NOMBRE GUERRA PULIDO CANDELARIA - NIF 78467528S

Firmado digitalmente por NOMBRE GUERRA PULIDO CANDELARIA - NIF 78467528S
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca, ou=703005913, cn=NOMBRE GUERRA PULIDO CANDELARIA - NIF 78467528S
Motivo: DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2017
Ubicación: Gáldar, a 8 de marzo de 2017
Fecha: 2017.03.08 12:19:46 Z

REVISIÓN PARCIAL

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GALDAR

RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN PARA EQUIPAMIENTO. TRASERA CALLE MARMOLEJOS.

Equipo redactor: Mª Inmaculada Morales Guerra, Antonio J. Domínguez Medina y F. Javier Solís Robaina.

septiembre 2016

NOMBRE SOLIS ROBAINA FRANCISCO JAVIER - NIF 42793075B

Firmado digitalmente por NOMBRE SOLIS ROBAINA FRANCISCO JAVIER - NIF 42793075B
Fecha: 2017.03.08 11:48:39 Z

INDICE

1. ANTECEDENTES. 4

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE GÁLDAR. 5

2.1 Naturaleza de la alteración. 6
2.2 Competencia e iniciativa para la propuesta de revisión. 6
2.3 Procedimiento. 7

3. REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GALDAR. 7

4. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL SANITARIO (SSQ). 9

4.1 Condiciones generales y particulares de los usos. 9
4.2 Usos y Servicios complementarios a los usos dotacionales. 10
4.3 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios. 10
4.4 Condiciones particulares de la edificación. 11

5. DOTACIÓN CULTURAL/DIVULGATIVA (SCD). 12

5.1 Condiciones generales y particulares de los usos. 12
5.2 Usos y Servicios complementarios a los usos dotacionales. 13
5.3 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios. 13
5.4 Condiciones particulares de la edificación 14

6. COMPATIBILIDAD CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIO-GC). 14

7. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS Y ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN, Y CESIONES DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS (TR-LOTENC). 15

7.1 Justificación de reservas y estándares de ordenación. Artículo 36. 15
7.2 Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado. Cesiones artículo 72.2. 16

8. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL. 16

8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NO SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE . 17
8.1.2 Sobre las características de los planes y programas, considerando en particular:.....17
8.1.3 Sobre las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:.....18

9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN. ESPECIAL ATENCIÓN AL INTERÉS PÚBLICO. 19

10. EXONERACIÓN DEL TRÁMITE DE AVANCE. 27

11. DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA Y/O SUSTITUYE A LA DEL PGO VIGENTE. 28

ANEXO I

1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGO), Texto Refundido – Anexo Aprobación Provisional, cuenta con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de junio de 2006, resolución de la Dirección General de Urbanismo de16 de febrero de 2007 en el BOC, y publicación íntegra de su normativa en BOP de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

Tras su entrada en vigor, las alteraciones del documento del PGO de Gáldar se han realizado mediante diferentes modificaciones puntuales. Sin embargo, este documento que se presenta recoge la primera Revisión Parcial del planeamiento general de este municipio.

La Revisión Parcial del planeamiento que se propone en este documento tiene su origen en la adecuación del planeamiento general en vigor a las demandas de unos propietarios, para la ubicación de una Residencia de mayores. El suelo propuesto por los promotores está situado en la trasera de la calle Marmolejos, en el lugar conocido como El Bermejal, en las inmediaciones de la localidad de San Isidro, tal como se refleja en la imagen siguiente:

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO DE GÁLDAR.

Tal como se indicó en el apartado anterior, la Revisión Parcial del PGO de Gáldar que se propone en este documento, tiene por objeto la ubicación de una residencia de mayores en unos terrenos que responden a las condiciones básicas para la ubicación de los alojamientos y estancias conforme a la Ley 3/1996, de 11 de julio, de participación de las personas mayores y de la solidaridad entre generaciones, y el Decreto 63/2000, de 25 de abril, por el que, entre otros aspectos, regula la ordenación de centros para personas mayores.

La finca donde se propone este equipamiento terciario presenta una forma geométrica de polígono irregular, con una superficie de 3.466,75 m2. Linda en su lado mayor con una vía incluida en el suelo urbano consolidado de Marmolejos, que cuenta con todos los servicios establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC) en sus artículos 50 y 51 para el suelo urbano consolidado, tal como se observa en la documentación gráfica siguiente:

Ya se ha indicado que los terrenos elegidos ofrecen las condiciones básicas exigidas por la normativa específica para una residencia de mayores; es decir, una buena comunicación viaria, el estar inmersos en un casco urbano con una cierta actividad social-comercial, poseer un entorno sin peligros y una superficie óptima para generar zonas de esparcimiento.

Sin embargo, estos suelos en el planeamiento vigente están clasificados y categorizados como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA, SRPAi - 5, por lo que teniendo en cuenta la normativa del PGO de Gáldar, no es posible la realización de este equipamiento. Tal como se refleja en el certificado urbanístico emitido el Excmo. Ayuntamiento de Gáldar, donde se señalan los usos característicos, permitidos y autorizables en el régimen jurídico establecido en el planeamiento general para esta clase y categoría de suelo, se comprueba que no se encuentra autorizado este uso terciario de equipamiento socio-sanitario que se pretende.

Pero los redactores de este documento entienden que los terrenos propuestos para la ubicación de este equipamiento terciario por los propietarios han sufrido en el devenir y desarrollo del PGO significativas alteraciones de las condiciones iniciales que dieron lugar a su clasificación. Así se refleja en la documentación gráfica aportada con los impactos ambientales en el anexo I.

Así, el deterioro de este suelo rústico ha provocado que las circunstancias que dieron lugar a su clasificación y categorización, en el momento de redacción del PGO, se hayan modificado sustancialmente. El informe Ambiental que se acompaña en el anexo II, realizado por el geógrafo Don Antonio J. Domínguez Medina para los suelos objeto de esta propuesta, dictamina: "..que la decisión de incluir este sector del municipio dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria, si bien estaba plenamente justificada en las fechas en las que se elaboró el Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, ha acabado por perder por completo los fundamentos ambientales que la avalaban."

2.1 Naturaleza de la alteración.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 45 del TRLOTENC se permite la alteración de los instrumentos de ordenación mediante su revisión o modificación. En desarrollo de esta previsión, el artículo 46 del mismo texto legal no señala específicamente, como motivo de revisión, la reclasificación de suelo rústico a suelo urbano.

No obstante, el apartado f) del artículo 56 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo (en adelante RPC), sí que confirma que estamos ante una revisión cuando expresa, con carácter genérico, que la reclasificación de suelos rústicos es uno de los supuestos englobados en esa denominación y tramitación.

Es importante tener en cuenta que el apartado 2 del citado artículo 46 establece que "En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar".

Lo cual significa que la Administración promotora o actuante como corporación actuante de la revisión, en ningún caso tendrá en cuenta las circunstancias concretas que se encuentren recogidas en el instrumento que se va a revisar.

2.2 Competencia e iniciativa para la propuesta de revisión.

El artículo 54 del RPC realiza una serie de consideraciones genéricas respecto a la alteración de los instrumentos de ordenación.

Su apartado 1 ya deja claro que esta alteración podrá ser consecuencia de la adecuación de las previsiones a la evolución de los factores económicos, sociales y culturales; y su apartado 3 establece

que se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, con las especialidades señaladas en el propio Reglamento.

Así mismo el artículo 55 autoriza a los particulares a promover estas alteraciones, reconociendo expresamente el derecho a su tramitación, sin que ello suponga su aprobación definitiva.

Tal y como ya se ha expuesto, el artículo 56 del RPC señala más específicamente los supuestos de revisión y su apartado f) alude a los supuestos de reclasificación de suelos rústicos.

Por otro lado, su apartado 2 señala que esta revisión podrá ser parcial, si se ajustara a uno de los supuestos señalados en el artículo 57, como es el presente caso, ya que la alteración sólo afecta a una parte de la ordenación o área determinada del municipio, tal y como se detalla en los antecedentes de esta Memoria.

2.3 Procedimiento.

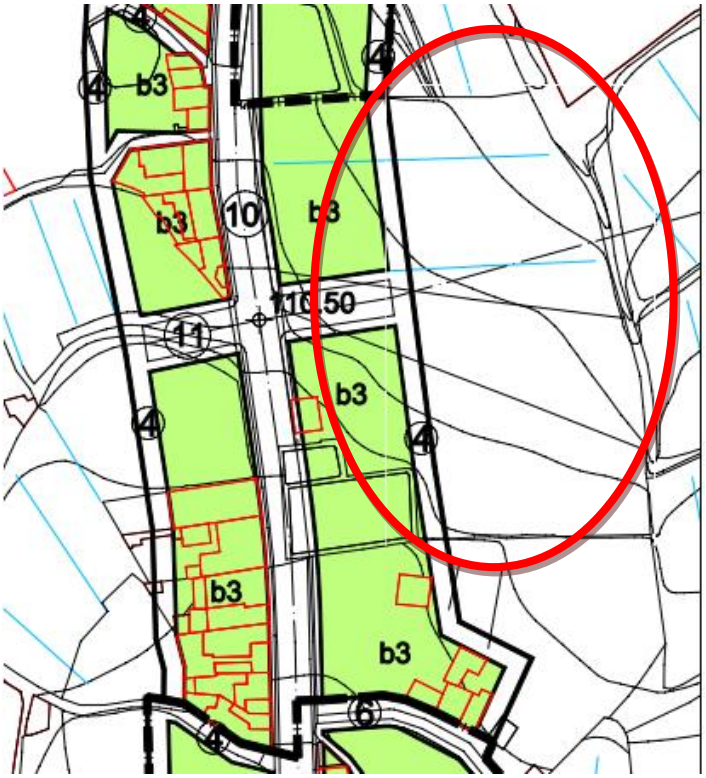
Debe seguirse el procedimiento establecido en los artículos 78 y siguientes del RPC, según dispone el artículo 45.2 del TRLOTENC.

3. REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GALDAR.

Tal como se ha indicado anteriormente, la alteración del instrumento de planeamiento que se propone con esta revisión parcial tiene su origen en el interés de unos propietarios para la construcción de una residencia de mayores, en unos terrenos clasificados en el vigente PGO de Gáldar como rústicos. Por tanto, se trata como ya se ha expuesto, de una reclasificación de suelo rústico.

El estudio, desde el punto de vista ambiental y técnico, de los terrenos propuestos para la ubicación del equipamiento nos ha llevado a concluir que no solo estos suelos han perdido los valores por lo que en su día se clasificaron como rústicos, sino que el desarrollo del planeamiento general ha provocado que estos puedan ser clasificados, en estos momentos, conforme a la definición y características recogidas en el artículo 50 del TRLOTENC como suelo urbano, y categorizados según el artículo 51 apartado 1.b) como suelo urbano no consolidado por la urbanización. Dado que, **conforme a lo expuesto, son "susceptibles de integrarse en la trama urbana", además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio para la edificación que se pretende construir.**

Por tanto, **se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 50 a) 1) del TRLOTENC**. Así, la información obtenida en las inspecciones realizadas, y que se reflejan en la documentación gráfica aportada, recogen el carácter urbano del suelo objeto de esta revisión. Que sin duda ha tenido su origen en el proceso edificatorio colindante que ha supuesto, por un lado, la pérdida de sus características ambientales originarias y, por otro lado, la incorporación de los servicios básicos para la colectividad en ese ámbito.



Fragmento del Plano de la Ordenación Pormenorizada. Límite del suelo Urbano.

Se propone, por tanto, en esta revisión parcial **la clasificación y categorización del suelo como urbano no consolidado por la urbanización, con el uso de equipamiento asistencial sanitario (SSQ), conforme a lo establecido en el PGO de Gáldar.**

El artículo 72 del TRLOTENC establece el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado. La propuesta de alteración del planeamiento que se presenta recoge lo determinado en este artículo, así como lo previsto en el resto de la normativa de aplicación, tal como se refleja en la nueva ficha de la Unidad de Actuación **UA M.Q-1**, que se aporta dentro de la documentación que se incorpora al documento de PGO vigente.

Fragmento del Plano Propuesta de la Ordenación Pormenorizada. Límite del suelo Urbano.

En la propuesta de ordenación pormenorizada que se presenta, se ha buscado un amplio beneficio para la comunidad, y en concreto para los vecinos de la zona. Los diferentes usos que se proponen en los suelos objeto de esta revisión parcial, hemos entendido que ya vienen regulados en el PGO de Gáldar vigente. En este sentido, se recogen a continuación, las diferentes disposiciones de la ordenación estructural y pormenorizada del PGO que hacen referencia a los usos incluidos en la propuesta presentada.

4. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL SANITARIO (SSQ).

4.1 Condiciones generales y particulares de los usos.

La clasificación de uso del equipamiento propuesto se engloba dentro del apartado 1.7 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural del P.G.O de Gáldar que le otorga un uso Dotacional:

Apartado 1.7

"Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.'"

Dónde además especifica las posibles titularidades y forma de materializar dicho uso:

"Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.

Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso público o de titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos."

A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, el equipamiento a proponer se distingue dentro de la clase de Uso Dotacional o Equipamiento como SOCIAL (S) y específicamente en la categoría de Asistencial Sanitario (SS) definido en el apartado 1.7.2.1 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada:

Apartado 1.7.2.1

"SOCIAL (S): Que comprende la prestación de asistencia sanitaria, el uso cultural o divulgativo, de bienestar social, administrativo, de protección ciudadana, etc.

(…)

- Asistencial sanitario (SS): Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.""

4.2 Usos y Servicios complementarios a los usos dotacionales.

Los servicios complementarios exigidos al Uso Dotacional Comunitario vienen especificados en el apartado 1.7.2.4., siendo de obligado cumplimiento para este uso, los servicios higiénicos exigidos por la normativa general de seguridad e higiene específica para el Uso Asistencial Sanitario, y los servicios de aparcamientos.

En cumplimiento de lo establecido en el apartado 1.1.5 "Uso complementario de Aparcamientos", en el interior de la parcela para el uso de equipamiento que se propone, se deberá dispon er de 1 plaza de aparcamiento por cada 5 camas asistenciales, tal como se señala en el citado apartado:

" La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:

(…)

Uso dotacional comunitario: Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie construida, ubicadas en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 metros que se incrementarán en los casos siguientes:

a) En el uso dotacional comunitario que supongan concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el uso de culto religioso en el que bastará una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el uso asistencial sanitario al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera "

No obstante, además de las plazas de aparcamientos que se exigen en el interior de la parcela, se plantea un aparcamiento subterráneo en la parcela colindante marcada en los planos como Espacio Libre. Por lo que independientemente del mínimo exigido, se plantea la posibilidad de dotar a la zona de un mayor número de plazas de aparcamiento.

4.3 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios.

El Apartado 1.7.2.5 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada especifica el régimen de compatibilidad de usos para parcelas con uso característico dotacional comunitario en la categoría de Uso Social:

"En uso dotacional comunitario en la categoría de uso social:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.

- Uso de residencia comunitaria.

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.

- Usos terciarios:

- Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.

- Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.

- Oficinas a excepción de los despachos profesionales.

- Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y espectáculos ocasionales.

− Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos."

Se debe destacar el uso compatible residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, para albergar la vivienda del conserje o vigilante que viene justificada por las características y escala del equipamiento así como el carácter asistencial del uso propuesto dentro de esta Revisión Parcial.

4.4 Condiciones particulares de la edificación.

Según el apartado 1.7.2.1.4 las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso social, de titularidad públicas o privadas, en cuanto a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en el artículo 35 " Condiciones de las Subzonas de uso Social (S) en las Normas urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, así como al cumplimiento de la legislación sectorial en la materia y, de las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.

Artículo 35.Condiciones de las Subzonas de uso Social S.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: *El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo.*

USO COMPLEMENTARIO: *Aparcamiento.*

USOS COMPATIBLES: *Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.*

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: *La altura será la predominante en la zona, siendo la máxima de tres (3) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de diez metros y medio (10'50) la altura de cornisa.*

EDIFICABILIDAD: *La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m2 construidos por cada m2 de superficie de parcela.*

OCUPACIÓN*: La ocupación de la parcela será del 100%.*

5. DOTACIÓN CULTURAL/DIVULGATIVA (SCD).

5.1 Condiciones generales y particulares de los usos.

La clasificación de uso del equipamiento propuesto se engloba dentro del apartado 1.7 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural del P.G.O de Gáldar que le otorga un uso Dotacional:

Apartado 1.7

"Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva."

Dónde además especifica las posibles titularidades y forma de materializar dicho uso:

"Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.

Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso público o de titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos."

A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso de establecimiento de condiciones particulares, el equipamiento a proponer se distingue dentro de la clase de Uso Dotacional o Equipamiento como SOCIAL (S) y específicamente en la categoría de Asistencial Sanitario (SS) definido en el apartado 1.7.2.1 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada:

Apartado 1.7.2.1

"SOCIAL (S): Que comprende la prestación de asistencia sanitaria, el uso cultural o divulgativo, de bienestar social, administrativo, de protección ciudadana, etc.

(…)

- Asistencial sanitario (SS): Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales."

5.2 Usos y Servicios complementarios a los usos dotacionales.

Los servicios complementarios exigidos al Uso Dotacional Comunitario vienen especificados en el apartado 1.7.2.4 siendo de obligado cumplimiento para este uso, los servicios higiénicos exigidos por la normativa general de seguridad e higiene específica para el Uso Asistencial Sanitario, y los servicios de aparcamientos.

Se plantea un aparcamiento subterráneo en la parcela colindante marcada en los planos como Espacio Libre, por lo que cumple sin problema lo referido dentro de este apartado además de lo reglado en el apartado 1.1.5 " Uso complementario de Aparcamientos".

El número de aparcamientos necesarios para el equipamiento propuesto vendrá cuantificado en el citado apartado:

" La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:
(…)

Uso dotacional comunitario: Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie construida, ubicadas en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 metros que se incrementarán en los casos siguientes:

a) En el uso dotacional comunitario que supongan concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el uso de culto religioso en el que bastará una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el uso asistencial sanitario al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera "

5.3 Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios.

El Apartado 1.7.2.5 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada especifica el régimen de compatibilidad de usos para parcelas con uso característico dotacional comunitario en la categoría de Uso Social:

"En uso dotacional comunitario en la categoría de uso social:

- Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.

- Uso de residencia comunitaria.

- Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén e industria artesanal.

- Usos terciarios:

- *Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.*
- *Hostelería en todas las categorías a excepción de grandes restaurantes.*
- *Oficinas a excepción de los despachos profesionales.*
- *Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y espectáculos ocasionales.*

- Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos."

Se debe destacar el uso compatible residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, para albergar la vivienda del conserje o vigilante que viene justificada por las características y escala del equipamiento así como el carácter asistencial del uso propuesto dentro de esta Revisión Parcial.

5.4 Condiciones particulares de la edificación

Según el apartado 1.7.2.1.4 las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso social, de titularidad públicas o privadas, en cuanto a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en el artículo 35 "Condiciones de las Subzonas de uso Social (S) en las Normas urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, así como al cumplimiento de la legislación sectorial en la materia y, de las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.

Artículo 35.Condiciones de las Subzonas de uso Social S.

1. *SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.*

2. *CONDICIONES DE USO*

USO CARACTERÍSTICO: *El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo**.***

USO COMPLEMENTARIO: *Aparcamiento**.***

USOS COMPATIBLES: *Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.*

3. *CONDICIONES DE EDIFICACIÓN*

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN*: La altura será la predominante en la zona, siendo la máxima de tres (3) plantas, baja + una (1) planta, no excediendo de diez metros y medio (10'50) la altura de cornisa.*

EDIFICABILIDAD: *La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1'80 m2 construidos por cada m2 de superficie de parcela.*

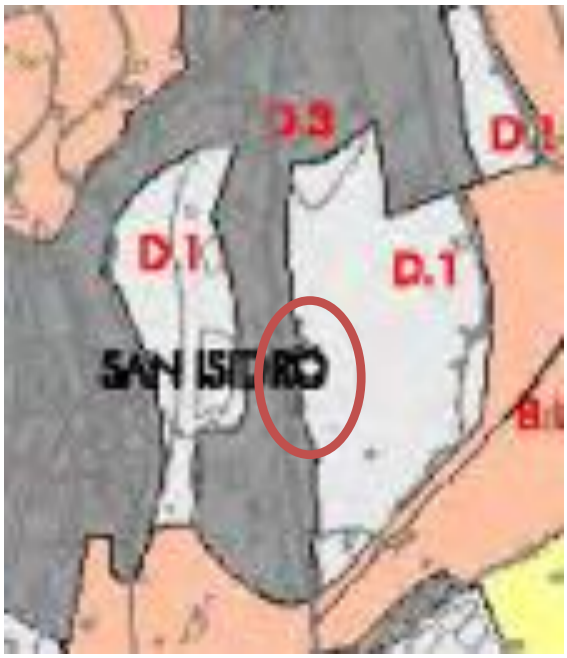
OCUPACIÓN*: La ocupación de la parcela será del 100%.*

6. COMPATIBILIDAD CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIO-GC).

En los planos de ordenación del PIO-GC, de zonificación para regular la ordenación de los recursos naturales, se incluyen los suelos objeto de esta revisión en zona D.

El artículo 41 de la normativa del plan insular regula la Zona D, que refleja los suelos clasificados como urbanos (D3), urbanizables (D1) y suelos rústicos de asentamiento rural (D2). La inclusión de suelo en esta zona D, tal como se señala en el artículo referenciado, tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación".

En la imagen siguiente se señala la situación de los suelos en un fragmento del Plano 1.1 – Zonificación. Cuadrante 1:



7. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS Y ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN, Y CESIONES DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS (TR-LOTENC).

7.1 Justificación de reservas y estándares de ordenación. Artículo 36.

El artículo 36.1.c) del TRLOTENC establece que para el suelo dedicado a actividades del sector económico terciario se deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.

2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.

3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

En aplicación de estas determinaciones en la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito de la unidad de actuación se han establecido las siguientes reservas:

	Superficie total ordenada (m²)	Reserva Espacio Libre EL (m²)	Reserva Dotaciones D (m²)	Reserva Equipamientos Q (m²)
Art. 36 TRLOTENC		346,67	34,66	104,00
ORDENACIÓN	3.466,75	731,66	200,00	1.115,60

7.2 Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado. Cesiones artículo 72.2.

El artículo 72.2.a) del TRLOTENC establece ceder el suelo necesario de acuerdo con la ordenación urbanística, que en nuestro caso son los siguientes:

Espacio Libre EL (m²)	731,66
Dotaciones D (m²)	200,00
Viales (m²)	819,49

Así mismo el artículo 72.2.c) del TRLOTENC establece ceder la superficie de suelo en parcelas urbanizadas del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. Cesión que podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Por Acuerdo de la COTMAC de 27 de octubre de 2014, Expositivo Primero, se procedió a excluir del procedimiento de Evaluación ambiental el presente documento de Revisión Parcial.

Esto quedó justificado debidamente en la Memoria por el cumplimiento del artículo 24.4 apartado a) del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, al tratarse de una zona de reducida superficie territorial.

Así mismo, el informe ambiental emitido por el técnico de la Consejería de Política Territorial en fecha 23 de septiembre de 2014, concluye que *"Vista la magnitud y el tipo de actuación se considera que las afecciones que pudieran originarse por su desarrollo no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, …"*; y el informe emitido por el Cabildo de Gran Canaria se pronuncia en el mismo sentido, al resultar compatible la presente Revisión del PGO de Gáldar con las determinaciones del PIO-GC y con el PTP-14 (Plan Territorial Parcial Área de centralidad de Gáldar y Santa Mª de Guía), actualmente en fase de Aprobación provisional.

8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NO SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

A continuación, se argumentará, de forma pormenorizada, la ausencia de efectos negativos sobre el medio ambiente derivados de la reclasificación urbanística propuesta, tal y como establece el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

8.1.2 Sobre las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa 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 propuesta de reclasificación pretende reflejar la realidad física y urbanística existente en el momento actual, radicalmente distinta de la que condujo a asignarle a la parcela la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria, tal y como se detalla en el informe ambiental que acompaña a este documento. Sobre este escenario radicalmente deteriorado, la clase y categoría de suelo que se propone pretende dar cobertura a la implantación de un equipamiento asistencial-sanitario, que en ningún caso introduciría un mayor grado de deterioro ambiental del que experimentó la antigua parcela agrícola como consecuencia de la construcción de los dos edificios de viviendas aledaños que está en el origen de su intenso deterioro.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

La reclasificación propuesta, en la medida que no haría sino reflejar las circunstancias territoriales actuales, no generaría consecuencias que merezcan ser reseñadas sobre otros planes y programas.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

El informe ambiental que se anexa a este documento recoge medidas destinadas a promover una adecuada integración ambiental y paisajística de la parcela en su entorno inmediato y a corregir, reducir o compensar las distorsiones ambientales que pudieran generarse durante la implantación del equipamiento previsto.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

Tal y como se ha mencionado, la intensidad del deterioro ambiental al que ha estado sometido la parcela, que ha acabado por arruinar su recurso edáfico, conduce a concluir que la reclasificación urbanística propuesta, que pretende dar cobertura a la implantación de un equipamiento asistencial-sanitario, lejos de originar conflictos ambientales, pudiera generar un impacto ambiental de signo positivo e intensidad estimable, siempre que se apliquen las medidas detalladas en el informe ambiental que se anexa, y que están destinadas a promover la adecuada integración ambiental y paisajística en el entorno inmediato, y a corregir, reducir o compensar las distorsiones ambientales que pudieran derivarse de la implantación del equipamiento previsto.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente (por ejemplo, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos).

