasas (licencias y autorizaciones)	**257.331,53**	257.331,53								
Tasas (prestación de servicios)	-									
Contribuciones especiales	-									
I s/ bienes inmuebles (VPP)	**71.520,00**		8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00	8.940,00
I s/ bienes inmuebles (residencial)	**47.664,00**		5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00	5.958,00
I s/ bienes inmuebles (comercial)	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ actividades económicas	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	**84.000,00**		10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00
I s/ construcciones instalaciones y obras	**279.708,19**	279.708,19								
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-									
Participaciones en tributos de otras AAPP	-									
Subvenciones	-									
Precios públicos	-									
Operaciones de crédito	-									
	740.223,72	**537.039,72**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**	**25.398,00**

8. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como dispone el artículo 65 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018**, de 26 de diciembre):

"(…)

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

(…)

b) Parte II: 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.

(…)"

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a suelo residencial, que deben hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

Por uso productivo, debe entenderse aquél suelo que es susceptible de generar actividad económica, por cuanto tiene por objeto, o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en estos suelos: los usos industriales, en sus distintas categorías (extensiva, intensiva…); tecnológicos; comerciales; turísticos; etcétera. La definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios, están desarrolladas en las correspondientes ordenanzas incorporadas al instrumento de planeamiento.

En este sentido, cabe considerar que las propuestas de la Ordenación Urbanística vigentes (PGO) han tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, por lo que basta remitir en este punto a los contenidos y determinaciones específicas, que justifican el adecuado equilibrio entre lo programado para uso residencial y el destinado a usos productivos.

En general, parece que esta propuesta puede mejorar las expectativas de en la generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, dotando a los suelos de las mayores posibilidades de aprovechamiento lucrativo, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.

9. CONCLUSIONES

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del art. 135 de la Constitución Española llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la "Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera" que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el "RDL 4/2012, de 24 de febrero", de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la "Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible", en la que se define la economía sostenible como el "patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidad de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades", al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación.

Con estas consideraciones previas, el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), debe evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Pública Local, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el «balance fiscal municipal» o ahorro bruto tiene que ser positivo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

Las conclusiones finales de este documento económico, son:

1) No se han detectado impactos negativos de la actuación, en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, que impidan llevar a cabo las acciones programadas, salvo los flujos financieros necesarios para hacer frente a los gastos de conservación y mantenimiento posterior.

2) No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3) Las estimaciones realizadas para un período temporal de 8 años, presentan un "cash flow" acumulado positivo para las arcas municipales, desde el año de inicio de la gestión y ejecución de la urbanización. Se puede afirmar que, si se lograse que se gestione y ejecute totalmente la urbanización, así como, las edificaciones necesarias para los usos propuestos, los impactos en el plano social y económico serán muy positivos.

4) Desde un punto de vista cuantitativo, se han obtenido cifras globalmente positivas en todos los parámetros estudiados, sobre todo los que tienen un carácter público local. Se podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que la nueva superficie residencial, debe dinamizar el consumo de bienes y servicios, así como la contratación de personal.

5) Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la nueva superficie destinada a residencial, incrementa las posibilidades de atracción de residentes y de actividades empresariales a desarrollar en el ámbito, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza para este municipio. Sin olvidar, el importante impacto social positivo, ya que se pueden edificar viviendas en régimen de protección pública.

ANEXO I. LOCALIZACIÓN, PLANOS Y FICHAS DE ORDENACIÓN

lat: 28º 09' 04,38" N lon: 15º 41' 33,96" O
x: 431.979,86 y: 3.114.147,55

Carretera Sardina Km 6
Carretera Sardina Km 5 (GC-202)
Avenida Alcalde Antonio Reyes
Avenida Vespucio
Mirador de Faro
Cirujano Dr. Jose Trujillo
Cirujano Dr. Jose Trujillo
Cirujano Dr. Jose Trujillo

ALTERNATIVA 0

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		11895 m²	
Uso Caracteristico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	100 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	1,20 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MAXIMA	14256 m²c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUIDA (m²)
	R	3680	b3	2,7	100	2	9936
	RVP	1600	b3	2,7	100	2	4320
	E.L.	895					
TOTAL		6175					14256

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA Mº
	RESIDENCIAL	5280			14256,00
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	895	5705	2851	
	ITINERARIOS PEATONALES	4810			
	DOTACIONAL	0	0		
	SUBTOTAL	10965			
	VIARIO	910			
	TOTAL	11895	5705	5702	14256,00

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	PLAZO	1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	13824,00 U.A.L.		350,15
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo total	13824,0 U.A.L.		
Aprovechamiento medio	1,1537 U.A.L./m²		
10% Cesión	1382,40 U.A.L.		

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

ALTERNATIVA 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		11895 m²	
Uso Caracteristico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	100 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	0,80 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	10746 m²

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	300	b4	3,6	100	4	1080
	R	377	b4	3,6	100	4	1357
	R	200	b3	2,7	100	3	540
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	E.L.	895					
TOTAL		6088					10745

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	5193			10746,05
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	895	1883	2149	
	ITINERARIOS PEATONALES	998			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	7086			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	11895	1883	4288	10746,05

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	PLAZO		1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				9969,17 U.A.L.			350,16
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				9969,2 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9663 U.A.L./m²			
10% Cesión				996,92 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

ALTERNATIVA 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SARDINA S-4

Superficie Total		13186 m²	
Uso Caracteristico		Residencial	
Uso Compatible		Comercial	
Densidad	90 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad	0,90 m²/m²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	11919 m²c

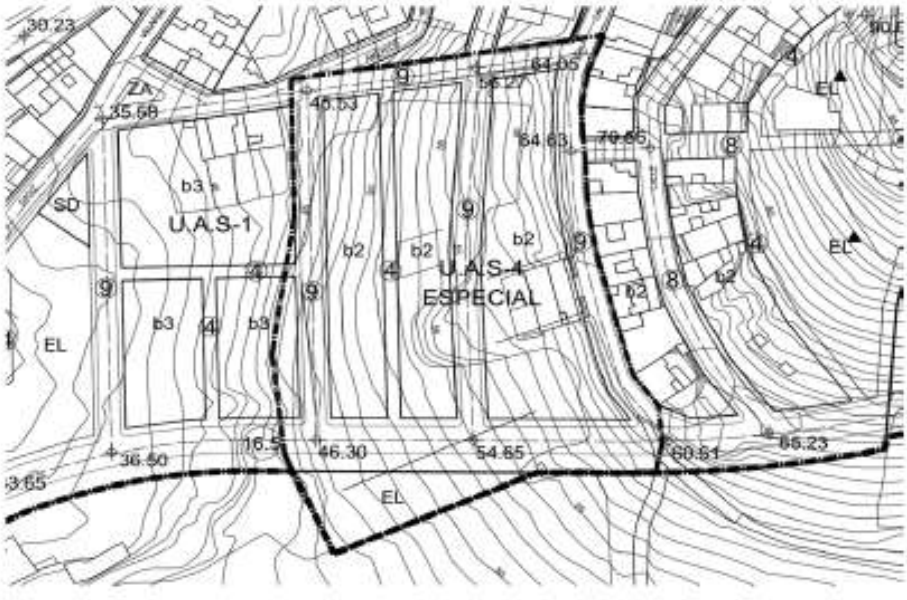
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

			SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 38	SUP. CONSTRUÍDA M²
		RESIDENCIAL	6405			11918,95
		COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 38		ESPACIOS LIBRES	912	1972	2384	
		ITINERARIOS PEATONALES	1060			
		DOTACIONAL	0			
				0		
		SUBTOTAL	8377			
		VIARIO	4809			
		VIARIO EXISTENTE	1653			
		TOTAL	13186	1972	4768	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	PLAZO			1er Cuatrienio
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fl	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			315,87
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.



		PGO 2006			ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2		
USO	**TIPO**	**Superficie parcela (m²s)**	**m2c / m2s**	**Superficie edificable (m²c)**	**Superficie parcela (m²s)**	**m2c / m2s**	**Superficie edificable (m²c)**	**Superficie parcela (m²s)**	**m2c / m2s**	**Superficie edificable (m²c)**
Residencial b4	b4			-	677,00	**3,60**	2.437,20			-
Residencial b3	b3	3.680,00	**2,70**	9.936,00	200,00	**2,70**	540,00			-
Residencial b2	b2			-			-	1.655,00	**1,80**	2.979,00
Residencial VP	b2	1.600,00	**2,70**	4.320,00	4.316,00	**1,80**	7.768,80	4.750,00		8.940,00
Dotacional				-			-			-
Equipamiento				-			-			-
Espacio Libre		895,00		-	895,00		-	912,00		-
Peatonal		4.810,00		-	998,00		-	1.060,00		-
Viario		910,00		-	4.809,00		-	4.809,00		-
		11.895,00		**14.256,00**	**11.895,00**		**10.746,00**	**13.186,00**		**11.919,00**

ANEXO II. PGO 2006

- Sardina Sur. SUSNO-R-5.

Este sector, antes SAU-1 (uf), Sector-10.1 y SAU-0, Sector-10.2 Mirador del Noroeste, se redelimita, por un lado uniendo los dos subámbitos con parte del sistema general de espacios libres SG-EL-4-PU Cueva Lapa, y por el otro, en el borde sur del subámbito 2, excluyendo del mismo la franja de suelo urbanizable de Campo de Golf Cueva Lapa y que, consecuentemente, se incluye en el ámbito del mismo.

Este sector se compone de dos piezas cuya contigüidad se establece mediante la incorporación de un parque intermedio, la pieza localizada al Este., que venía ligada con el proyectado campo de golf de Cueva Lapa, ha sido desclasificada por el Parlamento de Canarias, aunque está recurrida dicha desclasificación por parte de la propiedad, el acuerdo del Parlamento propone Suelo Rústico de Protección Territorial, el informe de la Consejería propone Suelo Rústico de Protección Paisajística para el sector Este y Suelo Urbanizable No Sectorizado para la parte más situada más al Oeste.

10.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. (SUSNO).

Integrado por el suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación no se haya producido.
En esta categoría se distinguen, en función de los usos del suelo, las siguientes subcategorías:

- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial. SUSNO-R.
- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial. SUSNO-I.

Se han incluido dentro de esa categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSNO-R-1	SAN ISIDRO	63.515
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA	138.960
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO	59.760
SUSNO-R-4	PISO FIRME	67.944
SUSNO-R-5	SARDINA SUR – MIRADOR NOROESTE	112.420
TOTALES		**442.599**

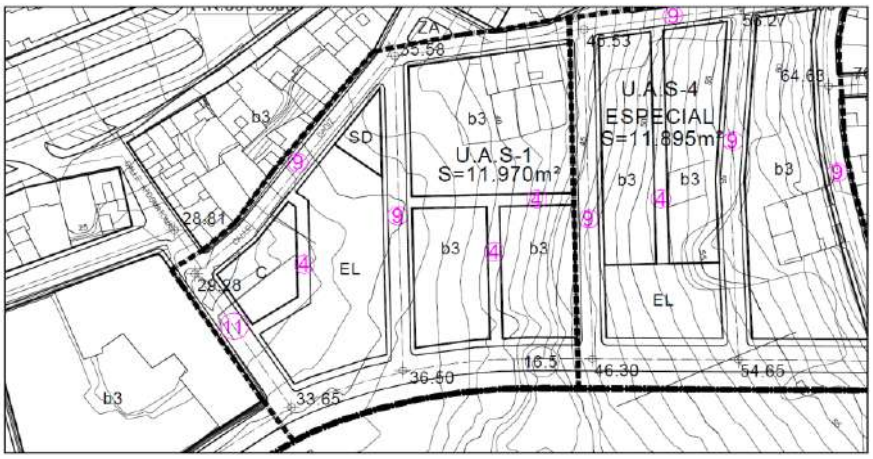


TABLA DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m^2/m^2)	Superficie Edificable	Cp	Fa	Ft	Fp	Coefic Homog	Aprov. Uas	Aprov. Medio
ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO														
SUNS- E	Las Longueras	TERC.	127145		127145	0,596	75778,42	1,30	1,00	0,95	1,00	1,2350	93586,35	0,7361
SUSO R-9	Puente Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184,00	1,10	0,95	0,95	0,95	0,9431	21865,12	0,8233
SUSNO R-1	San isidro	RESID.	63515		63515	0,800	50812,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	45857,83	0,7220
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME														
SUSNO I-1	San Isidro Sur	IND.	44495	3415	47910	0,75	33371,25	0,70	0,95	1,00	0,95	0,6318	21082,29	0,4400
SUSNO R-2	Panchito Silva	RESID.	104448	34512	138960	0,75	78336,00	1,02	0,95	1,00	0,90	0,8732	68400,55	0,4922
SUSNO R-4	Piso Firme	RESID.	52471	15473	67944	0,71	37369,00	0,98	0,90	0,95	1,00	0,8379	31311,48	0,4608
ÁREA TERRITORIAL COSTA														
SUSNO R-3	Barranquillo del Vino	RESID.	59760		59760	0,45	26892,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,9405	25291,27	0,4232
SUSNO R-5	Sardina Sur	RESID.	111357	1063	112420	0,47	52813,74	1,15	0,95	0,95	1,00	1,0352	54670,93	0,4863
SUSO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,689	47383,87	1,00	1,00	0,95	0,90	0,8555	40538,09	0,4701
TOTALES			658498	71939	730437		425940,28						402603,9	

10.2.4 Tabla de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

CATEGORÍA	ÁREA TERRITORIAL	DENOMINACIÓN	SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (m^2)	S.G. ADSCRITOS O NSCRITOS (m^2)	SUP. TOTAL INCLUÍDOS SG (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2)	DENSIDAD (Viv/Ha)	Nº TOTAL DE VIVIENDAS
SUSNO-R-1	GÁLDAR	SAN ISIDRO	Edif. en manzana cerrada	63515	-----	63515	0,80	50812,00	42	264
SUSNO-R-2	LOS QUINTANAS PISO FIRME	PANCHITO SILVA	Edif. en manzana cerrada Edif..entremedianeras	104448	22681* (SG-EL-6) 11831* (SG-V-4.3; 5.2; 6.1; 7.4)	138960	0,75	78336,00	45	650
SUSNO-R-3	COSTA	BARRANQUILLO DEL VINO	Edif. en manzana cerrada Edif..entremedianeras	59760	-----	59760	0,45	26892,00	29	**174**(1)
SUSNO-R-4	COSTA	PISOFIRME	Edif. en manzana cerrada	52471	15473*(SG-EL)	67944	0,71	37369,00	46	310
SUSNO-R-5	COSTA	SARDINA SUR	Edif..entremedianeras Edif. unifamiliar aislada/ pareada	111357	1063* (SG-V-3.2)	112420	0,47	48071,00	36	400
SUSNO-I-1	LOS QUINTANAS PISO FIRME	SAN ISIDRO SUR	Edificación singular	44495	3415* (SG-V-5.1; 7.2)	47910	0,75	33371,25	----	------
TOTALES										**1624**

(1) No computan las viviendas de Barranquillo del Vino por tratarse de viviendas de reposición y parcelas subastadas con anterioridad que no entran a mercado.

*Sistemas Generales Inscritos en el sector. ** Sistemas Generales Adscritos al sector.

ANEXO III. MÓDULOS DE VALORACIÓN

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

"ANEXO

CAPÍTULO III Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones

Norma 20. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.

1. Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo.

2. La categoría 1, establecida en dicho cuadro de coeficientes, podrá ampliarse con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supere la que corresponda a los de la categoría 1, tal y como aparezca ésta descrita en el correspondiente catálogo. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50, un 30 y un 15 por 100, respectivamente. Esta ampliación se recogerá, en su caso, en la ponencia de valores.

3. En el cuadro se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.

4. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.

5. En las instalaciones hoteleras (uso 7) se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.

6. No obstante lo establecido en los apartados 4 y 5 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.

7. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

8. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

9. Las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria elaborarán un catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de su ámbito territorial, coordinado por la Junta Técnica territorial correspondiente, en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las

construcciones. Estos catálogos se realizarán siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General, previo estudio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6 ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO a OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS con CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENÉFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías,etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA CULTURALES sin RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS de GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

Conforme a estas referencias normativas, se han establecido los coeficientes correctores, para el módulo de referencia: **residencial / viviendas colectivas de carácter urbano / manzana cerrada / cat. 4 = 1,00**

Para obtener los módulos de referencia de costes, se han consultado las páginas web que ofrecen los **"Índices de Costes de Construcción en Canarias"** (ATC), de mucha utilidad para realizar valoraciones de construcciones, edificaciones e instalaciones. Como fruto de un trabajo elaborado bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, se realizan con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago, y fijar unos **"Índices de Valoración"** de las mismas.

En consecuencia, esta aplicación informática permite una consulta rápida de los Índices de Valoración de Costes de Construcción en Canarias en cada una de las tipologías estudiadas por la Fundación CIEC, mediante una clasificación por usos, tipologías y plantas tipo.

ÍNDICES DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS

CIEC Fundación Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias

Agencia Tributaria Canaria

FECAM Federación Canaria de Municipios

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2019	2138303DS3123N0001LR	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m² de e.m.
SÓTANO	APARCAMIENTOS	489
SEMISÓTANO	TRASTEROS	613
PLANTA BAJA	COMERCIAL	472
PLANTAS ALTAS	RESIDENCIAL	698
PLANTA ÁTICO	RESIDENCIAL	698
AZOTEA	ZONAS COMUNES	613

- **AÑO 2019**

ISLA DE GRAN CANARIA - T. M. GÁLDAR

USO PRINCIPAL RESIDENCIAL – EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

MÓDULO BÁSICO P.E.M. = 698,00 euros / m²c

ANEXO IV. FLUJOS DE ENTRADA (TRIBUTOS)

			s/ P.E.M.	I.C.I.O.	s/ P.E.M.	TASAS	eur/m2c	I.B.I.	s/ nº viv.	I.V.T.M.
ALT 2	SARDINA S-4	11.652.257,50 €	2,50%	279.708,19 €	2,30%	257.331,53 €	€ 2,00	14.898,00 €	€ 70,00	10.500,00 €
L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
a)	Explanación, pavimentación...	433.950,00 €	2,50%	10.848,75	2,30%	9.980,85				
b)	Zonas verdes y jardinería	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-				
c)	Zonas de uso público	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-				
d)	Red: abastecimiento agua...	30.771,00 €	2,50%	769,28	2,30%	707,73				
e)	Red: alcantarillado y depuración	75.744,00 €	2,50%	1.893,60	2,30%	1.742,11				
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	55.230,00 €	2,50%	1.380,75	2,30%	1.270,29				
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	78.900,00 €	2,50%	1.972,50	2,30%	1.814,70				
h)	Servicios de transporte	17.752,50 €	2,50%	443,81	2,30%	408,31				
i)	Servicio recogida residuos sólidos	17.752,50 €	2,50%	443,81	2,30%	408,31				
j)	Obras especiales	78.900,00 €	2,50%	1.972,50	2,30%	1.814,70				
k)	Indemnizaciones	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-				
		789.000,00 €		19.725,00 €		18.147,00 €		0,00 €		0,00 €
L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
R	Residencial b4	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-		-		-
R	Residencial b3	0,00 €	2,50%	-	2,30%	-		-		-
R	Residencial b2	2.599.177,50 €	2,50%	64.979,44	2,30%	59.781,08	2,00	5.958,00	50	3.500,00
R (VP)	Residencial VP	7.800.150,00 €	2,50%	195.003,75	2,30%	179.403,45	1,00	8.940,00	100	7.000,00
			2,50%	-	2,30%	-		-		-
		10.399.327,50 €		259.983,19 €		239.184,53 €		14.898,00 €		10.500,00 €
L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES	coste	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
D	Dotacional	0,00 €		-		-		-		-
E	Equipamiento	0,00 €		-		-		-		-
EL	Espacio Libre	198.930,00 €		-		-		-		-
P	Peatonal	265.000,00 €		-		-		-		-
		0,00 €		-		-		-		-
		463.930,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €

ANEXO V. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO

Audiencia de Cuentas de Canarias

EJERCICIO 2014

ENTIDADES LOCALES CANARIAS

TIPO ENTIDAD:	**Organismo Autónomo**	**Página 1/2**
ISLA:	**Gran Canaria**	Población: **24.209** (Fuente: INE a 1 Enero de 2014)
NOMBRE:	**Instituto Municipal de Toxicomanía**	Modelo: **Normal**

CAPÍTULO INGRESOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones Previsiones	%	Previsiones Definitivas	Derechos Rec. Netos	%	%	Recaudación Neta	%	Pendiente Cobro
1 IMPUESTOS DIRECTOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	135,23	0,00%	0,03%	135,23	100,00%	0,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	399.000,00	0,00	0,00%	399.000,00	397.901,00	99,72%	99,97%	387.901,00	97,49%	10.000,00
5 INGRESOS PATRIMONIALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
TOTAL INGRESOS	**399.000,00**	**0,00**	**0,00%**	**399.000,00**	**398.036,23**	**99,76%**	**100,00%**	**388.036,23**	**97,49%**	**10.000,00**

CAPÍTULO GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	%	Pagos Líquidos	%	Pendiente Pago
1 GASTOS DE PERSONAL	303.470,90	17.391,02	5,73%	320.861,92	320.861,92	100,00%	81,43%	315.509,26	98,33%	5.352,66
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	81.029,10	-9.698,33	-11,97%	71.330,77	66.360,87	93,03%	16,84%	64.908,41	97,81%	1.452,46
3 GASTOS FINANCIEROS	14.500,00	-7.692,69	-53,05%	6.807,31	6.807,31	100,00%	1,73%	6.807,31	100,00%	0,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
TOTAL GASTOS	**399.000,00**	**0,00**	**0,00%**	**399.000,00**	**394.030,10**	**98,75%**	**100,00%**	**387.224,98**	**98,27%**	**6.805,12**

Audiencia de Cuentas de Canarias

EJERCICIO 2015

Gáldar

TIPO ENTIDAD:	Ayuntamiento				**Página 1/2**
MODELO:	Normal	**Código:**	35 009	**Población:**	24.235
PROVINCIA:	Las Palmas	**ISLA:**	Gran Canaria	(Fuente: INE a 1 enero 2015)	

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE INGRESOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones Previsiones	%	Previsiones Definitivas	Derechos Rec. Netos	%	%	Recaudación Neta	%	Pendiente Cobro
1 IMPUESTOS DIRECTOS	5.298.701,97	0,00	0,00%	5.298.701,97	4.668.886,64	88,11%	19,95%	3.476.949,45	74,47%	1.191.937,19
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	2.705.000,00	0,00	0,00%	2.705.000,00	3.824.979,37	141,40%	16,35%	3.824.979,37	100,00%	0,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	3.130.700,00	0,00	0,00%	3.130.700,00	2.662.195,07	85,04%	11,38%	2.004.144,71	75,28%	658.050,36
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	9.118.691,13	1.345.844,16	14,76%	10.464.535,29	10.146.747,81	96,96%	43,37%	9.631.438,67	94,92%	515.309,14
5 INGRESOS PATRIMONIALES	250.000,00	0,00	0,00%	250.000,00	152.937,88	61,18%	0,65%	143.586,86	93,89%	9.351,02
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	-56.212,88	0,00%	-0,24%	-56.212,88	100,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	41.000,00	1.892.629,76	4616,17%	1.933.629,76	1.997.727,33	103,31%	8,54%	1.151.943,64	57,66%	845.783,69
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	625.674,11	12513,48%	630.674,11	187,50	0,03%	0,00%	187,50	100,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
TOTAL INGRESOS	**20.549.093,10**	**3.864.148,03**	**18,80%**	**24.413.241,13**	**23.397.448,72**	**95,84%**	**100,00%**	**20.177.017,32**	**86,24%**	**3.220.431,40**

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	%	Pagos Líquidos	%	Pendiente Pago
1 GASTOS DE PERSONAL	9.149.786,38	1.426.382,74	15,59%	10.576.169,12	10.178.174,99	96,24%	52,53%	9.951.182,00	97,77%	226.992,99
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	3.367.380,00	980.021,82	29,10%	4.347.401,82	4.280.560,36	98,46%	22,09%	3.494.201,32	81,63%	786.359,04
3 GASTOS FINANCIEROS	1.544.600,34	-833.623,26	-53,97%	710.977,08	698.288,74	98,22%	3,60%	684.224,54	97,99%	14.064,20
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	672.900,00	250.450,01	37,22%	923.350,01	820.980,03	88,91%	4,24%	678.891,41	82,69%	142.088,62
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	785.000,00	2.040.916,72	259,99%	2.825.916,72	2.725.015,31	96,43%	14,06%	2.242.510,59	82,29%	482.504,72
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	0,00	0,00%	5.000,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	681.989,18	0,00	0,00%	681.989,18	672.871,48	98,66%	3,47%	614.625,63	91,34%	58.245,85
TOTAL GASTOS	**16.206.655,90**	**3.864.148,03**	**23,84%**	**20.070.803,93**	**19.375.890,91**	**96,54%**	**100,00%**	**17.665.635,49**	**91,17%**	**1.710.255,42**

Audiencia de Cuentas de Canarias

EJERCICIO 2016

Gáldar

TIPO ENTIDAD:	Ayuntamiento				**Página 1/2**
MODELO:	Normal	**Código:**	35 009	**Población:** (Fuente: INE a 1 enero 2016)	24.296
PROVINCIA:	Las Palmas				

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE INGRESOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones Previsiones	%	Previsiones Definitivas	Derechos Rec. Netos	%	%	Recaudación Neta	%	Pendiente Cobro
1 IMPUESTOS DIRECTOS	5.405.000,00	0,00	0,00%	5.405.000,00	5.711.776,41	105,68%	23,13%	4.866.707,12	85,20%	845.069,29
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	3.476.000,00	0,00	0,00%	3.476.000,00	4.218.418,89	121,36%	17,08%	4.211.985,39	99,85%	6.433,50
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	3.179.154,40	136.289,71	4,29%	3.315.444,11	2.550.210,25	76,92%	10,33%	2.043.068,13	80,11%	507.142,12
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	10.014.261,60	830.027,09	8,29%	10.844.288,69	10.632.327,00	98,05%	43,05%	10.346.676,45	97,31%	285.650,55
5 INGRESOS PATRIMONIALES	158.000,00	0,00	0,00%	158.000,00	150.876,45	95,49%	0,61%	144.432,76	95,73%	6.443,69
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	961.739,73	0,00%	3,89%	-313.033,34	-32,55%	1.274.773,07
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	41.000,00	568.935,68	1387,65%	609.935,68	473.323,77	77,60%	1,92%	473.323,77	100,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	1.387.114,61	27742,29%	1.392.114,61	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
TOTAL INGRESOS	22.278.416,00	2.922.367,09	13,12%	25.200.783,09	24.698.672,50	98,01%	100,00%	21.773.160,28	88,16%	2.925.512,22

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	%	Pagos Líquidos	%	Pendiente Pago
1 GASTOS DE PERSONAL	10.346.106,71	1.611.783,40	15,58%	11.957.890,11	11.608.233,74	97,08%	56,78%	11.476.196,41	98,86%	132.037,33
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	3.538.464,00	1.275.316,31	36,04%	4.813.780,31	4.708.200,61	97,81%	23,03%	3.955.155,97	84,01%	753.044,64
3 GASTOS FINANCIEROS	1.047.233,91	-394.405,19	-37,66%	652.828,72	650.492,55	99,64%	3,18%	632.872,59	97,29%	17.619,96
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	692.900,00	61.482,71	8,87%	754.382,71	677.506,73	89,81%	3,31%	623.415,79	92,02%	54.090,94
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	1.351.803,75	692.337,94	51,22%	2.044.141,69	1.810.468,23	88,57%	8,86%	1.116.419,70	61,66%	694.048,53
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	27.852,00	0,00%	27.852,00	27.852,00	100,00%	0,14%	27.852,00	100,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	0,00	0,00%	5.000,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	1.001.242,51	-26.416,00	-2,64%	974.826,51	960.086,78	98,49%	4,70%	892.598,61	92,97%	67.488,17
TOTAL GASTOS	17.982.750,88	3.247.951,17	18,06%	21.230.702,05	20.442.840,64	96,29%	100,00%	18.724.511,07	91,59%	1.718.329,57

Equipo redactor:

ITALROMAN, S. L.

Calle Italia, 22 – bajo

35006 – Las Palmas de Gran Canaria

Economista: Francisco Diego Santana Román

Colaboradora: María Victoria Santana Román

42828731V MARIA VICTORIA SANTANA (R: B35398734)

Firmado digitalmente por 42828731V MARIA VICTORIA SANTANA (R: B35398734)
Fecha: 2019.11.13 20:45:40 Z

Firmado por SANTANA ROMAN, FRANCISCO DIEGO (FIRMA) el día 13/11/2019 con un certificado emitido por AC DNIE 006

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR EN EL

ÁMBITO DE LA UA SARDINA S-4

Documento Ambiental Estratégico

TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

EQUIPO REDACTOR

REDACTOR DEL BORRADOR DEL DOCUMENTO TÉCNICO:

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta col. 2576

REDACTORES DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

Dina Sánchez Mateos – Geógrafa, col. 0956

Jonatan Mendoza Godoy – Geógrafo

INDICE

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES 5
1.1 INTRODUCCIÓN 5
1.2 ÁREA DE ESTUDIO 6
1.3 ANTECEDENTES 7
1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE 8
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 8
3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 9
3.1 ALCANCE 9
3.2 CONTENIDO 10
3.3 ALTERNATIVAS 10
3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA 17
3.5 COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS 19
3.5.1 VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS 19
3.5.2 VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS 20
3.6 ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 23
3.6.1 CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE 26
3.6.2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 26
3.6.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO 27
3.6.4 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 28
3.6.5 EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS 28
4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA 29
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 30
5.1 GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS 30
5.2 HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA 31
5.3 EDAFOLOGÍA 32
5.4 CLIMATOLOGÍA 33
5.5 VEGETACIÓN 34
5.6 FLORA Y FAUNA 35
5.7 PAISAJE 37
5.8 AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS 39
5.9 POBLACIÓN Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 40
5.10 PATRIMONIO CULTURAL 42

6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 42

6.1 UNIDADES AMBIENTALES 42

6.2 DIAGNÓSTICO DE POTENCIALIDAD 44

6.2.1 LIMITACIONES DE USO 44

6.2.2 CAPACIDAD DE USO 47

6.2.3 VALOR CULTURAL 48

6.2.4 CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN 49

7. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA 54

8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN 58

9. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE 61

9.1 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 61

10. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 66

11. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 67

12. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 69

13. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 72

14. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN. 75

15. RESUMEN NO TÉCNICO 80

16. ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 81

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente documento se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico Simplificado correspondiente a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGO Gáldar) en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4 (en adelante UA Sardina S-4).

