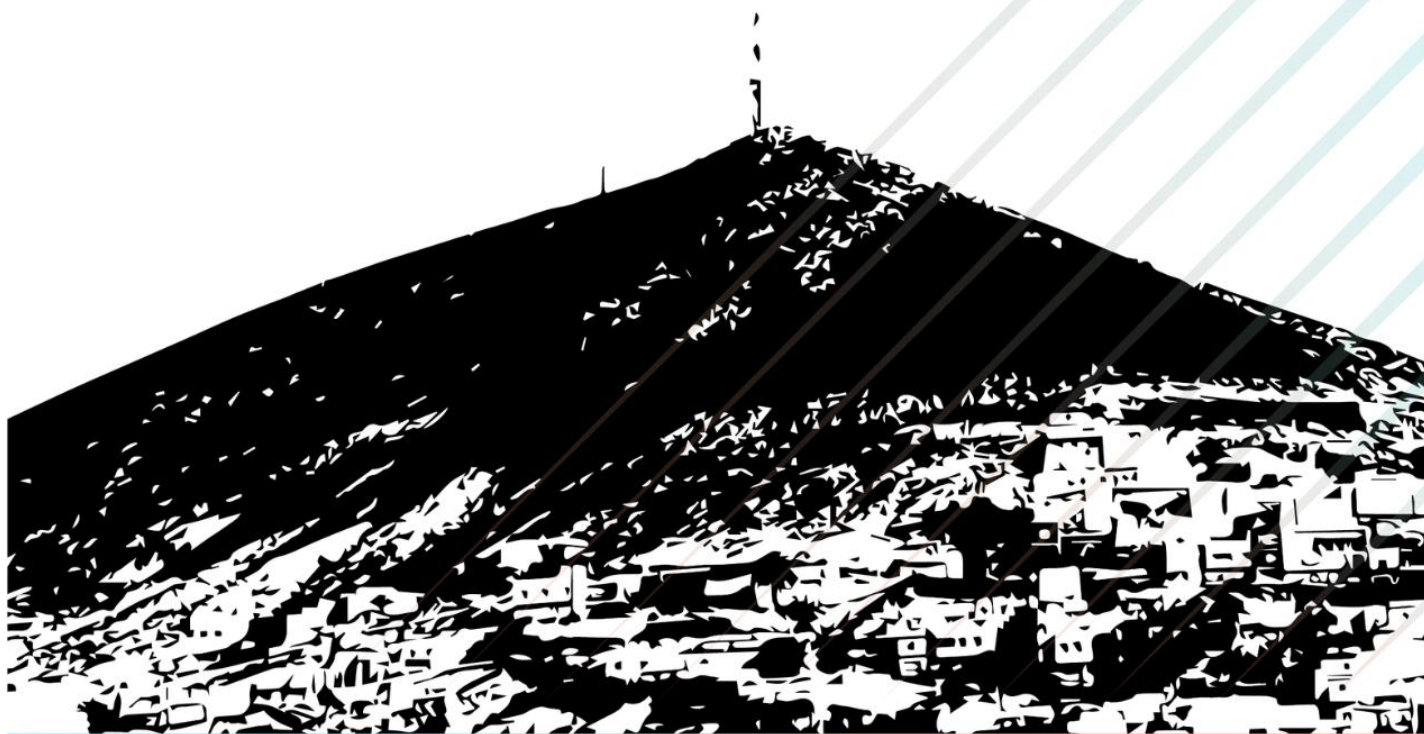


MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS

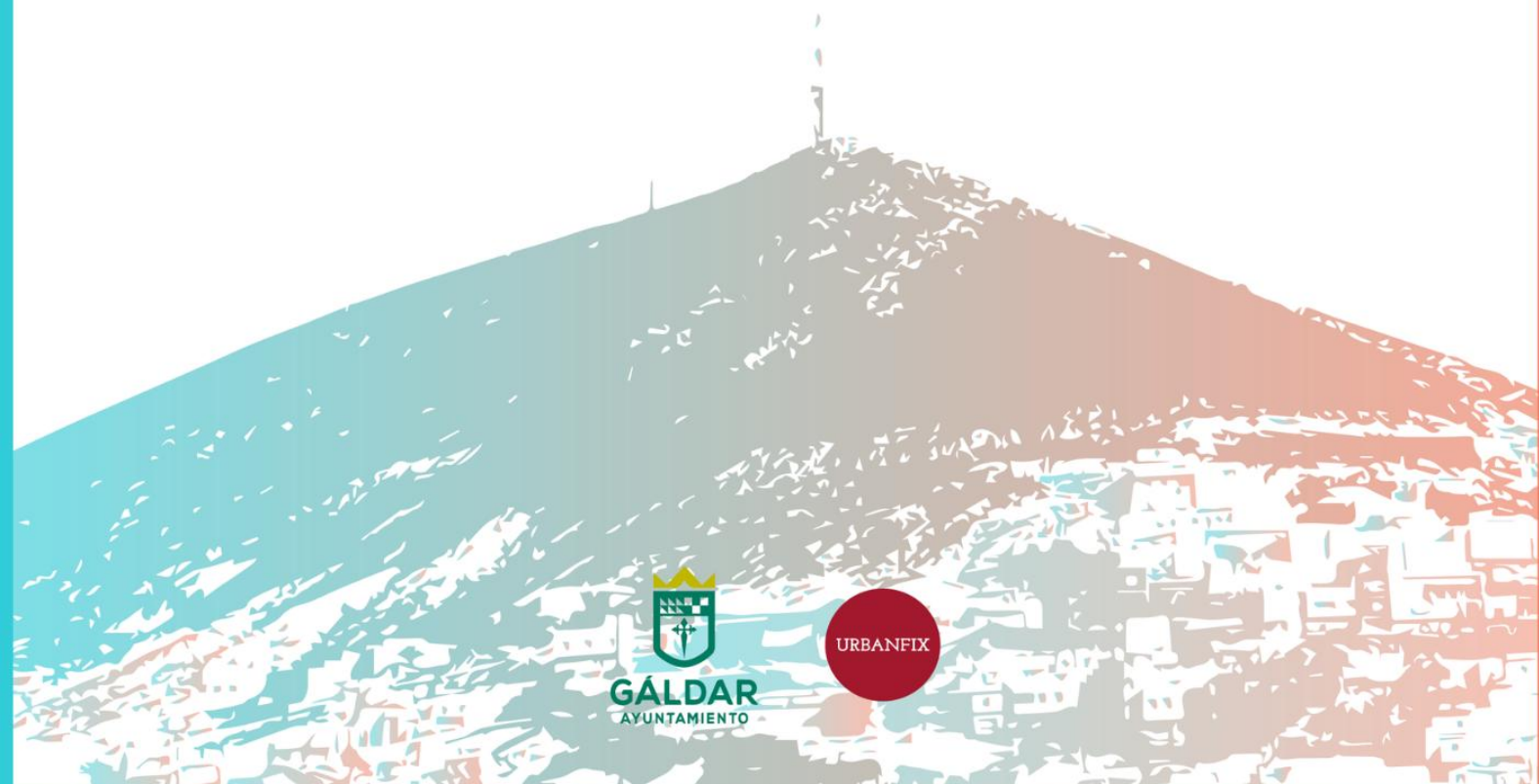


TOMO II – DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

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

RPC. Reglamento del Planeamiento de Canarias

SRPAi. Suelo Rústico de Protección Agrícola intensiva

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	I-1
1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN	I-1
CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DE LA MM	II-2
2. JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES: CONVENIENCIA DE LA MM.....	II-2
3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE	II-3
CAPÍTULO III. OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MM	III-4
4. OBJETIVOS.....	III-4
5. CONTENIDO	III-5
CAPÍTULO IV. RESULTADO DE LA FASE DE LA CONSULTA AMBIENTAL.....	IV-6
6. INTRODUCCIÓN	IV-6
7. SÍNTESIS Y CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EN LA FASE DE BORRADOR Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	IV-6
7.1. SÍNTESIS	IV-8
7.2. CONSIDERACIONES	IV-10
8. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	IV-16
8.1. CONSIDERACIONES Y CONDICIONANTES AMBIENTALES.....	IV-20
CAPÍTULO V. MODELO DE ORDENACIÓN	V-21
9. INTRODUCCIÓN	V-21
10. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	V-22
11. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO	V-23
11.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	V-23
11.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO	V-24
11.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO	V-24
11.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBEN DESAPARECER.....	V-24
11.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES (ART. 138 Y ARTI. 69.1b LSENPC)	V-24
CAPÍTULO VI. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	VI-25

