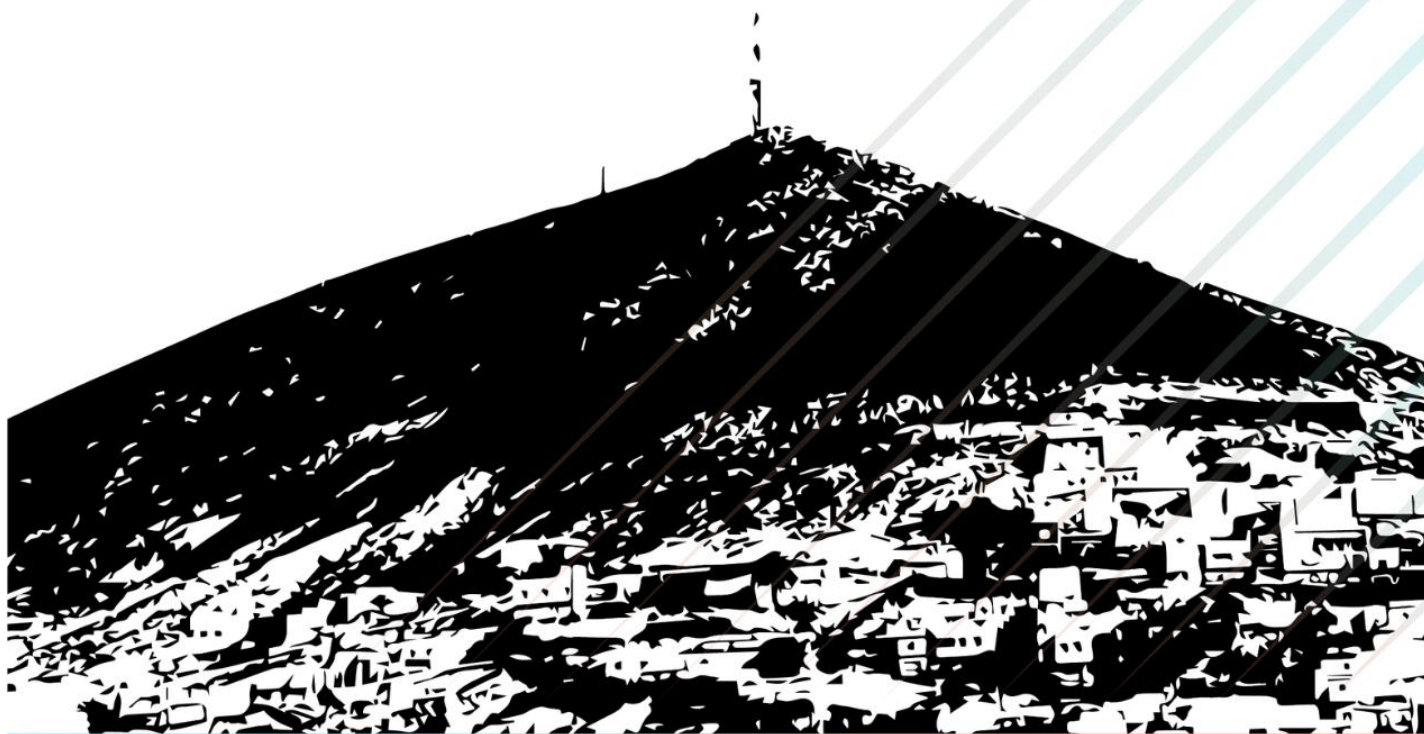


MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS

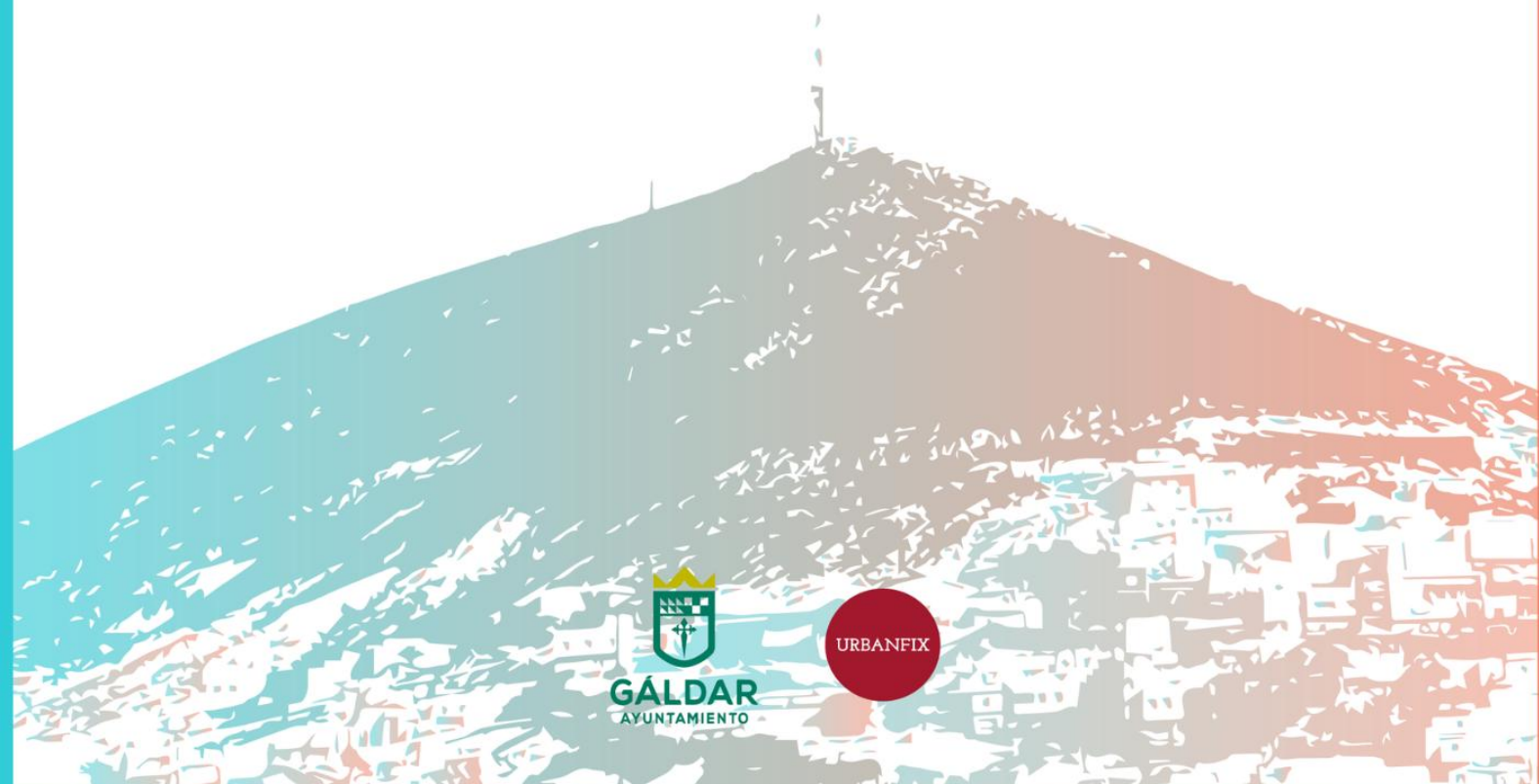


TOMO I – DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL
ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS

APROBACIÓN INICIAL

JULIO · 2026



URBANFIX

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

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

MM. Modificación Menor

PGO'06. Plan General de Ordenación Municipal de Gáldar

PTE-05. Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y DATOS DEL PROMOTOR	I-1
1. INTRODUCCIÓN	I-1
2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA	I-1
CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENÉRICAS	II-2
1. ANTECEDENTES.....	II-2
2. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	II-4
3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	II-5
3.1. ÁMBITO DE ESTUDIO	II-6
3.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN	II-8
4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR	II-9
4.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL MARCO DEL PGO'06.	II-9
4.2. OBJETIVOS DE LA MM EN EL MARCO DE LA LEY DEL SUELO DE CANARIAS Y DE SUS REGLAMENTOS DE DESARROLLO	II-11
5. CONTENIDO, ALCANCE Y VIGENCIA.....	II-11
5.1. CONTENIDO	II-11
5.2. ALCANCE	II-11
5.3. VIGENCIA	II-11
CAPÍTULO III. MARCO JURIDICO	III-12
1. NORMATIVA DE APLICACIÓN	III-12
1.1. LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SUSTANTIVO	III-13
1.2. LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL	III-14
1.2.1. IMPACTO DE GÉNERO	III-15
1.2.2. IMPACTO EMPRESARIAL	III-18
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	III-18
CAPÍTULO IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO	IV-19
CAPÍTULO V. PLANEAMIENTO AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO DE APLICACIÓN. ...	V-21
1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL	V-21
1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 2004	V-21
1.2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 2023	V-25

1.2.1.	NORMAS GENERALES DEL PLAN	V-26
1.3.	PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5.....	V-29
2.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	V-30
2.1.	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	V-30
2.1.1.	LA REGULACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL EN EL PGO'06.....	V-31
2.1.1.1.	LA MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	V-31
2.1.1.2.	LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	V-32
2.1.1.3.	EL PLAN OPERATIVO.....	V-37
CAPÍTULO VI.	INFORMACIÓN TERRITORIAL	VI-40
3.	ANÁLISIS DEL SOPORTE TERRITORIAL.....	VI-40
3.1.	GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	VI-40
3.2.	EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA.....	VI-41
3.3.	CLIMATOLOGÍA	VI-41
3.4.	HIDROLOGÍA	VI-42
3.5.	VEGETACIÓN	VI-43
3.6.	FAUNA.....	VI-44
3.7.	ESPACIOS PROTEGIDOS.....	VI-44
4.	ANÁLISIS HISTÓRICO	VI-45
4.1.	PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ETNOGRÁFICO	VI-45
5.	ANÁLISIS URBANÍSTICO	VI-48
5.1.	TRAMAS AGRÍCOLA Y URBANA: RECICLAJE DEL SOPORTE FÍSICO	VI-48
5.2.	MORFOLOGÍA URBANA	VI-50
5.2.1.	ESTRUCTURA VIARIA	VI-50
5.2.2.	MODELO DE ASENTAMIENTO Y CRECIMIENTO URBANO	VI-54
5.2.3.	SISTEMA DE ORDENACIÓN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.....	VI-56
5.2.4.	CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.....	VI-57
5.3.	USOS PORMENORIZADOS EXISTENTES.....	VI-60
5.4.	DOTACIONES EXISTENTES	VI-61
6.	ANÁLISIS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	VI-63
6.1.	RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y MOVILIDAD	VI-63

6.2.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS E INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA.....	VI-68
6.3.	RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO PÚBLICO	VI-69
6.4.	RED ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES Y ALUMBRADO PÚBLICO	VI-69
6.5.	RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y LIMPIEZA DE VÍAS PÚBLICAS	VI-70
7.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.....	VI-70
7.1.	LOCALIDAD Y ENTORNO	VI-71
7.2.	POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN TEMPORAL.....	VI-73
7.3.	CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS.....	VI-75
8.	ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.....	VI-77
8.1.	RIESGOS	VI-77
8.2.	IMPACTOS	VI-79
<u>CAPÍTULO VII. DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO</u>		<u>VII-80</u>
9.	DIAGNÓSTICO JURÍDICO	VII-80
10.	DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	VII-80
11.	DIAGNÓSTICO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL.....	VII-82
12.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	VII-84
12.1.	LIMITACIONES DE USO	VII-86
12.2.	CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN.....	VII-87
12.3.	RECOMENDACIONES DE USO	VII-87
12.4.	CONCLUSIÓN	VII-88

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Situación y emplazamiento del ámbito de ordenación.	II-6
Ilustración 2 Delimitación del ámbito de estudio.....	II-7
Ilustración 3. Ámbito de ordenación.	II-9
Ilustración 4. Comparativa del ámbito de ordenación con la zonificación afectada del PIOGC23.	V-27
Ilustración 5. Distintos ejemplos de estanques en Los Lomos.	VI-46
Ilustración 6. Bienes catalogados representativos del patrimonio histórico arquitectónico y etnográfico. .	VI-47
Ilustración 7. Plataformas de cultivo y bancales en el ámbito de Los Lomos.....	VI-48
Ilustración 8. Patrones agrícolas subyacentes en la trama urbana actual.....	VI-49
Ilustración 9. Principales arterias viales estructurantes.	VI-50
Ilustración 10. Vías perimetrales al Casco de Gáldar.	VI-51
Ilustración 11. Vías principales estructurantes en Los Lomos.	VI-52
Ilustración 12. Conexiones transversales complementarias a las vías principales.	VI-53
Ilustración 13. Nuevas vías transversales previstas en el PGO´06.	VI-54
Ilustración 14. Evolución histórica del modelo de ocupación en relación con la estructura urbana.	VI-55
Ilustración 15 Comparativa de estéticas entre la vivienda tradicional y la actual.	VI-58
Ilustración 16. Irregularidades derivadas de la falta de planeamiento ajustado a la realidad.	VI-59
Ilustración 17. Dotaciones existentes.	VI-62
Ilustración 18. Equipamientos, dotaciones y espacios libres existentes.	VI-62
Ilustración 19. Equipamientos, dotaciones y espacios libres previstos por planeamiento.	VI-63
Ilustración 20. Plano de estado de la infraestructura viaria.	VI-64
Ilustración 21. Señalización de tráfico y paradas de autobús.....	VI-65
Ilustración 22 Transformación de una plataforma de cultivo en aparcamiento vinculado a uso terciario industrial.....	VI-66
Ilustración 23 Irregularidades y discontinuidades en la movilidad peatonal.	VI-68
Ilustración 24 Elementos de las redes hidráulicas tradicional y actual.	VI-68
Ilustración 25. Alumbrado público y red eléctrica.....	VI-69
Ilustración 26. Escombros en el entorno inmediato de residenciales y zonas de interés cultural.	VI-70
Ilustración 27. Análisis de riesgos naturales en Gran Canaria.	VI-77
Ilustración 28. Portada del Diario de Las Palmas.....	VI-78

Ilustración 29. Unidades ambientales del ámbito de estudio.	VII-86
--	--------

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Resultado del trámite de consultas a las Administraciones públicas y personas interesadas.	II-4
Tabla 2. Ordenación de la actividad residencial en suelo rústico I.	V-25
Tabla 3. Ordenación de la actividad residencial en suelo rústico II.	V-25
Tabla 4. Unidades de actuación en asentamiento rural (1/3).	V-32
Tabla 5. Unidades de actuación en asentamiento rural (2/3).	V-32
Tabla 6. Unidades de actuación en asentamiento rural (3/3).	V-33
Tabla 7. Criterios de ordenación de las áreas urbanas y núcleos rurales.	V-38
Tabla 8. Condiciones particulares de la edificación en Los Lomos: Ordenanza AR-3.	VI-57
Tabla 9. Relación de usos pormenorizados y superficies asociadas existentes.	VI-60
Tabla 10. E3 - Eje estructurante comercial existente.	VI-61
Tabla 11. Área municipal.	VI-73
Tabla 12. Población de derecho.	VI-73
Tabla 13. Porcentaje de representación de la población residente en Gáldar respecto de Gran Canaria y la variación anual.	VI-73
Tabla 14. Población de Derecho según entidades singulares de población.	VI-75
Tabla 15. Afiliaciones a la seguridad social según rama de actividad en 2022.	VI-76

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y DATOS DEL PROMOTOR

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor –en adelante MM– del ámbito del Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos.

La intervención en núcleos con características como las de este Asentamiento, donde los procesos de urbanización del suelo han ido generándose principalmente en relación con la necesidad de habitar de un municipio eminentemente rural, dotan al ámbito y a las propuestas que sobre él se diseñen de la necesidad de una mayor sensibilidad a fin de no desvirtuar el prolífico patrimonio cultural legado por su actividad primaria; de la misma manera deben solventarse los problemas existentes, independientemente de si su origen tiene una naturaleza urbanística, como más adelante se describirá, o constituyen los propios de la ocupación orgánica del territorio.

Y es en este tipo de antiguos crecimientos, que han sido fagocitados por procesos urbanizadores modernos hasta ser convertidos en auténticas conurbaciones y donde existe una gran heterogeneidad urbanística y edificatoria, que debe actuarse con el detalle suficiente de forma que se despliegue en plenitud la motivación primera de la ordenación urbanística y revierta, tras su aplicación, en una mejora de los servicios públicos y en un desarrollo socioeconómico sostenible.

Llegados a este punto, se hace necesario considerar las bases de la ordenación con la perspectiva dirigida a los criterios establecidos por diferentes organizaciones o administraciones públicas, como las Naciones Unidas y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible o la Agenda Urbana Española, entre otros; puesto que la emergencia climática es una realidad que obliga a la reconsideración de los modelos urbanístico-económicos basados en el carbono, en el propio concepto de crecimiento (visto como algo que no tiene fin) en un planeta finito, o las políticas de inclusividad y sostenibilidad ineficaces.

Indudablemente, estas intenciones/políticas/programas deben escalar a los objetivos de los propios documentos urbanísticos, máxime teniendo en cuenta el alcance del que es objeto esta MM; ahora bien, no es menos cierto que bajo cualquier instrumento subyacen, o así debe serlo, las voluntades manifestadas de forma que cada oportunidad que la administración tenga de intervenir en el territorio refleje de forma inequívoca la firme convicción de que el urbanismo, y su gran capacidad transformadora, pueden avanzar en la consecución de estos objetivos de mayor escala.

2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

Es voluntad del Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar promover la elaboración de esta MM, en la potestad otorgada para ello en el artículo 165.2 por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC). El Ayuntamiento de Gáldar es por tanto el órgano promotor y sustantivo de la presente MM.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENÉRICAS

1. ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento de Gáldar acordó, en sesión celebrada el **29 de noviembre de 2018**, con base en un informe previo realizado por la Oficina Técnica y a instancia de particulares residentes en el ámbito del Asentamiento Rural de Los Lomos, corregir una serie errores, contradicciones, omisiones y aspectos de la ordenación que pudieran ser resueltos en aras del interés general y que se han transcrito en esta modificación, incoando al efecto el expediente:

EXPEDIENTE 18699/2018 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR, EN EL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS.

A tenor de dicho acuerdo se procede a iniciar el procedimiento de MM del Plan General de Ordenación Municipal de Gáldar – en adelante, PGO'06- definiendo, entre otros aspectos, los objetivos de la MM, la designación de órgano ambiental a la Comisión de Evaluación Ambiental del Cabildo de Gran Canaria y el nombramiento como director responsable de la MM al técnico municipal señalado al efecto.

Con fecha **24 de noviembre de 2022**, el Pleno del Ayuntamiento de Gáldar acordó solicitar al Órgano Ambiental de Gran Canaria el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la MM, acompañando la solicitud del Borrador de esta y del Documento Ambiental Estratégico – DAE-.

Dicha solicitud tuvo entrada en el Registro del Órgano Ambiental en fecha **15 de diciembre de 2022**, siendo posteriormente completada mediante escrito de **20 de enero de 2023**, en el que se aportó la documentación técnica integrante del expediente.

Con fecha **20 de abril de 2023**, el Órgano Ambiental requirió la subsanación de diversas deficiencias detectadas en el DAE, indicando que el procedimiento no se tendría por iniciado hasta la recepción de un expediente completo. En cumplimiento de dicho requerimiento se redactó un nuevo DAE, incorporando las observaciones formuladas por el órgano ambiental y con el fin de facilitar la consulta y comprensión del documento, el Borrador fue reorganizado en dos tomos –información y ordenación-. Dicha documentación subsanada fue presentada ante el Órgano Ambiental en fecha de **31 de mayo de 2023**.

Verificada la suficiencia documental, en fecha **18 de julio de 2023** se declaró iniciado el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, tomando como fecha de inicio la correspondiente a la presentación de la documentación subsanada.

Mediante anuncio publicado en el **BOP de Las Palmas núm. 89, de 24 de julio de 2023**, se sometió el expediente al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, iniciándose simultáneamente el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Finalizado el periodo de consultas, el **16 de octubre de 2023** el Órgano Ambiental dio traslado al Ayuntamiento de Gáldar de los informes sectoriales recibidos para la formulación de las alegaciones y

observaciones que estimara oportunas, que fueron presentadas por el órgano sustantivo el **14 de noviembre de 2023**.

Finalizado el trámite de consultas, el informe técnico de la Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental de junio de 2024 constató que no se formularon alegaciones durante el período de información pública. Por su parte, el resultado del trámite de consultas a las Administraciones sectoriales afectadas se sintetiza en la siguiente tabla:

ADMINISTRACIÓN CONSULTADA	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE EMISIÓN DE INFORME	REGISTRO DE ENTRADA
Ministerio de Defensa. Subdelegación de Defensa en Las Palmas de Gran Canaria	19/07/2023	13/11/2023	RE87506
		17/11/2023	RE89401
Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado. Dirección General de Infraestructura	19/07/2023	17/11/2023	RE2023089401
Consejería de Transición Ecológica y Energía. Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra del Cambio Climático y Energía	20/07/2023	//	//
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad. Viceconsejería de Infraestructuras	20/07/2023	//	//
Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas. Dirección General de Ordenación del Territorio	20/07/2023	07/09/2023	RE71651
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Soberanía Alimentaria. Viceconsejería de Sector Primario	20/07/2023	//	//
Consejería de Política Territorial y Paisaje. Servicio Técnico de Planeamiento y Paisaje	19/07/2023	//	//
Consejería de Medio Ambiente, Clima, Energía y Conocimiento. Servicio de Medio Ambiente	20/07/2023	18/08/2023	RE16471
Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, Arquitectura y Vivienda. Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras	19/07/2023	16/08/2023	RE16404
Consejería de Cultura. Servicio de Cultura	20/07/2023	//	//
Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria	20/07/2023	//	//
Servicio de Agricultura, Ganadería y Pesca	20/07/2023	//	//
Servicio de Infraestructura Rural	20/07/2023	//	//
ASOCIACIÓN DE VECINOS DE LA MONTAÑA	21/07/2023	//	//
ASOCIACIÓN DE VECINOS CUEVA HERRERA	01/08/2023	//	//
ASOCIACIÓN DE VECINOS TRICORNIA	//	//	//
ASOCIACIÓN DE VECINOS AMAGRO DE BARRIAL	21/07/2023	//	//
AV EL BERMEJAL	21/07/2023	//	//
ASOCIACIÓN DE VECINOS LA ENCONADA	21/07/2023	//	//
ASOCIACIÓN DE VECINOS EL LABRADOR	21/07/2023	//	//
AV QUINTOGAL	21/07/2023	//	//
AV SAN PEDRO GONZÁLEZ TELMO	//	//	//
AV PUERTO CABELLO	21/07/2023	//	//
AV AMIGOS DEL CHARCÓN	21/07/2023	//	//
ASOCIACIÓN DE VECINO LA PARED GRANDE	21/07/2023	//	//
www/adena (Asociación para la Defensa de la Naturaleza)	03/08/2023	//	//

ADMINISTRACIÓN CONSULTADA	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE EMISIÓN DE INFORME	REGISTRO DE ENTRADA
SEO Bird Life (Sociedad Española de Ornitología)	24/07/2023	//	//
Federación Ben Magec Ecologistas En Acción	20/07/2023	//	//
Green Peace	22/08/2023	//	//
ASOCIACIÓN GRUPO ECOLOGISTA ACTIVA (GEA)	//	//	//
Grupo de Acción Costera de Gran Canaria.	21/07/2023	//	//

Tabla 1. Resultado del trámite de consultas a las Administraciones públicas y personas interesadas.

Elaboración propia.

La síntesis de los informes recibidos en el citado trámite, así como las consideraciones a los mismos se recoge en el Capítulo IV de la Memoria Justificativa – MJ-.

Con fecha **11 de septiembre de 2024** el Órgano Ambiental de Gran Canaria formula el Informe Ambiental Estratégico de la MM (BOP núm. 113 de 16 de septiembre de 2024), al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente, llevando a cabo una serie de recomendaciones y concluyendo el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha **16 de febrero de 2026** se procede con la reactivación del expediente y la redacción de la documentación de la fase referida a la **Aprobación Inicial de la MM**.

2. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Como se ha reflejado en los puntos anteriores, el Ayuntamiento de Gáldar, conocedor de la problemática ocasionada tras la aprobación del PGO'06, impulsa esta MM articulándola en torno a cuatro objetivos principales:

- Adecuar las determinaciones urbanísticas a la realidad física y social de Los Lomos, así como facilitar la integración de la edificación existente en la ordenación.
- Establecer parámetros claros de control del crecimiento y consolidación del proceso edificatorio en el asentamiento, en concordancia con su naturaleza rural y sin perjuicio de la cercanía al núcleo urbano.
- Implementar medidas de integración paisajística ambientales y urbanísticas con objeto de preservar la calidad visual propia de Los Lomos, que constituyen la identidad local de los mismos.
- Recuperar, proteger y reactivar el patrimonio histórico, cultural y etnográfico de Los Lomos, como factor fundamental del desarrollo tradicional del lugar.

Con base en estos propósitos y teniendo en consideración las determinaciones urbanísticas que se contienen en el Plan Operativo del PGO'06; el grueso de las actuaciones de la MM enlaza con las directrices del equipo técnico municipal del Ayuntamiento de Gáldar, que se resumen en los siguientes aspectos:

1º.- Reajuste de determinadas alineaciones y anchos de calles, en base a una cartografía más precisa y actualizada, con criterios de adecuación a las alineaciones consolidadas y proporcionalidad cuando se demande la alteración de lo edificado (por ejemplo, el viario de ancho 10 metros en c/Cueva Antón y

c/Félix María de Samaniego). Todo ello en base a una jerarquización de los viarios contemplados en el asentamiento.

2º.- Incongruencia y contradicción con las características del asentamiento del retranqueo obligatorio de 4 metros a calle. El asentamiento rural de Los Lomos tiene una conformación muy clara como vivienda entremedianeras alineada a calle. En determinados viarios del asentamiento se impone una alineación que afecta a las parcelas privativas, y sobre esta nueva alineación un retranqueo obligatorio (por ejemplo, en la c/Gravina y c/Félix María de Samaniego).

3º.- Ajuste del trazado de la calle unión Lomo I y Lomo II para adaptarlo a la obra de urbanización iniciada en su momento y aprovechar los recursos públicos invertidos. Se pretende asimismo convenio urbanístico con los titulares del suelo pendiente de adquisición para su obtención gratuita.

4º.- Reajustes puntuales de las manzanas que constituyen el asentamiento para que su dimensionado habilite la implantación del uso residencial en las mismas con los parámetros edificatorios establecidos. (Por ejemplo, manzanas en la c/Gravina y c/Félix María de Samaniego que con un fondo de 8,10 ó 12 resultan no aptas por aplicación de los vigentes retranqueos frontal y trasero de 4 metros).

5º.- Reconsideración de las 3 unidades de actuación delimitadas en el asentamiento rural pues la escasa rentabilidad de las mismas y lo fragmentado de la propiedad condenan su gestión al fracaso y con ello la imposibilidad de alcanzar las dotaciones previstas en su desarrollo. Se propone el convenio urbanístico como forma de gestión.

6º.- Innecesariedad de distinguir entre la normativa Ar3 y Ar5 que afectan al asentamiento cuando tras la Modificación puntual aprobada definitivamente con fecha 19/05/2011, se modificó la superficie mínima de parcela en la normativa Ar5, pasando de 150 m2 a 200 m2, que era el único parámetro diferenciador con la Ar3.

3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de actuación de la presente MM se encuentra ubicado en la periferia norte del casco urbano de Gáldar, más concretamente, en el Asentamiento Rural de Los Lomos 1º al 5º, delimitado en el Anexo a las Normas Urbanísticas del, PGO'06 –, en los Planos SRAR-16 – LOS LOMOS 1º-2º y SRAR-16 – LOS LOMOS – 3º-4º-5º.



Ilustración 1. Situación y emplazamiento del ámbito de ordenación.

Elaboración propia.

Dada la situación a modo de enclave en el ámbito rural-agrícola de los asentamientos rurales de Los Lomos adyacentes al núcleo residencial de Gáldar, conviene diferenciar dos escalas de análisis de cara a una acertada comprensión de las relaciones que se establecen entre los mismos y su entorno. Se distingue por tanto y a estos efectos, entre “Ámbito de estudio” y “Ámbito de ordenación”.

3.1. ÁMBITO DE ESTUDIO

Con objeto de adquirir una visión estructural y territorial, se amplían los límites de estudio más allá del perímetro estricto del asentamiento rural de Los Lomos definido en el planeamiento vigente. Se establece de este modo un ámbito más extenso que contempla – sin perjuicio del estudio de las características urbanísticas – las particularidades geomorfológicas, geológicas e hidrológicas de la zona, de determinante relevancia en relación con la evolución histórica del asentamiento residencial y su vinculación a la estructura viaria, así como de la implementación de la actividad agrícola y comercial que caracterizan la zona (véase imagen más abajo).

Para la precisión de los límites de estudio, aún sin carácter determinante, se toman de referencia elementos tanto geomorfológicos, como el Barranco de San Isidro (Barranco de Gáldar) y el Pico de la Atalaya (Montaña de Gáldar) al oeste y este respectivamente y, por otro, elementos antrópicos como el principal núcleo de población o asentamiento urbano de El Casco de Gáldar junto con la Carretera General GC-2, al sur. Estos coinciden casi con total exactitud – a excepción de la carretera de Sardina, sustituida por el Barranco de Gáldar – con los establecidos en el PGO’06 para la delimitación de una de las dos zonas agrarias principales del municipio, Los Llanos del Sobradillo:

“Dentro del municipio de Gáldar se identifican plenamente dos grandes zonas agrícolas, la conformada por los Llanos de El Sobradillo y la Vega de Gáldar. Como límite a la zona agrícola de Los Llanos se

establece por el sur la carretera de Sardina, el núcleo Gáldar-La Montaña- La Atalaya, el hito paisajístico de La Montaña de Gáldar y la GC-2.”

Así, quedan contemplados dentro del ámbito el casco urbano de Gáldar, el asentamiento rural de Los Lomos y un área rural abierta que alberga una intensa actividad agrícola, cuya limitación de análisis se encuentra asociada a la costa norte, tal y como queda expresado en la siguiente imagen:

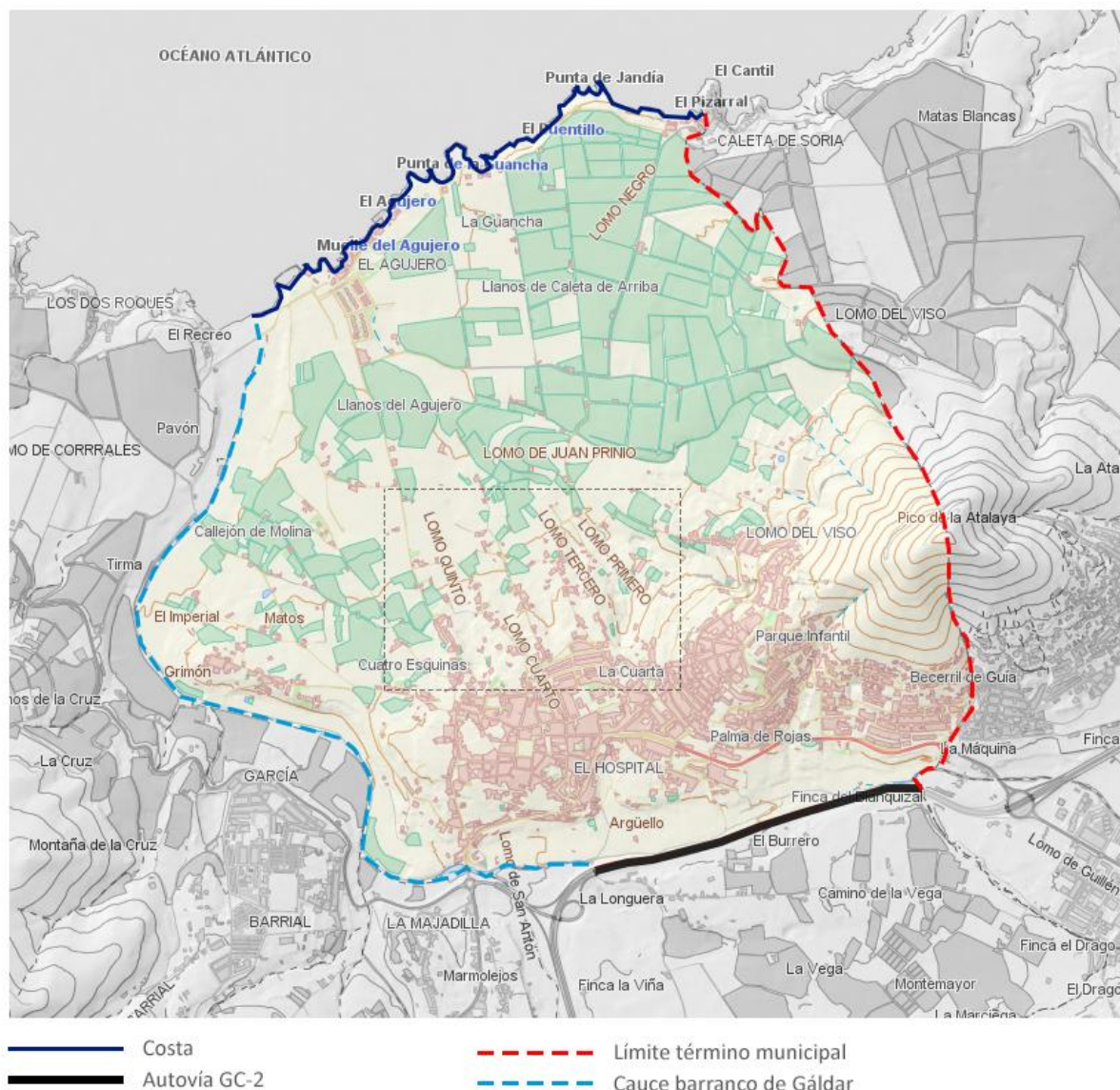


Ilustración 2 Delimitación del ámbito de estudio.