El instrumento de planeamiento municipal vigente es el PGO Gáldar, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, con publicación del acuerdo el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias, y publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

El objeto es realizar una evaluación de los posibles efectos negativos de esta Modificación Menor sobre los valores ambientales presentes en el área de estudio, así como, justificar la aplicación en este caso del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que se regula en el *artículo 29 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

De acuerdo con el artículo 164, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, nos encontramos en un supuesto de **modificación menor**, por lo que, según el artículo 165.3, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, las modificaciones menores se someterán al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**.

El objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 es dar conformidad a la parcela con la realidad edificatoria existente, la cual impide el desarrollo de la gestión del ámbito y con ello la implantación de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas de protección oficial ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar. Bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida, resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación *UA SARDINA S-4*.

Se adelanta que, desde el punto de vista de la evaluación ambiental, la propuesta no es incompatible con el desarrollo urbanístico del ámbito, la modificación proyectada no alterará la estructura paisajística ni ambiental de la zona de estudio.

El planeamiento urbanístico municipal vigente, Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, aprobado definitivamente con fecha de 20 de julio de 2006 (BOC 26/02/2007, BOP 09/03/2007), clasifica y categoriza la parcela afectada como **suelo urbano no consolidado**.

Figura 1: Clasificación y Categorización del PGO de Gáldar. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

1.2 ÁREA DE ESTUDIO

La zona de estudio se encuentra en Sardina de Gáldar, localidad perteneciente al municipio Gran Canario de Gáldar. Dicho municipio está localizado al noroeste de Gran Canaria, limitando al este con Santa María de Guía de Gran Canaria, al oeste con Agaete y al sur con Artenara y Tejeda.

El municipio de Gáldar cuenta con una población de **24.209** habitantes, de los cuales 12.118 son hombres y 12.091 son mujeres. A su vez el barrio de Sardina cuenta con una población de **6.691** habitantes según el padrón municipal del año 2018[1], representando el 27,63% de la población total del municipio.

Concretamente, la parcela objeto de estudio se localiza en Lomo de la Ermita, en el Barrio Negrín que es un barrio compuesto por unas 1.140 viviendas principalmente de autoconstrucción, de orden cerrado, aprovechando toda la parcela, rasgo común de este tipo de barrios espontáneos, sin una planificación adecuada.

Es un barrio principalmente residencial, constituido con una tipología edificatoria, conocida como viviendas salón, que suelen presentar dos o tres plantas, donde destaca un salón o garaje en la planta baja, en cuyo interior se localizan comercios o talleres, principalmente en las viviendas situadas en la zona de la vía principal de acceso al barrio.

En concreto, la parcela linda al norte con la calle Américo Vespucio, al sur con una parcela adjudicada a D. José García Gil, al este con la calle Jiménez Díaz, y al oeste con terrenos de Juan Jorge.

[1] Datos obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística. http://www.ine.es/

Figura 2: Localización del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

1.3 ANTECEDENTES

El presente documento se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico Simplificado correspondiente a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4. El objeto es justificar la aplicación en este caso del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que se regula en el *artículo 29 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

De acuerdo con el artículo 164, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, nos encontramos en un supuesto de **modificación menor**, por lo que, según el artículo 165.3, de la *ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, las modificaciones menores se someterán al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**.

El objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la *UA Sardina S-4* es dar conformidad a la parcela con la realidad edificatoria existente, la cual impide el desarrollo de la gestión del ámbito y con ello la implantación de espacio libre sobre parte de la proyección de la promoción de 87 viviendas de protección oficial ejecutadas por la empresa municipal Galobra con licencia otorgada bajo la vigencia del anterior planeamiento urbanístico, Revisión de Normas Subsidiarias de Gáldar. Bajo dicha disconformidad de la ordenación establecida, resulta inviable la gestión urbanística de la citada unidad de actuación UA SARDINA S-4.

El planeamiento urbanístico municipal vigente, Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, aprobado definitivamente con fecha de 20 de julio de 2006 (BOC 26/02/2007, BOP 09/03/2007),

clasifica y categoriza la parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, incluida en el ámbito de la *Unidad de Actuación UA-Sardina S4*.

Por tanto, la realidad edificatoria existente en el ámbito impide la ejecución material de la Unidad de Actuación, así como su gestión, al resultar disconforme con la ordenación vigente. Se requiere, por tanto, una reordenación del ámbito, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

El instrumento de planeamiento municipal vigente es el Plan General de Ordenación de Gáldar, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, con publicación del acuerdo el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias, y publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

Tras su entrada en vigor, las alteraciones del documento del PGO de Gáldar se han realizado mediante diferentes modificaciones puntuales y una revisión parcial.

Este PGO desde su aprobación definitiva sustituye a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Gáldar que se encontraban en vigor desde 1997.

Por tanto, la ordenación propuesta para este ámbito permitirá la reubicación del Espacio Libre previsto en la ordenación vigente, el cual está ubicado en un suelo actualmente ya edificado con viviendas de protección oficial. Así mismo, estas viviendas dejarían de estar afectadas por la calificación de Espacio Libre.

En este sentido, la realidad edificatoria actual del ámbito objeto de esta Modificación Menor limita la culminación de la ejecución material de la UA, así como su gestión, al ser disconforme con la ordenación vigente. Por consiguiente, se precisa de una reordenación del ámbito, respetando los parámetros básicos de la ordenación vigente, que permita materializar el aprovechamiento lucrativo pendiente, y ejecutar el Espacio Libre previsto, todo ello respetando las edificaciones ya existentes.

En este contexto, con fecha 8 de febrero de 2018, se firma un convenio de planeamiento entre el Ayuntamiento y Dña. María del Pino García Gil, en el que se acuerda una reordenación de este ámbito que permitiría conseguir los objetivos anteriormente planteados. Este acuerdo alcanzado con la propietaria de los terrenos vacantes del ámbito establece el marco para impulsar la presente Modificación Menor, con el objeto de iniciar el proceso de reordenación de este ámbito, y poder culminar así su ejecución y gestión.

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La ordenación establecida por el PGO de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente. En consecuencia, el objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de esta.

En este contexto, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente Modificación Menor:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.
- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.
- La localización de usos del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

3.1 ALCANCE

La *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación UA. Sardina S-4*, como se comentó en el apartado 1.2 se materializará en una parcela localizada en Lomo de la Ermita, en Negrín, barrio perteneciente al municipio Gran Canario de Gáldar.

El ámbito objeto de esta modificación linda al norte con la calle Américo Vespucio, al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO R-*, al este con la calle Jiménez Díaz, y al oeste con terrenos de Juan Jorge.

La Modificación Menor pretende reajustar la delimitación de la unidad de actuación S-4 incorporando, y reclasificando como SUNCU, un área que en la actualidad consta como *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO R-5),* con el objeto de reubicar el Espacio Libre. Así mismo, se propone modificar los parámetros de ordenación pormenorizada en la medida en que sea necesario, con el objeto de ajustar la ordenación a la edificabilidad ya ejecutada y a la aún pendiente de materializar.

La ordenación establecida parte de los siguientes objetivos:

- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.
- No incrementar la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.
- Rebajar la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).
- Alcanzar un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.

- Reajustar el límite de la unidad de Actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de GALOBRA, en parte de la cual se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m^2, en la actualidad Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, para reubicar el E.L.

A continuación, en las próximas páginas se detallarán las diferentes alternativas contempladas, así como, la finalmente seleccionada.

3.2 CONTENIDO

En este Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, que acompaña a la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4, se desarrollarán los contenidos expuestos en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, así como en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, los cuales sientan las bases y establecen las pautas para realizar el **procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**. Dichos contenidos, los cuales serán expuesto en este apartado, marcan la línea a seguir para realizar dicha evaluación.

El *artículo 29, Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada*, de ***la Ley 21/2013***, desarrolla el esquema a seguir para la realización de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el cual se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Por su parte, en el ***Reglamento de Planeamiento de Canarias***, *aprobado por DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre*, se detalla en el *Capítulo II de su Anexo* el contenido del Documento Ambiental Estratégico de la evaluación simplificada, el cual viene regulado por el artículo 29 de *la Ley 21/2013* presentando los mismos epígrafes.

3.3 ALTERNATIVAS

La presente Modificación Menor plantea alternativas sobre los siguientes aspectos:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.

- La localización de usos dentro del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

- **ALTERNATIVA 0**

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación vigente, establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar, así como la situación fáctica de los suelos incluidos en el ámbito.

La ordenación vigente se estructura en dos manzanas, destinadas mayoritariamente a uso residencial. La primera de ellas conforma una manzana compacta, a la que le es de aplicación la normativa zonal b3 (3 alturas). La segunda se conforma con dos bloques residenciales paralelos, con la normativa zonal b3 (3 alturas), y un Espacio Libre público en su extremo sur.

a. Delimitación/superficie.

La Unidad de Actuación en el vigente PGO presenta una superficie de **11.895 m²**. El PGO redelimitó la Unidad de Actuación con respecto al ámbito de las Normas Subsidiarias, segregando en dos Unidades de Actuación la UA originaria, quedando designada como *UA Sardina UA-4* la Unidad de Actuación objeto de la modificación.

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en tres bloques lineales, dispuestos de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **14.256 m²**, y un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito de **1,20 m²c/m²s**.

El 30% de la edificabilidad total, **4.320 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en la Alternativa 0 asciende a **895 m²**.

Por otra parte, la ubicación de este Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, donde se ubicaban viviendas.

Por lo tanto, el Espacio Libre previsto en la ordenación del PGO es de imposible ejecución, sin alterar las viviendas preexistentes.

Figura 3: Ordenación vigente del PGO. Fuente: Ayuntamiento de Gáldar.

Figura 4: Estado actual. Fuente: Ayuntamiento de Gáldar.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

La ordenación del PGO asigna a la totalidad de las manzanas edificables, sin distinción, la normativa zonal b3, que permite una altura máxima de tres plantas. Sin embargo, las viviendas preexistentes tienen una altura de dos plantas, por lo que, de materializarse el resto de la edificabilidad pendiente,

con la altura permitida en la ordenación vigente, se configuraría una manzana con dos alturas en distintas zonas, perdiéndose la imagen homogénea que se pretendía, y generándose posibles medianeras vistas.

e. Gestión.

La gestión y ejecución de la ordenación propuesta por el PGO está condicionada por la edificación preexistente, ejecutada al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, existiendo además un segundo propietario minoritario. El suelo ya ejecutado coincide con el perteneciente a GALOBRA, mientras el espacio aún sin ejecutar le corresponde al segundo propietario. Sin embargo, el Espacio Libre previsto por esta ordenación se situaba en el suelo perteneciente a GALOBRA, que, sin embargo, fue ejecutado con edificación residencial, tal como estaba previsto en las NNSS. En consecuencia, la ejecución de la ordenación propuesta por el PGO requeriría la sustitución de parte de la edificación ya ejecutada por el Espacio Libre asignado, trasladando esa edificabilidad a las parcelas vacantes.

- **<u>ALTERNATIVA 1</u>**

La Alternativa 1 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor asumiendo la delimitación de la ordenación vigente, y reubicando en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar.

Las parcelas aún sin edificar suponen una superficie de 1.772 m². En esta superficie deberán ubicarse los usos aún no materializados.

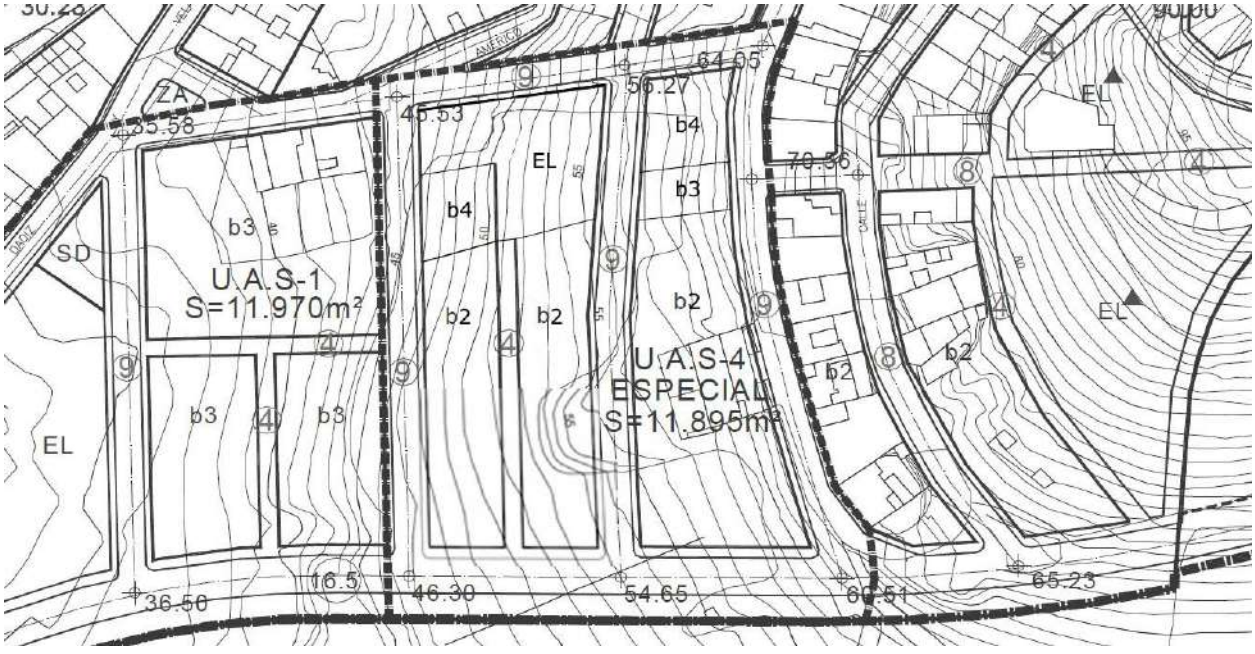


Figura 5: Ordenación de la Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

a. Delimitación/superficie.

La Unidad de Actuación en la Alternativa 1 mantiene la superficie de **11.895 m²** de la ordenación vigente.

En una de las dos manzanas del ámbito está previsto el uso residencial, mientras la otra se prevé destinarla a uso residencial para viviendas de protección oficial.

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en dos manazas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, con una edificabilidad total de **10.746 m²**, con un coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito de **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total, aún restan por materializar **2.977 m²** de uso residencial.

El 72% de la edificabilidad total, **7.768 m²/m²**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

La superficie destinada a Espacio Libre en la Alternativa 1 asciende a **895 m²**, manteniendo la misma superficie que en la ordenación vigente.

Por otra parte, este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele. Este es un suelo de bastante pendiente. Así mismo, la parcela linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcela.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas. Por esa razón, a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2.

La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas: dos de ellas en la manzana situada más al este del ámbito; y una tercera en la manzana situada más al oeste del ámbito. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente.

Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas. La mayor altura se sitúa en el extremo norte del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado, donde predomina la altura de dos plantas. Por su parte, la edificación de menor altura ocupa la mayor parte de la manzana, hasta el extremo sur, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*.

e. Gestión.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS, a las que en esta alternativa les asigna la Normativa Zonal b2.

Las parcelas vacantes se corresponden con los suelos pertenecientes a un segundo propietario. En consecuencia, la edificabilidad pendiente de materializar le corresponde únicamente a este propietario, lo cual facilita la gestión de esas parcelas.

Sin embargo, a este segundo propietario, minoritario en el conjunto del ámbito, le corresponde también la parcela que se debe ceder como Espacio Libre.

- **ALTERNATIVA 2**

La Alternativa 2 propone alcanzar los objetivos marcados por la Modificación Menor, ampliando la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, de forma que se pueda materializar la edificabilidad pendiente, manteniendo la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación del PGO, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal para toda la manzana.

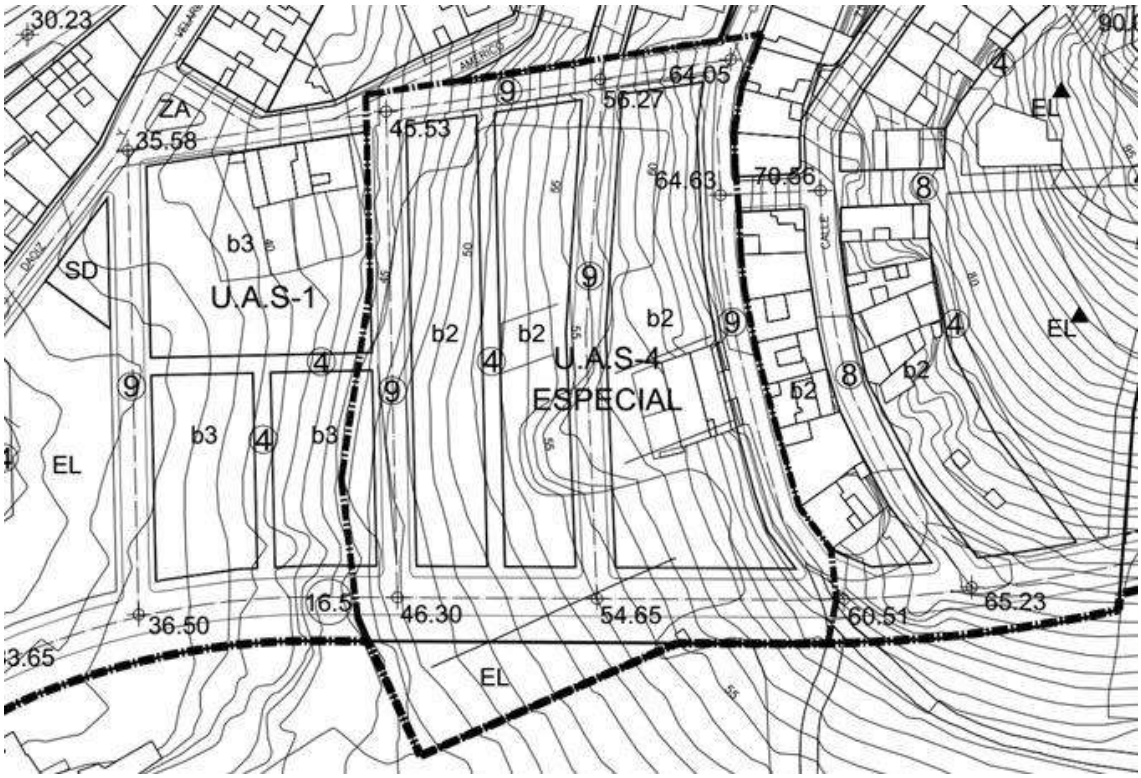


Figura 6: Ordenación de la Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

a. Delimitación/superficie.

La Unidad de Actuación en la Alternativa 2 tiene una superficie de **13.186 m²**.

A la superficie del ámbito en la ordenación vigente del PGO, 11.895 m², se incorpora un suelo de **434 m²**, perteneciente a GALOBRA, y cuya ordenación forma parte de la ordenación de la *UA Sardina S-1*. Este suelo se incorpora por razones recogidas en el correspondiente convenio entre la empresa municipal GALOBRA y el Ayuntamiento.

En segundo lugar, se incorpora un suelo de **912 m²** de superficie, perteneciente a GALOBRA, que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur.*

b. Edificabilidad.

La superficie edificable se distribuye en dos manzanas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, con una edificabilidad residencial de **10.748 m²**, más 1.171 m² correspondientes al suelo perteneciente a GALOBRA que forma parte de una parcela que en su mayor parte está incluida en la *Unidad de Actuación S-1*.

El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito es de **0,90 m²c/m²s**.

De esta edificabilidad total, aún restan por materializar **2.978 m²** de uso residencial.

El 72% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

c. Espacio Libre.

El Espacio Libre en la Alternativa 2 se localiza en el extremo sur del ámbito, en el suelo incorporado a la Unidad de Actuación, perteneciente a la empresa pública GALOBRA. Se trata de un suelo en forma de cuña que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*, para incorporarse a la Unidad de Actuación. La superficie de este Espacio Libre es de **912 m²**, que incrementa en 12 m² la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación vigente del PGO.

La posición del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.

d. Configuración volumétrica de la manzana.

A las manzanas edificatorias se les asigna la Normativa Zonal b2, con una altura máxima de 2 plantas. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

e. Gestión.

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS, a las que en esta alternativa les asigna la Normativa Zonal b2.

Las parcelas vacantes se corresponden con los suelos pertenecientes a un segundo propietario. En consecuencia, la edificabilidad pendiente de materializar le corresponde únicamente a este propietario, lo cual facilita la gestión de esas parcelas.

La inclusión de nuevos suelos pertenecientes a GALOBRA en el ámbito facilita la gestión del desarrollo de estos, pues se incorpora a un ámbito en el que GALOBRA es propietario mayoritario, y se incluye la totalidad de la parcela catastral, tal como se aprecia en el plano catastral.

Figura 7: Localización en el plano catastral de los suelos incorporados. Fuente: Elaboración propia, a partir de IDEGranCanaria.

Así mismo, en la ordenación de la Unidad de Actuación la parcela resultante de la aportación de ese suelo coincide con la parcela origen, tal como se establece en el Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su *Artículo 27. Criterios para la reparcelación*.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La alternativa 2 es la alternativa elegida pues resuelve de una manera más adecuada el desajuste entre lo planificado en el PGO y la realidad edificatoria. Reubicando el Espacio Libre ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, establece una ordenación adecuada de la Unidad de Actuación que viabiliza la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada y da cumplimiento a lo acordado en el convenio de incluir un suelo residual incluido en una parcela de la UA Sardina S-1.

Para la valoración de estas alternativas se han tenido en cuenta los siguientes objetivos y criterios:

Se plantean una serie objetivos específicos a cumplir por la presente Modificación Menor:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.
- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada.
- Dar cumplimiento a lo acordado en el convenio por el cual debe incluirse un suelo residual de 434 m^2 situado al oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA Sardina S-1*.

Por su parte, la ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.
- La localización de usos del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

La Unidad de Actuación en las Alternativas 0 y 1 presentan una superficie de 11.895 m^2. Así la Alternativa 1, al mantener la delimitación actual de la UA, se ve obligada a configurar una ordenación que reubique en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar. Esto da lugar a una ordenación donde es necesario asignar a algunas parcelas las normativas zonales b3 y b4. En consecuencia, la homogeneidad en altura de las manzanas residenciales se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes.

Por su parte, la Alternativa 2 proponer ampliar la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos, estableciendo la superficie de la UA en 13.186 m^2. De esta forma, la propuesta permite materializar la edificabilidad pendiente, aumentando ligeramente la superficie de Espacio Libre y reubicándolo en una localización más favorable, además de unificar la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal (b2) para toda la manzana.

Por otro lado, la configuración de las manzanas edificables es la misma en las tres alternativas. Las alternativas 1 y 2 proponer materializar, en las manzanas edificables comunes a todas las alternativas, una edificabilidad máxima de 10,748 m^2. Esto supone una edificabilidad máxima inferior a la propuesta por la Alternativa 0, que era de 14.256 m^2. En la Alternativa 2, a esta edificabilidad de 10.748 m^2 hay que sumarles 1.171 m^2 de edificabilidad asignada al suelo residual de 434 m2 de nueva incorporación.

En lo que respecta a la proporción de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección, las Alternativas 1 y 2 aumentan el porcentaje previsto en la Alternativa 0, 30% hasta alcanzar el 70% y el 75% de la edificabilidad respectivamente.

La superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m^2. En la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente en 12m^2. En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcelas, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

Por último, las Alternativa 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal. En la Alternativa 0 a las parcelas residenciales les asigna la normativa zonal b3. Por su parte, la Alternativa 2 propone manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas, a estas se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente. Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas.

3.5 COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS

3.5.1 VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS

La valoración comparativa ambiental de las alternativas propuestas se realiza atendiendo a los siguientes aspectos:

La ordenación establecida por el PGO de Gáldar en el ámbito de la UA Sardina S-4 resulta disconforme con la realidad preexistente. En consecuencia, el objetivo de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de esta. Esta nueva ordenación tratará de presentar unas características que sean las óptimas desde el punto de vista ambiental.

- Integración paisajística de las actuaciones.

Desde el punto de vista de la integración paisajística de la propuesta, la superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m^2, mientras en la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente en 12m^2, favoreciendo una mayor integración paisajística en el ámbito de estudio.

En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele, en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcelas, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, en un suelo en forma de cuña, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

- Impacto visual del conjunto.

Las Alternativa 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal.

En la Alternativa 0, la manzana más al oeste incluye un Espacio Libre en su extremo sur, lo cual generaría una medianera. A las parcelas residenciales se les asigna la normativa zonal b3.

Por su parte, la Alternativa 2 proponer manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2. Lo que disminuiría el impacto visual que provocaría la asignación de normativas zonales con una altura superior.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente. Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas, provocando un mayor impacto visual que las otras dos alternativas.

En conclusión, se expone un resumen de la valoración ambiental de las alternativas:

El espacio Libre público, de 912 m^2, se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

- A las manzanas edificatorias en la Alternativa se les asigna la Normativa Zonal b2, con una altura máxima de 2 plantas, lo que favorece la integración de las actuaciones previstas en la Modificación, con la realidad edificatoria del ámbito.
- De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.
- El interés de respetar los valores ambientales presentes en el área de estudio hace de la Alternativa 2 la más adecuada.
- La Alternativa que provocaría menos efectos negativos sobre el paisaje es la Alternativa 2.
- La Alternativa 2, posee una mayor superficie de EL, así como la mejor ubicación de las tres alternativas, al localizarse en una zona de transición entre lo ya edificado y el área Urbanizable
- La posición del Espacio Libre en la Alternativa 2 favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.
- La homogeneidad en altura de las manzanas residenciales en la Alternativa 1 se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes. Lo que conlleva a un mayor impacto visual.

3.5.2 VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS

La valoración comparativa técnica de las alternativas propuestas se realiza atendiendo a los siguientes aspectos:

a. Delimitación/superficie

La Unidad de Actuación en las Alternativas 0 y 1 presentan una superficie de 11.895 m^2.

El nivel de ejecución actual de la UA, en el que el suelo aún sin edificar supone una superficie únicamente de 1.772 m^2, condiciona la ordenación a proponer.

Así la Alternativa 1, al mantener la delimitación actual de la UA, se ve obligada a configurar una ordenación que reubique en las parcelas vacantes de edificación la edificabilidad y el Espacio Libre pendientes de materializar. Esto da lugar a una ordenación donde es necesario asignar a algunas parcelas las normativas zonales b3 y b4, con el objeto de poder materializar la edificabilidad pendiente. En consecuencia, la homogeneidad en altura de las manzanas residenciales se rompe, generando escalonamientos en la edificación y las medianeras resultantes.

De igual manera, la ubicación y la configuración del Espacio Libre se ven afectadas por la limitada disponibilidad de suelo dentro de la delimitación actual.

Por su parte, la Alternativa 2 proponer ampliar la delimitación de la ordenación vigente con la inclusión de suelos pertenecientes al propietario mayoritario del ámbito, la empresa municipal GALOBRA, estableciendo la superficie de la UA en 13.186 m^2. De esta forma, la propuesta permite materializar la edificabilidad pendiente, aumentando ligeramente la superficie de Espacio Libre y reubicándolo en una localización más favorable, y unificando la regulación de la edificación asignando una única Normativa Zonal (b2) para toda la manzana.

b. Edificabilidad

La configuración de las manzanas edificables es la misma en las tres alternativas.

En lo que respecta a la edificabilidad máxima propuesta, esta está condicionada por la disponibilidad de suelo residencial de las distintas propuestas, y las normativas zonales asignadas.

Las alternativas 1 y 2 proponer materializar, en las manzanas edificables comunes a todas las alternativas, una edificabilidad máxima de 10,748 m^2. Esto supone una edificabilidad máxima inferior a la propuesta por la Alternativa 0, que era de 14.256 m^2.

En la Alternativa 2, a esta edificabilidad de 10.748 m^2 hay que sumarles 1.171 m^2 de edificabilidad asignada al suelo residual de 434 m2 de nueva incorporación.

En lo que respecta a la proporción de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección, las Alternativas 1 y 2 aumentan el porcentaje previsto en la Alternativa 0, 30% hasta alcanzar el 70% y el 75% de la edificabilidad respectivamente.

c. Espacio Libre

La superficie destinada a Espacio Libre en las Alternativas 0 y 1 es la misma: 895 m^2. En la Alternativa 2 esa superficie se incrementa ligeramente en 12m^2.

En cuanto a la localización propuesta, en la Alternativa 0 el Espacio Libre se sitúa sobre un suelo ya edificado según la ordenación de las Normas Subsidiarias, con edificación residencial. Por lo tanto, es de imposible ejecución sin alterar las viviendas preexistentes.

Por su parte, en la Alternativa 1 este Espacio Libre se localiza en el extremo noroeste del ámbito, en forma de ele, en un suelo de bastante pendiente, que linda con una medianera, tres viales públicos, y un vial interior de parcelas, lo cual dificulta una óptima configuración del espacio para su disfrute.

La Alternativa 2, sin embargo, sitúa el Espacio Libre en el extremo sur del ámbito, en un suelo en forma de cuña, con uno de sus lados lindando con el viario, y los dos restantes con el suelo de desarrollo colindante. Esta ubicación del EL favorece su configuración como espacio de transición de la UA y la ordenación futura del Suelo Urbanizable *SUSNO R-5*.

d. Configuración volumétrica de la manzana

Las Alternativa 0 y 2 proponen una ordenación homogénea de las parcelas residenciales, asignándoles una única normativa zonal.

En la Alternativa 0 la manzana más al oeste incluye un Espacio Libre en su extremo sur, lo cual generaría medianera. A las parcelas residenciales les asigna la normativa zonal b3. Por su parte, la Alternativa 2 propone manzanas compactas en las que son de aplicación la normativa zonal b2.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 1 presenta manzanas residenciales en las que son de aplicación distintas normativas zonales. La edificación preexistente se ha ejecutado con una altura de dos plantas, por lo que a estas manzanas ya ejecutadas se les asigna la Normativa Zonal b2. La edificabilidad pendiente de materializar se distribuye en tres parcelas: dos de ellas en la manzana situada más al este del ámbito; y una tercera en la manzana situada más al oeste del ámbito. A estas parcelas vacantes se les asigna la Normativa Zonal b3 y b4, permitiendo materializar la edificabilidad aún pendiente respetando la superficie de Espacio Libre prevista en la ordenación vigente.