No procede.

8.1.3 Sobre las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Se estima poco probable, de duración temporal, infrecuente y reversible, en cuanto sus efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

No probable.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

No se prevén efectos transfronterizos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

No probable.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

De poca magnitud y escaso alcance.

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1º Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.

No se ha constatado la existencia de patrimonio natural, paisajístico y cultural reseñable, susceptible de ser afectado por la reclasificación urbanística de la parcela. De todas las especies de la flora vascular que han sido inventariadas, sólo dos se hallan incluidas en una de las categorías de protección establecidas con rango normativo. Se trata de la *Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* que, en su Anexo II, incorpora, entre otras, a las que siguen:

Taginaste blanco (*Echium decaisnei* ssp. *decaisnei*).

Bejeque rosado (*Aeonium percarneum* var. *percarneum*).

Ambas especies se localizan en el extremo norte de la parcela. Del bejeque (*Aeonium percarneum* ssp. *percarneum*) solo ha sido contabilizado un ejemplar que se asienta sobre el viejo muro, parcialmente derruido, que cierra la finca en su flanco norte.

En cualquier caso, los taxones que recoge el anexo II se declaran protegidos. La Orden establece que el arranque, la recogida, la corta y el desraizamiento de las plantas o de parte de ellas; la recolección y comercialización de sus semillas; el cultivo en vivero, el traslado entre las islas y las introducciones y reintroducciones, quedan sometidos a la autorización previa de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza.

2º La superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.

La propuesta de reclasificación de suelo, en cuanto no haría sino adaptarse a las circunstancias ambientales y territoriales existentes, no implicaría la superación de estándares de calidad ambiental, ni de valor límite alguno.

3º La explotación intensiva del suelo.

La explotación agraria intensiva de la parcela objeto de la propuesta de reclasificación urbanística cesó de forma irreversible desde hace una década, aproximadamente, como resultado del inicio de la urbanización de su franja occidental, colindante con la calle Marmolejos.

4º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La propuesta de reclasificación de suelo no afectaría a suelos rústico de protección natural, ni a espacios naturales protegidos. Así, pues, no se generarán efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

De acuerdo a lo expuesto, y tras justificar la ausencia de efectos negativos sobre el medio ambiente, según dispone el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se entiende justificada la procedencia de excluir del procedimiento de evaluación ambiental la RECLASIFICACIÓN DE LA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO, QUE PASARÍA A TRANSFORMARSE DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, de forma que la alteración del planeamiento responda al reconocimiento de la realidad territorial actualmente vigente.

9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN. ESPECIAL ATENCIÓN AL INTERÉS PÚBLICO.

La finalidad última de la tramitación de este documento de Revisión parcial, tal y como se ha hecho constar a lo largo de esta Memoria, es la construcción de una Residencia para mayores, con un espacio libre público anejo que dote a la zona de un entorno apacible y tranquilo, tanto para los residentes como para los visitantes, y también para los vecinos de la zona.

Por otro lado, el interés público o general se configura en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 103.1 de la Constitución Española, obligando a las administraciones a servir con objetividad y sometimiento pleno a la ley y al derecho, y teniendo en consideración siempre los intereses de la comunidad o personas a las que representa.
Por tanto, este principio se erige como garante de la toma de decisiones razonables para la formalización de las necesidades y fines propios de la comunidad, y su acepción actual, en términos coloquiales, se asemejaría a la

consecuencia última de que la Administración actúe para garantizar unos servicios básicos y necesarios, ponderando los beneficios que se producen a la colectividad, al municipio en este caso, o incluso a la isla.

En este sentido, también se pronuncia el artículo 3.1 de la Ley del Suelo, que señala que:

"La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo ***de acuerdo con el interés general****, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo, conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.*

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve."

Si ponemos esta definición y estos artículos en relación directa con la pretensión de esta Revisión parcial podemos concluir que estamos ante un concepto jurídico cuyos límites son bastante subjetivos, ya que este interés general aplicable a un ámbito o una obra concreta, no puede ser el mismo que presida la construcción de una carretera, por ejemplo, donde la exigencia de una mayor motivación y las afecciones colaterales sí que podrían conllevar una mayor exigencia de su cumplimiento.

A este respecto conviene decir, en primer lugar, que esta Revisión no comporta afecciones a terceros ni afecta a otras administraciones. Se trata de un solar plenamente preparado para el uso pretendido y de titularidad privada; pero hay que resaltar que no se prevén expropiaciones, p.ej., ni se han realizado alegaciones en contra de lo pretendido por los propietarios colindantes; es más, la puesta en marcha de la residencia podría suponer una revitalización de la zona, aneja al centro de Gáldar pero con capacidad para acoger este uso asistencial-sanitario. Esto significa, en suma, que la apreciación del interés general sólo puede venir dado por la actuación en sí, por su interés a nivel municipal, ya evidenciado mediante su Aprobación Inicial y el conocimiento de la corporación municipal de los detalles relativos a la ordenación y ejecución de la obra.

Sin embargo, según consta en el Dictamen emitido por la COTMAC de la sesión celebrada los días 11 y 12 de mayo de 2015 se requiere al equipo redactor de este documento para que justifique que la obra atiende a este interés general o público, apoyándolo "con datos estadísticos contrastados a nivel local, e incluso supralocal".

Sobre este requerimiento, en primer lugar, debemos señalar que se ha consultado e investigado para la obtención de los datos estadísticos solicitados en diferentes fuentes. Las diferentes Administraciones Públicas Canarias tanto a nivel local y supralocal carecen de los datos solicitados. Sin embargo, en todos los caos la información obtenida de las personas responsables de los Servicios Sociales en las diferentes administraciones es de la necesidad en estos momentos de mas plazas en Centros Residenciales.

Ante la ausencia de datos hemos recurrido a los datos editados por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad, Instituto de Mayores y Servicios Sociales (IMSERSO).

Así, en el estudio **INFORME 2014. LAS PERSONAS MAYORES EN ESPAÑA. Datos Estadísticos Estatales y por Comunidades Autónomas,** elaborado como se indicaba anteriormente por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad, Instituto de Mayores y

Servicios Sociales (IMSERSO), y que figura expuesto en la página web del Ministerio. Por tanto, los datos que se vierten en este epígrafe constituyen datos oficiales comprobables.

Este **INFORME 2014**, es el resultado del trabajo y colaboración de distintas Administraciones Públicas: Administración General del Estado, Comunidades Autónomas, entre otras. Estas Administraciones aportan la información relacionada con sus competencias en las políticas relativas a las personas mayores y al envejecimiento activo.

En el apartado de Presentación se recoge el siguiente texto:

> "En el informe se confirma que las proyecciones de población de nuestro país para las próximas décadas tienden a que las personas de más de 65 años sigan aumentando, lo que implica que la estructura de edad de la población española envejecerá de forma acelerada e intensa."

En el CAPÍTULO 4. RECURSOS SOCIALES DIRIGIDOS A PERSONAS MAYORES EN ESPAÑA, recoge los datos a 31 de diciembre de 2013.

En el apartado 2. PRINCIPALES MAGNITUDES del capítulo señalado, se recoge que en base a la información "que ofrece el Padrón Municipal (INE 2014), a fecha 31 de diciembre de 2013, se contabilizan 8.442.427 personas de 65 y más años, lo que supone que un 18,05 % de la población española rebasaba esta edad. Del total de personas mayores, más de ocho millones, el 31,40 %, supera los ochenta años."

Dentro de este apartado sobre las Principales Magnitudes se indica que los Servicios de Atención Residencial ofrecen alojamiento y manutención a las personas mayores de manera permanente o temporal. En España hay una oferta de 6.610 centros con un total de 381.480 plazas un índice de cobertura medio de 4,52.

En el siguiente cuadro tomado del INFORME 2014 se señalan los datos más relevantes por CCAA:

CENTROS RESIDENCIALES EN ESPAÑA.

PRINCIPALES MAGNITUDES

31 DE DICIEMBRE DE 2013

Comunidades Autónomas	Población≥65 1/1/14	Centros	Plazas	Índice de Cobertura[1]	Personas Usuarias
Andalucía	1.337.288	658	42.913	3,21	30.551
Aragón*	275.127	293	16.624	6,04	5.718
Asturias	249.988	296	14.775	5,91	4.327
Balears (Illes)	163.589	58	5.328	3,26	2.174
Canarias	306.270	182	9.498	3,10	9.498
Cantabria	116.613	58	5.543	4,75	3.451
Castilla-La Mancha	375.193	329	25.821	6,88	14.249
Castilla y León	592.190	676	44.648	7,54	44.648
Cataluña	1.337.283	1.232	63.089	4,72	47.707
C.Valenciana	902.953	330	27.131	3,00	13.252
Extremadura*	215.593	264	13.072	6,06	8.051
Galicia	648.045	214	19.489	3,01	12.907
Madrid (Comunidad de) **	1.053.191	474	50.889	4,83	19.177
Murcia (Región de)	216.285	53	4.949	2,29	3.232
Navarra (C. F. de)	119.215	75	5.821	4,88	2.450
País Vasco	454.132	254	17.964	3,96	12.661
La Rioja	62.014	30	3.039	4,90	1.615
Ceuta	9.260	4	160	1,73	145
Melilla	8.198	2	311	3,79	292
España	**8.442.427**	**5.482**	**371.064**	**4,40**	**236.105**

Fuente: Comunidades Autónomas, Ciudades Autónomas y Diputaciones Forales (2014)
INE (2014) *Datos de Población. Explotación Estadística Padrón Municipal 01/01/2014*
Elaboración propia del Imserso.
(1) Indice de Cobertura: (nºplazas/población >65)x100
*Aragón y Extremadura. Datos de 2012.
**Madrid: No se dispone de información de las personas usuarias del Ayuntamiento de Madrid

Por tanto, en los datos se refleja claramente como el índice de cobertura en Canarias está por debajo de la media en España. Esto es producto, como claramente se refleja en las otras columnas del cuadro, de las significativas diferencias del número de plazas en Centros Residenciales con respecto a otras CCAA con población de mayores de 65 años similares a la nuestra.

Como es obvio, dada la escases de plazas y centros residenciales, los datos que se reflejan para la CCAA de Canarias en el cuadro siguiente sobre el % de ocupación de las plazas esta es del 100%. Estos datos vienen a confirmar la información verbal, que nos facilitaron las diferentes personas vinculadas a la atención a mayores, y que se exponían anteriormente.

CENTROS RESIDENCIALES

OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

Comunidades Autónomas	Ocupación de las plazas		
	Plazas	Personas Usuarias	Índice de Ocupación
Andalucía	42.913	30.551	71%
Aragón*	16.624	5.718	34%
Asturias	14.775	4.327	29%
Balears (Illes)	5.328	2.174	41%
Canarias	9.498	9.498	100%
Cantabria	5.543	3.451	62%
Castilla-La Mancha	25.821	14.249	55%
Castilla y León	44.648	44.648	100%
Cataluña	63.089	47.707	76%
C.Valenciana	27.131	13.252	49%
Extremadura*	13.072	8.051	62%
Galicia	19.489	12.907	66%
Madrid (Comunidad de)	50.889	19.177	38%
Murcia (Región de)	4.949	3.232	65%
Navarra (C. F. de)	5.821	2.450	42%
País Vasco	17.964	12.661	70%
La Rioja	3.039	1.615	53%
Ceuta	160	145	91%
Melilla	311	292	94%
España	**371.064**	**236.105**	**64%**

Fuente: Comunidades Autónomas, Ciudades Autónomas y Diputaciones Forales (2014)
Elaboración propia del Imserso.
(1) Indice de Ocupación: (personas usuarias/plazas)x100.
*Aragón y Extremadura. Datos de 2012.