Fuente: Mapa Topográfico Integrado de IDE-CANARIAS. Elaboración propia.

El Barranco de Gáldar se presenta como un accidente geográfico que marca claramente un cambio en la geomorfología y la pendiente del terreno al este y oeste de su cauce y que, en conjunto con el casco urbano de Gáldar – situado sobre una suave elevación monticular – y la Montaña de Ajódar ya mencionados se conforman como los límites territoriales naturales del ámbito objeto de análisis, que enmarcan terrenos de pendientes moderadas que descienden hasta la costa y son el soporte físico del carácter agrario de Gáldar.

A su vez, y atendiendo ya al medio antropizado, las estructuras agrícola y de viario y, en estrecha vinculación a las mismas, la ocupación del suelo por el tejido residencial, resultan de especial relevancia para comprender el devenir del asentamiento dentro del ámbito de análisis dado que, por un lado, la componente rural del mismo evidencia su origen como edificación asociada a la actividad agrícola y, sin embargo, su proximidad al núcleo residencial de Gáldar denota la creciente tensión hacia el ámbito urbano a través de la red viaria existente, por otro. Es por ello por lo que el conocimiento previo tanto de la trama agrícola subyacente como de la morfología del tejido urbano que se asienta sobre la misma, permiten reconocer con mayor facilidad las relaciones que se han ido produciendo entre el asentamiento y el casco urbano, mediante procesos recíprocos.

3.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN¹

Al contrario de los criterios empleados para la delimitación del ámbito de estudio, más de naturaleza física que jurídica, el área de actuación en la que se desarrolla la presente MM incluye tanto el perímetro del asentamiento rural de Los Lomos 1º al 5º como las zonas aledañas necesarias para viabilizar las diferentes alternativas propuestas, quedando definido en el planeamiento vigente, esto es, en el PGO'06 -, como sigue en la imagen:

¹ El ámbito de ordenación definitivo se recoge en la MJ de esta MM, permaneciendo el original en esta Memoria puesto que con base en esta se llevó a cabo la fase de Borrador + DAE, siendo la redelimitación de dicho ámbito una decisión de carácter ordenancista.

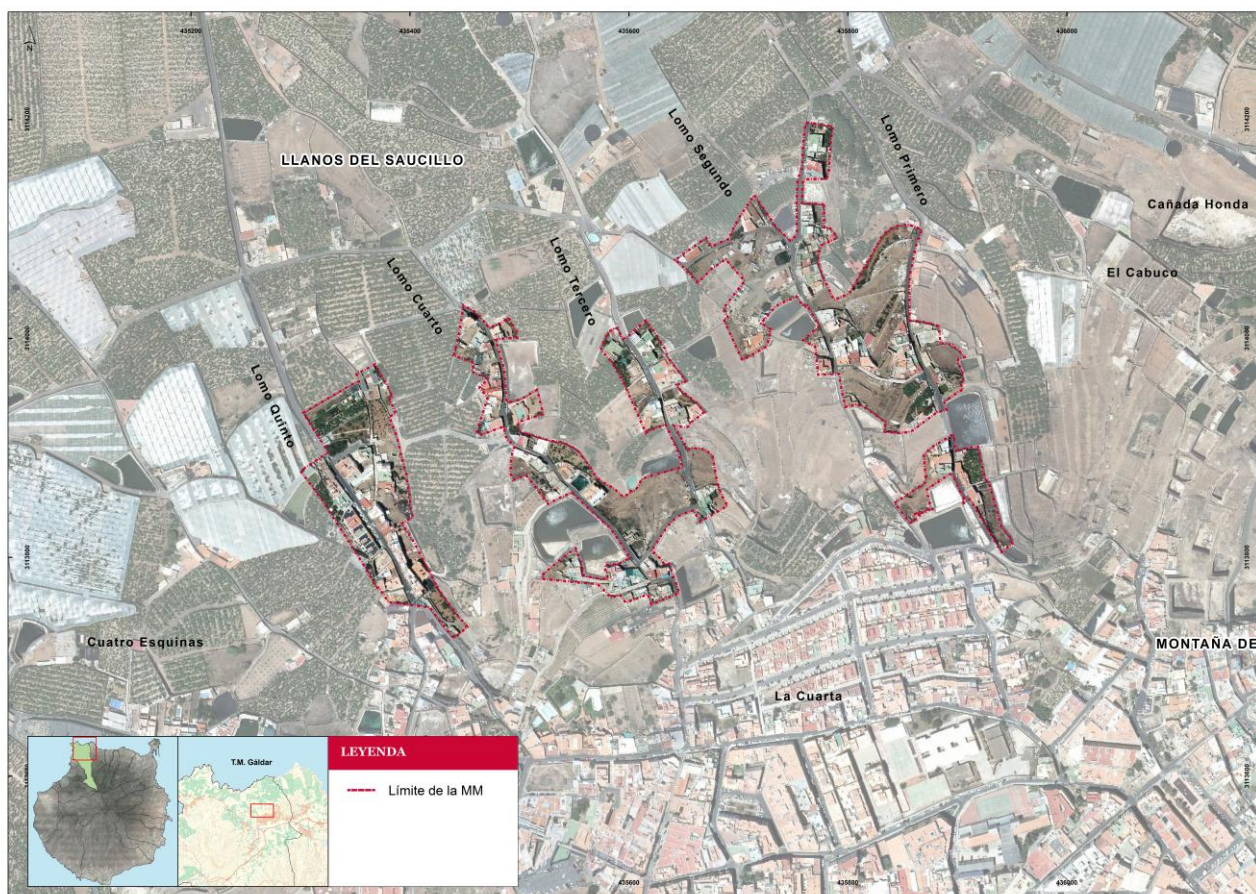


Ilustración 3. Ámbito de ordenación.

Elaboración propia.

4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

4.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL MARCO DEL PGO'06.

Con el fin de establecer la lógica relación entre el presente documento y el PGO'06 se extraen aquellos objetivos de carácter genérico y específico que dibujan el marco bajo el que debe redactarse la MM. Así pues, el Plan General de Ordenación Municipal de Gáldar contempla en su Memoria de Ordenación sus fundamentos de ordenación, extractados a continuación, y con arreglo a los cuales se determinan posteriormente los objetivos a alcanzar para su cumplimiento:

“- La regulación de los usos del suelo que garantice la utilización de forma ordenada y sostenible de los recursos naturales, así como el desarrollo social, económico y de calidad de vida de la población.

- La organización racional, conforme al interés general, de la ocupación y del uso del suelo mediante su clasificación y calificación, atendiendo especialmente a las variables ambientales, con el objeto de proteger y conservar los recursos y elementos naturales, y culturales.”

La actual regulación del Asentamiento Rural de Los Lomos, según se manifiesta en el informe del técnico municipal que motiva la redacción de esta MM, adolece tanto de las garantías de utilización como de la organización racional de la ocupación y uso del suelo, todo ello como consecuencia del diseño de una ordenación pormenorizada inejecutable a efectos prácticos, ya sea por la inadecuación de la tipología

edificatoria, o por la dificultad para la obtención de los suelos destinados a espacios libres mediante la gestión de las unidades de actuación previstas.

Además de lo expuesto con anterioridad, la MM encuentra su encaje y hace suyos los objetivos principales del PGO'06, extraídos a continuación:

“- Consolidar el modelo territorial de Gáldar de las vigentes Normas Subsidiarias.

- Promover la utilización racional de los ámbitos territoriales con valores agrarios, sobre todo en la zona de medianías y cumbres, potenciando su trascendencia social y económica, favoreciendo las actividades y costumbres tradicionales compatibles con el medio.

- En cuanto a las infraestructuras viarias: Se cuenta con la Red Regional, Autovía GC-2 y la Red de Carreteras Insulares. Las actuaciones más importantes de las infraestructuras de carácter local se concretan en mejorar las conexiones de los núcleos de población de la red regional e insular de carreteras, mejora de los trazados de algunas carreteras existentes y proponer nuevos viarios.

- Conservar y proteger el Patrimonio Histórico del municipio, promoviendo su recuperación y rehabilitación de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

- Evitar la posibilidad de la parcelación urbanística ilegal y la edificación al margen del planeamiento.
- Considerar el importante papel que cumple la gestión urbanística para el desarrollo y ejecución del planeamiento, y como consecuencia de esto, implicar a los factores sociales en el desarrollo del PGO, permitiendo la actuación privada, donde los intereses públicos y privados sean compatibles y/o coincidentes, así como, tomando la iniciativa donde no lo sean, distribuyendo los costes en función de los beneficios a obtener por las partes.”

Con carácter estructurante, se establecen también los objetivos a perseguir en materia ambiental y desarrollo urbano, entre los cuales cabe destacar en relación con el objeto de la MM los siguientes:

“8.1 Objetivos generales de carácter ambiental.

Como objetivo principal se puede enunciar el establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio. Este objetivo genérico se ha de materializar en la cumplimentación de otros secundarios que lo desarrollan:

- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades negativas desde el punto de vista paisajístico.*
- Procurar el mantenimiento en actividad de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje, incidiendo en la protección de las áreas con mayor valor agrícola. En este contexto, también hay que incidir en la conservación de las prácticas agrícolas tradicionales como método de lucha contra la erosión.*
- Proteger y conservar el patrimonio histórico existente, tanto arqueológico, arquitectónico y etnográfico.*
- Evitar el incremento desmesurado de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas al recinto urbano y regulando las que se realicen en suelo rústico.*

8.2 Objetivos generales para los desarrollos urbanos.

- La ordenación del suelo urbano mediante criterios de continuidad de la trama, de definición de los bordes urbanos, de esponjamiento de la volumetría en los bordes y el tratamiento de los mismos en el contacto del suelo rústico mediante el empleo de tipologías adecuadas con retranqueos y de la localización de peatonales que generen fachadas urbanas y de espacios libres de edificación que fracturen los continuos edificados, etc.”

En lo relativo al modelo territorial propuesto en el PGO'06 y, en consonancia con los instrumentos de ordenación territorial como el PIO-GC (2004 y 2023 respectivamente) y el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria -en adelante PTE-05- detallados en el capítulo V de PLANEAMIENTO VIGENTE, se señalan criterios para la actuación en áreas de actividad agraria intensiva como en la que se inserta el asentamiento rural de Los Lomos:

“La identificación y delimitación precisa de las dos grandes áreas agrícolas a preservar de los procesos edificatorios y de urbanización: Los Llanos y la Vega de Gáldar, es uno de los elementos más significativos de la ordenación urbanística de la Costa Noroeste.”

Estas líneas de intervención se detallan también en relación con el diagnóstico ambiental elaborado por el PGO'06, cuyas áreas a conservar o proteger y las limitaciones de uso que presentan han marcado una de las bases de la toma de decisiones sobre la ordenación.

4.2. OBJETIVOS DE LA MM EN EL MARCO DE LA LEY DEL SUELO DE CANARIAS Y DE SUS REGLAMENTOS DE DESARROLLO

Con respecto a los objetivos de la MM en el marco de la LSENPC y de sus Reglamentos de desarrollo se concretan una serie de objetivos que tienen su base en dichos textos normativos, son los siguientes:

- Reconsiderar las formas de gestión y ejecución de las actuaciones en el Asentamiento Rural de Los Lomos, adaptando los objetivos planteados en el PGO'06 y en el informe de la oficina técnica a lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la gestión y ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

5. CONTENIDO, ALCANCE Y VIGENCIA

5.1. CONTENIDO

El presente documento se corresponde con el apartado I del Tomo I, conteniendo los aspectos recogidos en el **Artículo 59** del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias – en adelante, RPC-.

5.2. ALCANCE

Con respecto al Alcance de la presente MM, se define la ordenación detallada para ámbitos del suelo rústico en asentamientos rurales, de forma directa y pormenorizada, estableciendo las condiciones de la unidad apta para la edificación, de uso y de actos de ejecución de la edificación, así como, determinando los mecanismos de gestión para culminar el desarrollo jurídico urbanístico del suelo.

5.3. VIGENCIA

En cuanto a la vigencia de esta MM, la misma es 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 estas al respecto.

CAPÍTULO III. MARCO JURIDICO

1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 164** de la LSENPC y 106 del RPC, la alteración de los parámetros de la ordenación del ámbito de actuación, se enmarcan dentro del procedimiento de MM, pues no tienen la consideración de sustancial; toda vez que a través de esta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el **Artículo 163** de la LSENPC, 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 MM, a raíz de lo dispuesto en el referido **Artículo 164**.

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

El procedimiento de modificación viene regulado en los **Artículos 165 y siguientes** de la LSENPC. Concretamente el **Artículo 165**, que regula el 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 EAE 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 MM la ostenta el Ayuntamiento de Gáldar.

Asimismo, es de aplicación al presente instrumento lo dispuesto en el DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, ya que, este texto normativo recoge las determinaciones necesarias para llevar a cabo la gestión y ejecución de las actuaciones en asentamientos rurales en el Capítulo III del Título I; las cuales se desarrollan en el apartado referente a la gestión del suelo de la presente memoria.

1.1. LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SUSTANTIVO

Con carácter general, sin ser la ya citada LSENPC y el RPC; 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.

1.2. LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC N.º 50, 24/04/1995).
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC N.º 150, 21/11/1997).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre de del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero por el que se aprueba el catálogo español de especies amenazadas. Desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Ley 7/2011, de 5 de abril de Actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.
- Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos (BOC N.º 156, 13/08/2013).
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- Ley 8/1975, de 12 de marzo de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico.
- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Ley 4/2010, de 4 de junio del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Orden de 30 de junio 1998. Regula los tipos de señales y su utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.
- Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias.
- Orden de 30 de junio 1998 por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación .
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas de 2001. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Derogado parcialmente por disp. derog. Única de Ley núm. 16/2002 de 1 de julio.
- 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.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (BOE 21/05/2021).
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias. (BOE 04/02/2023).
- Decreto - Ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de canarias.
- Decreto-ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

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 2018, con el *“II Plan de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres del Municipio de Gáldar”*; aprobado por unanimidad el 26 de abril por el Pleno Municipal.²

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.

² Actualmente se encuentra en proceso de evaluación y diseño el III Plan de Igualdad municipal.

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 en la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos; 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 y a la Concejalía de Igualdad municipal, a fin de que por ambos Organismos 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 proyecten 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.

Tal y como establece la normativa vigente anteriormente expuesta, la MM se acompaña de un Informe de Impacto de Género, en el que se evaluará el impacto de las medidas de ordenación tomadas.

- 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

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.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En virtud de lo determinado en los **Artículos 201 a 207** de la LSENPC, en el ámbito de actuación de la presente MM existen en la actualidad tres Unidades de Actuación, delimitadas por la necesidad de requerir, para el desarrollo urbanístico de los suelos, de operaciones jurídicas y materiales de ejecución o de operaciones para la justa distribución de beneficios y cargas. En estas UA delimitadas, el PGO'06 dispone su desarrollo mediante un Sistema de Ejecución Pública – Cooperación –. No obstante, a fin de llevar a cabo las operaciones de gestión que resulten necesarias, se estará a lo dispuesto en el DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la gestión y ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

Se añade la estructura de la propiedad del ámbito de actuación de esta MM, a fin de identificar a los titulares catastrales mediante las referencias adscritas a cada unidad.

UNIDADES DE ACTUACIÓN VIGENTES

- UA LOS LOMOS LO-1
- UA LOS LOMOS LO-2

- UA LOS LOMOS LO-3

De conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 164.3** de la LSENPC, como quiera que como consecuencia de la ordenación contenida en la presente MM 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.

CAPÍTULO IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO

En el PGO'06 de Gáldar, como se ha expuesto anteriormente, las Unidades de Actuación delimitadas: UA LOS LOMOS LO-1, UA LOS LOMOS LO-2 Y UA LOS LOMOS LO-3 se desarrollan mediante un sistema de ejecución pública por Cooperación. Asimismo, a tenor de la naturaleza del presente instrumento, es necesario traer a colación lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la gestión y ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales:

En primer lugar, el **Artículo 128** establece las cuestiones que los instrumentos de planeamiento deben establecer cuando desarrollen la ordenación pormenorizada de áreas de suelo rústico de asentamiento rural, así como las posibles formas de gestión de las actuaciones aisladas e integrales previstas en estos:

“Artículo 128. Actuaciones sobre asentamientos rurales

1. Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada de áreas de suelo rústico de asentamiento rural determinarán, cuando proceda, las condiciones y en su caso los ámbitos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas por el propio planeamiento.

2. Asimismo, según la dimensión, estructura de propiedad o actuaciones a desarrollar, el planeamiento podrá delimitar una o varias unidades de actuación en el asentamiento rural para ejecutar mediante actuaciones urbanísticas aisladas o de forma integral.

3. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades de completar la urbanización para que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares o ejecución de sistemas generales y locales, mediante los sistemas de expropiación o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales.

b) Privada, con la finalidad prevista de completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, directamente sobre las parcelas de suelo rústico de asentamiento o previa normalización de fincas.

*4. Para la ejecución y gestión de las actuaciones integrales en asentamientos rurales el planeamiento podrá establecer **cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este reglamento, si bien tendrá preferencia los sistemas de ejecución pública**, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socioeconómicas del ámbito. Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y dotaciones públicas y la ejecución de los mismos. Asimismo, **en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación** con reparcelación económica.”*

En segundo lugar, se prevé que el planeamiento urbanístico debe modular el cumplimiento de los deberes previstos en la legislación del suelo:

“Artículo 129. Modulación sobre los deberes

En las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural o zonas con alto grado de degradación, el planeamiento urbanístico modulará el cumplimiento de los deberes previstos en la legislación del suelo a fin de conseguir una ordenación adecuada a dicho espacio.”

En tercer lugar, el **Artículo 130** regula la ejecución de las actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural:

“Artículo 130. Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural

1. Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, cuando así este prevista en la ordenación pormenorizada del asentamiento rural.

2. Para ello, se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 132 de este Reglamento, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

3. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.

b) Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 y concordantes de este Reglamento.

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

4. Los deberes precedentes serán exigibles sin perjuicio del resto de las obligaciones que sean aplicables con arreglo al régimen general establecido para las licencias urbanísticas.

5. Para que las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones objeto de licencia urbanística en la forma que se determine por el planeamiento.

6. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, se consideran servicios urbanísticos mínimos a los efectos de considerar la parcela apta para edificar en suelo rústico de asentamiento rural los siguientes:

a) Acceso por vía pública pavimentada.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

7. El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.

8. Al efecto de asegurar el cumplimiento de lo establecido en el número precedente, el propietario deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

9. Si el propietario asume directamente la ejecución material de la urbanización, la licencia conllevará la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

10. El deber de no ocupación y utilización de la edificación hasta completar la urbanización deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.”

En cuarto lugar, y con respecto a los deberes legales de los propietarios en asentamientos rurales se dispone lo siguiente:

“Artículo 131. Deberes legales del propietario

1. Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones:

a) Asumir los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable.

b) Completar y costear la urbanización hasta que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares.

c) Pago de canon cuando se trate de un uso de interés público y social.

2. La fijación del canon queda atribuida a la competencia municipal, a través del acuerdo u ordenanza municipal correspondiente con arreglo a la legislación básica en materia de régimen local.

3. Para su concreción y determinación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El tipo de aprovechamiento edificatorio.

b) El asentamiento donde se ubique la parcela.

c) La aplicación conjunta de dos o de la totalidad de los criterios precedentes.

4. Cuando se opte por abonar el canon mediante cesiones de terrenos, las diferencias de valor de estos con respecto a la cuantía del canon fijado por el Ayuntamiento se compensarán en metálico.

5. La valoración de los terrenos objeto de cesión se atenderá a los criterios establecidos en la legislación básica estatal y su desarrollo reglamentario y los criterios de reparcelación que se contemplan en este Reglamento.”

En quinto lugar, se expone la normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural:

“Artículo 132. Normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo rústico de asentamiento a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las parcelas incluidas en su ámbito y no podrá afectar a construcciones existentes, salvo las declaradas fuera de ordenación o ilegales.

3. En el caso de que las operaciones de normalización impliquen variaciones en el valor de las fincas, estas se compensarán en metálico.

4. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los interesados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. La aprobación definitiva se protocolizará notarialmente y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

5. De forma complementaria, se aplicarán las reglas sobre normalización de fincas establecidas en el presente Reglamento.”

Por último, el **Artículo 133** recoge lo siguiente para las actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales:

Artículo 133. Actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales

“1. La ejecución integral de un asentamiento rural o unidad de actuación delimitado en el mismo, se realizará por cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este Reglamento.

2. En el caso que se haya optado por un sistema privado, la determinación, adjudicación y ejecución se llevará a cabo por el procedimiento y con el contenido documental establecido en los artículos 124 y 125 de este Reglamento.”

CAPÍTULO V. PLANEAMIENTO AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 2004

La presente Modificación Menor inició su tramitación bajo la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado definitivamente mediante Decreto 277/2003, de 11 de noviembre (BOC nº 234, de 1 de diciembre de 2003), cuyas deficiencias no sustanciales fueron consideradas subsanadas mediante

Decreto 68/2004, de 25 de mayo, determinando la publicación de su normativa la entrada en vigor del Plan. En consecuencia, el documento inicialmente redactado y los análisis efectuados durante las primeras fases de la tramitación tomaron como referencia las determinaciones contenidas en dicho instrumento de ordenación insular, al constituir el marco territorial vigente en aquel momento.

Por ello, a continuación, se mantienen, a efectos de contextualizar la tramitación del expediente, las determinaciones del PIOGC de 2004 que sirvieron de base para la formulación de la fase inicial de la presente MM. El PIOGC se estructura en seis volúmenes tal como sigue:

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

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 contruidos 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.

Por último, se extractan en la siguiente tabla los criterios generales y específicos en la delimitación y ordenación del uso residencial en suelo rústico de asentamiento rural establecidos por el PIOGC:

ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO I		
Criterios Generales de Identificación	Crecimiento	Contención del crecimiento y ajuste formal
	Viario	Definir la estructura del asentamiento con base en: - Estructura viaria (el planeamiento jerarquizará el viario Estructurante con mejoras, consolidación o ampliación) -Se prohíbe la apertura de nuevas vías -Elementos estructurales -Solo serán edificables las parcelas que den a viario estructurante
	Nuevas vías	-Evitar las vías que integren la red de 1er nivel -Articular el asentamiento con base en viario secundario -Evitar accesos directos desde la red principal
	Trazado viario	-El planeamiento regulará el trazado, sección y servicios de viario -Evitar construcciones que den frente a calles con pendiente >15% (solo preexistencia o excepcionalidad)
	Bordes	Control de la imagen del borde
	Parámetros tipológicos	-Regulación de la edificación: -Establecer unidad mínima edificable y reglas de agregación y segregación -Equipamientos e infraestructuras (abastecimiento, agua, electricidad y basuras) y solucionar el saneamiento -Determinaciones estéticas y tipológicas acordes

		-Retranqueos, frente mínimo, distancias al eje de la vía, superficie edificable máxima, alturas y posición de la edificación. Intentar no superar 1 planta o 4,5m o justificar el caso de 2 plantas
	Espacios libres	-Tratamiento de espacios no edificados
	Densidad	-Densidad bruta -Densidad resultante < doble de la existente
	Otros	-Se prohíben las promociones de viviendas

Tabla 2. Ordenación de la actividad residencial en suelo rústico I.

Elaboración propia.

ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO RÚSTICO II		
Criterios Específicos	Uso	Uso residencial no vinculado a usos primarios y que no justifique su clasificación como suelo urbano.
	Delimitación	Delimitación por edificación consolidada Uso característico el residencial, autorizables dotacionales, terciario, industrial artesanal, compatible con el residencial
	Conjunto	Percepción como conjunto edificado con límites definidos
	Perímetro	Perimetrar la edificación existente y espacios necesarios para resolver el borde
	Límites	Delimitación con base en accidentes geográficos o infraestructura, evitando los límites por estructura de propiedad
	Parámetros	Número de viviendas > 10 Densidad bruta entre 5 viv/ha. Y 50 viv/Ha. Unidad apta para edificar superior a 200 m2 (solo admitir sup menores en las residuales)
	Crecimientos	Ampliaciones de crecimiento excepcionales justificando: Compatibilidad con la zonificación del PIOG Asignar un papel de centralidad, sin que la ampliación supere 1/3 de la superficie actual del asentamiento El suelo que se incorpore cumpla con los criterios de densidad de los AA (0,5 y 5 viv/Ha.) Límites basados en accidentes geográficos e infraestructuras.
	Tipologías	La edificación será aislada o entremedianeras quedando prohibida la edificación en hilera o pareada.

Tabla 3. Ordenación de la actividad residencial en suelo rústico II.

Elaboración propia.

1.2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 2023

La Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias³ fue aprobada definitivamente en la sesión extraordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2022 por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria. Posteriormente fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 13, del 19 de enero de 2023.

Este instrumento plantea tanto la zonificación de la isla como la ordenación de grandes ámbitos territoriales. Por todo ello, se extrae la zonificación y el ámbito territorial que establece el PIOGC para el ámbito de ordenación de esta MM.

³ En adelante PIOGC23.

1.2.1. NORMAS GENERALES DEL PLAN

El ámbito de actuación de esta MM se desarrolla principalmente sobre terrenos incluidos dentro de la zonificación **C.1.3 de suelos rústicos de asentamiento rural**, ajustando sus límites mediante la incorporación de terrenos incluidos en la zonificación **B.c.1 de alta productividad en entornos periurbanos**, como consecuencia de un ajuste de borde del asentamiento.

Asimismo, tal y como se refleja en la imagen siguiente, el ámbito incide de forma puntual sobre reducidas superficies incluidas en las zonificaciones **C.1.1 de suelos urbanos** y **C.2.1 de aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos** que, dada su escasa extensión y su nula incidencia en el objeto y alcance de la presente MM, no resulta necesario efectuar un análisis específico de dichas afecciones.

Es preciso indicar que el ámbito de ordenación expuesto en la siguiente ilustración difiere del inicialmente concebido, toda vez que fruto de la selección de alternativas, se eligió esta para cristalizar el Modelo de Ordenación y, como quiera que el PIOGC23 entró en vigor después de haber superado fase de Borrador + DAE, se considera pertinente reflejar el ámbito de ordenación acorde a este.

Debe precisarse, asimismo, que el ámbito de ordenación representado en la ilustración siguiente no coincide exactamente con el contenido en el documento de borrador. Ello obedece a que, como resultado del análisis y valoración de las distintas alternativas de ordenación, se ha optado por una solución sensiblemente distinta por considerarse más adecuada para la mejor satisfacción del interés público. En este contexto, y dado que el PIOGC23 entró en vigor con posterioridad a la elaboración del borrador, la presente documentación incorpora ya la delimitación definitiva del ámbito de actuación, adecuándola tanto a la alternativa finalmente seleccionada como al vigente marco de ordenación insular.

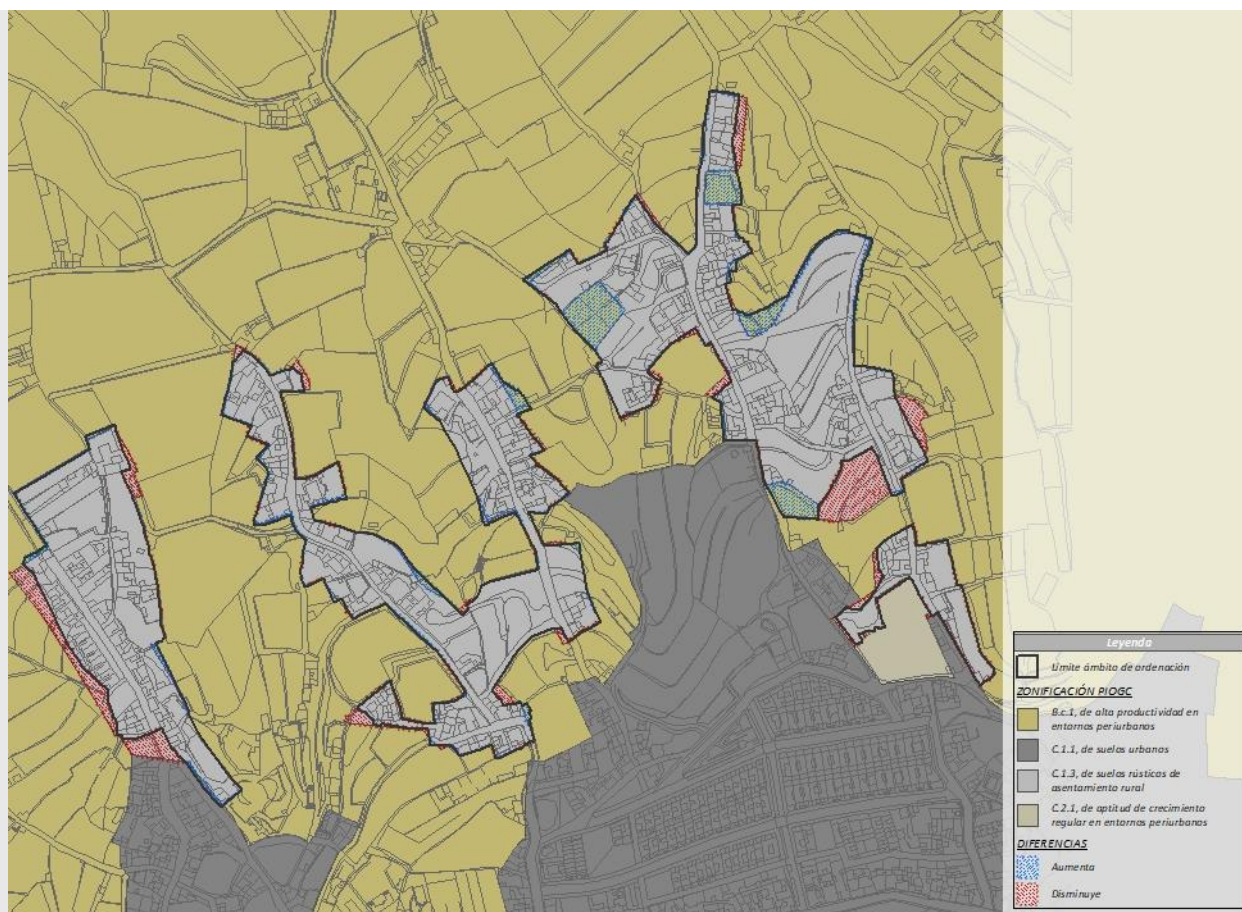


Ilustración 4. Comparativa del ámbito de ordenación con la zonificación afectada del PIOGC23.

Elaboración propia.

Al respecto de la zonificación C.1.3, se define en el **Artículo 108** de la normativa como aquella “constituida por aquellas áreas en las que existen entidades de población, con mayor o menor grado de concentración, y a los que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo rústico en la categoría de asentamiento rural”. Y establece asimismo que “la inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación.”

Esta previsión se relaciona directamente con los efectos de la actuación proyectada, en la medida en que confirma que la delimitación de la zonificación mencionada en el PIOGC23 no es inamovible, permitiendo su adecuación conforme a los criterios de esta MM.

En cuanto a los objetivos establecidos para esta zonificación, el **Artículo 109** establece “la adecuación de la ordenación urbanística de los ámbitos o, en su caso, de su delimitación, a los objetivos y determinaciones de ordenación del Modelo de Ordenación Insular (...) y asegurar el cumplimiento de las determinaciones contenidas en él relativas a la identificación y delimitación de los Asentamientos Rurales”, identificando la delimitación como una operación propia del desarrollo de esta Zona, no como una alteración del Plan.

Para la identificación y delimitación de los asentamientos, el **Artículo 110.1.A** remite a lo dispuesto en la Sección de Tejido Residencial del Plan y, su apartado 2, dispone:

En los supuestos de alteración o aprobación de instrumentos de ordenación de inferior rango al de este Plan que conlleve cambio de clasificación o categorización de los suelos incorporados en esta Zona, el régimen de uso aplicable se corresponderá con las determinaciones previstas para la Zona colindante al referido suelo.

A. En el caso de que existan varias Zonas colindantes, serán de aplicación las determinaciones previstas para aquella Zona cuyas características se identifiquen más con las del suelo que se pretenda clasificar y/o categorizar, previa justificación en el instrumento de ordenación pertinente.

B. Se fomentará la reutilización de instalaciones, edificaciones y complejos obsoletos, evitando la generación de zonas residuales y marginales, aprovechando y optimizando el uso del espacio, debiendo conllevar las actuaciones la progresiva mejora ambiental y cualificación de la zona.

C. Asimismo se restringirá el uso del suelo a actividades compatibles con su naturaleza y con el destino que le otorgue el planeamiento competente, ligando todo tipo de obra o instalación, incluso de protección (como vallados o cerramientos) con la puesta en producción o en uso efectivo del suelo por su titular, salvo aquellas actuaciones necesarias para el mantenimiento de la calidad del paisaje rural.

Dicha previsión faculta el propio supuesto de ajuste entre zonificaciones colindantes.