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Ámbito de ordenación.	I-1
Ilustración 2. Ámbito de ordenación, ámbito del BIC de la Cantera de Toba incoado y ámbito de la Cantera de Toba y túnel de acceso.	IV-12
Ilustración 3. Acceso al túnel.	IV-13
Ilustración 4. Modelo de ordenación.....	V-23

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Consultas a las Administraciones públicas y personas interesadas.	IV-7
Tabla 2. Cálculo de estándares.	V-25

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El presente documento se corresponde con la Memoria Justificativa de esta MM. La Fase en la que se encuentra este instrumento se corresponde con la Aprobación Inicial, donde, superada la anterior referida a Borrador + Documento Ambiental Estratégico, las alternativas de ordenación han derivado en el modelo de ordenación correspondiente al ámbito que se muestra en la siguiente imagen:



Ilustración 1. Ámbito de ordenación.
Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DE LA MM

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES: CONVENIENCIA DE LA MM

El Ayuntamiento de Gáldar, conocedor de la problemática ocasionada tras la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal de Gáldar¹, impulsa esta Modificación Menor² articulándola en torno a cuatro objetivos principales recogidos en el CAPÍTULO II, apartado 2 de la Memoria de Información.

Con base en estos propósitos y las determinaciones urbanísticas que se aportan en el Plan Operativo del PGO'06, el grueso de las actuaciones de la MM se enmarca en 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.

Es por tanto procedente acometer esta problemática para poder dar cobertura a los propios principios del PGO, reconociendo la realidad territorial de las formas tradicionales de poblamiento rural y dando un régimen jurídico eficaz que garantice el derecho a la materialización del aprovechamiento urbanístico recogido en el citado PGO, todo ello dando cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y

¹ En adelante PGO'06.

² En adelante MM.

Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias³ y 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias⁴, las alteraciones que pretende este documento quedan inscritas en lo previsto para el procedimiento de MM, al no tener la consideración de sustancial según lo estipulado en el artículo 163 del mismo texto legal:

- “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 tanto, a *contrario sensu*, se estaría en lo dispuesto por 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 citada Ley, donde se 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. [...]*
- 2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*
- 3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”*

A lo expuesto se añade lo estipulado por el RPC en los artículos 106 y 107:

³ En adelante LSENPC.

⁴ En adelante, RPC.

“Artículo 106. Modificación

1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio (LCAN 2017, 189, 280), del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Artículo 107. Causas de modificación sustancial

La modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se producirá cuando concurra cualquiera de las causas relacionadas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio (LCAN 2017, 189, 280), del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.

3. El régimen previsto en el apartado anterior se aplicará igualmente al plan general de ordenación cuando se trate de nuevos sistemas generales.”

CAPÍTULO III. OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MM

4. OBJETIVOS

Son objetivos del PGO de los que se hace eco este documento:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- La ordenación del suelo en situación de urbanizado 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 estos 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.

Son objetivos específicos de esta Modificación Menor:

- 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.
- Viabilizar la gestión de las Unidades de Actuación diseñadas en el PGO vigentes para la obtención de los suelos calificados como Espacios Libres públicos, propiciando una equidistribución que no vulnere los aprovechamientos que legalmente corresponden a los propietarios de los suelos incluidos en las mismas.
- Reconsiderar las formas de gestión y ejecución de las actuaciones en el Asentamiento Rural de Los Lomos, adaptando los objetivos planteados en el PGO 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 ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

5. CONTENIDO

El presente documento se corresponde con Tomo II, conteniendo los aspectos recogidos en el artículo 61 del RPC, adecuados al alcance de la Aprobación Inicial de una MM como la que se tramita:

Artículo 61. Memoria justificativa

1. La memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. En particular deberá hacer referencia:

- a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.*
- b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.*
- c) (...) Modelo elegido.*
- d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.*
- e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.*
- f) Justificación de los usos globales del territorio.*
- g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.*
- h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.*

2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

Respecto a la documentación planimétrica, el artículo 62 del mismo texto legal, dispone lo siguiente:

Artículo 62. Planos de ordenación

1. Los planos de ordenación deberán reflejar:
 - a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.
 - b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.
 - c) Los sistemas generales y dotaciones locales.
 - d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.
2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.
3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación.

CAPÍTULO IV. RESULTADO DE LA FASE DE LA CONSULTA AMBIENTAL

6. INTRODUCCIÓN

Tras una serie de rectificaciones y subsanaciones, con **fecha 31 de mayo de 2023** y n.º 43.775, tuvo entrada en el Registro del Órgano Ambiental de Gran Canaria la documentación definitiva correspondiente al Borrador + Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del PGO de Gáldar en el ámbito del Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos.

Con fecha **18 de julio de 2023** y n.º 22.331, se notificó el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. En el marco de dicho procedimiento, se procedió a la consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 89, de **24 de julio de 2023**, otorgando un plazo de 45 días hábiles.

7. SÍNTESIS Y CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EN LA FASE DE BORRADOR Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El informe técnico de la Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental con fecha de junio de 2024 concluyó que *“No se conocen alegaciones a la alternativa escogida en el trámite de información pública”*.

Por lo que respecta a las consultas formuladas a las administraciones públicas afectadas, así como a los informes emitidos por estas en el seno del procedimiento, se sintetizan en la siguiente tabla:

ADMINISTRACIONES CONSULTADAS	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 el 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

ADMINISTRACIONES CONSULTADAS	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE EMISIÓN DE INFORME	REGISTRO DE ENTRADA
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	//	//
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. Consultas a las Administraciones públicas y personas interesadas.
Elaboración propia.

Con fecha **15 de febrero de 2024** y n.º 2024155003047, se remitió oficio al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria, a fin de que emitiera informe en el trámite de consultas.

Con fecha **8 de mayo de 2024** y n.º 202439008973, tras no haber sido emitido informe técnico de la citada Administración, se remitió oficio reiterando la remisión de informe, sin que, con fecha de emisión del Informe Ambiental Estratégico, se haya recibido informe alguno.

A este respecto, el informe técnico de la Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental concluye con que:

*Dada la riqueza patrimonial del ámbito de la MM era de gran interés conocer el parecer del Servicio competente en la materia, no obstante, **para evitar paralizar el procedimiento, entendiéndose que se dispone de los elementos de juicios suficientes para realizar la evaluación ambiental** y existiendo la posibilidad de salvaguardar los valores patrimoniales afectados y recogidos en este informe mediante el establecimiento de condicionantes en la resolución que se adopte, **esta técnica opta por continuar con la evaluación ambiental de expediente**, sin perjuicio del informe jurídico que se emita y de que el Órgano Ambiental pondere la falta de emisión de informe y considere que faltan elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y resolver de conformidad.*

7.1. SÍNTESIS

7.1.1. MINISTERIO DE DEFENSA. SUBDELEGACIÓN DE DEFENSA EN LAS PALMAS DE G.C.

La Subdelegación de Defensa en Las Palmas de Gran Canaria Emite informe en sentido favorable.

