

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE  
GÁLDAR EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUSO R-5 "SARDINA NORTE"  
Y EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL  
PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO  
DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE MAYO 2013.  
GÁLDAR, A 13 DE JUNIO 2013  
LA SECRETARIA



# ÍNDICE

## MEMORIA:

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- ORDENACIÓN VIGENTE.
- 3.- CONTRADICCIONES DOCUMENTALES EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN QUE INTERFIEREN CON LA MODIFICACIÓN QUE SE FORMULA.
- 4.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA CONTRADICCIÓN ENTRE DOCUMENTOS Y EL CONCEPTO DE ERROR MATERIAL.
- 5.- DELIMITACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.
- 7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 8.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
- 9.- CRITERIOS PARA DETERMINAR LA POSIBLE SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE. ANEXO II LEY 9/2006.
- 10.- ANÁLISIS AMBIENTAL.
  - 10.1.- Contenido ambiental.
  - 10.2.- Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas.
  - 10.3.- Diagnóstico ambiental del ámbito. La situación actual del medio ambiente.
  - 10.4.- Objetivos ambientales.
  - 10.5.- Alternativas de ordenación.
  - 10.6.- Anexo fotográfico.
- 11.- MARCO JURÍDICO.

## NORMATIVA URBANÍSTICA:

- 1.- CORRECCIÓN DE LAS FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUSO-R-5.
- 2.- DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.
  - 2.1.- Medidas ambientales remitidas a la ordenación.
  - 2.2.- Seguimiento ambiental de la ordenación.

## PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN:

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.- PLANO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA.

# ANEXOS

- ANEXO 1:** ESCRITURA A FAVOR DE D. CARMELO TACORONTE MEDINA.
- ANEXO 2:** FICHA URBANÍSTICA SUSO-R-5 VIGENTE.  
FICHA URBANÍSTICA SUSO-R-5 MODIFICADA.
- ANEXO 3:** FICHA URBANÍSTICA UA-1 VIGENTE.  
FICHA URBANÍSTICA UA-1 MODIFICADA.  
FICHA URBANÍSTICA UA-2 VIGENTE.  
FICHA URBANÍSTICA UA-2 MODIFICADA.  
FICHA URBANÍSTICA UA-3 NUEVA.
- ANEXO 4:** PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA O.5. VIGENTE.  
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA O.5. MODIFICADO.

---

# MEMORIA



Señala a este respecto la Memoria de Ordenación del vigente Plan General de Gáldar en su página 17:

*"Actualmente se está llevando a cabo el cambio de límite del Plan Parcial de Ordenación, por no poder materializarse el aprovechamiento urbanístico asignado al Sector, por lo que volverá a tramitarse la aprobación definitiva con la nueva delimitación"*

El Plan General, en su Adaptación Plena, retoma los criterios básicos de la ordenación de este sector, efectúa las correcciones que permitan su puesta en uso e incorpora la ordenación pormenorizada y completa del mismo para su posterior urbanización. Igualmente se incluye la división en dos unidades de actuación con la intención de simplificar los trámites para dicha urbanización. La antigua denominación de SAU-1 (R), Sector-9.1 Sardina, se transforma en la actual SUSO R-5 "Sardina Norte".

En el suelo urbanizable, el Plan General distingue tres situaciones en función del estado de su ordenación:

- a) Los sectores ordenados de forma pormenorizada directamente por el Plan General.
- b) Los sectores que cuentan con Plan Parcial en vigor y en curso de ejecución.
- c) Los sectores cuya ordenación pormenorizada se remite a un Plan Parcial que deberá formularse en los plazos establecidos.

El SUSO R-5 "Sardina Norte" se encuentra en la primera de las situaciones, razón por la que no dispone de ordenanzas específicas, siéndole de aplicación las contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

El propietario del 37% del total de la actual UA-2 y del 78,5% del nuevo ámbito oeste, que se ha denominado UA-3, resultante de la subdivisión de la actual UA-2, Don Carmelo Tacoronte Molina, es el promotor de esta iniciativa para agilizar en su parcela – 20.158 m<sup>2</sup> - y en las de otros dos propietarios, Don Francisco Sosa Guzmán – 230 m<sup>2</sup> - y Don Cristóbal Rivero Ramos – 7.428 m<sup>2</sup> -, el desarrollo del SUSO-R-5 ante la existencia de construcciones y actividades en otras parcelas de la unidad de actuación que dificultan su desarrollo.

## **2.- ORDENACIÓN VIGENTE.**

El planeamiento en vigor en el municipio de Gáldar es el Plan General de Ordenación de Gáldar adaptado de forma plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y a la Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias. En concreto, el documento denominado Texto Refundido – Anexo Aprobación Provisional, aprobado definitivamente por la COTMAC en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 y publicado en el



## **B-2 EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.**

### **Condiciones de la parcela**

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>

Alineación a fachada: Alineación del planeamiento.

Medianeras vistas: Soluciones de falsa fachada o tratamiento.

Fondo máximo: Inferior a 20 m o el que resulte de dividir por la mitad de la parcela. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará hasta 40m.

Frente mínimo: 6 m.

### **Condiciones de la edificación**

Número de plantas sobre la rasante natural: 2 plantas.

Altura coronación: 8.50 m.

Altura máxima de planta baja: 3.50 m.

Nivel máximo planta baja: 1.50 m.

Edificabilidad sobre rasante natural: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Retranqueo mínimo a fachada: Se prohíben los retranqueos y los patios de fachada.

Ocupación: 90% de la parcela. 100% si es comercial o almacén.

Vuelos: Cuerpos de no más del 50% de fachada. Balcones de no más del 25% de fachada.

Cuerpos abiertos computan 50% y cerrados 100%. Altura mínima de vuelo sobre rasante de 3.50 m.

Patios: Se permiten patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de 0.60 m y la altura libre bajo patio no sea inferior de 2.20 m. No exigible si linderos a dos calles o fondo inferior a 15 m.

### **Condiciones de uso**

Uso principal en todas las plantas: Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

Usos complementarios: aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

Usos compatibles:

a. En planta sótano o semi-sótano:

Uso Secundario (Industrial) de almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a una actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial como uso vinculado en planta baja.

El uso de Garaje.

b. En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Bares, Cafeterías y Pequeños Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías y Pequeños Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Local de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) compatibles con el uso residencial (a excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

El uso de Garaje.

c. En planta alta:

El uso Secundario (Industrial) en la categoría de Industria Artesanal vinculada a la vivienda.

El uso terciario de Oficinas en su categoría de despacho Profesional vinculado a vivienda.

Usos alternativos: (excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental)

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

Usos prohibidos: Todos los demás usos..

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Comercial en las categorías Cafeterías y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Local de Reunión y Locales de Juego.

El uso Turísticos en la categoría de Hotel Urbano y Pensión.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) compatibles con el uso residencial.

## **Bh2r VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS CON RETRANQUEO ANTERIOR Y POSTERIOR**

### **Condiciones de la parcela**

Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>

Fondo máximo: La mitad de la manzana en ese punto o en el de pendiente, cuando éste no exceda los 30 m.

Frente mínimo: 6m.

### **Condiciones de la edificación**

Número de plantas sobre la rasante natural: 2 plantas.

Altura coronación: 8.50 m

Altura máxima de planta baja: 3.50 m

Altura máxima de alero de cubierta inclinada en su parte inferior: 7 m

Altura máxima cumbre de cubierta inclinada: 9.50 m

Edificabilidad sobre rasante natural: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Retranqueo mínimo a fachada o a lindero posterior alternativamente: 3 m como mínimo.

Ocupación: Depende de la superficie al aplicar los retranqueos.

Vuelos: No se permiten sobre la vía pública ni sobre la superficie de retranqueo.

Otros: Se toleran patios de medianeras.

### **Condiciones de uso**

Uso principal: Residencial en vivienda unifamiliar.

Usos complementarios: Aparcamiento en categoría de garaje, a razón de una plaza/viv.

Usos compatibles:

d. En planta sótano o semi-sótano: Uso Secundario (Industrial) de Industria Artesanal.

e. En planta sobre rasante:

El uso Residencial en categoría de residencia comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) compatibles con el uso residencial.

Usos prohibidos: Todos los demás usos.

El resumen numérico de la ordenación vigente en el sector a partir de los parámetros urbanísticos esenciales contenidos en la ficha del Sector SUSO-R-5, SARDINA NORTE, es el siguiente:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	86.225 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE RESIDENCIAL:	29.163 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	15.745 m <sup>2</sup>
SUELO DOTACIONAL:	13.186 m <sup>2</sup>
VIARIO PÚBLICO:	10.655 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	47.384 m <sup>2</sup>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	365 Uds.
DENSIDAD MÁXIMA:	42 viv/ha.
ALTURA MÁXIMA:	2 plantas

EL SG-EL-8 y el SG-V-1.1 son los suelos que aporta esta actuación a la superficie de sistemas generales prevista para el municipio. El primero, con 12.648 m<sup>2</sup> destinados a parque urbano y deportivo, vendrá a completar las instalaciones (campo de fútbol) ya existentes en el suelo urbano colindante, y el segundo, con 4.828 m<sup>2</sup>, se destinará al desdoblamiento de la carretera de bajada a la Playa de Sardina.

Para el desarrollo del suelo urbanizable, SUSO-R-5, se han delimitado dos unidades de actuación: UA-1 y UA-2 que dimensionalmente resultan desproporcionadas entre sí. La UA-1 apenas representa el 20% del ámbito ordenado y aunque la adscripción de sistemas generales consigue asegurar el reglamentario equilibrio de aprovechamientos entre ambas, resulta llamativa la diferencia superficial que entre otras consecuencias conduce a que la totalidad de los equipamientos previstos, 13.186 m<sup>2</sup>, se localicen en la UA-2.

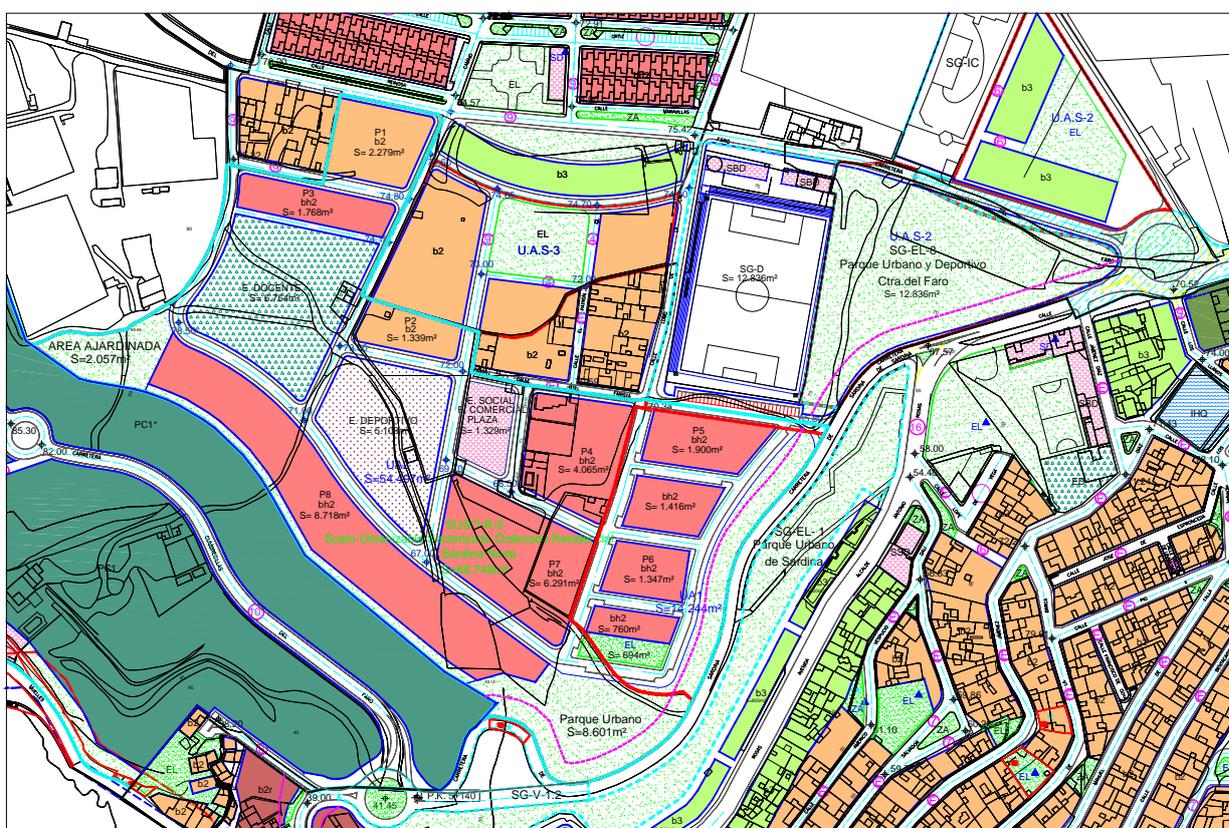
La UA-1, con una dimensión similar a la de su vecino campo de fútbol, queda compuesta por cuatro manzanas residenciales con una misma regulación normativa y condiciones geométricas sensiblemente ortogonales, que tendrán su acceso principal por la prolongación de la calle Lomo de la Cal. Los terrenos no presentan en la actualidad ningún tipo de construcción o de actividad.

Durante el estudio de la ordenación vigente, se ha detectado la existencia de varias contradicciones entre documentos de la citada Adaptación Plena, concretamente entre el plano de ordenación pormenorizada y las fichas y gráficos que definen los parámetros de los Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable, tanto del Sector como de las Unidades de Actuación en el documento de ámbitos de gestión en suelo urbanizable.

### **3.- CONTRADICCIONES DOCUMENTALES DETECTADAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN QUE INTERFIEREN CON LA MODIFICACIÓN QUE SE FORMULA.**

En la vigente Adaptación del Plan General de Ordenación de Gáldar al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, tal como se señaló en el apartado anterior, se han detectado las siguientes contradicciones:

Plano de ordenación pormenorizada O.5 (Sardina-Playa Canaria) con páginas 36, 37, 72, 73, 74 y 75 del documento Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.



Detalle del plano de ordenación pormenorizada O.5 del P.G.O. de Gáldar en el que se refleja la UA-1

En lo esencial, parece que los errores se deben a los cambios introducidos en la zona de la UA1 durante la tramitación del Plan General, arrastrando en la aprobación definitiva los datos alfanuméricos de una versión anterior. Puede comprobarse que en la base cartográfica utilizada para delimitar la UA-2 se ha deslizado la ordenación anterior (página 75 de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable).