Finalmente, el **Artículo 111**, relativo a las clases y categorías de suelo compatibles en la Zona C.1.3, dispone en su **apartado 3.A** que *"será prevalente la categorización de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, para cuya delimitación se estará a lo dispuesto en la Sección de Tejido Residencial de este Plan"*, y en su letra B añade que *"en los supuestos de alteración o aprobación de instrumentos de ordenación de inferior rango al de este Plan que conlleve el cambio de categorización de los suelos incorporados en esta Zona, será admisible la recategorización en cualquiera de las categorías previstas para Suelo Rústico conforme a la legislación vigente"*. Lo anterior constituye la habilitación para que la presente MM, como instrumento de ordenación de rango inferior al PIOGC23, proceda a recategorizar el suelo rústico afectado, desplazando el límite entre la categoría de Protección propia de la Zona B.c.1 y la de Asentamiento Rural propia de la Zona C.1.3.

Al respecto de la zonificación colindante, el **Artículo 83.3.B** de la Normativa, relativo a las clases y categorías de suelo compatibles en la Zona B.c.1 de alta productividad en entornos periurbanos, remite igualmente a la Sección de Tejido Residencial del Plan para la delimitación del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, permitiendo la correlación entre ambas Zonas colindantes ya que el suelo que se desafecta de la Zona B.c.1 mediante la presente redelimitación pasa a quedar sujeto, en la forma prevista en el PIOGC23, al régimen de la Zona C.1.3 y de la Sección de Tejido Residencial.

Al respecto de lo establecido para ambas zonificaciones en relación con el régimen de la Sección de Tejido Residencial del Plan, el **Artículo 486.1.A** atribuye al planeamiento la potestad de identificar y delimitar los Asentamientos Rurales, *"de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística aplicable y en la presente Sección"*, confirmando que la potestad que aquí se ejercita es propia del planeamiento municipal.

Asimismo, el **Artículo 487.2** dispone que el planeamiento debe evitar *"la formación de nuevos asentamientos y el crecimiento en extensión territorial de los existentes, salvo para su completamiento y*

regularización de sus bordes, así como para la obtención, en su caso, de suelo destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres", amparando la presente actuación.

El **Artículo 489** sobre los criterios de delimitación de Asentamientos Rurales establece que esta se llevará a cabo siguiendo *"la envolvente de los límites de propiedad de las parcelas edificadas con apoyo en la misma estructura viaria"*; y conforme a su apartado 3, adscribiendo parcelas no edificadas situadas en el borde del asentamiento *"con el objeto de resolver la imagen exterior del asentamiento (ocultar medianeras vistas) o para la obtención del suelo necesario para dotaciones, equipamientos y/o espacios libres"*, con carácter excepcional y siempre que dichos objetivos no puedan conseguirse por otros medios.

El **Artículo 491** finalmente, establece que *"el crecimiento interior se limitará a lo estrictamente necesario para completar la configuración volumétrica del Asentamiento, resolviendo en especial las distorsiones e impactos en su borde exterior, de forma que se facilite su percepción como conjunto unitario y se optimice su integración en el paisaje"*, criterio al que se ajusta la redelimitación propuesta.

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

El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje⁴ de Gran Canaria 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*

⁴ Ver Anexo I de esta Memoria.

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.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

El Plan General de Ordenación de Gáldar, en adelante PGO'06, cuenta 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, publicada el 26 de febrero de ese mismo año 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.

Desde su aprobación se han producido varias modificaciones que afectan al ámbito de esta MM, con diferentes objetos, destacando de estas los aspectos relevantes para el ámbito de ordenación:

- **APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PGO'06**

- BOP 9 DE MARZO DE 2007
- ÁMBITO DE LOS LOMOS: DELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL DE LOS LOMOS
- ORDENANZAS AR3 Y AR5

- **CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA.**

- BOP 19 DE NOVIEMBRE DE 2008
- CORRECCIÓN DE ERRORES EN PLANOS (CL-1; EG.1; O.8)

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL TR ANEXO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL**

- BOP 18 DE DICIEMBRE DE 2009
- CORRECCIÓN DE ERRORES POR LA DISCREPANCIA ENTRE EL TEXTO DE LA NORMATIVA Y LA TABLA RESUMEN ASENTAMIENTOS RURALES CONTENIDA EN LA ORDENANZA

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA CORRECCIÓN PREVIA DE 8/12/2009**

- BOP 22 DE ENERO DE 2010
- SE PUBLICAN EL TEXTO Y LA TABLA MENCIONADAS EN LA ANTERIOR MODIFICACIÓN

- **MODIFICACIONES PUNTUALES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, Y 10 DEL PGO'06**

- CON FECHA DE 8 DE JUNIO DE 2011 SE PUBLICAN EN EL BOP LAS PRESENTES MODIFICACIONES DEL PGO'06, DE ESTAS , ÚNICAMENTE LA 6ª Y LA 8ª AFECTAN AL ÁMBITO DE LOS LOMOS:

- MODIFICACIÓN 6ª: REGULARIZACIÓN DE ALTURAS (ACLARACIÓN SOBRE LA INCIDENCIA VOLUMÉTRICA)
- MODIFICACIÓN 8ª: MODIFICACIÓN DEL APARTADO UNO DEL ARTÍCULO 48 DE CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS (SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA, SE ADMITE MANZANA CERRADA PARA EDIFICACIONES PREEXISTENTES) ; MODIFICACIÓN DEL APARTADO UNO DEL ARTÍCULO 53 DE LA ORDENANZA AR5 (SE INCREMENTA PARCELA LA MÍNIMA IGUALÁNDOLA A LA AR3, SIENDO EL ÚNICO PARÁMETRO QUE LAS DIFERENCIABA)

2.1.1. LA REGULACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL EN EL PGO'06

2.1.1.1. LA MEMORIA DE ORDENACIÓN

El Volumen I-Memoria de Ordenación, desarrolla los criterios para la clasificación y categorización del suelo, desplegando en el subapartado 10.3.3 *Categorías de Asentamientos de Población Rural*, los propios de este tipo de núcleos de población. Así pues, define los asentamientos rurales y agrícolas como *aquellas entidades de población, con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados fundamentalmente a la actividad agrícola y a las actividades ligadas al suelo rústico, y que por su grado de colmatación, características morfológicas, infraestructuras y servicios urbanísticos no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano* (Álvarez, Álvarez y Navarro S.L., 2006).

En concreto, los asentamientos rurales se describen como *aquellas áreas o zonas de ampliación de entidades de población existentes, que canalicen y estructuren la demanda de uso residencial en edificaciones en el medio rural, a fin de crear ámbitos de uso residencial que absorban la demanda, de manera que actúen como elementos reguladores e impidan la dispersión edificatoria del suelo rústico concentrándola, y no se justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano, pero sí su delimitación y tratamiento como asentamiento rural* (ibídem).

En el caso de Los Lomos, la desclasificación operada por el PGO'06 se justifica con base en *nuevos criterios de clasificación derivados del reconocimiento de las edificaciones existentes y de la necesidad de preservación de las explotaciones agrícolas que sirven de nexo entre los lomos edificados del proceso de transformación urbana que implicaba la clasificación anterior* (ibídem).

Es en este mismo volumen donde se justifica como medio para la dotación básica del asentamiento la creación de tres unidades de actuación a desarrollar por el sistema de ejecución pública por cooperación:

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL								
ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS ART.36	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
LOMOS, LOS	LO-1	1323	764	0,58	100,99	649	200	4
	LO-2	2070	1328	0,64	112,23	1185	1185	7
	LO-3	3606	1748	0,48	84,81	2323	1923	9
	Totales	6999	3840			4157	3308	20
	Reserva legal 40 m²/100 m²c.					1536	768	

Tabla 4. Unidades de actuación en asentamiento rural (1/3).

Elaboración propia.

De igual forma, pese a que en el documento sólo se formalizó la vinculación entre la UA G-2 con el asentamiento con una nota en la carátula de los planos, la contestación de alegaciones explica que mediante la U.A. G-3 (categorizada como urbano no consolidado), *se logra la ampliación de las calles lomo II y III, así como una gran bolsa de equipamientos y espacios libres que sirven de dotación a los lomos y, al propio tiempo, de transición y filtro entre el urbano y el rústico* (ibidem).

En el apartado 12 del mismo volumen, se establece el aprovechamiento medio asignado a cada UA:

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL						
ÁREA TERRITORIAL	ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIF m²/m²	APROV MEDIO
S.R.A.R.	LOMOS, LOS	LO-1	1323	764	0,58	0,4898
		LO-2	2070	1328	0,64	0,5443
		LO-3	3606	1748	0,48	0,5046
		Totales	6999	3840		

Tabla 5. Unidades de actuación en asentamiento rural (2/3).

Elaboración propia.

Los puntos 13 y 14 determinan que es el PGO'06 quien establece tanto la regulación y ordenación del suelo como la gestión urbanística, donde se favorece la figura del convenio urbanístico debido al éxito demostrado en la actual gestión de las modificaciones puntuales tramitadas.

No obstante, y sin perjuicio de que puedan formalizarse dichos convenios a lo largo de la tramitación de la presente MM, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la gestión y ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

2.1.1.2. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La trasposición normativa de la Memoria de Ordenación tiene su reflejo en el articulado del Tomo II Ordenación Estructural del Volumen II Ordenación Estructural, cuando en el **Artículo 11** *criterios para la categorización de suelos* se establece que *la categorización de los Asentamientos Rurales atiende básicamente al criterio general 1º, (reconocimiento de la realidad territorial) existencia de formas tradicionales de poblamiento rural*. Así, el **Artículo 14** Categorías de Suelo Rústico, en el apartado C Asentamientos de Población rural define los asentamientos rurales y agrícolas como entidades de población más o menos dispersas, con un origen agrícola, cuyo grado de colmatación y demás características no son propias del suelo urbano.

El subapartado C.1. concreta los criterios para el Asentamiento Rural, definido como áreas o zonas de ampliación de entidades de población existentes, que canalizan y estructuran la demanda de uso residencial en edificaciones en el medio rural, impidiendo la dispersión edificatoria por el suelo rústico, lo que justifica su delimitación y tratamiento como asentamiento, pero no como suelo urbano. El Asentamiento Rural de Los Lomos aparece bajo el código SRAR-16 con una superficie de 6,617 ha.

El apartado finaliza con la descripción de las Unidades de Actuación en Asentamiento Rural reincidiendo en la necesidad de dotar básicamente estas estructuras de población y que se desarrollen mediante el sistema de ejecución pública por cooperación en caso de disponer del suelo:

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL								
ÁMBITO	UA N°	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS ART.36	ESPACIOS LIBRES	N° VIV
LOMOS, LOS	LO-1	1323	764	0,58	100,99	649	200	4
	LO-2	2070	1328	0,64	112,23	1185	1185	7
	LO-3	3606	1748	0,48	84,81	2323	1923	9
	Totales	6999	3840			4157	3308	20
Reserva legal 40 m²/100 m²c.						1536	768	

Tabla 6. Unidades de actuación en asentamiento rural (3/3).

Elaboración propia.

En cuanto a los límites a la utilización urbanística del suelo, teniendo en cuenta el objeto de esta modificación, ha de estarse a lo dispuesto en el **Artículo 20** de la Ordenación Estructural:

La materialización del aprovechamiento edificatorio, así como la implantación de usos y actividades estarán limitadas a las siguientes condiciones:

- 1.- Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%, se considerarán como ámbitos no aptos para la urbanización y/o edificación, independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido.
- 2.- Se considerarán ámbitos no aptos para la edificación, aquellos que sean de uso público independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido, destinados a facilitar y mejorar la accesibilidad a edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor del presente PGO.
- 3.- Se consideran de igual modo como áreas libres de edificación, aquellas zonas que el presente PGO determina como Espacios de Protección (determinadas en los planos de ordenación) por no ser susceptibles de ser consideradas como Espacios Libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello.

Las determinaciones de carácter pormenorizado vienen vehiculadas a través del concepto “sistema de ordenación”, definido en el **Artículo 29** del Capítulo V como un conjunto de determinaciones de carácter morfo-tipológico organizadas en forma coherente para regular el espacio urbano y la edificación en sus aspectos físicos. Se concreta en una serie de condiciones de ordenación sobre la parcelación, la disposición de la edificación en la parcela, la ocupación, la altura y la edificabilidad.

En relación con el ámbito de esta modificación se desarrollan los sistemas de “edificación entremedianeras” y “edificación unifamiliar aislada” si bien se entiende como propio del asentamiento el segundo, siendo que para optar por el primer sistema tienen que darse las condiciones establecidas en los **Artículos 30.2 y 32**:

30.2. A efectos de la posibilidad de conversión (mediante estudio de detalle) se establecen las siguientes reglas generales, sin perjuicio de lo dispuesto específicamente para cada sistema:

a) El sistema de ordenación de edificación unifamiliar aislada puede ser convertido en el de edificación entremedianeras y viceversa. [...]

Las condiciones del “sistema de ordenación de edificación entremedianeras” vienen recogidas en el **Artículo 32** como sigue:

Artículo 32. Sistema de ordenación de edificación entremedianeras.

- 1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño que ocupan todo el ancho de una parcela y se adosan, en consecuencia, a las vecinas, conformando un conjunto de intención unitaria pese a la identificación individual de cada uno de sus componentes o alineadas a lo largo de caminos o vías.*
- 2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:*
 - a) Secciones viarias de no demasiado ancho (no se recomienda superar los 12 metros entre alineaciones).*
 - b) Predominio del tránsito peatonal sobre el vehicular, con mayor superficie conjunta de aceras que de calzada. Este sistema de ordenación será preferentemente utilizado en frentes a calles secundarias (incluso de tipo fondo de saco) admitiéndose también en peatonales.*
 - c) Trazado con tendencia a la regularización geométrica, que fomente la percepción unitaria del espacio lineal “calle” cuyo sentido direccional sea preferentemente paralelo con los frentes de parcela y edificación.*
 - d) Dimensiones de manzanas no excesivamente heterogéneas con longitudes máximas recomendadas de 75 metros.*
- 3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:*
 - a) Se procurará establecer una parcelación lo más homogénea posible.*
 - b) La superficie mínima de parcela no será inferior a 120 m².*
 - c) La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a 6 metros ni superior a 12'5 metros, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 6 metros.*
- 4. Las condiciones de posición y ocupación normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:*
 - a) Deberá tener contacto entre cada edificación y sus vecinas al menos en los muros medianeros que llegan a los planos de fachada, en una profundidad mínima de tres (3) metros.*
 - b) Se establecerán las normas pertinentes para asegurar un tratamiento mínimamente homogéneo de los retranqueos frontales (que tendrán un valor mínimo de dos (2) metros) a fin de lograr una percepción ordenada del frente continuo de cada tramo de manzana; en este sentido se regulará la posibilidad o no de movimientos de la edificación respecto a las medianeras, la posibilidad o no de las distintas orientaciones en planta (volúmenes adosados e inclinados respecto a la alineación), etc.*
 - c) Se establecerán los retranqueos mínimos al lindero posterior que no podrán ser inferiores a tres (3) metros.*
 - d) Podrá no fijarse con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación; en tal caso se justificará expresamente que por aplicación de las condiciones de disposición, este no resultaría nunca superior al 75%.*
- 5. Las condiciones de edificabilidad y volumen normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:*
 - a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no sea superior a 1'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, recomendándose no superar el valor de 1'00 m²/m². Excepcionalmente, y con justificación expresa del planeamiento de desarrollo por necesidad de incrementar la edificabilidad neta para poder lograr el aprovechamiento edificatorio designado al sector o área y en las parcelas en que se prevea una altura de tres plantas, se podría alcanzar un máximo 1'50 m²/m², condicionada a la aprobación municipal la idoneidad de la ordenación.*
 - b) Se fijará una altura máxima no superior a (2) plantas, salvo en los casos en que justificado expresamente y con carácter excepcional en razón del uso previsto o del aprovechamiento*

asignado (y con los mismos condicionantes que se fijan en el apartado anterior) puede permitirse un número mayor de plantas.

c) Se desarrollarán las normas necesarias para asegurar una mínima homogeneidad del frente a espacio público de las diversas edificaciones adosadas en un mismo tramo, contemplándose la imposición o no de altura obligatoria en fachada.

d) La altura exterior se fijará tanto a parcela urbanizada como a vía pública. Se fijará asimismo la altura exterior tanto en número de plantas como en metros.

6. El sistema de ordenación de edificación entremedianeras podrá preverse para zonas con uso predominante residencial unifamiliar y bifamiliar, o cualquier otro que sea compatible con estos de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales y particulares de los usos.

De igual manera, el “sistema de ordenación de edificación unifamiliar aislada” se regula en el siguiente artículo:

Artículo 33. Sistema de ordenación de edificación unifamiliar aislada.

1. Corresponde este sistema de ordenación al de las edificaciones de pequeño tamaño que se disponen aisladas en el interior de la parcela, guardando separaciones a todos los linderos. La percepción unitaria del conjunto depende en este sistema no tanto de las edificaciones como de los cerramientos de parcela y elementos vegetales. Un caso específico considerado en este sistema de ordenación es el de la edificación pareada, en la que no hay separación a uno de los linderos laterales, en modo que el edificio queda adosado a uno de sus vecinos.

2. El diseño de la trama urbana atenderá los siguientes criterios:

a) Secciones viarias de no demasiado ancho (no se recomienda superar los 12 metros entre alineaciones).

b) Predominio del tránsito peatonal sobre el vehicular, con mayor superficie conjunta de aceras que de calzada.

c) Trazado no necesariamente regular, siendo incluso recomendable el buscar una adecuación estricta al terreno que genere formas sinuosas de la trama.

d) Manzanas no excesivamente homogéneas en sus formas y dimensiones.

3. La parcelación atenderá los siguientes criterios:

a) Se permitirá flexibilidad en cuanto a la parcelación, sin que sea exigible continuidad rígida de lindes entre parcelas distintas. En una misma manzana no se establecerá ninguna parcela con superficie igual o mayor al triple de cualquier otra.

b) La superficie mínima de parcela no será inferior a 350 m² y de 200 m² en pareados, y la forma de toda parcela será tal que en la misma se permita inscribir un círculo de diámetro igual a 8 metros.

4. Las condiciones de posición y ocupación normativas del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se establecerán los valores mínimos de los retranqueos a todos los lindes, que no podrán ser inferiores en ningún caso a tres (3) metros. El planeamiento podrá prever tipologías pareadas, en cuyo caso la normativa regulará el linde que quede como medianero de acuerdo a los criterios del párrafo 4 del Artículo 32.

b) Se podrá permitir la posibilidad de ocupación parcial de un retranqueo lateral por edificaciones destinadas a garajes, previéndose la obligatoriedad o no de parearse con el vecino; en este supuesto, el volumen no ocupará el retranqueo lateral en más del 25% de su longitud y no podrá tener más de una (1) planta.

c) Podrá no fijarse con carácter normativo el coeficiente máximo de ocupación; en tal caso se justificará expresamente que por aplicación de las condiciones de disposición, este no resultaría nunca superior al 60%.

d) La normativa regulará los cerramientos exteriores de las parcelas limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el espacio público, así como concretará la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas de retranqueo, no edificables de las parcelas.

5. Las condiciones de edificabilidad y volumen, que deberán definirse en la normativa del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

a) Se fijará un índice de edificabilidad neto por parcela que no será superior a 0'70 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, no recomendándose superar el valor de 0'60 m²/m². Excepcionalmente, y con la justificación expresa del planeamiento de desarrollo por necesidad de incrementar la edificabilidad neta para poder lograr el aprovechamiento edificatorio asignado al sector o área, se podría alcanzar un máximo de 0'85 m²/m², condicionando este a la aprobación municipal expresa sobre la idoneidad de la ordenación.

b) Se fijará una altura máxima no superior a dos (2) plantas.

c) La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

6. El sistema de ordenación de edificación unifamiliar aislada podrá preverse para zonas con uso predominante residencial unifamiliar, o cualquier otro que sea compatible con estos de acuerdo con lo establecido en las "Condiciones Generales y Particulares de los Usos" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, especialmente los de carácter dotacional de poco consumo de superficie edificable.

Por último, la regulación de usos en los asentamientos rurales viene recogida en el **Artículo 96** del Capítulo V:

Artículo 96. Suelo Rústico de Asentamiento Rural. (SRAR)

1. Uso característico.

El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial en vivienda unifamiliar.

2. Usos permitidos y autorizables.

USOS PRIMARIOS. Comprende:

- Se permiten todos los usos y actividades permitidos en el Suelo Rústico de Protección Agraria Hortícola (SRPAh), con las limitaciones impuestas a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

USOS INDUSTRIALES. Comprende:

- Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

- Recuperación para uso industrial de naves y almacenes preexistentes con valor etnográfico.

USOS TERCIARIOS. Comprende:

- Uso Comercial, en la categoría de local comercial y pequeño comercio.

- Uso de Hostelería, en todas las categorías a excepción de la de Gran Restaurante que sólo será autorizable en edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico.

USO TURÍSTICO. Comprende:

- Uso Turístico en la modalidad de Turismo Rural, en establecimientos que ocupen edificaciones con valor etnográfico o arquitectónico y tradicionales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación.

USOS DOTACIONALES. Comprende:

- Usos Dotacionales Comunitarios y usos de Servicios Públicos (Infraestructuras), en Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos, siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres.

El régimen de usos en el SRAR-16 Los Lomos 1º a 5º, en la zona afectada por el BIC nº 14 Monumento Cantera de Toba Volcánica, es decir, todos los terrenos colindantes con la delimitación del Monumento, vendrá condicionado al informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo para la autorización de cualquier acto de ejecución.

3. Usos prohibidos. Los restantes.

Los SRAR-9 Saucillo, SRAR-7 Tegueste, SRAR-6 Buenavista-Los Silos, SRAR-4 Cuevas de las Cruces vienen afectados por los Hábitats de Interés Comunitario nº 5333, nº 4090 y nº 9370 por lo que estará sometido a un régimen de usos restrictivo en el que se prohíben nuevas roturaciones, apertura de nuevas pistas

agrícolas y se condicionarán por Servicio de Medio Ambiente las nuevas instalaciones y actos de ejecución dentro de los mismos.

Una vez definida la estructura general de la clase y categoría del suelo, el Anexo de las Normas Urbanísticas del Volumen II define las condiciones generales de los usos en su apartado primero y los parámetros generales de la edificación y su relación con el entorno en el segundo. Sin perder de vista lo dispuesto en el **Artículo 83** de la Ordenación Estructural que establece que para los Asentamientos Rurales las condiciones de tipología, retranqueo y alturas vendrán determinadas para cada uno de ellos; teniendo en cuenta que en esta modificación nada se discute sobre los usos incorporados por el PGO'06 ni sobre las condiciones relativas a las parcelas, se estará a lo dispuesto en el Anexo de las Normas sin variación alguna por parte de esta MM.

2.1.1.3. EL PLAN OPERATIVO

El Volumen III del PGO'06 está conformado por el Plan Operativo, que a su vez contiene:

- Las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada
- El Programa de Ejecución Pública y el Estudio Económico Financiero
- El Plan Operativo. Ámbitos Urbanísticos de Gestión
 - Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado
 - Fichas

Las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada complementan las de carácter estructural reseñadas anteriormente, desarrollándolas de forma que se legitimen las actividades previstas por el plan (Álvarez, Álvarez y Navarro S.L., 2006).

• Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

El **Artículo 2** recoge los bienes integrantes del patrimonio histórico, formando parcialmente parte del ámbito de la MM el BIC-14 Cantera de Toba Volcánica, en la categoría de Monumento, publicado en el *BOC N.º 40 de tres de abril de 1995 el Decreto de 29 de noviembre de 1994, por el que se abre el periodo de información pública en el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, a favor del monumento "Cantera de Toba Volcánica", situada en la calle Santiago de los Caballeros de Gáldar*. Si bien es cierto que se ha consultado la base online de patrimonio cultural del Gobierno de Canarias y el anterior BIC no figura en ninguna de las categorías del citado archivo (Gobierno de Canarias, 2019), lo que lleva a pensar que el trámite de su propuesta no llegó a término.

Forma parte del Volumen IV del PGO'06 el Catálogo Municipal, que incorpora los bienes arquitectónicos y etnográficos, donde Los Lomos cuenta con un prolífico número de bienes de carácter etnográfico vinculados a la actividad agrícola, concretamente un gran número de estanques identificados en el plano *O.8 – Ordenación Pormenorizada Casco Gáldar* mediante el símbolo ★ y cuyo régimen viene establecido según el **Artículo 16** en las Disposiciones Generales del Apartado 1 y las Fichas que conforman el propio catálogo.

• Condiciones particulares de la edificación

Con carácter complementario a las *Condiciones Generales y Particulares de los Usos y Parámetros Generales de la Edificación y su relación con el Entorno*, el apartado tercero de las *Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada* regula las condiciones particulares de la edificación y consecuentemente las determinaciones de los asentamientos rurales suficientes para la materialización de los aprovechamientos urbanísticos establecidos por el PGO'06.

El **Artículo 18** define los criterios de ordenación de las áreas urbanas y núcleos rurales:

Zona I	Viviendas unifamiliares, sistema de ordenación de edificación entremedianeras, edificación unifamiliar aislada y edificación de conjunto.
Zona II	Viviendas colectivas, edificaciones dotacionales e industriales, sistema de ordenación de edificación abierta y edificación singular.
Zona III	Viviendas unifamiliares o colectivas en manzanas cerrada, sistema de ordenación de edificación en manzana cerrada.
Zona IV	Viviendas unifamiliares en asentamientos rurales y agrícolas, sistema de ordenación entremedianeras y edificación unifamiliar aislada.

Tabla 7. Criterios de ordenación de las áreas urbanas y núcleos rurales.

Fuente: PGO. Elaboración propia.

Dentro de la Zona IV los **Artículos del 48 al 55** definen las ordenanzas de los asentamientos rurales, para el ámbito de Los Lomos según el plano *O.8 – Ordenación Pormenorizada Casco Gáldar*, son de aplicación la AR-3 y la AR-5, además de las condiciones generales recogidas en el **Artículo 48**.

CONDICIONES GENERALES:

- ACCESO A LA PARCELA: garantizado desde la red de caminos trazada por el PGO'06, uno de sus linderos deber ser el borde del camino.
- SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: edificación unifamiliar aislada. Sólo en el caso de viviendas preexistentes se permite el sistema de ordenación de manzana cerrada.
- CONDICIONES DE PARCELA: se reconocen parcelas inferiores a la mínima si son anteriores al PGO'06.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
 - Número máximo de plantas: dos (2)
 - Altura: 6,70 metros
 - Retranqueos:
 - Del eje del camino principal: 10 metros
 - A caminos de servicio: 4 metros
 - Entre edificios exentos de una misma parcela: 4 metros
 - A borde de calzada:
 - GC-2: 30 metros
 - 12 metros al resto de la red
 - Si existen alineaciones consolidadas a menos distancia de la carretera: 5 metros como mínimo.

• **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

- Tipología de la vivienda rural tradicional: empleo de materiales tradicionales, relación hueco/macizo, proporción y distribución de huecos, acabados y cubiertas (predominantemente inclinadas), pendientes tradicionales (inferiores a 30 grados) acabadas en teja.
 - Cubiertas inclinadas: como mínimo el 80% de la superficie, máximo 20% cubierta plana.
 - Se admiten balcones abiertos por tres de sus lados, pero no cuerpos volados cerrados.
 - Muros de contención y cerramientos de parcela: piedra seca o revestidos con piedra del lugar
 - Prohibido publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos y rotulación de fincas.

• **CONDICIONES RELATIVAS AL VIARIO:**

- La red de caminos tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.
- Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos. Se permiten correcciones al trazado de la red con la finalidad de mejorarla u optimizarla.

ORDENANZA AR-3 Condiciones particulares de los Asentamientos rurales de El Roque, Teguste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C. Jaque), El Palomar y Los Lomos (1º a 5º).

• **CONDICIONES DE PARCELA:**

- Superficie mínima: 200 m²
- Longitud mínima del lindero a camino: siete (7) metros

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

- Edificabilidad: 120 m²c por parcela o 0,600 m²c/m²s
- Ocupación: 60%

• **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

- Cubierta: según condiciones generales, salvo para El Saucillo (inclinada totalmente)

ORDENANZA AR-5 Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Los Lomos 1º a 5º y San Isidro.

• **CONDICIONES DE PARCELA:**

- Superficie mínima: 200 m²
- Longitud mínima del lindero a camino: siete (7) metros

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

- Edificabilidad: 120 m²c por parcela o 0,600 m²c/m²s
- Ocupación: 60%

• **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

- Cubierta: según condiciones generales

CAPÍTULO VI. INFORMACIÓN TERRITORIAL

3. ANÁLISIS DEL SOPORTE TERRITORIAL

3.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA⁵

Según el análisis de las características naturales del territorio que se refleja en el PGO'06, el asentamiento rural de Los Lomos se caracteriza por situarse en un sector cercano a la Plataforma Litoral, encajado entre suaves barrancos, más concretamente en una plataforma lávica al norte del municipio producto de las erupciones volcánicas de la Montaña de Gáldar.

El municipio de Gáldar presenta una relativa sencillez estructural y compositiva, se localiza al norte de la falla geológica descrita por Bouchart, que distingue en dos toda la isla de Gran Canaria, entre la Paleocanarias y la Neocanarias. En el municipio se han producido episodios volcánicos recientes, sin embargo, los materiales más comunes que se encuentran en todo el municipio, desde la costa hasta la cumbre son pertenecientes al Ciclo Post Roque Nublo, también abundan materiales sedimentarios en la zona baja del municipio que proceden del acarreo aluvial de los barrancos de la depresión eólica de materiales marinos.

Las principales unidades geológicas que se encuentran en el ámbito de estudio son conos de tefra y piroclastos (nefelíníticos, basaníticos y tefríticos), edificios con morfologías cónicas o troncocónicas compuestos de lapillis, escorias y bombas, que se encuentran rodeando la Montaña de Gáldar (o Montaña de Ajodar). El piroclasto de dispersión es la litología que predomina en todo el ámbito de estudio del asentamiento.

Se encuentran depósitos aluviales actuales, de fondos de barranco y de valle, ocupando el cauce del Barranco de Gáldar, próximo a la desembocadura. Al sur del núcleo urbano de Gáldar por donde transcurre la GC-2 se localizan depósitos de suelos, y depósitos de recubrimiento, otros depósitos indiferenciados y a veces rellenos de fondo de valle, con materiales alterables que forman pequeños afloramientos sobre el tablero de coladas post Roque Nublo, con una estructura interna constituida por limos arcillosos, cantos dispersos y textura granulosa. En el margen izquierdo del barranco se encuentran litologías basanítico-nefelíníticas, basálticas y basáltico olivínico-piroxénicas del Ciclo Post Roque Nublo, apilamientos de coladas masivas de rocas oscuras, densas y de texturas porfídicas.

Fisiográficamente en el municipio de Gáldar se puede diferenciar dos zonas, una de cumbres-medianías y otra de Plataforma Litoral, donde se encuentra el ámbito de estudio, tal y como se expone en las características naturales territoriales del PGO'06. En la Plataforma lávica cuaternaria destacan el Macizo de Amagro y la Montaña de Gáldar, siendo este último el elemento geomorfológico más destacado del ámbito de estudio. Supone uno de los edificios volcánicos más singulares y mejor conservado de la isla,

⁵ Fuente de la información: Plan General de Ordenación de Gáldar de 2006 y del Mapa geológico de Canarias de Grafcan, Gobierno de Canarias.

cuyas formas erosivas más significativas son pequeñas cárcavas y regolas. Como forma de modelado también destaca el cauce del barranco de Gáldar que en su curso bajo pasa por la plataforma lávica donde desemboca, donde se encuentran abundantes materiales sedimentarios heterométricos, de origen y composición variada.

3.2. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA⁶

Un factor determinante para la formación de un suelo es el clima, el municipio de Gáldar se localiza en la fachada nordeste de Gran Canaria que se encuentra en oposición humedad y aridez, también son factores determinantes para la formación del suelo, la composición química original y la antigüedad de la roca madre, la pendiente del terreno y la cubierta vegetal.

En la franja costera de Gáldar y hasta los 350 metros de altura, tal y como se describe en el PGO'06 y siguiendo la Base Referencial Mundial (WRB en sus siglas en inglés) del recurso suelo 2014 de la FAO (Foro Mundial de Alimentación), la formación de suelos en esta zona, en líneas general son poco desarrollados. Predominan los suelos Vertisol, suelos con enraizamiento limitado en condiciones alternas de sequía-humedad y arcilla de expansión-retracción, situados en las zonas más bajas de las vertientes orientadas al norte y cuyo origen procede de las zonas más altas a partir del transporte de los depósitos coluviales. Estos suelos presentan perfiles tipo A, B y C con una consistencia fuerte de color gris oscuro. En estado húmedo tienen una gran plasticidad y alto grado de adherencia.

Un segundo tipo que se encuentra en el municipio son los litosoles o leptosols, suelos delgados o con muchos fragmentos gruesos. Aparecen en escarpas y afloramientos rocosos de cono de tefra como la Montaña de Amagro y el Barranco del Juncal. Presentan perfiles tipo A y C.

En el asentamiento de Los Lomos, tal y como recoge el PGO'06, predominan los suelos antroposol o anthrosols, un suelo altamente alterado o antropizado por el uso intensivo agrícola, dado que gran parte del ámbito de estudio se encuentra urbanizado y todo su entorno vinculado a la actividad agraria.

3.3. CLIMATOLOGÍA⁷

Los rasgos climáticos son los propios de su situación geográfica en el sector septentrional de la isla, próximo a la costa. Cuenta con una climatología típica de un clima árido que según la clasificación de Köppen le corresponde tipos BS y BW (semiárido y árido respectivamente) por debajo de los 350-400 metros.