En el INFORME 2014, donde se nos ofrecen muchos datos relevantes sobre las personas mayores en España, se recoge otro cuadro con datos, que creemos interesantes para el fin que se persigue con este documento, sobre la distribución del número de CENTROS RESIDENCIALES SEGÚN LA TITULARIDAD A 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

CENTROS RESIDENCIALES EN ESPAÑA

DISTRIBUCION DEL NÚMERO DE CENTROS RESIDENCIALES SEGÚN TITULARIDAD

31 DE DICIEMBRE DE 2013

Comunidades Autónomas	Titularidad Pública	Titularidad Privada	Nº Total Centros Residenciales
Andalucía	147	511	658
Aragón*	75	218	293
Asturias	56	240	296
Baleares (Illes)	26	32	58
Canarias	64	118	182
Cantabria	9	49	58
Castilla-La Mancha	123	206	329
Castilla y León	182	494	676
Cataluña	172	1.060	1.232
C.Valenciana	65	265	330
Extremadura*	186	78	264
Galicia	46	168	214
Madrid (Comunidad de)	64	410	474
Murcia (Región de)	12	41	53
Navarra (C. F. de)	29	46	75
País Vasco	73	181	254
La Rioja	9	21	30
Ceuta	1	3	4
Melilla	1	1	2
España	**1.340**	**4.142**	**5.482**

Fuente: Comunidades Autónomas, Ciudades Autónomas y Diputaciones Forales (2014).
Elaboración propia del Imserso.
*Aragón y Extremadura. Datos de 2012.

Como claramente se refleja en los datos aportados, en las CCAA cuyo índice de cobertura está por encima de la media, es la titularidad privada la que asume el mayor número de Centros Residenciales. Por tanto, es necesario que desde las Administraciones Públicas se facilite la labor para que el sector privado en Canarias realice más Centros Residenciales, e intentar alcanzar los porcentajes que se tienen en CCAA como Madrid o Cataluña, donde más del 86% de los Centros son de titularidad privada.

Si realizamos un breve repaso a los datos aportados de Centros Residenciales sobre Canarias tenemos:

- **Número de plazas y cobertura en Centros Residenciales. Datos a 31 de diciembre de 2013.**
  Canarias cuenta con una población mayor de 65 años a 1/1/2013 de 306.270, ofertando un total de 9.498 plazas en Centros Residenciales, lo que supone tan sólo un índice de cobertura de 3,10%, y sitúa a la Comunidad Autónoma entre los más bajos en relación a la población potencialmente demandante de servicios residenciales.

- **Centros Residenciales. Número de Centros. Datos a 31 de diciembre de 2013.**
  Canarias cuenta tan sólo con 182 Centros Residenciales, que supone como decíamos anteriormente un total de 9.498 plazas, con un índice de ocupación del 100 %. Es decir, que se confirma con estos datos la total ocupación de los Centros existentes en las islas, ya sean de titularidad pública como privada.

- **Centros Residenciales en España. Distribución de plazas según financiación e índice de cobertura. Datos a 31 de diciembre de 2013.**
  En Canarias se cuenta con 182 Centros Residenciales, 118 son de titularidad privada y 64 de titularidad pública.

Estos datos demuestran la necesidad de un mayor número de Centros Residenciales, como claramente se recoge en el documento aportado en el **anexo I** de esta memoria sobre las **NECESIDADES SOCIOSANITARIAS DE LA POBLACIÓN MAYOR EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA EN EL MUNICIPIO DE GÁLDAR**, redactado y firmado con fecha de 2 de mayo de este año por Don Sinforiano Rodríguez Moreno, Concejal del Mayor, Sanidad, Toxicomania y Consumo del Ayuntamiento de Gáldar, señalando entre otros aspectos que:

"En nuestra comarca, con núcleos poblacionales dispersos, tal vez con los niveles de envejecimiento más altos, la creación de Centros de características Sociosanitarias (RESIDENCIAS DE MAYORES) constituyen acciones de INTERES GENERAL para el municipio de Gáldar, contando con el apoyo institucional."

Acompañando a este escrito, se aporta un MANIFIESTO de fecha 20 de junio de 2016, así como la relación, según la Asociación de Las Palmas, de las Residencias de Titularidad o Gestión Privada, en la que claramente se refleja, el insuficiente número de plazas en el ámbito de nuestra provincia.

Con respecto a la definición y encuadre de lo que se entiende por interés general, se ha pronunciado una Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección5ª), Sentencia de 22 noviembre 2012. RJ 2012\10913.

Es reiterada la jurisprudencia en el sentido de que la potestad de planeamiento urbanístico se circunscribe a un fin concreto, la satisfacción del interés público, y se atribuye por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales, de manera racional, evitando la especulación ---sirvan de muestra las SSTS de 24 de marzo de 2009 (RJ 2009, 1709) (casación 10055/2004), 30 de octubre de 2007(RJ 2008, 1327) (casación 5957/2003) y 26 de julio de 2006 (RJ 2006, 6330) (casación 2393/2003), hallándose condicionada al mismo tiempo por los principios de interdicción de la arbitrariedad e igualdad consagrados en los artículos 103.1, 9.3 y 14 de la Constitución.

Así, entre otras, SSTS de 26 de julio de 2006 (RJ 2006, 6330) (casación 2393/2003), 30 de octubre de 2007 (RJ 2008, 1327) (casación 5957/2003) y 24 de marzo de 2009 (RJ 2009, 1709) (casación 10055/2004). En la primera de ellas se insiste precisamente en que "las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales".

Más en concreto, en la STS de 20 de abril de 2011 (RJ 2011, 3652) (casación 1735/2007) declaramos que "(...) La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es sólo una potestad, sino que constituye, además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan, como señala el artículo 156.d) del Reglamento de Planeamiento.

Estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que pueden demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público*. Esta doctrina tradicional, y consolidada por la jurisprudencia de esta Sala, sobre el ejercicio del "ius variandi" no está exenta de límites. Así, los contornos dentro de los cuales se ha de mover la decisión del planificador son, quizás el más significativo, la proscripción de la arbitrariedad, pues la decisión tiene un carácter discrecional, pero nunca arbitrario, de modo que resultan de aplicación las técnicas tradicionales del control de los actos discrecionales, como el control de los hechos determinantes, la motivación y no incurrir en desviación de poder. Además, ha de ajustarse en tal planificación al interés público que constituye el epicentro de toda su actuación, siempre tomando en consideración la función social que constitucionalmente cumple el derecho de propiedad, ex artículo 33.2 de la CE".*

También se ha afirmado en la jurisprudencia de esta Sala y Sección la necesidad de que el cumplimiento de este requisito teleológico se justifique y motive convenientemente en la memoria del instrumento de planeamiento (STS de 20 de octubre de 2003), siendo más exigente y pormenorizada la necesidad de motivación a medida que se reduce el ámbito de la innovación del planeamiento, más rigurosa en supuestos de modificaciones puntuales que de revisiones del planeamiento.

Esta Sala se ha pronunciado con reiteración acerca de la necesidad de motivación de los Planes de urbanismo.

*Así, en la STS de 5 de junio de 1995 (RJ 1995, 4941), Recurso de Apelación 8619/1990 (reiterando lo dicho, entre otras, en las SSTS de 25 de abril (RJ 1991, 3430), 9 de julio (RJ 1991, 5737) y 20 de diciembre de 1.991 (RJ 1992, 314) ,13 de febrero (RJ 1992, 2828), 18 de mayo (RJ 1992, 4219) y 15 de diciembre de 1.992 (RJ 1992, 9834), advertimos sobre el carácter trascendental de la motivación del planeamiento, declarando que "la amplia discrecionalidad del Planeamiento, conjunto normativo emanado de la Administración, con la repercusión que ello puede comportar en la regulación del derecho de propiedad --- artículos 33.2 de la Constitución --- justifica la necesidad esencial de la motivación de las determinaciones del planeamiento..."; y, en la más reciente STS de 26 de febrero de 2010, RC 282/2006 (RJ 2010, 4108) indicamos que "... el control de la discrecionalidad administrativa en el orden urbanístico, ... impone que en el ejercicio de potestad discrecional, como presupuesto de legitimación, se han de explicar las razones que determinan la decisión. Y ésta justificación ha de hacerse con criterios de racionalidad expresados en la memoria. Sólo así podremos diferenciar la discrecionalidad de la pura arbitrariedad". Por su parte, en la STS de 4 de febrero de 2011, RC 194/2007 (RJ 2011, 556), se expuso que **" ... la motivación que se contiene en la Memoria de la modificación puntual constituye una garantía primaria frente a la arbitrariedad en las determinaciones del planeamiento ...".***

En función del contenido de la motivación, hemos declarado que la motivación del planificador general ha de ser más precisa e intensa cuanto más reducido sea el ámbito territorial afectado por la ordenación. En consonancia con tal criterio, cuando se trata de planeamiento general o sus revisiones, como dijimos en la STS de 11 de abril de 2011, RC 2660/2007 (RJ 2011, 3090) " ... no cabe exigir una explicación pormenorizada de cada determinación, bastando que se expliquen y justifiquen las grandes líneas de la ordenación propuesta ..." , mientras que cuando se trata de planeamiento de desarrollo o modificaciones puntuales del planeamiento general será necesaria una motivación más concreta y detallada (SSTS de 25 de julio de 2002, RC 8509/1998, 11 de febrero de 2004, RC 3515/2001 y 26 de enero de 2005, RC 2199/2002 (RJ 2005, 5669).

En fin, la importancia de la motivación en el ejercicio de esta potestad es explícitamente indicado en el artículo 3 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, al indicar "El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve".

En aplicación de este principio, se concluye que los motivos que conllevan la tramitación de esta Revisión parcial del PGO de Gáldar se fundamentan en lo siguiente:

- El envejecimiento de la población y la necesidad de aumentar los servicios residenciales para personas mayores, en consonancia esto último con el avance en la aplicación de la Ley de Dependencia y el Informe al que se ha hecho alusión anteriormente.

- Según datos de la Asociación Estatal de Directores y Gerentes de Servicios Sociales, datos a enero de 2014, Canarias cuenta con 2,9 plazas en residencias por cada 100 mayores, cantidad por debajo de la media nacional; esta Asociación denunciaba, además, que en diciembre de 2013 se habían cerrado 1.192 camas en residencias.

- En lo que respecta al municipio de Gáldar, se justifica por el hecho de la existencia de una única residencia para mayores de titularidad pública, que no cubre la demanda de plazas de estos servicios asistenciales sanitarios.

A ello habría que añadir que la parcela donde se va a ubicar la actuación está en las afueras del casco de Gáldar pero muy próxima al mismo, lo que supone una óptima conexión por carretera, además de contar ya con todos los servicios básicos esenciales que facilitan la futura ejecución de la construcción.

Así mismo, al tratarse de una actuación privada y realizarse las cesiones legales correspondientes, constituye un coste cero-mínimo al Ayuntamiento de Gáldar, que, por el contrario, reporta beneficios al municipio.

10. EXONERACIÓN DEL TRÁMITE DE AVANCE.

Teniendo por objeto esta Revisión parcial la reclasificación de suelo rústico, el artículo 28.4 del RPC determina expresamente que el trámite de Avance será obligatorio en estos supuestos.

Según redacción dada por la Ley de Medidas urgentes, *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*, podrá prescindirse del trámite de Avance en las revisiones parciales de los planes generales, cuando se acredite que los cambios que determinan no alteran de forma sustancial el modelo territorial insular o municipal, correspondiendo a la COTMAC el control de la acreditación municipal o insular en relación con la no alteración del modelo territorial exigido, en el trámite del artículo 11 del TRLOTENC, de cooperación administrativa.

Ya consta manifiestamente a lo largo de esta Memoria que estas excepciones son de plena aplicación al presente documento. El cambio respecto a los nuevos usos propuestos en Marmolejos no tienen el alcance de modificación sustancial en el ámbito municipal, sino que más bien queda justificado por el natural desarrollo urbanístico de la zona, que unido al avance económico y la necesidad de un equipamiento socio-sanitario de estas características en Gáldar, verifica la idoneidad de la revisión del PGO mediante su reclasificación a suelo urbano no consolidado.

11. DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA Y/O SUSTITUYE A LA DEL PGO VIGENTE.

A efectos a dar cumplimiento a la determinación legal que la documentación que deba sustituir a la del planeamiento vigente deberá presentarse en el mismo formato y escala que el original, se incorpora la siguiente documentación:

- Plano de Ordenación O-10 recogiendo la Unidad de Actuación propuesta con las siglas U.A. M.Q-1
- Plano de ordenación EG.1^2 recogiendo la reclasificación de S.R.P.Ai a S.U.N.C.U para equipamiento en la trasera de la calle Marmolejos.
- Plano de ordenación CL.1^2 recogiendo la reclasificación de S.R.P.Ai a S.U.N.C.U para equipamiento en la trasera de la calle Marmolejos.
- Propuesta de ficha de la U.A. M.Q-1 Marmolejos.

En Gáldar, septiembre de 2016

Equipo redactor

ANEXO I

NECESIDADES SOCIOSANITARIAS DE LA POBLACION MAYOR EN SITUACION DE DEPENDENCIA EN EL MUNICIPIO DE GALDAR

El envejecimiento de la población constituye a nivel mundial una de las prioridades en las políticas de estado, siendo considerado por diversas instituciones (Organización mundial de la salud, Organización de la Naciones Unidas) como uno de los pilares de actuación tanto a medio como a largo plazo.

En nuestro país, los datos del proceso de envejecimiento son asimismo una de las situaciones que precisan de mayores recursos en la actualidad. En el año 2020 nuestro país contará con unos 9 millones de personas mayores de 65 años, de los cuales unos tres millones tendrá una edad superior a los 85 años.

En las diferentes comunidades autónomas existen diferencias en cuanto al nivel de envejecimiento, destacando Catilla –León, Galicia y Asturias como las comunidades más envejecidas, sobrepasando el 22% de la población.

Nuestra comunidad autónoma de Canarias, existe diferencias en cuento al envejecimeinto de las diferentes islas, siendo de nivel bajo Fuerteventura y Lanzarote, y nivel alto la isla del Hierro y Gomera.

Gran Canaria presenta un nivel de envejecimiento alrededor del 13 %, siendo la zona norte-centro de la isla las más envejecidas.

En nuestra comarca, con núcleos poblacionales dispersos, tal vez con los niveles de envejecimiento más altos, la creación de Centros de características Sociosanitarias (RESIDENCIAS DE MAYORES) constituyen acciones de INTERES GENERAL PARA el municipio de Gáldar, contando con el apoyo institucional.

Real Ciudad de Gáldar, a 2 de Mayo de 2016.

Fdo. Sinforiano Rodríguez Moreno

CONCEJALIA DEL MAYOR, SANIDAD, TOXICOMANIAS,CONSUMO DEL AYUNTAMIENTO DE GALDAR

MANIFIESTO

En Las Palmas de Gran Canaria a, 20 de Junio de 2016.

El grupo empresarial vinculado al sector privado de empresas socio-sanitarias, como son las "Residencias para Mayores", entre las que se encuentran las reflejadas en el listado que se acompaña como copia adjunta.

Dicho grupo profesional ve con mucho interés y entusiasmo, y apoya con la firma de éste manifiesto, dado que es de ***INTERES GENERAL****, el proyecto consistente en la edificación de una Residencia para Mayores en el municipio de Gáldar.*

Dicha iniciativa tiene todo el apoyo popular e institucional con dicho proyecto socio-sanitario, como acreditamos con el documento adjunto del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar que se aporta.

Puesto que su ubicación, independientemente de la creación de riqueza y puestos de trabajo que se generarán en la zona (San Isidro de Gáldar), se ve reforzada de un clima y una tranquilidad excelente.

Por consiguiente como profesionales del sector que somos, apoyamos sin ningún tipo de problemas ni reserva dicho proyecto a realizar, felicitando a su vez a todo el municipio de Gáldar por tan necesaria iniciativa, cuya finalidad tiene como objetivo básico, dar respuesta a la creciente necesidad de atención a las personas mayores que se redunda en un beneficio directo para toda la ciudadanía y por tanto resulta de ***INTERES GENERAL****, por lo que deseamos se lleve a cabo cuanto antes.*

Finalmente, agradecer a todas las Instituciones Públicas y a todos los profesionales del sector, su apoyo en esta necesaria iniciativa.

Para que conste a todos los efectos oportunos, se firma el presente manifiesto, en el lugar y fecha arriba indicado.

TITULARIDAD 6 GESTIÓN PRIVADA

Residencia	Plazas	Localidad (Provincia)	Telefono
RESIDENCIA SAN JOSÉ	24	Arucas (Palmas (Las))	928 626 735
RESIDENCIAL LA PINEDA	40	Arucas (Palmas (Las))	928 603 511
RESIDENCIA LA CRUZ DE FIRGAS	30	Firgas (Palmas (Las))	928 616 677
BANAHORE AYUDA A DOMICILIO - Las Palmas G.C.	-	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 384738
RESIDENCIA ALTAVISTA	-	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 254 505
RESIDENCIA CIUDAD JARDÍN	32	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 246 414
RESIDENCIA DE ANCIANOS	19	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 245 353
RESIDENCIA DE MUJERES	7	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 368 807
RESIDENCIA EL CID	-	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 262 964
RESIDENCIA EL PALMERAL	180	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 498 200
RESIDENCIA ESCALERITA ALTAVISTA	22	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 255 050
RESIDENCIA FLOR DE OTOÑO	-	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 384 567
RESIDENCIA LAS ROSAS	28	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 201 010
RESIDENCIA NTRA. SRA. DEL CARMEN	54	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 261 495
RESIDENCIA QUEEN VICTORIA	82	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 258 523
RESIDENCIA RERBAN	-	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 350 050
RESIDENCIA SAN TELMO	40	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 366 258
RESIDENCIA SANTA CATALINA	-	Palmas de Gran Canaria (Las) (Palmas (Las))	928 243 011
RESIDENCIA CASILLAS DEL ÁNGEL	70	Puerto del Rosario (Palmas (Las))	928 538 160
RESIDENCIA SAN MATEO	28	San Mateo (Palmas (Las))	928 660 638
RESIDENCIA DULCE HOGAR	44	Santa Brígida (Palmas (Las))	928 648 169
RETAMA SERVICIO DE AYUDA A DOMICILIO	-	Santa Brígida (Palmas (Las))	928 641 068
BANAHORE AYUDA A DOMICILIO - Telde	-	Telde (Palmas (Las))	928 696 833
RESIDENCIA NTRA. SRA. DEL MAR	240	Telde (Palmas (Las))	928 707 555
SERHOGAR SYSTEM Telde	-	Telde (Palmas (Las))	928 704 992
RESIDENCIA CASA GEMA	-	Tías (Palmas (Las))	928 514 839
RESIDENCIA LAS MIMOSAS	-	Vega de San Mateo (Palmas (Las))	928 661 321

Total Residencias 37

INFORME AMBIENTAL:
Antigua parcela agrícola. Marmolejos (Gáldar)

Antonio J. Domínguez Medina
GEÓGRAFO

Junio de 2014

INDICE

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 3

2. CIRCUNSTANCIAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS 3

3. CIRCUNSTANCIAS BIOCLIMÁTICAS 3

4. FLORA Y VEGETACIÓN 4

4.1. Vegetación climácica 4

4.2. Vegetación actual 5

4.2.1. Formación relíctica degradada 5

4.2.1.1. Matorral xerófilo con predominio de Euphorbia balsamifera 5

4.2.2. Formación severamente antropizada 6

4.2.2.1. Matorral nitrófilo con predominio de Mesembryanthemum crystallinum y Nicotiana glauca 6

4.3. Categorías de protección de la flora vascular 7

5. FAUNA 7

5.1. Aves 7

5.2. Mamíferos 7

5.3. Reptiles 8

5.4. Anfibios ..... **¡Error! Marcador no definido.**

6. CARACTERIZACIÓN EDÁFICA 8

6.1. Caracterización edáfica 8

6.2. Capacidad agrológica. Clasificación 8

6.2.1. Clase C: Uso agrícola con restricciones 8

7. PAISAJE 9

8. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 10

9. MEDIDAS AMBIENTALES 11

9.1. Objeto 11

9.2. Protección de la flora y la fauna 11

9.3. Protección de los suelos de valor agrológico 13

9.4. Protección del paisaje 13

9.5. Prevención de riesgos naturales y el control de residuos 13

9.6. Protección del patrimonio histórico 14

9.7. Medidas ambientales aplicables durante la duración de las obras .... **¡Error! Marcador no definido.**

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Parcela de planta subrectangular, que se extiende sobre una superficie de 3.200 m^2, aproximadamente. Se halla emplazada en El Bermejal, en las inmediaciones de la localidad de San Isidro, en el municipio de Gáldar. El terreno está situado en la margen oriental de la calle Marmolejos, en torno a la que se ha ido estableciendo un núcleo urbanizado de morfología lineal.

El enclave se alza a unos 110 metros de altitud sobre el nivel del mar, y se dispone entre los barrancos de San Isidro, a poniente, y de Lomo de Taya, a naciente, tributarios ambos del Barranco de Gáldar.

2. CIRCUNSTANCIAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS

La parcela está inserta en el borde occidental de una llanura aluvial, que constituye la célebre Vega de Gáldar, uno de los espacios agrícolas históricos más feraces de Gran Canaria, a causa de la presencia de suelos de notable calidad agrológica, que tienen su origen en la erupción que gestó la Montaña de Gáldar, un cono volcánico, surgido en el Pleistoceno medio, cuyas emisiones acabaron por obturar el curso hídrico y provocar el represamiento de las aguas del barranco homónimo. Esta circunstancia generó una extensa laguna en cuyo fondo se fueron depositando sedimentos procedentes del arrastre de la amplia red hídrica que conforma la cuenca del Barranco de Gáldar. La acción mecánica de las aguas de escorrentía provocó la apertura de un nuevo trazado del tramo inferior del cauce, que resolvió el desagüe. Tras la rotura del obstáculo lávico, emergieron suelos aluviales de considerable potencia y de muy alta capacidad agrícola, explotados ininterrumpidamente desde la ocupación indígena de la isla hasta la actualidad. La Vega de Gáldar ha constituido una de las áreas más productivas de las sociedades preindustriales de Gran Canaria, en las que la economía se enmarcaba en unas coordenadas fundamentalmente agrarias, como sucedió en la isla hasta bien entrado el siglo XX.

Sin embargo, el emplazamiento fronterizo de este espacio, donde la potencia de los depósitos aluviales es inferior a la de los del corazón de La Vega, provoca una evidente reducción de la fertilidad de los suelos. La presencia de piroclastos de dispersión, relativamente meteorizados, procedentes de las erupciones de la Montaña de Gáldar y del complejo volcánico de Pico Viento, y de coluviones, depósitos y derrubios de ladera, de composición traquítico-fonolítica, que orillan el entorno de San Isidro, introducen una sensible distorsión en la productividad edáfica de este sector de la Vega.

3. CIRCUNSTANCIAS BIOCLIMÁTICAS

No obstante, la evidente potencialidad agrológica de los depósitos aluviales de la Vega de Gáldar se halla limitada, además, a causa de las adversidades climáticas que padece esta porción del municipio, que se concretan, fundamentalmente, en unos registros pluviométricos

francamente exiguos, que no contribuyen al completo despliegue de las aptitudes productivas de sus suelos.

Las circunstancias ambientales de estos enclaves se encuentran condicionadas por su altitud, que apenas supera los 100 metros sobre el nivel del mar; por su emplazamiento, relativamente próximo a la línea de costa, y por hallarse inmerso en el dominio bioclimático denominado Alisiocanaria, a causa de estar sometido a la influencia directa de los vientos dominantes en el archipiélago, que aportan a las vertientes septentrionales de las islas una elevada humedad ambiental.

Los registros pluviométricos medios anuales, que no superan los 200 mm., son muy mediocres. Sin embargo, su escasez no es suficiente argumento para calificar de desértico a este sector del municipio de Gáldar. Las temperaturas resultan muy suaves y relativamente homogéneas a lo largo del año. El valor promedio de la humedad ambiental, tanto por la proximidad al mar, como por el frecuente estancamiento del mar de nubes que arrastran los Alisios, es elevado, en torno al 71%. La insolación es, en consecuencia, muy discreta, especialmente durante los meses veraniegos.

De la observación de las formaciones vegetales silvestres se deduce sin dificultad que un hipotético análisis del balance hídrico de la localidad de San Isidro revelaría el marcado carácter xérico de sus suelos. Las cifras que se obtendrían apuntarían a la presencia de un periodo deficitario de humedad que se prolonga a lo largo de todo el año; de este modo, al no quedar cubierta la demanda hídrica de la vegetación, ésta se ha visto abocada a adoptar mecanismos adaptativos que garantizan su supervivencia.