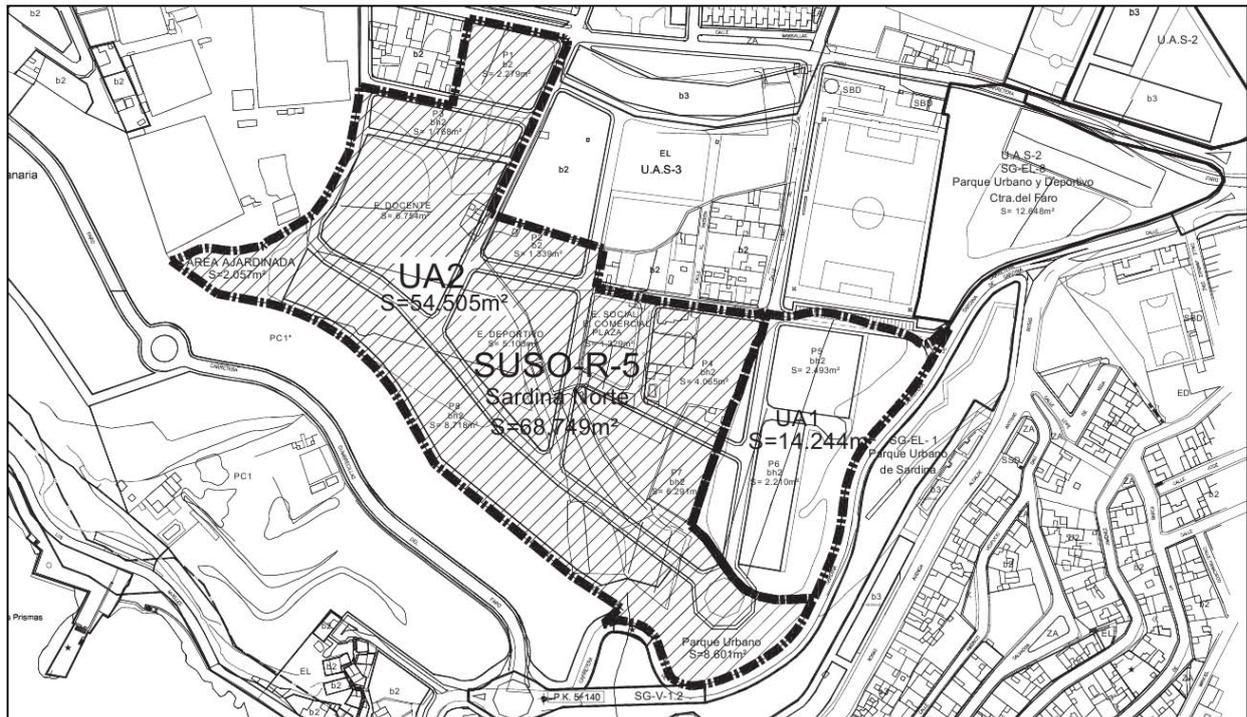


Gráfico incluido en la ficha de la UA-2 del SUSO R5 de los Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable del P.G.O. de Gáldar (página 75)

- Se aprecia perfectamente que anteriormente, la prolongación de la calle Lomo de la Cal seguía la directriz del tramo existente, mientras que ahora gira hacia el oeste para apoyarse en los cerramientos de varias propiedades. Este cambio reduce la dimensión de las parcelas P4 y P7 que, sin embargo, tanto en la rotulación de la planimetría como en las fichas conservan las medidas de la versión descartada.



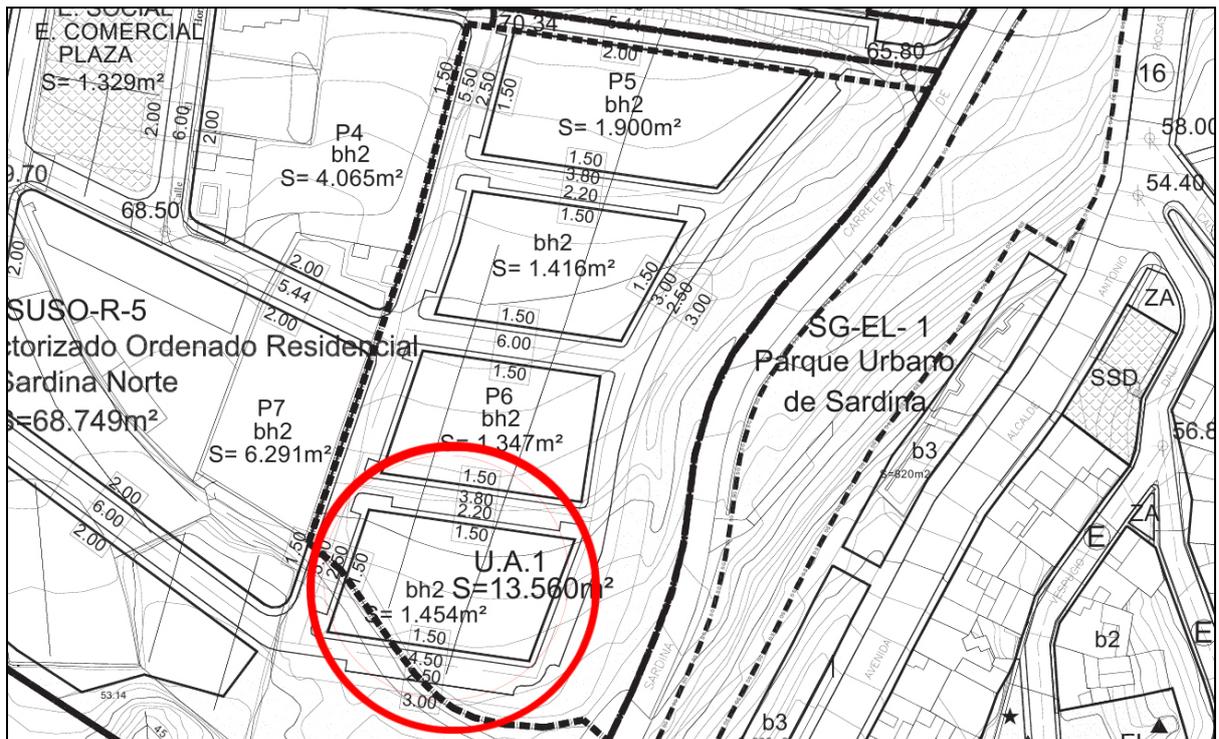
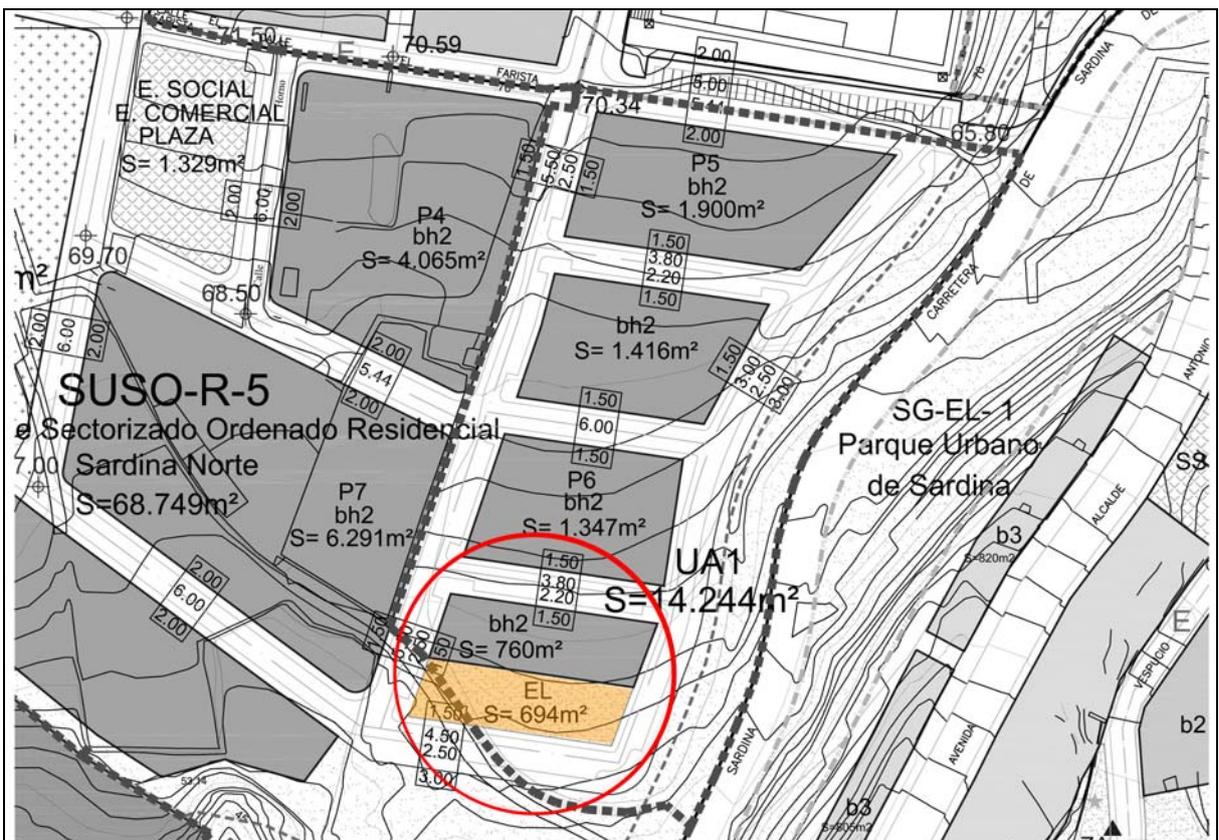
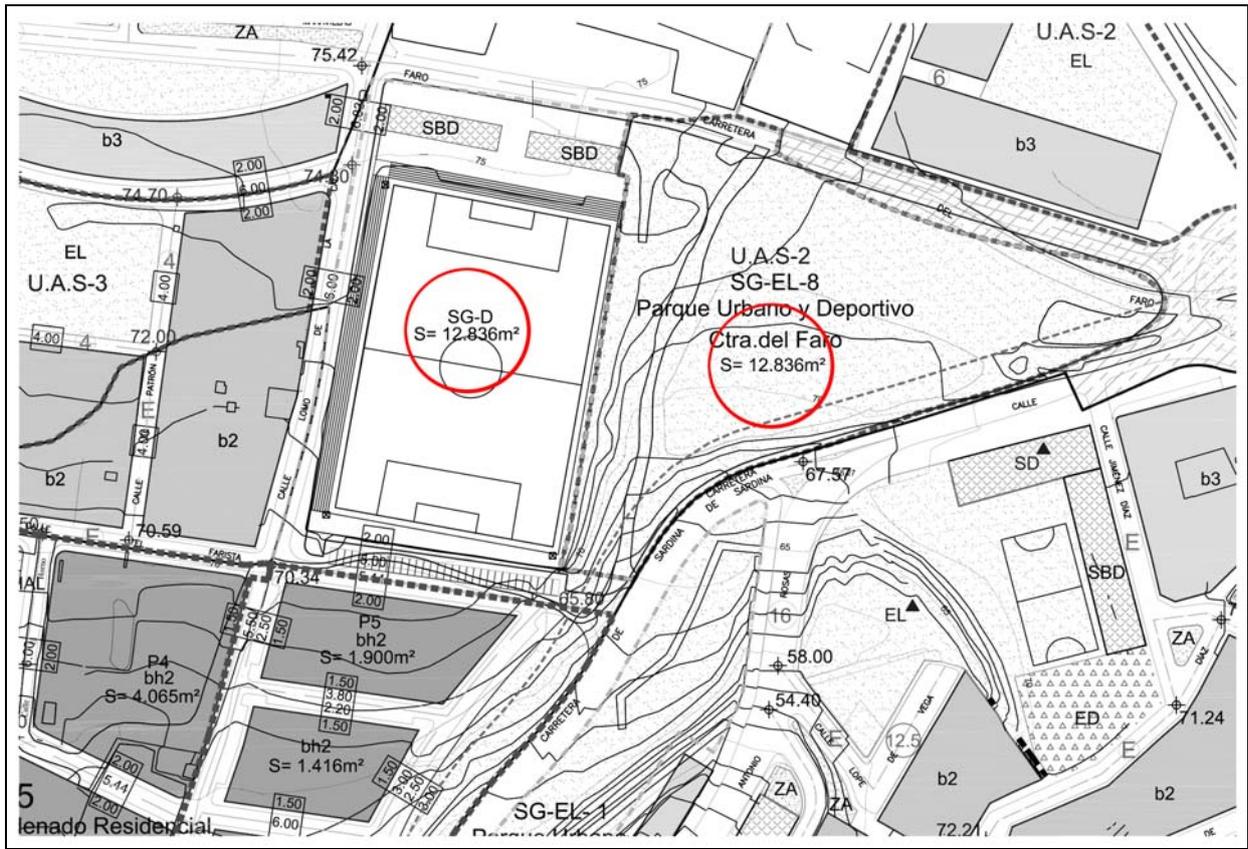


Gráfico incluido en la ficha de la UA-1 del sector SUSO R-5 Sardina Norte de los Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable del P.G.O. de Gáldar (página 73).



Detalle del plano de ordenación pormenorizada 0.5 del P.G.O. de Gáldar en el que se refleja la UA-1 y el EL en la manzana del extremo Sur



Detalle del plano de ordenación pormenorizada O.5 del P.G.O. de Gáldar en el que se aprecia la duplicidad de dimensiones entre el SG-D y el SG-EL-8.

- Por último, entre las propias páginas 73 y 75 de Ámbitos de Gestión hay una pequeña diferencia (del orden de 200 m<sup>2</sup>) en el límite norte de la UA-1 que se traslada al plano de ordenación 05 en la versión reducida.
- No hay contradicción entre las dimensiones de los sistemas generales indicadas en las fichas y las medidas reflejadas en los gráficos de los Ámbitos de Gestión, aunque en el O-5, por error de transcripción, se repite la del colindante SG-D (12.836 m<sup>2</sup>) en el SG-EL-8 (12.648 m<sup>2</sup>).

## Superficies y aprovechamientos corregidos:

A partir de estas explicaciones, las dimensiones correctas de parcelas y ámbitos, considerando prevalente la ordenación contenida en el plano O-5, deben ser las siguientes:

Sector	86.225 m <sup>2</sup>
SG V-1.1	4.828 m <sup>2</sup>
SG EL-8	12.648 m <sup>2</sup>
Sector sin SG	68.749 m <sup>2</sup>
UA-1	14.244 m <sup>2</sup>
UA-2	54.505 m <sup>2</sup>

Unidad de Actuación UA-1						
	S. parcela		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S. constr.	Coef. homog.	U.A.L.
P5	1.900 m <sup>2</sup>	(rotulado plano O-5)	1.6	3.040 m <sup>2</sup>	1,15	3.496,00
P9 (sin numeración)	1.416 m <sup>2</sup>	(rotulado plano O-5)	1.6	2.266 m <sup>2</sup>	1,15	2.605,90
P6	1.347 m <sup>2</sup>	(rotulado plano O-5)	1.6	2.155 m <sup>2</sup>	1,15	2.478,25
P10 (sin numeración)	760 m <sup>2</sup>	(rotulado plano O-5)	1.6	1.216 m <sup>2</sup>	1,15	1.398,40
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>5.423 m<sup>2</sup></b>			<b>8.677 m<sup>2</sup></b>		
EL (UA-1/UA-2)	594 m <sup>2</sup>	(medida s/plano)				
PU	2.729 m <sup>2</sup>	(medida s/plano)				
<b>TOTAL ESPACIO LIBRE</b>	<b>3.323 m<sup>2</sup></b>					
<b>TOTAL VIARIO</b>	<b>5.498 m<sup>2</sup></b>	(medida s/plano)				
<b>TOTAL</b>	<b>14.244 m<sup>2</sup></b>			<b>8.677 m<sup>2</sup></b>		<b>9.978,55</b>

Unidad de Actuación UA-2						
	S. parcela		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S. constr.	Coef. homog.	U.A.L.
P1	2.279 m <sup>2</sup>		1.8	4.102 m <sup>2</sup>	1,00	4.102,00
P2	1.339 m <sup>2</sup>		1.8	2.410 m <sup>2</sup>	1,00	2.410,00
P3	1.768 m <sup>2</sup>		1.6	2.829 m <sup>2</sup>	1,15	3.253,35
P4	3.478 m <sup>2</sup>	(medida s/plano)	1.6	5.565 m <sup>2</sup>	1,15	6.399,75
P7	5.000 m <sup>2</sup>	(medida s/plano)	1.6	8.000 m <sup>2</sup>	1,15	9.200,00
P8	8.718 m <sup>2</sup>	(rotulado plano O-5)	1.6	13.949 m <sup>2</sup>	1,15	16.041,35
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>22.582 m<sup>2</sup></b>			<b>36.855 m<sup>2</sup></b>		
ED	6.754 m <sup>2</sup>			1.000 m <sup>2</sup>		
SOCIAL / COMERCIAL	1.329 m <sup>2</sup>			350 m <sup>2</sup>		
DP	5.103 m <sup>2</sup>			200 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL DOTACIONES</b>	<b>13.186 m<sup>2</sup></b>			<b>1.550 m<sup>2</sup></b>		
EL (Área ajardinada)	2.057 m <sup>2</sup>					
EL (UA-1 / UA-2)	100 m <sup>2</sup>	(resto rotulado plano)				
PU	4.866 m <sup>2</sup>	(medida s/plano)				
<b>TOTAL ESPACIO LIBRE</b>	<b>7.023 m<sup>2</sup></b>					
<b>TOTAL VIARIO</b>	<b>11.714 m<sup>2</sup></b>	(medida s/plano)				
<b>TOTAL</b>	<b>54.505 m<sup>2</sup></b>			<b>38.405 m<sup>2</sup></b>		<b>41.406,45</b>

La edificabilidad residencial se reduce de los 47.384 m<sup>2</sup> contemplados en la página 36 a sólo 45.532 m<sup>2</sup>. Entrando con este dato y con la superficie del Sector en la tabla de los suelos urbanizables para justificar el equilibrio de aprovechamiento (página 146 de la Memoria de Ordenación), resulta que el aprovechamiento medio homogeneizado entre sectores queda en:

$$\frac{45.532 \times 0,8555}{86.225} = 0,4518$$

Al respecto de los aprovechamientos indicar, **por un lado**, que la ordenanza para las parcelas de viviendas unifamiliares entre-medianeras debe ser la bh2r que es la que permite desarrollar una edificabilidad de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (ver páginas 16 y 17 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada).