De acuerdo con la Memoria de información del PGO'06, por debajo de los 100 metros, en la zona costera, el régimen pluviométrico es muy reducido, no supera los 165 mm al año, siendo los meses de otoño e

⁶ Fuente de la información: Plan General de Ordenación de Gáldar de 2006 y de la Base Referencial Mundial del Recurso suelo 2014 de la FAO

⁷ Fuente de la información: Plan General de Ordenación de Gáldar de 2006.

invierno en los que mayor cantidad de precipitaciones se suceden. Son los meses de veranos los más secos al no experimentar una abundancia en las precipitaciones.

En cuanto al régimen térmico, las temperaturas generalmente son suaves todo el año dada la influencia subtropical que llega con los vientos Alisios, en consonancia con el clima propio de la región del archipiélago canario, teniendo esta zona una amplitud térmica de 6°C. Las máximas se dan en el mes de agosto, con una media de 24°C y con una temperatura mínima media de 17°C en los meses de enero y febrero.

3.4. HIDROLOGÍA⁸

Gran Canaria conforma una morfología que permite la distribución radial de agua desde la cumbre a la costa por medio de la infiltración de sus galerías, así como por la red de barrancos, abruptos en muchos casos debido a la antigüedad de la isla.

En el municipio de Gáldar se localizan varios barrancos que configuran la red hidrológica como son el Barranco de Gáldar o el Barranco del Juncal, además de otros de menor entidad como los barrancos de La Arenilla, Simón, Farragú, Anzofe, Palomar, Sao, Juncalillo o el Barranco Seco.

El asentamiento de Los Lomos se localiza entre lomas de una rampa lávica que se ha ido erosionando, conformando una red de lomos y barrancos muy poco pronunciados fruto de la erosión de las laderas o excavación de los flujos provenientes de la cima de la Montaña de Gáldar debido a su forma cónica.

Según la información aportada por el Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria Segundo Ciclo (en adelante PHIGC2), Los Lomos se localiza en la Intercuenca Gáldar- Moya. Se ubica sobre una masa de agua subterránea, la ES7GC001, a la que se le atribuye un área total de 53,53 km². Su estado general es malo puesto que, a pesar de que en su estado cuantitativo es bueno, el estado químico es malo debido a las presiones difusas por la actividad agrícola, la ganadera, el desarrollo urbano y los vertidos. En el *Anexo 1. Caracterización ambiental de las masas de agua subterráneas* del PHIGC2, se puede obtener información más concreta sobre esta masa de agua. También, está cerca de la masa superficial costera ES70GCTI1, masa que, aunque tiene un estado químico y ecológico bueno, asume presiones significativas procedentes de vertidos urbanos y de salmuera.

En el asentamiento se encuentran numerosas infraestructuras hidráulicas como estanques y acequias utilizadas para el abastecimiento en la actividad agrícola que se desarrolla al norte de este. Muchos de ellos se encuentran sin explotar, especulando a las mejoras en las infraestructuras y técnicas de regadío de la actividad quedando las existentes desfasadas.

⁸ Fuente de la información: Plan General de Ordenación de Gáldar de 2006 y del Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria Segundo Ciclo, Consejo Insular de Gran Canaria.

3.5. VEGETACIÓN⁹

Al tratarse de un ámbito especialmente urbanizado por las actividades antrópicas, la presencia de elementos bióticos es sumamente limitada, al menos en lo referente a cobertura territorial o presencia de comunidades en el ámbito de estudio.

Mayoritariamente, el ámbito de estudio del asentamiento de Los Lomos está desarrollado por actividad antrópica como los cultivos y por áreas urbanas. La vegetación potencial es prácticamente inexistente dado el grado de antropización, donde su presencia se reduce a la ladera de la Montaña de Gáldar y a tramos del cauce del Barranco de Gáldar. Respecto a la primera, en la Montaña se localiza alguna presencia de matorrales de Tabaibal-Cardonal de manera dispersa, matorral fruto de una asociación endémica en la que es dominante la tolda (*Euphorbia aphylla*), otras como el cardonal (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el verode (*Klenia neriifolia*) o el tasaigo (*Rubia fruticosa*) entre otras según lo descrito en la memoria de mapa de vegetación de Grafcán del 2006.

En concordancia con el Mapa de vegetación se localiza en zona de cauce de barranco, como en el Barranco de Gáldar, asociaciones de aulaga (*Launaeo arborescentis*) y saladar blanco (*Schizogynnetum sericeae*) que se desarrollan en suelos removidos arenosos, campos de cultivos abandonados, derubio, suelos con alta resistencia halófila, y zonas cercanas al núcleo urbano y de explotaciones agrícolas, acompañado de otras especies como, subasociación de ahulagar-saladar blanco con incienso morisco (subas. *Artemisiestosum ramosae*) y el tabobo (*Nicotinia glauca*), entre otras especies. También aparecen formaciones de Pastizal de rabogato (*Cenchrus ciliaris-Hyparrhenietum sinaicae facies de Pennisetum setaceum*), especie invasora introducida en las islas.

Consultando el Banco de datos de Biodiversidad de 2017 no se encuentran especies vegetales en el ámbito de actuación recogidas en alguna de los siguientes documentos normativos:

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Aun así, se ha consultado la existencia de especies protegidas en un área de 1 km del ámbito de estudio que estarán incluidas en el Anexo I de esta memoria de información, con el propósito de resultar orientativo de las dinámicas naturales y de los flujos del sistema del espacio más cercano.

⁹ Fuente de la información: Plan General de Ordenación de Gáldar de 2006 y de la Memoria general del Mapa de Vegetación de Canarias de 2006, Grafcán, Gobierno de Canarias.

3.6. FAUNA¹⁰

En el término municipal de Gáldar, la mayoría de las especies de grupos de mamíferos, son especies consideradas introducidas como el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), ratón de campo (*Mus musculus*), rata de campo (*Rattus sp.*) y la rata común (*Rattus norvegicus*).

En cuanto a reptiles, puede darse la presencia del lagarto de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*) que es endémico de la isla, perenquenes (*Tarentola boettgeri*) y lisas (*Chalcides sexlineatus*), localizadas en zona de ladera de barranco.

Las aves predominan en este entorno frente a otros vertebrados terrestres, con aves propias de la costa baja que han sido alterados por las construcciones y la instalación de invernaderos para los cultivos. Entre estas destaca el chorlito patinegro (*Charadrius alexandrinus alexandrinus*).

Por último, como se hace mención en el PGO'06, la fauna invertebrada se localiza frecuentemente en áreas arenosas. Aunque su presencia es reducida por el carácter antrópico del ámbito de estudio, destaca el endemismo tenebriónido (*Pimelia granulicollis*), amenazado por la antropización del medio. En otros lugares donde se desarrolla la actividad humana, como en áreas agrícolas o alteradas por el hombre, destaca la mosca verde (*Lucilia sericata*), el abejorro (*Bombus canariensis*) o el sarantontón (*Adonia variegata*), entre otros.

Al igual que se hiciera en el apartado anterior referente a la vegetación, se ha consultado el Banco de datos de Biodiversidad de 2017 y no se encuentran especies animales en el ámbito de actuación recogidas en alguna de los siguientes documentos normativos:

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Aun así, se ha consultado la existencia de especies protegidas en un área de 1 km del ámbito de estudio las cuales estarán incluidas en el Anexo I de esta memoria de información, con el propósito de resultar orientativo de las dinámicas naturales y de los flujos del sistema del espacio más cercano.

3.7. ESPACIOS PROTEGIDOS

En el área de actuación no se reconocen zonas con algún tipo de protección ambiental, cuestión razonable si consideramos el carácter antrópico de este al tratarse de un asentamiento rural. No se identifican en

¹⁰ Información extraída de la Memoria de Información Ambiental del Plan General de Gáldar de 2006 y de normativas de protección como el Catálogo Español de Especies Amenazadas

los límites del asentamiento figuras de protección tales como Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección como espacios incluidos en Red Natura 2000.

Sin embargo, se identifican en áreas más alejadas el Monumento Natural de Montaña de Amagro que se corresponde también con la zona afectada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992 de Hábitats de Interés Comunitario, concretamente por la presencia del Lugar de Interés Comunitario (LIC) ES7010011-Amagro y los hábitats 5330. *Matorrales termomediterráneo y preestépico* en dicha montaña y en la zona de la Montaña de Ajodar. Además, en la Montaña de Amagro se delimita como Zona Especial de Conservación (ZEC).

4. ANÁLISIS HISTÓRICO

4.1. PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ETNOGRÁFICO

Sin duda, los elementos de mayor valor cultural y etnográfico que se encuentran en Los Lomos son los estanques-cantera. Se trata de piezas que desde fechas anteriores a la conquista de Canarias (s. XV) han jugado un papel primordial tanto en la economía municipal como en la construcción de una identidad regional, fuertemente arraigada. El oficio del cantero ha constituido tradicionalmente una actividad relacionada en el imaginario colectivo con la dureza y las condiciones míseras de los trabajadores, sin embargo, históricamente se ha documentado como uno de los oficios mejor pagados, superando incluso los salarios recibidos por labores vinculadas a la agricultura¹¹, otro de los pilares de la economía del municipio. El auge de la extracción del canto dorado de Gáldar se da sobre todo desde mediados del s. XIX hasta cerca de la década de los setenta del siglo pasado, momento en el que la creciente irrupción de los bloques huecos de picón y, por consiguiente, la mayor facilidad de acceso a materiales de construcción industrializados— sensiblemente más asequibles— condenan paulatinamente las canteras al abandono y a la práctica extinción del oficio tradicional del cantero¹².

De esta manera y en vistas del aún próspero desarrollo de la actividad agrícola, gran parte de las antiguas canteras fueron reutilizadas como recipientes de almacenaje de agua al servicio de los cultivos de plataneras y caña azucarera, pasando así a formar parte fundamental de la infraestructura hidráulica en la costa del municipio. El mejor ejemplo de ello que se puede observar en Los Lomos es la cantera de Santiago, que se utilizaba para la extracción de toba volcánica y que cuenta con un túnel de acceso de unos 30 m conectado al volumen casi cúbico de 30 x 30 x 30 m¹³. Tanto la cantera como su entorno inmediato se encuentran incoados como Bien de Interés Cultural desde el año 1990, y otros muchos estanques del entorno recogidos en el catálogo municipal de Gáldar.

¹¹ <https://www.bienmesabe.org/noticia/2017/Septiembre/las-canteras-de-galdar-olvidadas-asi-mueren-los-valientes-incluye-video>. Consultado a 27 de junio 2019

¹² <https://www.laprovincia.es/gran-canaria/2017/11/15/llego-mister-leacock-guia-gran/997847.html> Consultado a 27 de junio 2019

¹³ <http://www.grancanariapatrimonio.com/-/las-canteras>. Consultado a 27 de junio 2019

En el ámbito de Los Lomos, los estanques existentes (tanto si provienen de la reutilización de las canteras como si aparecen originariamente con fines agrícolas) se encuentran claramente integrados en la trama urbana del asentamiento, como resultado de la progresiva colmatación de las parcelas. La percepción urbana que ofrecen estos elementos, frecuentemente de grandes dimensiones, es, por un lado, la de porosidad en skyline de las calles, aportando espacialidad a las estrechas vías dado que suponen vacíos importantes en la trama urbana y, por otro, contribuyen a su vez a la lectura lineal de la configuración del asentamiento, gracias a los largos y continuos paramentos de piedra escalonados que delimitan las calles y acompañan la perspectiva longitudinal. Se afianzan también como los elementos que más participan en la construcción de la identidad local por sus muros de contención elaborados en piedra volcánica colocada en seco, a pesar de que algunos de ellos (sobre todo los de menor tamaño) están delimitados por cerramientos de bloque de escaso valor estético.



Ilustración 5. Distintos ejemplos de estanques en Los Lomos.

Fuente: Callejero IDE-CANARIAS y archivo propio.

Dentro de la morfología urbana del asentamiento, los estanques se presentan como grandes vacíos estructurantes incrustados entre las edificaciones, que en gran medida juegan el papel de moderadores de la masificación edificatoria y proporcionan cierto esponjamiento que permite conservar parte del carácter rural de Los Lomos (la superficie de los estanques integrados en los límites del asentamiento, así como los adyacentes a este, supone casi el 40% de la superficie total del asentamiento). No obstante, el sucesivo abandono de los cultivos ha arrastrado consigo los mismos efectos para los estanques, cuya pérdida de función se traduce poco a poco en su transformación en espacios residuales en estado ruinoso, que en ocasiones incluso conllevan riesgos relacionados sobre todo con la capacidad mecánica de sus muros de contención. Parte de este problema se ve ya contemplado en el planeamiento, donde se encuentran intenciones claras de recuperar y revalorizar estos espacios mediante su rehabilitación e implantación de equipamientos y dotaciones en los mismos vinculados a espacios libres, como es el ejemplo de la cantera de Santiago.

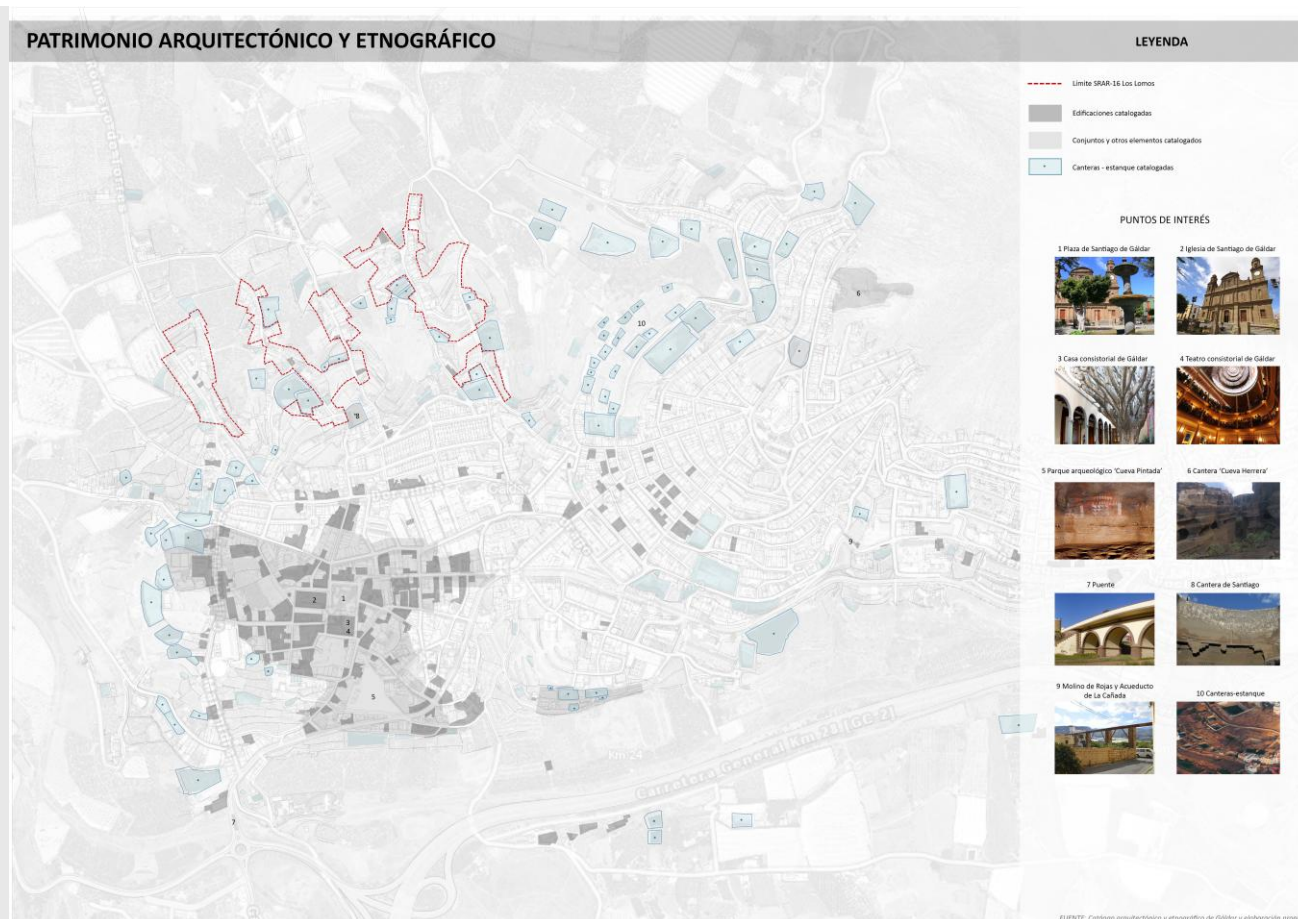


Ilustración 6. Bienes catalogados representativos del patrimonio histórico arquitectónico y etnográfico.

Fuente: Catálogo de Patrimonio.

Los Lomos tienen la particularidad de asentarse en un esquema muy claro sobre el territorio: la cresta de la loma se destina para el paso del viario principal con edificaciones alineadas a ambos lados, mientras que los terrenos que descienden hacia el fondo del barranco se reservan fundamentalmente a los cultivos o espacios libres de edificación privados de cada parcela. Es ahí donde aparece el otro componente característico que comporta valores históricos y culturales de la zona: la actividad agraria en terrenos aterrazados, cuyo elemento paradigmático se manifiesta con el bancale. La contención del terreno para su adecuación a la implantación de cultivos ha dejado a nivel insular una importante huella paisajística, que ha construido una imagen distintiva en las islas. Para el caso de Gran Canaria, los ejemplos más sobresalientes se observan justamente en la zona norte de la isla. Gáldar participa de ello con mucha fuerza, siendo un municipio históricamente dedicado a la explotación agrícola y cuya necesidad de adaptación del terreno para dicha actividad se hace patente en el aterrazado paisaje que predomina sobre todo en la costa. A pesar de que las pendientes en la periferia del casco de Gáldar no son especialmente pronunciadas con respecto a otras zonas costeras (el propio Atlas de los Paisajes de España califica esta zona como llanos y suaves rampas litorales), para el ámbito del asentamiento estos también están muy presentes en el paisaje local, dado que construyen prácticamente todas las laderas que descienden hasta el fondo de las vaguadas que discurren entre los mismos y albergan aún gran parte de los cultivos remanentes en el asentamiento.



Ilustración 7. Plataformas de cultivo y bancales en el ámbito de Los Lomos.

Fuente: Callejero IDE-CANARIAS.

Por otro lado, han facilitado notablemente el establecimiento de la edificación, que se asienta aprovechando la explanada más cercana al vial, conformando mediante yuxtaposición la continuidad lineal de la masa edificada. Aun así, estas plataformas se enfrentan también al mismo problema que los estanques: la continua recesión de la actividad agrícola. Ello comporta, entre otras cosas, el derrumbe y estado ruinoso de muchos de los muros de contención, perdiéndose así una parte significativa del valor cultural y etnográfico que representan, ejemplificado ante todo en la técnica de la piedra seca con materia prima del lugar empleada para su construcción.

5. ANÁLISIS URBANÍSTICO

5.1. TRAMAS AGRÍCOLA Y URBANA: RECICLAJE DEL SOPORTE FÍSICO

El carácter rural de los Llanos del Saucillo, denominación más amplia de la zona en la que se encuentran Los Lomos, se hace evidente de manera inmediata en los procesos de antropización a los que se ha sometido el soporte territorial. Así, los bancales y configuraciones aterrazadas de pendientes suaves se definen como los elementos físicos sustentadores de la actividad agraria, esencia primaria del lugar y, de manera coligada, el ejercicio residencial asociado directamente a la misma. La identidad regional que conlleva este esquema de estructuración territorial se contempla también en el PIO de Gran Canaria:

“6.7.5.3.1. Los elementos agrícolas tradicionales en el paisaje

Con los métodos tradicionales de cultivo, el agricultor ha sabido salvaguardar las características paisajísticas del suelo originario, mediante abancalamientos o aterrazamientos realizados con muros de piedra seca en áreas de fuerte pendiente, realizados en las laderas y luego sorribados; o la construcción de cadenas para evitar la pérdida de suelo, incluso ocupando los fondos planos de las calderas de una forma bastante integradora, haciendo que esos elementos geológicos estén íntimamente ligados a la agricultura.

Los abancalamientos con muros de piedra seca son muy típicos de la zona norte y centro de la

Isla, destacando sobre todo en los altos de Gáldar y Artenara.”

Como resultado de la dilatada tradición en la relación del habitante isleño con la topografía en plataformas y banales, la trascendencia de la trama agraria – en gran parte debido a su acertada adecuación a las necesidades para el establecimiento de actividad agraria – ha servido indistintamente como base para el alojamiento de los procesos urbanizadores y expansión de la ocupación del suelo por la edificación. Tal es el caso también de Gáldar que, enmarcado dentro de un ámbito tradicionalmente rural y con fuerte vínculo con la explotación agrícola en banales y suaves gradas, ha venido adaptando el crecimiento de su núcleo urbano fundacional al patrón geométrico preexistente, en su inicio destinado a cultivos. Se produce de esta manera una sinergia entre la nueva trama urbana, en continua dilatación, y la estructura territorial propia del mundo agrario, que subyace bajo lo urbano y aún hoy en día es claramente reconocible bajo el manto edificado superpuesto. Las imágenes aportadas a continuación ponen esto de manifiesto:

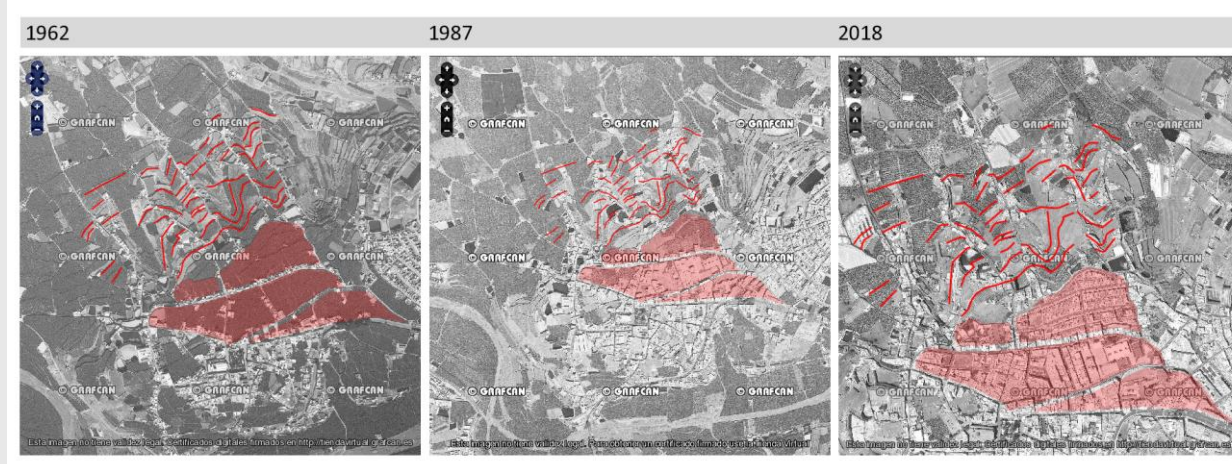


Ilustración 8. Patrones agrícolas subyacentes en la trama urbana actual.

Fuente: Fototeca IDE-CANARIAS y elaboración propia

En este contexto, Los Lomos se han acoplado igualmente a este proceso intuitivo de reciclaje de las plataformas de cultivo para el asentamiento de la edificación en el marco de su consolidación. A su vez, la inminente cercanía al casco urbano consolidado de Gáldar ha obrado en conjunto con la descrita simbiosis entre ambos tejidos, produciéndose así una reciprocidad en los procesos de crecimiento y consolidación de la edificación en la periferia. La red viaria – en sus orígenes al servicio de las fincas de cultivo – ha variado su naturaleza campestre en pro de un carácter de infraestructura urbana a la que se vincula de inmediato el tejido residencial. Con esto, la paulatina masificación de la construcción, así como el paralelo abandono del cultivo se traducen en la integración de los tejidos urbano y rural sobre un soporte esencialmente agrario que, en última instancia, se manifiesta como una colisión funcional desde los puntos de vista físico, social, del lenguaje formal y del uso, en un diálogo vagamente logrado. No obstante, y a pesar de este proceso de colmatación progresiva, existen grandes vacíos entre el ámbito rural y el más urbano, cuyas probabilidades de ocupación (más aún las de integración) son claramente reducidas, por un lado, a causa de su emplazamiento sobre terrenos de topografía accidentada que complica su desarrollo y, por otro, debido a la falta de previsión de cara a la gestión de estos suelos, frecuentemente obstaculizada por intereses particulares.

5.2. MORFOLOGÍA URBANA

Varios son los factores que, actuando de manera simultánea, han dado como resultado la configuración urbana actual de Los Lomos, aún sometida a procesos de transformación. Cabe destacar que, dentro del ámbito de los factores antrópicos y dejando de lado los condicionantes naturales como la geomorfología, la hidrología, etc., aunque no menos relevantes, el papel fundamental lo juega la industria agrícola predominante del lugar. Como consecuencia de ello, las transformaciones del terreno para su aprovechamiento y la aparición de infraestructuras y edificación asociadas al sector primario han ido conformando la imagen actual del asentamiento. Sin embargo, el gradual decaimiento de las labores agrícolas en paralelo a la expansión urbana ha favorecido también la integración de la trama del asentamiento con la del casco de Gáldar, desapareciendo casi el ya de por sí escaso carácter rústico de las edificaciones existentes. Los factores decisivos que tienen repercusión directa sobre la construcción de la actual morfología se describen a continuación.

5.2.1. ESTRUCTURA VIARIA

Gáldar se ha ido consolidando en las últimas décadas como uno de los nodos estratégicos de mayor relevancia en el desarrollo del Norte, a la par que Guía y Arucas. En este contexto, la ejecución de la Autovía GC-2 a finales de los noventa ha potenciado también de manera significativa el desarrollo regional del norte isleño, generando un eje estructural que cose los núcleos de costa en el proyecto del anillo insular de autovías. De este modo, la GC-2 se establece como la arteria principal de acceso a Gáldar, de la que parten carreteras a nivel local que introducen el tráfico en el interior del casco urbano. En este caso, se trata del Paseo de los Guanartemes (GC-292), en trazado casi paralelo al de la autovía y que articula por el sur los núcleos urbanos del Becerril, Palma de Rojas, El Hospital, Cueva Pintada y Bajada de las Guayarminas, en el término municipal:

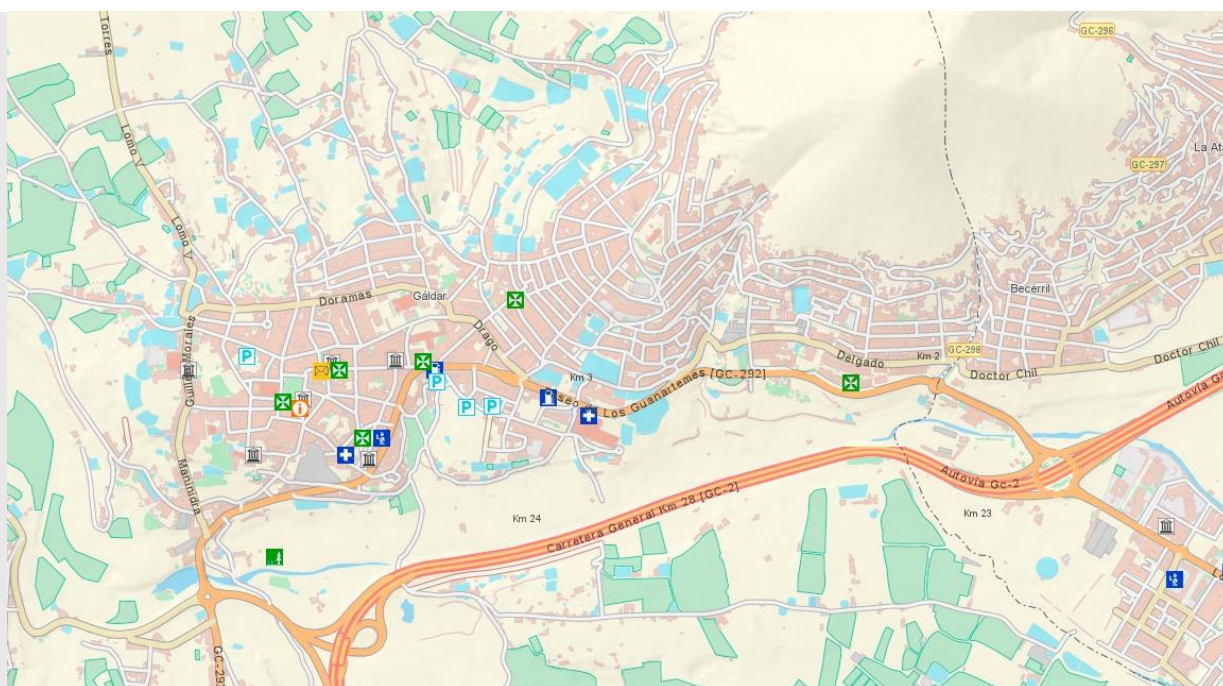


Ilustración 9. Principales arterias viales estructurantes.

Fuente: Callejero turístico IDE-CANARIAS.

En el ámbito de estudio resulta importante conocer la relación que existe entre la topografía y la implantación del viario, a efectos de comprender su incidencia en el crecimiento de la edificación. Como ya se ha visto, la tradicional configuración aterrazada de gran parte del casco histórico de Gáldar, así como de la práctica totalidad de Los Lomos, ha condicionado de manera casi imperante el trazado del viario local. Tanto es así, que muchos de los caminos o senderos de tierra que hace años se utilizaban para dar acceso a las fincas y se situaban generalmente en el perímetro de las plataformas de cultivo, hoy en día se han convertido en las vías de circulación principales en el área urbana. El ejemplo más evidente de ello se encuentra en las calles Doramas y Drago que, junto con el ya mencionado Paseo de los Guanartemes y las calles Guillén Morales y Maninidra, configuran la corona perimetral que abraza el núcleo urbano tradicional.

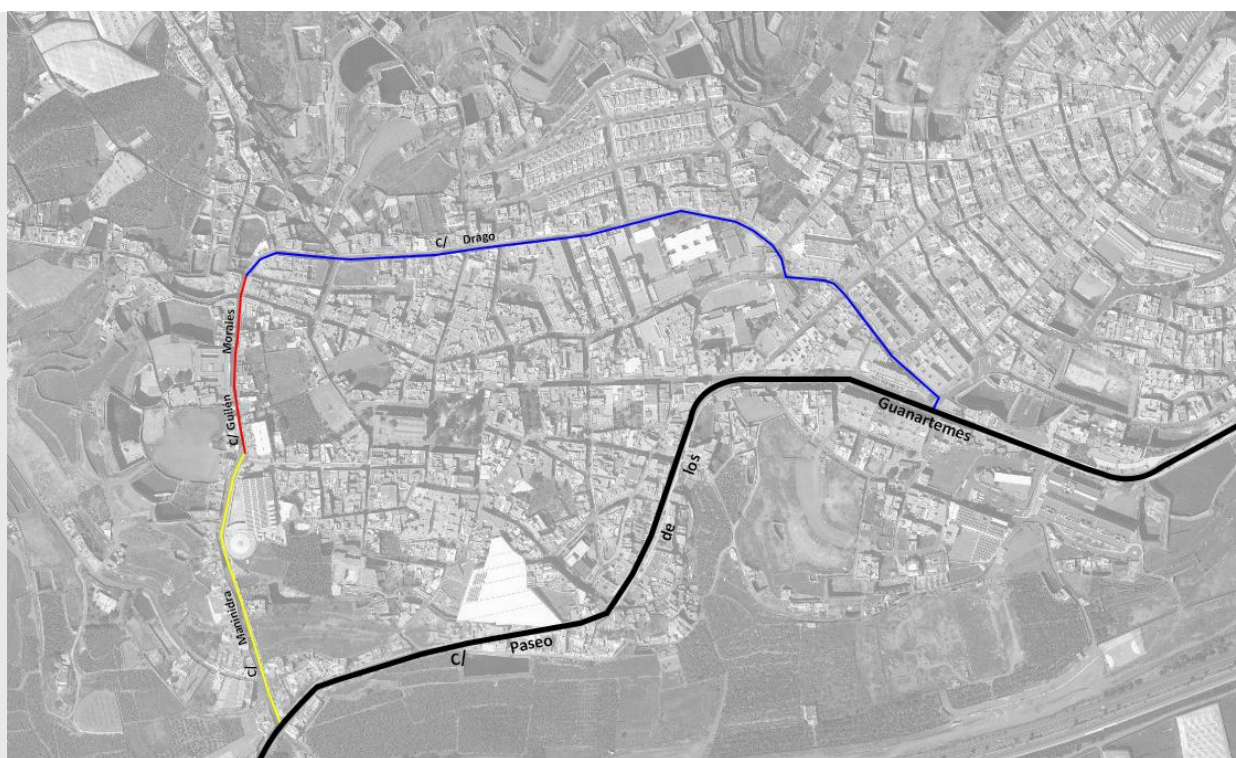


Ilustración 10. Vías perimetrales al Casco de Gáldar.

Fuente: Ortofoto de IDE-CANARIAS y elaboración propia.

