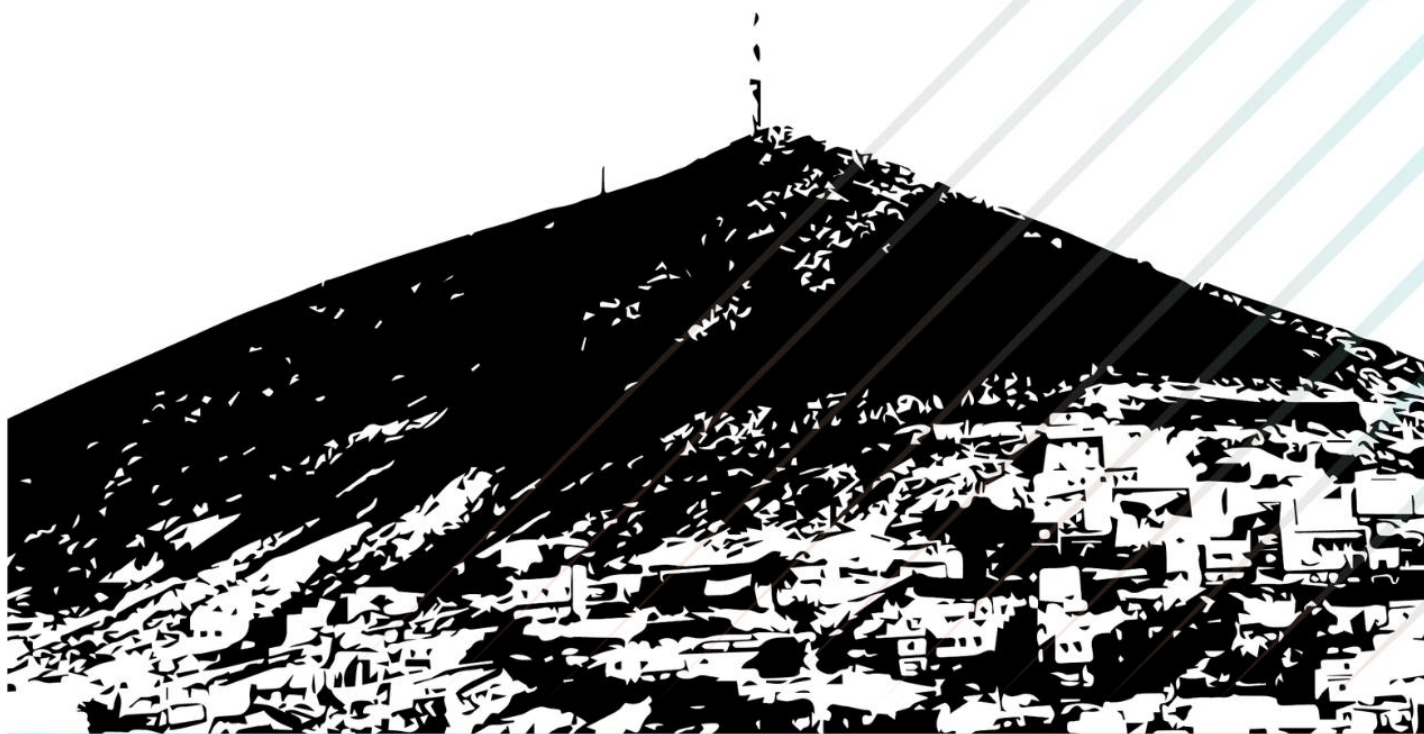


MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS



TOMO II – DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

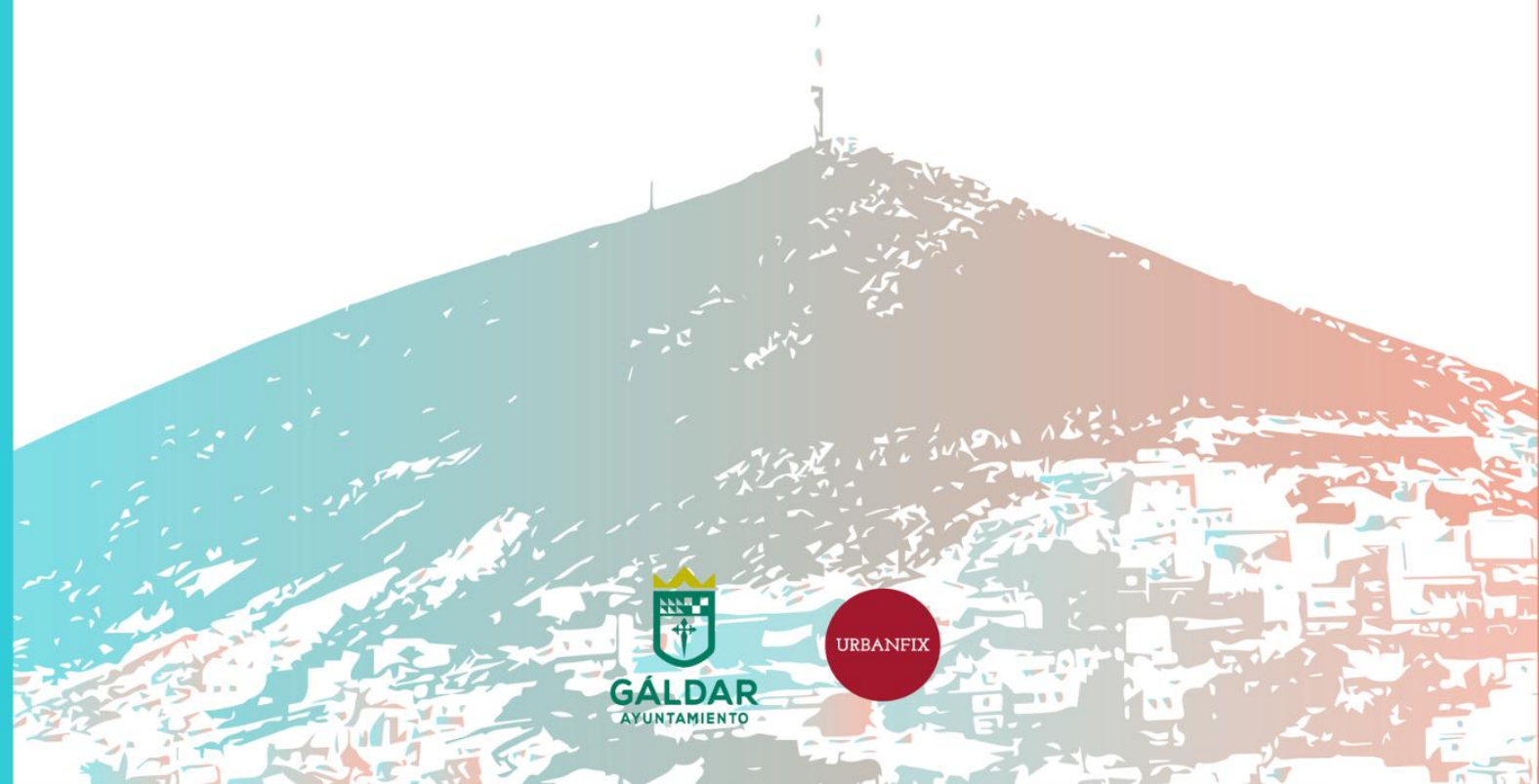
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

**ANEXO II – SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACIÓN**

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

APROBACIÓN INICIAL

JULIO · 2026



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

<u>CAPÍTULO I.</u>	<u>SÍNTESIS DE LA ESTRUCTURA DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</u>	<u>I-1</u>
1.	CONSIDERACIONES PREVIAS.....	I-1
2.	ESTRUCTURA DE LA MJ.....	I-1
<u>CAPÍTULO II.</u>	<u>JUSTIFICACIÓN DE LA MM Y OBJETIVOS</u>	<u>II-2</u>
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA MM	II-2
4.	OBJETIVOS DE LA MM	II-2
<u>CAPÍTULO III.</u>	<u>RESULTADO DE LA FASE DE LA CONSULTA AMBIENTAL.....</u>	<u>III-3</u>
5.	SÍNTESIS DE LOS INFORMES EMITIDOS.....	III-3
6.	INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	III-4
<u>CAPÍTULO IV.</u>	<u>MODELO DE ORDENACIÓN</u>	<u>IV-4</u>
7.	ANTECEDENTES Y ALTERNATIVAS	IV-4
8.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MODELO DE ORDENACIÓN	IV-5
8.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	IV-5
8.2.	JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO	IV-6
8.3.	JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO	IV-6
8.4.	JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DEBEN DESAPARECER.....	IV-6
9.	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES (ARTS. 138 Y 69.1.B LSENPC).....	IV-6
<u>CAPÍTULO V.</u>	<u>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</u>	<u>V-7</u>

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Modelo de Ordenación.	IV-5
---	------

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Síntesis de los informes recibidos en el trámite de consulta ambiental.	III-3
Tabla 2 Cálculo de estándares.	IV-6

CAPÍTULO I. SÍNTESIS DE LA ESTRUCTURA DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente Anexo de la MJ se desarrolla cumpliendo con el mandato establecido en el apartado segundo del artículo 61 de la LSENPC, que dispone:

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) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del 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.