Por lo tanto, las manzanas edificadas se configuran en tres alturas, dos, tres y cuatro plantas. La mayor altura se sitúa en el extremo norte del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado, donde predomina la altura de dos plantas. Por su parte, la edificación de menor altura ocupa la mayor parte de la manzana, hasta el extremo sur, en contacto con el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial *SUSNO R-5* Sardina Sur.

e. Gestión

La mayor parte del suelo de este ámbito pertenece a la empresa municipal GALOBRA, y se corresponde en la ordenación con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial, ya ejecutadas según la ordenación de las NNSS.

La Alternativa 0 presenta la dificultad de prever el Espacio Libre de la UA en un suelo ya ejecutado. Eso imposibilita su materialización sin afectar a las viviendas existentes.

Por su parte, la Alternativa 1 reubica los usos pendientes de ejecutar, en el suelo vacante del ámbito. Suelo vacante perteneciente a un segundo propietario, y que deberá ceder el Espacio Libre público que la ordenación vigente ubicaba en otra localización, condicionando, además, la configuración de esas parcelas vacías.

Por el contrario, la ordenación de la Alternativa 2 mantiene los derechos de este segundo propietario, minoritario en el conjunto del ámbito, y localiza el Espacio Libre sin afectar a las viviendas preexistentes. Aunque para conseguir cumplir estos objetivos, la Alternativa 2 incorpora nuevos suelos a la UA, la inclusión de nuevos suelos pertenecientes a GALOBRA en el ámbito facilita la gestión del desarrollo de estos, pues se incorpora a un ámbito en el que GALOBRA es propietario mayoritario, y se incluye la totalidad de la parcela catastral.

Así mismo, en la ordenación de la Unidad de Actuación la parcela resultante de la aportación de ese suelo coincide con la parcela origen, tal como se establece en el Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en su *Artículo 27. Criterios para la reparcelación*.

El siguiente cuadro resume de forma comparativa los principales parámetros de las alternativas propuestas:

	Sup. Ámbito m^2s	Edificabilidad m^2c	Coeficiente de Edificabilidad m^2s/m^2c.	AU Medio *	EL**	Normativa Zonal	Altura N.º plantas
Alternativa 0	11.895	14.256	1,20	1,15	895	b3	3
Alternativa 1	11.895	10.748	0,90	0,96	895	b2, b3 y b4	2, 3 y 4
Alternativa 2	13.186	11.919	0,90	0,95	912	b2	2

*Aprovechamiento Urbanístico Medio.

** Espacio Libre público.

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la **Alternativa 2** es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados en la presente Modificación Menor, y, por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

3.6 ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta en esta Modificación Menor es la desarrollada en la Alternativa 2. Esta Alternativa se configura con los parámetros de ordenación recogidos en el convenio de planeamiento que da impulso a la presente Modificación Menor.

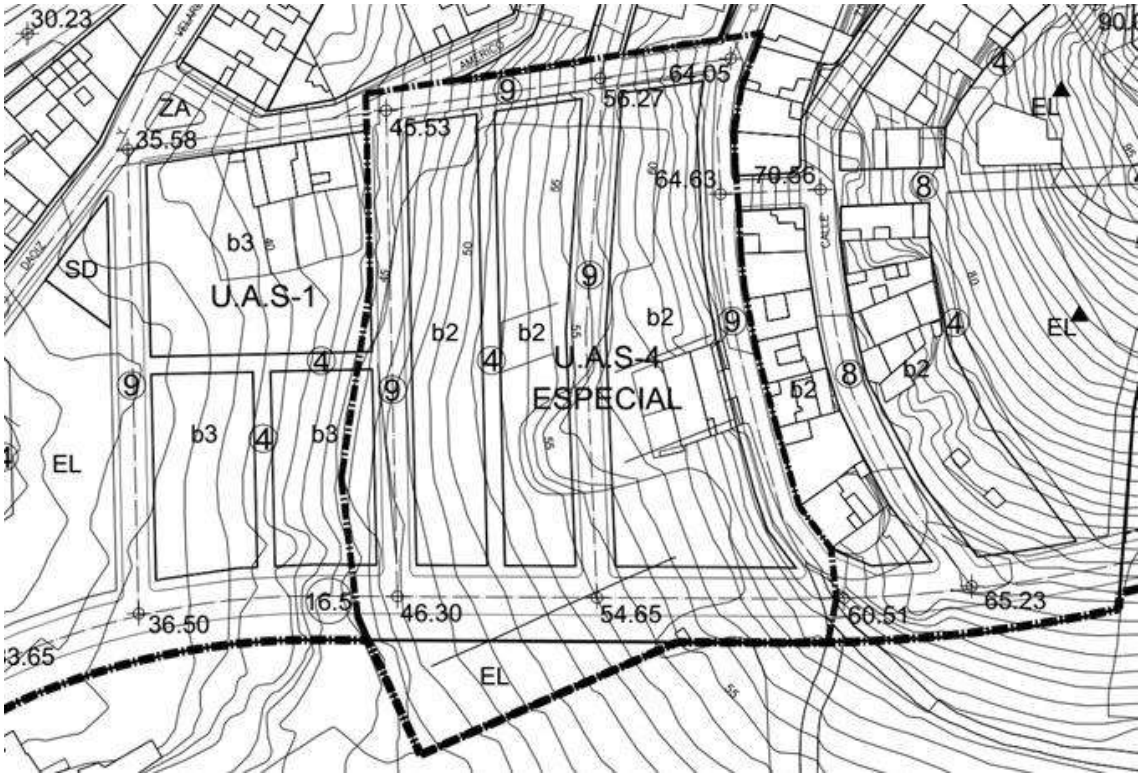


Figura 8: Ordenación propuesta. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

La superficie propuesta para la Unidad de Actuación es de 13.186 m^2. El ámbito limita al norte y al este con la trama urbana consolidada. El resto de los linderos del ámbito limitan con suelos de desarrollo: al este con la unidad de Actuación UA Sardina S-1, que se encuentra ordenada directamente por el PGO; y al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur.*

Los usos propuestos en este ámbito son el residencial, el de Espacio Libre público y viario, además de los permitidos en el régimen de usos de la normativa zonal b2 de aplicación en las parcelas edificables.

La superficie edificable se distribuye en dos manzanas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, y en un pequeño suelo residual de 434 m^2 situado al oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA. Sardina S-1*.

El espacio Libre público, de 912 m^2, se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

La mayor parte del suelo residencial de este ámbito se encuentra ya ejecutado según la ordenación de las NNSS, que les asignaba la normativa zonal b2. Se corresponde mayoritariamente con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial. La ordenación propuesta por la presente Modificación Menor asigna a las parcelas residenciales la **Normativa Zonal b2**, con una altura máxima de **2 plantas**. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

La edificabilidad residencial total de la UA es de 10.748 m^2, más 1.171 m^2 correspondientes al pequeño suelo residual situado al oeste de la UA. La edificabilidad residencial total propuesta para la UA asciende, por lo tanto, a **11.919 m^2**. El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en **0,90 m^2/m^2**.

De esta edificabilidad total de uso residencial, únicamente 2.978 m^2, y los 1.171 m^2 del suelo residual, quedan por ejecutar. El resto del suelo residencial se encuentra ya ejecutado, al amparo de la ordenación establecida en las NNSS.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m^2c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

UNIDAD DE ACTUACIÓN								SARDINA S-4
Superficie Total								**13186 m^2**
Uso Característico								Residencial
Uso Compatible								Comercial
Densidad			90 Viv/Ha.		**Nº máximo de viviendas**			119 Viv.
Coeficiente de Edificabilidad			**0,90 m^2/m^2**		**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**			11919 m^2_c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m^2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m^2)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919

		SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M²
	RESIDENCIAL	6405			11918,95
	COMERCIAL COMPATIBLE				
RESERVA ART. 36	**ESPACIOS LIBRES**	912	**1972**	**2384**	
	ITINERARIOS PEATONALES	1060			
	DOTACIONAL	0			
			0		
	SUBTOTAL	8377			
	VIARIO	4809			
	VIARIO EXISTENTE	1653			
	TOTAL	13186	**1972**	**4768**	11918,95

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	COOPERACION	**PLAZO**	1er Cuatrienio

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fi	Coeficiente H
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha

Aprovechamiento lucrativo residencial	11024,96 U.A.L.	**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	11025,0 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	0,9490 U.A.L./m^2	
10% Cesión	1102,50 U.A.L.	

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

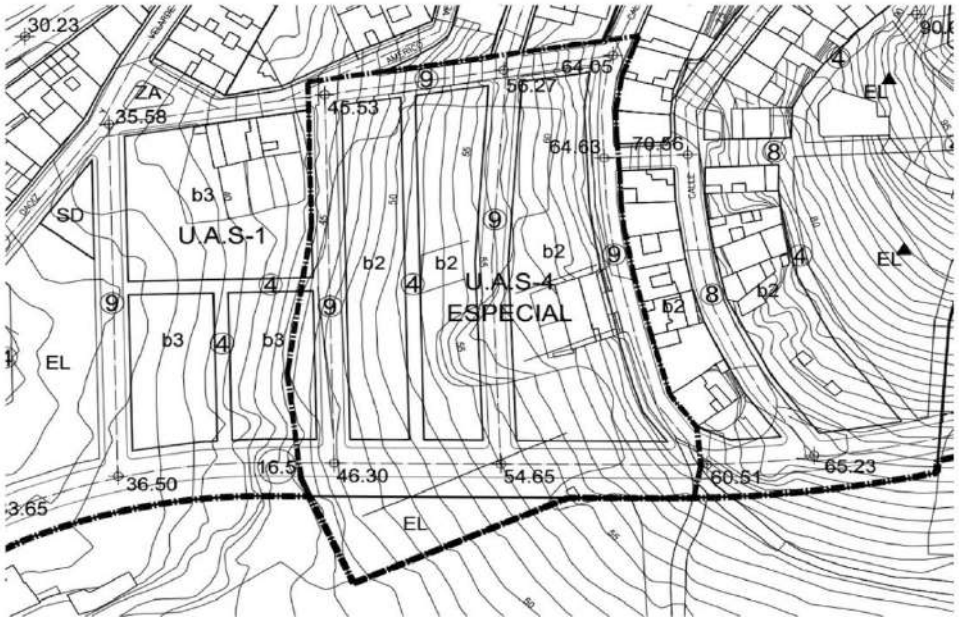


Figura 9: Ficha de ordenación Unidad de Actuación Sardina S-4. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

3.6.1 CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como ya se ha expuesto anteriormente, las alteraciones a introducir por la presente Modificación Menor operan sobre tres aspectos de la ordenación:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, que afectará a la superficie del ámbito;
- La relocalización de los usos, sin la introducción de nuevos usos. Es decir, la calificación del suelo que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- La normativa zonal de aplicación en las parcelas edificables, y, en consecuencia, los parámetros de ordenación pormenorizada de aplicación en la UA;

Los aspectos que no se ven alterados en ningún caso por la presente Modificación Menor, son los siguientes:

- La configuración de la trama urbana, manteniendo el viario previsto;
- El número del total de viviendas;

Las alteraciones propuestas por la presente Modificación Menor modifican el documento de *Plan Operativo. Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado*, en la ficha correspondiente a la *UA. Sardina S-4*, y el resto los documentos del PGO en aquellos apartados en los que se haga referencia a los datos de la ordenación pormenorizada de la citada *UA. Sardina S-4*.

3.6.2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Se propone la ampliación de la delimitación del ámbito incluyendo un suelo que se extrae del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur* adyacente en su límite sur (**1.**), y de un segundo suelo en cumplimiento de un convenio de planeamiento (**2.**). En consecuencia, la UA pasa a tener una superficie de 13.186 m^2, frente a los 11.895 m^2 de la UA en el PGO.

Figura 10: Delimitación del PGO y delimitación propuesta. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

1. El primero de los suelos incorporados tiene una dimensión de 912m^2 y en él se propone localizar el Espacio Libre público del ámbito. Su incorporación no supone añadir complejidad a la gestión de la UA, puesto que la propiedad de este suelo corresponde al propietario mayoritario de los suelos ya pertenecientes a la UA. En concreto, se trata de la empresa municipal GALOBRA S.L, y la delimitación del

suelo incorporado coincide con la delimitación catastral de la propiedad, por lo que la afección a la gestión, tanto de la UA S-4 como del SUSNO R-5 del que se detrae, no es significativa.

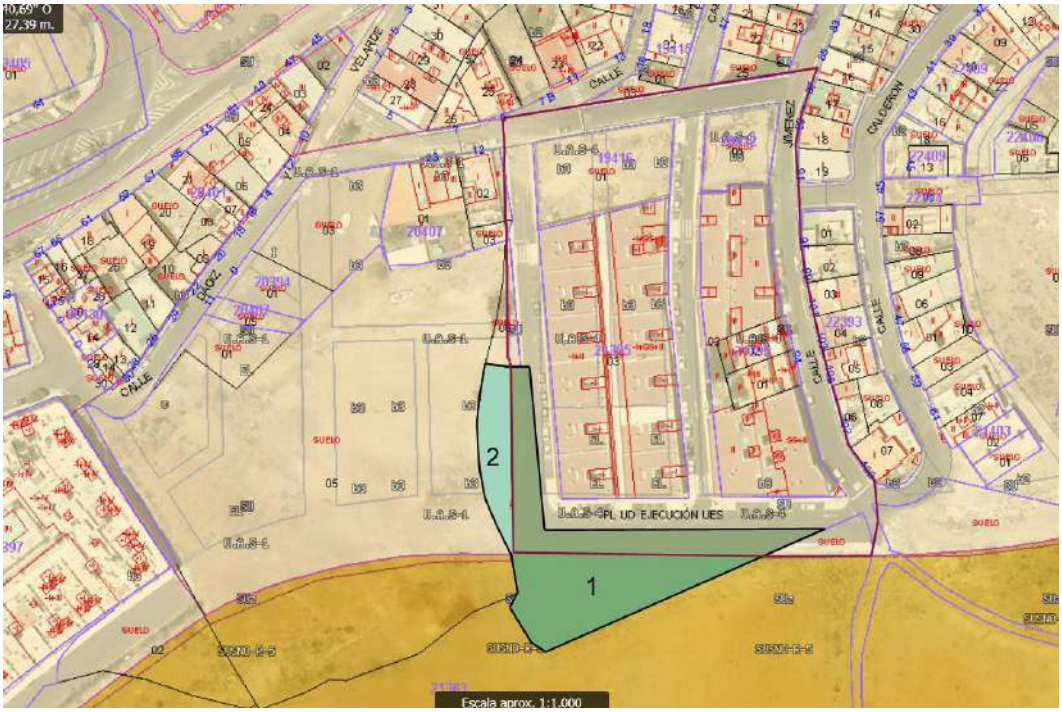


Figura 11: Localización en el plano catastral de los suelos incorporados. Fuente: Elaboración propia, a partir de IDEGranCanaria.

2. Igualmente se incorpora un suelo de 434 m² en el límite oeste del ámbito. La incorporación de este suelo cumple lo establecido en el convenio de planeamiento, en el que se acordaba la inclusión de este suelo en este ámbito como reserva de suelo correspondiente a la empresa GALOBRA. Este suelo incorporado forma parte de una parcela que en su mayor parte está incluida en la Unidad de Actuación S-1, calificada como uso residencial, además del viario correspondiente.

3.6.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO

La presente MM modifica la calificación de algunos de los suelos de la UA, sin introducir nuevos usos.

El Espacio Libre público, que el PGO localizaba en una parcela actualmente ejecutada, se reubica en el extremo sur del ámbito, en el suelo incorporado a la Unidad de Actuación, perteneciente a la empresa pública GALOBRA. Se trata de un suelo en forma de cuña que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur*, para incorporarse a la Unidad de Actuación. La superficie de este Espacio Libre es de **912 m²,** que incrementa en 12 m² la superficie de Espacio Libre asignada en la ordenación vigente del PGO.

La posición del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la Unidad de Actuación y la ordenación futura del Suelo Urbanizable.

De esta forma, el suelo residencial se redistribuye. El suelo calificado en el PGO como de Espacio Libre público pasa a ser calificado como residencial, con lo que las viviendas ya ejecutadas en ese suelo según la ordenación de las NNSS dejan de estar afectadas por la calificación de Espacio Libre público.

En consecuencia, en la nueva ordenación aumenta la superficie de suelo edificable, si bien la edificabilidad materializable en ese suelo, tal como se expuso en el apartado anterior, se reduce al bajar la altura de la edificación prevista en la UA.

3.6.4 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La normativa zonal de aplicación en los suelos edificables pasa a ser la b2, en lugar de la b3 del PGO. Esta alteración supone cambios en los siguientes parámetros:

- Las *Condiciones de uso*, principalmente en la inclusión de la *vivienda unifamiliar* como uso característico, y en el régimen de usos compatibles y alternativos.
- Las *Condiciones de parcela*, afectando a la parcela mínima como el fondo máximo de parcela permitidos.
- Las *Condiciones de la edificación*, afectando a la altura de la edificación, que pasa a ser de dos (2) plantas, frente a las 3 plantas del PGO vigente; y la edificabilidad, que se establece en 1,80 m²c/m²s.

La reducción de la altura máxima de la edificación de 3 a 2 alturas homogeneiza la altura de todas las parcelas edificables, manteniendo, en la edificación pendiente de materializar, la misma altura que la edificación ya ejecutada según los parámetros establecidos en las NNSS.

La edificabilidad se establece en 1,80 m²c/m²s, frente a los 2,70 m²c/m²s del PGO vigente, por lo que, a pesar del aumento en la superficie edificable, la edificabilidad total de la UA se reduce. Se determina una edificabilidad máxima de 11.919 m²c, frente a los 14.256 m²c del PGO.

El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en 0,90 m²/m², inferior al coeficiente asignado en la ordenación vigente de 1,20 m²c/m²s.

Por último, el porcentaje de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección pasa del 30% del PGO vigente a un 75% de la ordenación propuesta. Se pasa de los 4.320 m²c a los 8.940 m²c de la ordenación propuesta.

3.6.5 EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS

Las alteraciones propuestas por esta Modificación Menor afectan principalmente a determinaciones de ordenación pormenorizada de aplicación únicamente en el ámbito de la UA Sardina S-4. Sin embargo, la modificación del límite de la UA genera modificaciones, aunque poco significativas, en otros suelos colindantes.

La delimitación de la UA Sardina S-4 amplía su superficie de 11.895 m² a 13.186 m², por la incorporación de suelos pertenecientes a suelos de desarrollo adyacentes. En consecuencia, se ven alteradas las delimitaciones de estos ámbitos:

- *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur:*

Reduce su superficie en 912 m², lo que supone un 0,82% de la superficie del sector, excluidos los Sistemas Generales adscritos al mismo. Dada la poca entidad de la alteración realizada en la delimitación del sector, no se ve afectada ninguna otra determinación de edificación aplicable al mismo. No se ven afectados ni el número de viviendas, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico asignados al sector, ni ningún otro parámetro que le son de aplicación.

- ·*UA Sardina S-1:*

Reduce su superficie en 434 m², lo que supone un 3,6% de la superficie del ámbito. La exclusión de este pequeño suelo del ámbito de la UA S-1 no supone modificación alguna en la ordenación propuesta en esta, ya que se mantiene el diseño de la trama urbana y las determinaciones y normativas zonales que le son de aplicación. Únicamente se ve afectada la gestión de la UA, que pasa a formar parte de la gestión de la UA Sardina S-4 en ese suelo concreto. La incorporación de este suelo a la UA Sardina S-4 se produce en cumplimiento de las determinaciones recogidas en el Convenio de Planeamiento.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El desarrollo previsible de la *Modificación menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4* se verá condicionado por la selección de la alternativa más adecuada, de las desarrolladas en el apartado anterior, en función de la mejor coherencia con los objetivos de ordenación esperados y con la menor incidencia desde el punto de vista medioambiental.

En cualquier caso, las diferentes fases por las que debe pasar la formulación y tramitación de la citada Modificación Menor del PGO de Gáldar, son:

- El procedimiento reglado de aprobación de la Modificación Menor, incluida la evaluación ambiental simplificada.

    a. Realización del documento ambiental estratégico y el borrador del documento técnico para su remisión al órgano ambiental.

    b. El órgano ambiental deberá someter el borrador del documento técnico y el documento estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

    c. Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al ayuntamiento.

    d. Posteriormente se redactará el documento para la aprobación inicial, recogiendo las condiciones del informe ambiental estratégico.

    e. Los servicios municipales emitirán un informe para elevación de propuesta de aprobación inicial por del ayuntamiento.

    f. Tras el acuerdo plenario de aprobación inicial el documento técnico de modificación del plan general se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas.

    g. Después de los trámites de información pública y consulta se procederá por parte del ayuntamiento a modificar, de ser preciso, el contenido del documento.

    h. Los servicios municipales emitirán un informe para elevación de propuesta de aprobación definitiva por el ayuntamiento.

    i. Tras su aprobación definitiva, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y la modificación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

5.1 GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS

En primer lugar, con respecto a las características geológicas y geomorfológicas, el área de estudio se localiza en una zona muy rica en este sentido. Se encuentra muy próxima al Monumento Natural de Amagro (C-13)[2], espacio que pertenece a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, sin embargo, el área de estudio que nos atañe, ha sufrido una presión antrópica muy alta, modificando en un alto grado esas características iniciales, por lo que presenta una calidad desde el punto de geológico y geomorfológico bajo.

En particular, el área de estudio presenta dos tipos de materiales geológicos diferentes:

- Por un lado, piroclastos de dispersión, que son acumulaciones de material de tamaño lapilli y, a veces, escorias, con potencia variables de hasta algún metro, las cuales están muy extendidos en la esquina NE de Gran Canaria en torno a Montaña de Amagro y Agaete.
- Y, por otro lado, lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas, estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). En el sector que se encuadra el área de estudio ha habido un gran predominio de lavas en relación a los depósitos piroclásticos. Los afloramientos de este sector constituyen relieves a modo de montes-islas entre los cuales discurrieron las coladas de los ciclos posteriores.

Son tres los factores que determinan la geomorfología del área de estudio, la litología, la edad de los distintos materiales y los agentes geodinámicos. Los depósitos piroclásticos, material granular de escasa cohesión, van a asociarse con formas acarcavadas (“bad-lands”).

En este sentido, la erosión fluvial ha modelado la morfología de la zona, provocando que sea un área en el que predomina las acumulaciones de material, el área de estudio se ubica sobre un interfluvio alomado con una pendiente acentuada (entre un 20-30 %) formado por coluviones y derrubios de ladera que se generan junto a los escarpes fonolíticos de la Montaña de Amagro.

En general, este interfluvio está constituido con materiales sueltos de diversa naturaleza y granulometría, relativamente fácil de erosionar, por lo que, como se comentó anteriormente, existe un proceso de carcavamiento generalizado.

[2] Fue declarado como “Monumento Natural” por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

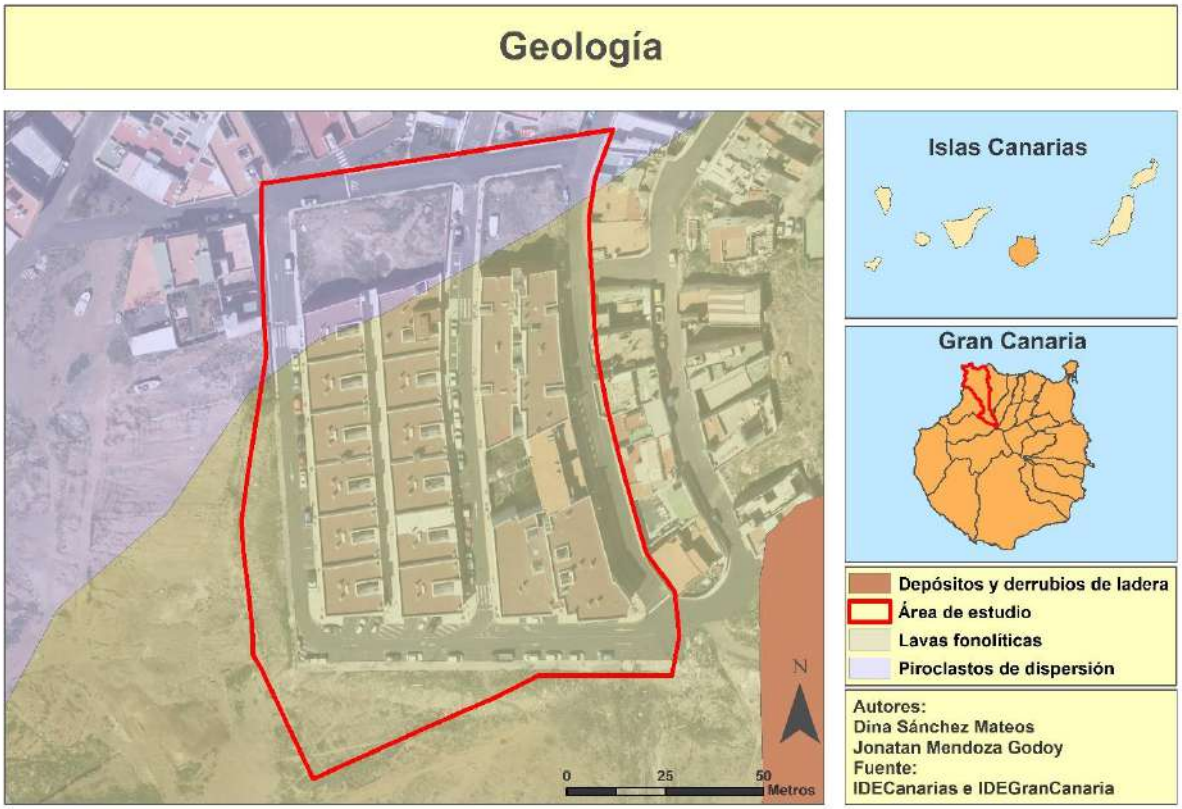


Figura 11: Geología del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

5.2 HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista de la hidrogeología e hidrología, no hay aspectos muy relevantes que comentar, las aguas de escorrentía del área de estudio discurren de manera ocasional por una red jerarquizada de pequeños barrancos o cárcavas.

Las precipitaciones en el área son escasas, oscilando entre 100 y 300 mm, con una evapotranspiración potencial muy alta. Por lo tanto, esta agua superficial no supone un problema desde el punto de vista de las avenidas o inundaciones para la zona.

Las estaciones pluviométricas más cercanas al área de estudio son, la estación de Sardina del Norte (media anual de 134 mm), Llanos de Gáldar (135 mm), Cardonal de Gáldar (164 mm) y Llanos de Quintana (198 mm), con estas y las demás estaciones pluviométricas repartidas por toda la isla (un total de 235), se ha realizado un Modelo Digital de precipitaciones, con el objetivo de calcular la precipitación de la zona de estudio, cuyos resultados se exponen en el siguiente plano.

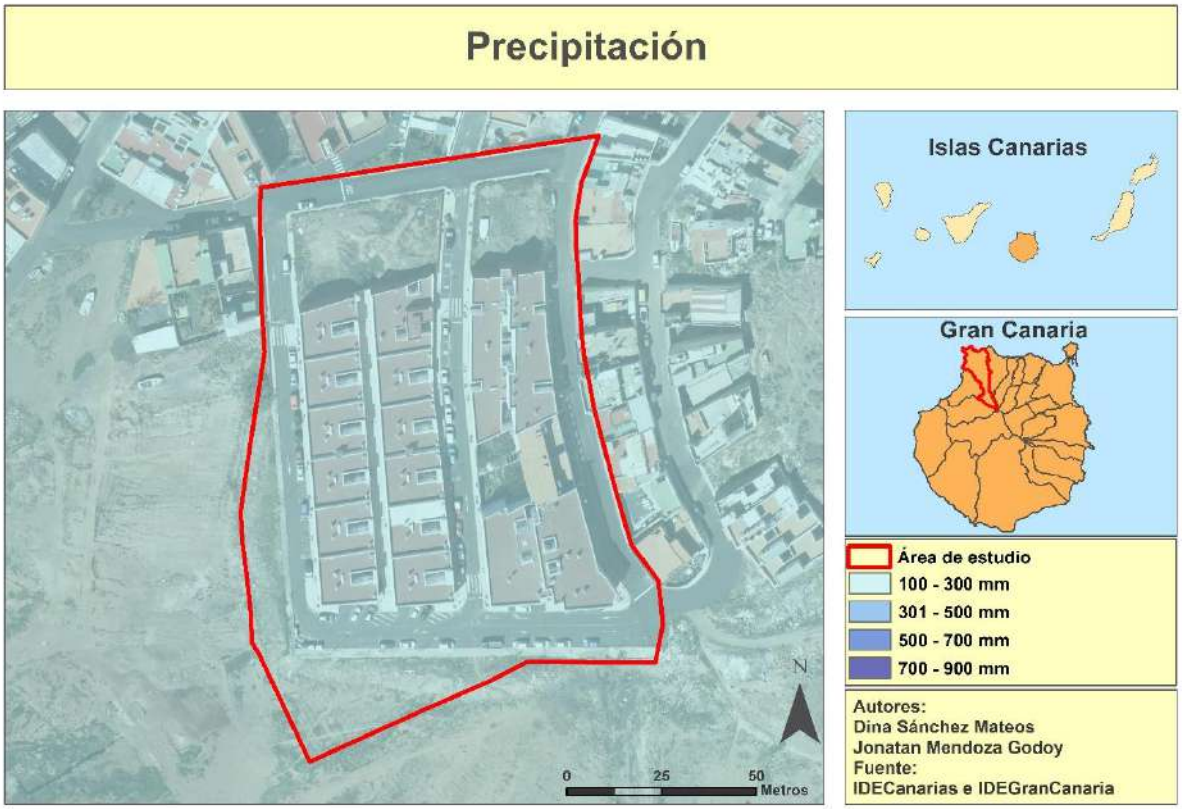


Figura 12: Precipitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria y AEMET.