**Por otro lado**, que en función de la escasa entidad y uniformidad del ámbito, no se han apreciado diferencias entre las 10 parcelas resultantes de la ordenación que motiven el establecimiento de distintos coeficientes de ponderación, más allá de las valoradas al tiempo de localizar las dos tipologías edificatorias utilizadas: la b2 y la bh2r, así como el destino para viviendas protegidas o libres; y por tanto, ya diferenciadas con sus respectivos coeficientes.

El aprovechamiento medio, ponderado por usos y tipologías, del sector resultaría el siguiente **antes de considerar la reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección**:

$$\frac{9.978,55 + 41.406,45}{86.225} = 0,59594 \text{ U.A.L. / m}^2$$

Distribuidos de forma equitativa a los citados aprovechamientos los sistemas generales adscritos a las dos Unidades de Actuación, resulta:

**UA1**

$$\frac{9.978,55}{14.244 + x} = 0,59594 \text{ U.A.L. / m}^2$$

$$\text{donde } x = 2.500 \text{ m}^2$$

UA2

$$\frac{41.406,45}{54.505 + y} = 0,59594 \text{ U.A.L} / \text{m}^2$$

donde  $y = 14.976 \text{ m}^2$

#### 4.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA CONTRADICCIÓN ENTRE DOCUMENTOS Y EL CONCEPTO DE ERROR MATERIAL.

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el desarrollo de la UA-1 y UA-2 del SECTOR SUSO-R-5 SARDINA DEL NORTE DE GÁLDAR presenta la dificultad de que en la definición de los aprovechamientos patrimonializables, el Plan General de Ordenación ha incurrido en varias contradicciones deducibles de su documentación gráfica y escrita. Es evidente la existencia de una serie de errores materiales de hecho y aritméticos susceptibles de ser rectificadas en cualquier momento a la vista del artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común (en adelante, Ley 30/92) que viene a disponer que: *“Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”*

Por otra parte, el artículo 4, “Interpretación”, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural establece en su apartado tercero: *“La interpretación del PGO se realizará siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:*

- 1º) Normas urbanísticas de la ordenación estructural completada por las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada.
- 2º) Anexo normativo comprensivo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
- 3º) Planos de Ordenación Pormenorizada.
- 4º) Planos de Ordenación Estructural.
- 5º) Memoria de Ordenación.
- 6º) Resto de documentos del PGO.”

La facultad que a la Administración atribuye el artículo 105.2 de la Ley 30/92 para rectificar, sin limitación temporal, los errores materiales o de hecho en que haya podido incurrir una resolución administrativa, tiene por finalidad arbitrar una fórmula que evite que simples errores materiales y patentes pervivan y produzcan efectos desorbitados o necesiten para ser eliminados de la costosa formalidad de los procedimientos de revisión, si bien esa posibilidad legal de rectificación de plano debe ceñirse a los

supuestos en que el propio acto administrativo revele una equivocación evidente por sí misma y manifiesta en el acto susceptible de rectificación, sin afectar a la pervivencia del mismo -**SS. de 20 julio de 1984 (Arz. RJ 1984\4247) y de 27 de feb. 1990 (Arz. RJ 1990\1521)**, entre otras-. Asimismo la jurisprudencia ha declarado, que los errores de hecho o aritméticos se caracterizan por versar sobre un hecho, cosa o suceso, esto es, acerca de una realidad independiente de toda opinión, criterio particular o calificación, estando, por tanto, excluido de su ámbito todo aquello que se refiera a cuestiones de derecho, apreciados o alcance de los hechos indubitados, valoración legal de las pruebas, interpretación de disposiciones legales y calificaciones jurídicas que puedan establecerse -**SS. 25 de enero (Arz. RJ 1984\ 326) y 2 de julio de 1984 (Arz. RJ 1984\3859)**-. Por último, también es doctrina jurisprudencial la que indica que los actos que la Administración puede rectificar en base en el expresado artículo 105.2 de la Ley 30/92 son aquellos que después de corregidos no cambian el contenido del acto administrativo que se produce, de manera que subsiste con iguales efectos y alcance una vez subsanado el error -**SS. 30 de mayo de 1985 (Arz. RJ 1985\2325) y 29 de marzo (Arz. RJ 1989\2353) y 20 de diciembre de 1989 (Arz. RJ 1989\ 8981)**, entre otras-.

Respecto del concepto de "error material", la doctrina jurisprudencial se expone, entre otras, en la **Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) de 16 de noviembre de 1998 (Arz. RJ 1998\8127)** recuerda la constante doctrina jurisprudencial al respecto afirmando que: *"el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto e indiscutible, implicando, por sí solo, la evidencia del mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y exteriorizándose "prima facie" por su sola contemplación (frente al carácter de calificación jurídica, seguida de una declaración basada en ella, que ostenta el error de derecho), por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho, se requiere que concurran, en esencia, las siguientes circunstancias:*

- a) *Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, **operaciones aritméticas, o transcripciones de documentos.***
- b) *Que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en el que se advierte.*
- c) *Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables.*
- d) *Que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos.*
- e) *Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación*

*jurídica).*

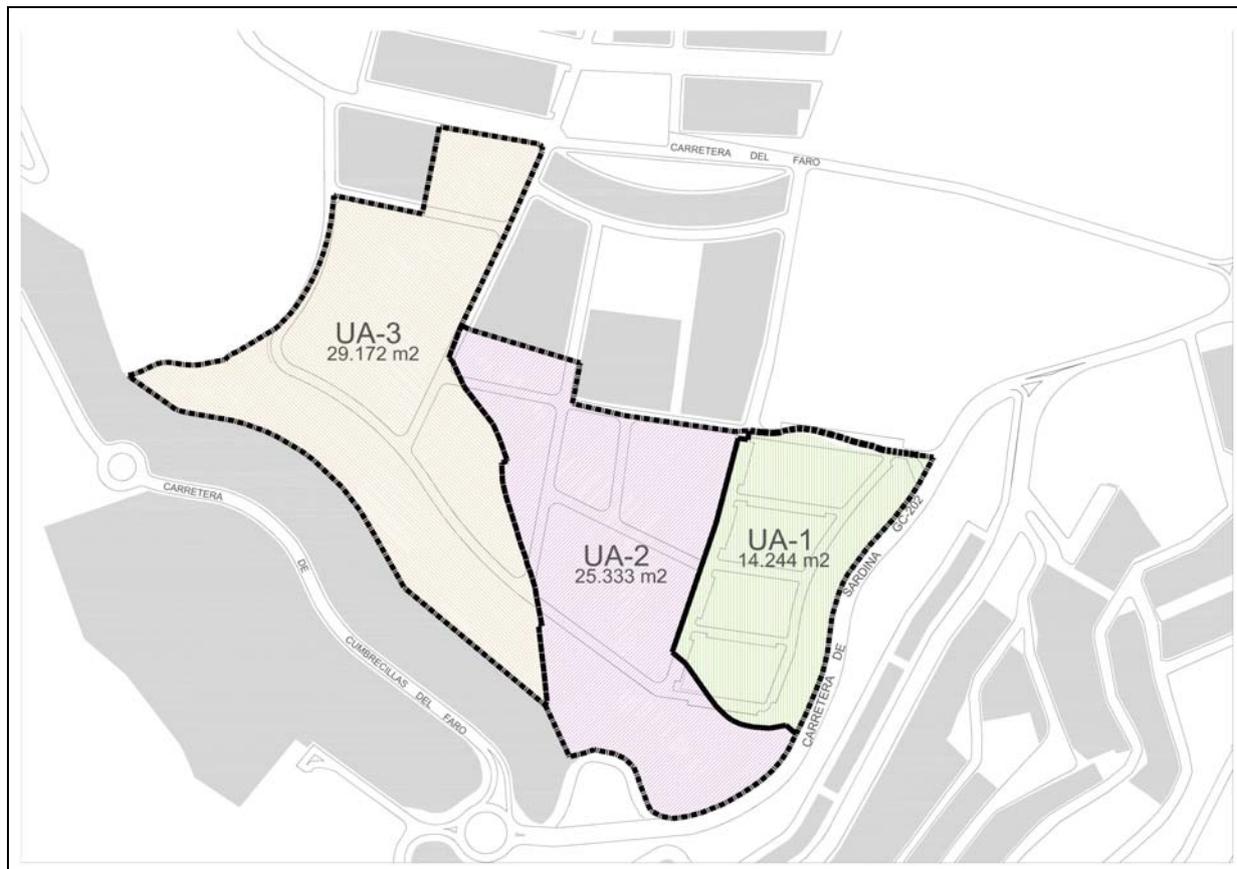
- f) *Que no padezca la subsistencia del acto administrativo es decir, que no genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión.*
- g) *Que se aplique con un hondo criterio restrictivo."*

En lo que se refiere a las evidentes y manifiestas contradicciones internas entre el plano de ordenación pormenorizada O.5 correspondiente a Sardina-Playa Canaria y las fichas y gráficos del Sector SUSO R-5 Sardina del Norte de Gáldar, aunque a la mayor parte de ellas les son de aplicación todos los extremos que de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo permiten apreciar la existencia de error material y en consecuencia legitiman para acudir a la vía de la corrección de errores prevista en el artículo 105.2 de la LRJPAC, por su abundancia y por la aplicación restrictiva del mecanismo, se estima de mayor garantía acudir al procedimiento de modificación del planeamiento.

## **5.- DELIMITACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La finalidad de este documento, además de subsanar los vicios internos relacionados en apartados precedentes, es la de modificar el número de unidades de actuación, pasando de 2 a 3, previstas para la ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, SUSO-R-5, Sardina Norte, manteniendo de forma íntegra las determinaciones ordenancistas. Más aún, se desea conservar también los límites de la UA-1, de tal forma que sólo se subdividirá la UA-2 en otras dos, dando como resultado tres unidades: de 14.244 m<sup>2</sup> (20,71%), 25.333 m<sup>2</sup> (36,85%) y 29.172 m<sup>2</sup> (42,44%), más equilibradas y sencillas de gestionar.

En definitiva, el objeto de la modificación es el de agilizar la ejecución del planeamiento, obteniendo en menor tiempo las dotaciones y los sistemas generales adscritos, así como materializando la urbanización y el resto de los deberes urbanísticos que corresponden a la propiedad, entre los que cabe resaltar por su interés público la cesión del 10% del aprovechamiento y la construcción de las viviendas sujetas a protección pública en la proporción ahora contemplada.



Subdivisión de la actual UA-2 en dos nuevas unidades de actuación.

Como se ha indicado, la propuesta no afecta a ningún elemento de la ordenación pormenorizada, salvo los pequeños ajustes necesarios para resolver las contradicciones entre los diferentes documentos. Por supuesto, tampoco se afecta a la ordenación estructural. A pesar de ello, el artículo 64 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, en coherencia con lo dispuesto en la legislación, determina:

“La alteración de la delimitación de las Unidades de Actuación requerirá la modificación del presente Plan General de Ordenación”

Al objeto de justificar posteriormente la coherencia de la nueva delimitación resulta oportuno describir de manera breve la ordenación, y sus parámetros resultantes, en el ámbito de gestión UA-2.

Los nuevos trazados viarios en el sentido norte-sur son el resultado de la simple prolongación de las calles existentes que partiendo de la Carretera del Faro sirven de acceso a las edificaciones asentadas en el lugar. Como complemento se planifica una nueva vía de trazado sinuoso en paralelo a la “Carretera Cumbrecillas del Faro” y a la “Carretera de Sardina” que circunvala el sector y recoge las calles prolongadas. Exteriormente solo queda una parcela residencial de 8.718 m<sup>2</sup> ( P8 ), con vistas hacia el mar, que cierra la urbanización y se identifica más con la ordenación del Plan Parcial Playa Canaria que con la lógica del SUSO-R-5.



Estado actual de viales.

La ordenación vigente destina 23.027 m<sup>2</sup> de suelo neto, un 47,25% de la superficie de la unidad, para la construcción de 289 viviendas que equivaldrán a 37.561 m<sup>2</sup> construidos. Estas viviendas se repartirán en dos tipologías, la B2 de edificación en manzana cerrada, en las manzanas ya existentes que se amplían con la nueva propuesta viaria, y la Bh2r de viviendas unifamiliares entre medianeras con retranqueo anterior o posterior, en el resto de parcelas residenciales de nueva construcción.

La ordenación actual reserva tres parcelas para equipamientos, colindantes entre sí y formando una pequeña centralidad que separa la zona que completa el núcleo preexistente de la parcela P-8.

- Equipamiento Deportivo: 5.103 m<sup>2</sup>
- Equipamiento Docente: 6.754 m<sup>2</sup>
- Equipamiento Social/ Comercial/ Plaza: 1.329 m<sup>2</sup>



Imagen del ámbito.

## 6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

Aunque sólo se propone alterar los parámetros del Sector SUSO R-5, Sardina Norte, para solventar las contradicciones documentales, por su relativa extensión se ha considerado clarificador volver a calcular los estándares y reservas mínimas.

Con ese ejercicio se han detectado dos nuevas incongruencias. Según el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 2159/1978, la reserva para equipamiento social es de 3 m<sup>2</sup> construidos por vivienda y para comercial 1 m<sup>2</sup> construido por vivienda. La ordenación dispone una parcela de uso mixto social / comercial con superficie suficiente de 1.329 m<sup>2</sup>, si se considera que el artículo 35 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, que regula la "subzona de uso social", establece una edificabilidad de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> superior a la establecida en el Anexo al Reglamento de Planeamiento: Comercial, 365 m<sup>2</sup>, y Social, 1.095 m<sup>2</sup>.

SUSO R-5 "SARDINA NORTE" GÁLDAR

SUP. SECTOR ( SIN S.G. ) = 68.749m<sup>2</sup>  
 SUP. CONSTR. RESIDENCIAL = 45.532m<sup>2</sup>  
 Nº VIV.: 365 VIV.