La ficha de balance hídrico es un instrumento de gran utilidad para la estimación del riego requerido en las áreas cultivadas, y a la hora de establecer el volumen de agua que demandan las especies empleadas en las labores de restauración vegetal durante los periodos de sequía.

Con la aplicación de la ficha de balance hídrico se obtiene, además, la delimitación de las áreas bioclimáticas que determinan de forma notable el desarrollo de las formaciones vegetales. El entorno de San Isidro estaría inmerso en el dominio bioclimático xerocanario árido, pero no a excesiva distancia del termocanario seco, que afectaría ya a las localidades de Agazaga y Buenavista, en las primeras estribaciones septentrionales de Pico Viento.

4. FLORA Y VEGETACIÓN

4.1. Vegetación climácica

En el dominio bioclimático xerocanario el déficit hídrico se prolonga a lo largo de todo el año. Obviando la interacción humana, y a grandes rasgos, la superficie afectada por éste quedaría ocupada por matorrales caracterizados por la presencia destacada de la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), a la que acompañaría un nutrido cortejo florístico, en el que el cardón (*Euphorbia canariensis*) jugaría un papel destacado.

En terrenos afectados por el ámbito bioclimático termocanario, que hasta la llegada a la isla de las primeras comunidades humanas, se hallaban cubiertos de bosques termoesclerófilos, al menos durante un mes no falta el agua en el suelo, pero a lo largo de alguno la carencia supera

los 100 mm. La evapotranspiración potencial (EP) del mes más frío de este entorno bioclimático rebasa los 35 mm.

La localidad de San Isidro se adapta a las características ambientales del dominio xerocanario y de transición al termocanario.

La llanura aluvial que conforma la actual Vega de Gáldar, a causa de la presencia de suelos de elevada fertilidad y de aguas subsuperficiales, constituiría el soporte de formaciones arbóreas y arbustivas caracterizadas, en los estratos superiores, por la presencia de la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y del almácigo (*Pistacia atlantica*), elemento arborescente de la formación termoesclerófila que muestra cierta inclinación por desarrollarse sobre suelos profundos de fracción fina, en cuencas aluviales y en torno a cursos hídricos. La palmera muestra en todo el archipiélago una marcada tendencia por colonizar terrenos de esta naturaleza. Compone comunidades azonales que pueden desarrollarse en diferentes pisos bioclimáticos, pero siempre en enclaves soleados.

Las formaciones vegetales climácicas han sido radicalmente modificadas por la intervención humana desde la ocupación de la isla por las primeras comunidades. A pesar de ello, las condiciones ambientales y físicas continúan estructurándolas, a grandes rasgos.

4.2. Vegetación actual

4.2.1. Formación relíctica degradada

Se encuentra localizada en áreas marginadas de la actividad agrícola; en vertientes de pronunciada pendiente, o cubriendo los majanos resultantes del despedregamiento del terreno con objeto de ponerlo en cultivo. Cuando aparecen en torno a las parcelas cultivadas, como aquí ocurre, lo hacen en los linderos de las fincas agrícolas o sobre terrenos de muy escasa fertilidad. Su vinculación con las formaciones climácicas resulta aún evidente.

4.2.1.1. Matorral xerófilo con predominio de *Euphorbia balsamifera*

Se trata de una formación multiespecífica protagonizada por la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*). Otras especies, que poseen un marcado carácter recolonizador dentro del ámbito bioclimático xerocanario, y que están representadas en la formación, son el verode (*Kleinia neriifolia*), que se distribuye de forma dispersa, y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). Sendas tabaibas no hacen acto de presencia en la parcela, aunque han sido consignadas en sus inmediaciones.

La presencia del tasaigo (*Rubia fruticosa*) del taginaste blanco (*Echium decaisnei*) y del bejeque (*Aeonium percarneum*), del que sólo se constata la existencia de un ejemplar que se desarrolla sobre el muro de piedra seca que cierra el norte de la parcela, revela la transición al entorno bioclimático termocanario.

La potencialidad de este entorno para el desarrollo de palmerales de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) se pone de manifiesto en la presencia de un joven ejemplar de esta especie que crece de modo espontáneo en medio de una parcela agrícola aledaña. La palmera canaria entra en competencia con el hombre en la colonización de suelos de aptitud agrológica.

4.2.2. Formación severamente antropizada

Ocupan las áreas que han mostrado menos dificultades para el establecimiento de actividades antrópicas, fundamentalmente aquellas, con pendientes tendidas que han sido objeto de una explotación agrícola intensiva, o que se encuentran en las inmediaciones de asentamientos humanos de relevancia territorial.

4.2.2.1. Matorral nitrófilo con predominio de *Mesembryanthemum crystallinum* y *Nicotiana glauca*

La alteración del suelo de la parcela que aquí se aborda, como consecuencia de la explotación agrícola a la que ha sido sometida, y de su posterior transformación a causa de las obras aledañas, ha provocado que prospere una comunidad vegetal conformada por especies de carácter ruderal-nitrófilo, que se adaptan a las nuevas circunstancias ambientales. El sustrato, sobrealimentado de componentes minerales, propicia el desarrollo de una formación constituida, fundamentalmente, por la barrilla (*Mesembrianthemum crystallinum*), que tapiza una extensa porción de la parcela; por el tabaco moro (*Nicotiana glauca*), que a causa de su llamativo porte se erige en protagonista visual de la vegetación de este enclave; por la ahulaga (*Launaea arborescens*), que revela la alteración de la formación a causa de la nitrificación del suelo; por la vinagrera (*Rumex lunaria*), que denota una amplia valencia ecológica, esto es, un elevado grado de adaptación a una extensa gama de condiciones ambientales, que incluyen las características de estos sustratos, y por un tapiz herbáceo de especies anuales, ya completamente agostado en el mes de mayo del año en curso (2014), que se desarrolla a costa del incremento de sales solubles. En la dinámica progresiva que experimentaría esta formación, y al atenuarse la interferencia antrópica, aparecerían especies de elevada valencia ecológica, procedentes de unidades limítrofes, indicadoras de la evolución hacia la potencialidad. Así sucede, entre otras, con el el verode (*Kleinia neriifolia*) y el tasaigo (*Rubia fruticosa*).

INVENTARIO DE LA FLORA VASCULAR DE LA PARCELA			
Familia	**Género**	**Especie**	**Nombre Común**
Endemismos de Gran Canaria			
BORAGINACEAE	*ECHIUM*	*Echium decaisnei* ssp. *decasnei*	Taginaste blanco
CRASSULACEAE	*AEONIUM*	*Aeonium percarneum* var. *percarneum*	Bejeque rosado
Endemismos del Archipiélago Canario			
ASTERACEAE	*ARTEMISIA*	*Artemisia thuscula*	Incienso, ajenjo morisco
	KLEINIA	*Kleinia neriifolia*	Verode
POLYGONACEAE	*RUMEX*	*Rumex lunaria*	Vinagrera
RUBIACEAE	*RUBIA*	*Rubia fruticosa* ssp. *fruticosa*	Tasaigo
Endemismos macaronésicos			
AMARANTHACEAE	*PATELLIFOLIA*	*Patellifolia procumbens*	Pinocha, marmojaya, marmajai
Especies no endémicas			
AIZOACEAE	*AIZOON*	*Aizoon canariense*	*Patilla*
	MESEMBRYANTHEMUM	*Mesembryanthemum crystallinum*	Barrilla, cosco, escarchada
AMARANTHACEAE	*CHENOPODIUM*	*Chenopodium murale*	Cenizo
	PATELLIFOLIA	*Patellifolia patellaris*	Cagalerón, tebete común
ASTERACEAE	*LAUNAEA*	*Launaea arborescens*	Aulaga, ahulaga
		Launaea nudicaulis	Cerraja dulce, hulaguilla
POACEAE	*ARUNDO*	*Arundo donax*	Caña
POLYGONACEAE	*RUMEX*	*Rumex vesicarius* var. *rhodophysa*	Vinagrerilla, vinagrerilla roja
PRIMULACEAE	*ANAGALLIS*	*Anagallis arvensis*	Muraje, hierba del cielo
SOLANACEAE	*NICOTIANA*	*Nicotiana glauca*	Tabaco moro, bobo, mimo
ZYGOPHYLLACEAE	*FAGONIA*	*Fagonia cretica*	Espinosa, espinosillo hierba picón, treinta nudos, mata perenquén

4.3. Categorías de protección de la flora vascular

De todas las especies de la flora vascular que han sido inventariadas en la parcela, sólo dos se hallan incluidas en una de las categorías de protección establecidas con rango normativo. Se trata de la *Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* que, en su Anexo II, incorpora, entre otras, a las que siguen:

• Taginaste blanco (*Echium decaisnei ssp. decaisnei*).

• Bejeque rosado (*Aeonium percarneum var. percarneum*).

Los taxones que recoge el anexo II se declaran protegidos. La Orden establece que el arranque, la recogida, la corta y el desraizamiento de las plantas o de parte de ellas; la recolección y comercialización de sus semillas; el cultivo en vivero, el traslado entre las islas y las introducciones y reintroducciones, quedan sometidos a la autorización previa de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza.

5. FAUNA

Si bien en la superficie de la parcela que es objeto de este informe no se ha consignado la existencia de especies incluidas en alguno de los catálogos de protección que cuentan con rango normativo, y su evidente deterioro supone una severa limitación para que sea soporte del tránsito, del campeo o de la cría de individuos de la fauna vertebrada, a excepción de las especies cosmopolitas introducidas, como es el caso de los roedores; las parcelas agrícolas aledañas, actualmente abandonadas, ubicadas a una razonable distancia de grandes infraestructuras, conforman, fundamentalmente, el hábitat de una comunidad ornítica muy característica y de apreciable singularidad.

5.1. Aves

Como confirma el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, en las fincas próximas a la que aborda este informe ha sido consignada la presencia del alcaraván (*Burhinus oedicnemus distinctus*). Con el propósito de confirmar su presencia en las parcelas aledañas, en el mes de mayo del año en curso (2014) se efectuó un transecto del que no se obtuvo ningún avistamiento. La subespecie de alcaraván que puebla la isla de Gran Canaria es un endemismo del las islas centrales y occidentales del archipiélago que prefiere asentarse sobre llanos pedregosos y parcelas de cultivo abandonadas de los sectores costeros y de las medianías bajas. La especie confecciona el nido en el suelo, al amparo de matorrales, entre gramíneas o al abrigo de piedras. Se halla incluida en la inmensa mayoría de los catálogos de protección con rango normativo, que incluyen los emanados de los convenios internacionales suscritos por España y avalados por las administraciones públicas.

5.2. Mamíferos

Las especies que en la actualidad se desarrollan en este enclave, de marcado carácter cosmopolita, han sido introducidas. Algunas podrían estar usurpando nichos ecológicos de elementos de la avifauna que muestran escasa competencia en la colonización de áreas sensiblemente antropizadas. Sucede así con las ratas negra y gris (*Rattus rattus* y *Rattus norvegicus*), el ratón (*Mus musculus domesticus*) y el gato asilvestrado (*Felis silvestris catus*).

5.3. Reptiles

Dos especies endémicas, una de distribución insular y otra macaronésica, con una subespecie también endémica de la isla, están presentes en el entorno de la parcela, aunque no han sido consignadas en ésta. El lagarto de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), que con frecuencia supera los 50 cm. de longitud, muestra preferencia por ambientes pedregosos, cercanos a asentamientos humanos. El perenquén de Boettger (*Tarentola boettgeri*) se distribuye por las islas de Gran Canaria (ssp. *boettgeri*), El Hierro (*T. boettgeri hierrensis*), y el pequeño archipiélago portugués de las Salvajes (*T. boettgeri bischoffi*). De hábitos nocturnos, es una especie abundante en la franja costera y en las medianías, rara por encima de los 750 metros y ausente en cotas superiores a los 1.000.

6. CARACTERIZACIÓN EDÁFICA

Los suelos constituyen la plasmación física de la interacción de las variables abióticas y bióticas. Se trata de un recurso de difícil renovación, soporte del desarrollo de los ecosistemas terrestres y fundamento esencial en el desenvolvimiento de la actividad agraria. El conocimiento de sus potencialidades, de sus limitaciones de uso y de los riesgos que corre su integridad facilita en un grado elevado la planificación del territorio, especialmente en un espacio donde los usos agrarios tienen una marcada relevancia.