7.1.2. MINISTERIO DE DEFENSA. SECRETARÍA DE ESTADO. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA

La Dirección General de Infraestructura emite informe en sentido favorable.

7.1.3. CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, COHESIÓN TERRITORIAL Y AGUAS. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. GOBIERNO DE CANARIAS

El informe técnico de la entidad GESPLAN, de La Dirección General de Ordenación del Territorio emite informe Desfavorable que concluye con lo siguiente:

CONCLUSIONES

ÚNICA.- En base a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, y en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se informa el Documento Ambiental Estratégico y el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Gáldar en el ámbito del SRAR-16 Los Lomos, para que subsane y/o justifique lo dispuesto en el cuerpo del presente informe, así como las siguientes consideraciones:

Consideraciones a subsanar y/o justificar:

Objetivos de la planificación.

- Describir los objetivos concretos y específicos de índole ambiental que se pretende alcanzar con la presente modificación de planeamiento.

El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

- El Alcance definido así como en las invariantes a las alternativas se exceden de los límites del SRAR-16 Los Lomos, ámbito de ordenación definido para la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, al referirse también el asentamiento de San Isidro. La intención de establecer determinaciones urbanísticas que exceden los límites de la Modificación Menor cartografiados, deben ser objeto igualmente de análisis y alternativas de ordenación, debiéndose subsanar consecuentemente el borrador del plan y el DAE presentado para incorporar esta modificación.

- Los límites de las Alternativas exceden de la delimitación establecida en los planos de información ambiental del DAE de esta Modificación Menor (Anexo II).

Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

- Se establece un ámbito de estudio que engloba la Vega de Gáldar hasta la costa, sin embargo, la información referida en el documento se limita al área ordenada.

- Deben identificarse en el cuerpo del documento los bienes etnográficos incluidos en el catálogo arquitectónico y/o etnográfico municipal afectados por la presente Modificación Menor. Especialmente la Cantera de Toba Volcánica incluida en el Catálogo Arquitectónico Municipal con código A.I.-BIC.14 identificada mediante el plano C.4. de Elementos Protegidos, Casco de Gáldar – Ámbito I, del Plan General de Ordenación de Gáldar.

- Analizar pormenorizadamente la variable edáfica (suelos) y su capacidad agrológica.

Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

- Identificar la presencia o justificar la ausencia de áreas de interés.

Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

- Se deberán analizar los efectos ambientales previsibles de la superposición de las propuestas y determinaciones de la ordenación estructural, valorando las alternativas, así como los efectos de la ordenación pormenorizada, calculándose la incidencia de cada Unidad de actuación sobre los factores

ambientales identificados, en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; y el DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

- Incorporar la afección al PTE-09 (Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria).

Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

- Adoptar las medidas ambientales oportunas resultantes de una evaluación ambiental adecuada dándole posterior traslado a la normativa.

7.1.4. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, CLIMA, ENERGÍA Y CONOCIMIENTO. SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE. CABILDO DE GRAN CANARIA

El Servicio de Medio Ambiente emite informe Favorable Condicionado que concluye con lo siguiente:

V. Conclusión:

Visto que la MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS en el municipio de Gáldar, objeto de este informe, no supone un cambio en las características ambientales del Plan ya aprobado y teniendo en cuenta que se sitúa en un área muy degradada con edificaciones preexistentes, rodeada de campos de cultivo, tanto en desuso, como explotados, con escaso valor ecológico y que en la Declaración Ambiental Estratégica de la Modificación Menor, se establecen las siguientes medidas ambientales:

- Tomando como ejemplo las disposiciones legislativas recogidas en el artículo 3.2.c de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, si se identificaran especies faunísticas o florísticas de relevancia por su singularidad o protección presentes en los suelos sin transformación urbanística previamente a su desarrollo, la totalidad de los ejemplares florísticos y faunísticos serán objeto de traslocación previa a la fase de obras, es decir, serán desplazadas intencionadamente a otras zonas sin transformación del entorno. Esta traslocación conllevará la formulación de un "Programa de intervención para la traslocación de especies a otros hábitats naturales" redactado y supervisado por el equipo técnico encargado de esta tarea.
- Si se identificaran especies en régimen de protección, serán necesarias las autorizaciones legalmente exigidas por la administración competente en materia de custodia del territorio.
- Se desarrollará un programa de seguimiento de las especies traslocadas que garantice el éxito de esta actuación, así como la implantación de medidas correctoras en caso necesario. Hasta la culminación de la traslocación de todos los ejemplares florísticos y faunísticos, no se podrá realizar ningún tipo de obra.
- En los procesos de obra:
 - Llevar un mantenimiento adecuado de la maquinaria y utilizar las que menos contaminantes emitan a la atmósfera.
 - Emplear técnicas adecuadas para la reducción de la emisión de polvo como el empleo de mallas o regar con agua reciclada los focos de emisión.
 - Separación y clasificación de los distintos tipos de residuos para su tratamiento y/o reciclaje tal y como marque la normativa sectorial.

En virtud de los antecedentes y fundamentos expuestos, es por lo que el técnico que suscribe tiene a bien informar, a los efectos ambientales, FAVORABLEMENTE a la actividad solicitada que se estima de compatibilidad CONDICIONADA a:

- Se tomarán las medidas ambientales expuestas en la Declaración Ambiental Estratégica.
- Para las traslocaciones de individuos, se recabará información del Servicio Técnico de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, para determinar los lugares propicios.
- Se estará en disposición, en su caso, con lo establecido en el artículo 64.6 de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad sobre la Prevención y control de las especies exóticas invasoras y dado a que hay presencia de vegetación exótica en la zona, entre las que se ha constatado la presencia del Tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y la caña (*Arundo donax*), y que una de las vías de dispersión de las plantas invasoras son los movimientos de tierras y los bordes de pista, se tendrá especial cuidado para no convertirse en un vector de propagación de dichas especies, por lo que se seguirán con los protocolos para ello establecidos, en la que se tomará como referencia la Guía divulgativa para el control y erradicación de Flora exótica invasora en Canarias, promovida por la Dirección General de Protección de la Naturaleza del Gobierno de Canarias, y elaborada en el

Programa de Cooperación INTERREG V-A-MAC 2014-2020, y dentro de dicha guía, para el caso particular del rabo de gato (Pennisetum setaceum), lo dispuesto en la Orden de 13 de julio de 2014. Y con el objetivo de que no vuelvan a colonizar de nuevo el área, se procederá a la plantación de vegetación autóctona en las zonas recubiertas con tierra, haciendo riegos de mantenimiento, sobre todo en verano, durante al menos 2 años y realizarán un programa de vigilancia ambiental que mida el índice de supervivencia de los individuos plantados, haciendo repoblaciones si fuese necesario y para eliminar la vegetación exótica que vaya apareciendo en la zona con visitas cada 3 meses, al menos durante 2 años.

No obstante, el presente informe es de carácter ambiental, y se emite sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa que le pudiera ser de aplicación.

7.1.5. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS, ARQUITECTURA Y VIVIENDA. SERVICIO DE OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

El Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras emite informe Favorable que concluye con lo siguiente:

ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y CONCLUSIÓN.

(...)

*Los ámbitos objeto de ordenación se ubican al norte de la Gc-2 a distancias superiores a los 600 metros, por lo que la propuesta de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS **no tiene afección alguna** sobre las vías de Titularidad Insular y de Interés Regional existentes en la zona.*

7.2. CONSIDERACIONES

7.2.1. CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, COHESIÓN TERRITORIAL Y AGUAS. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. GOBIERNO DE CANARIAS

Con respecto al informe técnico emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, el informe técnico de la Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental de junio de 2024 concluye:

(...) en respuesta al trámite de consultas, no se producen pronunciamientos desfavorables, si bien se emiten informes con condicionantes en un caso (Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria) y que subsane y/o justifique algunas cuestiones en otro (Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias). En este último caso se considera, salvo opinión en contrario del Órgano Ambiental, que mediante el informe emitido por el Ayuntamiento de Gáldar con fecha 14.11.2023 y la valoración de la técnica que suscribe, queda justificado y subsanado lo planteado en dicho informe. (...)