UNIDAD BÁSICA

VIV. PROTEGIDAS = 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (art. 10 Ley 8/2007) ≥ 13.659,6 m<sup>2</sup>

	SUP. SEGÚN ART. 36 LOTCENC'00	SUP. SEGÚN REGLAM. PLANEAMIENTO	SUP. SECTOR
ESPACIOS LIBRES	A > 9.106 m <sup>2</sup>	jardines (15m <sup>2</sup> x Viv.) = 5.475m <sup>2</sup> j. infantiles (3m <sup>2</sup> x Viv.) = 1.095m <sup>2</sup>	10.346m <sup>2</sup>
ESCOLAR	40 m <sup>2</sup> s./100m <sup>2</sup> c. = 18.213 m <sup>2</sup> =A+B	(10m <sup>2</sup> x 500viv) = 5.000m <sup>2</sup> de suelo EGB (2m <sup>2</sup> x 500viv) = 1.000m <sup>2</sup> de suelo preescol.	6.754m <sup>2</sup> suelo
DEPORTIVO		(6m <sup>2</sup> x viv.) = 2.190m <sup>2</sup> de suelo	5.103m <sup>2</sup> suelo
SOCIAL		(3m <sup>2</sup> x viv.) = 1.095m <sup>2</sup> construidos	1.329m <sup>2</sup> suelo ( 1.095m <sup>2</sup> construidos )
COMERCIAL		(1m <sup>2</sup> x viv.) = 365m <sup>2</sup> construidos	365m <sup>2</sup> construidos
APARCAMIENTOS	fuera red viaria 365 Plazas	( 1pl./100 m <sup>2</sup> c. ) = 207 pl.	≥365 fuera red viaria
		≥ 10% s. sector 6.854m <sup>2</sup>	10.346 m <sup>2</sup>
	B > 18.213 m <sup>2</sup> -A		13.186 m <sup>2</sup>

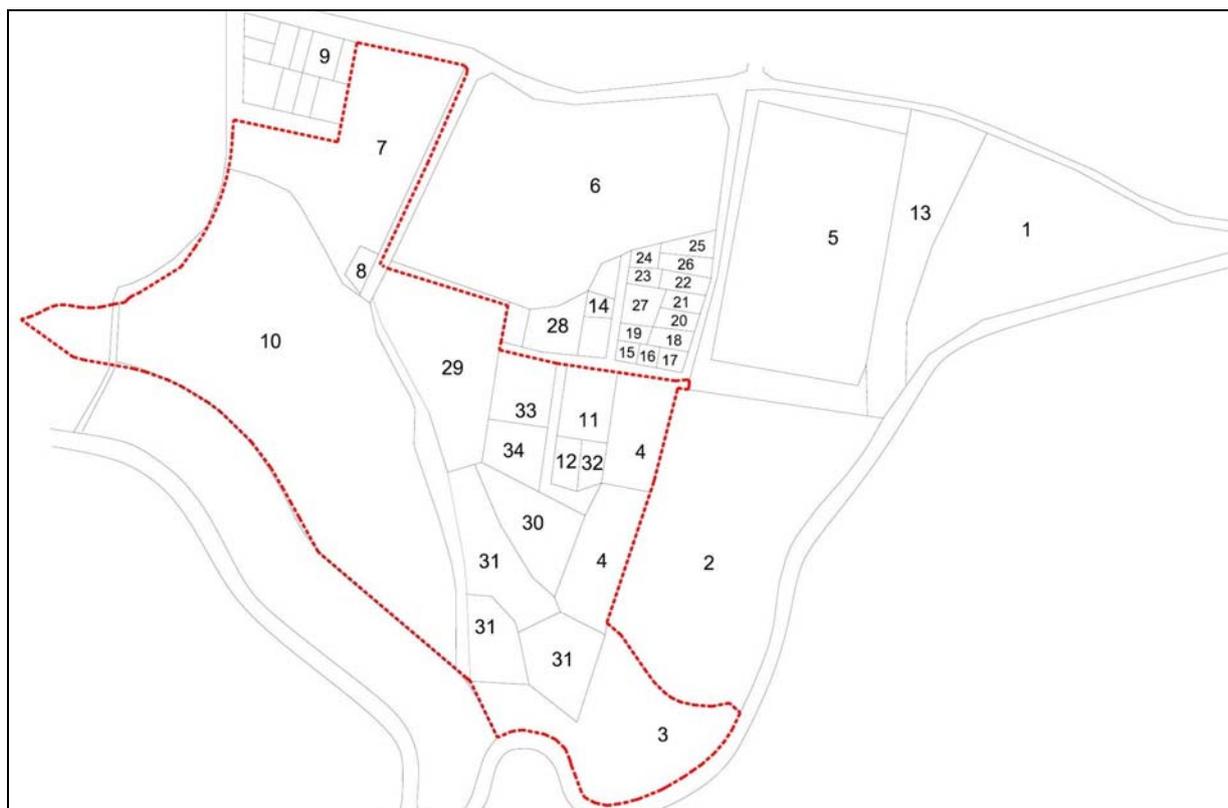
Tal y como establece el artículo 10 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en consonancia con la Disposición Transitoria primera de la misma Ley, se ha procedido a reservar "los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización".

## **7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

La Unidad de Actuación UA-2 consta de 54.505 m<sup>2</sup> donde quedan inscritas 13 propiedades que se describen a continuación.

Son las parcelas de - 3 - Don Antonio Mederos Tacoronte de 5.917 m<sup>2</sup> con un terreno rústico con una gran pendiente, - 4 - Don Fernando León Moreno de 3970 m<sup>2</sup> con un terreno agrícola improductivo, - 7 - Doña Francisca Sola Guzmán de 7.428 m<sup>2</sup> con un terreno dedicado a la agricultura, en estado de abandono total, - 8 - Don Cristóbal Rivero Ramos de 230 m<sup>2</sup> con dos viviendas unifamiliares habitadas, la primera vivienda (Nº 32) tiene una superficie de 130,48 m<sup>2</sup> por planta y consta de una primera planta destinada a garaje, mientras que la segunda planta se utiliza como vivienda y la segunda vivienda (Nº 30) tiene una superficie de 100 m<sup>2</sup> y consta de una sola planta dedicada a uso doméstico, y - 10 - Don Carmelo Tacoronte Molina de 20.158 m<sup>2</sup> con terreno dedicado a la agricultura, en estado de abandono total, - 11 - Don Felipe Santana Pérez de 970 m<sup>2</sup> con un edificio de dos plantas de 29 m<sup>2</sup> cada una, un edificio sólo en estructura de dos plantas de 104 m<sup>2</sup> cada una y terreno rústico de 836,82 m<sup>2</sup> dedicado a jardín, - 12 - Doña Fernanda Martín Bolaños de 349 m<sup>2</sup> con una vivienda de una sola planta de 150 m<sup>2</sup> y terreno rústico de 199,42 m<sup>2</sup> dedicado a jardín, - 29 - Don Cristóbal Rivero Ramos de 4.420 m<sup>2</sup> con un invernadero dedicado a la agricultura en producción actual, con muros de piedra cara vistas para nivelar el terreno y cerramiento de bloques y celosías de 2 m de altura, - 30 - Don Luis Betancort de 1767 m<sup>2</sup> con una granja abandonada formada por dos edificios de una sola planta bastantes deteriorados, en los que solo la estructura de los mismos está en un estado de conservación regular, - 31 - Don Silverio Mateos Gil de 5224 m<sup>2</sup> con terreno agrícola improductivo formado por muros piedra cara vista para nivelar el terreno y cerramiento de bloques y celosía en un estado de conservación ruinoso, - 32 - Lilo Leasing S.A. de 284 m<sup>2</sup> con un terreno agrícola improductivo, - 33 - Don Faustino, Don Sergio Sosa Sosa y Doña Angelina Sosa Melián de 1046 m<sup>2</sup> con terreno agrícola improductivo y edificación de una sola planta destinada a garaje formada por paredes de carga de bloques de hormigón vibrado de 50x25x20 cm sin enfoscar y techo de planchas de uralita, y - 34 - Don Juan Antonio León de 874 m<sup>2</sup> con un terreno agrícola improductivo.

	PROPIETARIOS	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE SOBRE EL UA-2
3	ANTONIO MEDEROS TACORONTE Y OTROS	5.916,93	10.86%
4	FERNANDO LEÓN MORENO	3.969,65	7.28%
7	FRANCISCA SOSA GUZMÁN Y DOS MAS	7.428,29	13.63%
8	CRISTÓBAL RIVERO RAMOS	230,48	0.42%
10	CARMELO TACORONTE MOLINA	20.158,00	37.00%
11	FELIPE SANTANA PÉREZ	969,82	1.78%
12	Mª FERNANDA MARTÍN BOLAÑOS	349,42	0.64%
29	CRISTÓBAL RIVERO RAMOS	4.419,73	8.11%
30	LUIS BETANCORT	1.766,94	3.24%
31	SILVERIO MATEOS GIL (HEREDEROS)	5.223,83	9.58%
32	LILLO LEASING S.A. (SANTIAGO CAPILLA)	283,58	0.52%
33	FAUSTINO, SERGIO SOSA SOSA Y ANGELINA SOSA MELIÁN	1.046,17	1.93%
34	JUAN ANTONIO LEÓN	873,88	1.60%
	CAMINOS	1.868,28	3.41%
	<b>TOTAL UA-2</b>	<b>54.505</b>	<b>100%</b>

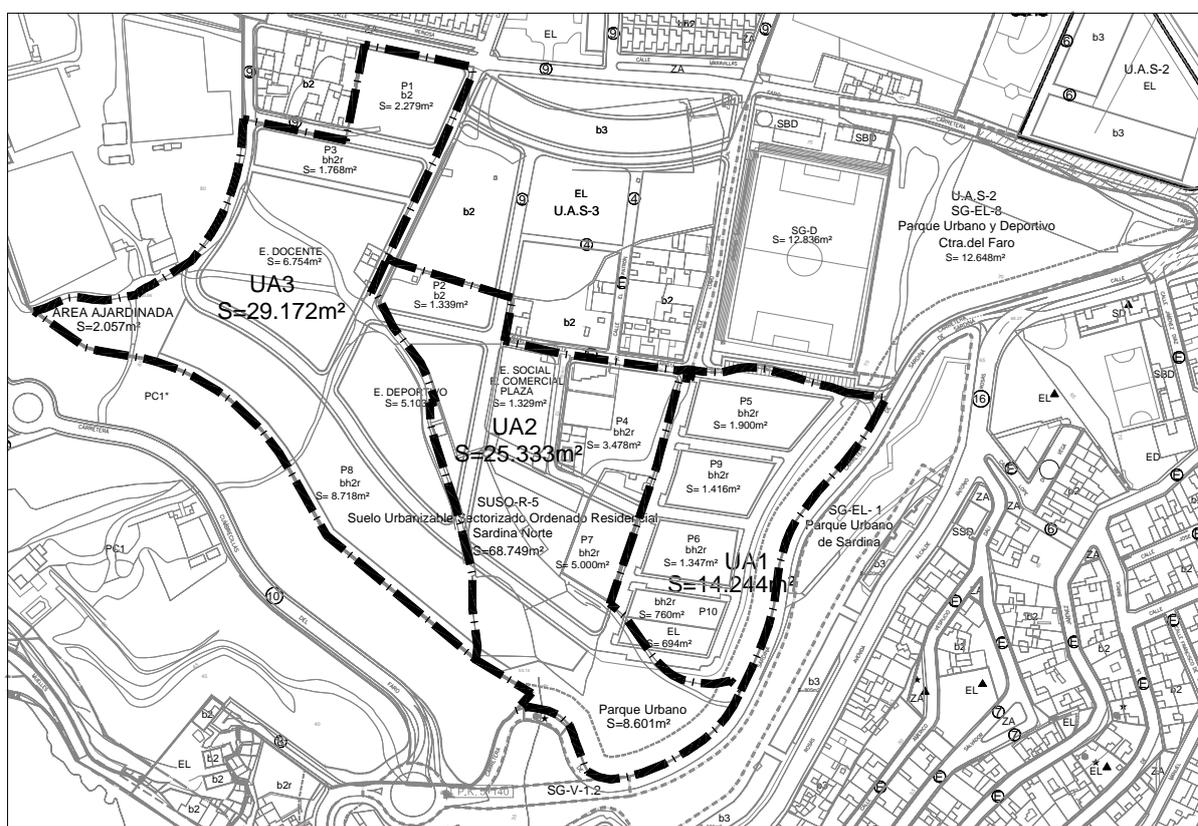


## 8.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La propuesta de subdivisión de la actual UA-2 debe cumplir los preceptos impuestos por el Plan General de Ordenación de Gáldar al referirse a las condiciones de fraccionamiento de sectores, en su artículo 135, que determina:

*"1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de sectores el que las partes resultantes constituyan:*

- *Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.*
- *No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.*
- *No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.*



La propuesta de subdivisión que se representa en el gráfico precedente -una vez más hay que reiterar que no se modifica ningún otro aspecto de la ordenación vigente- da como resultado unidades de actuación autónomas a nivel de extensión de los servicios existentes en el suelo urbano colindante y de accesibilidad desde la Carretera de Sordina.

Efectivamente, la UA-1 puede desarrollar su red viaria, y con ella las infraestructuras necesarias, a partir de la calle Lomo de La Cal; la UA-2, además de por esa misma calle, por la prolongación de la denominada El Patrón y su paralela al oeste, y la UA-3 a través de las calles Lugar Playa Sardina y Camino del Sobradillo; todas ellas transversales a la Carretera del Faro.

Desde la consideración de que los ámbitos de gestión del planeamiento deben encontrar el necesario equilibrio entre la propia ordenación y la estructura de la propiedad que permita la más rápida ejecución de sus determinaciones, se entiende que la delimitación propuesta es coherente con la ordenación general por los siguientes motivos:

- De las 10 parcelas edificables, 4 completas quedarían en la UA-1, 3 en la UA-2 y 2 en la UA-3. La única manzana residencial que se reparte entre dos unidades, la nº 8 con una dimensión superficial muy superior a todas las demás, en su mayor parte se integraría en la UA-3 y la parte menor en la UA-2 -1.758 m<sup>2</sup>- mediría 14 veces la superficie mínima a efectos de segregación establecida en la ordenanza bh2 que le resulta de aplicación.
- De las 3 parcelas "dotacionales", la más grande, con destino docente, resultaría integrada en el ámbito de la UA-3 cuyos propietarios mayoritarios promueven la presente modificación y la destinada a uso social quedaría en la posición central de la UA-2.

En relación con la tercera de las parcelas, prevista para equipamiento deportivo, podría objetarse que en la propuesta de subdivisión queda repartida casi al 50% entre las dos nuevas unidades, pudiendo este hecho considerarse como un handicap para abordar por parte del Ayuntamiento el correspondiente proyecto de construcción.

Aún siendo cierto el inconveniente, debe reconocerse su menor entidad, tanto porque en el entorno inmediato se dispone de un Sistema General de Parque Urbano y Deportivo destinado a las actividades que requieran instalaciones de mayor formato, como por la predisposición de la parcela (tamaño, forma, desnivel de 6 metros, limitaciones de accesibilidad y aparcamientos en viario público, posición respecto a las parcelas residenciales ...) para acoger instalaciones de carácter informal, combinadas con otras destinadas al esparcimiento, fáciles de ejecutar y de ampliar por fases.

Queda por verificar el tercer requisito, probablemente el de mayor trascendencia legal, la distribución equilibrada de beneficios y cargas.