6.1. Caracterización edáfica

La composición del sustrato geológico, la disposición orográfica, los rasgos climáticos -especialmente la variable pluviométrica- y la cubierta vegetal son los factores de orden natural que determinan la aparición de la gama de suelos.

A pesar de albergar una configuración orográfica propicia para el desarrollo edáfico, la exigüidad pluviométrica que registran estos parajes y la presencia de sustratos geológicos limitantes han acabado por truncar su despliegue. Siguiendo la clasificación que establece la FAO, el suelo predominante es el luvisol cálcico, que presenta un horizonte calcáreo, vinculado con la carencia hídrica.

6.2. Capacidad agrológica. Clasificación

La capacidad de uso agrario se refiere a la interpretación de las cualidades y características del suelo desde una óptica agronómica.

Para abordar este aspecto se ha consultado la cartografía del potencial del medio natural de Gran Canaria y las fichas asociadas. La que afecta al ámbito territorial que aborda este informe es la que sigue:

6.2.1. Clase C: Uso agrícola con restricciones

Comprende suelos que requieren de una explotación cuidadosa y de la aplicación de prácticas de conservación. Los tipos de cultivo y el número de rotaciones que aceptan son inferiores a los de las clases A y B. El motivo estriba en las limitaciones de uso derivadas de la presencia de sales (entre 4-8 mmhos/cm, valor éste que duplica al que se registra en el centro de La Vega) y de la carencia de agua. Las limitaciones propiciadas a causa del incremento de la salinidad y la alcalinidad aumentan en sectores sometidos a vientos frecuentes, bajo clima árido, como aquí ocurre. Sin embargo, en el entorno de San Isidro, la potencia edáfica es notable (40-60 cm.). El

riesgo de erosión potencial es bajo cuando, como aquí sucede, la pendiente es tendida; aún así resulta pertinente el mantenimiento de la agricultura, o la restauración de la vegetación potencial, con el fin de evitar la pérdida de suelo. El contenido en materia orgánica, que alcanza porcentajes en torno al 2%, es sensiblemente inferior al que se registra en el centro de La Vega (4-8%). La pedregosidad, que oscila entre el 40 y el 80% es notable; el drenaje es moderado y la textura, poco equilibrada, con predominio de la fracción arcilla. La presencia de carbonatos en el suelo alcanza en ocasiones hasta el 50% de la muestra analizada, y rara vez desciende del 30%. Siguiendo la clasificación que establece la FAO, el suelo predominante es el Luvisol cálcico.

Resulta preciso señalar que, si bien los rasgos aquí descritos eran de aplicación a los suelos de la parcela de la calle Marmolejos, que aborda este documento, y aun lo son a las fincas aledañas, la severa transformación que experimentó aquélla a causa de las obras de los dos edificios que se levantan en su margen occidental, acabaron por alterarlos de forma severa, como se especifica en el epígrafe destinado a desarrollar la diagnosis ambiental de la parcela.

7. PAISAJE

Desde una óptica visual, el ámbito territorial en el que se inserta la parcela queda determinado por la condición llana de la amplia Vega de Gáldar. La suavidad de los perfiles sólo se interrumpe por la presencia de la urbanización aledaña, de algunas elevaciones de notable entidad fisiográfica, como la Montaña de Amagro, y, en un plano más distante, la de Gáldar, y del fondo escénico de las cumbres del municipio.

A pesar de que desde hace algunas décadas la tendencia al abandono es evidente, los cultivos intensivos de exportación y la superficie de plástico que cubre una apreciable porción de las fincas continúan confiriendo carácter al paisaje. Aunque algunas parcelas permanecen yermas, se conserva el parcelario y los elementos que las estructuraban.

La distribución de la vegetación está condicionada por el tradicional uso agrario del municipio, si bien se registra un proceso de recolonización en las parcelas abandonadas.

Las principales distorsiones paisajísticas están generadas por:

- La proliferación de viviendas desvinculadas del entorno rural en el que se insertan. Las tipologías de edificación urbanas en el medio rural. La implantación de modelos urbanísticos escasamente integrados.

- El abandono de las tierras de labor y la degradación de las infraestructuras de riego. La pérdida del suelo fértil.

- La degradación del patrimonio arquitectónico, histórico, etnográfico y arqueológico.

La proliferación de invernaderos y la escasa integración paisajística de las edificaciones, fruto de un crecimiento desestructurado, son factores que actúan en detrimento de la calidad visual. Otra afección paisajística es el vertido incontrolado de escombros y residuos agrícolas, que también incide en el deterioro de comunidades vegetales y faunísticas.

8. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

La parcela que aborda este informe sostuvo en su mitad sur, hasta mediada la pasada década, cultivos de plataneras, si bien toda la finca se mantuvo en explotación agrícola hasta los años noventa del siglo XX. El abandono definitivo del cultivo tuvo su origen en el inicio de la urbanización de su franja occidental, colindante con la calle Marmolejos, con el que coincidió en el tiempo. De los dos edificios de viviendas, el primero en ser levantado fue el que se emplaza al sur de la parcela. Durante las obras, el resto de la finca sirvió de soporte para el estacionamiento de vehículos, maquinaria y material de construcción, y para el depósito, más o menos temporal, de escombros; de este modo, la integridad de la aptitud agrícola del suelo quedó gravemente comprometida.

Una amplia porción de la parcela ha sufrido la extracción de suelo fértil, el vertido de escombros procedentes de la construcción de los dos edificios aledaños, y el posterior apelmazamiento del sustrato. En la actualidad, sólo crece aquí un tapiz discontinuo, conformado por la rastrera *Mesembryanthemum crystallinum*.

Para facilitar el tránsito de los vehículos vinculados con las obras, se trazaron sendos accesos en el interior de la parcela. Uno de ellos se encuentra conformado por una lechada de hormigón; el otro muestra un firme de grava.

La accesibilidad del solar ha propiciado que sirva de soporte al vertido improvisado de basura y al abandono de chatarra.

Junto al muro que constituye el lindero meridional de la parcela se alzan los troncos desnudos de los que fueron los frutales de la finca. En su extremo septentrional sobrevive un ejemplar de *Ficus carica* (higuera).

La caseta de obra de sendos edificios, que aún se conserva en perfecto estado, fue emplazada en el extremo meridional de la parcela.

La observación *in situ* revela la intensidad de la degradación del recurso edáfico. A diferencia de lo que sucede en las fincas agrícolas aledañas, también abandonadas, y donde se aprecia la recolonización que protagoniza *Kleinia neriifolia*, la presencia de un tapiz vegetal, que rara vez supera el porte herbáceo, conformado por especies de muy marcado carácter ruderal-nitrófilo, resulta indicadora de la severa alteración del equilibrio físico-químico del suelo, que, si bien no está provocado exclusivamente por las obras (la puesta en práctica de la explotación agrícola intensiva, con un uso indiscriminado y masivo de fertilizantes y plaguicidas, conduce a la contaminación del suelo a causa de su acidificación y del incremento de cloruros, sulfatos y nitratos), alcanzó, con éstas, una intensidad mucho mayor. Como resultado de la construcción de sendos edificios se alteró gravemente, cuando no se arruinó de forma definitiva, el horizonte superior del perfil edáfico de la parcela. Además, el tránsito de maquinaria de obra ha provocado una severa compactación del suelo.

La acidificación del suelo provoca la disminución de la disponibilidad de nutrientes, la aparición de niveles tóxicos de metales que, como el aluminio (Al) o el manganeso (Mn) afectan de forma negativa al crecimiento de las plantas mediante la inhibición de la división celular, la

necrosis de sus tejidos, y el agotamiento de la cualidad amortiguadora del suelo, que afecta a su capacidad para neutralizar la acidificación del sustrato.

Todas estas circunstancias conducen a determinar que la decisión de incluir este sector del municipio dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria, si bien estaba plenamente justificada en las fechas en las que se elaboró el Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, ha acabado por perder por completo los fundamentos ambientales que la avalaban.

9. MEDIDAS AMBIENTALES

9.1. Objeto

Con el propósito de promover la integración ambiental de la parcela en su entorno inmediato, su ocupación, uso y transformación debieran ser sometidos a condiciones que contribuyan a garantizarla.

Si se estimase que la materialización de las determinaciones urbanísticas que se establezcan fuera susceptible de generar impactos ambientales, debieran ser de aplicación las siguientes medidas para, de este modo, corregir, reducir o compensar las distorsiones ambientales que pudieran generarse.

9.2. Protección de la flora y la fauna

Sin perjuicio de las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente, debieran considerarse las siguientes determinaciones relativas a la protección de la flora y la fauna:

- Debe respetarse la integridad de la vegetación cuando esté constituida por especies incluidas en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la *Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*.

- Se recomienda que los espacios libres de edificación cuenten con áreas ajardinadas, preferiblemente con especies autóctonas, correspondientes al entorno bioclimático de San Isidro, aunque también resultan admisibles los elementos exóticos que no tengan carácter invasor.

- Cualquier restitución vegetal o labor de ajardinamiento debiera prever los riegos iniciales que garanticen el arraigo de las plantas.

- Se recomienda que en las plantaciones sobre pavimentos duros se prevea la instalación de alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las plantas cuando alcancen su mayor desarrollo.

- El ajardinamiento incrementaría su calidad si en la selección de especies vegetales se optara por introducir elementos autóctonos de contrastado valor ornamental, que tengan su hábitat natural en el municipio. En concreto, la Montaña de Amagro constituye el área de mayor valor botánico del entorno de la Vega de Gáldar. Algunas de las especies que alberga se encuentran

en un alarmante riesgo de extinción. Su introducción en la jardinería de este enclave, acompañada de soporte didáctico que revele la calidad de este patrimonio natural, incrementaría su calidad ambiental. Los que siguen son taxones que pudieran incorporarse al ajardinamiento de la parcela que aborda este informe.

ESPECIES ARBÓREAS Y ARBORESCENTES (> 7 metros)			
Familia	**Género**	**Nombres comunes**	**Especie**
ARECACEAE	*PHOENIX*	Palmera canaria	*Phoenix canariensis*
ASPARAGACEAE	*DRACAENA*	Drago	*Dracaena draco*
CUPRESSACEAE	*JUNIPERUS*	Sabina	*Juniperus turbinata* ssp. *canariensis*
MYRICACEAE	*MORELLA*	Faya	*Morella faya*
PINACEAE	*PINUS*	Pino canario	*Pinus canariensis*
OLEACEAE	*OLEA*	Acebuche	*Olea cerasiformis*
ANACARDIACEAE	*PISTACIA*	Almácigo, lengua de oveja	*Pistacia atlantica*

ESPECIES ARBUSTIVAS (3-7 metros)			
Familia	**Género**	**Nombres comunes**	**Especie**
CONVOLVULACEAE	*CONVOLVULUS*	Guaydil	*Convolvulus floridus*
FABACEAE	*ANAGYRIS*	Oro de risco	*Anagyris latifolia*
MALVACEAE	*LAVATERA*	Malva de risco	*Lavatera acerifolia* var. *acerifolia*
OLEACEAE	*JASMINUM*	Jazmín	*Jasminum odoratissimum*
ESPECIES SUBARBUSTIVAS (1-3 metros)			
Familia	**Género**	**Nombres comunes**	**Especie**
CRASSULACEAE	*AEONIUM*	Hierba puntera	*Aeonium manriqueorum*
		Puntera, bejeque,	*Aeonium percarneum* var. *percarneum*
		Góngaro, pastel de risco	*Aeonium virgineum*
FABACEAE	*ARGYROLOBIUM*		*Argyrolobium armindae*
ASPARAGACEAE	*ASPARAGUS*	Esparraguera, rabo burro	*Aspàragus umbellatus* ssp. *umbellatus*
PLANTAGINACEAE	*CAMPYLANTHUS*	Romero marino	*Campylanthus salsoloides* var. *salsoloides*
APOCYNACEAE	*CEROPEGIA*	Cardoncillo, mataperro	*Ceropegia fusca*
BRASSICACEAE	*CRAMBE*	Col de risco	*Crambe tamadabensis*
	ECHIUM	Taginaste blanco, taginaste	*Echium decaisnei* ssp. *decasnei*
		Taginaste rosado, taginaste chico	*Echium strictum* ssp. *strictum*
EUPHORBIACEAE	*EUPHORBIA*	Tolda, tabaiba salvaje	*Euphorbia aphylla*
		Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamifera*
		Cardón	*Euphorbia canariensis*
LAMIACEAE	*LAVANDULA*	Mato risco	*Lavandula canariensis* ssp. *canariae*
	SALVIA	Salvia, algaritofe	*Salvia canariensis*
PLUMBAGINACEAE	*LIMONIUM*	Siempreviva azul	*Limonium sventenii*
LAMIACEAE	*SIDERITIS*	Salvia blanca de Amagro	*Sideritis amagroi*

ESPECIES HERBÁCEAS, RASTRERAS Y TAPIZANTES			
Familia	**Género**	**Nombres comunes**	**Especie**
CAMPANULACEAE	*CANARINA*	Bicácaro, bicacarera	*Canarina canariensis*
ASTERACEAE	*ARGYRANTHEMUM*	Magarza	*Argyranthemum lidii*
BRASSICACEAE	*LOBULARIA*	Paniqueso	*Lobularia canariensis* ssp. *canariensis*
FABACEAE	*LOTUS*	Corazoncillo de costa	*Lotus tenellus*
CARYOPHYLLACEAE	*PARONYCHIA*	Nevadilla de risco	*Paronychia capitata* ssp. *canariensis*

9.3. Protección de los suelos de valor agrológico

- Con objeto de evitar la pérdida de suelo de alto potencial agrológico en espacios destinados a la urbanización, se retirará el suelo fértil, acumulándolo, de modo que se evite su compactación y deterioro.