5.3 EDAFOLOGÍA

Según la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria[3], la zona de estudio se encuentra en el Supraambiente Neocanaria o alisiocanaria, que se localiza en la mitad Nororiental de la Isla, y a su vez, en el ambiente Desértico costero del Norte, que se corresponde con la franja litoral de la fachada septentrional de la Isla y por último con el sistema/subsistema de plataforma lávica.

En este sentido, el tipo de suelo según la clasificación de la FAO Andosol vítrico-Cambison éutrico, con un espesor de 10-30 cm, una salinidad de 2-4 mmhos/cm, una pedregosidad de más del 80%, una alcalinidad de 2-5% Na, materia orgánica de menos del 2% y un drenaje moderado. Por lo tanto, la capacidad de uso agrario sería muy baja (Clase E) con limitaciones por erosión - pendiente.

[3] Sánchez, J., Ríos, C., Pérez-Chacón, E., & Suárez, C. (1995). Cartografía del potencial del medio natural de Gran Canaria. *Cabildo Insular de Gran Canaria. Universitat de València* (Estudios Generales). *Universidad de las Palmas de Gran Canaria.*

Figura 13: Capacidad de uso agrario del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

5.4 CLIMATOLOGÍA

La climatología de la zona de estudio presenta unas condiciones más bien secas, pero agradables, debido a la humedad que proporciona el mar que es arrastrada por los vientos alisios procedentes del noroeste y que pueden provocar precipitaciones y unas condiciones más húmedas y frescas.

Por su altitud y orientación, la zona de estudio se encuentra dentro de la franja litoral de la isla. Condicionada fundamentalmente por el régimen de los vientos alisios, que como se comentó anteriormente, soplan con dirección NE cargados de humedad.

En cuanto a las precipitaciones, el Plan Hidrológico de Gran Canaria[4] enmarca la zona dentro de un área de escasas precipitaciones, las cuáles no superan los 350 mm anuales. Éstas se distribuyen de forma muy irregular, siendo el invierno la estación más húmeda, sobre todo los meses de noviembre y enero que son los más lluviosos, mientras que julio y agosto los más secos. Por lo tanto, la irregularidad de la variable pluviométrica es el rasgo más llamativo, ya que varían de un año a otro, habiendo años más lluviosos o más secos.

El análisis pluviométrico del área de estudio se ha realizado a través de los datos adquiridos a la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), concretamente los datos utilizados para caracterizar el régimen pluviométrico provienen, como se comentó anteriormente, de las estaciones pluviométricas más cercanas al área de estudio son, la estación de Sardina del Norte (media anual de 134 mm), Llanos de

[4] DECRETO 82/1999, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria.

Gáldar (135 mm), Cardonal de Gáldar (164 mm) y Llanos de Quintana (198 mm), cuyos datos se observan en la siguiente tabla.

Estación	Red	Nombre	X-UTM	Y-UTM	Cota	Zona	Cuenca	Año Inicial	Año Final (*)	Media Anual (mm)	Máxima Mensual (mm)	Máx Diaria (mm)
74		Sardina del Norte	431457	3114690	94	N.1.B.	19	1949		134	116	70
200		Llanos de Quintana	434477	3110689	193	N.1.B.	19	1952		198	254	220
201		Cardonal de Gáldar	432042	3110910	151	N.1.B.	19	1952		164	152	123
225		Llanos de Gáldar	434748	3114708	11	N.1.B.	19	1957		135	123	74

Figura 14: Datos pluviométricos de las estaciones más cercanas al área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en AEMET.

Por todo lo anteriormente expuesto, se podría incluir el área dentro de un tipo de clima específico, según la clasificación climática de Thornthwaite, se podría decir que predomina un clima Árido con un exceso de agua pequeño o nulo, cuyas siglas serían según esta clasificación EdB3a'.

Son estas características climatológicas, así como la escasa altitud sobre el nivel del mar, las que condicionan el tipo de vegetación presente en la zona, el cual será descrito en el próximo apartado.

5.5 VEGETACIÓN

Con respecto a las características de la vegetación, se trata de una zona ecotónica correspondiente al piso basal de cardonal-tabaibal, es decir, la que ocupa las cotas inferiores de todas las islas. Las comunidades climácicas del piso basal están representadas fundamentalmente por matorrales de cobertura variable, compuesto por especies que han desarrollado un gran número de estrategias adaptativas con el fin de sobrevivir en las condiciones adversas que ocupan.

En este sentido, han de soportar un importante estrés hídrico al localizarse en zonas con precipitaciones anuales inferiores a los 300 mm, donde existe déficit de agua en el suelo prácticamente todo el año.

Por lo tanto, se puede encontrar en el área de estudio comunidades del piso basal con un muy alto grado de transformación antrópica, por lo que, las especies más representativas de estas comunidades como son la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardón (*Euphorbia canariensis*) no están presentes. Por su parte, sí se observa la presencia de especies como la barrilla (*Mesembryanthemetum crystallinum*), la ahulaga (*Launaea arborescens*) y el salado blanco (*Shizogyne sericea*).

La degradación vegetal que ha sufrido el área de estudio, debido a, como se comentó anteriormente, la intensa ocupación antrópica del suelo ha provocado la introducción de especies foráneas e invasoras, es el caso de las tuneras (*Opuntia máxima*), piteras (*Agave americana*), tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y rabo gato (*Pennisetum setaceum*).

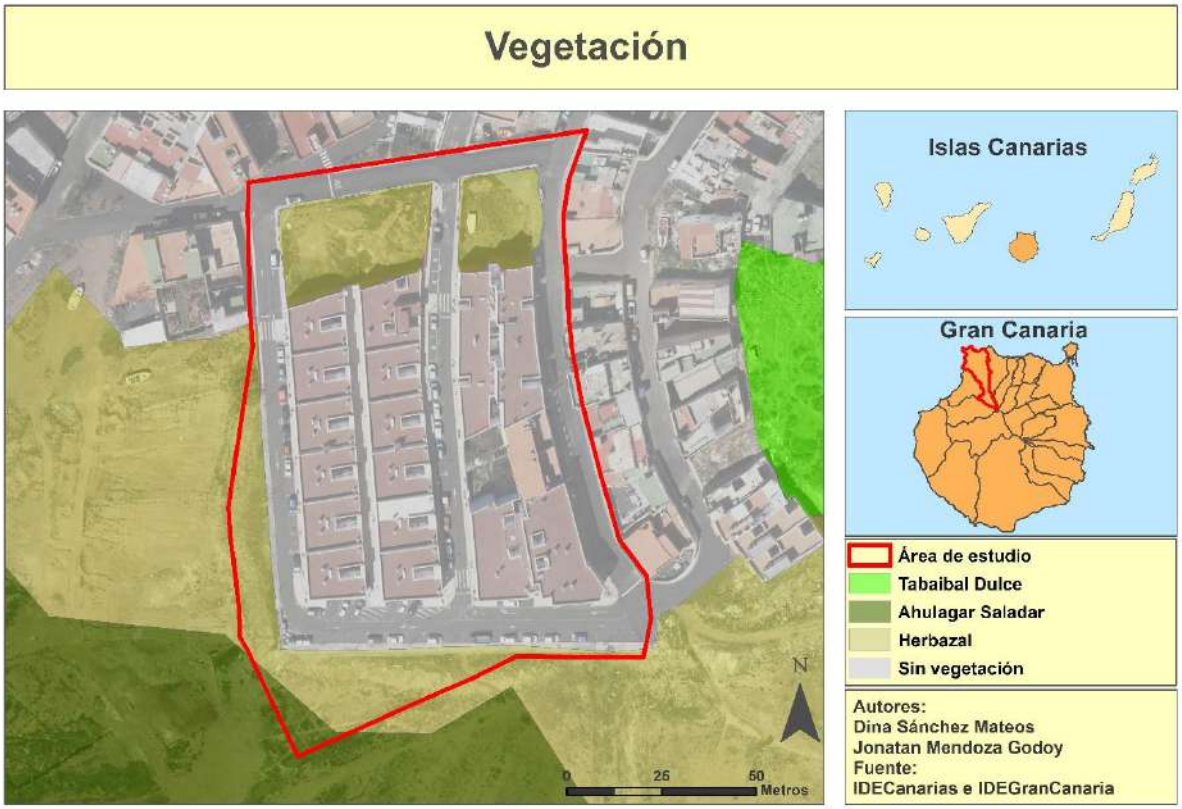


Figura 15: Vegetación presente en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

5.6 FLORA Y FAUNA

Como se comentó en el apartado anterior, la vegetación presente en el área de estudio ha sufrido una importante presión antrópica, lo que conlleva a presentar un bajo grado de especies representativas del piso basal, siendo representativas la barrilla (Mesembryanthemetum crystallinum), la ahulaga (Launaea arborescens) y el salado blanco (Shizogyne sericea).

Figura 16: Parcela presente en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, hay que destacar que la zona de estudio se encuentra afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.

Por lo tanto, hay que señalar que la avifauna que está presente en la zona, es representativa, debido al alto número de especies, de la zona, aunque con pocos individuos, entre las especies de la avifauna, destacan; el alcaraván (Burhinus oedicnemus distintucs), la calandra canaria (Calandrella rufescens rufescens), el camachuelo trompetero (Bucanetes githagineus amantum), el bisbita caminero (Anthus berthelotti berthelotti), el cernícalo (Falco tinnunculus canariensis), el aguililla canaria (Buteo buteo insularum), la abubilla (Upupa epops), la alpispa (Motacila cinerea canariensis), el gorrión moruno (Passer hispaniolensis), el gorrión chillón (Petronia petronia maderensis), el mosquitero canario (Phylloscopus canariensis canariensis), el vencejo unicolor (Apus unicolor), el chorlitejo chico (Charadrius dubius), la pardela cenicienta (Calonectris diomedea borealis).

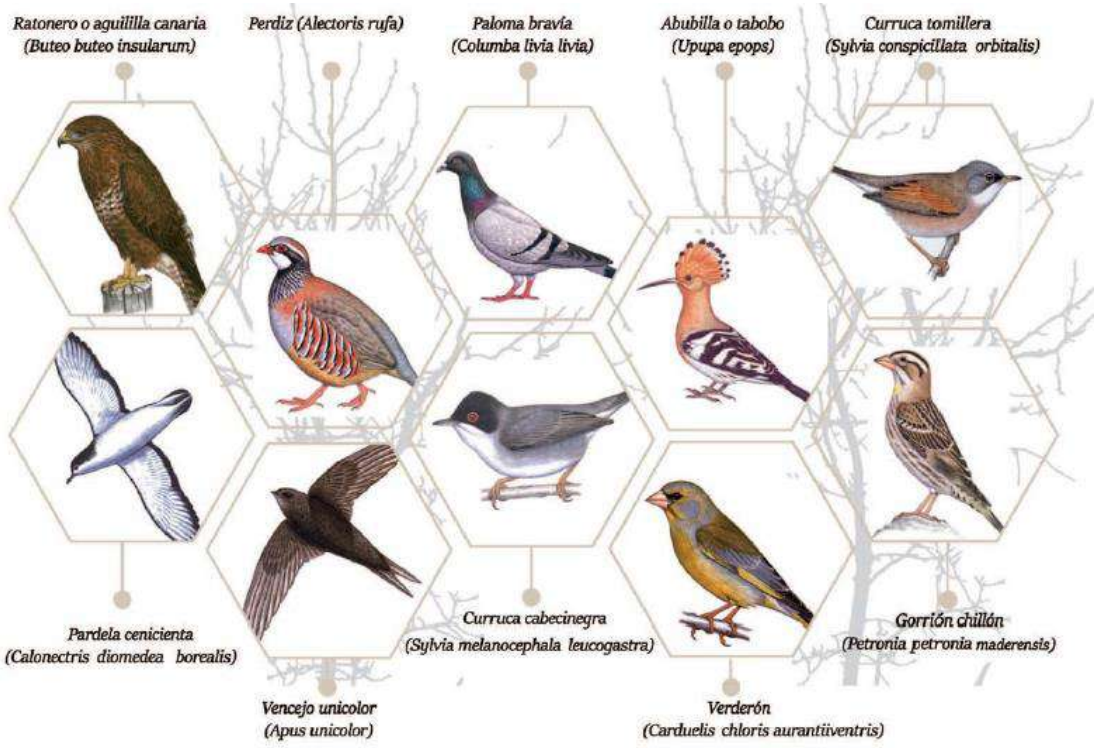


Figura 17: Avifauna presente en el área de estudio. Fuente: Memoria informativa del Monumento Natural de Amagro.

5.7 PAISAJE

El paisaje que presenta actualmente el ámbito objeto de la presente Modificación es el resultado de un entorno urbano consolidado, imponiéndose durante las últimas décadas los criterios de edificación-urbanización. Las inmediaciones del área de estudio, está conformado principalmente por viviendas de autoconstrucción, de orden cerrado, aprovechando toda la parcela, rasgo común de este tipo de barrios espontáneos, sin una planificación adecuada.

Es un barrio principalmente residencial, constituido con una tipología edificatoria, conocida como viviendas salón, que suelen presentar dos o tres plantas, donde destaca un salón o garaje en la planta baja, en cuyo interior se localiza comercios o talleres, principalmente en las viviendas situadas en la zona de la vía principal de acceso al barrio.

En las parcelas objeto de estudio, la tipología edificatoria es diferente, al ser viviendas más modernas que las anteriormente comentadas. Se trata de Viviendas de Protección Oficial (VPO) con una tipología lineal en bloque de dos alturas.

Figura 18: Viviendas de Protección Oficial presentes en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

En otro orden de cosas, el área de estudio se encuentra en un lugar privilegiado desde el punto de vista visual, ya que, la configuración del paisaje del entorno, así como la localización en una zona relativamente alta proporciona un valor añadido.

La parcela se localiza en una zona elevada, en relación con el mar. Por lo tanto, la cuenca visual topográfica (considerando solamente la topografía), así como la cuenca visual real (añadiendo barreras visuales) se puede calificar como alta. Tiene unas vistas privilegiadas, por un lado hacia el mar, y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.

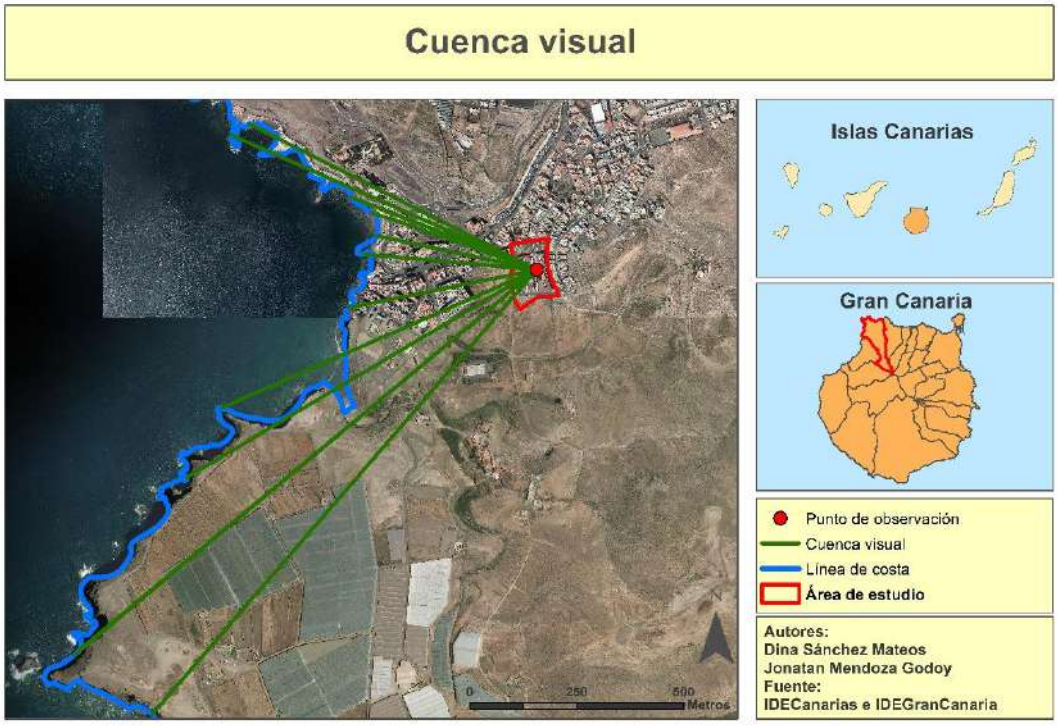


Figura 19: Cuenca visual del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

5.8 AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

No existen espacios naturales protegidos recogidos en la Red Canaria de Espacios Naturales protegidos que afecten al área de estudio, así como tampoco a la Red Canaria de Reservas de la Biosfera.

Por su parte, tampoco se recoge en dicha área espacios recogidos en la Red Natura 2000, como pueden ser Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), ni Hábitats naturales de Interés Comunitario o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección. En este sentido, el área tampoco está afectada por Áreas Importantes para las Aves (IBAS).

Sin embargo, sí viene afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro[5], que cuenta con una superficie de 1226,97 ha.

[5] ORDEN de 15 de mayo de 2015, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias, a los efectos de aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en el Área
Burhinus oedicnemus distinctus
Puffinus assimilis baroli

Figura 20: Especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en el Área. Fuente: Elaboración propia, a partir de, ORDEN de 15 de mayo de 2015.

Figura 21: Área prioritaria de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDECanarias e IDEGranCanaria.

No existen otros elementos o condiciones de orden natural que resulten relevantes o de interés susceptibles de verse afectados de modo negativo por la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4.

5.9 POBLACIÓN Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El municipio de Gáldar cuenta con una población de **24.209 habitantes**, de los cuales 12.118 son hombres y 12.091 son mujeres. A su vez el barrio de Sardina cuenta con una población de **6.691 habitantes**, de los cuales 3.471 son hombres y 3.220 son mujeres, según el padrón municipal del año 2018[6]. Representando el 27,63% de la población total del municipio. Como ya se comentó en el apartado 1.2.

[6] Datos obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística. http://www.ine.es/

A continuación, se expone una tabla en la cual se relaciona, la evolución de la población por sexos de los últimos 17 años del total municipal y del Puerto de Sardina.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
AMBOS SEXOS																		
TOTAL GALDAR	22.291	22.335	22.677	22.763	22.992	23.201	23.453	23.776	23.951	24.405	24.473	24.361	24.319	24.227	24.209	24.235	24.296	24.251
PUERTO DE SARDINA	2.925	3.104	3.226	3.319	3.360	3.411	3.486	3.543	3.595	3.725	3.761	3.772	3.824	3.813	3.825	3.846	3.851	3.858
Hombres																		
TOTAL GALDAR	11.176	11.207	11.389	11.425	11.536	11.658	11.802	11.959	12.027	12.285	12.319	12.253	12.218	12.149	12.136	12.165	12.193	12.167
PUERTO DE SARDINA	1.519	1.603	1.670	1.710	1.733	1.764	1.807	1.837	1.864	1.935	1.964	1.969	1.991	1.990	2.006	2.010	2.000	2.010
Mujeres																		
TOTAL GALDAR	11.115	11.128	11.288	11.338	11.456	11.543	11.651	11.817	11.924	12.120	12.154	12.108	12.101	12.078	12.073	12.070	12.103	12.084
PUERTO DE SARDINA	1.406	1.501	1.556	1.609	1.627	1.647	1.679	1.706	1.731	1.790	1.797	1.803	1.833	1.823	1.819	1.836	1.851	1.848

Figura 22: Caracterización demográfica. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos del ISTAC, Padrón de Habitantes.

Como se observa en la tabla, el municipio de Gáldar, al igual que en la entidad poblacional de Puerto de Sardina, tienen una población estable en cuanto al número de habitantes, la cual ha ido creciendo progresivamente durante los últimos años. Por otro parte, se observa como el número de hombres siempre es superior al de mujeres, en el total municipal, como en el Puerto de Sardina.

En otro orden de cosas, los indicadores demográficos (año 2018) obtenidos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC)[7] para el municipio de Gáldar revelan los siguientes datos:

Indicadores demográficos	Valores	
Crecimiento vegetativo	-64	
Edad media de la población	42,4 años	
Índice de juventud:	13,00 %	
Índice vejez:	17,18 %	
Índice de dependencia:	43,21 %	
Indicadores de nacimientos (año 2017):	Hombres 86	Mujeres 67
*Tasa bruta de natalidad:	6,93 ‰	
*Tasa general de fecundidad:	28,12 ‰	
*Índice sintético de fecundidad:	1,02 nacimientos	
*Edad media de las madres:	31,9 años	
Indicadores de defunciones (año 2017):	Hombre 132	Mujeres 85
*Tasas brutas de mortalidad:	7,47 ‰	
*Tasas de mortalidad infantil:	3,76 ‰	

7 http://www.gobiernodecanarias.org/istac/

*Edad media a la defunción en hombres:	73,5 años
*Edad media a la defunción en mujeres:	78,7 años

Figura 23: Caracterización demográfica. Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos obtenidos del INE.

*Indicadores para Gran Canaria, al no disponer de datos municipales.

5.10 PATRIMONIO CULTURAL

En relación con el patrimonio cultural, en la zona de estudio no encontramos ningún elemento de interés. No existen elementos que estén catalogados[8], así como tampoco Bienes de Interés Cultural, ni ningún Bien Inmueble de Interés Etnográfico de Gran Canaria.

6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El diagnóstico ambiental resulta del chequeo al estado de las variables ambientales y culturales comentadas anteriormente a lo largo del apartado 5. Es la síntesis de las características más relevantes del ámbito de estudio, los valores de interés desde el punto de vista de la conservación, así como sus problemas ambientales.

Además, del diagnóstico ambiental se deriva la capacidad y calidad de acogida de las distintas zonas del área de estudio, en relación con la implantación de ciertos usos en dicho territorio. El primer paso consiste en la definición de las distintas unidades ambientales homogéneas, cuyas características se han obtenido a través del inventario territorial desarrollado en las páginas precedentes.

6.1 UNIDADES AMBIENTALES

El diagnóstico ambiental comienza estableciendo la caracterización de las distintas unidades ambientales homogéneas del paisaje. Las unidades ambientales son porciones del territorio conformadas por elementos, formaciones y procesos similares dentro de su ámbito, o, dicho de otra manera, se caracterizan por un paisaje y un funcionamiento común. El predominio de unos elementos y procesos sobre otros, así como sus interrelaciones, son los parámetros que se usan para definir y delimitar cada tipo de unidad.

La metodología empleada sigue las líneas establecidas por la Ciencia del Paisaje mediante los conceptos de integración, desarrollados por la Geografía Física, establecidas por Eduardo Martínez de Pisón, María de Bólos y que, posteriormente, han sido aplicados al campo de la ordenación del territorio por autores como Domingo Gómez Orea o Emma Pérez-Chacón.

En función de esto, en el proceso de definición, caracterización y delimitación de las unidades ambientales se combina el estudio de los elementos del paisaje existentes, el de su estructura interna y el de su dinámica. En general, estos elementos pueden ser de carácter bióticos, abióticos y antrópicos, dándose diversas interrelaciones entre ellos. En este sentido, se considera de especial relevancia la estructura que presentan, es decir, cuáles son los dominantes, cuáles son sus niveles de organización y qué elemento o elementos estructuran cada unidad, así como de la dinámica actual del paisaje (grado de ocupación agrícola). Ello se puede traducir en una clasificación de las unidades resultantes según la dominancia de sus elementos estructurales, conforme al siguiente esquema:

[8] Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias

RANGO	ABIÓTICO	BIÓTICO	ANTRÓPICO
1	F	B	A
2	Fb Fa	Bf Ba	Af Ab
3	Fba Fab	Bfa Baf	Afb Abf

Figura 24: Caracterización de las Unidades Ambientales. Fuente: elaboración propia, a partir de Pérez Chacón, Emma (2016).

En el ámbito de estudio, se han identificado, adaptado a una escala de trabajo de 1:500, tres unidades ambientales. Como resultado del proceso, se han obtenido unidades con distintas morfologías y dimensiones. La diferenciación de espacios a esta escala, en los que la interrelación de los factores bióticos, abióticos y antrópicos diferencian unidades ambientales con un comportamiento ambiental homogéneo, permite establecer una clasificación del paisaje en tres unidades.

Los criterios considerados para la delimitación de las unidades han sido los siguientes:

- La fisionomía del paisaje y el funcionamiento territorial, agrupando unidades cuyos rasgos morfológicos presenten similitudes notables.
- La dominancia de elementos estructurales, tanto abióticos como bióticos y antrópicos. Para ello se analizan los elementos que componen cada unidad y se detectan los que presentan una mayor contribución en su organización.

La caracterización o denominación adoptada para describir cada unidad, resumen y jerarquiza los rasgos esenciales de cada una de ellas. En resumen, en el área de estudio, se han delimitado tres unidades ambientales homogéneas, las cuales son:

1: Interfluvio alomado con pendiente acentuada y presencia de vegetación herbácea.

2: Edificaciones con una tipología lineal en bloque sobre interfluvio alomado con pendiente acentuada.

3: Interfluvio alomado con pendiente acentuada y presencia de vegetación herbácea y comunidades de ahulagar-saladar

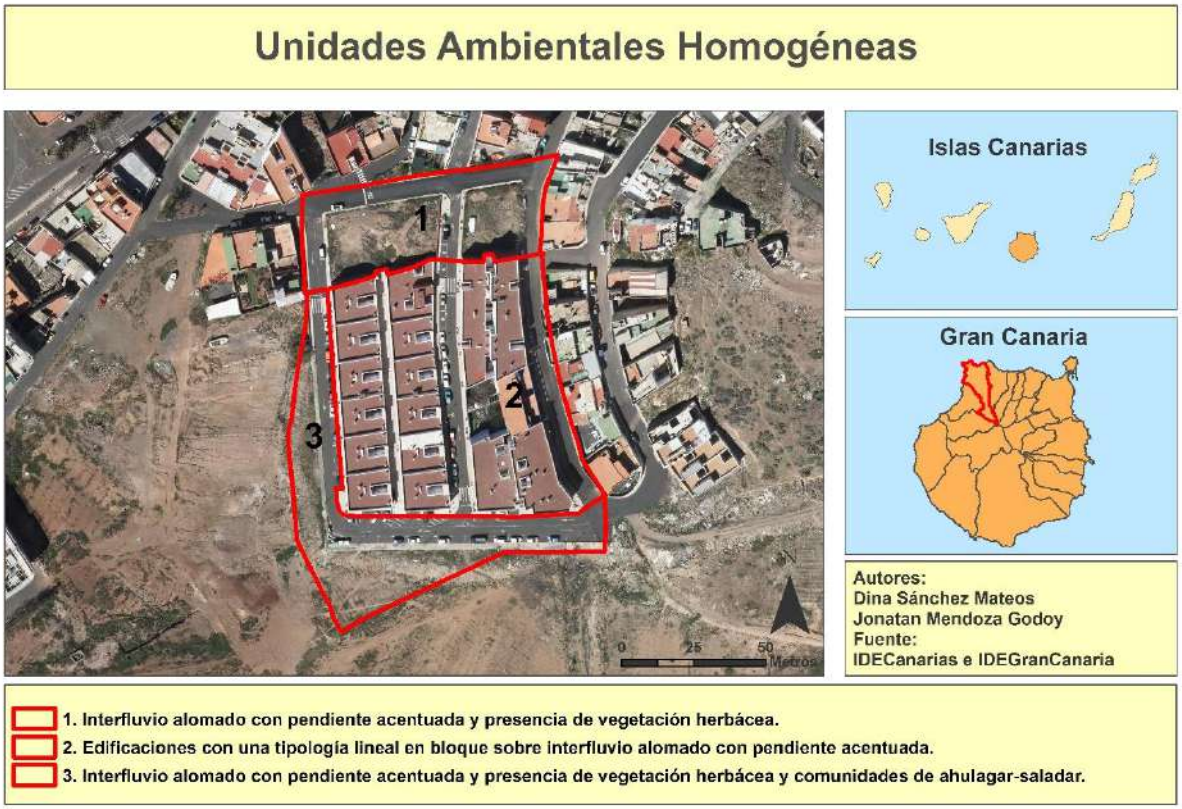


Figura 25: Unidades Ambientales Homogéneas. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

Por lo tanto, una vez analizadas las características del ámbito de estudio, se procederá a establecer los valores de la diagnosis, cuyo objetivo, además de los anteriormente mencionados, son exponer la calidad, capacidad y limitaciones del territorio objeto de estudio. Los valores que se han considerado en consonancia con los objetivos propuestos para este trabajo son: diagnóstico de potencialidad, en el que se incluye, limitaciones de uso, capacidad de uso, valor cultural y calidad para la conservación.

Por lo tanto, en las páginas siguientes, se detallan estos valores en el mismo orden que han sido nombrados anteriormente, a su vez se aclara la metodología llevada a cabo para su elaboración y se comentan los resultados obtenidos.

6.2 DIAGNÓSTICO DE POTENCIALIDAD

El diagnóstico de la potencialidad del territorio supone su valoración en función de su cualidad para ser conservado, así como de sus posibilidades para ser aprovechado. En este sentido, se estructura a partir de cuatro diagnósticos específicos: **limitaciones de uso, capacidad de uso, valor cultural y calidad para la conservación**. Estos diagnósticos toman como referencia de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas previamente.

6.2.1 LIMITACIONES DE USO

Las limitaciones de uso permiten la evaluación de la importancia de los recursos naturales presentes en el área. Por tanto, la coincidencia, en cada unidad de paisaje delimitada, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas de los factores analizados, determinará las áreas donde la acogida de usos

urbanos, que implique una transformación sustancial de las condiciones actuales de la unidad, no tenga cabida. Para ello, se han utilizado como referencia las unidades ambientales homogéneas, por lo que los criterios están siempre referidos al conjunto de las unidades delimitadas.

Por lo tanto, para su definición se han utilizado aquellos criterios que, desde un punto de vista más objetivo, resultan restrictivos a la hora de acoger usos urbanos, ya sea por la merma de recurso que supondrían (pérdida de recursos edáficos, naturales o paisajísticos), como por la peligrosidad intrínseca que significaría el acometer una actuación (por la existencia de un grado de pendiente excesivo). La coincidencia en cada unidad ambiental de un cierto número de limitaciones de uso físicas permite determinar el grado de restricción. Por tanto, los criterios adoptados para establecer las limitaciones de uso son los siguientes:

Factor pendiente: aun teniendo en cuenta la capacidad del ser humano para adaptar las condiciones del territorio en favor del desarrollo de usos o actividades mayoritariamente con aprovechamiento económico, este binomio se ve afectado con el aumento de la pendiente del terreno, influyendo en el cambio de actividades cuando se sobrepasan ciertos valores de las mismas.