Resulta sencillo mantener el aprovechamiento medio para cada ámbito a base de repartir en la proporción adecuada los 14.976 m<sup>2</sup> de sistemas generales adscritos a la unidad de actuación que se desea dividir. Basta utilizar la fórmula siguiente, en la que 0,59594 es el aprovechamiento medio ponderado por usos y tipologías.

$$\frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total}}{\text{Superficie del ámbito} + \text{SG}} = 0,59594 \text{ U.A.L/m}^2$$

Así quedaría la nueva unidad UA-2:

Aprovechamiento:	21.244,70 m <sup>2</sup>
Superficie sin SG:	25.333,00 m <sup>2</sup>
Superficie SG:	10.316,00 m <sup>2</sup>
Superficie con SG:	35.649,00 m <sup>2</sup>

Y así la UA-3:

Aprovechamiento:	20.161,75 m <sup>2</sup>
Superficie sin SG:	29.172,00 m <sup>2</sup>
Superficie SG:	4.660,00 m <sup>2</sup>
Superficie con SG:	33.832,00 m <sup>2</sup>

$$\frac{21.244,70}{25.333 + x} = 0,59594$$

donde x = 10.316

$$\frac{20.161,75}{29.172 + y} = 0,59594$$

donde y = 4.660

Con este reparto de superficies de sistemas generales se aseguraría un idéntico reparto de beneficios, pero ¿qué pasaría con el equilibrio de las cargas? A este respecto debe tenerse en cuenta el contenido de los artículos 99 TRLOT/CENC'00, 38 y 39 del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

***“Artículo 99. Gastos de urbanización.***

- 1. La inclusión de terrenos en un sector, ámbito o en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de los propietarios del coste de la ejecución del planeamiento.*
- 2. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización. Reglamentariamente se procederá a establecer una relación pormenorizada de estos gastos según la actuación de que se trate, que incluirá, en todo caso, los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica”.*

***“Artículo 38. Criterios sobre las indemnizaciones.***

- 1. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación contenida en el planeamiento (...)*
- 2. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, derechos de arrendamiento, servidumbres y cargas que no puedan conservarse se valorarán, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la legislación general aplicable. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización”.*

Sin pretender alcanzar el nivel de precisión de un Proyecto de Reparcelación, se ha procedido a valorar las indemnizaciones por preexistencias que deben desaparecer para la ejecución de la ordenación contemplada en el planeamiento. Son las siguientes:

**PARCELA 8:** Cristóbal Rivero Ramos



TITULAR	PARCELA	SUPERFICIE
CRISTOBAL RIVERO RAMOS	8	230,48



**Descripción:**

Dos viviendas unifamiliares habitadas. La primera vivienda (Nº32) tiene una superficie de 130,48 m<sup>2</sup> por planta y consta de una primera planta destinada a garaje, mientras que la segunda planta se utiliza como vivienda. La segunda vivienda (Nº30) tiene una superficie de 100 m<sup>2</sup> y consta de una sola planta dedicada a uso doméstico.

**1) Vivienda Unifamiliar nº 32 de dos plantas:**

MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC1)	650 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	1,05	1.2.2.5 Edif. en línea
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	0,60	1.2.3.5 garaje
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,75	15 años
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	1	Normal

a) Planta vivienda: 130,48 m <sup>2</sup>	650 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 130,48 m <sup>2</sup> x 1,05 x 0,75 x 1 = 66.789,445 Euros
---	--

b) Planta garaje: 130,48 m <sup>2</sup>	650 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 130,48 m <sup>2</sup> x 0,60 x 0,75 x 1 = 38.165,40 Euros
---	---

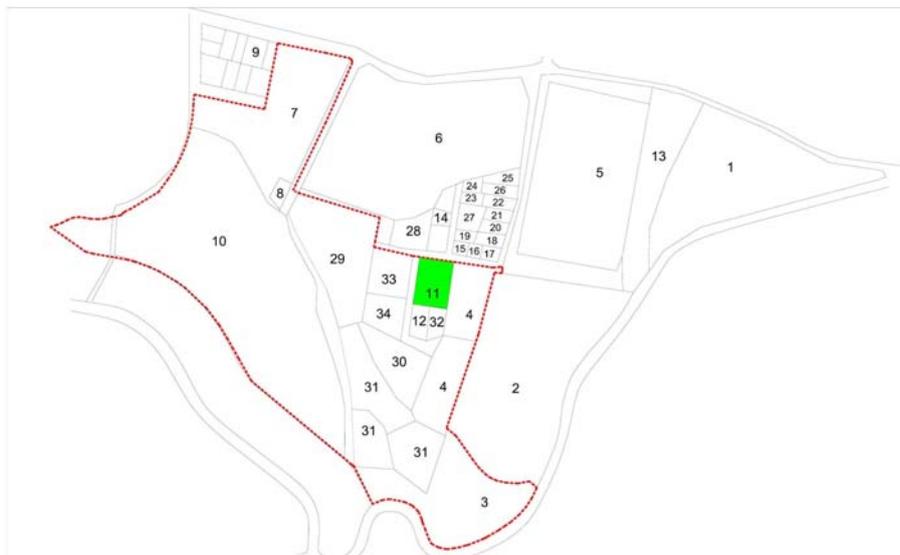
**2) Vivienda Unifamiliar nº 30 de una planta:**

MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC1)	650 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	1,05	1.2.2.5 Edif. en línea
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,59	35 años
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	1	Normal

a) Planta vivienda: 100,00 m <sup>2</sup>	650 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 100,00 m <sup>2</sup> x 1,05 x 0,59 x 1 = 40.267,50 Euros
---	---

<b>Valor total de los bienes indemnizables de la parcela nº 8</b>	<b>145.222,35 Euros</b>
---	-------------------------

**PARCELA 11: Felipe Santana Pérez**



TITULAR	PARCELA	SUPERFICIE
FELIPE SANTANA PÉREZ	11	969,82



**Descripción:**

Edificio de dos plantas de 29 m<sup>2</sup> cada una, edificio solo en estructura de dos plantas de 104 m<sup>2</sup> cada una y terreno rústico de 836,82 m<sup>2</sup> dedicado a jardín.

**1) Edificación de dos plantas: 29 m<sup>2</sup> por planta.**

MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC2)	600 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	1,10	1.2.1.5 Edif. en línea
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	0,60	1.2.3.5 garaje
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,59	35 años
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,50	Deficiente

a) Planta vivienda: 29 m <sup>2</sup>	600 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 29 m <sup>2</sup> x 1,10 x 0,59 x 0,50 = 5.646,30 Euros
---------------------------------------	---

b) Planta garaje: 29 m <sup>2</sup>	600 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 29 m <sup>2</sup> x 0,60 x 0,59 x 0,50 = 3.079,80 Euros
-------------------------------------	---

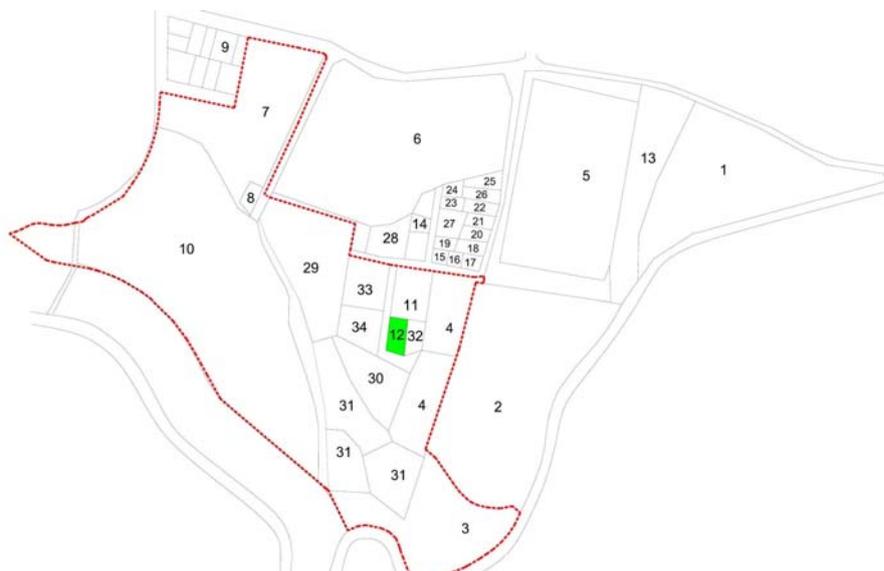
**2) Edificación sólo estructura de dos plantas: 104 m<sup>2</sup> por planta.**

MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC1)	600 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	1,10	1.2.1.5 Edif. en línea
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	0,60	1.2.3.5 Edif. en línea
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,59	35 años
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,50	Deficiente

a) Planta vivienda: 104 m <sup>2</sup>	600 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 104,00 m <sup>2</sup> x 1,10 x 0,59 x 0,50 = 20.248,80 Euros
b) Planta garaje: 104 m <sup>2</sup>	600 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 104,00 m <sup>2</sup> x 0,60 x 0,59 x 0,50 = 11.044,80 Euros

<b>Valor total de los bienes indemnizables de la parcela nº 11</b>	<b>40.019,80 Euros</b>
--	------------------------

**PARCELA 12:** M<sup>a</sup> Fernanda Martín Bolaños



TITULAR	PARCELA	SUPERFICIE
M <sup>a</sup> FERNANDA MARTÍN BOLAÑOS	12	349,42
	<b>Descripción:</b> Vivienda de una sola planta de 150 m <sup>2</sup> y terreno rústico de 199,42 m <sup>2</sup> dedicado a jardín.	
	<b>1) Vivienda Unifamiliar de una planta: 150,00 m<sup>2</sup>.</b>	
MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC2)	600 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	1,10	1.2.1.5 Edif. en línea
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,68	25 años
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,85	Regular
600 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 150 m <sup>2</sup> x 1,10 x 0,68 x 0,85 = 57.222,00 Euros		
<b>Valor total de los bienes indemnizables de la parcela nº 12</b>		<b>57.222,00 Euros</b>

**PARCELA 29: Cristóbal Rivero Ramos**



TITULAR	PARCELA	SUPERFICIE
CRISTOBAL RIVERO RAMOS	29	4.419,73
	<b>Descripción:</b> Invernadero dedicado a la agricultura en producción actual, con muros de piedra cara vistas para nivelar el terreno y cerramiento de bloques y celosías de 2 m de altura.	
1) Invernadero con cultivo: 4.419,73 m <sup>2</sup> .		
REPERCUSIÓN DE INVERNADERO Y CULTIVO	20 Euros/m <sup>2</sup>	

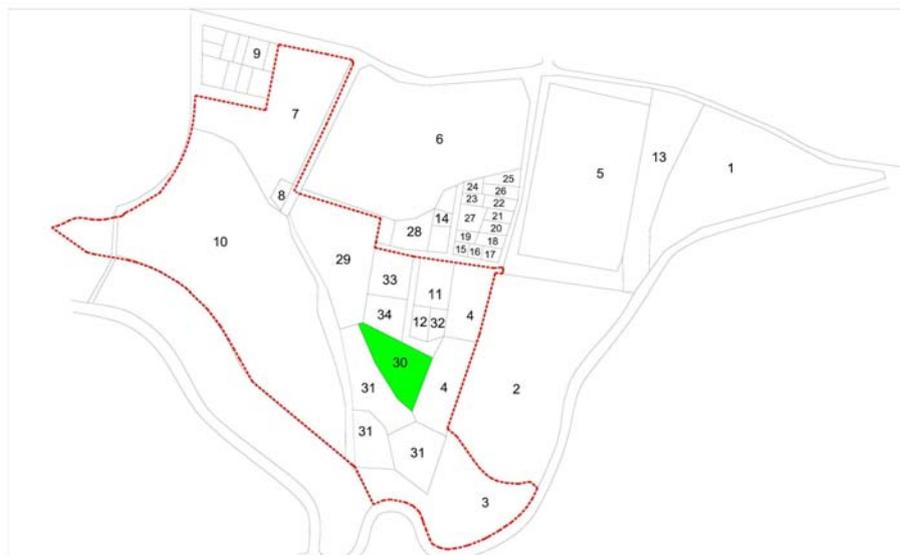
$20 \text{ (Euros/m}^2\text{)} \times 4.419,73 \text{ m}^2 = 88.394,60 \text{ Euros}$

2) Cerramiento perimetral: 206 ml x 2,5 m = 515 m <sup>2</sup> .		
CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO	40 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,59	
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,50	

$40 \text{ (Euros/m}^2\text{)} \times 515 \text{ m}^2 \times 0,59 \times 0,50 = 6.077,00 \text{ Euros}$

<b>3) Muro de piedra cara vista: 144 ml x 3,0 m = 432 m<sup>2</sup></b>		
CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO	50 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD "H"	0,59	
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,80	
50 (Euros/m <sup>2</sup> ) x 432 m <sup>2</sup> x 0,59 x 0,80 = 10.195,20 Euros		
<b>Valor total de los bienes indemnizables de la parcela nº 29</b>		<b>104.666,77 Euros</b>

**PARCELA 30 : Luis Betancort**



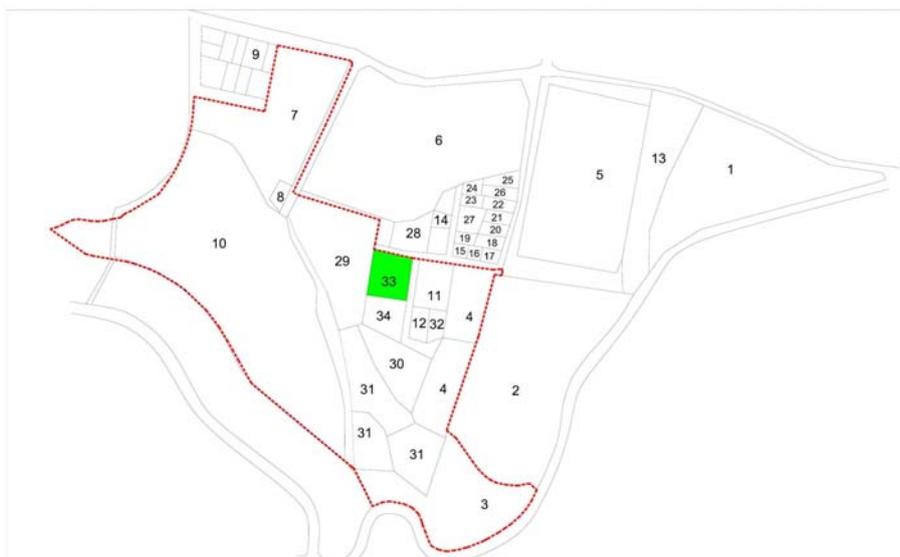
TITULAR	PARCELA	SUPERFICIE
LUIS BETANCORT	30	1.766,94
	<p><u>Descripción:</u> Granja abandonada formada por dos edificios de una sola planta bastantes deteriorados, en los que solo la estructura de los mismos está en un estado de conservación regular.</p>	
	<p>Edificación de una planta sólo estructura: 797,00 m<sup>2</sup></p>	
MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC2)	600 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	0,35	1.3.2.6
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,59	35 años
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,20	Ruinoso
$600 \text{ (Euros/m}^2\text{)} \times 797,00 \text{ m}^2 \times 0,35 \times 0,59 \times 0,20 = 19.749,66 \text{ Euros}$		
<b>Valor total de los bienes indemnizables de la parcela nº 30</b>		<b>19.749,66 Euros</b>