El presente capítulo identifica la naturaleza y finalidad de la MJ de la MM del Plan General de Ordenación de Gáldar, referida al ámbito del Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos.

La MM tiene por objeto dar cobertura jurídica a los actos edificatorios existentes, subsanar los errores detectados en el PGO'06, resolver los desajustes cartográficos de alineaciones, reajustar el dimensionado de manzanas y retranqueos para adecuarlos a la tipología tradicional de vivienda entremedianeras propia del asentamiento, e incorporar al planeamiento la bolsa de suelo sin calificar situada entre Lomo I y Lomo II. Asimismo, reconsidera el sistema de gestión de las tres unidades de actuación delimitadas por el PGO'06, orientándolo hacia la fórmula del convenio urbanístico.

Finalmente, se delimita el alcance de la Modificación Menor, que se circunscribe a la ordenación pormenorizada del Asentamiento Rural AR-16, sin alterar la ordenación estructural del municipio, ni suponer la reconsideración integral del modelo territorial vigente.

2. ESTRUCTURA DE LA MJ

La MJ se estructura en cinco capítulos, en los que se desarrollan los contenidos exigidos en el ya citado artículo 61 LSENPC. El contenido de dichos capítulos se expone a continuación:

- El **CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN** explica la fase en la que se encuentra el instrumento y el ámbito de ordenación que definitivamente aplica.
- El **CAPTÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DE LA MM** recoge la justificación de los intereses concurrentes y la conveniencia de la modificación, así como la justificación de la figura de planeamiento aplicable.
- El **CAPÍTULO III. OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MM** en el que se desarrollan los objetivos generales del PGO y los objetivos específicos de la modificación, junto con el contenido del documento conforme a los artículos 61 y 62 RPC.

- El *CAPÍTULO IV. RESULTADO DE LA FASE DE LA CONSULTA AMBIENTAL* expone la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, sintetiza los informes emitidos por las administraciones consultadas y recoge las consideraciones y condicionantes establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.
- El *CAPÍTULO V. MODELO DE ORDENACIÓN* describe el modelo elegido de entre las alternativas planteadas, justifica la categorización del suelo, las zonas de expansión, los usos globales y la ausencia de edificaciones a demoler. Por último acredita el cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por los artículos 138 y 69.1.B) de la LSENPC.
- El *CAPÍTULO VI. GESTIÓN Y EJECUCIÓN* aborda el sistema de ejecución previsto para las unidades de actuación delimitadas y los dos niveles de gestión aplicables a las áreas incluidas en el ámbito de la modificación.

CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DE LA MM Y OBJETIVOS

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MM

El Ayuntamiento de Gáldar impulsa esta Modificación Menor para dar respuesta a la problemática detectada tras la aprobación del PGO'06 en el Asentamiento Rural de Los Lomos, articulada en torno a los siguientes aspectos:

- Reajuste de alineaciones y anchos de viario, con base en cartografía más precisa y en la jerarquización de los viarios existentes.
- Corrección del retranqueo obligatorio de 4 metros a calle, incongruente con la tipología tradicional de vivienda entremedianeras alineada a viario propia del asentamiento.
- Ajuste del trazado de la calle de unión entre Lomo I y Lomo II, adaptándolo a la obra de urbanización ya iniciada.
- Reajustes puntuales del dimensionado de manzanas para habilitar la implantación residencial conforme a los parámetros edificatorios vigentes.
- Reconsideración del sistema de gestión de las tres unidades de actuación delimitadas, dada su escasa rentabilidad y la fragmentación de la propiedad, proponiéndose el convenio urbanístico como vía de gestión.
- Unificación de las ordenanzas Ar-3 y Ar-5, cuyo único parámetro diferenciador —la superficie mínima de parcela— quedó igualado tras la modificación puntual aprobada el 19 de mayo de 2011.

4. OBJETIVOS DE LA MM

Son objetivos del PGO de los que se hace eco este documento, entre otros: la regulación ordenada y sostenible de los usos del suelo; la organización racional de la ocupación y calificación del suelo atendiendo a las variables ambientales; la utilización racional de los ámbitos con valores agrarios; la conservación y protección del patrimonio histórico municipal; y la ordenación del suelo urbanizado mediante criterios de continuidad de la trama y definición de los bordes urbanos.