Teniendo en cuenta, una vez más, la escasa entidad territorial que representa la unidad respecto a la dinámica de funcionamiento integrado del paisaje, se establecen rangos de limitación de uso por pendientes que van desde muy baja a muy alta. Dichos rangos se preestablecen en una metodología que sistémicamente da respuesta a las limitaciones de los usos derivados del factor pendiente, la cual se disgrega en valores: muy bajo, bajo, moderado, alto y muy alto.

El área de estudio se caracteriza por presentar unas laderas con pendientes acentuadas, pero que están muy modificadas antrópicamente y en las cuáles ya existen edificaciones, como es el caso de la unidad número dos.

Por lo tanto, la limitación por el factor pendiente sería moderada en las tres unidades. Ya que el factor pendiente no es un factor que se deba obviar, pero no supondría una limitación para la actividad que se pretende llevar a cabo en la unidad de la parcela objeto de estudio.

Factor Paisaje: En relación con el paisaje, y en concreto con la cuenca visual los valores son bastante altos, además, si tenemos en cuenta el fondo escénico presente desde el área de estudio, este valor aumenta más si cabe.

En cuanto a las morfologías, a pesar de que su singularidad e influencia paisajística no es muy relevante, se valora la topografía del área por tener un cierto protagonismo en la cuenca visual.

En definitiva, se presenta un rango para las limitaciones de uso por factor paisaje igual que para el factor pendiente: Muy bajo, bajo, moderado, alto y muy alto. Como resultado de ello, las tres unidades se presentan con una muy baja limitación, ya que la modificación menor del PGO no afectará ni al paisaje del área, ni a la cuenca visual.

Factor Biótico: A la hora de establecer las limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos se han analizado las diferentes unidades ambientales, definiendo aquellas que se han considerado con mayor calidad para su conservación. Para ello se ha de tener en cuenta diferentes parámetros:

- Albergar muestras representativas de los principales sistemas naturales y de los hábitats característicos de la isla, prestando especial atención a aquellos prioritarios de acuerdo con la Directiva 92/43/CEE.

- Albergar poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas que requieran una protección especial.

- Contener elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad o que tengan un especial interés científico, así como la presencia de comunidades vegetales que por su extensión o abundancia-dominancia sean dignas de proteger.

En relación con esto, la zona de estudio presenta unas limitaciones de uso baja desde el punto de vista biótico, ya que la vegetación es escasa y está muy modificada.

Por otra parte, la presencia un Área Prioritario de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro, elevan la limitación de uso. Sin embargo, como se comentó en el apartado 5, la modificación menor del PGO no afectará a la avifauna de la zona.

Como conclusión, hay que señalar que la limitación de usos por factores bióticos para la unidad queda establecida por los mismos rangos que se han utilizado para elaborar dicho diagnóstico en sus diferentes parámetros: Muy bajo, bajo, moderado, alto y muy alto.

En definitiva, se ha elaborado un compendio con todos los datos obtenidos en los diferentes factores de limitaciones de uso, para elaborar el mapa de una manera muy concreta, teniendo las tres unidades una valoración de baja limitación de uso.

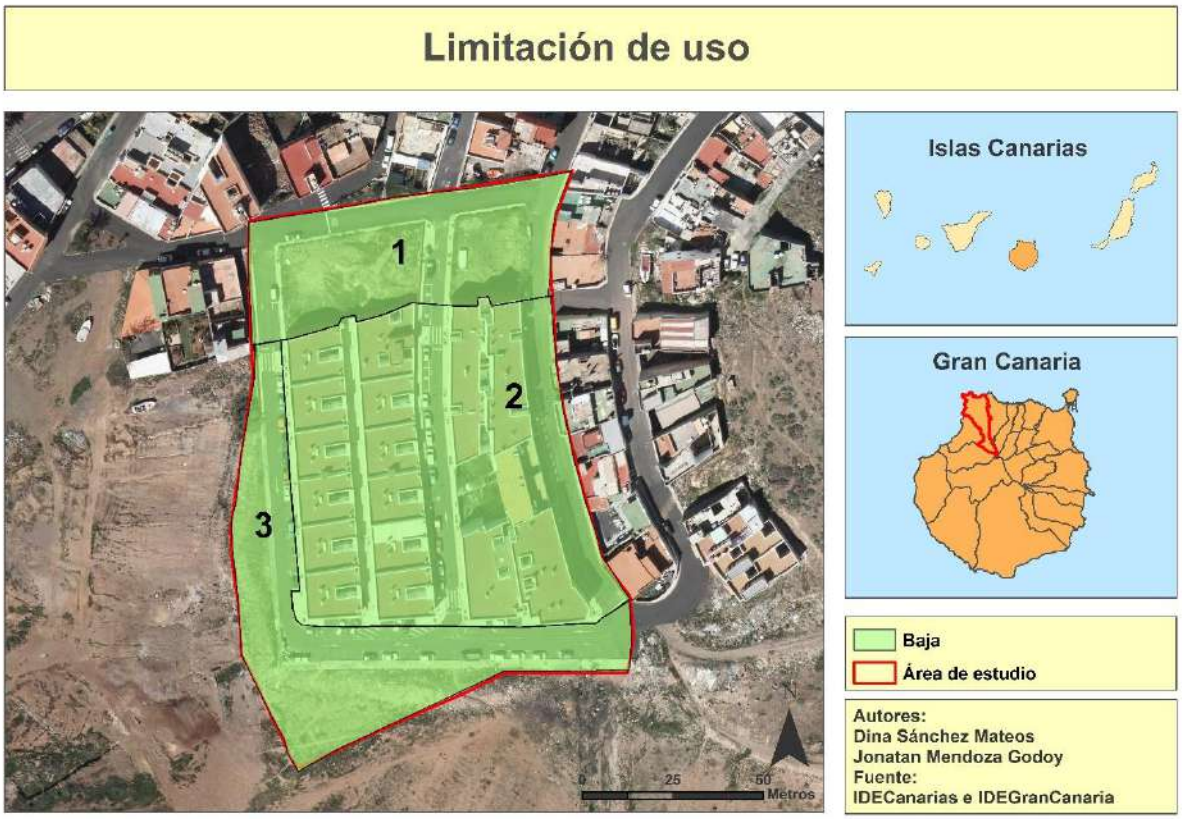


Figura 26: Resumen de la limitación de uso. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

6.2.2 CAPACIDAD DE USO

La capacidad de uso de un territorio está directamente relacionada con las condiciones y características ecológicas y geográficas de las que dispone. Existe una estrecha relación entre las limitaciones derivadas de diferentes parámetros territoriales y la capacidad de uso o acogida que pueda tener el espacio que se ordena, de tal manera que resulta a veces imposible separar limitaciones y capacidad de usos del territorio. Se trata pues de analizar la capacidad que tiene un territorio de albergar un uso o determinadas actividades en función de sus características internas sin que se alteren sus condiciones y características ambientales o paisajísticos relevantes.

Los aspectos analizados para elaborar el diagnóstico de Capacidad de uso se limitan a detectar aquellas zonas que, teniendo en cuenta sus connotaciones geoecológicas, y por parámetros derivados del propio desarrollo territorial, se definen por las posibilidades de albergar aquellos usos que tradicional e históricamente se han ido plasmando en el territorio municipal.

Capacidad de Uso Natural. El área de estudio tiene valores bajos en relación con la capacidad de uso natural. Las características naturales del ámbito, es decir, la geología, geomorfología, flora o fauna han tenido un importante impacto antrópico, presentando en la actualidad un paisaje natural bastante modificado

Capacidad de Uso Agrícola. La capacidad de uso agrícola, teniendo en cuenta las características actuales, son muy bajas.

Capacidad de Uso Urbano. Dentro de este tipo de uso se incluyen todos aquellos vinculados a las áreas urbanas, es decir, el uso residencial, comercial, turístico, etc. Por lo tanto, al ser ya una zona urbana, el área de estudio presenta una capacidad de uso urbano muy alta.

En definitiva, las tres unidades ambientales homogéneas en que se divide el área de estudio presentan una capacidad de uso urbano muy alta, en detrimento de la capacidad de uso natural y uso agrícola, que no estaría presente en el área de estudio.

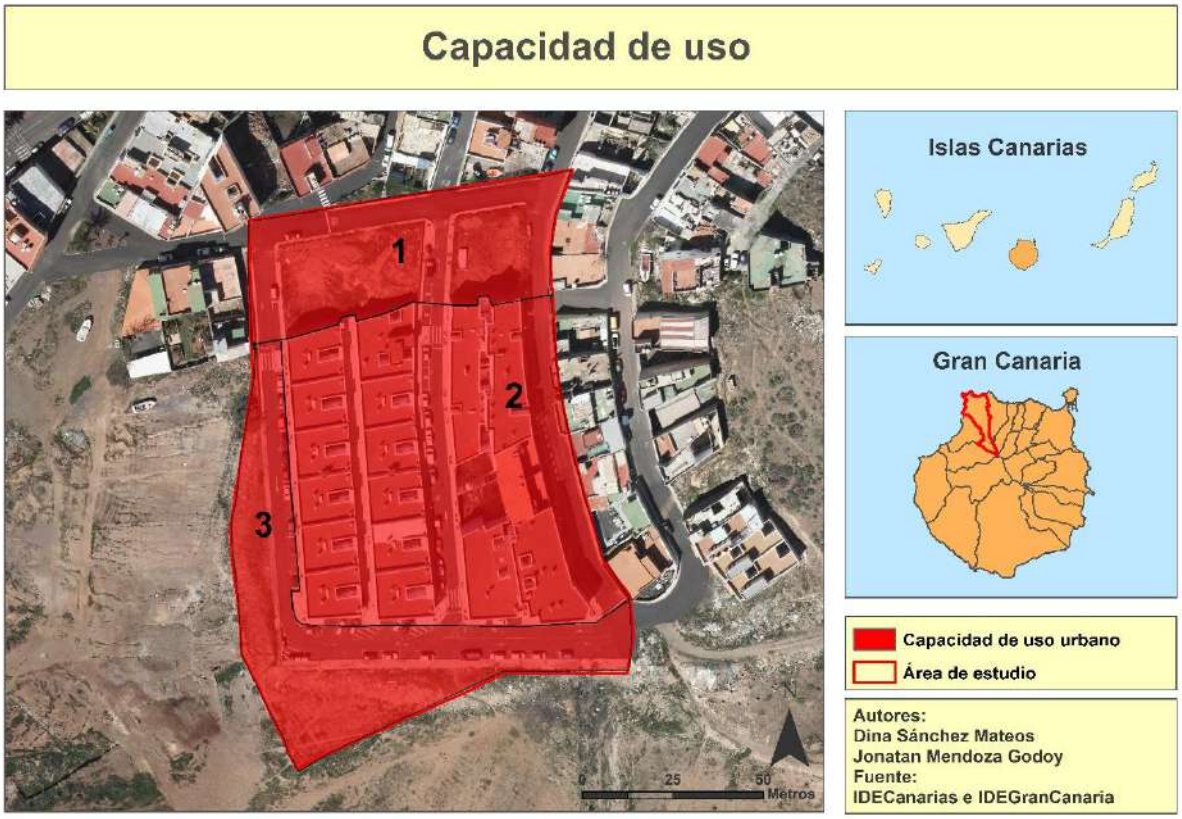


Figura 27: Resumen de la capacidad de uso. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

6.2.3 VALOR CULTURAL

Este dato de diagnóstico considera el valor del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico de cada una de las unidades ambientales. Por lo tanto, evidencia cuáles son las áreas que se deberían conservar por su valor patrimonial. Para su confección se ha partido de la información aportada por la Infraestructura de Datos Espaciales de Gran Canaria (IDE Grancanaria), además de la encontrada en los diferentes Catálogos Municipales de Patrimonio Histórico y del trabajo de campo realizado.

El valor cultural de una unidad ambiental se evalúa a partir de su distribución territorial y su singularidad y status de protección.

La escala de valoración del patrimonio cultural ha sido la utilizada anteriormente, con valores que van desde muy bajo a muy alto valor cultural. En conclusión, en cada una de las unidades, se han establecido valores muy bajos relacionados con el valor cultural.

El área de estudio tiene valores muy bajos en relación con el valor cultural, ya que es un área en el que no se ha encontrado patrimonio arqueológico, etnográfico o arquitectónico.

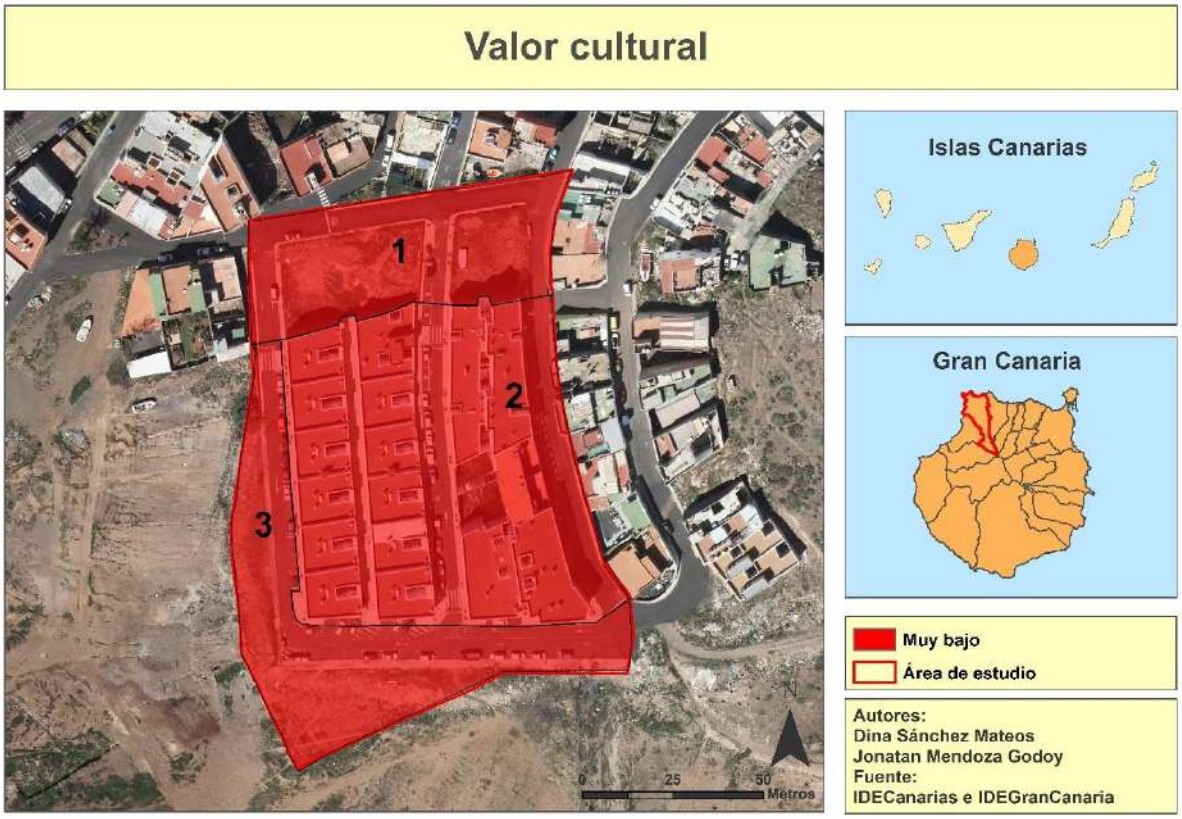


Figura 28: Valor Cultural. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

6.2.4 CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

La calidad para la conservación se entiende como la valoración de la aptitud de un territorio para ser preservado en las condiciones existentes o, dicho de otra forma, su grado de excelencia para no ser alterado. Por tanto, se asume la calidad para la conservación como un indicador que contrasta la calidad ambiental y la fragilidad, con el objetivo de determinar las zonas y sectores del territorio que deben de ser objeto de protección

El plano de valoración de la Calidad para la Conservación tiene como objetivo prioritario, el análisis del estado del paisaje de cada unidad ambiental descrita, que viene dado por la conjunción de los siguientes aspectos: características fisiográficas (desniveles, pendientes, complejidad topográfica), tipo y proporción superficial de masas vegetales naturales, usos del suelo, cuencas visuales, estado de conservación de los elementos definitorios del tipo de unidad y el grado de afección de las actuaciones implantadas en el territorio.

Se ha determinado una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipológica del ámbito de estudio. Esta metodología se fundamenta en el diagnóstico del territorio mediante los aspectos estudiados en la etapa de análisis, que concurren en las unidades ambientales previamente establecidas y adaptadas al ámbito.

Teniendo en cuenta que cada unidad es el resultado de la conjunción de características y procesos diversos, su valor se puede considerar como la consecuencia de varias dimensiones. En este sentido, la calidad para la conservación de cada unidad desprenderá de la consideración conjunta de: la calidad de la biocenosis, la calidad visual del paisaje y la calidad de la geología-geomorfología, mediante la aplicación del siguiente algoritmo:

CC = (Cbio*4) + (Cpai*3) + (Cgeo) / 8

Siendo:

CC = Calidad para la Conservación

Cbio = Calidad de la biocenosis

Cpai = Calidad visual del paisaje

Cgeo = Calidad de la geología/geomorfología

A. – **La calidad de la biocenosis** de cada unidad ambiental se obtiene a partir de la valoración previa de su diversidad, representatividad a escala insular y nivel de interacciones ambientales. Una vez otorgados los valores a los distintos indicadores elegidos, se procede a la obtención de la media aritmética de los mismos para cada unidad de paisaje, por considerar que contribuyen a partes iguales en la determinación de una calidad para la conservación natural.

a. – La diversidad de la biocenosis

Las categorías de valoración son las siguientes:

- Valor 1: formaciones vegetales monoespecíficas y/o con escasa variedad de especies faunísticas.
- Valor 2: formaciones vegetales que presentan baja variedad de especies y/o estratos, favoreciendo moderadamente la existencia de nichos o hábitats de avifauna.
- Valor 3: formaciones vegetales que presenten alta variedad de especies y/o estratos, en una mezcla irregular, favorecedora de múltiples nichos o hábitats de avifauna; y/o ámbitos con variedad de especies faunísticas aun cuando presenten escasa cobertura vegetal o ésta sea de bajo porte.

b. – La representatividad superficial de la biocenosis:

Su valoración se ha realizado partiendo de la idea de que cuanto menor sea la distribución de una comunidad vegetal a escala insular, tanto mayor será su singularidad y, por tanto, la calidad para la conservación de la unidad ambiental en la que se encuentra. Por tanto, en cada unidad se considera la formación vegetal dominante que la caracteriza, y se le asigna el valor numérico que le corresponde según las siguientes categorías:

- Valor 1: formación vegetal ampliamente representada.
- Valor 2: formación vegetal moderadamente representada.
- Valor 3: formación vegetal escasamente representada.

c. – interacciones ambientales de la biocenosis:

Con este criterio se pretende valorar la contribución de la biocenosis en el funcionamiento del ecosistema. Las categorías consideradas, y sus correspondientes valores numéricos, son los siguientes:

- Valor 1: el funcionamiento del sistema depende escasamente e la vegetación existente, pues tiene un papel secundario en el funcionamiento del sistema.
- Valor 2: el funcionamiento del sistema depende moderadamente de la vegetación existente, pues ejerce un control moderado erosión del suelo, y/o constituye un elemento de relativa importancia para la fauna de la zona.
- Valor 3: el funcionamiento del sistema depende totalmente de la vegetación existente, pues controla por completo la erosión del suelo y/o favorece la cuantía y disponibilidad óptima de los recursos hídricos, y/o constituye un elemento fundamental para la fauna de la zona.

B. – La obtención de la **calidad visual del paisaje** es la manera en que se cuantifica la incidencia visual de los elementos territoriales, para lo cual se ha diseñado la siguiente fórmula de valoración ponderada que se ha aplicado a las distintas unidades:

CVP = (XCVI*8) + (CVE*2) / 10

Siendo:

CVP = Calidad visual del paisaje

CVI = Calidad visual intrínseca

CVE = Calidad visual extrínseca

El valor que pueda alcanzar la calidad visual extrínseca en el algoritmo anterior corresponderá a los siguientes criterios:

- Valor 1: el paisaje circundante no ejerce influencia positiva en la calidad visual de la unidad, y/o no genera contraste visual significativo con el paisaje de la misma, y/o no se visualiza el mar desde ella o se hace de forma muy limitada.
- Valor 2: el paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual de la unidad, y/o genera un contraste visual moderado con el paisaje de la misma y/o se trata de una unidad desde la que se observa el mar pero que no limita directamente con él.
- Valor 3: el paisaje circundante potencia notablemente la calidad visual de la unidad, y/o genera un contraste visual con el paisaje de la misma, y/o se trata de una unidad litoral que limita con el mar.

Para obtener el valor de la calidad visual intrínseca se ha tenido en cuenta el promedio de las siguientes categorías de valoración: formas del relieve; vegetación; presencia de agua superficial; y nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas, conforme al siguiente algoritmo:

CVI = (Vfr + Vveg + Vpa + Vip) / 4

Siendo:

CVI = Calidad visual intrínseca de las unidades

Vfr = Valoración de las formas del relieve

Vveg = Valoración de la vegetación en presencia

Vpa = Valoración de la presencia de agua superficial

Vip = Valoración de la integración paisajística de las actuaciones humanas

Los criterios que permiten la valoración de tales categorías son los siguientes:

a.1. Formas del relieve

- Valor 1: formas del relieve con un bajo contraste visual (escasa pendiente y/o uniformidad del material), sin formas visualmente destacables a escala insular.
- Valor 2: formas del relieve que presentan un contraste visual moderado (pendientes moderadas y/o relativa alternancia de materiales y formas cóncavas y convexas) y/o formas visualmente singulares a escala insular.
- Valor 3: formas del relieve con un alto contraste visual (pendiente pronunciada y/o fuerte alternancia de formas cóncavas y convexas), y/o formas visualmente excepcionales a escala insular.

a.2. Vegetación

- Valor 1: paisaje vegetal con bajo contraste visual (cubierta vegetal continua, sin variación en su distribución, o escasa cubierta vegetal).
- Valor 2: paisaje vegetal con contraste visual medio (cubierta vegetal con estratos relativamente homogéneos, con escasa variedad de distribución).
- Valor 3: paisaje vegetal con alto contraste visual (gran diversidad de especies y de estratos y/o distribución espacial muy irregular).
- Valor 0: cuando las alteraciones humanas hayan generado la total desaparición de la cobertura vegetal.

a.3. Presencia de agua superficial

- Valor 1: presencia ocasional de aguas superficiales.
- Valor 5: Presencia permanente de aguas superficiales.
- Valor 0: cuando se trate de unidades en las que, por sus características naturales o antrópicas, resulte prácticamente imposible observar la presencia de aguas superficiales.

La razón para limitar a dos las categorías de este indicador estriba en la temporalidad de la variable considerada: existencia permanente u ocasionales de láminas de agua superficial en las unidades de paisaje. Por lo que respecta a la incidencia del mar en la calidad visual, se ha considerado más acorde con la realidad incorporada a la valoración del fondo escénico de la unidad.

a.4. Nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas

- Valor 1: la unidad presenta únicamente actuaciones humanas dispersas que afectan negativamente a la calidad visual de la misma.
- Valor 2: la unidad presenta actuaciones humanas dispersas parcialmente integradas, que afecten escasamente a su calidad visual y/o que no restan ni añaden calidad visual.
- Valor 3: la unidad se encuentra libre de actuaciones escasamente integradas, o presenta actuaciones humanas que inciden favorablemente en su calidad visual.

- Valor 0: cuando se registra una generalizada ausencia de integración paisajística de las actuaciones humanas y, por ello, las mismas inciden negativamente de forma significativamente en la calidad visual.

C.- La valoración de la **calidad de los aspectos geológicos y geomorfológicos** de cada unidad ambiental se realiza a partir de la evaluación de su singularidad. Las categorías consideradas y los valores numéricos que se les otorga son:

- Valor 1: existencia de formaciones geológicas o de geoformas de interés científico-didáctico significativo.
- Valor 2: existencia de formaciones geológicas o de geoformas de interés científico-didáctico en el contexto de la Isla o de Canarias.
- Valor 3: existencia de formaciones geológicas o de geoformas de interés científico-didáctico a escala nacional o internacional.

En conclusión, debido a las características naturales que identifican el área de estudio, así como las relaciones entre los factores biótico, abiótico y antrópico. Se han determinado los valores de Calidad para la Conservación, al igual que en los demás valores de diagnóstico, en una escala que va desde muy bajo a muy alto. Todos estos parámetros determinan un espacio en el que la Calidad para la Conservación es baja, en las tres unidades ambientales homogéneas establecidas, debido al alto grado de modificación antrópica presente en el área de estudio, así como la prácticamente inexistencia de valores naturales destacables.

Hay que señalar que la Calidad para la Conservación no presenta unos valores muy bajos, debido a, como se comentó anteriormente, la presencia de un Área Prioritario de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, así como de la alta calidad desde el punto de vista de la cuenca visual.

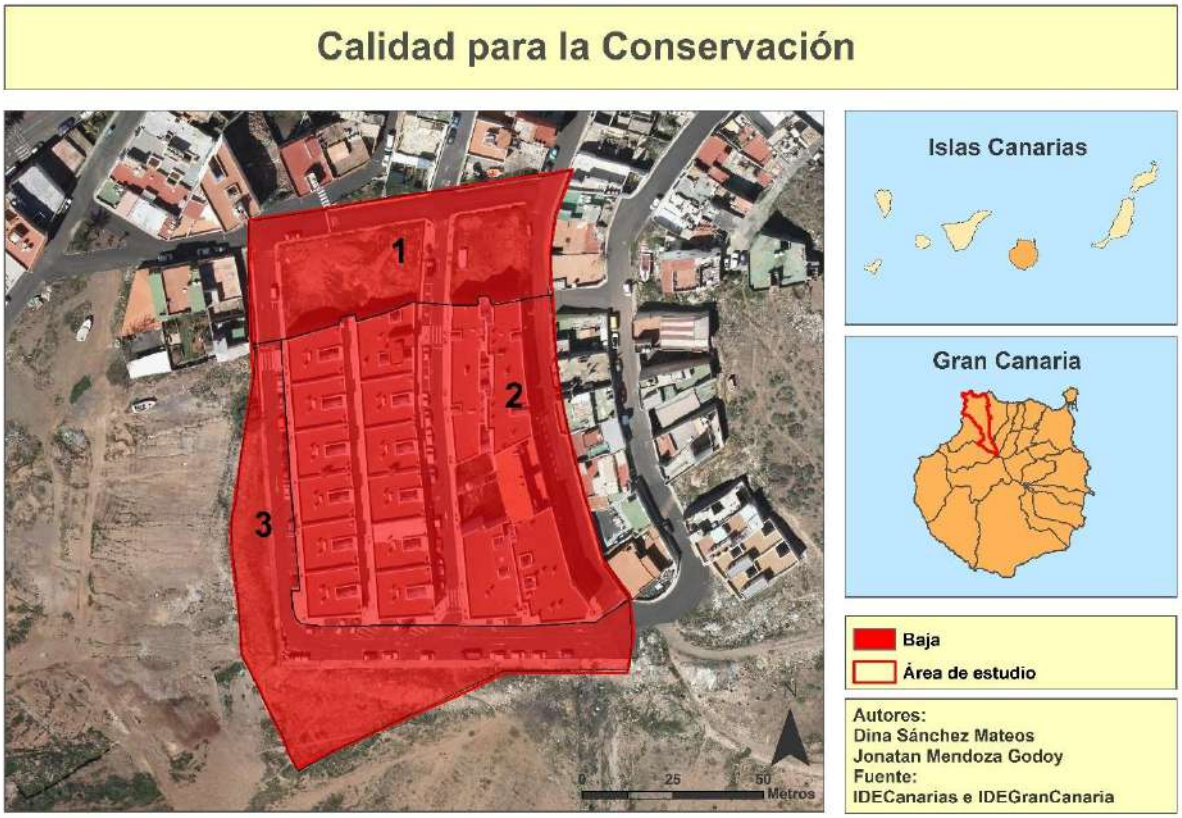


Figura 29: Calidad para la Conservación. Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

7. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA

El **Reglamento de Planeamiento de Canarias** en relación con el análisis de las características medioambientales que pueden verse afectadas con la materialización de la Modificación Menor propone un segundo nivel de análisis.

Este segundo nivel de análisis parte de las siguientes premisas:

> *"Se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación […] se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites".*

Este nivel de análisis se materializará a través de una tabla resumen, que se muestra a continuación.

Determinación: Suelo Urbano No Consolidado		
Variables ambientales	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés**
Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos	- Piroclastos de dispersión. - Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas, estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno).	No se detectan valores en presencia
Hidrología e hidrogeología	Las aguas de escorrentía del área de estudio discurren de manera ocasional por una red jerarquizada de pequeños barrancos o cárcavas.	No se detectan valores en presencia
Edafología	Capacidad de uso agrario muy baja (Clase E) con limitaciones por erosión – pendiente.	No se detectan valores en presencia
Climatología	Se podría incluir el área dentro de un tipo de clima específico, según la clasificación climática de Thornthwaite, se podría decir que predomina un clima Árido con un exceso de agua pequeño o nulo, cuyas siglas serían según esta clasificación EdB3a'.	No se detectan valores en presencia
Vegetación	Comunidades del piso basal con un muy alto grado de transformación antrópica.	No se detectan valores en presencia
Flora y fauna	Afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.	Sí se detectan valores en presencia
Paisaje	La cuenca visual topográfica, así como la cuenca visual real se puede calificar como alta. Ya que, tiene unas vistas privilegiadas, por un lado, hacia el mar y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.	No se detectan valores en presencia

Determinación: Suelo Urbano No Consolidado		
Variables ambientales	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés**
Espacios naturales protegidos	Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.	Sí se detectan valores en presencia
Patrimonio cultural	No existen elementos que estén catalogados, así como tampoco Bienes de Interés Cultural, ni ningún Bien Inmueble de Interés Etnográfico de Gran Canaria.	No se detectan valores en presencia
Riesgos naturales	No se detecta la presencia de procesos naturales que puedan suponer un riesgo para la población.	