A tal efecto, ha de tenerse en cuenta el contenido del citado informe técnico municipal que responde a cada uno de los reparos detectados tal y como se expresa:

Objetivos de la planificación

-Descripción de los objetivos concretos y específicos de índole ambiental de la MM:

En el apartado 6 del DAE se citan los objetivos de la MM. Entre el conjunto de estos se incluyen aquellos que tienen una componente ambiental: << 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>>, << 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>> y << Recuperar, proteger y reactivar el patrimonio histórico, cultural y etnográfico de Los Lomos, como factor fundamental del desarrollo tradicional del lugar>>.

Debe hacerse hincapié en que, si bien se deben aplicar principios de conservación y preservación (de los recursos naturales, del patrimonio o de los espacios con valor natural relevantes entre otros) en el proceso de diseño y evaluación ambiental, es potestad del órgano promotor con competencias urbanísticas concretar cuáles de estos objetivos se plantean y desarrollan en el instrumento de ordenación. Así pues, dichos objetivos no tienen por qué abarcar todos los supra citados principios. En el caso de la MM, se concretan objetivos ambientales para con aquellos factores de índole ambiental sobre los que se desea actuar a través de las propuestas de ordenación; en este caso población, salud humana y paisaje.

-El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En primer lugar, cabe destacar que el alcance del documento no excede el ámbito de ordenación ya que los parámetros urbanísticos de aplicación en el asentamiento rural San Isidro (SRAR –5 San Isidro) no han sido modificados.

Con la aprobación de la Modificación no cualificada del PGO de Gáldar nº8, con aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno de fecha 19/05/2011 (BOC, BOP 08/06/2011), la ordenanza AR-5 que disponía una superficie mínima de parcela de 150m² pasó a 200m² de superficie mínima de parcela. Tal modificación sobre la ordenanza AR-5 la dejó con los mismos parámetros urbanísticos que la ordenanza AR3 del PGO; esto es, resultan idénticas.

Como quiera que la presente alteración de planeamiento incorporará modificaciones de la ordenanza AR-5, para que estas no arrastren al asentamiento rural SRAR –5 San Isidro, en la modificación menor se renombrará la ordenanza que afecta al mismo como AR3, que como hemos señalado no modifica ninguno de sus parámetros urbanísticos vigentes.

Así las cosas, precisamente lo que se busca con la modificación es dejar inalterados los parámetros del asentamiento rural de San Isidro, de forma que las modificaciones que se operen sobre la ordenanza AR-5 sean efectivas exclusivamente en el ámbito de ordenación objeto de la evaluación ambiental.

Por otra parte, en virtud de las potestades que confiere el artículo 164.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Ordenación del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias a las Modificaciones Menores para variar las clases y categorías del suelo, se utiliza para analizar la situación del medioambiente, la delimitación vigente del Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos y, en las alternativas de ordenación, se propone su redelimitación en función de la necesidad de incorporación de los nuevos suelos que se esbozan en cada una. Por tanto, los límites del asentamiento de los planos de información y los de las alternativas son diferentes, si bien la evaluación opera sobre los ámbitos propuestos de cada alternativa.

-Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

-Se establece un ámbito de estudio que engloba la Vega de Gáldar hasta la costa, sin embargo, la información referida en el documento se limita al área ordenada.

El ámbito de estudio que se menciona no se incluye como contenido del DAE, ya que en este no se hace distinción entre ámbito de estudio y ámbito de ordenación, limitándose la información referida en dicho DAE a este último ámbito; distinción que sí se aborda en la Memoria Informativa.

-Deben identificarse en el cuerpo del documento los bienes etnográficos incluidos en el catálogo arquitectónico y/o etnográfico municipal afectados por la presente Modificación Menor. Especialmente la Cantera de Toba Volcánica incluida en el Catálogo Arquitectónico Municipal con código A.I.-BIC.14 identificada mediante el plano C.4. de Elementos Protegidos, Casco de Gáldar – Ámbito I, del Plan General de Ordenación de Gáldar.

En lo referente a la Cantera de Toba Volcánica, Bien de Interés Cultural incoado, pero del que se declaró su caducidad mediante Orden de 11 de marzo de 2020 de la consejera de Educación, Universidades, Cultura y Deportes (BOC 26/03/2020), el mismo no se encuentra incluido en el catálogo arquitectónico del PGO por lo que en la actualidad no ostenta ningún tipo de protección jurídica.

Pese a tal circunstancia, la zona de extracción de la Cantera de Toba y su acceso por el túnel de 30 m no se ven afectados por el ámbito de ordenación de la MM.PGO, que sólo incluye parte de la entrada del túnel de acceso (correspondiente al tramo que se sitúa bajo el viario existente).



Ilustración 2. Ámbito de ordenación, ámbito del BIC de la Cantera de Toba incoado y ámbito de la Cantera de Toba y túnel de acceso. Elaboración Propia.

Como se puede apreciar en la imagen superior, en la parcela situada al norte de la Cantera de Toba, donde comienza el acceso al túnel, se han propuesto varias alternativas de ubicación del Espacio Libre previsto en el planeamiento vigente y se ha añadido el uso dotacional o de equipamiento. Ello permitirá dar un acceso adecuado y amplio, con espacio de aparcamiento, que permita poner en valor en su momento la antigua cantera haciéndola visitable.



Ilustración 3. Acceso al túnel.
Elaboración Propia.

Con respecto a otros bienes catalogados, como los arquitectónicos, cabe destacar que la MM centra su alcance en la alteración de los parámetros de la ordenanza AR-5, quedando estos bienes bajo el imperio de la normativa del Catálogo de Protección Arquitectónico del municipio, por lo que, no alterándose sus determinaciones y manteniendo el carácter rural y residencial del asentamiento, no se prevén efectos sobre los mismos. Con todo, los elementos han sido suficientemente descritos y georreferenciados tanto en el Capítulo VI del DAE y como en el Tomo I del Documentos de Información: Análisis Histórico, valorados los efectos de la ordenación en el punto 10.2 del DAE.

-Analizar pormenorizadamente la variable edáfica (suelos) y su capacidad agrológica.

Finalmente, en cuanto a lo dispuesto sobre desarrollar un análisis pormenorizado de la variable suelo y graficar la capacidad agrológica que se le asocia, se argumenta lo siguiente.

El Plan General de Ordenación de Gáldar ordena a nivel estructural los usos del suelo en función de los recursos que este ostenta. Este mismo instrumento ordenó el ámbito de Los Lomos como un Suelo Rústico de Asentamiento Rural; consecuentemente no previó que este suelo tuviera capacidad para su utilización como sorribas en otras zonas municipales. Se entiende que si tras el análisis y diagnóstico realizado por el PGO, este no ordenó tal tipo de actuaciones, es porque a nivel municipal el ámbito de Los Lomos no constituye un suelo con valor agrológico suficiente para ser preservado.

-Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

En virtud del artículo 29 de la LEA y del Anexo, Capítulo II, Sección Única del RPC, la caracterización medioambiental de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo

en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa NO es un contenido exigido para los Documentos Ambientales Estratégicos. Los contenidos del Capítulo VI. Caracterización ambiental del DAE se corresponden, como se advierte en dicho capítulo, a lo dictado por el Anexo, Capítulo II, Sección Única, 2,d. del RPC: caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan - contenido sobre el que se ha manifestado el Área de Planificación Territorial y Transición Ecológica en el punto anterior de este informe -.