Son objetivos específicos de esta Modificación Menor:

- Adecuar las determinaciones urbanísticas a la realidad física y social de Los Lomos, facilitando la integración de la edificación existente.
- Establecer parámetros claros de control del crecimiento y consolidación edificatoria acordes con la naturaleza rural del asentamiento.
- Implementar medidas de integración paisajística que preserven la calidad visual e identidad de Los Lomos.
- Recuperar, proteger y reactivar el patrimonio histórico, cultural y etnográfico del asentamiento.
- Viabilizar la gestión de las Unidades de Actuación para la obtención de los suelos calificados como Espacios Libres, sin vulnerar los aprovechamientos de los propietarios.
- Reconsiderar las formas de gestión y ejecución de las actuaciones, adaptándolas al Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, RGEPC, en lo relativo a asentamientos rurales.

CAPÍTULO III. RESULTADO DE LA FASE DE LA CONSULTA AMBIENTAL

5. SÍNTESIS DE LOS INFORMES EMITIDOS

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:

ADMINISTRACIÓN CONSULTADA	SENTIDO DEL INFORME	CONTENIDO
Ministerio de Defensa (Subdelegación y Dirección General de Infraestructura)	Favorable	Sin observaciones.
Dirección General de Ordenación del Territorio — Gobierno de Canarias	Desfavorable	Requiere subsanar el documento: precisar los objetivos ambientales, ajustar el alcance de las alternativas a los límites del AR-16 (excluyendo San Isidro), identificar los bienes etnográficos afectados —en particular la Cantera de Toba Volcánica (A.I.-BIC.14)—, analizar la capacidad agrológica de los suelos, cuantificar los efectos ambientales por unidad de actuación e incorporar la afección al PTE-09 (Plan Territorial Especial Agropecuario).
Servicio de Medio Ambiente — Cabildo de Gran Canaria	Favorable condicionado	Compatibilidad condicionada a la adopción de medidas de traslocación de especies, control de flora exótica invasora (<i>Nicotiana glauca</i> , <i>Arundo donax</i> , <i>Pennisetum setaceum</i>) y buenas prácticas ambientales durante las obras.
Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras	Favorable	Sin afección a las vías de titularidad insular o de interés regional, al situarse el ámbito a más de 600 m de la GC-2.

Tabla 1. Síntesis de los informes recibidos en el trámite de consulta ambiental.
Elaboración propia.

Las consideraciones del Ayuntamiento de Gáldar a los informes recibidos fueron ratificadas por el Órgano Ambiental. Respecto de la ausencia de informe del Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran

Canaria, se optó por continuar la evaluación ambiental para no paralizar el procedimiento, salvaguardando los valores patrimoniales mediante condicionantes en la resolución.

6. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Mediante acuerdo de 30 de julio de 2024 (BOC n.º 113, de 16 de septiembre de 2024), el Órgano Ambiental de Gran Canaria formuló el IAE, en sentido favorable condicionado a la incorporación de condicionantes ambientales adicionales, ya trasladados a la Normativa de la MM, agrupados por materias, en el siguiente sentido:

- Red eléctrica y alumbrado público: eficiencia energética, sistemas de control inteligente y minimización de la contaminación lumínica.
- Residuos y saneamiento: reutilización de escombros, dotación de contenedores de reciclaje y conexión obligatoria de las edificaciones a la red de saneamiento.
- Paisaje: sustitución del sistema de ordenación por edificación unifamiliar alineada a viario, preservación de las vistas entre Lomos y hacia el mar, soterramiento del tendido eléctrico aéreo y control cromático de las fachadas.
- Suelo: retirada y reintegración de la capa fértil en los movimientos de tierra.
- Patrimonio arqueológico y etnográfico: protección de los elementos constructivos de cantería de toba volcánica. El IAE también exigía incorporar la Cantera de Santiago (El Cubo) como equipamiento cultural, medida que el Ayuntamiento no incorpora por considerar que excede el objeto y alcance de esta MM.
- Espacios libres: itinerarios accesibles, arbolado y protección solar, y criterios de perspectiva de género y movilidad sostenible (doble sentido en Lomo Primero y Lomo V, reserva de aparcamiento por parcela).
- Fase de ejecución de obras: prohibición de vertidos de aguas residuales al terreno y gestión de las aguas generadas en las instalaciones de obra.