**PARCELA 31: Silverio Mateos Gil**



TITULAR	PARCELA	SUPERFICIE
SILVERIO MATEOS GIL	31	5.223,83
	<p><b>Descripción:</b> Terreno agrícola improductivo formado por muros piedra cara vista para nivelar el terreno y cerramiento de bloques y celosía en un estado de conservación ruinoso.</p>	
1) Cerramiento perimetral: $144 \text{ ml} \times 2,5 \text{ m} = 360 \text{ m}^2$ .		
CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO	40 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD "H"	0,59	
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,50	
$40 \text{ (Euros/m}^2) \times 360 \text{ m}^2 \times 0,59 \times 0,50 = 4.248,00 \text{ Euros.}$		
2) Muro de piedra cara vista: $44 \times 3 + 31 \times 2 + 36 \times 4 = 325 \text{ m}^2$		
CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO	50 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,59	
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,80	
$50 \text{ (Euros/m}^2) \times 325 \text{ m}^2 \times 0,59 \times 0,80 = 7.670,00 \text{ Euros}$		
<b>Valor total de los bienes indemnizables de la parcela nº 31</b>		<b>11.918,00 Euros</b>

**PARCELA 33:** Faustino, Sergio Sosa Sosa y Angelina Melián



TITULAR	PARCELA	SUPERFICIE
FAUSTINO, SERGIO SOSA SOSA Y ANGELINA SOSA MELIÁN	33	1.046,17
	<p><u>Descripción:</u> Terreno agrícola improductivo y edificación de una sola planta destinada a garaje formada por paredes de carga de bloques de hormigón vibrado de 50x25x20 cms sin enfoscar y techo de planchas de uralita.</p>	
<b>1) Vivienda Unifamiliar de una planta (+garaje): 53,00 m<sup>2</sup></b>		
MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC2)	600 Euros/m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	0,60	2.2.1. garaje
COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD "H"	0,59	35 años
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN "I"	0,50	Deficiente
$600 \text{ (Euros/m}^2\text{)} \times 53 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 0,59 \times 0,50 = 5.628,60 \text{ Euros}$		
<b>Valor total de los bienes indemnizables de la parcela nº 33</b>		<b>5.628,60 Euros</b>

### Resumen de indemnizaciones por edificación:

- Parcelas en la UA-2

PARCELA	PROPIETARIO	TASACIÓN
11	Felipe Santana Pérez	40.019,80
12	M <sup>a</sup> Fernanda Martín Bolaños	57.222,00
29	Cristóbal Rivero Ramos	104.666,77
30	Luis Betancort	19.749,66
31	Silverio Mateos Gil	11.918,00
33	Faustino, Sergio Sosa Sosa y Angelina Sosa Melián	5.628,60
<b>TOTAL</b>		<b>221.658,23</b>

- Parcelas en la UA-3

PARCELA	PROPIETARIO	TASACIÓN
8	Cristóbal Rivero Ramos	145.222,35

### Cargas:

- UA-2

Costes de urbanización	25.333 x 80 euros/m <sup>2</sup>	2.026.640 euros
Indemnizaciones (según valoración)		221.658 euros
	<b>TOTAL</b>	<b>2.248.298 euros</b>

- UA-3

Costes de urbanización	29.172 x 80 euros/m <sup>2</sup>	2.333.760 euros
Indemnizaciones (según valoración)		145.222 euros
	<b>TOTAL</b>	<b>2.478.982 euros</b>

### Edificabilidad y aprovechamiento lucrativo:

- UA-2 de 25.333 m<sup>2</sup>

PARCELA	S. parcela	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S. construida	Coef. homog.	U.A.L.
2	1.339	1,80	2.410	1,00 x 0,90	2.169,00
4	3.478	1,60	3.227	1,15 x 0,90	3.339,95
			2.338	1,15	2.688,70
7	5.000	1,60	8.000	1,15	9.200,00
8.1	1.758	1,60	2.813	1,15	3.234,95
<b>TOTAL</b>	<b>11.575</b>		<b>18.788</b>		<b>20.632,60</b>

$$e = 0,74 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- UA-3 de 29.172 m<sup>2</sup>

PARCELA	S. parcela	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	S. construida	Coef. homog.	U.A.L.
1	2.279	1,80	4.102	1,00 x 0,90	3.691,80
3	1.768	1,60	1.318	1,15 x 0,90	1.364,13
			1.511	1,15	1.737,65
8	6.960	1,60	11.136	1,15	12.806,40
<b>TOTAL</b>	<b>11.007</b>		<b>18.067</b>		<b>19.599,98</b>

$$e = 0,62 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Considerando un valor de urbanización de 80 euros por metro cuadrado de suelo bruto y un valor de repercusión del metro cuadrado de construcción una vez desarrollado el ámbito de 340 euros, equivalente a 295 €/U.A.L., resultaría que en la UA-2 es necesario destinar 7.621 U.A.L. para sufragar las cargas urbanísticas y 8.403 U.A.L., por igual concepto, en la UA-3. Quedarán, en consecuencia, libres de costes de urbanización 13.011,60 U.A.L. y 11.196,98 U.A.L. respectivamente, es decir 24.208,58 U.A.L. a repartir entre los propietarios de 69.481 m<sup>2</sup>, cantidad resultante de añadir a la superficie de la unidad actual: 54.505 m<sup>2</sup>, los sistemas generales adscritos: 14.976 m<sup>2</sup>, tocándoles a razón de 0,3484 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de terreno aportado.

Corregidas por las diferentes cargas que soportan quedarían así los datos superficiales de las dos unidades:

## UA2

Superficie sin SG:	25.333 m <sup>2</sup>
Superficie edificable lucrativa:	18.788 m <sup>2</sup>
Superficie residencial libre:	13.151 m <sup>2</sup>
Superficie residencial protegida:	5.637 m <sup>2</sup>
Unidades de aprovechamiento:	20.632,60 U.A.L.
Unidades para cargas:	7.621 U.A.L.
Unidades sin cargas:	13.011,60 U.A.L.
Superficie de SG:	12.012 m <sup>2</sup>
Superficie con SG:	37.345 m <sup>2</sup>

$$\frac{13.011,60}{25.333 + x} = 0,3484 \text{ U.A.L./m}^2$$

$$\text{donde } x = 12.012 \text{ m}^2$$

### UA3

Superficie sin SG:	29.172 m <sup>2</sup>
Superficie edificable lucrativa:	18.067 m <sup>2</sup>
Superficie residencial libre:	12.647 m <sup>2</sup>
Superficie residencial protegida:	5.420 m <sup>2</sup>
Unidades de aprovechamiento:	19.599,98 U.A.L.
Unidades para cargas:	8.403 U.A.L.
Unidades sin cargas:	11.196,98 U.A.L.
Superficie de SG:	2.964 m <sup>2</sup>
Superficie con SG:	32.136 m <sup>2</sup>

$$\frac{11.196,98}{29.172 + y} = 0,3484 \text{ U.A.L./m}^2$$

$$\text{donde } y = 2.964 \text{ m}^2$$

## **9.- CRITERIOS PARA DETERMINAR LA POSIBLE SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE. ANEXO II LEY 9/2006.**

Un capítulo esencial de la evaluación ambiental tiene que ver con la percepción de los probables efectos o impactos significativos en el medio ambiente, incluidos los aspectos relacionados con la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el aire, el paisaje, los factores climáticos, los bienes materiales y el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, así como la interrelación entre estos elementos del territorio.

Integrando complementariamente la valoración sintética de la incidencia ambiental prevista en las distintas alternativas, el esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto; adecuándose en este caso a lo determinado en el Anexo II de la Ley 9/2006. Dicho ejercicio se afronta a partir de la escala espacial a nivel de una única unidad ambiental de diagnóstico.

Si atendemos al referido Anexo II, los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente se definen en los siguientes aspectos:

### **REFERIDOS A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN**

- La medida en que la Modificación establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

La Presente Modificación define un marco de ordenación que pretende la actualización del planeamiento vigente en el Sector implicado en el ámbito de Sardina del Norte, periférico al ámbito urbano.

En este sentido, se trata de un documento con carácter jurídico o de norma que deviene en la regulación y definición de condiciones en que se producirá la implantación del uso y la edificación dentro del ámbito de aplicación.

Tratándose de un ámbito de limitada extensión, su incidencia resulta igualmente constreñida a las parcelas afectadas, resultándose de aplicación buena parte de las determinaciones ambientales y urbanísticas que para dicho sector se regula en el Plan General.

La Modificación introduce, por tanto, ajustes concretos y localizados sobre la disposición edificatoria y la asignación de uso de varias parcelas destinadas a dotación y vivienda en régimen de protección, quedando el restante ámbito en similar ordenación a la vigente.

**- La medida en que la Modificación influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.**

En tanto que ajuste del Plan General de Ordenación de Gáldar, la presente Modificación establece un régimen urbanístico vinculante para el desarrollo directo de las actuaciones previstas, teniéndose en cuenta el carácter de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

La ordenación propuesta se integra plenamente en el marco normativo y estratégico determinado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, descartándose cualquier implicación a planes de ordenación territorial de espacios protegidos o afines.

La ordenación no influye en ningún instrumento de ordenación de espacios protegidos, así como en ninguna Zona Especial de Conservación o en Hábitat de Interés Comunitario.

**- La pertinencia de la Modificación para la consideración de la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular de promover el desarrollo sostenible.**

Como ajuste de la ordenación del planeamiento general vigente, la presente Modificación integra plenamente las consideraciones ambientales determinadas en dicho instrumento urbanístico básico en el municipio, así como del planeamiento territorial insular. En este sentido se pormenorizan dichas determinaciones mediante una reordenación y potenciación paisajística del área en un ámbito cercano a la costa, desarrollando una pieza en el municipio de Gáldar que fomente la cohesión del entorno de crecimiento espontáneo desarrollado en Sardina, una mejora y recualificación del sistema viario, lo que supondrá en definitiva una mejora de la cualificación paisajística de dicho ámbito. Finalmente, el ámbito se dotará con zonas verdes y espacios libres de las que carece el entorno.

**- Problemas ambientales significativos relacionados con la Modificación.**

No se plantean en esta Modificación problemas ambientales distintos de los ya planteados en el plan general vigente, ajustándose las medidas ambientales destinadas a una mayor integración paisajística de los elementos urbanos preexistentes, así como los resultantes de la Modificación.

**- La pertinencia de la Modificación para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.**

Como ajuste de la ordenación del planeamiento general vigente, la presente Modificación integra plenamente las consideraciones ambientales determinadas en dicho instrumento urbanístico básico en el municipio, así como del planeamiento territorial insular. Al respecto, la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente resulta plenamente integrada en este caso, en tanto se ajustan determinaciones ya evaluadas en el momento de la aprobación del Plan General.

**REFERIDOS A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS EFECTOS Y DEL ÁREA PROBABLEMENTE AFECTADA**

El resumen de la incidencia ambiental de la ordenación de la Modificación, respecto a la Alternativa propuesta para su desarrollo revela un grado de "significativo", motivado por la menor intensificación del aprovechamiento del suelo y una mejora del paisaje urbano con respecto a la otra alternativa.

Los efectos de la ordenación equilibrados con las características del ámbito territorial implicado en relación a su valoración medioambiental o vulnerabilidad de los valores susceptibles de verse afectados. Al respecto, se justifica dicha valoración en los siguientes aspectos:

- No existen elementos naturales afectados por la ordenación dentro del sector. Dentro del mismo, hay un elemento de patrimonio etnográfico (horno de cal), que debe ser conservado, lo que se garantiza mediante su inclusión en el Parque urbano.
- No existen supuestos de superación de los estándares de calidad ambiental determinados en el Plan General y el Plan Insular vigente.
- En tanto se caracterizan terrenos caracterizados por el abandono de la actividad agraria, no existen afecciones a posibles usos intensivos del suelo.
- No existen afecciones a paisajes con rango de protección reconocidos en los ámbito regional, estatal, comunitario, o internacional.

El cuadro siguiente sintetiza el efecto ambiental de la ordenación vigente y propuesta, atendiendo a los indicadores determinados en el Anexo II de la Ley 9/2006.

GRADO DE ADECUACIÓN AMBIENTAL						
UNIDAD AMBIENTAL	CALIDAD AMBIENTAL DEL ENTORNO	CAPACIDAD DE ACOGIDA	ELEMENTOS TERRITORIALES DE INTERÉS AFECTADOS			ADECUACIÓN AMBIENTAL
Única	Moderada	Moderada	Paisaje			Moderada
NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL PREVISIBLE						
Valor del impacto	Moderadamente Significativo					
Indicador del efecto	Indicador					
	Biodiversidad	Población	Salud humana	Fauna	Flora	Suelo
Probabilidad	Muy probable	Muy probable	Poco probable	Muy probable	Muy probable	Muy probable
Duración	Permanente	Permanente	Temporal	Permanente	Permanente	Permanente
Frecuencia	Frecuente	Frecuente	Infrecuente	Frecuente	Frecuente	Frecuente
Reversibilidad	Irreversible	Reversible	Reversible	Irreversible	Irreversible	Irreversible
Riesgo salud humana	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable
Magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud
Alcance espacial	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance
Vulnerabilidad de la zona	Zona vulnerable	Zona poco vulnerable	Zona poco vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable
Afecta a zona protegida	No	No	No	No	No	No
Efecto acumulativo	Probable	Probable	No probable	Probable	Probable	No probable
Efecto secundario	Probable	Probable	No probable	Probable	Probable	Probable
Efecto sinérgico	Probable	Probable	No probable	Probable	Probable	No probable
Efecto trasfronterizo	No	No	No	No	No	No
Carácter del impacto	Perjudicial	Beneficioso	Beneficioso	Perjudicial	Perjudicial	Perjudicial
	Agua	Aire	Fact. climáticos	Bienes materiales	Patrimonio	Paisaje
Probabilidad	Poco probable	Poco probable	Poco probable	Poco probable	Muy probable	Muy probable
Duración	Temporal	Temporal	Temporal	Temporal	Permanente	Permanente
Frecuencia	Infrecuente	Infrecuente	Infrecuente	Infrecuente	Infrecuente	Frecuente
Reversibilidad	Reversible	Reversible	Reversible	Reversible	Irreversible	Reversible
Riesgo salud humana	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable
Magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud
Alcance espacial	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance
Vulnerabilidad de la zona	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable
Afecta a zona protegida	No	No	No	No	No	No
Efecto acumulativo	No probable	No probable	No probable	No probable	Probable	Probable
Efecto secundario	No probable	No probable	No probable	No probable	Probable	Probable
Efecto sinérgico	No probable	No probable	No probable	No probable	Probable	Probable
Efecto trasfronterizo	No	No	No	No	No	No
Carácter del impacto	Beneficioso	Beneficioso	Beneficioso	Beneficioso	Perjudicial	Perjudicial
ACTUACIONES SUSCEPTIBLES DE OCASIONAR IMPACTOS						
Sistema viario y de acceso				Edificaciones residenciales		
ADMITE MEDIDAS AMBIENTALES				Sí		

## 10.- ANÁLISIS AMBIENTAL.

El ámbito que ocupa el entorno territorial que se ordena en esta Modificación Puntual se localiza en Sardina de Gáldar, en un entorno que, por sus características medioambientales, socioeconómicas y estratégicas lo han identificado como una pieza de importancia dentro del sistema territorial del municipio por parte del actual Plan General de Ordenación de Gáldar.

En términos generales se define un espacio que hereda el paisaje agrario dominante en la plataforma estructural sobre la que se históricamente se ha desarrollado la vega de Gáldar en el sector del Sobradillo-Sardina.

Dicho paisaje se ha visto parcialmente degradado por el resultado ambiental del abandono de parcelas agrícolas, derivando en anteriores parcelas de cultivo que actualmente presentan una función de baldío marginal en un entorno de apreciable dinamismo edificatorio.