Fuera del anillo de circunvalación local aparece sin embargo otro tipo de estructuración del viario, que responde de manera mucho más directa a la topografía sobre la que se asienta. La periferia norte de Gáldar se configura en un esquema radial que parte de la trama viaria del casco cuyo trazado discurre siempre por la cresta de los lomos y termina por imbricarse con los caminos de la trama agrícola (todavía en uso) a medida que desciende hacia la costa. Cabe destacar como vía de relevancia en este ámbito la calle Lomo V (posteriormente c/Romero Torres en su tramo más bajo) que conecta el núcleo urbano con la costa, desembocando en la urbanización del Agujero. La imagen que sigue muestra a modo de esquema la estructura general del viario en el ámbito de estudio:



Ilustración 11. Vías principales estructurantes en Los Lomos.

Fuente: Ortofoto de IDE-CANARIAS y elaboración propia.

Sin embargo, la red viaria de Los Lomos presenta un grado de complejidad mayor. Al margen de organización radial descrita, existe también una subestructura de trazado perpendicular a las largas calles que descienden por cada lomo, heredera de los caminos agrícolas de acceso a las fincas. Estas conexiones se dan en las zonas alta (inmediatamente adjunta al casco urbano) y baja de los lomos, donde las pendientes son relativamente suaves y es posible establecer estas conexiones transversales. Es apreciable cierto paralelismo en la conformación del viario entre la zona urbana y la más rural que engloba el asentamiento, dado que en este último ámbito también se conforma un pseudo-anillo que ata los cinco brazos de los lomos en sus puntos más bajos, aunque es claro que en la realidad no reúnen las condiciones necesarias para que funcione como tal:

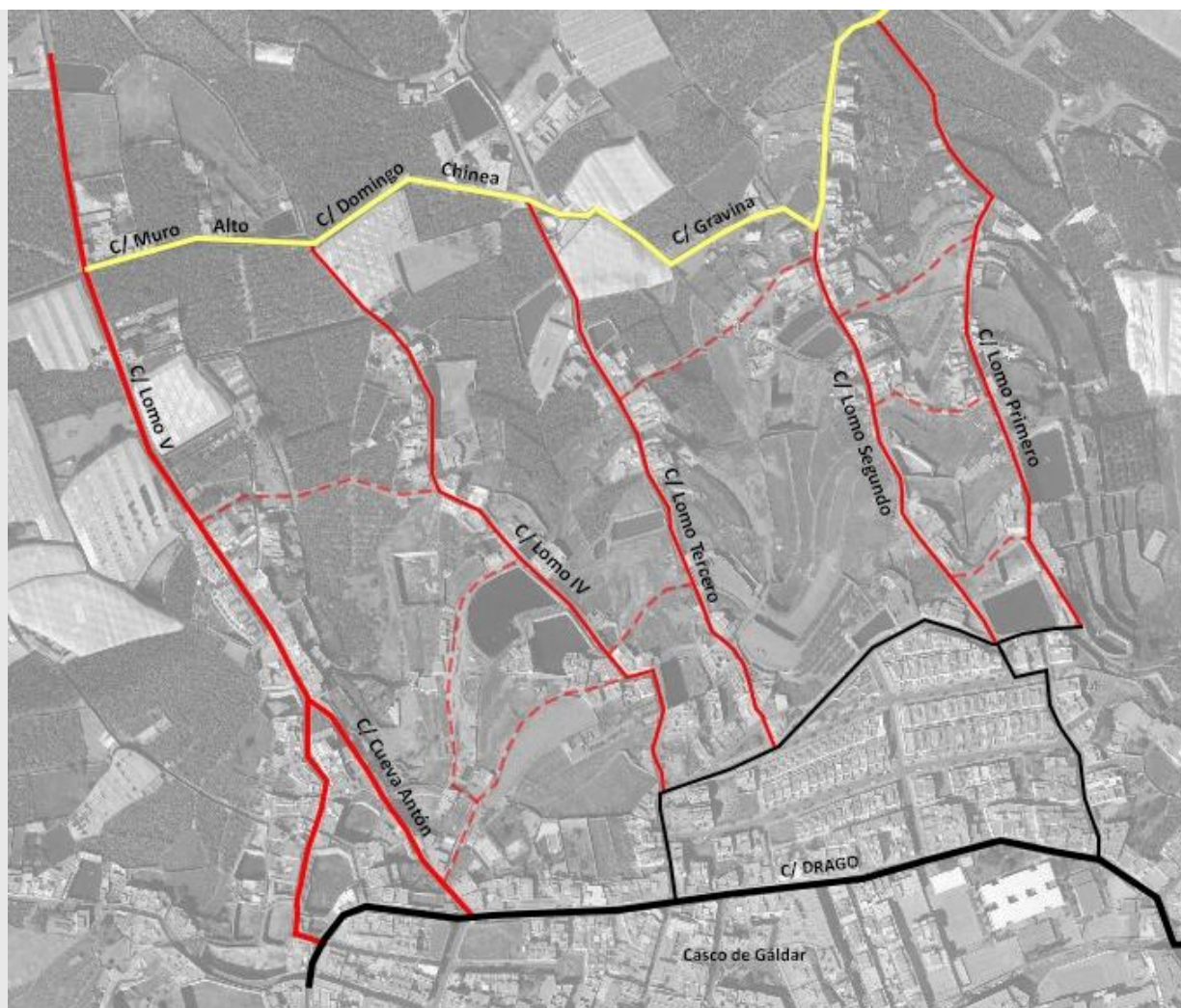


Ilustración 12. Conexiones transversales complementarias a las vías principales.

Fuente: Ortofoto de IDE-CANARIAS y elaboración propia.

El creciente uso de las vías que conectan transversalmente Los Lomos por parte de los residentes ha establecido en gran parte las bases para la consolidación de esta malla de circulación. Tanto es así, que la propia ordenación pormenorizada del PGO'06 ya prevé en sus planos la apertura de nuevas vías que sirven de puente entre cada lomo, así como el ajuste de los anchos y trazado en algunas de las ya existentes. En los planos de ordenación pormenorizada se contempla ya la apertura de nuevas vías, siendo las actuaciones más relevantes dentro de los límites del asentamiento la apertura de una calle nueva que conecta los lomos Primero y Segundo (aprovechando las ya iniciadas obras de urbanización), y la prolongación de la c/Félix María Samaniego, que a su vez une los lomos Segundo y Tercero. Se contempla también la apertura de otras calles nuevas que siguen la misma línea de intenciones. Estos nuevos viales buscan, por un lado, la adecuación a la topografía y el aprovechamiento de los caminos agrícolas actuales y, por otro, dejan prevista la posibilidad de conexión con los ya trazados en la ordenación pormenorizada de la bolsa de suelo urbano no consolidado en las inmediaciones del casco urbano:

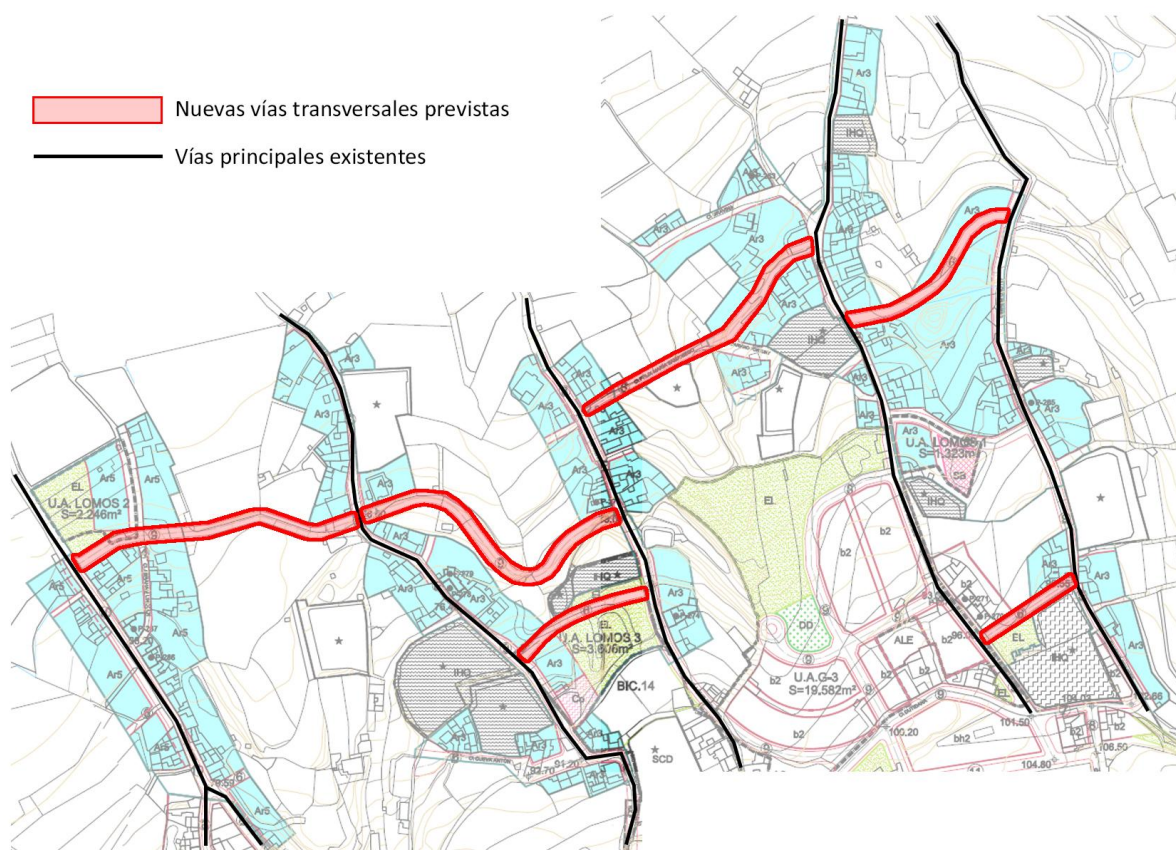


Ilustración 13. Nuevas vías transversales previstas en el PGO'06.

Fuente: Plan Operativo PGO'06 y elaboración propia.

Por otro lado, a causa del carácter espontáneo del crecimiento de la zona, muchas veces guiado más por el sentido común y el pragmatismo de los residentes locales y en los casos donde los condicionantes topográficos sean favorables, la reutilización de los iniciales caminos de tierra para el tráfico rodado se ha convertido en una práctica usual.

5.2.2. MODELO DE ASENTAMIENTO Y CRECIMIENTO URBANO

Como ya se ha adelantado, la configuración del tejido urbano se encuentra en un estrecho vínculo con la estructura viaria y la trama agrícola subyacente. Para comprender el procedimiento de conformación del asentamiento y su evolución en el contexto bipolar rural-urbano en que se halla, resulta adecuado estudiar la evolución de la morfología del casco de Gáldar que, aun habiéndose desarrollado casi a la par que la estructura urbana de Los Lomos presenta un proceso más claro y contundente que facilita la comprensión del modelo de consolidación en los mismos.

En este contexto, se hace evidente que el posicionamiento y la expansión de la edificación guardan una relación directa con el sistema de viario descrito, de tal manera que, por motivos funcionales y de practicidad, los edificios se han ido estableciendo de manera histórica a lo largo de las vías (véanse las imágenes bajo estas líneas) y que han proseguido con un proceso de consolidación a medida que la superficie construida ha ido ganando terreno en detrimento de los cultivos. En este proceso de masificación, sin embargo, salta de inmediato a la vista la ausencia de espacios libres en la trama urbana

(que no vacíos, como los que representan los estanques o las fincas en desuso, por ejemplo, como ya se verá más adelante):

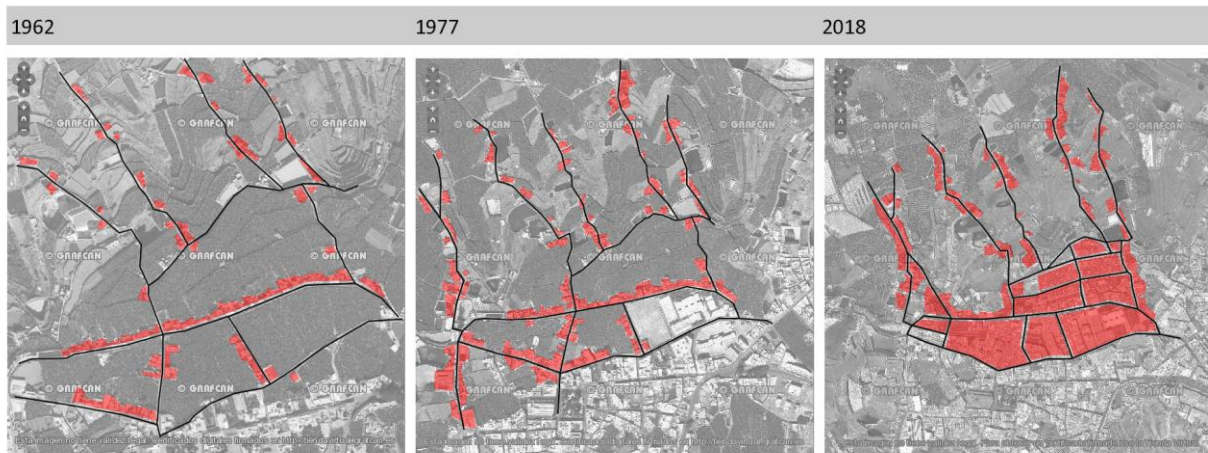


Ilustración 14. Evolución histórica del modelo de ocupación en relación con la estructura urbana.

Fuente: Fototeca de IDE-CANARIAS y elaboración propia.

Este fenómeno innegable en el caso de Gáldar resulta mucho más evidente y justificado en Los Lomos, donde el vial circula por la zona más alta e imanta las viviendas en su longitud, con una configuración indiscutible de edificación entre medianeras alineadas al vial en la parte delantera de la parcela, mientras que la posterior se relega a cultivos descendentes hacia el fondo del barranco, sobre plataformas aterrazadas. Ocasionalmente, este patrón de implantación de la edificación se observa también vinculado a los pequeños viales o caminos transversales que en su origen han estado subordinados a la circulación entre las fincas de cultivos y acceso a las edificaciones aisladas en el interior de la trama agrícola, de escasa presencia en el conjunto de asentamiento. Así, mediante un proceso fundamentalmente de yuxtaposición, se han ido conformando núcleos edificados crecientes que finalmente han llegado a empalmar con los ya establecidos a ambos lados de las vías principales. El caso particular de las viviendas aisladas, como ya se ha mencionado, es un fenómeno poco manifiesto, que se limita a un porcentaje muy bajo de las construcciones existentes en el asentamiento. Por otro lado, el simultáneo y cada vez más ágil crecimiento del suelo urbano proveniente del casco de Gáldar y el paulatino abandono de los suelos cultivables anexos a partir de la década de los setenta ha propiciado la expansión de Los Lomos, que han ido adoptando un carácter cada vez más urbano – tanto es así que con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGO'06 se encontraban clasificados como suelo urbano –.

Con todo lo anterior, se evidencia claramente que la trama urbana originaria tanto del casco de Gáldar como de Los Lomos es de edificación entre medianeras alineada a los viales existentes, con la diferencia de que en el casco, como fruto de la expansión y colmatación del suelo urbano y las condiciones topográficas más favorables, la morfología urbana ha evolucionado hacia un sistema de ordenación en manzana cerrada, mientras que en Los Lomos se sigue manteniendo de manera contundente la estructura de edificación dispuesta longitudinalmente y alineada al vial. No obstante, en su encuentro con la trama urbana consolidada (el ejemplo más claro se percibe en el Lomo V), es posible observar fácilmente la transición desde manzana cerrada hacia edificación alineada a vial, que ya no se define en su totalidad

perimetral por espacio público sino que se fragmenta y abre hacia lo rural, donde los límites, antes rotundos (plazas, calles, pasajes...), se sustituyen por elementos geomorfológicos o frutos de la antropización del soporte físico (barrancos, vaguadas, bancales...), quedando las vías limitadas únicamente a fijar el frente de acceso principal a las edificaciones. Esta paulatina fragmentación de la trama urbana consolidada se aprecia mucho mejor en los Lomos 1º al 4º, donde los vacíos intersticiales – ya sean fincas de cultivo y estanques en desuso o solares no edificadas – ofrecen una imagen fraccionada donde la percepción de unidad y lectura continua del frente edificado pierde fuerza.

5.2.3. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

El modelo territorial de ocupación y desarrollo en suelo rústico establecido por el PGO'06 se articula en torno a objetivos relativos a la preservación de los suelos con alto valor agrícola de los procesos de urbanización, acotado de la expansión de la urbanización en suelo rústico y protección de los modelos de ocupación tradicionales y valores paisajísticos oportunos. Así, y de acuerdo con estos criterios, la ordenación pormenorizada fija para cada zona o sector los sistemas de ordenación correspondientes que se adecúan a dichas determinaciones. Para el caso concreto del asentamiento rural de Los Lomos, las condiciones de la edificación y su relación con el entorno se definen con mayor precisión en las ordenanzas Ar-3 y Ar-5 (esta última extinta, aunque actualmente sigue recogida en las fichas de los asentamientos rurales y agrícolas).

El PGO'06, en sus Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, asigna a Los Lomos dentro de la Zona tipológica IV: viviendas unifamiliares en asentamientos rurales y agrícolas con sistema de ordenación entremedianeras y edificación unifamiliar aislada. Las condiciones específicas para el desarrollo de la edificación para cada zona se desarrollan en detalle en las ordenanzas de aplicación que, para el caso de Los Lomos, como ya se ha mencionado, es la Ar-3. La ordenanza Ar-5 se encuentra en desuso dado que, tras la modificación puntual del **Artículo 53**; apdo. 1, con fecha de publicación en el BOP a 8 de junio de 2011, se incrementó la superficie mínima de parcela de 150 m² a 200 m², que era el único parámetro diferenciador con respecto a la ordenanza Ar-3.

• CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter general para la Zona IV se establecen las condiciones generales para la edificación, posteriormente matizadas por las ordenanzas específicas de aplicación a cada asentamiento. Se fija así para los mismos un sistema de ordenación en vivienda unifamiliar aislada con una altura máxima de dos plantas (la altura máxima fijada en metros no queda clara debido a un posible error de redacción del documento: se presenta la duda entre las cifras de 5,70 m o 6,70 m), permitiendo sin embargo el sistema de manzana cerrada para el caso de viviendas preexistentes. De la misma manera, quedan establecidos los retranqueos a todos los linderos para garantizar la tipología de vivienda unifamiliar aislada. Las condiciones estéticas, a su vez, se encaminan hacia una imagen fundamentalmente rústica a partir de la regulación de las cubiertas, el volumen edificado, cuerpos volados, materiales empleados, cerramientos de fincas y demás modificaciones antropizantes sobre el terreno (bancales, muros de contención, implantación de vegetación, etc.), así como la colocación de medios de señalización y publicitarios.

• CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN LOS LOMOS: ORDENANZA Ar-3

Las condiciones específicas de aplicación a la edificación en Los Lomos se detallan en la ordenanza Ar-3, que se resumen como sigue:

CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima de parcela	200 m ²
	Longitud mínima de lindero al camino	7 m
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Edificabilidad	Sup. edificable residencial máx./parcela: 120 m ² Coef. De edificabilidad: 0,6 m ² /m ²
	Ocupación	60 %
	Condiciones estéticas	De aplicación las establecidas en las condiciones generales

Tabla 8. Condiciones particulares de la edificación en Los Lomos: Ordenanza AR-3.

Elaboración propia.

5.2.4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Originariamente, las edificaciones de Los Lomos han surgido como consecuencia de la necesidad de habitar en cercanía a las labores agrícolas y con vinculación inmediata a la infraestructura viaria. A consecuencia de ello y, en parte, por el carácter familiar de este tipo de actividad, la aparición y crecimiento de las edificaciones se constituye a través de viviendas unifamiliares yuxtapuestas y alineadas a lo largo de las vías principales. Esta configuración de la edificación se ha mantenido hasta el presente, siendo uno de los rasgos característicos de la morfología urbana de Los Lomos. Así, la tipología preponderante es la de vivienda unifamiliar entre medianeras alineada a vial y sin retranqueos, con muy escasos ejemplos de vivienda unifamiliar aislada. Como resulta evidente, esta realidad no concuerda con el sistema de ordenación ni con la tipología implantada en las ordenanzas, que dictan para Los Lomos un sistema de ordenación de vivienda unifamiliar aislada con retranqueos en todos sus linderos.

La situación urbana del asentamiento es bien distinta de lo establecido para esta zona en el planeamiento vigente del municipio. Si bien en un principio su configuración se hallaba más cercana al aspecto rural, propia de una zona vinculada a la actividad agrícola, el progresivo desarrollo urbano y demanda de vivienda han deformado esta imagen hacia una de tono más urbano: la construcción de edificaciones de altura significativa en relación al ámbito (en ocasiones hasta 5 plantas), la utilización de cubiertas planas, la pérdida de ritmo en la composición de las fachadas con respecto a las formas tradicionales de tres o cuatro vanos proporcionales, así como el general descuido de los paramentos hacia el espacio público han generado una percepción carente de identidad:

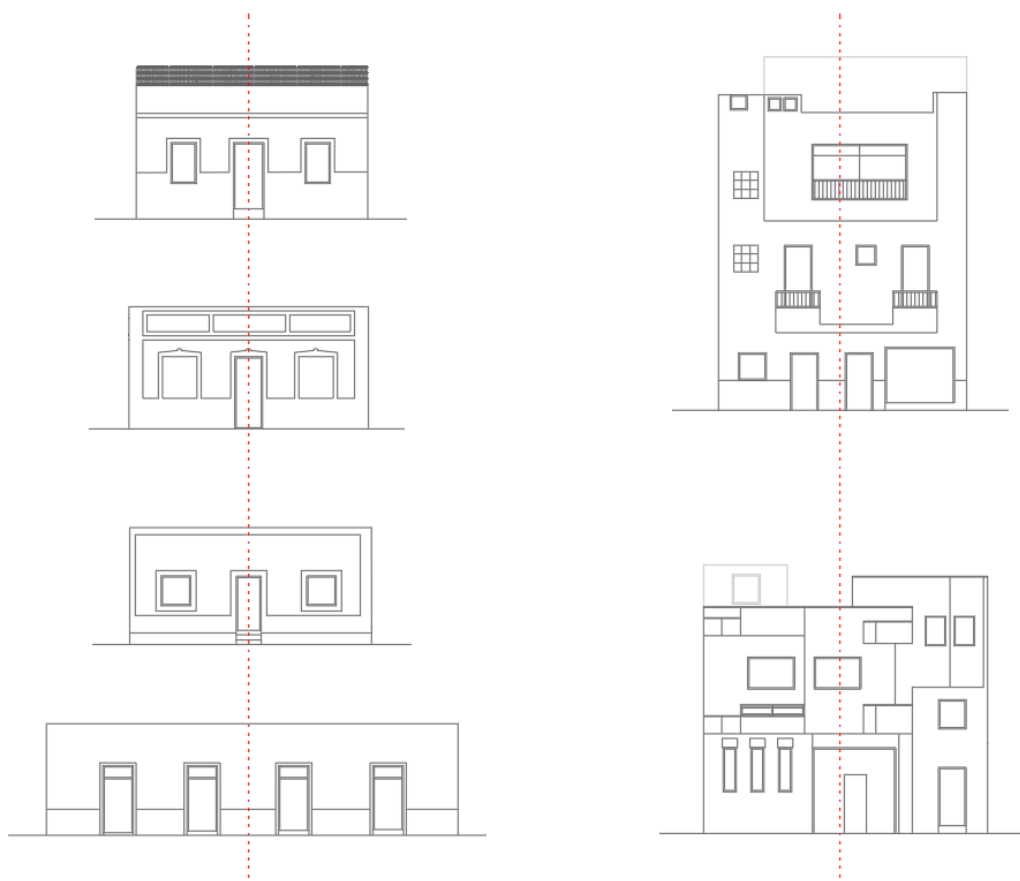


Ilustración 15 Comparativa de estéticas entre la vivienda tradicional y la actual.

Elaboración propia.

Un análisis de la estructura funcional interna de la parcela tipo y sus variantes permiten comprender mejor la evolución de la edificación y su implantación en la misma. A pesar de que el tipo arquitectónico – vivienda entre medianeras alineada a vial – no ha variado excepcionalmente desde las viviendas tradicionales hasta las actuales, es cierto que su colocación dentro de la parcela y su relación con el resto del espacio sí que lo han hecho, lo cual ha conllevado a una sensible variación de la estructuración interna de la propiedad, así como de la imagen urbana que se ofrece. En la base de este cambio radica el ya mencionado abandono de la actividad agrícola. Siendo originalmente la actividad sustentadora primaria, la edificación se limitaba en este contexto a ocupar el menor porcentaje posible dentro de la parcela (usualmente correspondiente con una plataforma abancalada) para destinar así la mayor parte de la superficie a la explotación agrícola, mientras que la edificación, de escasa entidad y uso mayoritariamente residencial (salvo algunas reservadas para cuartos de aperos, almacenaje y demás usos directamente derivados del mantenimiento de las tierras), establecida en la parte delantera de la parcela y vinculada al viario. Como resultado del abandono de la actividad agrícola, en muchos casos la relación de la vivienda con el espacio libre posterior de la parcela destinado a cultivos se ha perdido. Muchas de ellas, al no precisar de estos terrenos, se han limitado a cerrar con muros o simplemente a edificar todo el fondo de la parcela, quedando traseras y medianeras poco cuidadas orientadas a los barrancos intersticiales y a plataformas en desuso. También resulta notable la relación de las viviendas con los estanques, donde estos resultaban exentos y circundados por cultivos, mientras que las construcciones guardaban cierta distancia respecto de ellos.

A medida que la actividad agrícola fue sufriendo un desplazamiento progresivo y, en paralelo, la creciente demanda de vivienda implicó la necesidad de crecimiento urbano, el mismo proceso se tradujo a la escala de la parcela, donde las viviendas fueron creciendo tanto en altura como en superficie, disminuyendo notablemente la superficie cultivada a la vez que se producía la colmatación de las fincas en desuso. Este crecimiento, notable en altura, y la aparente densificación han ido transformando las relaciones internas de la edificación y el espacio libre dentro de la parcela, pasando a destinarse este último sobre todo a jardines privados o pequeñas huertas de autoabastecimiento, más que a explotación con fines comerciales. En este sentido, la edificación sufre también una transformación que refleja su adaptación a las nuevas condiciones del habitar: viviendas de tres plantas de media que albergan a varias generaciones familiares que, a su vez, conllevan ciertas modificaciones de la vivienda tendentes al hacer urbano (aparición de patios de ventilación en presencia de varias plantas, sustitución de las cubiertas inclinadas tradicionales por planas para un mayor aprovechamiento de la superficie, ampliación de la superficie vividera por medio de balcones y terrazas en cuerpos volados – frecuentemente cerrados a posteriori –, empleo de productos de construcción de rápida puesta en obra, etc.), todo ello en vistas a la necesidad de un urgente crecimiento y con un tinte de autoconstrucción importante:

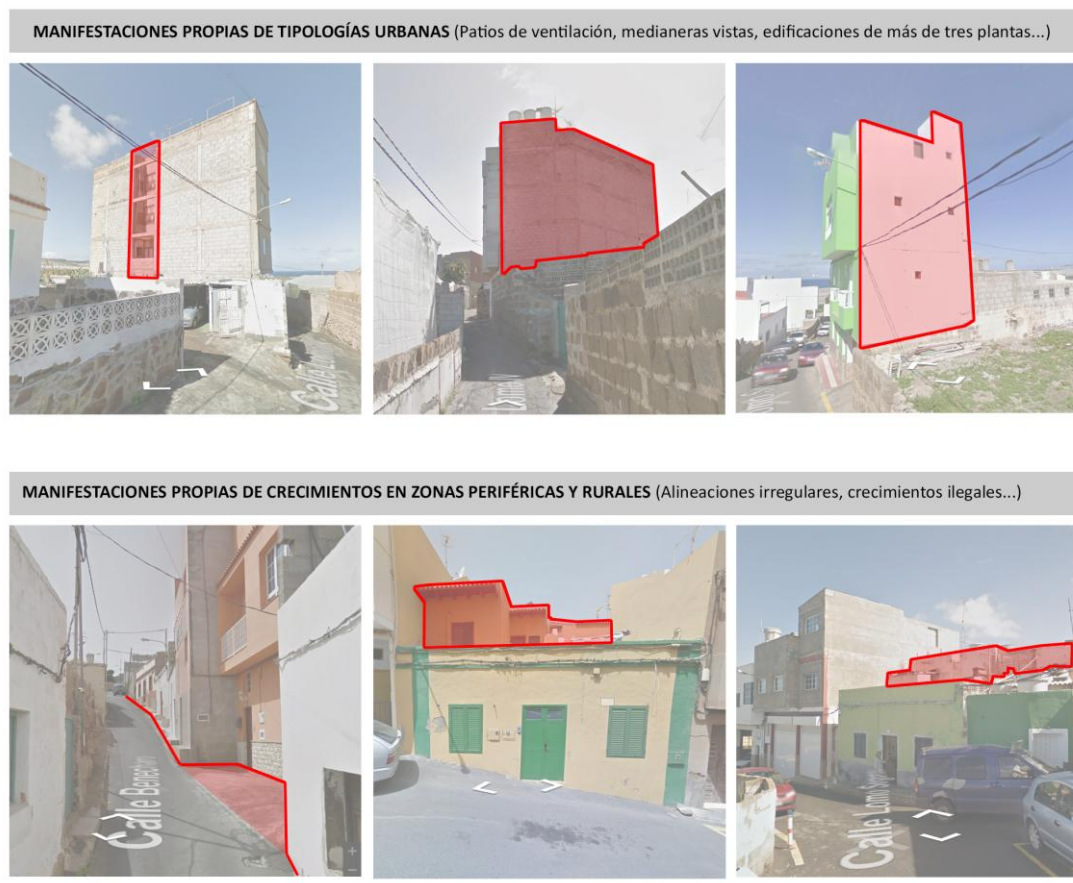


Ilustración 16. Irregularidades derivadas de la falta de planeamiento ajustado a la realidad.

Fuente: IDE-CANARIAS y elaboración propia.

Con todo ello, tanto el tipo arquitectónico como la posición de la edificación en la parcela también se han visto influidos a causa del intento por parte del planeamiento de limitar ese crecimiento espontáneo mediante la aplicación de ordenanzas que implican la adopción del sistema de ordenación de vivienda

unifamiliar aislada y con retranqueos aplicados a todos los linderos. Dada la imposibilidad en la gran mayoría de los casos de llevar a la práctica estas disposiciones, las edificaciones de nueva construcción se han limitado a cumplir únicamente con un retranqueo anterior hacia la vía principal, rompiendo con la alineación tradicional y generando ámbitos de dudosa afinidad con el espacio público, por su parte, prácticamente inexistente.

La colmatación y crecimiento en altura dispares en las diversas parcelas han dado como resultado la emergencia de grandes paramentos verticales ciegos que provocan una lectura discontinua del espacio urbano y dificultan su comprensión como unidad homogénea. Este problema es notable sobre todo en aquellas edificaciones que se encuentran anexas a estanques (leídos como espacios vacíos que no contemplan posibilidad de edificación) o finales de manzana, donde el contraste entre el espacio desocupado y los grandes volúmenes edificados generan ámbitos residuales hostiles y poco amables, a menudo utilizados como vertederos de escombros. En este sentido, las servidumbres de vistas, iluminación y ventilación juegan un papel primordial en la edificación en su papel para con el entorno urbano y las posibilidades un desarrollo coherente con la naturaleza urbanística del asentamiento.

5.3. USOS PORMENORIZADOS EXISTENTES

Como bien es sabido, el uso históricamente predominante de Los Lomos ha sido el agrícola, que ha tenido siempre asociado en paralelo el residencial. Sin embargo, el primero ha ido sufriendo el proceso de recesión y abandono ya descritos, mientras que el segundo ha pasado a ocupar el progresivamente el territorio, que se traduce en la calificación del suelo como uso global residencial en toda la superficie del asentamiento:

Por otro lado, la ordenación pormenorizada del ámbito establece una serie de usos específicos, que sin embargo no se corresponden con los que se dan en la práctica real. Si bien es cierto que Los Lomos es una zona esencialmente residencial, tienen aún una fuerte presencia el agrícola y el de infraestructura hidráulica, mientras que los usos previstos por planeamiento como espacio libre, comercial, cultural, social, deportivo, docente... no se encuentran, surgiendo la necesidad de desplazamiento hasta el casco para hacer uso de estos servicios. La tabla que sigue muestra la relación de usos pormenorizados y superficies asociadas que existen (véase el plano de usos actuales en los Planos de Información Urbanística):

USO	SUPERFICIE (m ²)
<i>Residencial</i>	2.0741,28
<i>Industrial (taller de coches)</i>	60,77
<i>Agrícola</i>	6.712,56
<i>Infraestructura hidráulica</i>	443,29
<i>Alpendres y cuartos de aperos</i>	3.883,60

Tabla 9. Relación de usos pormenorizados y superficies asociadas existentes.

Elaboración propia.

Cabe destacar que existe un alto porcentaje de suelo que actualmente carece de uso específico (desde el punto de vista práctico frente al jurídico, que sí lo fija). Toda esta superficie, con anterioridad dedicada a la explotación agrícola, ha sido objeto de apropiación por parte de los residentes locales para actividades no reguladas ni fijadas, como aparcamiento, vertederos comunitarios de residuos de obra, agrícolas o enseres domésticos, almacenaje de materiales de construcción y, ocasionalmente, zonas de juego improvisadas para niños, a pesar del precario estado de estos espacios. Con esto queda patente que existe en la experiencia colectiva local una tendencia habitual de dotar de uso (al margen de su legalidad o no) a estos vacíos en la trama urbana que sean capaces de suplir las necesidades de los residentes en vista del estado de infradotación en el que se encuentra el asentamiento. En este contexto, el aprovechamiento de las terrazas de cultivo en desuso, la infraestructura hidráulica abandonada o los muros de contención de terrenos se presenta como una oportunidad de revalorización de la zona por medio de la diversificación de usos que se necesitan para garantizar un desarrollo urbano cohesionado.