CAPÍTULO IV. MODELO DE ORDENACIÓN

7. ANTECEDENTES Y ALTERNATIVAS

La propuesta de ordenación pivotó sobre dos modelos, cristalizados en varias alternativas que compartían los siguientes aspectos: la redefinición de la ordenanza AR-5 —eliminando de su ámbito el núcleo de San Isidro, que pasa a integrarse en la AR-3—; la introducción de condiciones particulares en la AR-5 que reconocen la tipología de vivienda entremedianeras, eliminando los retranqueos a camino principal y de servicio; y el ajuste de las condiciones estéticas para permitir indistintamente cubierta plana o inclinada. Ninguna de las alternativas presentaba problemas ambientales o técnicos reseñables.

A resultas de la consulta ambiental, se seleccionó la Alternativa 1.3, por ofrecer la mayor coherencia urbanística, generar un sistema de gestión sencillo, aportar variabilidad de usos sin consumir mayor cantidad de suelo, y poner en valor elementos culturales como la Cantera de Toba Volcánica, con un reparto equilibrado de dotaciones y espacios libres.

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MODELO DE ORDENACIÓN

El modelo da cobertura jurídica a los actos edificatorios existentes, subsana los errores detectados en el PGO'06, incorpora el área sin calificar situada entre Lomo I y Lomo II, y resuelve los desajustes cartográficos de las alineaciones. La redelimitación del Asentamiento Rural responde a pequeños ajustes de borde orientados a la coherencia del conjunto; se mantiene la proporcionalidad de usos del PGO en las áreas remitidas a convenio urbanístico y el ancho de la vía de conexión con El Agujero. La bolsa de suelo situada entre Lomo I y Lomo II, sin calificar por el PGO'06, queda excluida del asentamiento y se clasifica como Suelo Rústico de Protección Agrícola Intensiva, conforme a su nivel de transformación antrópica.