Aun con ello, se recuerda que este artículo concreta que *<<se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas>>.*

Consecuentemente, no se recogen contenidos concernientes a riesgos dado que, como se ha analizado en la Memoria de Información, no existe una exposición o vulnerabilidad a riesgos ambientales significativos, por lo que no se ha considerado como *<<problema ambiental existente>>* que debiera de incluirse en dicho contenido.

- Identificar la presencia o justificar la ausencia de áreas de interés.

La inclusión de información sobre elementos de valor histórico cultural en la caracterización del factor “*patrimonio histórico, cultural y natural*”, hace referencia sólo a elementos existentes en el ámbito de la MM, en el que no existe elementos de valor natural.

Aun con ello, se incorporará un texto aclaratorio en el instrumento⁵.

Por otro lado, en este Capítulo del DAE se advertía de la escasa presencia de matorrales de Tabaibal-Cardonal y de que no se localizaban especies en régimen de protección. Así pues, dado el carácter predominantemente antrópico del ámbito de ordenación, no se realizó un estudio pormenorizado de la localización exacta de estos matorrales, acudiendo simplemente a un análisis empírico realizado mediante ortofoto y trabajo de campo que permitieron adivinar *grosso modo* la presencia y localización de estos. Como se suscribe, su presencia es muy escasa e irrelevante, con lo que se considera que la información proporcionada al respecto es suficiente.

-Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

Se deberán analizar los efectos ambientales previsibles de la superposición de las propuestas y determinaciones de la ordenación estructural, valorando las alternativas, así como los efectos de la ordenación pormenorizada, calculándose la incidencia de cada Unidad de actuación sobre los factores ambientales identificados, en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación

⁵ No se incluye dado que el párrafo inmediatamente posterior ya supone una aclaración precisa y suficiente de este aspecto.

Ambiental; y el DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

En el informe de Área de Planificación Territorial y Transición Ecológica se considera inválida la no evaluación de todas las alternativas de ordenación puesto que <<sus diferenciados usos y actos de ejecución específicos, pueden presentar diferencias de localización y de superficies, por lo que no puede equipararse la incidencia ambiental de las alternativas 1.1, 1.3 y 2.3, a las alternativas no evaluadas>>.

Al respecto, cabe aclarar que el Anexo, Capítulo II, Sección Única, 2,e, del RPC especifica que se relacionarán las propuestas y determinaciones de ordenación con los factores ambientales descritos para identificar las afecciones y describirlas – y si procede cuantificarlas-. En este sentido, el objeto de la evaluación es la de identificar las determinaciones que puedan tener afección ambiental. En las alternativas esbozadas por la MMPGO, una determinación tiene cabida en 2 o en 3 alternativas. Por tanto, no se evalúa la misma determinación en cada una de ella, sino que se realiza una elección de las alternativas que albergan la variedad de determinaciones comunes a otras para ser objeto de evaluación. Se incluirá un texto en el documento que aclare el método seguido para la evaluación de las alternativas⁶.

Por otro lado, se describen y valoran dichas determinaciones consistentes en el reajuste del límite y la combinación de usos en diferente localización. Para esta cuantificación, NO se emplea el método de evaluación del RPC sino que, siguiendo la potestad otorgada por dicho reglamento, se emplea el método de evaluación utilizado por el PGO, tal y como se describía en el DAE, no obstante, se utiliza la descripción de los atributos de un impacto tal y como recoge el RPC por no estar los mismos descritos en dicho PGO.

Consecuentemente, existen diferencias metodológicas en el método de cálculo de la incidencia o de la magnitud en la evaluación de esta MM respecto de la recogida en el RPC, si bien no por ello puede concluirse que ésta no ha sido evaluada correctamente.

Se cuestiona por otra parte la valoración realizada en la ficha de evaluación de cada efecto identificado. La asignación de un valor u otro se corresponde con la aplicación del criterio por cada atributo de incidencia. Si en aplicación de estos se esboza la misma valoración para otras alternativas, se debe al insignificante alcance de las afecciones ambientales de las determinaciones diseñadas; cuestión que encuentra su fundamento si se considera que los efectos del uso residencial, el uso dotacional o el uso de equipamiento no presentan efectos diferentes por localizarse, por ejemplo, al este o al oeste de una parcela.

Debe recordarse que se está empleando el mismo método de evaluación empleado por el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOG, aprobado definitivamente y con una Memoria Ambiental vigente.

-Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

⁶ La metodología empleada para la valoración de las alternativas de ordenación se explicó en el DAE.

-Incorporar la afección al PTE-09 (Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria).

Se desconoce la necesidad de analizar cómo las determinaciones de ordenación pormenorizada de un asentamiento rural pueden incidir en las determinaciones de un instrumento como el Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria, cuyo objeto de ordenación son los recursos agrológicos y la disposición de esta actividad a nivel insular. Debido a ello, se consideró innecesario su análisis.

-Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

-Adoptar las medidas ambientales oportunas resultantes de una evaluación ambiental adecuada dándole posterior traslado a la normativa.

Las medidas para el seguimiento ambiental establecidas en el DAE se consideran suficientes, en cuanto no solo atienden a efectos que se han identificado en la evaluación, sino a aquellos efectos residuales que pudieran darse.

Tras la supervisión del Órgano Ambiental del DAE, estas medidas, y las que este considere oportunas incorporar, formarán parte de la normativa de la MMPGO.

En virtud de lo expuesto, se considera que existen elementos suficientes, atendiendo a las aclaraciones realizadas, para la emisión del Informe Ambiental Estratégico, procediendo a incorporar los contenidos que procedan en las diferentes Memorias, Normativa y Programa de Vigilancia Ambiental de la MMPGO.

7.2.2. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, CLIMA, ENERGÍA Y CONOCIMIENTO. SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE. CABILDO DE GRAN CANARIA

Con respecto al informe técnico emitido por el Servicio de Medio Ambiente, se entiende que la Declaración Ambiental Estratégica a la que se refiere, se trata efectivamente del Informe Ambiental Estratégico, al enmarcarse este plan dentro de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Aclarado este aspecto; en cuanto a las conclusiones del informe, se manifiesta respecto las consideraciones lo siguiente:

La totalidad de las medidas dispuestas en el informe han sido incluidas en la Normativa de esta MM; concretamente en el TÍTULO IV. CONSIDERACIONES Y CONDICIONANTES AMBIENTALES. CAPÍTULO VI. MEDIDAS PROVENIENTES DEL DAE, o en su defecto, en los apartados procedentes del CAPÍTULO VII del mismo título.

8. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Como ya se ha dicho, superada la consulta ambiental, el Órgano Ambiental de Gran Canaria mediante acuerdo de 30 de julio de 2024 -BOC Nº - Nº113 de 16 de septiembre de 2024 -, formula INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO al instrumento de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito del Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos.

El IAE analiza y sintetiza los informes emitidos en el citado trámite, ratifica las consideraciones que respecto a estos lleva a cabo el Ayuntamiento de Gáldar, describe las consecuencias de la falta de informe por parte del Servicio de Patrimonio del Cabildo de Gran Canaria y verifica la ausencia de alegaciones en el trámite de información pública basándose en el certificado municipal emitido el 10 de octubre de 2023.