Figura 30: Características ambientales afectadas sobre el Suelo Urbano No Consolidado. Fuente: elaboración propia.

Determinación: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado		
Variables ambientales	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés**
Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos	- Piroclastos de dispersión. - Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas, estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno).	No se detectan valores en presencia
Hidrología e hidrogeología	Las aguas de escorrentía del área de estudio discurren de manera ocasional por una red jerarquizada de pequeños barrancos o cárcavas.	No se detectan valores en presencia
Edafología	Capacidad de uso agrario muy baja (Clase E) con limitaciones por erosión – pendiente.	No se detectan valores en presencia
Climatología	Se podría incluir el área dentro de un tipo de clima específico, según la clasificación climática de Thornthwaite, se podría decir que predomina un clima Árido	No se detectan valores en presencia

Determinación: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado		
Variables ambientales	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés**
	con un exceso de agua pequeño o nulo, cuyas siglas serían según esta clasificación EdB3a'.	
Vegetación	Comunidades del piso basal con un muy alto grado de transformación antrópica.	No se detectan valores en presencia
Flora y fauna	Afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.	Sí se detectan valores en presencia
Paisaje	La cuenca visual topográfica, así como la cuenca visual real se puede calificar como alta. Ya que, tiene unas vistas privilegiadas, por un lado, hacia el mar y por otro hacia el Espacio Natural Protegido de Amagro, suponiendo esto un atractivo más que considerable.	No se detectan valores en presencia
Espacios naturales protegidos	Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.	Sí se detectan valores en presencia
Patrimonio cultural	No existen elementos que estén catalogados, así como tampoco Bienes de Interés Cultural, ni ningún Bien Inmueble de Interés Etnográfico de Gran Canaria.	No se detectan valores en presencia
Riesgos naturales	No se detecta la presencia de procesos naturales que puedan suponer un riesgo para la población.	

Figura 31: Características ambientales afectadas sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Fuente: elaboración propia.

8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN

A efectos del Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, se incluye la identificación y valoración de las posibles afecciones ambientales que pueda generar la ejecución de la alternativa elegida en la *Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4*.

En un primer nivel de análisis se expondrán las Fichas de Evaluación Ambiental que afecten al ámbito objeto de la Modificación, incluidas en el PGO de Gáldar. En segundo lugar, en el apartado 9, se valorarán el impacto global generado con la Modificación Menor en cuestión en función de su catalogación como "**crítico**", "**severo**", "**moderado**" y "**compatible**".

Por tanto, una vez se ha realizado la caracterización de los valores ambientales del área de estudio, así como el diagnóstico territorial, se procederá a evaluar la posible incompatibilidad entre los valores existentes y la propuesta de ordenación. Esta incompatibilidad se produce al coincidir espacialmente propuestas de ordenación que provoquen un impacto, con áreas que presenten valores ambientales.

En este sentido, los impactos se caracterizarán según su signo, inmediatez, acumulación, sinergia, momento, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad, periodicidad y continuidad. Estos conceptos permiten entender de manera más clara la importancia del impacto y contribuye a definir medidas correctoras más acordes y concretas. El método utilizado para valorar los impactos es el desarrollado por el **Reglamento de Planeamiento de Canarias[9].**

Dicha metodología se divide en dos fases: en una primera, se identifican las afecciones ambientales significativas que afecten a las distintas variables del territorio desarrolladas en el apartado 5; una vez detectados los impactos, se describen cuantitativa y cualitativamente en la fase de valoración.

El método consiste en valorar el grado y forma en que un factor ambiental se verá afectado, a través de tres parámetros: **incidencia, magnitud y calificación final**. La incidencia se entiende como la traducción de las características de la afección prevista a un valor estandarizado de las mismas a través de su valoración cualitativa. Por su parte, la magnitud se refiere al alcance espacial, y la calificación final es el resultado de computar los dos parámetros anteriores. En dicha calificación final, el impacto quedará catalogado como crítico, severo, moderado y compatible la cual se expondrá en el apartado siguiente.

El ámbito objeto de estudio de la Modificación Menor, se integra dentro de la unidad SUNCU 15A y SUSNO 5A/ 11. A continuación, se exponen las fichas de evaluación e impacto ambiental recogidas en el PGO de Gáldar.

[9] DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
Clasificación		**Nomenclatura**	**Toponimia**
Suelo Urbano No Consolidado		SUNCU	Sardina
Unidad ambiental afectada	Nº	15 A	
	Denominación	15 A Unidades residenciales con tipología urbana	
Superficie clasificada	M²	31.345	
	% respecto al total municipal	0,05	

DESCRIPCIÓN
Se trata de dos piezas de suelo situadas muy próximas entre sí, siendo la septentrional de morfología casi cuadrada y la meridional de forma más rectangular. Se ubican en el Oeste de la cabecera municipal, en una zona de alta pendiente y comunicada por la GC-202.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO	
Geología	Lavas basaníticas, conos de tefra, depósitos sedimentarios
Geomorfología	Cono volcánico, Interfluvio alomado, plataforma sedimentaria
Suelos	Entisol, antroposol
Hidrología	Escorrentía superficial
Vegetación	Vegetación Halo-psamófila, áreas urbanas
Fauna	Escaso valor
Paisaje	Bajo valor
Usos	Residencial concentrado

ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Áreas urbanas consolidadas	Compatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos	X			
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos	X			

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL						
Signo	Negativo	X	Positivo			
Magnitud	Mínimo		Notable			X
Causa- efecto	Directo	X	Indirecto			
Complejidad	Simple	X	Acumulativo			
Plazo	Corto	X	Medio		Largo	
Duración	Permanente	X	Temporal			
Reversibilidad	Reversible		Irreversible			X
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable			X
Periodicidad	Periódico		Irregular			
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo			
Valoración global			**Compatible**			

OBSERVACIONES
El escaso impacto que presentan las piezas ase debe a que se encuadran dentro de una suelo urbano consolidado, y suponen la vía natural de crecimiento del núcleo.

ALTERNATIVAS
- No se precisan

MEDIDAS CORRECTORAS
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
Clasificación		**Nomenclatura**	**Toponimia**
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial		SUSNO-R-5	Sardina Sur
Unidad ambiental afectada	Nº	5 A / 11	
	Denominación	5 A Barranco con matorral xérico 11 Relieves antiguos con matorral xérico	
Superficie clasificada	M²	112.420	
	% respecto al total municipal	0,18	

DESCRIPCIÓN
La pieza de suelo a evaluar está constituida por dos piezas de suelo localizadas en el mismo ámbito, de forma irregular y con una pendiente del más del 30 %, donde no existen viviendas.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO	
Geología	Lavas basaníticas, Lavas basálticas, Conos de tefra, ignimbritas traquítico riolíticas, depósitos sedimentarios, brechas
Geomorfología	Cauce encajado, resto de macizo aislado
Suelos	Aridisol, Entisol, inceptisol
Hidrología	Escorrentía superficial
Vegetación	Vegetación halo-psamófila, matorral xérico, policultivos (bajo plástico)
Fauna	Moderado
Paisaje	Muy alto
Usos	Agrícola bajo plástico, cultivos abandonados

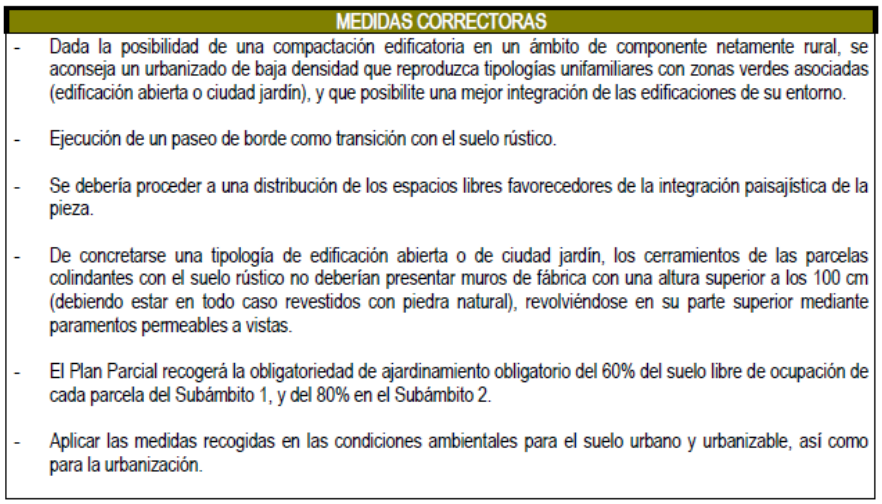
ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Área de expansión urbana en la periferia	Compatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación		X		
Fauna		X		
Paisaje		X		
Usos		X		

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL						
Signo	Negativo	X	Positivo			
Magnitud	Mínimo		Notable			X
Causa- efecto	Directo	X	Indirecto			
Complejidad	Simple	X	Acumulativo			
Plazo	Corto	X	Medio		Largo	
Duración	Permanente	X	Temporal			
Reversibilidad	Reversible		Irreversible			X
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable			X
Periodicidad	Periódico		Irregular			
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo			
Valoración global	**Compatible-Moderado**					

OBSERVACIONES
El nivel de impacto registrado, deriva de la extensión de la pieza y a su localización, en una zona cercana a un espacio natural protegido. Supone además la posible ampliación del edificado en la zona Sur del núcleo de Sardina, en la que tan sólo existe alguna edificación aislada

ALTERNATIVAS
- Reclasificación de la pieza situada al sur de Sardina como suelo Rústico de protección territorial por acuerdo del Parlamento de Canarias en cumplimiento de Directrices. - Reducir el tamaño de la pieza superior hasta los límites de la vía propuesta, sin llegar en ningún caso a sobrepasarla.



MEDIDAS CORRECTORAS
- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente rural, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas (edificación abierta o ciudad jardín), y que posibilite una mejor integración de las edificaciones de su entorno.
- Ejecución de un paseo de borde como transición con el suelo rústico.
- Se debería proceder a una distribución de los espacios libres favorecedores de la integración paisajística de la pieza.
- De concretarse una tipología de edificación abierta o de ciudad jardín, los cerramientos de las parcelas colindantes con el suelo rústico no deberían presentar muros de fábrica con una altura superior a los 100 cm (debiendo estar en todo caso revestidos con piedra natural), revolviéndose en su parte superior mediante paramentos permeables a vistas.
- El Plan Parcial recogerá la obligatoriedad de ajardinamiento obligatorio del 60% del suelo libre de ocupación de cada parcela del Subámbito 1, y del 80% en el Subámbito 2.
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.

Figura 32: Ficha de evaluación e impacto ambiental que afecta al área objeto de estudio. Fuente: Plan General de Gáldar.

El mayor impacto se registra en el crecimiento hacia la pieza 5A/11, al tratarse de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial, mientras que en la pieza 15A al tratarse de suelo urbano consolidado no se producirá una modificación muy alta de las condiciones naturales de este lugar.

En este sentido, el nivel de impacto de la pieza 5A/11 como se comentó anteriormente deriva de su clasificación de suelo, así como, de su cercanía a un Espacio Natural Protegido, para disminuir este impacto se precisará de medidas correctoras las cuales se desarrollarán en el apartado 12.

9. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

Teniendo en cuenta las Fichas de Evaluación e Impacto Ambiental recogidas en el PGO de Gáldar, se destaca la inexistencia de factores ambientales que pudieran sufrir algún impacto significativo, ya que no hay valores ambientales en presencia al tratarse de un entorno urbano con prácticamente la totalidad del área edificada.

9.1 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

El **Reglamento de Planeamiento de Canarias,** en relación con la identificación y valoración de los efectos previsibles sobre las características ambientales presentes en el área de estudio, dice lo siguiente:

> *"Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente".*

Por lo tanto, el primer paso es analizar las posibles discrepancias entre las características ambientales existentes y las propuestas de ordenación a ejecutar, al coincidir espacialmente determinaciones potencialmente impactantes con áreas con valores ambientales. Una vez identificadas, deben ser "traducidas" a impactos, los cuales deben ser valorados cualitativa y cuantitativamente.

Esto se realizará valorando el grado y forma en la que un factor ambiental es alterado. En primer lugar, se calculará la incidencia de dichas alteraciones.

- **Cálculo de la incidencia:**

La incidencia corresponde al cómputo global de una serie de atributos, en este sentido, su cálculo se corresponde con una suma ponderada la cual tiene en cuenta la importancia de cada uno de ellos en el entorno analizado, dichos atributos son los siguientes:

- **Signo (positivo o negativo):** hace referencia al carácter general del impacto, según el impacto sea beneficioso o perjudicial.
- **Inmediatez (directo o indirecto):** según el impacto sea inmediato o derivado de un efecto primario (o directo).
- **Acumulación:** efecto simple, cuando se manifiesta en un solo factor y no induce efectos secundarios ni acumulativos ni sinérgicos; efecto acumulativo es el que incrementa su gravedad cuando se prolonga la acción que lo genera.
- **Sinergia:** se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples supone un impacto mayor que la suma simple de ellos.
- **Momento en que se produce:** efectos a corto, medio o largo plazo son los que se manifiestan en un ciclo anual, antes de cinco años o en un periodo mayor respectivamente.
- **Persistencia (temporal o permanente):** el efecto permanente supone una alteración de duración indefinida, mientras el temporal permanece un tiempo determinado.
- **Reversibilidad (reversible o irreversible):** efecto reversible es el que puede ser asimilado por los procesos naturales, mientras el irreversible no puede serlo o solo después de muy largo tiempo.
- **Posibilidad de recuperación (recuperable o irrecuperable):** efecto recuperable es el que puede eliminarse o reemplazarse por medio de la acción natural o humana, mientras que el irrecuperable no admite tal reposición.
- **Periodicidad:** periódico o de aparición irregular, efecto periódico es el que se manifiesta de forma cíclica o recurrente; efecto de aparición irregular es el que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiendo evaluarse en términos de probabilidad de ocurrencia.
- **Continuidad (continuo o discontinuo):** efecto continuo es el que produce una alteración constante en el tiempo, mientras el discontinuo se manifiesta de forma intermitente o irregular.

A todos estos efectos se le asignarán los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Signo (S, + o -)		**Continuidad (C)**		**Momento (M)**		**Persistencia (P)**		**Reversibilidad (R)**	
Positivo	(+)	Continuo	3	Largo plazo	1	Temporal	1	Reversible	3
Negativo	(-)	No continuo	1	Medio plazo	2	Permanente	3	Irreversible	1
				Corto plazo	3				
Sinergia (S)		**Acumulación (A)**		**Inmediatez (I)**		**Periodicidad (pR)**		**Recuperabilidad (Rc)**	
No sinérgico	1	Simple	1	Indirecto	1	No periódico	1	Recuperable	3
Sinérgico	3	Acumulativo	3	Directo	3	Periódico	3	Irrecuperable	1

Figura 33: Valoración de los efectos. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Dependiendo del signo del impacto, el resultado será positivo o negativo, este hecho no modifica la metodología a seguir, ya que se tratarán igual a los números negativos o positivos.

Por otro lado, la importancia de cada uno de los atributos se pondera dependiendo de la importancia, por lo tanto, la fórmula con la que se analiza la incidencia es la siguiente:

Incidencia: S*I+2A+2S+M+3P+3R+3Rc+Pr+C

Figura 34: Fórmula para el cálculo de la incidencia. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Una vez obtenido el resultado de la incidencia, el valor resultante debe ser estandarizado a través de la siguiente expresión:

Is: I-Imin/Imax-Imin

Siendo;

Is: Valor estandarizado de la incidencia.

I: Valor bruto de la incidencia.

Imax: Valor máximo que puede tomar la incidencia.

I min: Valor mínimo que puede tomar la incidencia.

Los resultados se reflejan en la siguiente tabla:

U.A. Sardina S-4												
Variable afectada	**Signo**	**Inmediatez**	**Acumulación**	**Sinergia**	**Momento**	**Persistencia**	**Reversibilidad**	**Recuperabilidad**	**Periodicidad**	**Continuidad**	**Incidencia**	**Incidencia estandarizada**
Geología/geomorfología	1	3	3	3	3	3	1	1	1	3	37	-0,588235294
Hidrología	1	3	3	3	3	1	1	1	1	1	29	-0,352941176
Edafología	1	3	3	1	3	3	1	1	1	3	33	-0,470588235
Biodiversidad (vegetación y fauna)	1	1	3	3	2	1	3	3	3	1	40	-0,676470588
Paisaje	1	3	1	1	2	3	3	3	1	3	40	-0,676470588
Patrimonio	1	1	1	1	3	3	1	1	1	1	25	-0,235294118
Usos	1	3	3	3	2	3	3	1	1	1	40	0,676470588
Economía	1	3	3	3	2	3	3	3	1	3	48	0,911764706

Figura 35: Incidencia de los impactos de la Modificación Menor. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

- **Cálculo de la magnitud:**

Por su parte, según el **Reglamento de Planeamiento de Canarias**, "*la magnitud indica la dimensión espacial de la afección originada por una determinada propuesta de ordenación. Para su cálculo se relaciona la superficie de la variable ambiental afectada por la determinación analizada y el área total la misma existente en el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación*". Por lo tanto, la magnitud se corresponde con el porcentaje de superficie afectada por el impacto.

Asignándole los valores que se muestran a continuación en la siguiente tabla:

Superficie afectada	Magnitud	Valor numérico
> 50%	Muy alta	1
50-25%	Alta	0,8
25-10%	Media	0,6
10 - 1%	Baja	0,4
< 1%	Muy baja	0,2

Figura 36: Valores asignados a la magnitud del impacto. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Los resultados se reflejan en la siguiente tabla:

U.A. Sardina S-4			
Variable afectada	**Superficie afectada**	**Valor numérico**	**Magnitud**
Geología/geomorfología	25-10%	0,2	Muy baja
Hidrología	10 - 1%	0,2	Muy baja
Edafología	10 - 1%	0,2	Muy baja
Biodiversidad (vegetación y fauna)	10 - 1%	0,2	Muy baja
Paisaje	25-10%	0,2	Muy baja
Patrimonio	< 1%	0,2	Muy baja
Usos	10 - 1%	0,2	Muy baja
Economía	25-10%	0,2	Muy baja

Figura 37: Magnitud de los impactos de la Modificación Menor. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

- **Calificación final del impacto:**

Y, por último, para calcular la calificación final (CF) del impacto, se relaciona la incidencia y la magnitud. O sea, es el producto de los valores de incidencia y de la magnitud. El valor resultante oscila entre 0 y 1. De acuerdo con la legislación vigente y la bibliografía existente, se propone la siguiente gradación:

Valor numérico	Calificación
$0,5 \leq CF \leq 1$	Critico
$0,36 \leq CF \leq 0,5$	Severo
$0,15 \leq CF \leq 0,36$	Moderado
$0 \leq CF \leq 0,15$	Compatible

Figura 38: Calificación final del impacto. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Compatible: Aquel impacto cuya recuperación es inmediata tras la finalización de la actividad, y no requiere de medidas protectoras o correctoras.

Moderado: Aquel impacto cuya recuperación no requiere de medidas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la recuperación de las condiciones ambientales preexistentes requieren un cierto tiempo.

Severo: Aquel impacto cuya recuperación exige la aplicación de medidas protectoras o correctoras, y, además, cierto tiempo para recuperar las condiciones ambientales preexistentes.

Crítico: Aquel impacto cuya intensidad es superior al umbral aceptable. Este impacto provoca la pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, cuya recuperación no es posible, incluso con medidas protectoras o correctoras.

Los resultados se reflejan en la siguiente tabla:

Ámbito: U.A. Sardina S-4		
Variable afectada	**Valor numérico**	**Calificación**
Geología/geomorfología	-0,117647059	Compatible
Hidrología	-0,070588235	Compatible
Edafología	-0,094117647	Compatible
Biodiversidad (vegetación y fauna)	-0,135294118	Compatible
Paisaje	-0,135294118	Compatible
Patrimonio	-0,047058824	Compatible
Usos	0,135294118	Compatible
Economía	0,182352941	Moderado

Figura 39: Calificación final de los impactos de la Modificación Menor. Fuente: elaboración propia, a partir de la metodología desarrollada en el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Teniendo en cuenta el análisis realizado, se podría concluir que, la identificación y valoración de los efectos de la Modificación Menor, atiende a lo siguiente:

Considerando los resultados obtenidos del análisis de los impactos sobre las distintas variables ambientales, se puede concluir que, la valoración de los efectos de la Modificación Menor atiende a lo siguiente:

En cuanto a la geología/ geomorfología, el ámbito de estudio que nos atañe, ha sufrido una presión antrópica muy alta, por lo que las características geológicas y geomorfológicas iniciales presenta una alta modificación. De materializarse la Modificación Menor no se espera una alta afección a las características geológicas y geomorfológicas.

En cuanto a la hidrología, al encontrarse el área objeto de estudio en un entorno urbano consolidado, el ciclo hidrológico ya ha sufrido alteraciones. Por otro lado, la zona no se caracteriza por presentar unas altas precipitaciones, por lo que la materialización de la Modificación Menor no se prevé que tenga una alta afección en este sentido.

En cuanto a la edafología, desde el punto de vista edafológico el área objeto de estudio no presenta una calidad alta, por lo tanto, no se esperan grandes impactos en este sentido. Sin embargo, las actuaciones que se esperan realizar en el ámbito modificarán la cubierta del suelo, lo que siempre conlleva algún impacto relacionado con la calidad de dicho suelo.

En cuanto a la biodiversidad, al tratarse de un entorno urbano consolidado, prevaleciendo una superficie urbanizada, el área no destaca por su alta biodiversidad, ya sea fauna o vegetación. Sin embargo, la parcela viene afectada por la figura, Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna, aun así la Modificación Menor en cuestión no prevé afecciones importantes sobre la Avifauna, ya que, como se comentó anteriormente, la parcela se encuentra en un entorno antropizado.

En cuanto al paisaje, en este caso el impacto se ve condicionado por el escenario actual del área objeto de modificación, la cual ha sido alterada por el desarrollo urbano precedente y existente, ya que la mayor parte de la parcela se localiza sobre suelo urbano consolidado. Las edificaciones presentes en el área actúan de barrera, lo que genera una reducción de la calidad visual del área, por lo tanto, el efecto potencial de la Modificación no añade un mayor impacto desde el punto de vista paisajístico. Sin

embargo, se tratará de reducir en la medida de lo posible las afecciones que se produzcan sobre todo desde el punto de vista visual.

En cuanto al patrimonio, en el ámbito objeto de esta modificación no se ha inventariado patrimonio cultural, histórico, arquitectónico ni etnográfico, por lo que no se prevé que la presente modificación vaya a ocasionar efectos negativos en la variable del patrimonio.

En cuanto a los usos, la Modificación en cuestión lleva consigo modificaciones susceptibles de incentivar cambios en los usos actuales y permisibles en la actualidad. En este sentido, no se prevé la introducción de actividades potencialmente generadoras de impactos desde el punto de vistas de los usos del suelo. Por lo que no se espera impactos relacionados con los usos del suelo.

En cuanto a la economía, de materializarse la Modificación Menor en cuestión, aumentaría el número de habitantes de la zona, por lo que, desde el punto de vista económico, se prevé impactos positivos para el ámbito y los alrededores.

Por lo tanto, una vez realizado el análisis de los posibles impactos que la Modificación Menor pudiese generar en el ámbito, se puede concluir que, como se ha expuesto en los apartados anteriores, el ámbito objeto de estudio constituye un espacio antropizado, por lo tanto, por lo que respecta a los impactos ambientales tanto la incidencia como la magnitud presentan valores bajos.

En definitiva, la calificación final de los impactos es **COMPATIBLE**, ya que se demuestra que no hay valores en presencia. Por lo que el ámbito tolera el desarrollo de la actuación sin mayores problemas con lo cual no existe la necesidad de desarrollar medidas correctoras o protectoras muy específicas.

A modo de conclusión, se podría decir que la Modificación Menor no va a provocar afecciones ambientales importantes sobre el medio, y, por lo tanto, tampoco modificará el marco ambiental actual ni el futuro.

10. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Según el **Reglamento de Planeamiento de Canarias**, en su Anexo *Contenido, criterios y metodología de la evaluación ambiental estratégica* se cita en el *Capítulo II*, *apartado f*, lo siguiente:

> *"Se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial."*

En este sentido, el ámbito de aplicación de *la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4*, no viene afectado, ni se prevé que vaya a afectar al planeamiento territorial jerárquicamente superior, así como a ningún plan sectorial. Dichos planes se exponen a continuación:

- Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), aprobado por DECRETO 277/2003, de 11 de noviembre.
- Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Gran Canaria, aprobado por DECRETO 2/2019, de 21 de enero.
- Plan Territorial desarrollo de Directrices del Turismo de Canarias (PTEOTI-GC). Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la

documentación con eficacia normativa del PTEOTI-GC, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011.

- Plan Territorial Especial Hidrológico (PTE-4).
- Plan Territorial Especial del Paisaje (PTE-5). ORDEN de 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el PTE – 5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria.
- Plan Territorial Especial del Patrimonio Histórico (PTE–6).
- Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9). ORDEN de 30 de enero de 2017, por la que se aprueba definitivamente el PTE-9, isla de Gran Canaria.
- Plan Territorial Especial de Actividad Extractiva y Vertidos (PTE-12).
- Plan Territorial Especial de Ordenación de Campos de Golf. (PTE-36.a). ORDEN de 22 de noviembre de 2012, por la que se aprueba definitivamente el PTE-36.a en la isla de Gran Canaria.
- Plan Territorial Especial de Residuos de Gran Canaria (PTE-R).
- Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los Espacios Naturales Protegidos.

11. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objetivo de la presente Modificación es reajustar el límite de la unidad de actuación S-4, que actualmente se ubica en Suelo Urbano Consolidado, reclasificando parte de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, concretamente el SUSNO R-5 y así reubicar el Espacio Libre. De acuerdo con esto, el presente documento se acompaña de información suficiente en relación con la situación ambiental y su aplicación urbanística sobre las condiciones de las parcelas y del entorno, respecto al cual se destacan los siguientes aspectos:

- La modificación se realizaría en suelo urbano consolidado y suelo urbanizable.
- No existe espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 200, hábitats de interés comunitarios o espacios integrados en algunos de los instrumentos legales que regulen la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección que se vea perjudicado por la modificación.
- Afección de la zona por un área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias, la cual tampoco se verá afectada por la Modificación propuesta.
- No existen otros elementos naturales o valores medioambientales que resulten relevantes o de interés respecto a la singularidad y representatividad, susceptible de verse afectado por la Modificación propuesta.
- Por otra parte, en relación con la ordenación pormenorizada propuesta para esta Modificación:
    - Se trata de un ámbito puntual, dentro del contexto municipal.
    - Se interviene en una zona de escasa superficie territorial.

- La Modificación no provoca una alteración muy importante en la estructura y modelo de ordenación urbanística de la zona en cuestión, ni de las parcelas adjuntas.
- No procede realizar una evaluación ambiental estratégica ordinaria en la reordenación esperada en esta Modificación ya que no concuerda con ninguno de los requisitos observados legalmente.

En relación con lo expuesto anteriormente, y atendiendo a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental que determinan si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. La "Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4" por todas las características de las modificaciones a realizar, y el propio ámbito territorial en cuestión, es el **procedimiento de evaluación ambiental estratégica "simplificada"**, según lo expuesto en el *artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación* ambiental. Por tanto, se someterá al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

Por último, la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias*, regula en sus artículos 163 y 164 las causas de modificación (sustancial o menor).

Así, el artículo 164 dispone en su primer apartado:

> *"Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial"*

Entendiendo por modificación sustancial, conforme al art 163:

> *a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
>
> *b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
>
> *c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

Así mismo, el referido art. 164 dispone que "Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo".

Por tanto, el objeto de la presente modificación es el cambio de uso de 1.005,00 m2 de suelo de espacio libre a uso residencial. No encuadrándose dicha alteración del planeamiento general en ninguno de los apartados del art 163 transcrito**, podemos concluir que la misma no tiene la consideración de sustancial y por ende estamos ante una modificación menor**.

En conclusión, la presente Modificación Menor se acoge al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado según lo dispuesto por el artículo 106.3, que cita lo siguiente:

> *''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''

12. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Como se ha detallado en apartados anteriores la necesidad de tramitar la presente Modificación Menor resulta de la disconformidad entre la ordenación establecida en el PGO sobre la *UA. Sardina S-4* y la realidad preexistente. En consecuencia, el **objetivo** de la Modificación Menor es establecer una nueva ordenación en la UA S-4 que haga viable el desarrollo y la gestión de esta.

En este contexto, se plantean los siguientes objetivos específicos para la presente Modificación Menor:

- Reubicar el Espacio Libre, ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, puesto que esta lo ubica en suelo ya edificado.
- Establecer una ordenación de la Unidad de Actuación que, junto al cumplimiento del objetivo anterior, viabilice la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada, respetando las viviendas preexistentes.

La ordenación propuesta para la consecución de los objetivos planteados deberá definirse cumpliendo los siguientes criterios:

- La delimitación de la Unidad de Actuación, valorando la conveniencia de alterar dicha delimitación con respecto a la distribución de usos y la gestión del ámbito.
- La localización de usos del ámbito, que permita la materialización de la edificabilidad pendiente con la mejor configuración volumétrica posible.
- Las normativas zonales de aplicación en las parcelas edificatorias.

Por lo tanto, la alternativa 2 es la alternativa elegida pues resuelve de una manera más adecuada el desajuste entre lo planificado en el PGO y la realidad edificatoria. Reubicando el Espacio Libre ante la imposibilidad de materializarlo según la ordenación vigente, establece una ordenación adecuada de la Unidad de Actuación que viabiliza la materialización de la edificabilidad aún no ejecutada y da cumplimiento a lo acordado en el convenio de incluir un suelo residual incluido en una parcela de la UA Sardina S-1.