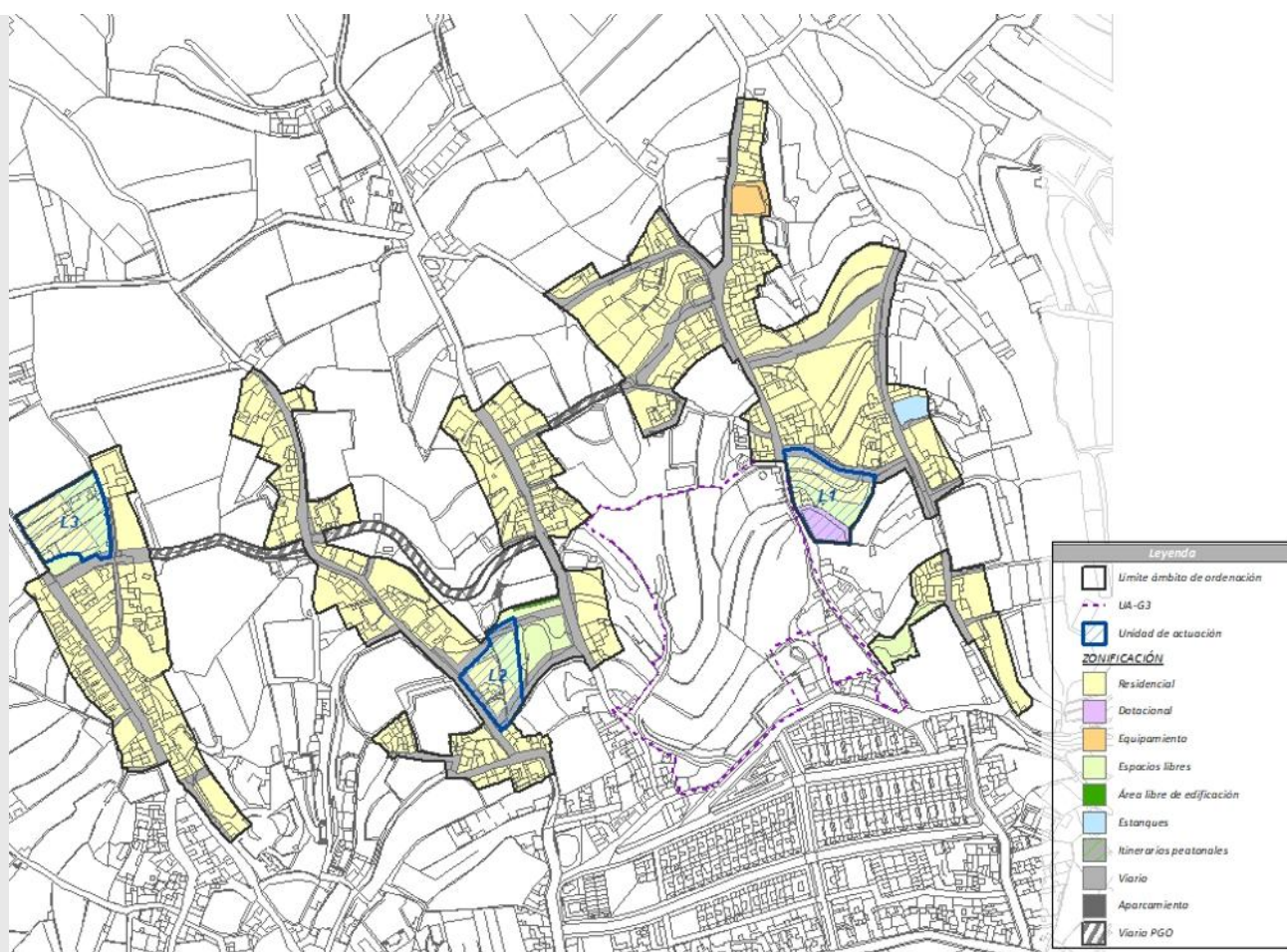


Ilustración 1. Modelo de Ordenación.
Elaboración propia.

8.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Se mantiene como Asentamiento Rural el suelo agrícola progresivamente abandonado por la presión del sistema urbano, evitando así los impactos paisajísticos derivados de dicho abandono. Se recategorizan como Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva aquellos ámbitos que, por el grado de consolidación de la edificación preexistente, por la estructura de la propiedad o por no ajustarse a los criterios de conexión con vías principales del PIOGC'23 y del propio PGO'06, no justifican su mantenimiento como Asentamiento Rural.

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO

Las delimitaciones del Asentamiento Rural se han ajustado siguiendo las previsiones de zonificación del PIOGC'23 y la consolidación de la trama urbana existente, procurando nuevos suelos para la mejora de las dotaciones públicas mediante actuaciones asistemáticas que incorporan el uso residencial necesario para su obtención.

8.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO

No se prevé la incorporación de nuevos usos, sino una redistribución de los existentes conforme a criterios de compacidad urbana y heterogeneidad de usos pormenorizados, orientados a mejorar los indicadores de espacios urbanos cómodos y saludables.

8.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DEBEN DESAPARECER

No se prevé la desaparición de ninguna edificación como consecuencia de las nuevas determinaciones, dado que el rediseño de las alineaciones tiene precisamente por objeto evitar las demoliciones que resultarían de la aplicación del PGO'06 vigente.

9. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES (ARTS. 138 Y 69.1.B LSENPC)

La ordenación propuesta se divide en dos estrategias: por un lado, la parte del asentamiento que puede considerarse suelo urbanizado, sujeta al artículo 138 LSENPC —cuyo cumplimiento se acredita en el fichero anexo a la Normativa—; y, por otro, los tres ámbitos de gestión, para los que se justifica el cumplimiento del artículo 69.1.b) sobre el conjunto del asentamiento rural.

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

USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	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 V. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El PGO'06 delimita en el ámbito tres unidades de actuación —UA Los Lomos LO-1, LO-2 y LO-3—, previstas para su desarrollo mediante sistema de ejecución pública por cooperación, con el Convenio Urbanístico de Gestión como instrumento para fijar los términos del desarrollo jurídico-urbanístico y los derechos y obligaciones de las partes.

La MM adapta esta previsión al Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en lo relativo a la ejecución de actuaciones sobre asentamientos rurales, distinguiendo dos niveles de gestión:

- Áreas que no precisan de desarrollo ulterior, cuyas actuaciones edificatorias solo requieren las autorizaciones y títulos habilitantes exigidos por la legislación sustantiva o sectorial de aplicación.
- Áreas remitidas a convenio, que deberán gestionarse conforme al RGEPC para asentamientos rurales, a fin de obtener las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos exigidas por el artículo 69.1.b) LSENPC, sin perjuicio de la posibilidad de formalizar convenios urbanísticos al amparo del artículo 259 LSENPC (actuaciones urbanísticas aisladas), que permite la obtención del suelo dotacional por cesión convencional o por expropiación, así como la imposición de contribuciones especiales a los propietarios especialmente beneficiados por las obras de urbanización.

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