A continuación, procede a FORMULAR INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO siempre que se cumplan las consideraciones y condicionantes ambientales adicionales:

Red eléctrica y alumbrado público:

- *En el alumbrado público se utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica, y se diseñará siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED), al tiempo que en su disposición se evite la emisión de luz por encima del horizonte de forma que produzcan la mínima perturbación al vuelo nocturno de las aves.*
- *El alumbrado público estará dotado de un sistema de control inteligente de la potencia de la luz, reduciendo así el consumo innecesario de electricidad y de contaminación lumínica, así como de sensores de movimiento como medida que propicie el ahorro energético y la seguridad.*

Residuos y saneamiento:

- *Se potenciará la reutilización y reciclaje de los escombros y residuos, siempre que sea factible durante las fases de ejecución de las determinaciones derivadas de la presente Modificación Menor, o en su defecto, su transporte a instalaciones administradas por un gestor de residuos debidamente autorizado.*
- *Se implementará la cantidad de contenedores de residuos existentes en el ámbito del AR-16 de todas las categorías, especialmente aquellos destinados al reciclaje en cantidad mínima de tres localizaciones por cada una de las vías estructurantes.*
- *El Promotor debe garantizar que se lleve a cabo una limpieza integral de todos los puntos en los que se han detectado residuos, no únicamente en el suelo apto para edificación y fincas como se propone en las medidas preventivas del DAE.*
- *Con el fin de evitar las filtraciones de efluentes al terreno, todas las edificaciones deberán estar conectadas a la red de saneamiento*

Paisaje:

- *Con objeto de que no resulten en situación de fuera de ordenación numerosas edificaciones actualmente existentes, además de conservar las características ambientales y paisajísticas en el ámbito de la presente Modificación Menor, el SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA al que se refiere el Apartado 1 del Artículo 9 de la ORDENANZA AR-5 modificada debe sustituirse por: Edificación unifamiliar con alineación a viario.*

- En la Ordenanza AR-5 deberá implementarse medidas encaminadas a proteger de obstáculos (tanto edificaciones como infraestructuras) los pasajes transversales entre los Lomos, permitiendo la conexión visual entre ellos y las vistas tanto hacia el entorno abancalado como hacia el mar.
- En general, los elementos de contención que resulten necesarios deberán ser permeables, permitiendo el flujo natural de la fauna y el agua.
- Los muros de contención de terrenos, se ejecutarán a base de piedra seca, preferiblemente del lugar, permitiendo la preservación de la topografía y la estética natural del paisaje.
- Los taludes resultantes del acondicionamiento de las parcelas se revegetarán de forma tradicional con flora asociada al tipo de suelo y a las condiciones climáticas del lugar.
- En el exterior de las edificaciones, se prohibirá el uso de materiales reflectantes, discordantes con el entorno.
- El color exterior de las edificaciones deberá disponerse según un cromatismo controlado en tonos y gamas blancas y ocre.
- Con objeto de eliminar su impacto visual, deberá acometerse la sustitución del tendido eléctrico aéreo en el ámbito de la presente Modificación Menor y sustituirlo por un tendido eléctrico subterráneo. Con carácter prioritario debe abordarse el enterramiento del tendido aéreo que discurre junto a los bordes de las vías donde no está previsto edificar.

Suelo:

- Durante los movimientos de tierras, tanto para construir edificios o para urbanizar, se procederá previamente a retirar la capa de suelo agrícola (suelo fértil) en las zonas a remover, reintegrándola en aquellos lugares que, en virtud de las obras, no vayan a quedar cubiertos e impermeabilizados.
- Los fertilizantes a utilizar en las tareas agrícolas serán de origen orgánico, atendiendo a parámetros locales, como tipo de suelo, clima y vegetación.

Patrimonio Arqueológico y Etnográfico:

- En el ámbito de la Modificación Menor, deberá garantizarse la protección de los elementos constructivos propios del origen agrícola de los asentamientos, tales como muros, estanques, aljibes, etc., conformados por cantería de toba volcánica local.
- En los casos de derrumbe o demolición autorizada se deberá preservar el material sobrante de toba volcánica para su reutilización en obras de reforma o rehabilitación en el ámbito de la Modificación Menor.
- Deben arbitrarse las medidas necesarias para incorporar al AR-16 la denominada Cantera de Santiago (El Cubo) como Equipamiento Cultural, así como preverse la mejora del acceso y dotarlo de un área de aparcamientos.

Espacios libres:

- Los espacios libres públicos se proyectarán promoviendo la creación de itinerarios accesibles que favorezcan la movilidad activa, dotados de bancos y árboles de porte que proporcionen sombra a los usuarios.
- En los casos en los que no sea posible introducir este tipo de arbolado, se dispondrá de elementos de protección solar, tales como pérgolas con vegetación asociada, toldos u otros elementos que ayuden a minimizar la radiación solar.
- Estarán asimismo dotados de la oportuna instalación de alumbrado público que responda a los criterios señalados en el Condicionante anteriormente referido a la Red eléctrica y alumbrado público. En todo caso, en su desarrollo abordará medidas orientadas al tratamiento de los siguientes aspectos:

Vegetación

- *Para la elección del arbolado y su ubicación serán tenidas en cuenta las distancias precisas entre copas y sistema radicular de cada especie, así como la menor afección a las edificaciones colindantes.*

Pavimentos

- *La pavimentación a utilizar en los espacios destinados a la circulación de peatones deberá ser antideslizante y filtrante.*
- *En los cambios de nivel, cuando resulten inevitables, los materiales, colores y texturas deben estar sujetos a las determinaciones contenidas en la Normativa de Accesibilidad.*

Perspectiva de género

- *La ubicación y distribución del mobiliario urbano, jardinería e iluminación responderá a criterios de configuración de espacios de estancia que permitan la vigilancia pasiva y garanticen la seguridad de los usuarios.*

Movilidad sostenible

- *Las calles Lomo Primero y Lomo V deben garantizar el doble sentido de circulación con objeto de facilitar el acceso desde Los Lomos a la Costa y viceversa.*
- *Cada parcela deberá disponer en su interior de la reserva de al menos una plaza de aparcamiento de vehículo por cada 100 m² de superficie construida.*
- *En el ámbito de la presente Modificación Menor, deberá permitirse el aparcamiento en la vía pública solo en tramos de calles de más de 10'00 mts. de anchura sin son de doble dirección y de 7'00 mts. de anchura si son de una sola dirección.*

- Atendiendo a la generalizada estrechez de las vías públicas en el ámbito de la presente Modificación Menor, para resolver la demanda de aparcamientos, deberán habilitarse áreas destinadas a aparcamiento de vehículos en cada uno de Los Lomos.

- Dada la reducida anchura de las calles, las aceras para la circulación de peatones deberán resolverse como plataforma única con la calzada destinada al acceso rodado de vehículos, diferenciadas mediante un cambio de pavimento y dotadas de bolardos para garantizar la seguridad de los peatones.

Fase de ejecución de obras:

- En ningún caso, se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos de dichas aguas sobre el terreno.

- El tratamiento de las aguas residuales se llevará a cabo a través de instalaciones de depuración técnicamente admitidas. En todo caso, las aguas residuales generadas en las instalaciones de obra, como casetas de obra, zonas de oficina, etc., deberán ser retiradas por una empresa autorizada.

8.1. CONSIDERACIONES Y CONDICIONANTES AMBIENTALES

Las consideraciones y condicionantes ambientales adicionales del IAE, se han tenido en cuenta en la presente MM incorporándolas en su práctica totalidad en la Normativa de esta MM, en concreto, en el Título IV_ CONSIDERACIONES Y CONDICIONANTES AMBIENTALES, CAPÍTULO VII. MEDIDAS PROVENIENTES DEL IAE - independientemente de su alcance y naturaleza – y ello por entender que estas deben ser de obligado cumplimiento a tenor de lo dispuesto por el órgano ambiental con objeto de la formulación de dicho IAE, otorgando a estas carácter normativo cuando literalmente expresa que procede a:

*“FORMULAR INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO al instrumento de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito del Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos, al no preverse efectos significativos sobre el medioambiente, **siempre que se cumplan las consideraciones y condicionantes ambientales adicionales:**”*

Tales medidas se incluyen asimismo en el Artículo 48. Condiciones Generales de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO; concretamente en el apartado “CONDICIONES PARTICULARES DEL SRAR-16 LOS LOMOS”.