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la **Alternativa 2** es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados en la presente Modificación Menor, y, por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

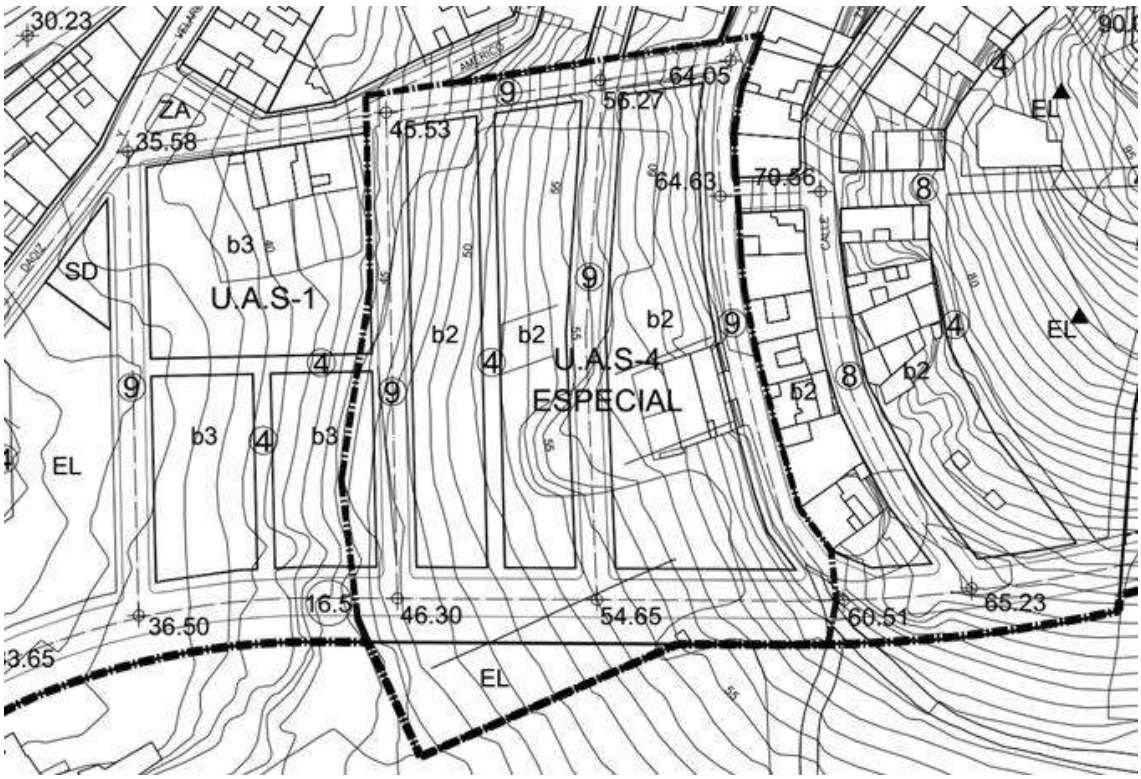


Figura 40: Ordenación propuesta. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

La superficie propuesta para la Unidad de Actuación es de 13.186 m^2. El ámbito limita al norte y al este con la trama urbana consolidada. El resto de los linderos del ámbito limitan con suelos de desarrollo: al este con la unidad de Actuación UA Sardina S-1, que se encuentra ordenada directamente por el PGO; y al sur con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur.*

Los usos propuestos en este ámbito son el residencial, el de Espacio Libre público y viario, además de los permitidos en el régimen de usos de la normativa zonal b2 de aplicación en las parcelas edificables.

La superficie edificable se distribuye en dos manzanas lineales, dispuestas de forma casi paralelas, y en un pequeño suelo residual de 434 m^2 situado al oeste de la UA, perteneciente a una parcela que en su mayor parte está incluida en la *UA. Sardina S-1*.

El espacio Libre público, de 912 m^2, se sitúa en una parcela localizada en el límite sur del ámbito, en contacto con el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO R-5 Sardina Sur*. De esta forma, la ubicación del Espacio Libre favorece su configuración como espacio de transición entre la ordenación de la UA y la futura ordenación del *SUSNO R-5*.

La mayor parte del suelo residencial de este ámbito se encuentra ya ejecutado según la ordenación de las NNSS, que les asignaba la normativa zonal b2. Se corresponde mayoritariamente con las parcelas para Vivienda de Protección Oficial. La ordenación propuesta por la presente Modificación Menor asigna a las parcelas residenciales la **Normativa Zonal b2**, con una altura máxima de **2 plantas**. De esta forma se mantiene la homogeneidad en las manzanas del ámbito, unificando alturas, evitando la aparición de medianeras y de escalonamientos en la fachada urbana.

La edificabilidad residencial total de la UA es de 10.748 m^2, más 1.171 m^2 correspondientes al pequeño suelo residual situado al oeste de la UA. La edificabilidad residencial total propuesta para la UA

asciende, por lo tanto, a **11.919 m²**. El coeficiente de edificabilidad bruta máxima del ámbito se establece en **0,90 m²/m²**.

De esta edificabilidad total de uso residencial, únicamente 2.978 m², y los 1.171 m² del suelo residual, quedan por ejecutar. El resto del suelo residencial se encuentra ya ejecutado, al amparo de la ordenación establecida en las NNSS.

El 75% de la edificabilidad total, **8.940 m²c**, está destinada a viviendas en algún régimen de protección.

UNIDAD DE ACTUACIÓN				SARDINA S-4			
Superficie Total				**13186 m²**			
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial			
Densidad		90 Viv/Ha.		**Nº máximo de viviendas**		119 Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		**0,90 m²/m²**		**SUP. EDIFICABLE MÁXIMA**		11919 m²c	
MANZANA	**USO**	**SUPERFICIE (m²)**	**TIPOLOGÍA**	**EDIFICABILIDAD (m²/m²)**	**OCUPACIÓN (%)**	**NºPLANTAS**	**SUP.CONSTRUÍDA (m²)**
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b2	2,7	100	3	1171
	E.L	912					
TOTAL		7317					11919
				SUP. SUELO	**DOTACIONES**	**ART. 36**	**SUP. CONSTRUÍDA M²**
		RESIDENCIAL		6405			11918,95
		COMERCIAL COMPATIBLE					
RESERVA ART. 36		**ESPACIOS LIBRES**		912	**1972**	**2384**	
		ITINERARIOS PEATONALES		1060			
		DOTACIONAL		0			
		SUBTOTAL		8377	**0**		
		VIARIO		4809			
		VIARIO EXISTENTE		1653			
		TOTAL		13186	**1972**	**4768**	11918,95
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			**COOPERACIÓN**	**PLAZO**		1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	**Fa**	**Ft**	**Fd**	**Fu**	**Fl**	**Fi**	**Coeficiente H**
	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			**315,87**
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje.En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO.

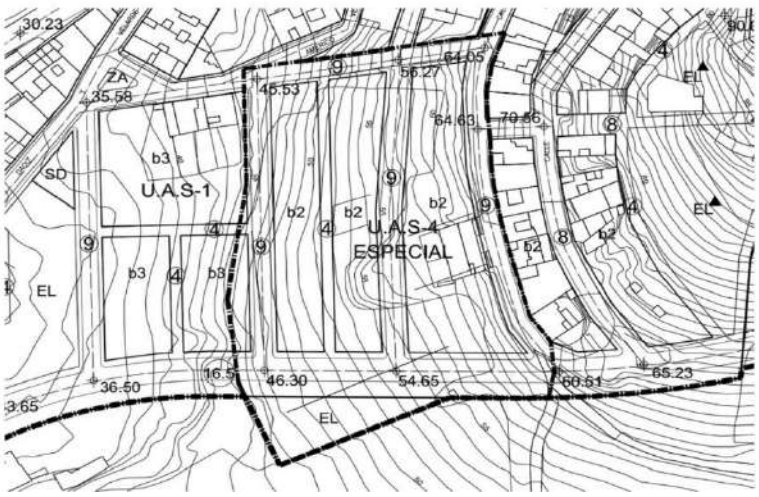


Figura 41: Ficha de ordenación Unidad de Actuación Sardina S-4. Fuente: Elaboración propia, a partir de Ayuntamiento de Gáldar.

13. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El área afectada por la Modificación Menor ha sido ya transformada en prácticamente la totalidad del ámbito, debido a su funcionamiento, y a la clasificación de suelo propuesta por el PGO Gáldar vigente como Suelo Urbano en su mayor parte, a excepción de un suelo en forma de cuña, que se excluye del *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial SUSNO-R-5 Sardina Sur* para incorporarse a la Unidad de Actuación. Es por este motivo la Modificación Menor en cuestión no acentúa ningún impacto nuevo, sino que pretende la culminación y consolidación urbanística del área.

Por tanto, desde esta Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se entiende que, ninguna de las actuaciones llevadas a cabo en el área afectada por la Modificación Menor, tienen efectos relevantes sobre el medio ambiente, y en ningún caso pueden influir sobre el cambio climático.

De la misma manera, no habiéndose identificado, en el análisis llevado a cabo y expuesto en apartados anteriores en este estudio, grandes impactos paisajísticos, visuales, etc., se considera que las características de la Modificación Menor en cuestión son adecuadas para alcanzar la correcta integración de la actividad en su entorno, desde el punto de vista paisajístico.

Por tanto, la preocupación principal es la adecuada integración de la alternativa elegida en el contexto urbanístico del área, así como, la correcta localización de la zona verde, la cual haga de enlace entre el frente de edificación y el área libre de edificación del sur del ámbito. Así como, la realización de tareas de mantenimiento y buen estado de las viviendas, en especial todo aquello relacionado con las fachadas y espacios libres de edificación/ zona verde.

Por dicho motivo, no resulta necesario prever otras medidas para el área afectada por la Modificación Menor que las propuestas por el PGO Gáldar en las fichas de evaluación e impacto ambiental (fichas número 15A y 5A/ 11), las cuales se exponen a continuación, así como las relativas a la fase de obras, estas medidas con un carácter temporal durante la ejecución del proyecto, las cuales se exponen a continuación:

- Respecto a la atmósfera, calidad del aire, niveles sonoros y la población.

1 El transporte, tanto de tierras excedentes y de escombros como aportes de materiales seleccionados para rellenos, se realizará con el material humedecido y cubierto por lonas o láminas protectoras. En este sentido, los camiones para el transporte de tierras estarán dotados de contenedores o cubetas que impidan el vertido accidental de tierras durante el transporte.

2 Se mantendrá la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria deberá pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.

3 Con el objetivo de limitar la emisión de CO^2 y de otros gases con efecto invernadero, la maquinaria y todos los vehículos que intervengan en las obras, deberán cumplir con los límites máximos permitidos, lo que se acreditará mediante los certificados expedidos en las correspondientes inspecciones técnicas que hayan de someterse.

4 Se utilizará maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire, así como el resto de las normativas que resulte de aplicación en materia de ruidos y vibraciones.

5 Se respetará la legislación vigente en cuanto a niveles de emisión en determinados horarios.

- Respecto al suelo

1 Durante el desarrollo de las obras, se evitarán las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra, etc. debiendo ser retirados a un vertedero autorizado.

2 Tras la ejecución de las obras, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes de las zonas de obra y alrededores. Por otro lado, se procederá a la limpieza de las aceras, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados.

- Respecto al cambio climático

Debido al tamaño y carácter de las obras que se desarrollarán según las alteraciones a realizarse por la Modificación Menor, se puede descartar cualquier efecto negativo considerable sobre el cambio climático. Por lo tanto, la aprobación de dicha Modificación Menor no provocará directamente un aumento de emisiones a la atmósfera de forma permanente, ni tampoco establecerá un marco de futuras autorizaciones de proyectos que puedan ocasionar un aumento significativo de emisiones o efectos sobra el cambio climático.

- Respecto al mobiliario urbano

1 El mobiliario urbano que se utilice para el amueblamiento y embellecimiento de las zonas libres de edificación o espacios verdes deberá integrarse de forma armónica con la edificación y la zona urbana aledaña.

- Respecto a los espacios libres de edificación o zonas verdes

1 Deberá evitarse cualquier acción que pueda perjudicar o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias de la parcela, así como vallas, protecciones, farolas y otros elementos que contribuyan al embellecimiento.

2 Se admitirán todas las actividades relacionadas con su mantenimiento, limpieza, protección y conservación.

3 Las construcciones y elementos auxiliares que pudiera haber en estos espacios deberán ser objeto también de su mantenimiento y conservación.

4 Los elementos vegetales utilizados en el ajardinamiento de la manzana deberán estar conformada con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes en el área, que necesiten la mínima cantidad de agua.

- Respecto al paisaje

1 Integración de forma armónica de la edificación con su ámbito inmediato.

2 Introducción de elementos compositivos, tanto de fachadas como de cubiertas, con el fin de controlar plenamente su integración con el entorno urbano donde se inserta.

3 Implantación de condiciones estéticas adecuadas, con el propósito de conseguir la mejor calidad posible desde el punto de vista paisajístico.

4 Integración de la actividad en su entorno.

5 Controlar las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, así como, cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno.

- Respecto al alumbrado público

1 Se deberá restringir el horario de la iluminación al indispensable, a favor de una mayor sostenibilidad ambiental.

2 Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior deberán ser tales que en ninguno de los casos el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo.

3 Las luminarias serán lo más cerradas posible para que el polvo y la suciedad no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.

4 Es aconsejable instalar miniplacas solares en las nuevas luminarias, así como aquellas que lleven asociada una pequeña placa solar fotovoltaica que proporcionará la energía necesaria para el alumbrado sin depender de la red.

- Respecto a la avifauna

1 Se deberá restringir el horario de la iluminación al indispensable.

2 Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior deberán ser tales que en ninguno de los casos el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo y así evitar la obnubilación de las aves.

3 Limitación de la altura edificatoria hasta la actual, 2 plantas.

4 Instalación de cajas-nido para favorecer la integración de la avifauna con el entorno urbano.

5 Los nuevos tendidos eléctricos se proveerán de salvapájaros o señalizadores visuales.

Las medidas correctoras desarrolladas en el PGO Gáldar para los ámbitos afectados son las siguientes:

- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente natural, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas (edificación abierta o ciudad jardín), y que posibilite una mejor integración de las edificaciones de su entorno.

- Ejecución de un paseo de borde como transición con el suelo rústico.

- Distribución de los espacios libres favorecedores de la integración paisajística de la pieza.

- De concretarse una tipología de edificación abierta o ciudad jardín, los cerramientos de las parcelas colindantes con el suelo rústico no deberían presentar muros de fábrica con una altura superior a los 100 cm (debiendo estar en todo caso revestidos con piedra natural), revolviéndose en su parte superior mediante paramentos permeables a vistas.

- El Plan Parcial recogerá la obligatoriedad de ajardinamiento obligatorio del 60% del suelo libre de ocupación de cada parcela del Subámbito 1, y del 80% en el Subámbito 2.
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.

14. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN.

El seguimiento de las medidas previstas comentadas con anterioridad permite identificar rápidamente los efectos adversos no previstos de la ejecución de la Modificación Menor.

Las medidas previstas a realizar durante el programa de vigilancia ambiental intentarán establecer un método el cual asegure el cumplimiento de las indicaciones y medidas (preventivas, correctoras y compensatorias) contenidas en este documento. Este programa de vigilancia ambiental garantizará que dichas medidas se cumplan tanto para la fase de ejecución de las alternativas, como en la fase de obras.

Antes de otorgar la licencia de obras correspondiente, deberá incluirse asociado al proyecto de construcción, un plan de trabajo, el cual deberá ser consensuado con los servicios técnicos del Ayuntamiento, relativo al comienzo del sistema de control de seguimiento de las características ambiental a vigilar. El ejecutor de las obras deberá disponer de un Técnico Ambiental, en el momento de la ejecución de éstas que informe al Ayuntamiento del establecimiento de las medidas acordadas para el desarrollo de las obras.

En dicho plan de trabajo deberá detallarse los momentos de seguimiento de las medidas ambientales establecidas en este documento, la periodicidad de las comprobaciones, los umbrales de alerta que no deben sobrepasarse y las medidas ambientales complementarias a aplicar llegado ese supuesto.

El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) viene establecido en el **artículo 35.1 e)** de la ***Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental***, así como en el **ANEXO IV "Contenido del Estudio Ambiental Estratégico" apartado 9)** de la misma ley, en el que se incorpora el Programa de vigilancia y seguimiento ambiental, como parte de la evaluación ambiental de planes y proyectos, especificando que:

"*El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, preventivas y correctoras y compensatorias contenidas en el estudio de impacto ambiental tanto en la fase de ejecución como en la de explotación. Este programa atenderá a la vigilancia durante la fase de obras y el seguimiento durante la fase de explotación del proyecto*". Los objetivos perseguidos son los siguientes:

A. *Vigilancia ambiental durante la fase de obras*:

- *Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el proyecto de construcción.*
- *Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.*
- *Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.*
- *Seguimiento de la evolución de los elementos ambientales relevantes.*
- *Alimentar futuros estudios de impacto ambiental.*

B. *Seguimiento ambiental durante la fase de explotación. El estudio de impacto ambiental justificará la extensión temporal de esta fase considerando la relevancia ambiental de los efectos adversos previstos.*

- *Verificar la correcta evolución de las medidas aplicadas en la fase de obras*.
- *Seguimiento de la respuesta y evolución ambiental del entorno a la implantación de la actividad.*
- *Alimentar futuros estudios de impacto ambiental*

"El presupuesto del proyecto incluirá la vigilancia y seguimiento ambiental, en fase de obras y fase de explotación, en apartado específico, el cual se incorporará al estudio de impacto ambiental…"

A su vez, este Programa de Vigilancia Ambiental se desarrolla en el ***DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*, en su apartado 2j (Sección segunda).**

La ejecución del Programa de Vigilancia Ambiental es responsabilidad del promotor que desarrolle el proyecto. Por lo tanto, se deberá designar a un técnico competente en la materia a pie de obra, encargado de la protección ambiental que esté integrado en la dirección facultativa y, que deberá responsabilizarse del seguimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, así como, de la emisión de los informes técnicos periódicos sobre el grado de cumplimiento de este.

En otro orden de cosas, los objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental consisten en controlar y subsanar los principales problemas que puedan surgir duran la ejecución de la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4.

En este sentido, se establece de forma general el control y seguimiento ambiental para las medidas correctoras contempladas en este Documento, además de las que a continuación se exponen para cada variable ambiental.

Factores ambientales	Objetivos	Medidas	Indicadores
Agua	Protección de la salud humana y los ecosistemas	-Evaluar los recursos de agua disponibles para las diferentes necesidades de la fase de obras y de las previsiones futuras en la fase de funcionamiento. -Analizar el estado y calidad de los vertidos de las aguas residuales y de los lodos de depuradora del municipio.	- Valor absoluto y relativo del consumo de agua. -Valores absolutos y relativos de la reserva de agua de las EDAR municipales. -Capacidad de los sistemas de depuración de aguas residuales del municipio y previsión de incremento de las aguas a depurar como consecuencia de la Modificación.

Factores ambientales	Objetivos	Medidas	Indicadores
Aire y ruido	Protección de la salud humanas y los ecosistemas	-Analizar que se cumplen los objetivos de calidad atmosférica y de contaminación acústica previstos por la legislación vigente.	-Emisión anual estimada de CO^2 emitida por los vehículos como consecuencia del aumento residencial en la zona. -Porcentaje de población sometida a niveles de ruido superior a los umbrales establecidos durante la fase de obras. -Inversión anual en control y gestión.
Recursos y residuos	Protección de la salud humana y los ecosistemas. Uso sostenible de los recursos	-Analizar la gestión de los residuos del municipio y de la situación de la gestión de residuos urbanos, en la fase de obras y de funcionamiento.	-Requerimiento total de materiales. -Productividad de los recursos. -Generación de residuos (t/año). -Porcentaje de residuos reciclados.
Clima	Cambio climático, energía limpia, transporte ecológico y sostenibilidad	-Analizar la eficiencia energética de la modificación. -Analizar la utilización de autoabastecimiento con fuentes de energía renovables en el municipio y su impacto sobre el mismo.	-Emisión anual de gases de efecto invernadero. -Eficiencia energética. -Valor absoluto y relativo del volumen de mercancías y pasajeros transportados por modalidad de transporte.
Biodiversidad y paisaje	Reducir amenazas y fomentar paisajes urbanos de calidad	-Analizar la evolución de flora, fauna y en general biodiversidad municipal y la influencia que, pueda tener la Modificación Menor. -Analizar el impacto directo o indirecto de la fase de obras sobre la flora, fauna y biodiversidad del entorno.	-Superficie de arbolado. -Inversión en medidas de restauración e integración paisajística urbana y medioambiental. -Medidas de seguimiento ambiental.
Patrimonio	Protección del patrimonio	-Analizar la protección del patrimonio histórico-cultural y arquitectónico.	-Número de elementos de patrimonio histórico y cultural inventariados para el sector objeto de la Modificación. -Inversión y gasto en conservación del patrimonio histórico-cultural y arquitectónico del municipio.

Figura 42: Control y seguimiento ambiental de las medidas correctoras. Fuente: Elaboración propia.

Otras medidas a adoptar relativas a diferentes ámbitos:

- Análisis de la evolución socioeconómica del área objeto de la Modificación Menor, así como los posibles cambios.

- Análisis del cumplimiento del control de los expedientes de autorización de licencia de obras y actividades.
- Chequear que las edificaciones se adaptan a las características marcadas para cada zona y tipo de suelo, según ordenanza.
- Análisis del cumplimiento de la propia normativa de la Modificación Menor y de la legislación sectorial a aplicar, con especial atención a las de carácter medioambiental.

Para el control y seguimiento ambiental en la fase de obras se propone las siguientes fases y contenidos:

Fase de construcción y/u obras

Para el control y seguimiento ambiental durante la fase de obras se deberá designar un Equipo Técnico de Vigilancia Ambiental, el cual realizará el control, seguimiento y vigilancia ambiental del proceso de obras. Este equipo deberá tener el personal y material adecuado para el correcto desarrollo de los trabajos. El sistema de vigilancia a establecer deberá dar respuestas inmediatas a situaciones que afecten negativamente al medio ambiente, estas respuestas deberán ser coherentes con el grado de impacto ambiental de dichas acciones.

A su vez, se establecerá un calendario de obras previo al comienzo de estas. Así como una serie de tareas y elementos constructivos conforme al calendario de las fases de obras. Antes del inicio de estas tareas, se deberá informar al equipo de vigilancia ambiental, estas medidas tratarán de controlar, entre otros, los siguientes aspectos:

- La emisión de partículas, el ruido y vibraciones que se provoque durante la fase de obras y construcción, que pueda afectar a la atmósfera y a los residentes.
- La retirada de los vertidos y residuos sólidos que se deriven de la fase de obras y construcción en el ámbito, así como los materiales sobrantes de dichas obras y los generados por el personal laboral, estos residuos deberán ser depositados en un vertedero autorizado.
- La situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que afecten a áreas fuera del ámbito de ejecución.
- La limpieza de todo tipo de vertido accidental de aceite y combustible que se puedan producir durante la fase de obras, y la retirada de estas sustancias.
- El estado del suelo de las parcelas circundantes al área objeto de estudio y que estén en contacto con los límites de dicha área.

A continuación, se expondrán las tareas de vigilancia y seguimiento a desarrollar:

Tareas	Frecuencia
Control y seguimiento de las medidas correctoras desarrolladas en este documento, así como, por el Proyecto de obra.	Semanal, al menos en la primera fase de obras
Seguimiento y control de las zonas que se vean afectadas por depósitos de materiales, maquinarias o equipos.	Mensual

Tareas	Frecuencia
Seguimiento y control de las zonas de instalaciones de obras.	Mensual
Control de vertidos a cursos de agua y subsuelo.	Mensual
Control de vertidos en el suelo y aceras.	Mensual
Control y seguimiento del material sobrante de obra, y en su caso de la elección y diseño adecuado de vertedero.	Mensual
Control de acopios de material de obras.	Mensual
Seguimiento y control del resto de labores a ejecutar durante la fase de construcción.	Mensual

Figura 43: Tareas de vigilancia y seguimiento. Fuente: Elaboración propia.

Fase de funcionamiento

Para el control y seguimiento ambiental durante el funcionamiento y explotación de la parcela se deberá realizar un seguimiento sobre el terreno con la realización de informes para el Ayuntamiento.

Factores ambientales	Indicador	Unidad	Frecuencia
Consumo de agua	Consumo de agua	Litros/mes	Anual
Control de vertido de aguas residuales	Aguas fecales, aguas residuales domésticas, aguas blancas o limpias.	M^3/año	Anual
Consumo de energía	Consumo eléctrico	MW/Año – KW/h	Mensual
Generación de residuos	Número de contenedores de recogida selectiva	Nº contenedores	Anual
Emisión a la atmósfera	Emisiones de partículas	Mg/Nm^3	Anual
Ruido	Niveles de emisión de ruido en toda la parcela	dBA	Bianual
Vertidos	Emisiones de parámetros característicos de aguas asimilables a las sanitarias: pH, conductividad $DB0_5$, DQ0, SS, detergentes, aceites y grasas	Mg/l	Mínima según ordenanza y/o autorización

Figura 44: Control y seguimiento durante el funcionamiento. Fuente: Elaboración propia.

15. RESUMEN NO TÉCNICO

Para concluir este Documento Ambiental Estratégico, es preciso exponer una síntesis de los aspectos generales más importantes obtenidos durante el desarrollo de dicho documento.

Por lo tanto, tras el desarrollo de la evaluación ambiental, el estudio de todos los agentes que influyen en la consecución del proyecto, así como el diagnóstico realizado y el análisis de las características de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar susceptibles de afectar a los distintos valores ambientales del ámbito de estudio, comentar que:

1 El ámbito de aplicación de la Modificación Menor no viene afectado por ninguno de los Espacios Naturales Protegidos recogidos en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, así como tampoco a la Red Canaria de Reservas de la Biosfera.

2 Tampoco se recoge en dicha área espacios incluidos en la Red Natura 2000, como pueden ser Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), ni Hábitats naturales de Interés Comunitario

3 Por su parte, el área de estudio tampoco viene afectado por entornos integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.

4 Igualmente, tampoco está afectada por Áreas Importantes para las Aves (IBAS), ni por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias.

5 Sin embargo, sí viene afectada por la figura de Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente por la número 37 de Amagro.

En conclusión, y según la evaluación que se ha realizado en este Documento, se determina que, cumpliéndose con las medidas ambientales desarrolladas, el impacto global de la *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la UA. Sardina S-4* se considera COMPATIBLE, tomando incluso algunos valores de carácter positivo en aspectos relacionados con el aumento de la calidad ambiental urbana, aumento de la calidad de vida y estimulación económica del ámbito objeto de estudio.

16. ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A continuación, se describen los documentos gráficos que se aportan en este Documento Ambiental Estratégico:

Planos de información

- Clasificación y Categorización del Suelo
- Situación y localización
- Geología y geomorfología
- Precipitación
- Capacidad de uso agrario
- Vegetación
- Cuenca visual
- Áreas Prioritarias de Reproducción, Alimentación, Dispersión y Concentración de las Especies Amenazadas de la Avifauna en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Unidades Ambientales Homogéneas
- Limitaciones de Uso
- Capacidad de Uso
- Valor Cultural
- Calidad para la Conservación

Localización del área de estudio

Área de estudio

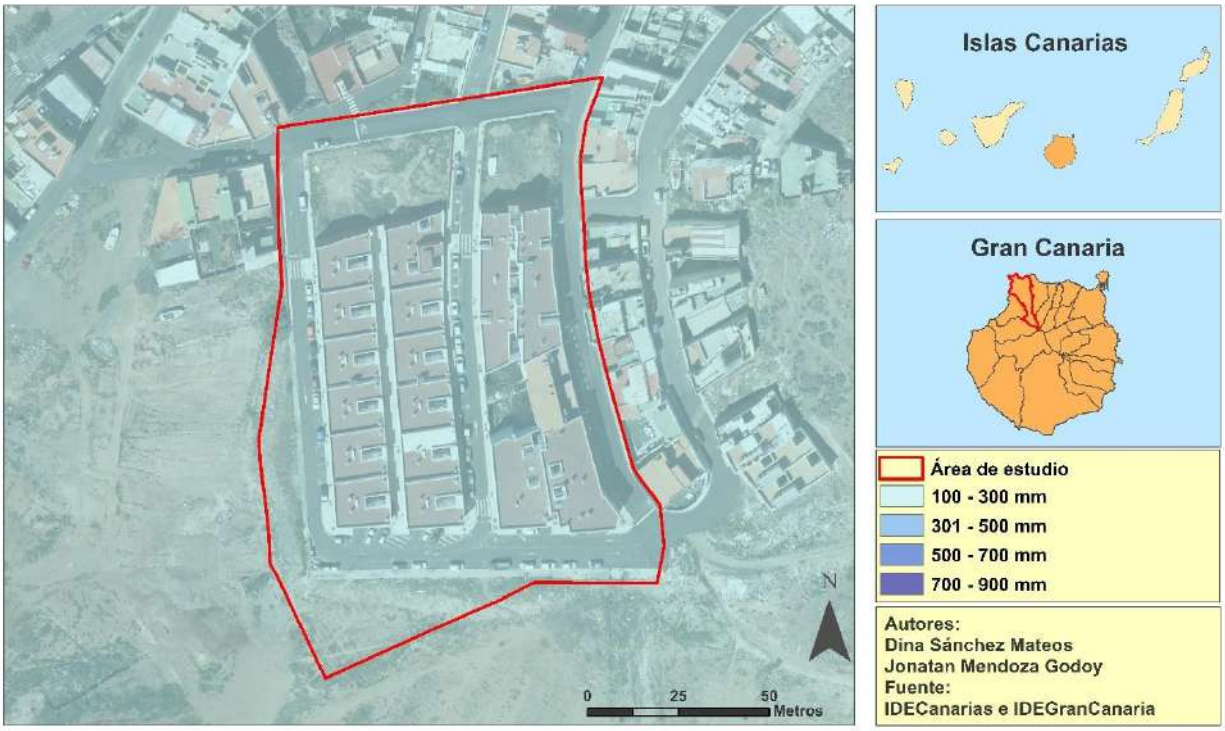
Autores:
Dina Sánchez Mateos
Jonatan Mendoza Godoy
Fuente:
IDECanarias e IDEGranCanaria

Geología

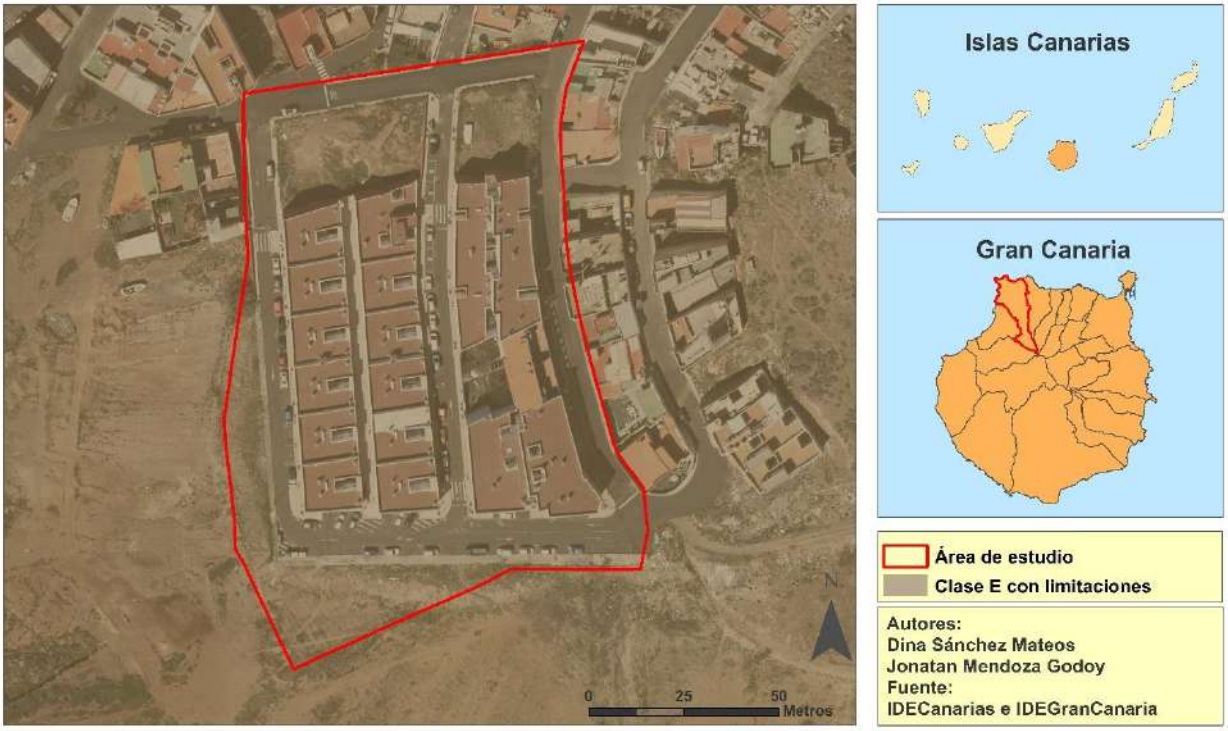
Depósitos y derrubios de ladera
Área de estudio
Lavas fonolíticas
Piroclastos de dispersión

Autores:
Dina Sánchez Mateos
Jonatan Mendoza Godoy
Fuente:
IDECanarias e IDEGranCanaria

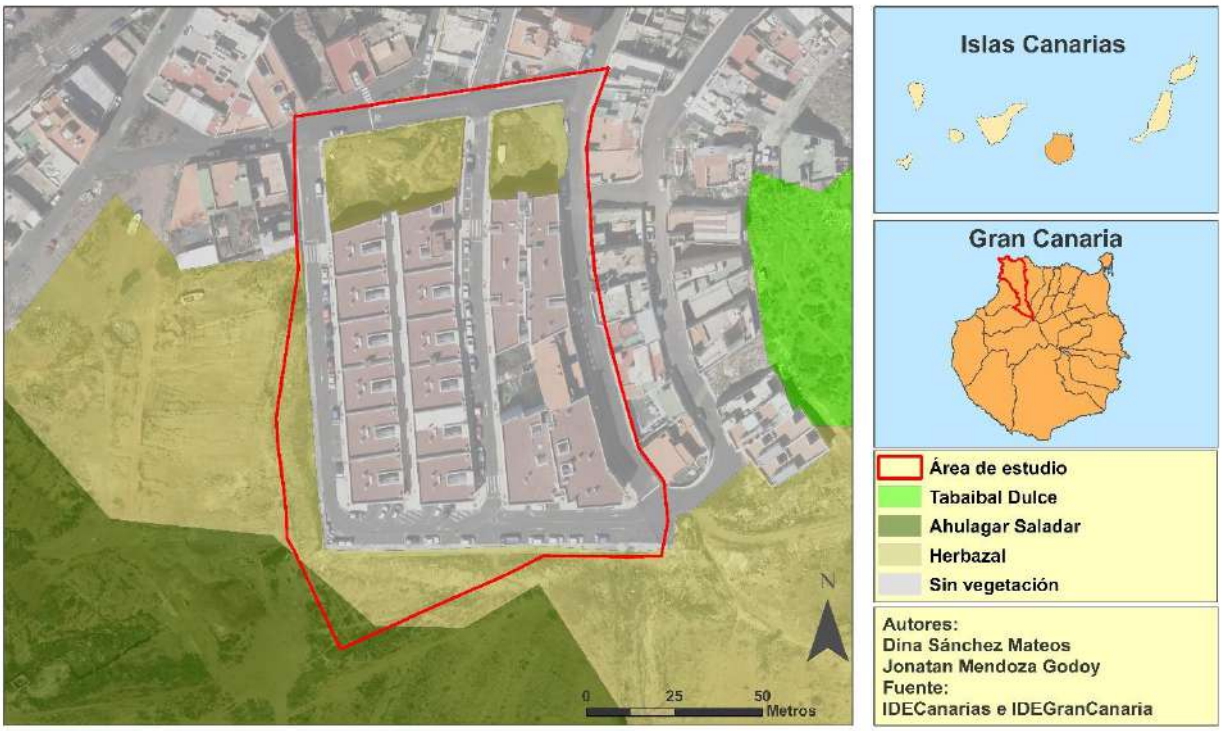
Precipitación



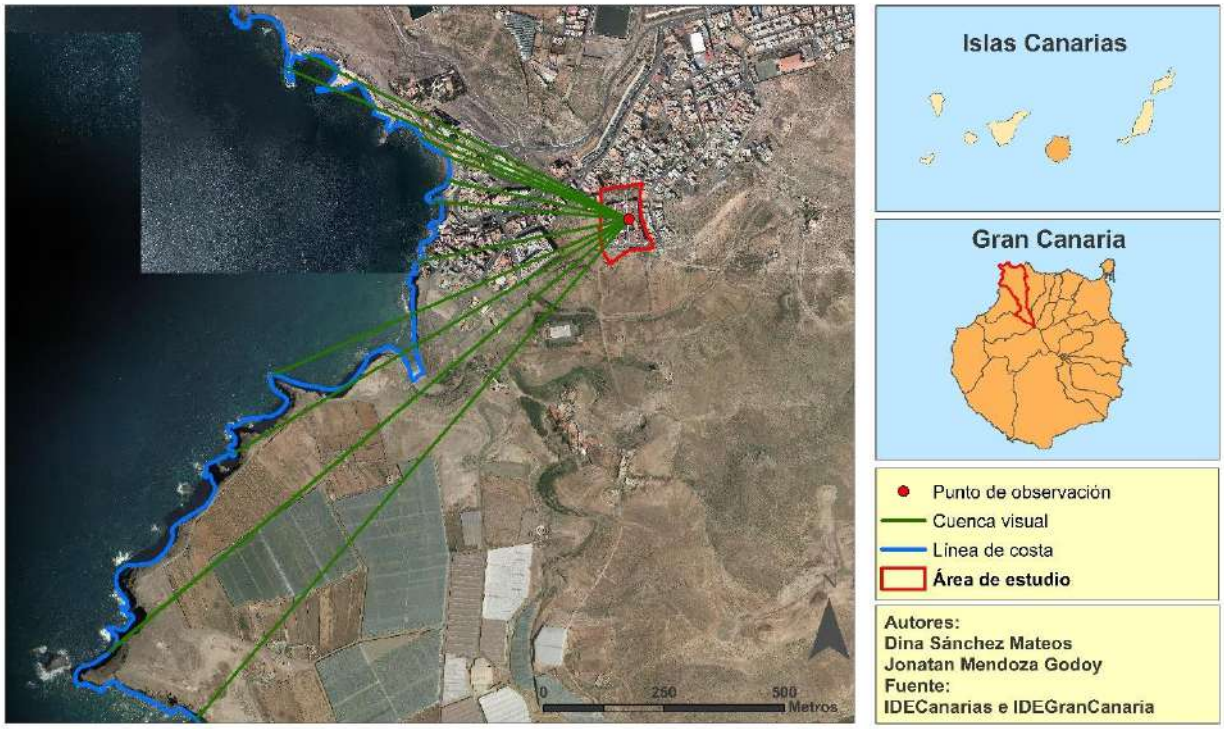
Capacidad de uso agrario



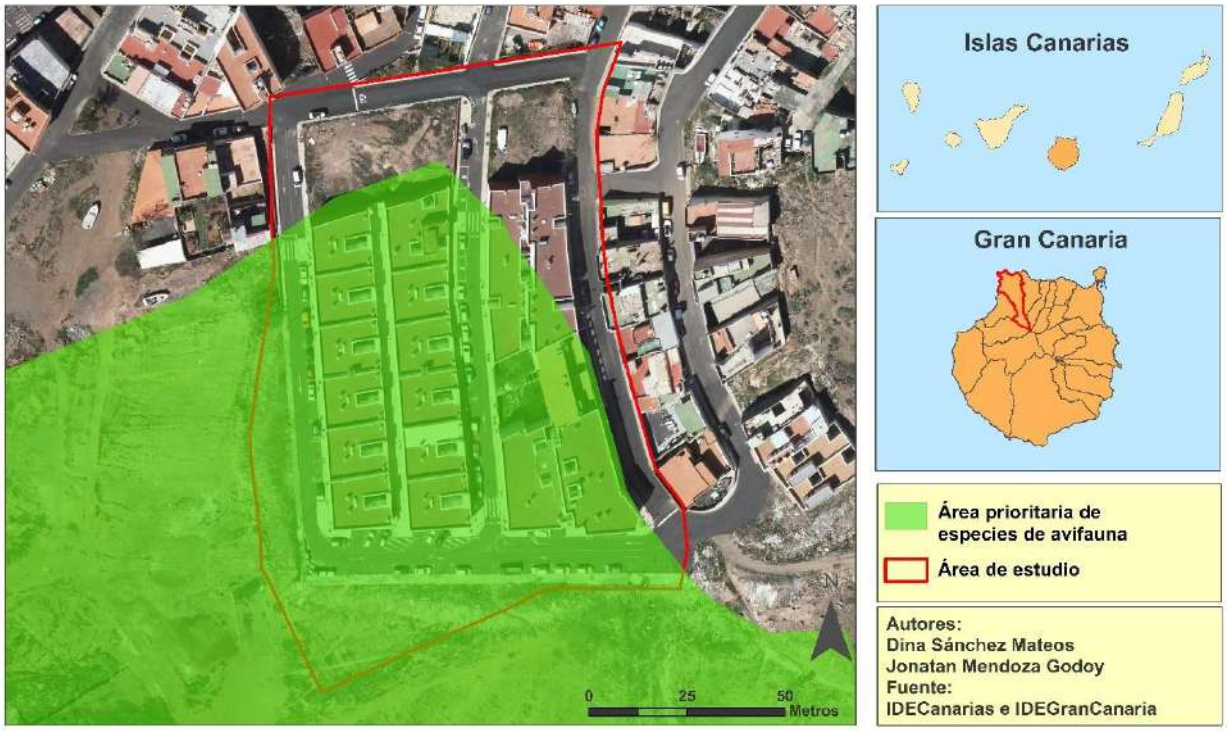
Vegetación



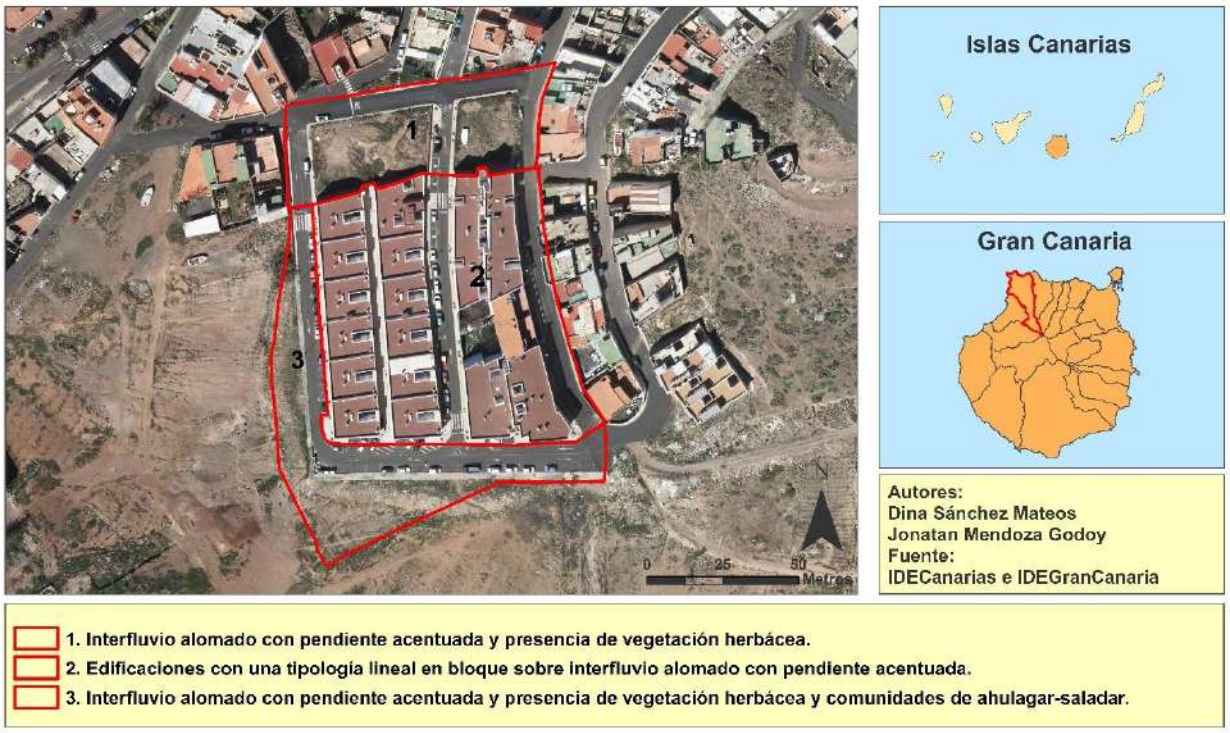
Cuenca visual



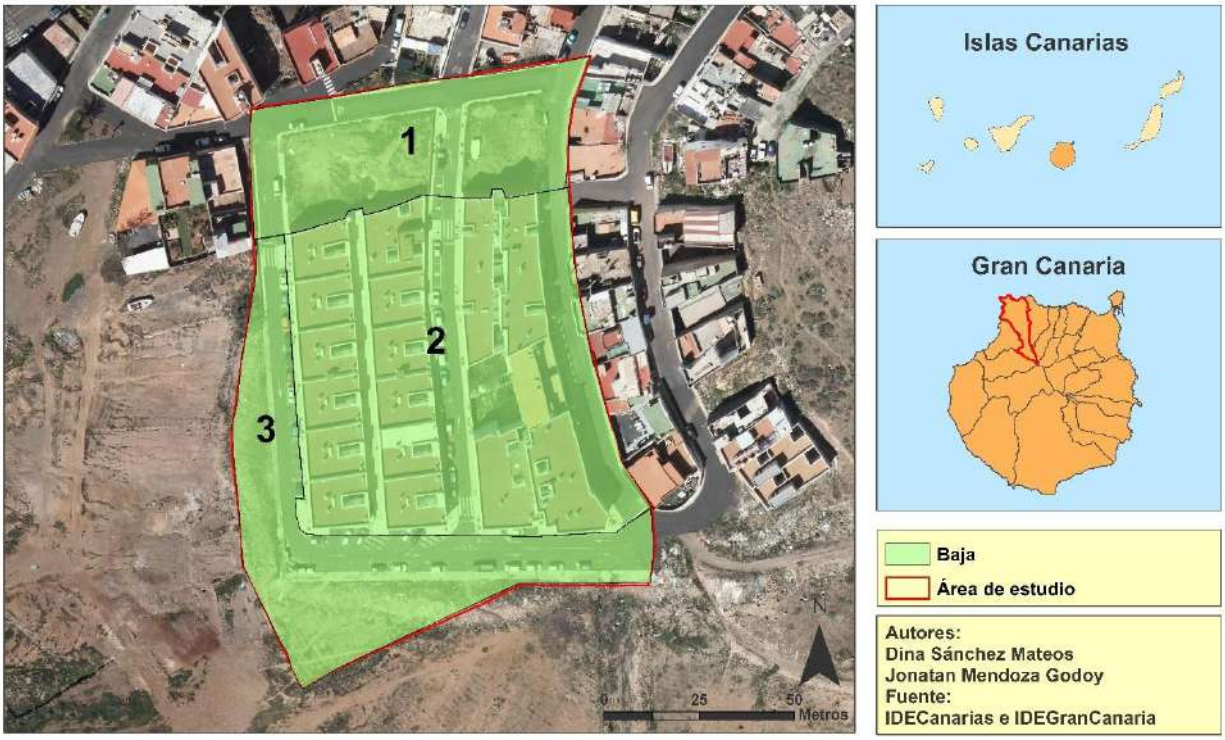
Área prioritaria de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada



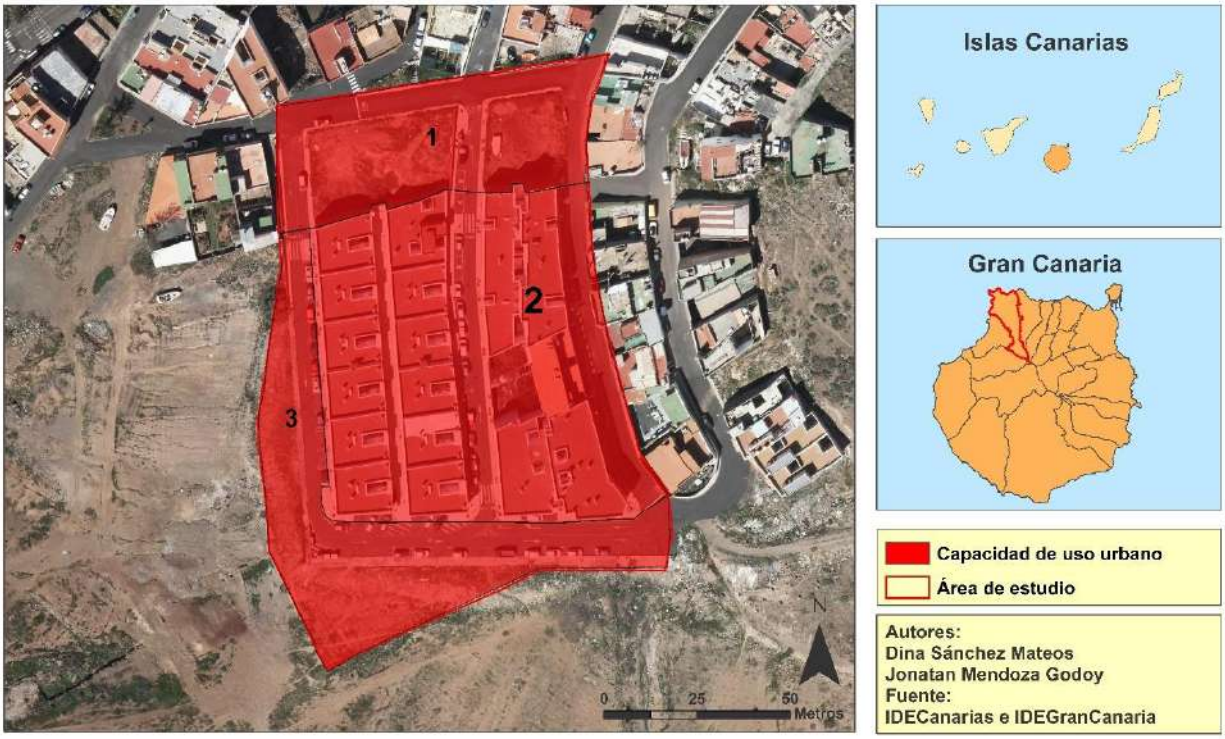
Unidades Ambientales Homogéneas



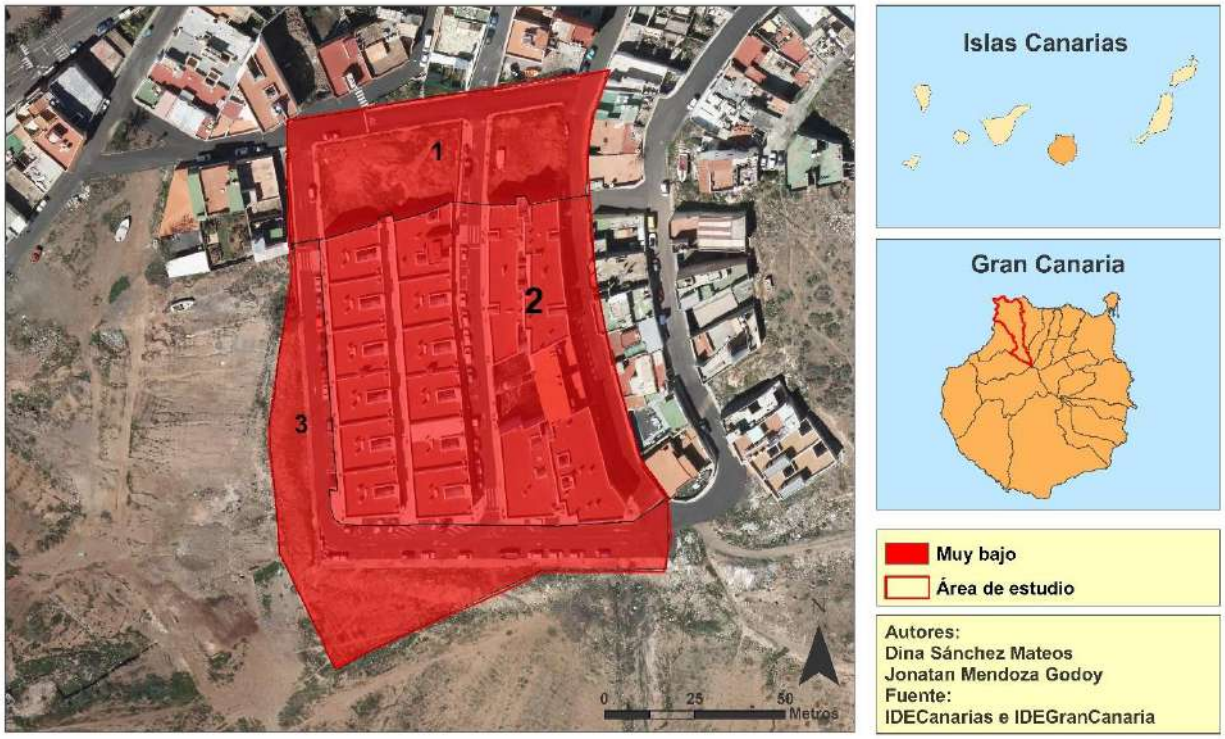
Limitación de uso



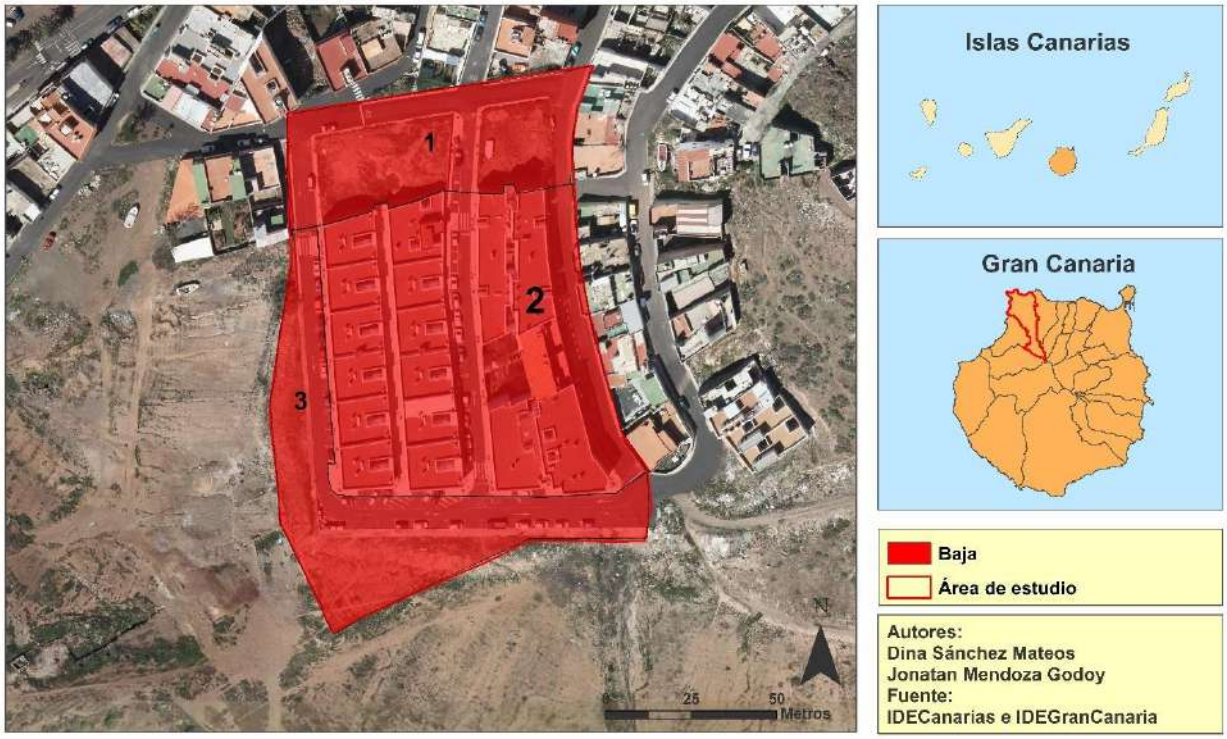
Capacidad de uso



Valor cultural



Calidad para la Conservación



Dina Sánchez Mateos

Geógrafa, col. 0956

SANCHEZ MATEOS DINA - 42891674D

Firmado digitalmente por SANCHEZ MATEOS DINA - 42891674D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-42891674D, givenName=DINA, sn=SANCHEZ MATEOS, cn=SANCHEZ MATEOS DINA - 42891674D
Fecha: 2019.11.14 18:50:54 Z

Jonatan Mendoza Godoy

Geógrafo

MENDOZA GODOY JONATAN - 44735649M

Firmado digitalmente por MENDOZA GODOY JONATAN - 44735649M
Fecha: 2019.11.14 11:43:13 +01'00'

Las Palmas de Gran Canaria, a noviembre de 2019

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Gáldar
Fecha Firma: 16/06/2020
HASH: 29370d92ba18d9fc76dae43c6eb542c5

GÁLDAR
AYUNTAMIENTO

MINUTA

REGISTRO DE SALIDA		
OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2020-S-RC-1910	16/06/2020 09:01
RESUMEN		
SE REMITE SOLICITUD INICIO PROCEDIMIENTO EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SARDINA S-4, AL ORGANOS AMBIENTAL. EL RESTO DE LA DOCUMENTACION SE ENVIARA A TRAVES APLICACION ALMACEN		
EXPEDIENTE	TIPO DE COMUNICACIÓN	
1663/2019	Comunicación Electrónica	
NIF/CIF/DIR3	DESTINATARIO	
L03350004	Cabildo Insular de Gran Canaria	

SIR	
ORIGEN	
L01350094	Ayuntamiento de Gáldar
O00003186	Registro General del Ayuntamiento de Gáldar
DESTINO	
L03350004	Cabildo Insular de Gran Canaria
O00006487	Registro General del Cabildo Insular de Gran Canaria

DOCUMENTOS ENVIADOS

Nombre del fichero: REMISION_SOLICITUD_INICIO_AL_ORGANO_AMBIENTAL.pdf
Tipo de documento: Otros
Validez: Original
CSV: HJSSD9L97X2EXXA9TLZTR9EQM
Huella digital: b49d8c0c773231f211aad12c6767e90e12fc5a9e

Cód. Validación: 3D6STY9W2N4LGA4SLW6R66ZRZ | Verificación: https://galdar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

iM@RES

JUSTIFICANTE DE REGISTRO DE DOCUMENTOS

Sistema de Interconexión de Registros

DATOS DEL ASIENTO REGISTRAL

Libro de Registro	*Libro GENERAL de ENTRADA*
Número de Asiento Registral	*2020028068*
Fecha del Asiento Registral	*17/06/2020 11:27*
Oficina de Registro	*Oficina de Información y Atención Ciudadana O00006487*
Unidad de tramitación Origen	

DATOS DEL TRÁMITE

Expediente	
Asunto	*ORVE CON DOCUMENTO*
Extracto	*SOLICITUD INICIO PROCEDIMIENTO EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SARDINA S-4, REGAGE20e00002249195*
Destino	*Órgano Ambiental de Gran Canaria (Órgano de Evaluación Ambiental) LA0014438*

PERSONA(S) INTERESADA(S)

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA (FICHEROS ANEXADOS)

DOCUMENTACION FÍSICA Y/O SOPORTES: Documentación adjunta en soporte papel (u otros soportes)

NOMBRE DEL ARCHIVO	VALIDEZ	TAMAÑO (bytes)	HUELLA DIGITAL	OBSERVACIONES
REGAGE20e00002249195-anexos.zip	Copia	469829	t4cKOr5OIiN1JmvOH/BFjGr72dqZR8OWW6/FsjhKC+U=	comprobar tipo de autencidad documental
				se remite 4 documentos por Almacén

DATOS DEL ASIENTO REGISTRAL ORIGINAL

Tipo de Registro Original	
Número de Asiento Registral Original	
Fecha del Asiento Registral Orginal	*16/06/2020 12:00*
Oficina de Registro Original	

Código Seguro de Verificación:	FSVW7CIGHPQPPQAXQDXJVGZEUI	**Fecha y Hora**	19/06/2020 15:33:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003	Validez del documento	
Firmado por	CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA		
Url de verificación	https://verifirma.grancanaria.com/verifirma/code/FSVW7CIGHPQPPQAXQDXJVGZEUI	**Página**	1/1