En este caso concreto, se trata de un ámbito periférico al núcleo urbano y costero de Sardina-El Sobradillo, existiendo crecimientos urbanísticos recientes en las inmediaciones del propio sector que se ordena; el cual, a su vez, se ve acompañado de agrupaciones menores de edificación espontánea que coexisten con las estructuras agropecuarias tradicionales del área.

En su ejercicio de ordenación urbanística del municipio el Plan General de Ordenación de Gáldar atendió a la integración y cohesión territorial de estos crecimientos edificatorios espontáneos y suelos agrícola abandonados, por un lado, y a las necesidades de equipamiento en la zona, por el otro, a través de la delimitación de este sector mediante el cual se pretende definir pormenorizadamente el aprovechamiento del suelo con destino a una urbanización residencial con capacidad cualificadora y estructurante del entorno y ofertadora de reservas de suelo para servicios y dotaciones.

Dicho sector se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO R-5) para el que se establece una capacidad máxima de albergar 365 viviendas gracias a la cual se consolidaría la cohesión del conjunto urbano de la carretera al Faro y la calle El Farista.

Un resumen de dicha ordenación urbanística vigente puede expresarse en el siguiente cuadro:

RESUMEN DE SUPERFICIES Y USOS PREVISTOS		
Usos del Suelo	Superficie	Nº máxima de viviendas
Residencial	29.163 m2	365
Equipamientos (educativo, social-comercial-plaza, deportivo)	13.186 m2	
Espacio Libre	15.745 m2	
Viario	10.655 m2	
Total suelo	68.749 m2	

La Modificación que se pretende consiste en un replanteamiento de los ámbitos de gestión del sector basado en una redistribución de la propiedad implicada en 2 zonas sin que suponga cambio alguno en la ordenación prevista para la Unidad de Actuación nº 2 por parte del Plan General.

En líneas generales se acepta la necesidad de la ordenación y de un cierto nivel de planificación urbanística en un espacio sujeto a la expansión “natural” del conjunto urbano de Sardina; de modo que se responde a la atención a unos valores territoriales y paisajísticos, las demandas sociales y económicas y, finalmente, las pautas de desarrollo que la plataforma costera del municipio ha experimentado en los últimos años.

En este sentido, la planificación de este entorno se muestra como un instrumento técnico y político de primer orden, ya que es uno de los vectores más potentes de los que dispone el Ayuntamiento para reequilibrar la realidad territorial y ambiental, la integración del sector en el modelo territorial en el municipio y el desarrollo social y económico asociado, según los criterios y circunstancias urbanísticas sobrevenidas y los objetivos de sostenibilidad.

Estos criterios y objetivos públicos se entienden desde la premisa de que conseguir una óptima calidad de vida en el municipio pasa por un el refuerzo progresivo de la consideración del medio ambiente y el espacio periurbano como un elemento fundamental de los procesos de ordenación y dinamismo del territorio galdense.

Esta Modificación Puntual incorpora, pues, el estudio de las características del medio en orden a su valoración, a la obtención de la capacidad de acogida del territorio mediante una adecuada distribución de los usos y de definición de la edificabilidad o tipología constructiva resultante; todo ello, con el convencimiento de que la diferencia de la incidencia ambiental es nula respecto a la ya prevista en la tramitación y aprobación del Plan General, en tanto se trata de un objeto relacionado con la gestión urbanística.

La combinación de diferentes usos del suelo (residencial, equipamiento deportivo y educativo, equipamiento comercial,...) y la satisfacción de las necesidades de dotaciones constituyen uno de los elementos más eficaces de los poderes públicos para incrementar los potenciales de desarrollo, y por tanto, la singularidad de este sector en el marco del modelo territorial del municipio.

La anterior exposición exige que se considere emplear medidas ambientales y determinaciones que equilibren la funcionalidad demandada con la minimización de incidencias negativas, y la correcta integración de dichas actuaciones en el entorno paisajístico de Sardina-El Sobradillo; dotado de características y especificidades que aportan un escenario medioambiental identitario del propio territorio de la costa del municipio y de la sociedad que lo habita, a pesar de que el entorno se encuentre actualmente degradado.

En esta discusión, la Modificación Puntual resulta directamente afectada por un nuevo escenario jurídico referido a la imbricación del modelo territorial a proponer con los contenidos y valoraciones relacionados con la acogida ambiental del espacio y la sostenibilidad del desarrollo de los usos y aprovechamientos sobre el mismo.

Como punto de partida, la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, fue incorporada al ordenamiento jurídico-estatal mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El esquema jurídico vinculado a la ordenación del territorio en Canarias fue adaptado a dicha Ley mediante el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por decreto 55/2006, de 9 de mayo (B.O.C. nº 104, de 31 de mayo de 2006).

En resumen, la finalidad de esta normativa es la integración de los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de los planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre las condiciones medioambientales del territorio que se ordena.

Al respecto, no olvidemos que en el ámbito del Archipiélago Canario este objetivo ya venía siendo abordado mediante la aplicación del Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado mediante el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, al incorporar el contenido ambiental detallado y expresamente vinculado al proceso de planeamiento, desde la propia lógica de la legislación y la ciencia urbanística.

En este escenario de desarrollo de la ordenación urbanística del territorio, el procedimiento de la evaluación establecido en la Ley 9/2006 descansa, en su fase inicial, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, definido en los artículos 2.6) y 8.1 como un documento a elaborar por el órgano promotor, que forma parte del plan y que tiene por objeto identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan.

Sin perjuicios de estos principios y premisas sobre el tratamiento del espacio afectado, en esta Modificación Puntual concurre el supuesto determinado en el artículo 24 punto 2º del artículo 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

De este modo, se establece que:

*“el órgano ambiental podrá, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a los planes, cuando, no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se dé alguno de los siguientes supuestos:*

- Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.*
- Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.*
- Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación”.*

La ordenación que se propone tramitar se entiende directamente asimilable a los supuestos indicados en el punto a) y b) de dicha determinación, en orden a las siguientes cuestiones:

- ❑ El ámbito de ordenación de la Modificación Puntual abarca una superficie limitada de 68.749 m<sup>2</sup>, suponiendo básicamente un replanteamiento de los ámbitos de gestión urbanística del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.
- ❑ La Modificación Puntual se basa en la división del ámbito en dos partes iguales en aprovechamiento, sin modificar los usos a que se destina el suelo, ni las edificabilidades previstas.
- ❑ Con arreglo a ello, no existe ninguna alteración del modelo de ordenación de la zona establecido en el Plan General y, mucho menos, del modelo territorial municipal, centrándose únicamente en una división de la parcela a efecto de una posible mejora de la gestión, que permita lograr el modelo previsto en el Plan General de Ordenación de Gáldar.

Por tanto, el presente análisis ambiental tiene el carácter de justificación de la exclusión del procedimiento de evaluación ambiental.

### **10.1. Contenido ambiental.**

La definición de los criterios ambientales y principios de sostenibilidad se imbrica con las determinaciones emanadas en las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Ley 19/2003), mediante los cuales se recogen para el ámbito del Archipiélago las directrices devenidas de los distintos instrumentos estatales y comunitarios de corte medioambiental.

Los contenidos se estructuran a partir de la complementariedad con respecto al documento de Modificación Puntual. De este modo, adquiere un carácter de documento sintético en el que se esboza la ordenación, de la que se pretende evaluar su sostenibilidad, como instrumento base para establecer la propuesta de exoneración de la evaluación ambiental.

El entorno de Sardina objeto de esta Modificación Puntual es un espacio característico de los entornos periurbanos, de manera que presenta características propias de los espacios urbanos, que conviven con otras propias de los espacios rústicos.

De esta manera, en el margen comprendido entre las calles El Farista y Carretera al Faro muestra elementos propios de un entorno periurbano, donde se mantienen cultivos en activo, antiguas infraestructuras hidráulicas y otras estructuras agropecuarias, circunstancia que condiciona cualquier tipo de aprovechamiento y ordenación del suelo atendiendo a los objetivos generales emanados del Plan General de Ordenación de Gáldar.

El proceso de ordenación planteado en esta Modificación Puntual no tendría cabida si no se plantease la existencia de un modelo territorial preexistente con unas características y limitaciones con potencial capacidad de incidir en toda propuesta de actuación en el espacio.

En este sentido, al tener el ámbito de ordenación y su perímetro más o menos cercano unas características medioambientales determinadas implica que cualquier aprovechamiento del suelo debe tener en cuenta dichas cualidades para resultar útil al territorio en el que se opera y garantizar unas condiciones de integración de las nuevas piezas urbanas.

Concretamente, el ámbito encuentra en el entorno de la Montaña Pelada y cercano a Sardina de Gáldar, con lo que reúne elementos paisajísticos propios del mar y otros asociados al relieve montañoso cercano, además de tener cerca elementos de interés etnográfico asociado al dinamismo agrícola; de manera que nos encontramos en un ámbito de apreciable complejidad. Ello justifica por sí sólo el interés de una evaluación ambiental de toda actuación, sin perjuicio de que, como en este caso, se constata la innecesidad de su tramitación de acuerdo al procedimiento regulado a tal fin.

Con la aparición del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento se entiende que la realización de la evaluación de la incidencia debe ser realizada en paralelo al acto de planeamiento; entre otros motivos, porque muchas de las implicaciones territoriales y ambientales podrían ser corregidas con las distintas alternativas de localización.

Este instrumento de planeamiento urbanístico pretende, por tanto, incorporar desde sus primeras fases el estudio de las características del medio, a la capacidad de acogida de territorio, a fin de determinar el máximo nivel de desarrollo no destructivo soportable según los recursos naturales disponibles, y al establecimiento de los criterios y niveles de cualificación ambiental necesarios respecto a su contacto con el entorno rústico.

En cada zona, el soporte paisajístico es diferente, al igual que la acción antrópica sobre él de forma que el resultado visual final es diferente; lo que acabamos de describir tan sucintamente es también aplicable para el entorno no urbanizado que nos ocupa.

Con esta hipótesis de trabajo, el valor de cada intervención dentro de estos paisajes se mide en razón de varias variables que son la calidad de la ordenación y actuación, así como por su grado de adecuación a determinantes ambientales con las que es confrontada, y por otro lado, la capacidad de trascender en el tiempo y ser recordado por la sociedad en la que se inserta y a la que afecta estéticamente o no.

Más allá de la derogación del Decreto 35/1995 sobre contenido ambiental, se adopta el mismo como referencia metodológica, no en vano el propio Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación pregona *"la identidad de contenido apreciado entre la regulación de la Ley 9/2006 y el mencionado Decreto Territorial 35/1995 (...)"*

Se definen dentro de este texto las determinaciones que deben seguirse para garantizar la mayor integración y mejora del medio ambiente de la zona; ajustado en este caso a la escasa amplitud del territorio a ordenar y a las especificidades propias de las intervenciones que se proponen.

El citado Decreto 35/1995 entiende el contexto del Plan dentro del marco del Capítulo II, en tanto los objetivos de su ordenación se entroncan en los preceptos establecido en el artículo 5º:

1. *“Toda figura de planeamiento territorial y general deberá definir, para el ámbito que ordena, el modelo de utilización del territorio que garantice una mayor calidad ambiental, por lo que sus determinaciones deberán ser analizadas en función de las características y valores del territorio, y de su capacidad de acogida para los usos pretendidos.*
2. *Constituyen el ámbito de análisis y el objeto de valoración ambiental propios de este nivel de planeamiento, la localización sobre el territorio de los usos, actividades y grandes infraestructuras, y la definición de sus características generales.*
3. *La mejora de la calidad ambiental y la reducción de los efectos negativos sobre el medio deberán referirse no sólo a los nuevos procesos definidos en el planeamiento, sino a la corrección de los procesos de deterioro existentes con anterioridad.”*

Sobre los contenidos mínimos, el artículo 10 punto 1º establece que “las determinaciones de los instrumentos de planeamiento municipal y territorial relativas a las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos, se desarrollarán dentro de un apartado específico en cada uno de los documentos de que conste el correspondiente instrumento, de acuerdo con las características del mismo”.

Asimismo, el punto 2º del mismo artículo añade que “los instrumentos de planeamiento general habrán de contener la totalidad de documentación que se establece en el presente artículo”, relacionándose la misma en el punto 3º.

❑ **Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación, destacando aquellas que se refieran a:**

- Características geológicas y geomorfológicas del territorio, con especial atención a los procesos geomorfológicos que pudiesen inducir riesgos, y a la determinación de áreas con interés desde el punto de vista de su conservación.
- Características climáticas, con especial referencia a los factores del clima que tengan mayor incidencia sobre la asignación del uso del suelo ordenado.
- Rasgos generales del funcionamiento hidrológico.
- Características edáficas, señalando el tipo de suelo, valor agrícola, estado de conservación y determinación de áreas con interés desde el punto de vista de la conservación.
- Características de la vegetación, señalando la formación vegetal dominante, su estado de conservación, fragilidad, capacidad de regeneración y singularidad, con especial referencia a los hábitats o especies incluidas en alguna categoría de protección.
- Características de la fauna, con especial referencia a las áreas de nidificación, a la presencia de especies incluidas en alguna categoría de protección y a su interés desde el punto de vista de la conservación.

- Determinación de la calidad visual del paisaje, señalando las unidades que presente interés para su conservación.
  - Características del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
  - Categorías de protección relativas a los espacios naturales protegidos y áreas de sensibilidad ecológica definidos por la normativa sectorial o el planeamiento de ámbito superior.
  - Usos actuales del suelo.
  - Tipología y localización de impactos ambientales existentes en la etapa previa a la redacción del plan.
- **Objetivos y criterios de la ordenación. Diagnóstico ambiental del territorio:**
- Características de la problemática ambiental existente.
  - Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental.
  - Dinámica de transformación del territorio y diagnóstico de potencialidad.
  - Situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan.
  - Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural, y justificación de la adaptación del instrumento de planeamiento a los objetivos ambientales que establezcan en su caso para el mismo las directrices o el planeamiento territorial de ámbito superior.
- **Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de la Modificación Puntual.**
- Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.
  - Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas. Análisis y justificación de las alternativas.
  - Valoración detallada de los impactos. Aspectos incidentes de la ordenación pormenorizada.
  - Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales.
- **Descripción de las medidas previstas de seguimiento de los efectos en el medio ambiente.**
- Orden de prioridad en la ejecución de medidas ambientales.
  - Señalamiento de las circunstancias de revisión del Plan.
- **Resumen de Indicadores de los Objetivos Ambientales.**

Los objetivos ambientales que se pueden extrapolar de la Modificación Puntual del Plan y que definen el modelo de ordenación resultante, son los siguientes:

- Reordenación y potenciación paisajística de la zona de Sardina-El Sobradillo.
- Desarrollo de una pieza anexa al pueblo de Sardina para fomentar los equipamientos docentes, deportivos, sociales, así como las zonas libres.
- Mejora recualificación del espacio viario existente a fin de lograr una mejor articulación de las diferentes partes del municipio, optimizando sus efectos ambientales.
- Enlazar y dar continuidad a la trama urbana, a través de una ordenación compatible con la ya existente en Sardina.

En definitiva, el presente documento propone justificar la concurrencia del supuesto de exoneración de la evaluación ambiental de la ordenación planteada en esta Modificación, atendiendo a las conclusiones del análisis y diagnóstico ambiental que se aborda en los siguientes apartados.

## **10.2.- Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas**

La definición geográfica del emplazamiento muestra un espacio con una orografía definida por un desarrollo semiellanado, en el contexto del entorno de Sardina – El Sobradillo, y coincidente con los alrededores del margen noroeste de la Montaña Pelada, aspectos inciden en las potencialidades del sector y el aprovechamiento del suelo.