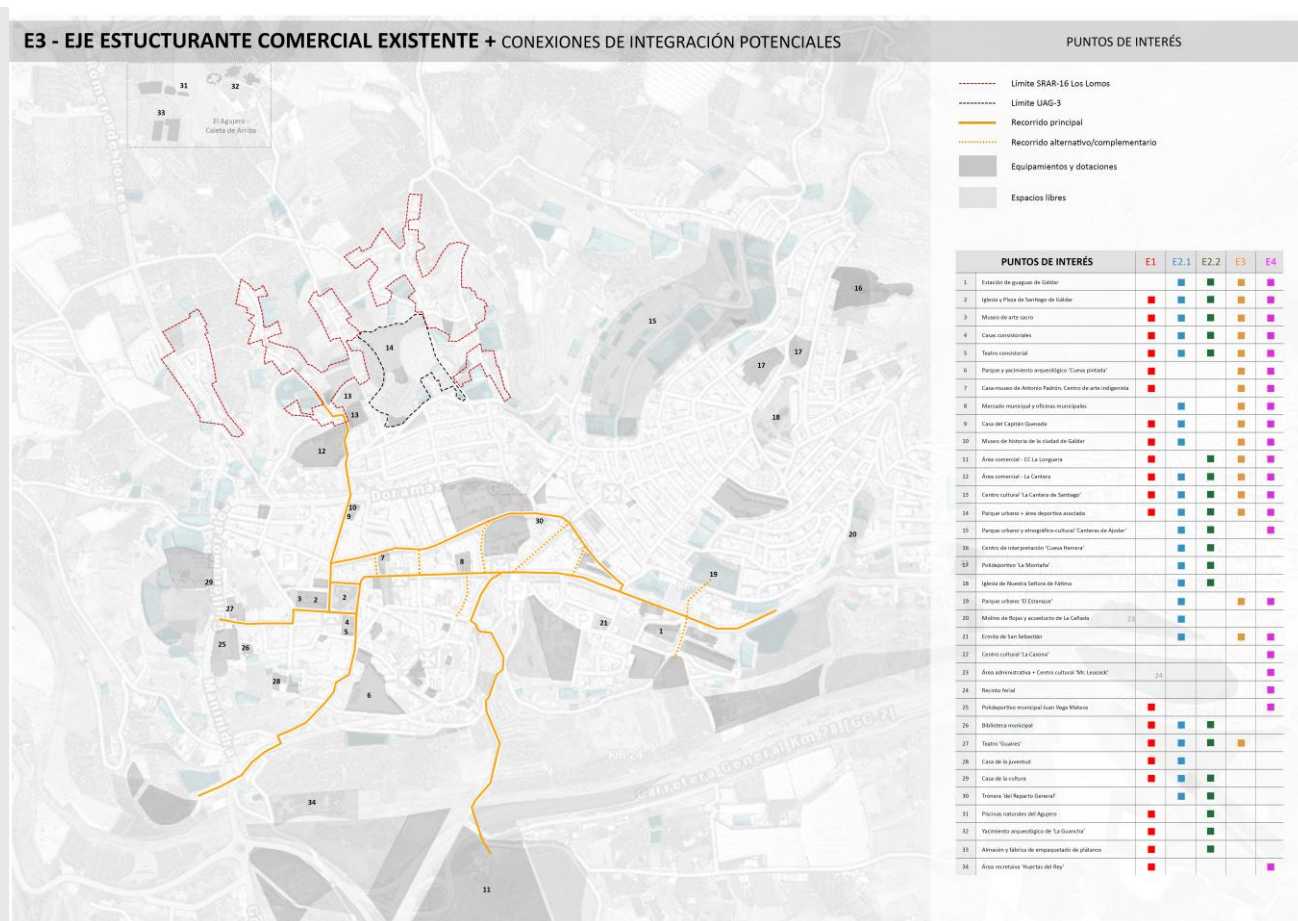


Tabla 10. E3 - Eje estructurante comercial existente.

Fuente: PGO.

5.4. DOTACIONES EXISTENTES

El ámbito de ordenación no cuenta con dotaciones o equipamientos actualmente debido a su origen espontáneo. En el PGO'06 se ordenan parcelas destinadas a este fin:

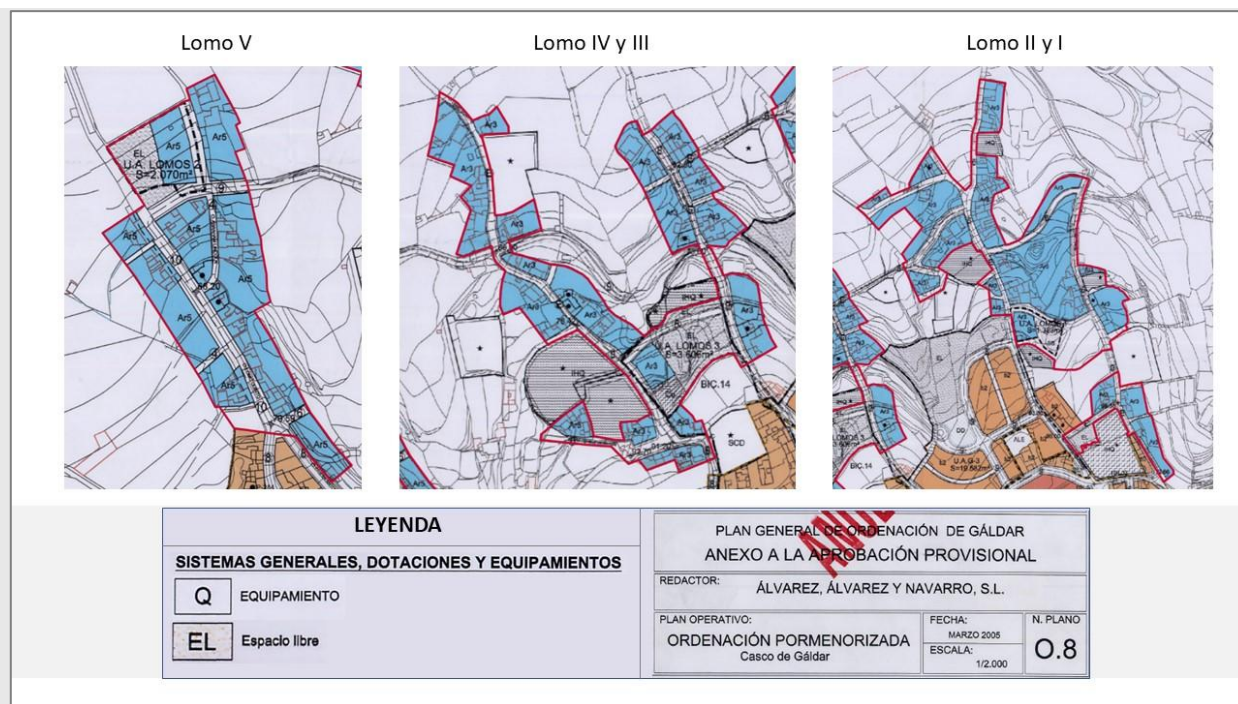


Ilustración 17. Dotaciones existentes.

Fuente: PGO.

La modificación o disposición de nuevos suelos destinados a dotaciones requerirá la identificación de las que se puedan encontrar en su ámbito cercano, entre las que encontramos:

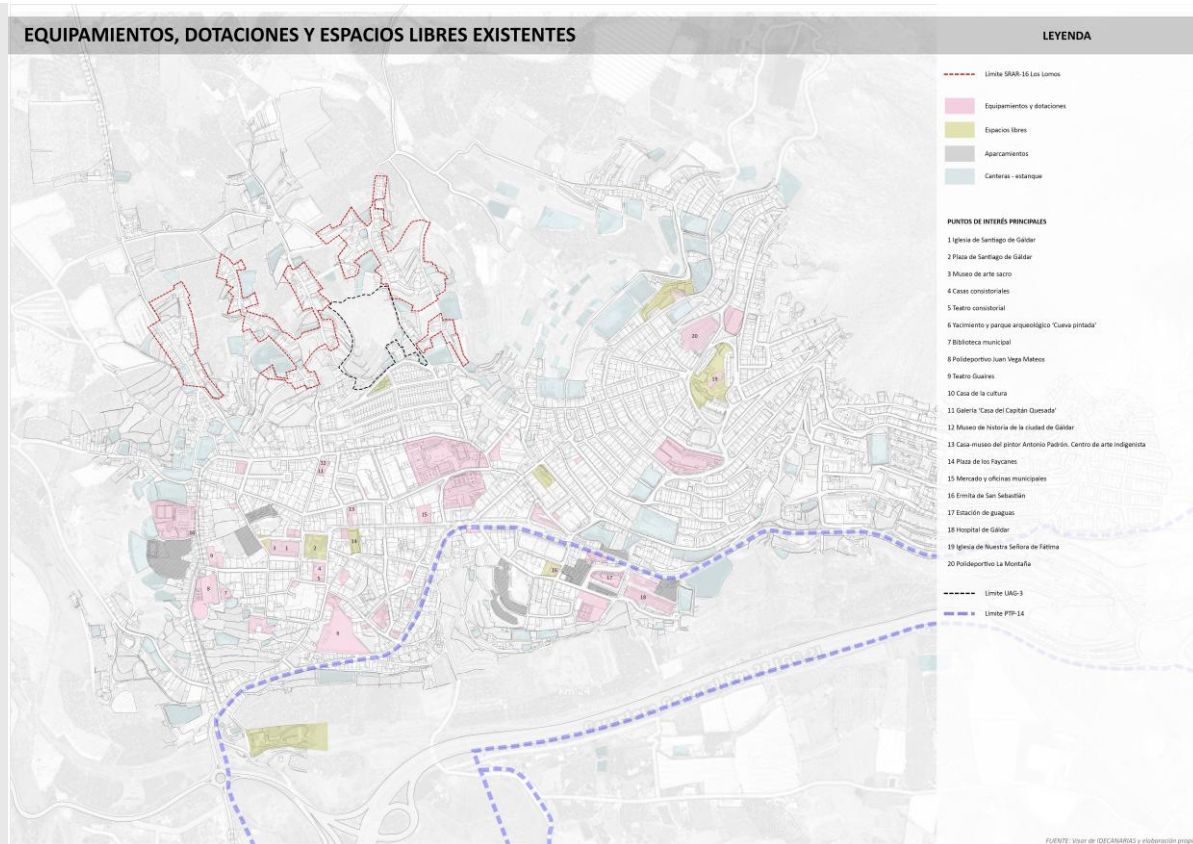


Ilustración 18. Equipamientos, dotaciones y espacios libres existentes.

Fuente: PGO.

También, resulta necesario conocer la ordenación que con finalidad dotacional y equipamientos plantea el PTP-14.

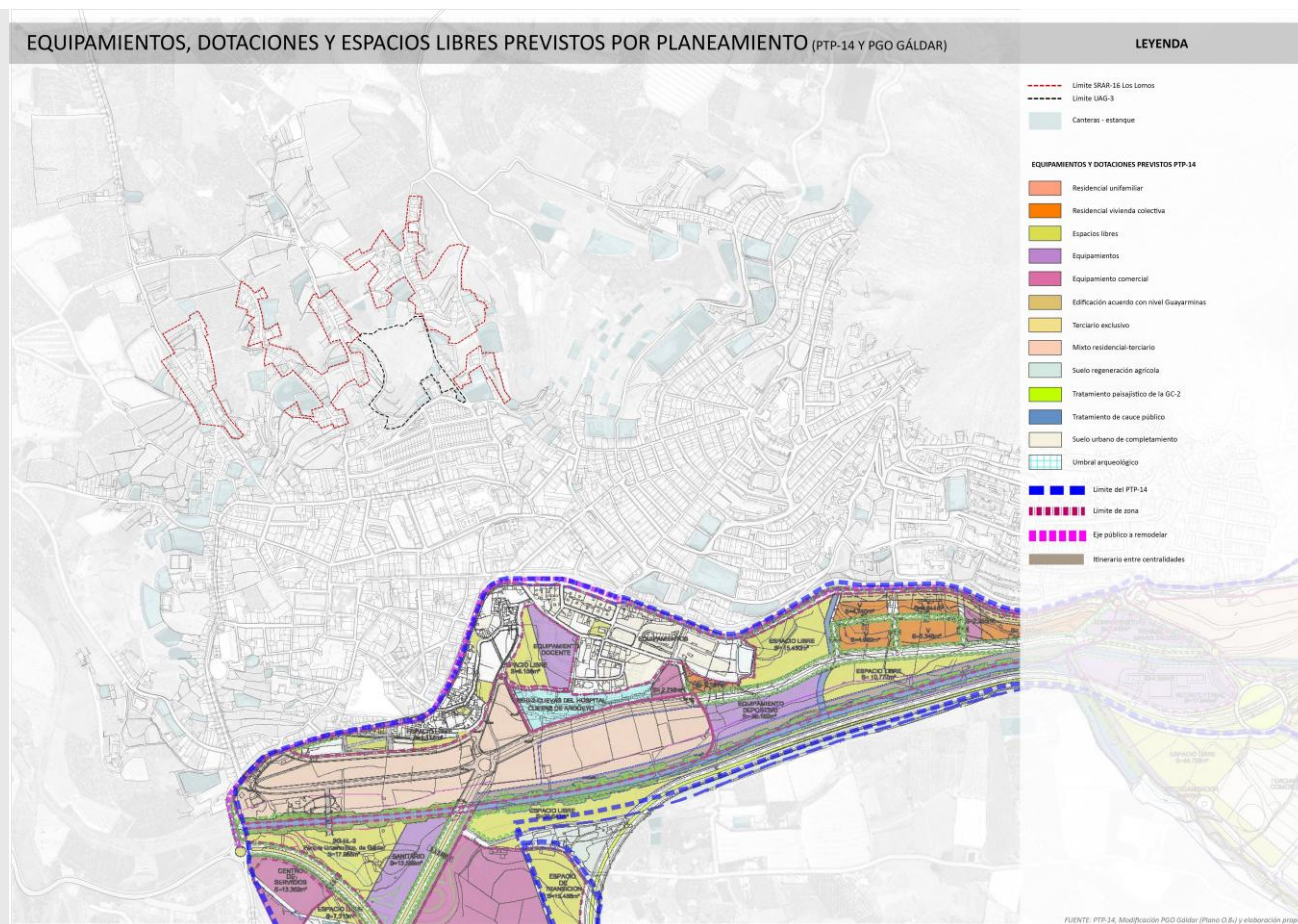


Ilustración 19. Equipamientos, dotaciones y espacios libres previstos por planeamiento.

Fuente: PGO.

6. ANÁLISIS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

La relación de las instalaciones y servicios urbanos principales se detalla en este apartado, aportando información sobre el estado actual de las infraestructuras existentes que se complementa con los correspondientes Planos de Información Urbanística anexos.

6.1. RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y MOVILIDAD

• ESTRUCTURA VIARIA Y ESTADO DE LA RED

Como ya se ha visto en apartados anteriores, la estructura de la trama viaria de Los Lomos se organiza en peine y se compone de cinco vías principales que parten del casco de Gáldar y circulan por la cresta de cada lomo, siendo la de mayor relevancia la que discurre por el Lomo V, dado que es la única que conecta con la costa, hasta la urbanización del Agujero. Esta estructura en vías radiales se halla interconectada por medio de otras calles secundarias que unifican de manera transversal los distintos lomos, generando una subtrama viaria, aunque de menor entidad, que complementa a la primera y da a su vez acceso a las viviendas situadas en el interior. A pesar de que casi ningún vial cuenta con un ancho cómodo para el tránsito tanto de vehículos como peatonal (tampoco los radios de giro resultan adecuados), la jerarquía

es clara: las vías de primer orden son las que cuentan con anchos de entre 5 m y 7,5 m (en algunos tramos incluso presentan acerado), mientras que para las vías transversales son propios anchos inferiores, en gran porcentaje reservados solamente al tránsito peatonal dada la imposibilidad de paso de vehículos a través de ellos. Se distingue así en los Planos de Información Urbanística entre carreteras y caminos, donde las primeras cuentan con pavimentación de asfalto y dan acceso al grueso de viviendas, mientras que las segundas se configuran más bien como caminos de tierra, solo en ocasiones pavimentados con una capa de cemento u hormigón, probablemente ejecutada por los residentes locales, y que se presentan como caminos de servicio y de tránsito ocasional, incluso privado.

En gran medida, el estado de las vías existentes viene dado por la jerarquía descrita. Se observa así que las vías en mejor estado (las que se encuentran asfaltadas y señalizadas) coinciden con las principales, mientras que para el resto de la red viaria las calles y caminos presentan un descuido notable: sin una delimitación clara, pavimentación de muy baja calidad o inexistente, erosionada por las escorrentías... (véanse Planos de Información Urbanística).

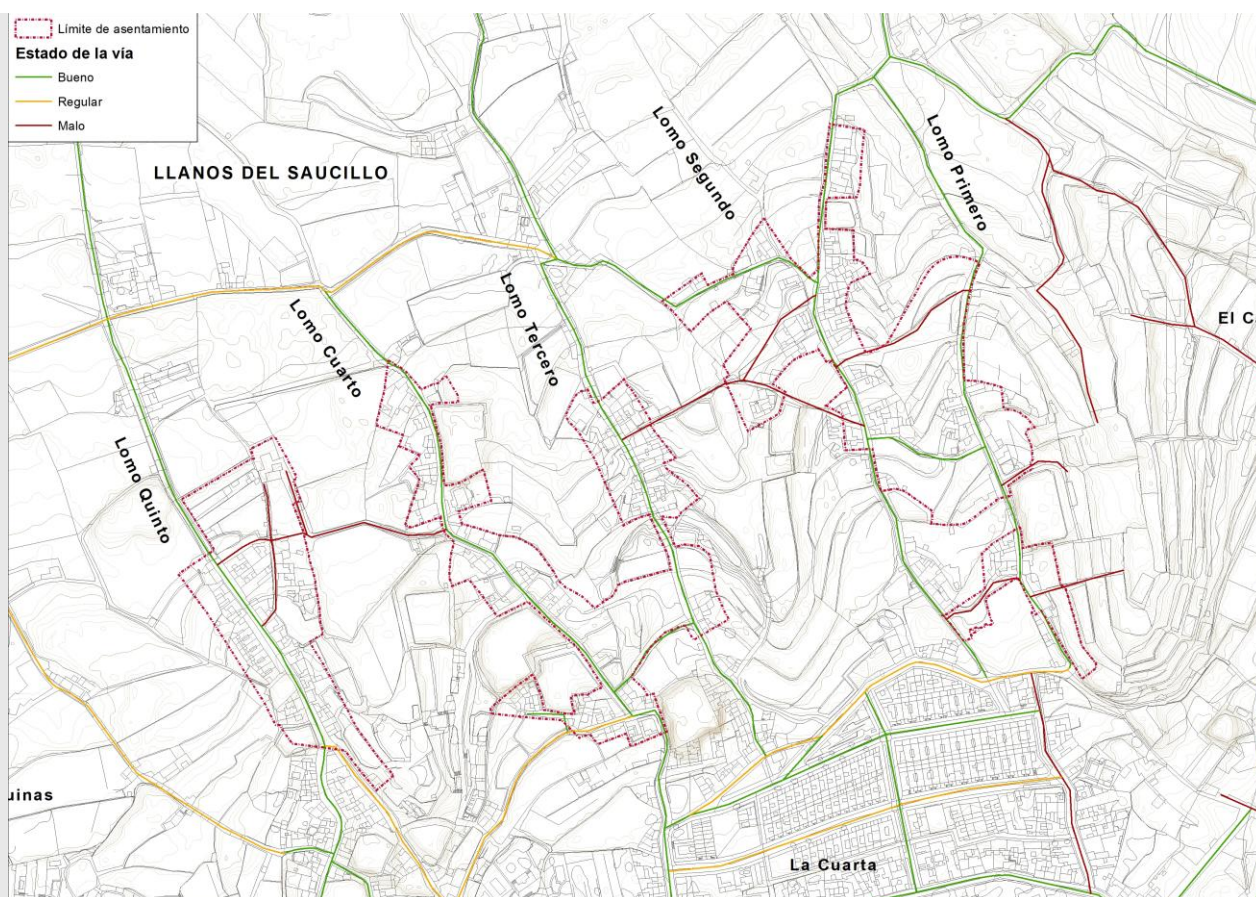


Ilustración 20. Plano de estado de la infraestructura viaria.

Elaboración propia.

• TRÁNSITO, SENTIDOS DE CIRCULACIÓN Y SEÑALIZACIÓN

El tránsito predominante en Los Lomos es rodado, estando el diseño del viario subordinado casi exclusivamente a la circulación de vehículos motorizados, mientras que las zonas destinadas a la movilidad peatonal tienen carácter de residuales. En general, el tránsito en el asentamiento es moderado y, dado

que se trata de un área residencial, casi la totalidad de los vehículos que circulan por la red local son turismos (a razón de, aproximadamente, 1 o 2 coches por vivienda); sin embargo, existe un porcentaje menor de ellos que se asocian a la actividad agrícola, de mayor tonelaje, aunque estos se hallan circunscritos más bien a los caminos interiores de servicio de los cultivos. Con esto, los flujos principales de circulación son los que se producen entre Los Lomos y el casco de Gáldar, así como con la urbanización del Agujero, en la costa. El tránsito peatonal, también escaso, se enmarca fundamentalmente entre el asentamiento y el casco, donde se encuentran los equipamientos y dotaciones más próximos. Resulta frecuente también el trasado a pie entre lomos, bien por motivos de ocio (caminatas, ejercicio, paseo de animales...) o por aquellos derivados del ambiente cercano y familiar de la zona a pesar de que, en la mayoría de los casos, el peatón y el vehículo comparten el mismo espacio. El uso de transportes alternativos (no motorizados, como bicicletas, por ejemplo) es prácticamente inexistente, en parte debido a las pronunciadas pendientes de las vías y anchos insuficientes.

Las vías principales, dado su papel estructurante en la red vial, son las que tienen un sentido de circulación marcado que regula la movilidad en el área. Destaca el Lomo V, que es el único que cuenta con circulación de doble sentido (también es el de mayor ancho de calzada, al ser la conexión directa entre el núcleo urbano y la costa, y el que soporta la línea de transporte público entre ambos), mientras que en el resto de los lomos existe un único sentido de circulación, como es el caso de los Lomos Primero y Segundo, con dirección de circulación casco-costa y costa-casco, respectivamente. Sin embargo y a causa de la baja densidad del tráfico, sumada a la angostura de muchos tramos y la falta de conexiones transversales efectivas, en algunos casos como los de los Lomos Tercero y Cuarto no está expresamente definido un sentido de circulación, sino que este es fruto de las propias relaciones y necesidades de los residentes locales, que han ido configurando un sistema casi intuitivo de movilidad. La señalización de las vías es también escasa, concentrándose sobre todo al principio y/o final de las calles principales y en cruces de caminos, siendo una gran parte de ellos señales verticales y limitadas a la indicación de velocidad máxima (30 km/h para las vías que cuenten con esta indicación), prohibición de paso, ceda el paso, señalización de paradas de autobús (en Lomo V), vados de aparcamiento y, ocasionalmente, espejos de mejora de visibilidad en puntos en que esta resulte dificultosa.



Ilustración 21. Señalización de tráfico y paradas de autobús.

Fuente: Callejero IDE-CANARIAS.

- MOVILIDAD RODADA

El modelo de desplazamiento característico de Los Lomos se basa en el uso del vehículo privado (fundamentalmente turismos y motocicletas), que tiene acceso hasta cada una de las viviendas del asentamiento, ya sea a través de la red vial principal o por medio de los caminos secundarios transversales. Así, el coche familiar domina las calles, arrastrando consigo también la necesidad de aparcar en cercanía a la residencia. De esta manera, la comodidad de estacionar en proximidad a la vivienda implica la ocupación del vehículo de partes de la calzada destinadas inicialmente a circulación, a pesar de que muchas de las viviendas (sobre todo las construidas a partir de la década de los 80) cuentan con garaje en su interior. Los pocos ensanches de las calles en determinados tramos, retranqueos delante de viviendas, solares no edificados e, incluso, aceras más amplias, se utilizan habitualmente como zonas de aparcamiento que permiten una relativa reducción de la distancia de desplazamiento entre el vehículo y la vivienda. Es destacable el caso de las plataformas de cultivo en desuso, en algunas de las cuales se han ido generando bolsas de aparcamiento que cubren esta necesidad local, produciéndose la paulatina consolidación del uso: en la imagen que sigue, se muestra la plataforma de cultivo en el Lomo Segundo utilizada inicialmente como aparcamiento improvisado y que en la actualidad cuenta con un control de entrada y salida de vehículos, probablemente fruto de un convenio vecinal. En este caso concreto es relevante también la cercanía a los talleres de coches existentes que, con toda seguridad, también hacen uso de ese espacio para el desarrollo de su actividad:

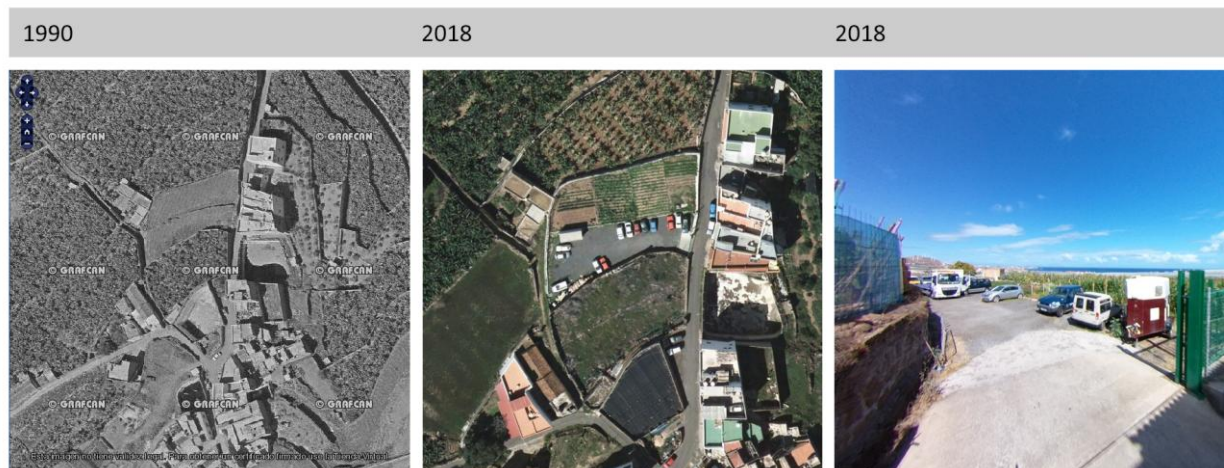


Ilustración 22 Transformación de una plataforma de cultivo en aparcamiento vinculado a uso terciario industrial.

Fuente: Fototeca y Ortofoto de IDE-CANARIAS y archivo propio

Por otro lado, la conectividad en transporte público de Los Lomos tanto en el interior del municipio como con el resto de la isla se realiza mediante líneas de guagua operadas por diversas empresas (Global S.U., Guaguas Gumidafe y Guaguas Guzmán), en total, 16 líneas que dan servicio a los residentes de Gáldar. Sin embargo, solamente una de ellas discurre en su trayecto a través de Los Lomos, en concreto por el Lomo V: Línea 4 (Gáldar-Caleta-Bocabarranco), a cargo de Guaguas Gumidafe y con dos paradas en el ámbito del asentamiento. Operativa de lunes a sábado y con una frecuencia de paso de tres veces al día tanto desde Gáldar como desde Bocabarranco (mañana, mediodía y tarde), cuenta también en verano con ampliación de horarios y un incremento de la frecuencia de paso a cinco veces diarias. Para el uso del resto de líneas de guagua, los habitantes de Los Lomos han de trasladarse hasta el casco, donde se encuentran las paradas correspondientes. Esto resulta especialmente dificultoso si el desplazamiento

tiene origen en la parte más baja de cualquiera de los lomos, donde las fuertes e irregulares pendientes hasta el casco complican el acceso al transporte público, sobre todo a las personas de movilidad reducida. A su vez, el estado de las paradas del Lomo V es notablemente precario: no existe espacio habilitado ni para el estacionamiento de la guagua ni tampoco para la espera (mobiliario incluido) a causa de las dimensiones insuficientes de las vías. Por otro lado, cabe destacar que para la ruta que atraviesa el Lomo V, solamente las paradas en el trayecto Gáldar-Bocabarranco cuentan con señalización y horario, mientras que en el otro sentido del recorrido no existe indicación alguna siquiera de la posición de la parada, a pesar de que el recorrido de vuelta se realiza por la misma vía.

El servicio de taxis está disponible para todo el asentamiento, aunque tampoco existen paradas de taxis dentro del mismo, haciendo de nuevo necesario el desplazamiento hasta Gáldar centro.

• MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD PEATONAL

La movilidad peatonal en el asentamiento, como ya se ha visto, es deficiente. El predominio del vehículo en las ya de por sí estrechas vías ha supuesto que los espacios de la calzada destinados al tránsito peatonal sean prácticamente inexistentes en todos los lomos y, para los casos en los que sí existan, estos aparezcan como residuales a los lados de la calzada. Estas condiciones precarias de las aceras, cuando las hay, dificultan el desplazamiento de los transeúntes locales a la par que incrementan la inseguridad, viéndose así obligados muchas veces a compartir espacio con el tráfico rodado. La autoconstrucción bien conocida de las viviendas es aplicable también al acerado, cuyas características principales son la discontinuidad y la adaptación a las condiciones orográficas de la vía, con pendientes pronunciadas en gran parte de su longitud. Resultan así bandas de dimensiones muy ajustadas, inefectivas incluso, que se han ido construyendo por tramos, donde cada residente ha garantizado un acceso relativamente cómodo a su propia vivienda y sin continuidad con las adyacentes: grandes escalones para salvar la diferencia de cota entre plataformas delante de cada propiedad, pendientes incómodas, interrupción del pavimento, variación brusca de ancho, irregularidades a consecuencia del escaso mantenimiento o actuaciones de reparación inconclusas... Todo ello conlleva a que la circulación peatonal se lleve a cabo esencialmente sobre la calzada, con el asociado riesgo para el peatón. La conectividad peatonal entre lomos también carece de las condiciones mínimas necesarias para garantizar una circulación cómoda. En este caso se trata sobre todo de una red de senderos y caminos que se han formado por el propio pragmatismo de los residentes locales a la hora de acortar tiempos y distancias, a través de áreas sin cultivo, solares vacíos o aprovechando caminos entre fincas.

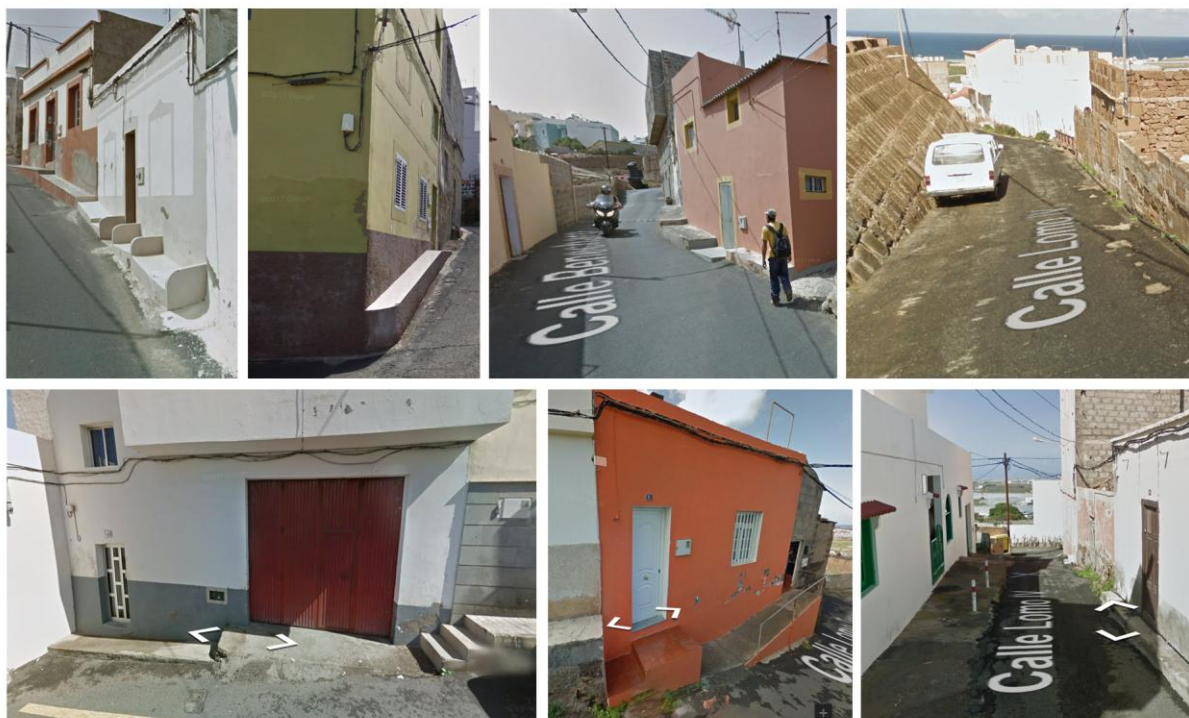


Ilustración 23 Irregularidades y discontinuidades en la movilidad peatonal.