No obstante, el alcance y contenido de estas es dispar, cuestión que se pone de manifiesto por seguridad jurídica en unos casos o por no ser finalmente incluidas como tales medidas en otros:

- **Red eléctrica y alumbrado público:** Las medidas que respecto a la red eléctrica y alumbrado público se incorporan son susceptibles de incluir en Proyectos de Urbanización
- **Residuos y saneamiento:** Tal y como ocurre con las anteriores, constituyen contenido propio de Ordenanzas de Urbanización e incluso de edificación.
- **Paisaje:**
 - La denominación de la ORDENANZA AR-5 no va a cambiarse. Es una cuestión ordenancista que excede de la consulta ambiental y de su alcance; por otro lado, las edificaciones – por la propia definición de la ordenanza – van alineadas a viario.

- La calificación de estos pasajes como infraestructura peatonal y/o viario ya garantiza que no pueden ser ocupadas por edificaciones. Se añadirá no obstante que las infraestructuras se ubicarán salvando las perspectivas de los pasajes transversales entre los Lomos, permitiendo la conexión visual entre ellos y las vistas tanto hacia el entorno abancalado como hacia el mar.
- El resto de las medidas referidas al Paisaje se incluyen siendo de aplicación la observación dispuesta para la red eléctrica, alumbrado público, residuos y saneamiento.
- **Suelo:** Tal y como ocurre con las anteriores, constituyen contenido propio de Ordenanzas de Urbanización e incluso de edificación.
- **Patrimonio Arqueológico y Etnográfico:** Tal y como ocurre con las anteriores, constituyen contenido propio de Ordenanzas de Urbanización e incluso de edificación. Se exceptúa la medida referida a la incorporación de la Cantera de Santiago: excede el objeto y alcance de esta MM la adopción de tal “medida”.
- **Espacios Libres:** Las medidas que respecto a los espacios libres se incorporan son susceptibles de incluir en Proyectos de Urbanización.
- **Vegetación:** Se incluyen como medidas del IAE.
- **Pavimentos:** Las medidas que respecto a los pavimentos se incorporan son susceptibles de incluir en Proyectos de Urbanización .
- **Perspectiva de género:** Las medidas que respecto a la perspectiva de género se incorporan son susceptibles de incluir en Proyectos de Urbanización.
- **Movilidad sostenible:** Las medidas que respecto a la movilidad sostenible se incorporan como medidas del IAE.
- **Fase de ejecución de obras:** Se incorporan como medidas del IAE.

CAPÍTULO V. MODELO DE ORDENACIÓN

9. INTRODUCCIÓN

Como ya se ha explicado en la Fase anterior con ocasión de describir las Alternativas de Ordenación, todas las propuestas que al efecto se plantearon en esta MM tienen en común los siguientes aspectos:

- La redefinición de la ordenanza AR-5, eliminando el núcleo de San Isidro, que queda incluido en la AR-3, de forma que la AR-5 sólo afecta al asentamiento de Los Lomos.
- Se añaden condiciones particulares a la ordenanza AR-5 para desplazar a las genéricas, reconociendo de facto la tipología edificatoria como vivienda entremedianeras, eliminando los retranqueos a camino principal y de servicio, consecuencia de tal eliminación la ocupación se incrementa respecto a la vigente, pasando del 60% al 80%.
- Se redefinen de igual manera las condiciones estéticas, ajustándolas a las edificaciones consolidadas permitiendo indistintamente el uso de cubierta plana o inclinada.

- A pesar de la remisión a Convenios Urbanísticos para la gestión urbanística de las diferentes alternativas de ordenación propuestas, no se descarta la posibilidad de acudir a otras vías de gestión explicadas en la Memoria Informativa (Capítulo IV Gestión y Ejecución del Suelo).

La propuesta de ordenación pivotó en el diseño de dos modelos cristalizados en varias alternativas, de forma que pudieran complementarse entre ellas generando otras combinaciones fruto de los informes emitidos por las administraciones pertinentes, así como de la información pública a la que en su momento se sometió este instrumento.

Producto de las premisas explicadas y consecuencia de la consulta ambiental efectuada el modelo de ordenación que ahora se define es el que a continuación se describe: pese a que cualquiera de las alternativas propuestas no presentaban problemas ambientales o técnicos reseñables, de las definidas se ha optado por seleccionar la Alternativa 1.3 por ser la que mayor coherencia urbanística ofrece al generar un sistema de gestión sencillo y aportar variabilidad de usos sin consumir mayores cantidades de suelo. Genera además espacios de valor asociados a elementos culturales como La Cantera de Toba Volcánica y un adecuado reparto del sistema público de dotaciones y espacios libres, equilibrado con los nuevos aprovechamientos otorgados por la MM.

10. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Modelo basado en dar cobertura jurídica a los actos edificatorios, solventar los errores detectados en el PGO'06, así como incluir el área sin calificar situada entre Lomo 1º y 2º y resolver desajustes cartográficos de las alineaciones.