### • **Características geológicas y geomorfológicas**

El marco geológico en el que se ubica el ámbito es el de los basaltos correspondientes a la etapa de formación de la isla del ciclo Post Roque Nublo.

Concretamente se localiza en una rampa forma derivada de la acción erosiva de pendiente semillana y que circunda al Macizo de Amagro, cuyas estribaciones septentrionales las conforma la referida Montaña Pelada.

Por otra parte, debemos tener en cuenta que se localiza muy próximo a la costa, en una zona de acantilado alto; resultado del contacto marítimo de la plataforma estructural que se extiende por el margen noroccidental de la isla.

El ámbito no presenta por sus orígenes y su fisonomía actual riesgos potenciales situaciones de potencial producción de riesgos naturales, en tanto constituye un espacio semiellanado de predominante litología rocosa y la inexistencia de cauces de barranco pronunciados que sugieran condiciones favorables para los movimientos en masa de tierras y materiales; circunstancia unida a un régimen climático predominante exento de situaciones de peligrosidad extrema asociada a la destacada torrencialidad.

Asimismo, la inexistencia de enclaves geológicos o formas de relativo interés para su conservación motiva la inexistencia de áreas con interés para su conservación en este sentido; si bien, conviene insistir

en el relieve de la Montaña Pelada y el acantilado costero del Faro, cuya presencia a media distancia constituye uno de los principales capítulos de la cualificación medioambiental del entorno ordenado.

- **Características edafológicas**

Los suelos característicos del ámbito objeto de la Modificación Puntual son suelos pardos y litosoles (Cambisoles y leptosoles), caracterizados por ser similares muy antiguos como los fersialíticos siendo el proceso predominante la recarbonatación y evolución hacia suelos marrones.

Es en estos suelos donde se ha desarrollado la mayor parte de la actividad agrícola tradicional, por lo que la vegetación propia de la zona ha ido desapareciendo, y los suelos se han ido empobreciendo progresivamente, dejando ver la roca madre.

- **Características climáticas**

El espacio en el que se localiza el ámbito, se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero del norte de Gran Canaria. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en esta Modificación Puntual están condicionados por una localización insular expuesta directamente al régimen de los alisios y a las condiciones semiáridas.

Se integra en una zona muy amplia de la isla marcada por un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 200 mm. anuales), concentrados entre los meses de octubre a febrero.

Se trata, por tanto, de un proceso claramente irregular, en el que resulta perceptible una alta torrencialidad de dichas lluvias y para un ámbito donde resulta manifiesto el fenómeno de las escorrentías; aspecto que se agrava con el carácter xérico de la vegetación, el carácter accidentado del relieve y la inexistencia de vegetación de gran porte. En cualquier caso, se trata de un comportamiento típico del margen costero septentrional de la isla de Gran Canaria.

El régimen térmico responde fundamentalmente a factores de índole geográfico, tales como la latitud a nivel general, los procesos meteorológicos, el carácter de zona colindante al nivel del mar y su efecto atemperador, la exposición directa con respecto a la incidencia de la capa de estratocúmulos ("mar de nubes") que arrastran los alisios, entre otros aspectos.

Lo descrito anteriormente define un clima cálido, con una temperatura media anual superior a los 22 grados, precipitaciones anuales inferiores a 350 mm, y más de seis meses secos al año.

Estas características inciden directamente en otros parámetros de importancia, tales como vegetación, aprovechamiento del suelo, etc..

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año.

Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

El carácter abierto de la zona no facilita la atenuación de la incidencia directa de los mismos, aunque dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano. Esta circunstancia revierte en una apreciable aptitud del ámbito para la observación paisajística, tanto a nivel local como en las vistas hacia la costa central de la isla.

- **Rasgos generales del ciclo hidrológico**

El ámbito ocupado por el sector que se ordena no presenta condicionantes específicos relacionados con el ciclo hidrológico del territorio, en el contexto de la plataforma costera noroccidental de la isla. Se trata de laderas de rampa con moderada complejidad orográfica (resaltes puntuales del terreno) que desde el Este descienden progresivamente hacia el perímetro costero; disposición teórica prácticamente alterada por la distribución de los campos de cultivo de la vega del Sobradillo.

La escasez e irregularidad de las precipitaciones no facilita un volumen suficiente para definir un ciclo hidrológico de interés para la ordenación, situándose en todo caso en un área muy periférica respecto al área de influencia de posibles escorrentías desde la Montaña Pelada, la cual tendría como elemento intermedio distorsionador de su transporte hacia la zona el núcleo urbano del Sobradillo.

- **Características de la vegetación**

La relativa cercanía al mar, la altitud media y las condiciones geomorfológicas y climáticas predominantes en el ámbito ordenado explican la existencia de un soporte vegetal propio de entornos xéricos y de bajas altitudes, donde el porte dominante no supera el matorral bajo.

En condiciones de potencialidad natural, la franja en la que se inserta este ámbito es el cinturón halófilo y el tabaibal-cardonal costero.

Sin embargo, el uso intensivo agroganadero ha motivado que no existan individuos representativos de esta situación originaria o potencial en el ámbito ordenado, tales como la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardón (*E. canariensis*). De esta manera lo que se puede encontrar es vegetación conformada por especies de sustitución. Así, la vegetación como recurso ambiental de primer orden queda desvirtuada, descartándose elementos recogidos como especies catalogadas por su grado de amenaza o por su consideración de hábitat de interés comunitario.

En cambio, otras especies de menor interés científico y propia de este tipo de entornos alterados se distribuyen de modo disperso en el área, excepto en su sector central donde aparece una mayor densidad de las mismas. En este contexto, la tunera (*Opuntia dillenii*) o la aulaga (*Launaea arborescens*) se encuentran en mayor o menor número en los tramos de bordes de antiguos cultivos y laderas situadas en el perímetro del sector, limitando el restante cortejo botánico a especies herbáceas oportunistas, sin que ello suponga modificación alguna en lo que respecta a la importancia de la vegetación en el paisaje.

En cualquier caso, el entorno concreto de ordenación no recoge especies integradas en alguno de los catálogos de protección vigentes en la actualidad, cuyo efecto jurídico pueda determinarse como factor de limitación de uso en la ordenación prevista en esta Modificación Puntual.

- **Características de la fauna**

Las mismas condiciones geográficas relacionadas con el carácter de zona semicostera, el ambiente predominantemente xérico o la periurbanización del ámbito de ordenación, entre otros aspectos, explican el reducido y poco destacado elenco faunístico existente en el entorno de Sardina. Concretamente, las condiciones de ruderales y parcelas de cultivo abandonado y la inexistencia de vegetación de soporte restringe aún más la observación de especies en el sector, sin que se constate la presencia actual o potencialidad para la presencia de especies integradas en alguno de los catálogos de protección vigentes.

A nivel general, el conjunto analizado participa del sistema periurbano de Gáldar en cuanto al reducido volumen de especies derivado de la definición insular del territorio y en comparación con las áreas continentales.

- **Calidad visual del paisaje**

El entorno en el que se inserta el ámbito de ordenación es el ámbito periurbano de Sardina–El Sobradillo; ámbito en que los rasgos identificadores del paisaje se corresponden con la cercanía del cantil costero, la ocupación agrícola del suelo y el efecto pantalla de la Montaña Pelada.

Teniendo como antesala y en un plano secundario la cuenca visual en la que se exponen el Macizo de Tamadaba y la costa acantilada de Gáldar, la destacada alteración del espacio por la degradación ambiental y el desarrollo espontáneo de las edificaciones sugieren una moderada calidad visual para el sector.

Como aspectos condicionantes de la ordenación, cabría destacar los rasgos asociados a la carga etnográfica y cultural del paisaje agrícola aún perceptible en el entorno y la relación visual directa que se establece entre el sector y el perfil orográfico accidentado de Montaña Pelada-Tamadaba-costa de Gáldar.

- **Características del patrimonio arquitectónico y arqueológico**

En el ámbito de ordenación se localiza un horno de cal inventariado por la Fundación para el Desarrollo y el Estudio de la Artesanía Canaria (FEDAC), concretamente con el registro número 02658. Se trata de un horno de unos 12 m<sup>2</sup> del siglo XIX, localizado en el margen del kilómetro 5 de la carretera a Sardina, en un estado de conservación de alta degradación y actualmente abandonado. De forma circular, se edificó aprovechando el hueco de una roca, con el interior recubierto con roca del lugar a fin de evitar su desmoronamiento.

La ficha del SUSO R-5 establece que este horno, el único que queda de tres que existían en la zona, deberá ser integrado en el Parque Urbano local para su recuperación. Se recomienda el uso de señalética alusiva para contextualizar el bien.

Anexas al entorno se localizan estructuras de interés etnográfico vinculadas al aprovechamiento del agua de cara a la actividad agraria tradicional aún en uso catalogadas por el Catálogo Municipal del Plan General de Ordenación de Gáldar e inventariadas asimismo por la referida FEDAC sin que se prevean incidencias directas o indirectas sobre ellas por parte de la ordenación; si bien se recomienda tener en cuenta su presencia a la hora de realizar las obras para que no se produzcan efectos negativos. Los bienes a los que nos referimos se expresan en el siguiente cuadro:

	Catálogo PGO Gáldar	Inventario FEDAC
Albercones (3)	P-349	02649
Cantoneras (4)	P-345	02478

- **Categorías de protección**

En el ámbito de ordenación de esta Modificación no existe ámbito alguno recogido en la red regional de espacios naturales protegidos, así como ningún otro definido como Lugar de Importancia Comunitaria, Zona IBA o Zona de Especial Protección de Aves ni, en su conjunto, de la Red Natura 2000.

Igualmente, no se delimitan entornos definidos como Hábitats de Interés Comunitario.

No constituye, por tanto, un aspecto que interactúe con la ordenación de la presente Modificación Puntual.

- **Los usos actuales del suelo**

El suelo objeto de esta Modificación Puntual se encuentra definido desde el punto de vista urbanístico como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, el desarrollo del sector es el propio de los entornos periurbanos, de forma se encuentra una zona urbanizada de forma espontánea en torno a la red viaria y antigua zona de cultivos, así como estructuras agroganaderas en diferentes estados, si bien la mayor parte se encuentra en estado de abandono, y por lo tanto con un alto grado de degradación.

De todos los elementos citados, el más importante y determinante a efectos de ordenación es la presencia del conjunto edificatorio de autoconstrucción anexo al sector, indirectamente conectado al conjunto urbano del Sobradillo y de la Carretera del Faro, incluyendo una pequeña urbanización de duplex de desarrollo reciente. En este sentido, la preexistente del campo de fútbol introduce una pieza de equipamiento asociada a esa conexión periurbana.

El desarrollo agrícola mantiene de modo marginal un tramo de invernadero con cultivos en uso, así como varias edificaciones de uso agropecuario.

Desde el punto de vista urbanístico, el Plan General ha clasificado los suelos con uso residencial y anexos a éstos ha situado un importante Sistema de Espacios Libres denominado con 10.658 m<sup>2</sup> de superficie.

- **Impactos ambientales preexistentes**

A efectos puramente medioambientales, las condiciones irreversibles de espacio periurbano degradado, el crecimiento edificatorio espontáneo asociado a tipologías de limitada integración, la situación de abandono de la mayor parte de las estructuras agropecuarias y sin una función natural o paisajística definida se observan como incidencias ambientales heredadas por el ámbito de ordenación.

### **10.3.- Diagnóstico ambiental del ámbito. La situación actual del medio ambiente.**

El hecho de que nos encontremos en un ámbito cuya superficie es de tamaño medio; así como que presenta unas condiciones de las características territoriales relativamente homogéneas, tal y como observamos en los apartados anteriores, llevan a que el diagnóstico de la situación actual del medio ambiente concluya en una aparente sencillez.

Se define por tanto un ámbito como una única unidad territorial de comportamiento ambiental, para la cual podemos identificar los siguientes aspectos cualitativos:

- **Problemática ambiental existente en la etapa previa**

La Modificación Puntual interviene sobre un espacio periurbano de alto nivel de degradación ambiental, sin valores o enclaves que precisen protección por su interés geomorfológico, botánico o patrimonial cultural y asociado a riesgos evidentes de apropiación espontánea indirecta derivada de la inercia del crecimiento urbano.

- **Definición de las limitaciones de uso**

No se definen limitaciones ambientales que condicionen el uso del ámbito atendiendo a algún parámetro ambiental.

- **Dinámica de transformación del territorio. Escenario no ordenado de evolución**

La definición precedente como Unidad de Actuación condiciona toda evolución al margen de esta Modificación Puntual, en tanto sólo cabe el escenario de urbanización con destino al uso residencial y de equipamiento. En cualquier caso, las condiciones ambientales imperantes en la actualidad sugieren una presión importante asociada al crecimiento urbano de Sardina; situación propicia para una definitiva desaparición de la actividad agrícola preexistente y estructuras asociadas.

#### 10.4.- Objetivos ambientales

Desde la perspectiva del presente análisis ambiental, dichos objetivos adquieren un palpable componente medioambiental, en razón a las peculiaridades del área observadas en los apartados anteriores y en los resultados del análisis y diagnóstico expresados en los apartados anteriores.

En este contexto, la Modificación Puntual se entiende directamente imbricada en el conjunto de objetivos definidos en el Plan General de Ordenación de Gáldar, considerándose prioritario la óptima integración en aquellos de carácter ambiental enmarcados en el modelo de territorio previsto para el conjunto del municipio.

- Objetivo 1.  
Reordenación y potenciación paisajística del área.
- Objetivo 2.  
Desarrollo de una pieza del municipio de Gáldar para fomentar la cohesión del entorno urbano espontáneo desarrollado en Sardina y su cualificación ambiental.
- Objetivo 3.  
Mejora y recualificación del sistema viario existente, optimizando sus efectos paisajísticos respecto a la trama urbana.
- Objetivo 4.  
Resolución de concretas carencias de zonas verdes y dotacionales en el entorno urbano.
- Objetivo 5.  
**Garantizar la conservación de la barranquera que discurre en sentido norte-sur por dichos terrenos.**

#### 10.5.- Alternativas de ordenación

Por la naturaleza de las alteraciones que se proponen, limitadas a la definición de los ámbitos de los ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, y la subsanación de un conjunto de contradicciones documentales y errores patentes; no procede el estudio de alternativas.

## 10.6. Anexo fotográfico











## **11.- MARCO JURÍDICO.**

El Plan General de Ordenación de Gáldar se encuentra adaptado de forma plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Desglosa, en consecuencia, en un Plan Operativo, la ordenación pormenorizada a la que se refiere el apartado B del número 2 del artículo 32 del citado Texto Refundido, entre la que se encuentra la delimitación de unidades de actuación para la ejecución del planeamiento. Establece el artículo 25 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias lo siguiente en relación a la alteración de las unidades de actuación:

*" 1. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación que las haya establecido, (...)Dicha modificación tendrá el alcance de modificación del Plan Operativo o de la ordenación pormenorizada "*

Por otra parte, las contradicciones documentales detectadas se limitan a contenidos incluidos en el **Volumen III. Plan Operativo: Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión** y en el plano O.5. Sardina-Playa Canaria de la **Ordenación Pormenorizada**.

La alteración puntual del contenido del Plan Operativo se produce mediante modificación del Plan General que según dispone el artículo 45 del mismo texto legal, no requiere *"en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento"*.

Por último reseñar que conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Decreto 55/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, la aprobación definitiva corresponderá:

*"Al propio Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación urbanística pormenorizada"*.