Fuente: Callejero IDE-CANARIAS.

6.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS E INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

La red de abastecimiento del asentamiento da servicio a la totalidad de las edificaciones existentes, cuyo tramo de conducción principal discurre en paralelo al viario del Lomo Primero. Por su parte, el papel principal lo juega la infraestructura hidráulica asociada a la actividad agrícola, que se compone de una compleja red de acequias, cantoneras, pozos, estanques-cantera..., gran parte aún en funcionamiento, aunque con tendencia al abandono. Desde hace siglos, el desarrollo y auge del monocultivo ha sido posible gracias a la implantación del sistema hidráulico. Así también los estanques (muchos de ellos originalmente canteras de extracción de toba volcánica y posteriormente reconvertidos en albercones para almacenamiento de agua) se presentan como un elemento fundamental para el desarrollo de la economía local. A pesar de que buena parte de ellos se encuentra actualmente en desuso y suponen vacíos contundentes en el territorio, aquellos que sí se siguen utilizando se han consolidado como piezas inamovibles dentro de la trama urbana y que funcionan todavía en paralelo al sistema de abastecimiento general.



Ilustración 24 Elementos de las redes hidráulicas tradicional y actual.

Fuente: archivo propio.

6.3. RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO PÚBLICO

Los Lomos, en parte por su ya extinta condición de suelo urbano, poseen sistema de saneamiento y alcantarillado público cuyo trazado recorre las vías principales y algunas transversales de mayor relevancia conectando las viviendas en mayor cercanía a la infraestructura viaria. Sin embargo, hay que tener en cuenta que aquellas que se alejan de las calles principales o se encuentran fuera de los núcleos edificados más compactos podrían no contar con esa conexión a la red pública de alcantarillado. Por ello, es posible pensar que estas viviendas se sirven de otros sistemas alternativos de saneamiento, como los pozos negros o fosas sépticas.

6.4. RED ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES Y ALUMBRADO PÚBLICO

Los Lomos cuentan con instalación eléctrica local que da servicio a todas las viviendas existentes mediante tendido aéreo en su totalidad que discurre esencialmente por las fachadas de las edificaciones existentes. Llama la atención las torres eléctricas que se erigen bien a borde de la calzada o bien en mitad de fincas, con escasa protección y un impacto paisajístico notable. La red de telefonía también es de tipo aéreo, tal y como se define en las fichas de ordenación pormenorizada del asentamiento (Tomo III – Plan Operativo del PGO'06 de Gáldar); las instalaciones de telecomunicaciones se presuponen también de tipo aéreo como las anteriores, aunque resulta imposible realizar comprobaciones al respecto debido a que no se dispone de datos precisos.

La red de alumbrado público presente en Los Lomos, por su parte, se caracteriza por ser de tendido aéreo, al igual que la eléctrica, con luminarias dispuestas tanto en las vías principales como en las transversales de jerarquía inferior, a un solo lado de la calzada. Se trata, sin embargo, de una instalación que denota cierto abandono, dado que muchos de los postes de luminarias son objeto de una avanzada corrosión, mientras que los postes del cableado están realizados de madera y se encuentran en un estado decadente, con señas de evidente desatención. La estrechez de las vías y la inexistencia de aceras ha obligado a la fijación de las farolas a los paramentos exteriores de las viviendas, muchas veces en proximidad a huecos de estancias habitables y con las consecuentes molestias lumínicas que supone para los usuarios, así como el discurrir de los cables por las fachadas.

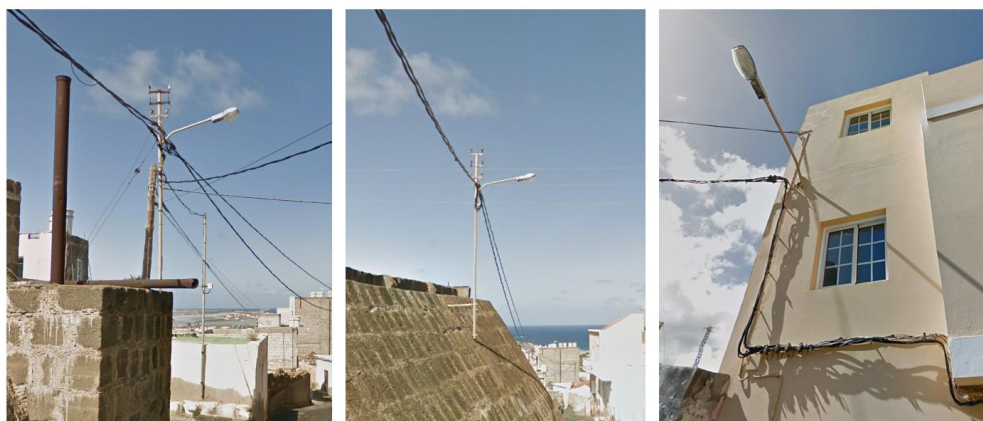


Ilustración 25. Alumbrado público y red eléctrica.

Fuente: Callejero IDE-CANARIAS y archivo propio.

6.5. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y LIMPIEZA DE VÍAS PÚBLICAS

El servicio de recogida de los residuos sólidos urbanos en Los Lomos es también escaso. A pesar de que cada uno cuenta con entre uno y tres puntos limpios, el área al que sirven y la distancia entre los mismos resulta elevada. Asimismo, no existe equidistribución en cuanto a los tipos de contenedores dispuestos: cada lomo cuenta con contenedores de residuos orgánicos (en algunos puntos incluso se agrupan varios cuando la demanda no lo precisa, mientras que existen carencias en otros sitios), sin embargo, solamente existe para todo el asentamiento dos contenedores de plástico y uno de papel, en los lomos Cuarto y Quinto, respectivamente. No existen contenedores para la recogida de vidrio, aceites, ropa y calzado u otros residuos especiales, como pilas o medicinas. Esta disparidad en la ubicación de los distintos puntos de recogida se traduce en un escaso compromiso con el medio ambiente donde, por un lado, la práctica del reciclaje es casi inexistente y, por otro, el uso del coche para el traslado de los residuos hasta el punto de recogida más cercano dificulta aún más la concienciación de la ciudadanía con el impacto ambiental del vehículo. Cabe subrayar también la inexistencia de contenedores destinados a la recogida específica de residuos provenientes de las actividades agrícolas, tan característica de la zona. La inexistencia de algunos tipos de contenedores y la distancia entre los mismos ha fomentado actos incívicos, como el abandono de residuos y enseres domésticos en espacios abiertos, cruces de calles, etc...

Los contenedores de basuras son de superficie y se encuentran colocados entre muretes bajos que delimitan el punto de recogida y evitan posibles deslizamientos de los contenedores por las marcadas pendientes. Sin embargo, esto presenta un obstáculo a la circulación en las ya contraídas calles.



Ilustración 26. Escombros en el entorno inmediato de residenciales y zonas de interés cultural.

Fuente: Callejero IDE-CANARIAS y archivo propio.

7. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Como ya se ha puesto de manifiesto, el RPC 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

7.1. 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 de todo el 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.

	KM ²
Canarias	7.446,95
Gran Canaria	1.560,10
Gáldar	61,59
% sobre Gran Canaria	3,95 %

Tabla 11. Área municipal.

Elaboración propia

7.2. POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN TEMPORAL

En cuanto a la Población de Derecho, se ha elaborado el siguiente cuadro resumen con las principales magnitudes municipales¹⁴ e insulares:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Canarias	2.118.344	2.118.679	2.104.815	2.100.306	2.101.924	2.108.121	2.127.685	2.153.389	2.175.952	2.172.944
Gran Canaria	852.225	852.723	851.157	847.830	845.195	843.158	846.717	851.231	855.521	852.688
Gáldar	24.319	24.227	24.209	24.235	24.296	24.251	24.209	24.242	24.370	24.455
Agate	5.767	5.796	5.656	5.618	5.558	5.526	5.573	5.586	5.599	5.695
Moya	8.042	7.977	7.869	7.845	7.821	7.792	7.728	7.696	7.746	7.833
Guía	14.070	13.811	13.968	13.890	13.970	13.924	13.924	13.850	13.897	13.871

Tabla 12. Población de derecho.

Fuente: ISTAC, a partir del Padrón municipal de habitantes.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gáldar	24.319	24.227	24.209	24.235	24.296	24.251	24.209	24.242	24.370	24.455
% sobre GC	2,86	2,85	2,84	2,84	2,86	2,87	2,88	2,86	2,85	2,85
% variación anual	-0,17	-0,38	-0,07	0,11	0,25	-0,19	-0,17	0,14	0,53	0,35

Tabla 13. Porcentaje de representación de la población residente en Gáldar respecto de Gran Canaria y la variación anual.

Fuente: ISTAC, a partir del Padrón municipal de habitantes. Elaboración propia

Como se puede observar, en la serie temporal considerada (2012 a 2021), Gáldar aporta cerca de un 3 por ciento de la Población de Derecho de Gran Canaria (cifras padronales), es decir, que tienen fijada su residencia habitual en este término municipal, relación que se mantiene, prácticamente, intacta.

Por otra parte, es un municipio que presenta una evolución temporal demográfica considerablemente estable. Con una población cercana a los 24.455 habitantes, según los datos recientes de 2021, el

¹⁴ Se han escogido los municipios limítrofes con Gáldar y que forman parte de la Comarca Noroeste.

municipio viene experimentando una variación anual de la población sin fuertes oscilaciones, tanto con pequeñas pérdidas de población residente como aportes al stock demográfico, producto de la compensaciones demográficas habidas entre sus altas y bajas padronales. No obstante, los últimos ejercicios anuales manifiestan un mayor crecimiento demográfico.

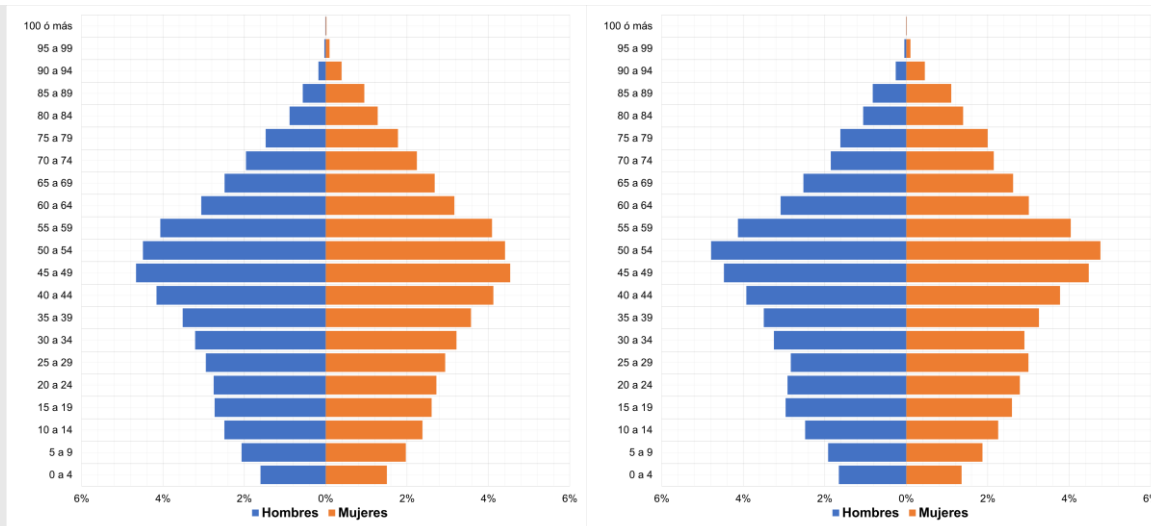


Figura 1. Población según sexo y grupos de edad de Gran Canaria (izda.) y Gáldar (dcha.).

Fuente: ISTAC, a partir del Padrón municipal de habitantes. Elaboración propia.

En cuanto a su estructura demográfica, Gáldar, al igual que el comportamiento grancanario, mantiene una tendencia clara al envejecimiento demográfico, si cabe más agudizado, pues la comarca se mantiene fuera del esquema metropolitano y de las comarcas meridionales vinculadas al turismo. De esta manera, puede apreciarse una fuerte concentración de la población en los grupos etarios productivos de edad más avanzada, es decir, entre los 45 y 59 años, que son las cohortes más próximas a la edad de jubilación y que, en el futuro próximo, pasarán a formar parte de la población dependiente pasiva. En este respecto, la tasa de envejecimiento, esta es, el porcentaje de población de más de 64 años es ligeramente mayor a la media insular: 18 por ciento frente a un 17 por ciento.

La tasa de adultos se mantiene en un 70 por ciento, mientras que el porcentaje de jóvenes en un 11,5; ambas cifras por debajo de la media insular. La edad media se sitúa por encima de los 44 años frente a los 43,5 de Gran Canaria. Con todo, se trata de indicadores que denotan un mayor impacto del envejecimiento en Gáldar.

El comportamiento de género arroja datos que responden a la ruralidad propia de los asentamientos en Gáldar. A pesar de observarse una equidistribución de la ratio de sexo, es decir, 100,3 hombres por cada 100 mujeres, los grupos etarios productivos más jóvenes (30 a 44 años) están más masculinizados. Esto responde a una posible emigración de mujeres jóvenes y su ruptura con la ruralidad. Sin embargo, la ratio de sexo del 100 por cien se compensa por el impacto de la sobrelongevidad femenina, en tanto que en las edades más avanzadas la supervivencia de las mujeres es mayor, por lo que son cohortes con más representación de estas.

Según datos del ISTAC para el análisis de la distribución demográfica inframunicipal, los SRAR Los Lomos forman parte de la entidad singular de población de Gáldar y está integrada entre los núcleos de población del casco histórico y Los Llanos. Además, se distribuye entre dos secciones censales que comparten superficie con espacio urbano colmatado. Todo ello dificulta el análisis inframunicipal de los asentamientos rurales que son objeto de esta Memoria.

	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Caideros</i>	233	228	230	227	232
<i>Gáldar</i>	10.612	10.576	10.574	10.574	10.603
<i>Juncalillo</i>	198	187	190	197	186
<i>Puerto de Sardina</i>	3.851	3.858	3.823	3.877	3.964
<i>San Isidro</i>	2.269	2.281	2.263	2.250	2.273
<i>Saucillo</i>	212	213	210	212	209
<i>Hoya de Pineda</i>	203	199	199	190	189
<i>Los Quintanas y Piso Firme</i>	2.787	2.788	2.790	2.772	2.780
<i>Barrial</i>	2.075	2.068	2.065	2.058	2.062
<i>Marmolejos</i>	1.744	1.737	1.757	1.766	1.746

Tabla 14. Población de Derecho según entidades singulares de población.

Fuente: ISTAC, a partir del Padrón municipal de habitantes

7.3. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

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.

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.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	GRAN CANARIA	GÁLDAR	AGAETE	MOYA	GUÍA
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	2,4	10,2	6,3	5,6	8,7
Industrias extractivas	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Industria manufacturera	4,2	6,3	3,3	6,4	4,8
Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	0,2	0,0	0,1	0,0	0,1
Suministro de agua; actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	1,0	1,1	0,9	1,0	0,8
Construcción	6,4	8,0	9,7	10,0	8,5
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	19,5	15,7	13,3	18,9	17,2
Transporte y almacenamiento	6,4	5,5	5,9	5,6	6,9
Hostelería	13,3	4,6	10,2	6,0	4,0
Información y comunicaciones	1,5	1,0	0,8	1,4	0,8
Actividades financieras y de seguros	1,2	0,7	0,8	1,4	0,9
Actividades inmobiliarias	0,9	0,3	0,7	0,5	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,4	3,6	3,1	3,5	3,4
Actividades administrativas y servicios auxiliares	8,1	4,8	5,0	5,5	5,5
Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria	5,2	7,4	10,1	8,5	8,0
Educación	6,5	7,5	9,0	7,1	7,5
Actividades sanitarias y de servicios sociales	11,4	18,5	14,3	12,2	16,7
Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	2,1	1,1	2,4	1,8	1,8
Otros servicios	3,3	2,5	2,8	3,6	2,8
Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	1,8	1,0	0,8	1,0	1,1
Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tabla 15. Afiliaciones a la seguridad social según rama de actividad en 2022.

Fuente: ISTAC. Elaboración propia

La economía de Canarias es prototipo de una sociedad de Servicios (el resto de sectores, el secundario y primario, solo representan el 15 por ciento 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 2022, se engloba hasta el 45,4 por ciento de la población ocupada.

Paralelamente existe un sector del Resto de Servicios, el 41,9 por ciento 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, 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 2,4 por ciento, en Gáldar se incrementa al 10,2, es decir, 1 de cada 10 afiliaciones. No obstante, es una relación que ha ido perdiendo peso en favor del sector servicios. Asimismo, también se

observa otras diferencias entre la proporción de personas afiliadas en el sector industrial, hasta el 6,4 en Gáldar (industria manufacturera), frente a solo el 4,2 en Gran Canaria.

8. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

8.1. RIESGOS¹⁵

La probabilidad de ocurrencia de un riesgo y la exposición a este de la población del asentamiento de Los Lomos requiere del estudio del riesgo para con el área de actuación. El análisis del riesgo se amplía al ámbito de estudio referido en apartados anteriores con el fin de conocer las dinámicas del riesgo que, si bien se pueden dar fuera del asentamiento, desplegarán sus efectos a las zonas de su entorno más próximo en algunos supuestos.

Consultando los Mapas de Riesgos elaborados publicados por GRAFCAN derivados principalmente por causas naturales a escala insular se aprecia que riesgos como las dinámicas de ladera, sísmico o volcánicos no son significativos para el asentamiento pues para este y su entorno los valores totales son muy bajos.

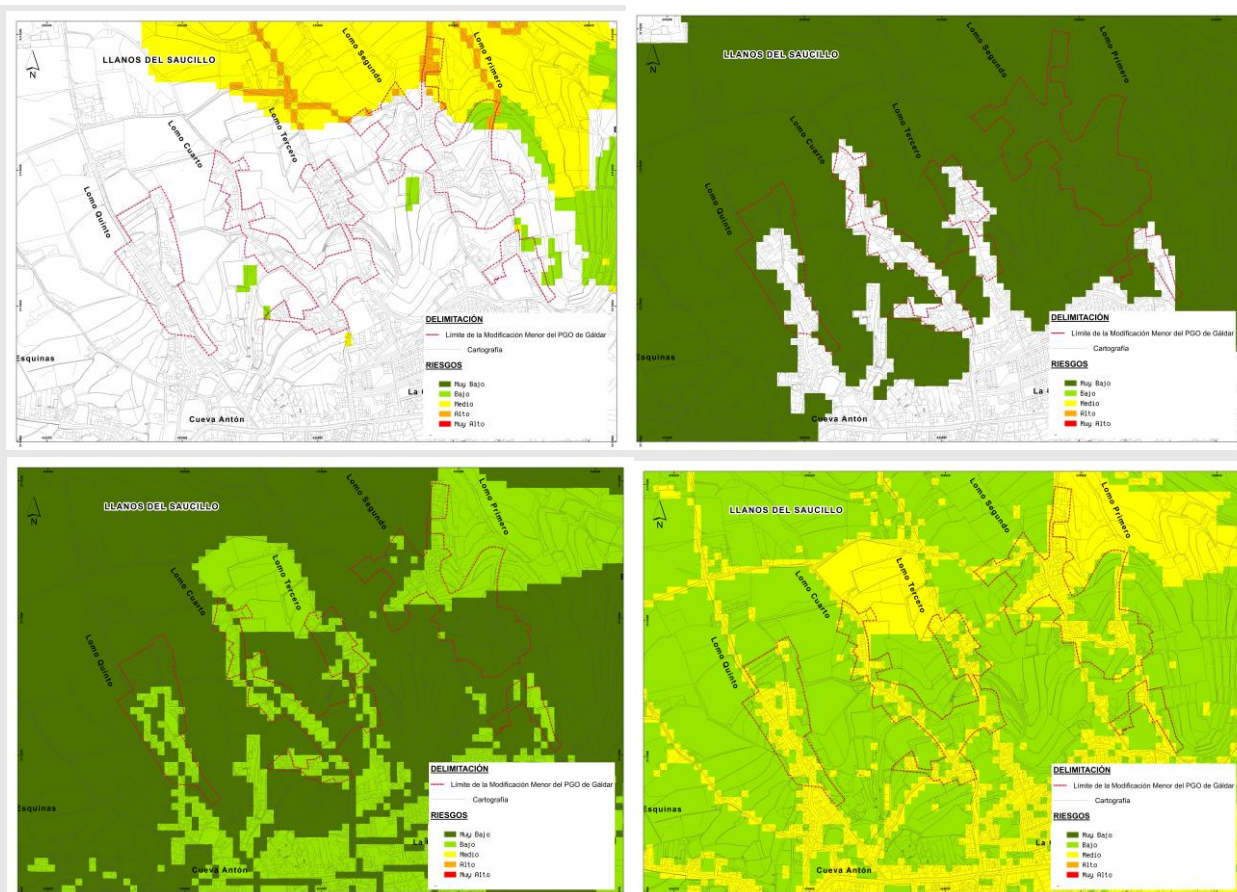


Ilustración 27. Análisis de riesgos naturales en Gran Canaria.

De izq. a dcha. y de Arr a aba: Dinámica de Laderas. Incendio forestal. Volcánico. Sísmico. Fuente: GRAFCAN.

¹⁵ Fuente de la información: Mapas de Riesgo del proyecto RIESGOMAP, de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Desarrollo Urbano de la República de Cabo Verde y el Cabildo de La Gomera. GRAFCAN 2014. Además, de la información recabada tras el trabajo de campo al asentamiento de Los Lomos.

Realizando un análisis a menor escala de riesgos de otro tipo de origen, se concretan como principales los riesgos a la salud. En el caso de Los Lomos se asocian a causa antrópicas más que a las naturales pero que cabría reseñar con el fin de que se tome en consideración en el momento posterior de ordenación de esta MM del PGO'06.

Uno de ellos se deriva de la localización de estanques circundantes al asentamiento de Los Lomos como infraestructura complementaria a la actividad agrícola que se desarrolla en los Llanos de Saucillo. La cercanía de estos a las viviendas, el carácter tradicional de los métodos de construcción empleados para su ejecución y el escaso mantenimiento y mejora de esta instalación, se suman como causas para el probable riesgo que supondría para la salud de la población, en tanto que el derrumbe de uno de sus muros o el rebose del estanque generaría un grave peligro para la seguridad de la población así como para la estabilidad de las viviendas colindantes, pudiéndose generar situaciones de inundación de las mismas. Este fenómeno ya sucedió en una ocasión durante un episodio de borrasca atlántica. En la web *Tiempo.com*, se recoge una publicación del 24 de enero de 1979, Diario de Las Palmas, anunciando que un hombre había fallecido a consecuencia de una riada procedente del agua almacenada en un estanque, tras haberse reventado.



Ilustración 28. Portada del Diario de Las Palmas.

Fuente: Portal Jable. ULPGC.

Este riesgo para la salud asociado a los estanques también se muestra en la posibilidad que tienen estas infraestructuras que se encuentran al aire libre y sin tratamiento específico para generar insectos, parásitos o malos olores resultando tóxico o infeccioso para la población.

Otro de los riesgos que podemos encontrar derivado a la salud es el causado por la falta de una red de movilidad viaria y peatonal estructurada. Son numerosos los caminos entre cada lomo que no están señalizados o acondicionados con un pavimento que los haga transitables de una manera cómoda y segura; no existe en cada calle una acera por la que transitar, haciendo obligatorio invadir la red viaria tanto para moverse en el asentamiento como para salir o entrar de las viviendas. Ligada a estas causas que propician este riesgo sobre la salud y el bienestar de la población residente, se suma la escasa red de alumbrado con la que cuenta el asentamiento, generando oscuridad en varias zonas durante la noche y acentuando el riesgo de accidente.

Cabe destacar que surgen riesgos derivados de la falta de ordenación pormenorizada del asentamiento y del cumplimiento de una ordenanza; a modo de ejemplo los bordes de acequias que no cuentan con barreras arquitectónicas que brinden protección ante caídas tanto a peatones como a vehículos, paredes de piedras de solares tapiadas con maderas ...

8.2. IMPACTOS¹⁶

El asentamiento de Los Lomos se caracteriza por representar un entorno urbano de borde de núcleo urbano consolidado y casi colmatado por la edificación y de una vega con actividad agrícola intensiva. Su característica urbana genera una serie de impactos sobre el medio que se acerca más a los que tienen sus causas sobre el paisaje en el que se circunscriben, que al propio medio natural.

Sin embargo, es evidente que el principal impacto que afecta a este asentamiento es el de la pérdida de suelo agrario en detrimento de obras de edificación en busca de la colmatación urbana de este espacio. Ello ha derivado en un abandono progresivo y prolongado de suelos agrícolas, encontrando en el ámbito de actuación numerosos solares vacíos y sin uso. Cabe recalcar que, en estos solares que se encuentran abiertos y sin ningún tipo de vallado, es apreciable la cantidad de escombros, restos de estructuras de madera como ventanas o puertas; o plásticos de toldos que se han ido dejando en ellos como si se tratase de puntos limpios improvisados.

Debido al carácter autoconstructivo de muchas de las viviendas, estas carecen de las infraestructuras necesarias que conecten con la red de saneamiento principal, con lo que contarán con un pozo negro donde almacenar las aguas residuales. Ello supone un importante impacto para el medio natural puesto que la falta de mantenimiento y limpieza de esos pozos produce filtraciones a los estratos bajos del suelo contaminándolo con nutrientes tóxicos.

Otro impacto, derivado de la falta de una ordenación pormenorizada del ámbito de actuación desde sus comienzos, es la contaminación acústica producida por los vehículos que transitan el asentamiento y que, debido a la proximidad del viario con las viviendas, genera ruidos molestos para la población residente.

Sin lugar a dudas, los impactos más singulares que se localizan en Los Lomos son los paisajísticos debido a la pérdida de entidad del paisaje al sustituir el cultivo por la edificación, la alteración de cuencas paisajísticas debido a la excesiva altura de algunas viviendas, el deterioro paisajístico del conjunto edificado por la falta de revestimiento o pintura de algunas viviendas y muros, vallados y cerramientos precarios o la existencia de chabolas de plásticos, chapas metálicas y lonas en algunos solares. Además, se denota una carencia de valores estéticos integradores con el espacio en la estructura de las edificaciones y en los materiales empleados en viviendas y muros. Así, por ejemplo, encontramos muros de estanques de piedras propias de una construcción artesanal con otros propios de unos métodos de

¹⁶ Fuente de la información: Información recabada tras el trabajo de campo realizado en el asentamiento de Los Lomos.

construcción más modernos y sin revestir que resultan discordantes y carentes de identidad para con su entorno.

Realizando un análisis del ámbito de estudio, es decir, de su entorno más lejano, podemos apreciar impactos derivados de la actividad agraria que se desarrolla en Llanos del Saucillo como pueden ser los olores de la actividad como abonos y/o pesticidas; o por el tránsito de camiones. Otros derivados del núcleo urbano del que se relaciona son los comunes a entornos urbanos como la contaminación del aire, acústicos, producción y consumo de energía, explotación de recursos hidrológicos para abasto, entre otras cuestiones.

CAPÍTULO VII. DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

9. DIAGNÓSTICO JURÍDICO

La ordenación urbanística de Los Lomos se ha revelado como un método ineficaz de transformación del espacio rural-urbano del asentamiento, motivado principalmente por el diseño de una estrategia que sólo con la implantación de su estructura viaria y alineaciones, implicaría la demolición de varias edificaciones.

Por otra parte, hay que considerar que la ordenación propuesta por el PGO'06 va en detrimento de los intereses de los residentes ya que o bien la aplicación de las determinaciones de ordenación pormenorizada inviabiliza la ejecución del aprovechamiento urbanístico asignado, o bien ajustarse a planeamiento implicaría una considerable pérdida de la edificabilidad actualmente materializada.

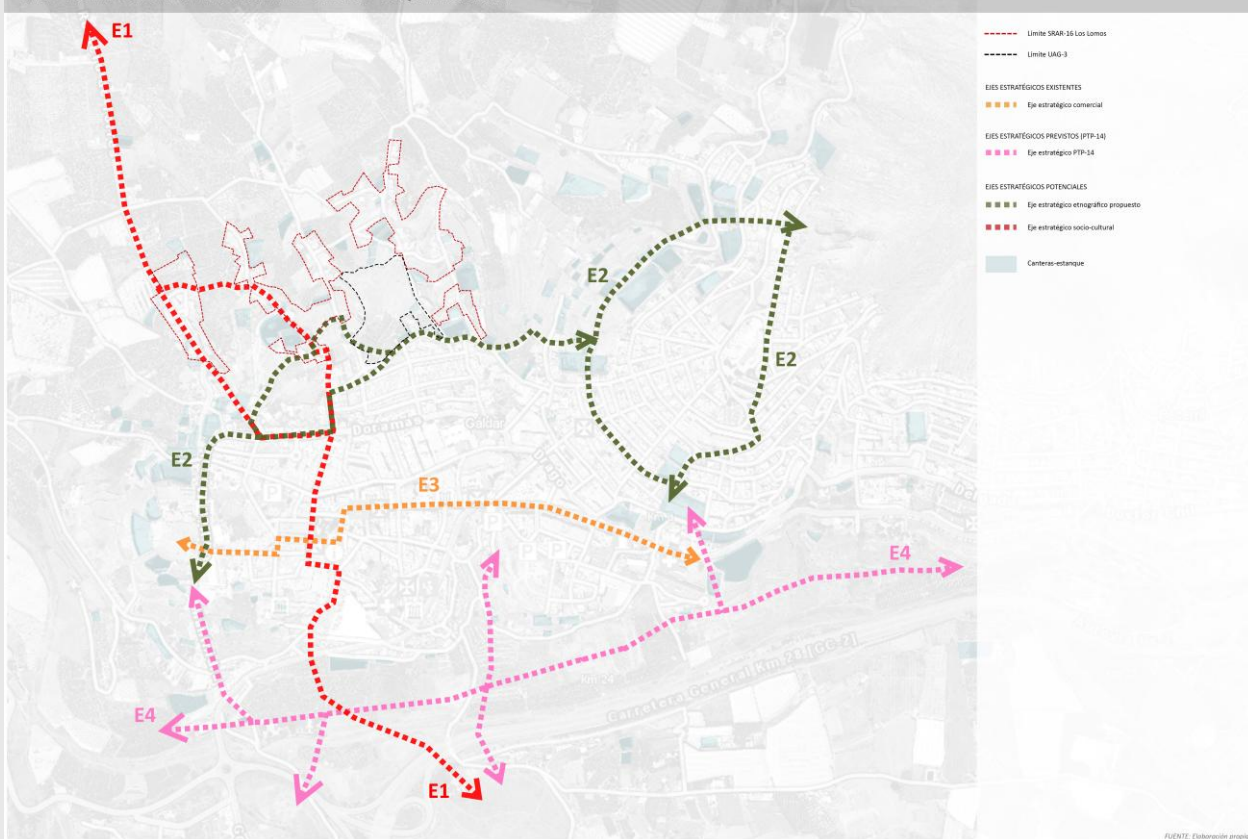
Desde la vertiente jurídica, las modificaciones efectuadas sobre el ámbito, en concreto la Modificación 8ª publicada en el BOP de 8 de junio de 2011, han equiparado las ordenanzas AR-3 y AR-5, haciendo innecesaria su diferenciación; de igual manera, al no prosperar la declaración de BIC N.º 14 Monumento Cantera de Toba Volcánica, parece razonable dar determinaciones desde esta modificación que puedan garantizar su conservación y disfrute por parte de la población. Es destacable el área incluida dentro del asentamiento (entre lomo primero y segundo) que no posee ordenación pormenorizada.

10. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

La ordenación urbanística existente revela una escasez de integración de los servicios que la administración pública debe ofrecer a la población mediante la ordenación adecuada de equipamientos, dotaciones y espacios libres debido, como se ha analizado, al crecimiento espontáneo de este asentamiento en el cobijo del núcleo urbano e histórico de Gáldar.

Se plantea fundamental la identificación de los ejes estructurantes que motivan el trasiego de los ciudadanos para discernir las necesidades que en cuanto a distribución de estos servicios se plantean estratégicos.