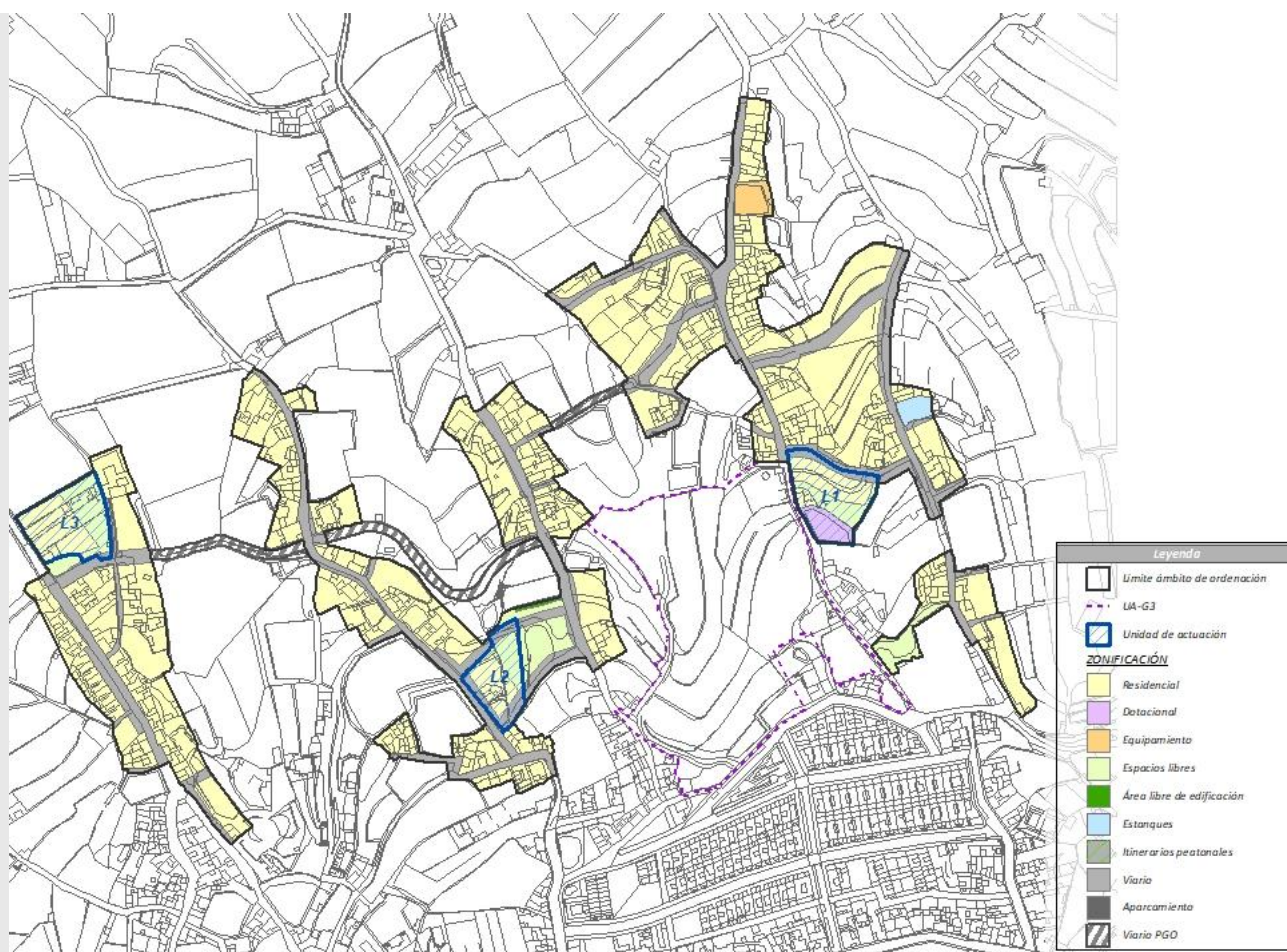


Ilustración 4. Modelo de ordenación.
Elaboración propia.

En esta alternativa la redelimitación del Asentamiento Rural responde a pequeños ajustes de borde que buscan la coherencia del conjunto. Las áreas remitidas a convenio urbanístico mantienen la proporcionalidad de usos contemplada en el PGO. Se mantiene el ancho de la vía que conecta con El Agujero, debido a su importancia. En esta alternativa, la bolsa de suelo sin calificar por el PGO'06 situada entre los Lomos 1º y 2º, decide dejarse fuera del asentamiento otorgándole la clase y categoría conforme a su nivel de transformación antrópica: SRPAi⁷.

11. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO

11.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Los suelos recategorizados como Asentamiento Rural se han promovido en aquellos espacios agrícolas que por la presión del sistema urbano han ido abandonándose paulatinamente, de forma que se eviten impactos paisajísticos derivados del abandono de la actividad agraria. De igual forma, se han recategorizado a Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva aquellos ámbitos que bien por el grado de consolidación de la edificación preexistente, como por la estructura de la propiedad o por no ser acorde a

⁷ En adelante, SRPAi.

los criterios de conexión con vías principales establecidos tanto por el PIOGC23 como por el propio PGO'06, no justificaban su conservación como Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

11.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO

Se han ajustado las delimitaciones del Asentamiento Rural siguiendo las previsiones del PIOGC'23 en su zonificación y la consolidación de la trama urbana del asentamiento. Así, se han procurado nuevos suelos destinados a una mejora de las dotaciones públicas, incorporando el uso residencial necesario para que su obtención por parte de la administración se promueva desde las actuaciones asistemáticas contempladas en esta MM.

11.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO

No se prevé la incorporación de nuevos usos en el ámbito de la MM, sino una redistribución de los existentes, acorde a los criterios de compacidad urbana y heterogeneidad de usos pormenorizados que mejoren los indicadores asociados a espacios urbanos cómodos y saludables.

11.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBEN DESAPARECER

No se prevé la desaparición de ninguna edificación motivada por las nuevas determinaciones establecidas por esta MM, puesto que del rediseño de las alineaciones lo que se evita, precisamente, son las demoliciones promovidas desde el actual PGO'06.

11.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES (ART. 138 Y ARTI. 69.1b LSENPC)

La ordenación propuesta se divide, fundamentalmente, en dos estrategias diferenciadas: en primer lugar, la parte del asentamiento que, por sus características, puede considerarse como suelo urbanizado y, en segundo lugar, los tres ámbitos de gestión que carecen de dicha condición.

El cumplimiento de los estándares sigue, pues, la misma lógica: por un lado, se justifica el cumplimiento del artículo 138 en aquellos ámbitos sujetos a gestión urbanística, y, por otro, el cumplimiento de la totalidad del asentamiento rural para con el artículo 69.1 b.

En lo relativo al cumplimiento de los estándares de los ámbitos de gestión, se remite al fichero anexo a la Normativa, donde se demuestra **el cumplimiento del artículo 138**, así como los cálculos realizados con base en las exigencias legales pertinentes y las áreas de las diferentes calificaciones propuestas por esta modificación.

En lo relativo al cumplimiento del artículo 69.1b se estará a lo previsto por la LSENPC: *b) El uso dotacional, incluyendo reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, cuya dimensión se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los suelos urbanizables ordenados y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.*

Siguiendo lo determinado por el supra citado artículo, se diseña la siguiente tabla:

USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCCUPACIÓN	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA
MODELO DE ORDENACIÓN	(m ²)		(m ² /m ²)	(%)		(m ²)
RESIDENCIAL		b3	2,70	100,00	3,00	
RESIDENCIAL		b2	1,80	100,00	2,00	
RESIDENCIAL	44.833,68	AR-5	0,60	80,00	2,00	26.900,21
SOCIAL	513,30	S	1,60	100,00	2,00	821,28
COMERCIAL	511,35	C	1,60	100,00	2,00	818,16
ESTANQUE	303,52					
VIARIO	14.271,29					
ESPACIOS LIBRES	3.806,99					
TOTAL	64.240,13					28.539,65
			M ² C RESIDENCIAL	DOT+ELP A.138	ART. 69.1b (máx. 60%)	SUP. CONSTRUIDA m ²
ESTÁNDARES ARTÍCULOS 138+69.1B			26.900,21	10.760,08	6.456,05	26.900,21

Tabla 2. Cálculo de estándares.
Elaboración propia.

Así las cosas, el **máximo dotacional** establecido para el Asentamiento Rural de Los Lomos se fija en **6.456,05 metros cuadrados**, siendo que **el modelo de ordenación propone 4.623,82 metros cuadrados**, por lo que **se cumple con lo estipulado en el artículo 69.1 b)**, al no superarse el máximo establecido por éste a los asentamientos rurales.

CAPÍTULO VI. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

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, utilizando la figura del Convenio Urbanístico de Gestión para fijar los términos en los que ha de llevarse a cabo el desarrollo jurídico urbanístico del suelo; concretando los derechos y obligaciones que resulten pertinentes a tal fin.

Se ha optado por elegir este sistema, ya previsto por el PGO vigente, por ser ámbitos que presentan una dificultad en la gestión debido a (i) la escasa rentabilidad (ii) la atomización de la propiedad. Por otro lado, la iniciativa pública garantiza que efectivamente la gestión urbanística se lleve a cabo: resulta evidente y palmario que las personas propietarias de los suelos sujetos a operaciones de gestión — independientemente del tipo y entidad— no han llevado a cabo iniciativa alguna en los últimos 20 años, por lo que es de prever que debe ser el Ayuntamiento, quien lidere el desarrollo urbanístico de estos suelos en colaboración con los particulares, mediante la figura del Convenio Urbanístico de Gestión.

Asimismo, en el ámbito de la presente MM se distinguen dos niveles de gestión para la consecución de los objetivos que la misma persigue: (i) por un lado se encuentran las áreas que no precisan de un ulterior desarrollo para la aplicación de sus determinaciones: las actuaciones edificatorias que en las mismas se desarrollen no requerirán más que de las autorizaciones y títulos previos que en su caso se consideren pertinentes a tenor de la legislación sustantiva o sectorial que en su caso resulte de aplicación. (ii) Por otro lado, se encuentran las Áreas Remitidas a Convenio: en virtud de la normativa vigente, y sin perjuicio de que puedan formalizarse dichos convenios, estas áreas deberán gestionarse y ejecutarse conforme a

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