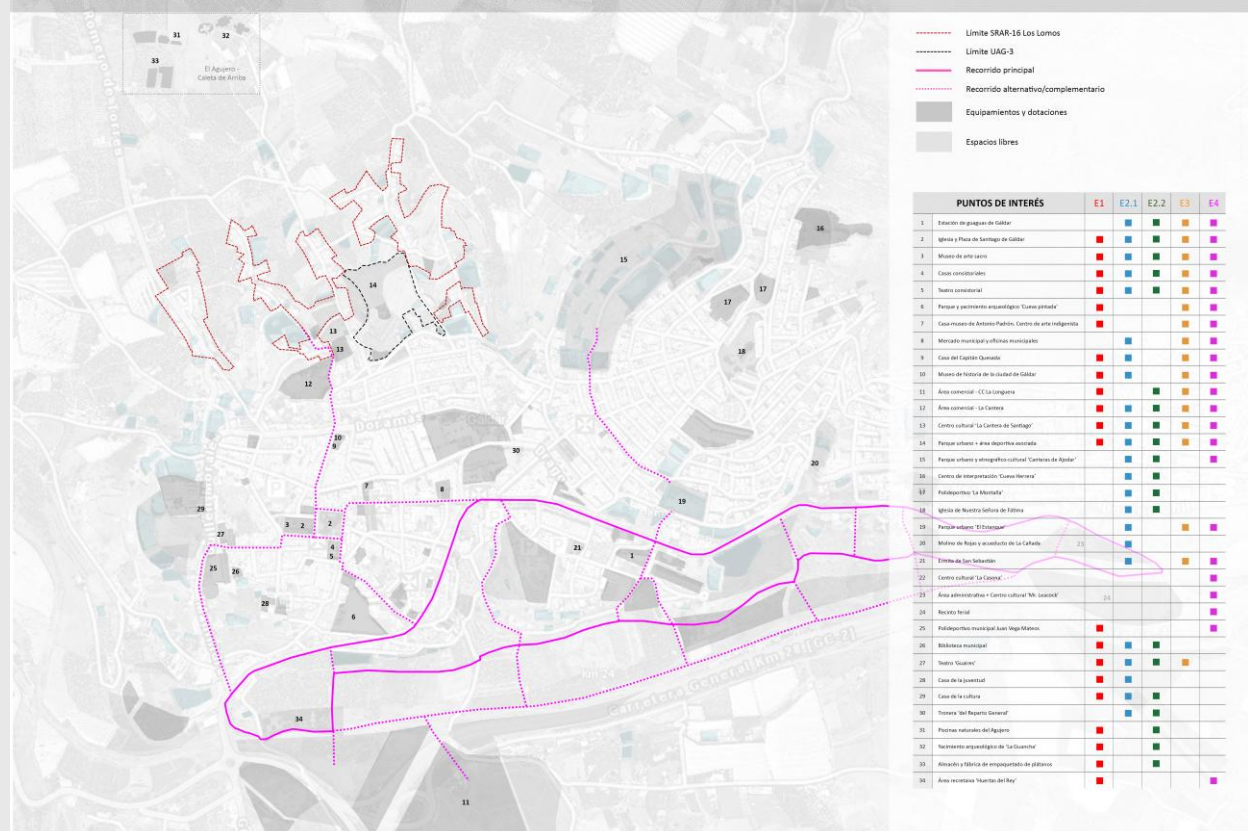
EJES ESTRUCTURANTES ESTRATÉGICOS - ESQUEMA GENERAL



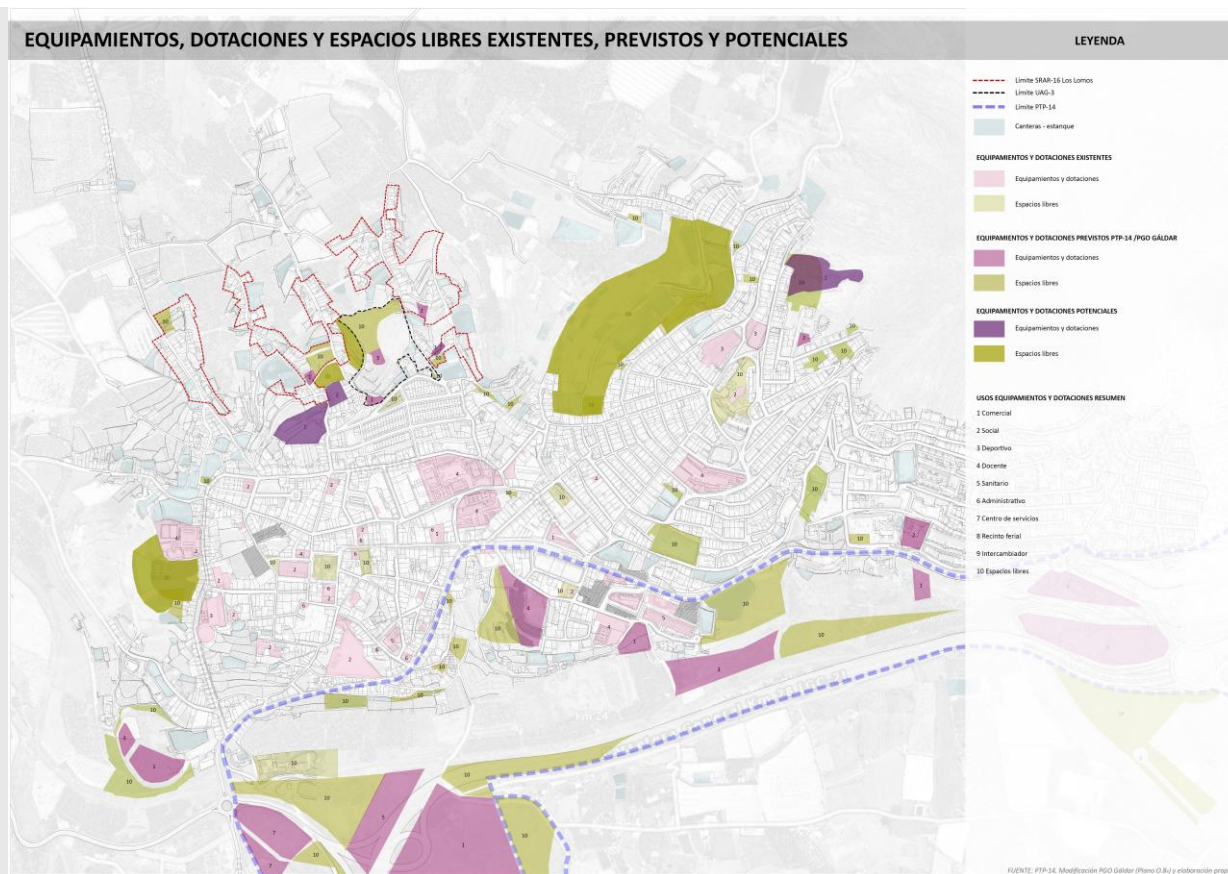
FUENTE: Elaboración propia

E4 - EJE ESTRUCTURANTE PREVISTO POR PTP-14 + CONEXIONES DE INTEGRACIÓN POTENCIALES

PUNTOS DE INTERÉS



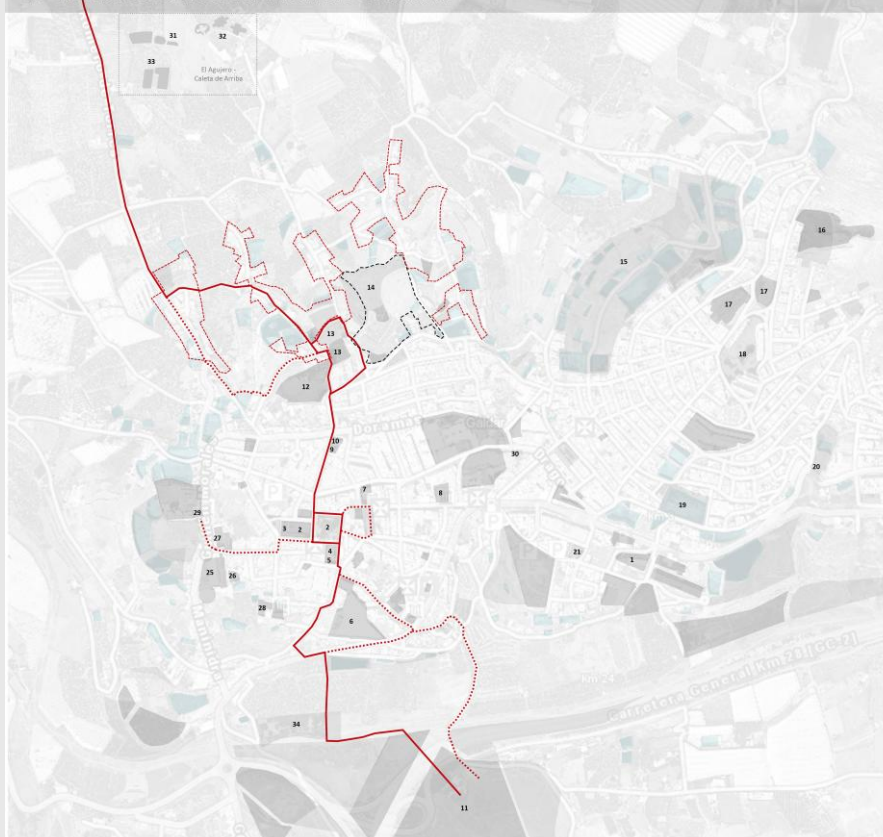
Como se deducía con anterioridad, la distribución prevista o estratégica de las dotaciones, equipamientos y espacios libres parecía ser inadecuada a las necesidades actuales de Los Lomos haciendo necesario proponer una ordenación que prevea la dotación de este asentamiento acorde a las existentes en su entorno inmediato.



11. DIAGNÓSTICO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL.

En el ámbito de ordenación concurren gran cantidad de bienes patrimoniales históricos culturales que convierten al asentamiento de Los Lomos en un enclave singular de gran valor histórico. Esta naturaleza requiere del diseño de una ordenación que preserve esta particularidad, identificando para ello los potenciales ejes estructurantes culturales:

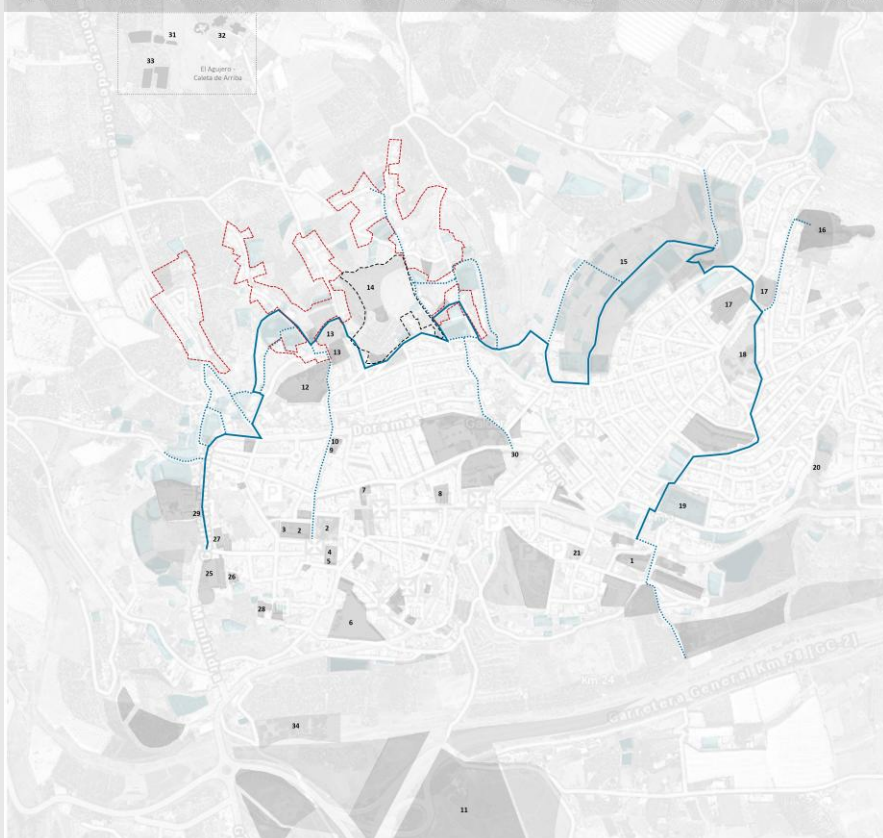
E1 - EJE ESTRUCTURANTE CULTURAL POTENCIAL



PUNTOS DE INTERÉS

PUNTOS DE INTERÉS	E1	E2.1	E2.2	E3	E4
1 Estación de pasajeros de Gálvez					
2 Iglesia y Plaza de Santiago de Gálvez					
3 Museo de arte sacro					
4 Casas construídas					
5 Teatro comunitario					
6 Parque y patrimonio arqueológico "Cueva pintada"					
7 Casa museo de Antonio Padellón. Centro de arte indígena					
8 Mercado municipal y oficinas municipales					
9 Casa del Capitán Guzmán					
10 Museo de Historia de la ciudad de Gálvez					
11 Área comercial - CC La Longuera					
12 Área comercial - La Cumbre					
13 Centro cultural "La Cumbre de Santiago"					
14 Parque urbano y áreas deportivas asociadas					
15 Parque urbano y etnográfico-cultural "Canteras de Ajó"					
16 Centro de interpretación "Cueva Horroca"					
17 Polideportivo "La Montaña"					
18 Iglesia de Nuestra Señora de Fátima					
19 Parque urbano "El Estanque"					
20 Molino de Riqui y acueducto de La Cabaña					
21 Ermita de San Sebastián					
22 Centro cultural "La Cabaña"					
23 Área administrativa y Centro cultural "Mr. Latorre"					
24 Recinto ferial					
25 Polideportivo municipal Juan Viera Matos					
26 Biblioteca municipal					
27 Teatro "Gualter"					
28 Casa de la Juventud					
29 Casa de la cultura					
30 Tronera "San Roque General"					
31 Placitas naturales del Ajó"					
32 Patrimonio arqueológico de "La Cabaña"					
33 Almacén y fábrica de empaquetado de plátanos					
34 Área recreativa "Hacienda del Rey"					

E2.1 - EJE ESTRUCTURANTE ETNOGRÁFICO-CULTURAL POTENCIAL - RECORRIDO A TRAVÉS DE LAS CANTERAS-ESTANQUE

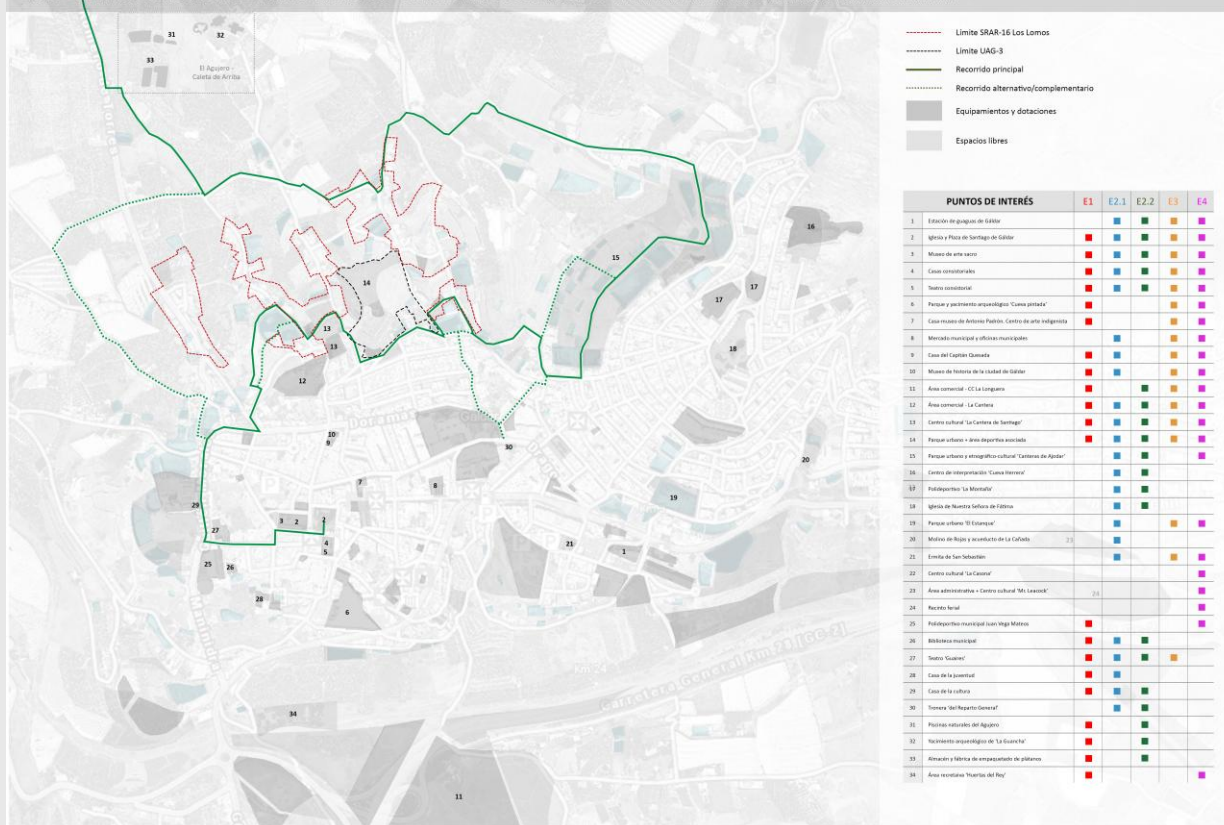


PUNTOS DE INTERÉS

PUNTOS DE INTERÉS	E1	E2.1	E2.2	E3	E4
1 Estación de pasajeros de Gálvez					
2 Iglesia y Plaza de Santiago de Gálvez					
3 Museo de arte sacro					
4 Casas construídas					
5 Teatro comunitario					
6 Parque y patrimonio arqueológico "Cueva pintada"					
7 Casa museo de Antonio Padellón. Centro de arte indígena					
8 Mercado municipal y oficinas municipales					
9 Casa del Capitán Guzmán					
10 Museo de Historia de la ciudad de Gálvez					
11 Área comercial - CC La Longuera					
12 Área comercial - La Cumbre					
13 Centro cultural "La Cumbre de Santiago"					
14 Parque urbano y áreas deportivas asociadas					
15 Parque urbano y etnográfico-cultural "Canteras de Ajó"					
16 Centro de interpretación "Cueva Horroca"					
17 Polideportivo "La Montaña"					
18 Iglesia de Nuestra Señora de Fátima					
19 Parque urbano "El Estanque"					
20 Molino de Riqui y acueducto de La Cabaña					
21 Ermita de San Sebastián					
22 Centro cultural "La Cabaña"					
23 Área administrativa y Centro cultural "Mr. Latorre"					
24 Recinto ferial					
25 Polideportivo municipal Juan Viera Matos					
26 Biblioteca municipal					
27 Teatro "Gualter"					
28 Casa de la Juventud					
29 Casa de la cultura					
30 Tronera "San Roque General"					
31 Placitas naturales del Ajó"					
32 Patrimonio arqueológico de "La Cabaña"					
33 Almacén y fábrica de empaquetado de plátanos					
34 Área recreativa "Hacienda del Rey"					

E2.2 - EJE ESTRUCTURANTE ETNOGRÁFICO-CULTURAL POTENCIAL - RECORRIDO A TRAVÉS DE LAS CANTERAS-ESTANQUE Y CULTIVOS DE PLATANERAS

PUNTOS DE INTERÉS



12. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El diagnóstico ambiental se configura como el análisis de las variables ambientales y sociales que permitirá conocer la realidad del medio en el que se pretende actuar. La herramienta principal para este ejercicio es la delimitación de unidades ambientales homogéneas mediante las que determinar las interrelaciones entre las variables, y conociendo el funcionamiento del sistema. En un proceso de análisis ideal, estas unidades derivan en su forma del análisis del paisaje que se debiera realizar como una variable más y que se fundamentaría en unidades de paisaje donde se manifiestan esos sistemas que configuran el espacio. Así es como el PGO'06 de Gáldar ha realizado el diagnóstico ambiental del municipio delimitando, derivadas del análisis paisajístico, 15 unidades ambientales homogéneas con las que definir los rasgos del funcionamiento del sistema.

Se trata de unidades ecológicamente homogéneas diferenciándose por sus procesos de funcionamiento territorial a una cierta escala. Como define el PGO'06 *"...suponen una herramienta que permite una interpretación del territorio como un sistema donde sus diferentes elementos presentan unos niveles de organización específicos (estructura), y unas interacciones que condicionan su funcionamiento y dinámica (herencias y ritmos de transformación)"*.

Con ello, el Plan define las siguientes unidades ambientales que se puede consultar en el Plano D-1 del anexo planimétrico del PGO'06:

1. Campo de piroclastos.
2. Relieve aislado.

3. Vertientes pronunciadas y lomadas en cresta.
4. Cabecera de barranco.
5. Barrancos.
6. Interfluvios.
7. Cono volcánico.
8. Hoya.
9. Vertiente de cono volcánico.
10. Conos de derrubio.
11. Relieves antiguos.
12. Vega.
13. Plataforma lávica.
14. Cantiles costeros.
15. Residencial.

La variación espacial de las formas del relieve, de la vegetación y de los usos del suelo constituye la base de la diferenciación e individualización de las unidades ambientales de Gáldar. Por tanto, las discontinuidades topográficas, fitogeográficas y de intervención antrópica organizan las grandes unidades de paisaje del municipio.

En el caso del Área de actuación de la MM, Los Lomos se sitúa en la unidad ambiental **13B-Plataforma lávica con campos de cultivos intensivos de plataneras** definida en la Memoria de Información del PGO'06 de la siguiente manera:

13. Plataforma lávica.

Se constituyen como consecuencia de la superposición de las coladas lávicas sobre un terreno relativamente llano y con escasa pendiente. Dicha plataforma lávica se extiende desde la costa hasta la cota de los 80 metros, y su principal característica en el municipio es que sobre la misma se han realizado labores de sorriba que han propiciado el desarrollo generalizado del cultivo del plátano, tomates, flores, plantas ornamentales, etc.

Colinda con la unidad ambiental **15-Residencial consolidado** al sur del asentamiento.

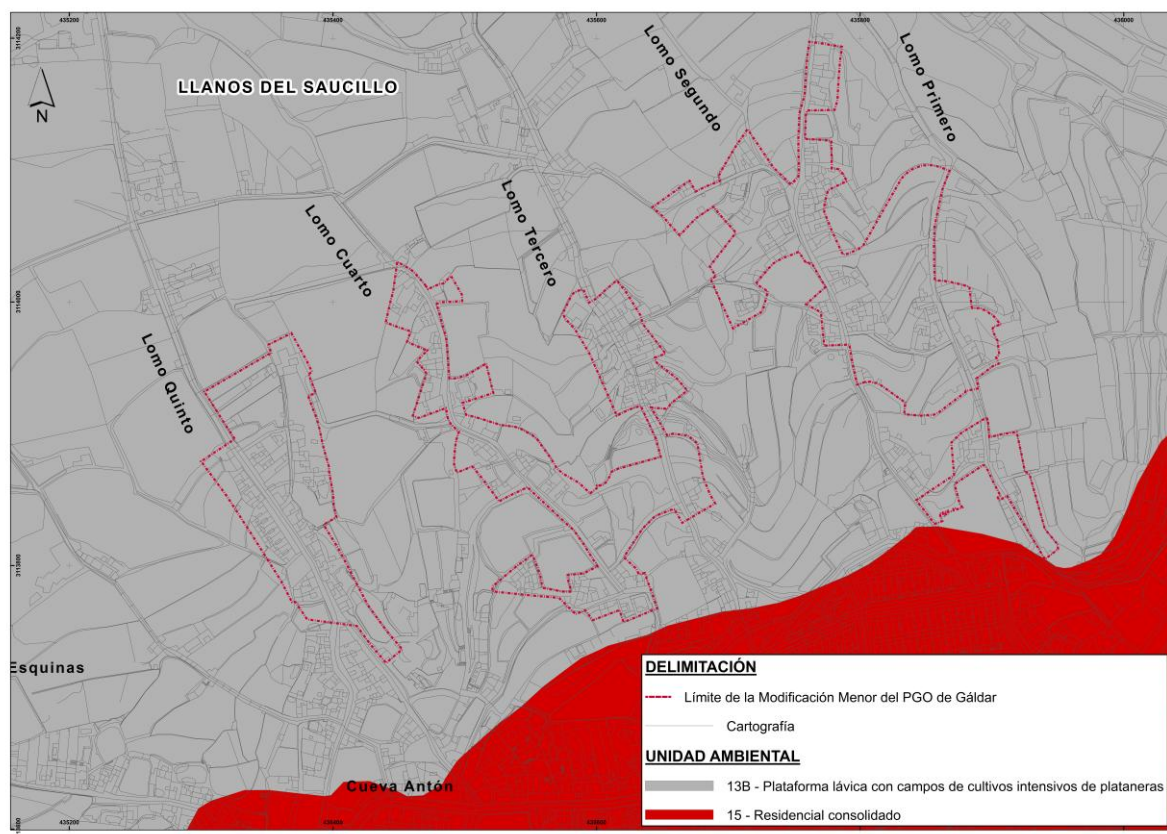


Ilustración 29. Unidades ambientales del ámbito de estudio.

Fuente: PGO'06 Gáldar. Elaboración propia

Estas unidades ambientales se han utilizado para la definición de un diagnóstico de aspectos que las variables ambientales llevan implícitas como las limitaciones de uso o su calidad para la conservación.

12.1. LIMITACIONES DE USO

El PGO'06 desarrolla un diagnóstico en cuanto a las limitaciones de uso del espacio en función de las características implícitas de algunas variables ambientales. Estas son:

- a) Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación paisajística y de elementos de interés geológico – geomorfológicos y para la calidad visual del paisaje.
- b) Limitaciones que son generadas por la presencia de elementos bióticos del paisaje de singular valor, como puedan ser la flora, la vegetación y la fauna.
- c) Limitaciones derivadas de la calidad agrológica del suelo.

Como se define, “*existen paisajes de alto valor en razón de su peculiaridad y a su escasa representación en otros espacios de la Isla y del archipiélago. Por regla general, siempre habrá una componente dominante del paisaje: lo rural, lo geomorfológico, la vegetación o lo urbano*”. Así:

En la valoración de la calidad visual del paisaje se han tenido en cuenta diversos parámetros, algunos de ellos relacionados con el valor natural intrínseco y otros relacionados con la estética e intervisibilidad de cada unidad. También han sido considerados para la calidad de las unidades ambientales urbanas, aspectos tales como densidad edificatoria, superficies verdes, acabado de las edificaciones y fachadas, elementos de mobiliario urbano, grado de consolidación, etc.

Las unidades ambientales que adquieren una calidad visual elevada constituyen unidades territoriales a proteger. La unidad ambiental que engloba a Los Lomos, la unidad 13B, se corresponde con este valor y por tanto existe una limitación alta de uso por las siguientes circunstancias:

Unidad 13 (A-B): Plataforma lávica. Gran área litoral que recorre el municipio en dirección este – oeste, sobre la cual se localizan campos de cultivo al aire libre y en invernaderos. Aunque no presenta la calidad y notoriedad paisajística de las anteriores unidades, sí representa un referente paisajístico de explotación agrícola intensiva, dándose la circunstancia añadida de que este espacio está sujeto a una mayor presión antrópica que cualquiera de las anteriores unidades.

Respecto a las limitaciones de uso por la calidad para la conservación de la vegetación de alto valor ecológico y las áreas de interés faunístico, se determinan como áreas donde se limita el uso las siguientes:

- Ser representaciones de los ecosistemas propios de la Isla, aunque mayoritariamente se encuentren muestras de degradación o especies introducidas.
- Existencia de hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.
- Presencia de especies incluidas en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.
- Albergar especies con alto valor botánico, raras, amenazadas o en peligro de extinción.

Además de unidades donde exista una zona de vegetación halófila costera, una concentración del cardonal-tabaibal y áreas con presencia de palmerales.

Las limitaciones derivadas de la calidad para la conservación de los suelos se determinan para aquellas áreas donde la capacidad agrícola de estos es alta. En el municipio, estas se localizan en las unidades con presencia de suelos Clase B, cuya clase se identifica en las medianías del municipio, la vega agrícola y la plataforma lávica. Por tanto, la unidad del asentamiento de Los Lomos se vería limitada en cuanto al uso por la calidad de sus suelos.

12.2. CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

El diagnóstico de la calidad para la conservación se concreta en la determinación de las zonas que merecen una protección desde el punto de vista de la ordenación con el propósito de conservar y preservar los valores de los factores ambientales analizados.

En el caso del PGO'06 de Gáldar, se ha considerado la vegetación y la fauna, los usos y aprovechamientos, la geomorfología y la calidad visual del paisaje como factores singulares a proteger. Se les ha atribuido un valor de conservación a fin de distinguir esas unidades a proteger, con regulación de determinaciones contrarias a su conservación.

El resultado de la valoración de estos factores y las unidades designadas con una calidad para la conservación alta se aprecian en el Plano D-3 del anexo planimétrico del PGO'06, quedando la unidad ambiental donde se ubica Los Lomos, la 13B, con una calidad para la conservación baja.

12.3. RECOMENDACIONES DE USO

En el proceso de diagnóstico ambiental del PGO'06 de Gáldar se precedió, posteriormente al análisis de las limitaciones de uso y de la calidad para la conservación de los factores ambientales y culturales del

municipio, a realizar unas recomendaciones de uso con el propósito de preservar los valores de estos. Así se distinguieron 12 categorías:

- 1. Zonas con valores naturales y paisajísticos.
- 2. Zonas de pastizales, matorrales y cultivos puntuales.
- 3. Zona de cultivos tradicionales en medianías y cumbres.
- 4. Núcleos tradicionales de población en medianías y cumbres.
- 5. Zonas de cultivos intensivos.
- 6. Área extractiva.
- 7. Áreas urbanas consolidadas.
- 8. Áreas de expansión urbana en la periferia.
- 9. Áreas de edificado disperso en la periferia urbana con crecimiento restringido.
- 10. Zonas de preferente localización industrial.
- 11. Zonas susceptibles de aprovechamiento cultural
- 12. Integración de actuaciones impactantes

De acuerdo con estas categorías, el asentamiento rural de Los Lomos y su entorno circundante se comprende en la categoría 5:

"5.- ZONAS DE CULTIVOS INTENSIVOS.

Recomendación de uso: Mantenimiento y recuperación de explotaciones agrarias y ganaderas intensivas.

[...]

Comentario.- La plataforma costera ha sido fuertemente transformada a lo largo del siglo XX para su cultivo intensivo. La alta productividad de estas áreas de cultivo hace que el principal uso recomendado para estas zonas sea el mantenimiento de las explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter intensivo, la recuperación de las abandonadas y la implantación de nuevas explotaciones de estas características. La alta productividad de la zona prima sobre el paisaje, por ello se admiten los cultivos bajo malla o invernadero, las construcciones e instalaciones hidráulicas de cualquier índole, los muros de contención y cerramientos de gran altura y las construcciones tipológicas de carácter industrial (naves y almacenes). Se admitirán operaciones de regularización y tratamiento de los bordes urbanos de núcleos existentes.

12.4. CONCLUSIÓN

Tras el estudio de los factores ambientales y culturales del municipio y del diagnóstico elaborado en el PGO'06 se puede estimar que el asentamiento de Los Lomos se encuentra en una zona límite entre un asentamiento consolidado y un área agrícola que podría incluirse en cualquiera de las dos unidades colindantes, la 13B con unas características agrícolas de cultivos intensivos y la 15 de uso residencial con una calidad de conservación baja y sin limitaciones de uso desde el punto de vista ambiental y cuyas recomendaciones de uso atenderían a las categorías 7, 8 y 9:

7.- ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS. Recomendación de uso: Son las áreas de preferente localización residencial y de actividades terciarias. Se complementará con actuaciones encaminadas a la consolidación urbana, la regularización y recualificación de la trama urbana y los tratamientos de borde.

Unidades ambientales: 15A1

Comentario.- Los usos recomendados son los específicamente urbanos: el residencial, los usos terciarios y los dotacionales. Las actuaciones que se propondrán serán las de regularización de la trama urbana,

la consolidación urbana mediante tipologías con mayor edificabilidad y altura, la cualificación del paisaje urbano y el tratamiento del borde.

8.- ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA EN LA PERIFERIA. Recomendación de uso: Se proponen las actuaciones de ensanche de los núcleos existentes en áreas sin edificatorio disperso y de ordenación y regularización de la trama existente en las áreas polinucleares y con disperso edificatorio, complementadas con el establecimiento de dotaciones y servicios urbanísticos de calidad, y actuaciones de integración paisajística y de tratamiento de borde.

Unidades ambientales: 15A2, 15A3, 10C

Comentario.- Se trata de áreas limítrofes a las áreas urbanas consolidadas, existan o no elementos residenciales con tipologías urbanas, que estén incluidas en el modelo territorial propuesto por el PGO y sean más o menos adecuadas para el desarrollo urbanístico, primando los valores socioeconómicos a los agrarios o paisajísticos.

9.- ÁREAS DE EDIFICADO DISPERSO EN LA PERIFERIA URBANA CON CRECIMIENTO RESTRINGIDO. Recomendaciones de uso: Integración paisajística del edificado disperso con restricciones a las nuevas áreas de crecimiento residencial mediante la recuperación de campos de cultivo, reforestación y tratamientos volumétricos y cromáticos como medio de adecuación paisajística.

Unidades ambientales: 15A2, 15A3, 15A4, 10C

Comentario.- Zonas no adecuadas para el desarrollo urbano por quedar excluidas del mismo en el modelo territorial propuesto o por estar así contempladas en el planeamiento territorial."

No resultaría descabellado considerar esta opción si, como se analizó en el apartado "ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO", ni el asentamiento ni su entorno más inmediato reúnen las condiciones más propicias para el desarrollo agrícola dado que ha sufrido un proceso de urbanización progresivo derivado de una ordenación anterior que consideraba el asentamiento como suelo urbano, tal y como se explicó en el capítulo de antecedentes. La reconversión del asentamiento o de sus suelos adyacentes para el uso agrícola intensivo resulta imposible, dado que el paisaje y sistema que se circunscribe más al norte de la unidad no se aproxima al sistema que encontramos en el asentamiento de Los Lomos, que sí se asemeja más a la realidad de los suelos periféricos a núcleos urbanos residenciales como los de la unidad ambiental 15.

URBANFIX S.L.
CIF: B-76.301.944
C/ Doctor Verneau, 1 Oficina 107
35 001 - Las Palmas de Gran Canaria

tfno.: +34 928 965 167
e-mail: info@urbanfix.es



URBANFIX