- Los efectos físicos de las obras (terraplenes, muros, explanaciones, vertidos, etc.) no deberían traspasar en ningún caso los límites establecidos que legitiman la urbanización. Se evitaría, de este modo, lo sucedido en la parcela que es objeto de este informe, durante las obras de las dos edificaciones aledañas.

9.4. Protección del paisaje

Sin perjuicio de lo que determine la legislación sectorial vigente, antes de ejecutar la obra deben considerarse las siguientes determinaciones relativas a la protección del paisaje:

- Las obras de nueva planta debieran quedar integradas en el entorno agrícola, mediante el adecuado tratamiento de la franja de contacto entre ambos espacios.

- Los proyectos urbanísticos de nueva planta deberán incorporar pantallas vegetales que oculten los elementos que no queden integrados desde una óptica paisajística, o cualquier otra solución que contribuya a su adecuada mimetización.

- La transición entre la urbanización y el suelo rústico colindante se debiera llevar a cabo de forma gradual. Con este propósito, su perímetro debiera recibir un tratamiento paisajístico con objeto de atenuar el impacto visual, que puede consistir en la implantación de muros de piedra, en el establecimiento de una franja vegetal, no necesariamente arbolada, conformada por especies autóctonas del municipio, o en cualquier otra intervención análoga que contribuya a generar una transición visual armónica.

- La relevancia agrícola del entorno de la parcela justificaría que el espacio libre con el que contaría, incluyera la recreación de estructuras del patrimonio etnográfico, de factura tradicional, como es el caso de los muros de piedra seca.

- Deben quedar prohibidos los vertidos y las extracciones de áridos de las parcelas colindantes.

9.5. Prevención de riesgos naturales y el control de residuos

Con objeto de reducir los efectos de los riesgos derivados de la aparición de avenidas de agua, de la contaminación del suelo y de incendios en torno a las fincas, se establecen las siguientes determinaciones:

- Se recomienda crear un perímetro de protección en torno a los invernaderos, con objeto de evitar la propagación de incendios a espacios urbanizados.

- Debieran regularse los requisitos exigibles a los proyectos de urbanización, y a los lugares de vertido, en lo que se refiere a la gestión y eliminación de los residuos generados por la ejecución de las obras.

- Se debería habilitar una plataforma de estacionamiento de la maquinaria de obra, con objeto de reducir la contaminación por vertidos incontrolados.

- Al inicio de las obras y a su conclusión, se deberían adecuar zonas específicas para la recogida, depuración y evacuación de vertidos contaminantes.

- El proyecto de urbanización debiera prever la evacuación de las aguas de escorrentía, que, en la medida de lo posible, deberán ser empleadas en el riego de las áreas ajardinadas.

9.6. Protección del patrimonio histórico

Si se hallare algún elemento reseñable del patrimonio histórico, se pondrá en conocimiento del organismo público competente (Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico, perteneciente al Cabildo de Gran Canaria), que iniciará los trámites que tenga a bien establecer.

ANEXO FOTOGRÁFICO

Calle Marmolejos y edificaciones de reciente construcción contiguas a la parcela

Antiguo muro de división de parcela en el lado Norte

Valla metálica en el límite Oeste de la parcela

Tabaco moro (Nicotiana glauca)

Barrilla (Mesembryanthemum crystallinum)

Tajinaste blanco(Echium decaisnei)

Aulaga (Launaea arborescens)

Parcela completa vista desde el vértice NE

Muro derruido del lindero Norte

Proliferación de tabaco moro y muro parcialmente derruido al Norte de la parcela

Muro derruido en el vértice NE de la parcela

Linde oriental de la parcela

Área utilizada para estacionamiento de vehículos, maquinaria y material de obra

Vinagrera (Rumex lunaria)

Espinosa (Fagonia cretica)

Marmojaya (Patellifolia procumbens)

Restos de suelo fértil destinado al cultivo de platanera

Vista panorámica de la mitad Norte

Frutales secos abandonados en el lado oriental de la parcela

Acumulación de chatarra

Detalle de la hoja de un cítrico abandonado

Tasaigo (Rubia fruticosa)

Escombros y basuras en el centro de la parcela

Vista panorámica desde el vértica SO

Muro del linde Sur y caseta de obras al fondo

**Vista panorámica desde el vértice SE.
Destaca la antigua caseta
de obras y un antiguo frutal**

**Antigua caseta de obras
de las edificaciones contiguas**

Higuera (Ficus carica)

Detalle del muro de la caseta de obras con caracoles en proceso de hibernación

Vistas panorámicas de parcelas agrícolas contiguas

Vistas panorámicas de parcelas agrícolas contiguas

IMPACTOS AMBIENTALES:

Relación de impactos que inciden de forma negativa en la calidad paisajística y en los valores agrarios del suelo

Edificaciones residenciales recientes, construidas sobre parte de la antigua parcela agrícola

Barrilla (*Mesembryanthemum crystallinum*). Especie nitrófila, indicadora de suelos muy degradados

Proliferación de tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y destrucción del muro perimetral de la antigua parcela agrícola

Destrucción del antiguo muro perimetral de la parcela

Vinagrera (*Rumex lunaria*). Especie pionera en la recolonización vegetal de suelos degradados

Destrucción del suelo. Testigo estratigráfico de suelo fértil que se destinó al cultivo de la platanera

Pista de acceso utilizada para depositar maquinaria y material de obra de los edificios aledaños

Frutales secos (cítricos) a causa del abandono de las tareas agrícolas

Acumulación de chatarra y escombros que deterioran el suelo y el paisaje

Pérdida de suelo fértil y acumulación de escombros y basura en el centro de la parcela

Tabaco moro (*Nicotiana glauca*). Especie nitrófila, indicadora de suelos muy degradados

Caseta auxiliar de obras de las edificaciones contiguas, construida sobre la antigua parcela agrícola

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL DOCUMENTO DE:

REVISIÓN PARCIAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GALDAR

RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN PARA EQUIPAMIENTO. TRASERA CALLE MARMOLEJOS.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

septiembre 2016

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.MARCO LEGAL. 4

2. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA. 5

2.1 El balance fiscal municipal. 5

2.2 Metodología. 6

3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN. 7

4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 8

5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 8

5.1 Valoración de Gastos. 8

5.2 Determinaciones de los ingresos. 9

5.2.1 Estimación de ingresos corrientes de la hacienda pública municipal por la nueva ordenación urbanística. 11

5.3 Resultados de la sostenibilidad económica. 13

5.4 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. 13

ANEXO I

1. INTRODUCCIÓN.MARCO LEGAL.

Con la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley 8/2007, ratificado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que se apruebe el texto refundido de la ley del suelo, se produce la necesidad de evaluar y realizar un seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

Este informe sustituye a los anteriores Estudios Económicos y Financieros del planeamiento general, los cuales evaluaban únicamente la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de las revisiones; el nuevo documento denominado "Memoria de Sostenibilidad Económica", añade a los estudios Económicos y Financieros una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

En el artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiente y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Esta regulación obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que el urbanismo español conlleva a través de la reparcelación.

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos previstos en la presente Revisión Parcial que se formula del Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, en la trasera de la calle Marmolejos. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora. Diferencia que determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Lo realmente imprescindible es demostrar que los ingresos corrientes por aplicación de las ordenanzas Fiscales municipales excederán a los gastos de funcionamiento, lo que supone presentar un Balance Fiscal Municipal positivo.

2. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.

2.1 El balance fiscal municipal.

En este apartado se resumirá la metodología del "balance fiscal municipal" que justificará la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano.
El concepto de "sostenibilidad económica" a nivel municipal significa que:

1. El Ayuntamiento generará los suficientes ingresos para sufragar los gastos en inversiones, infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
2. Los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

Por lo tanto, tenemos que:

Balance Fiscal Municipal= Ingresos Corrientes – Gastos de Funcionamiento

Determinaremos ahora las estructuras generales de Ingresos Corrientes y de Gastos de funcionamiento del municipio, a fin de poder determinar el resultado del Balance Fiscal Municipal.

En Ingresos Corrientes tenemos los siguientes capítulos:

Cap. 1 El impuesto directos

Cap.2 Impuestos indirectos

Cap. 3 Tasas y otros ingresos

Cap. 4 Transferencias corrientes

Cap. 5 Ingresos patrimoniales

Cap. 6 Enajenación de inversiones

Cap. 7 Transferencias de capital

Cap.8 Activos financieros

Cap.9 Pasivos financieros

Mientras en Gastos de funcionamiento tenemos los siguientes:

Cap.1 Gastos de personal

Cap.2 Compra de bienes y servicios

Cap.3 Gastos financieros

Cap.4 Transferencias corrientes

Cap.5 Ingresos patrimoniales

Cap.6 Inversiones

Cap.7 Transferencias de capital

Cap.8 Activos financieros

Cap.9 Pasivos financieros

2.2 Metodología.

El indicador de sostenibilidad económica desde el puto de vista de los impactos en la Hacienda Municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones, a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, es precisamente el Balance Fiscal Municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros, parte de la situación actual de la Hacienda Municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de Balance Fiscal Municipal, que es equivalente al ahorro bruto es:

BALANCE FISCAL= AHORRO BRUTO = INGRESOS + GASTOS

Donde:

- INGRESOS = Base tributaria (dimensiones) * Presión Fiscal (tipos y tarifas).
- GASTOS= Cantidad y Calidad de servicios * Coste unitario

Es decir:

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES – GASTOS FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS

En relación al Balance Fiscal Municipal, si una vez establecido este la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

A la hora de abordar el análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, no hemos de olvidar que este es un suelo rústico que se propone reclasificar como suelo urbano para ubicar una Actuación de Equipamiento Asistencial Sanitario y que se trata de un suelo que linda con suelo urbano consolidado, presentando frente a la calle Trasera de Marmolejos.

El desarrollo de la referida clasificación y Actuación de Equipamiento fija la ubicación de las cesiones que le corresponden al Ayuntamiento de Gáldar.

Estas determinaciones resultan relevantes de cara al contenido del presente documento, dado que ya el PGO vigente tiene contemplada parcialmente la calle donde se apoya la revisión parcial del PGO que se propone. No obstante, este nuevo ámbito de suelo urbano consolidado supone que posteriormente los costes de mantenimiento de la urbanización resultante, ejecutada y pagada por los promotores privados, deben ser asumidos por la Administración Local una vez estas sean recepcionadas por la citada administración.

Las determinaciones básicas de la ordenación son las que se reflejan en el documento de Revisión Parcial.

4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La única Administración afectada por la actuación propuesta es el Ayuntamiento de Gáldar.

5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.1 Valoración de Gastos.

Para obtener un valor de gastos de referencia, deberemos determinar los costes de mantenimiento de las infraestructuras una vez estas sean recepcionadas por el Ayuntamiento, ya que los gastos de la construcción, diseño y gestión de las infraestructuras hasta el momento de la recepción correrán a cargo de los propietarios de las parcelas afectadas.

Para el caso que nos ocupa, el desarrollo urbanístico de este ámbito con llevará la prestación de una serie de Servicios Públicos Básicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados, así mismo, deberá mantener las dotaciones, equipamientos públicos y espacios libres en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello, la Administración Local deberá soportar los siguientes gastos:

- Servicio de evacuación de aguas.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Limpieza de calzadas y aceras.
- Costes de consumo de alumbrado.
- Costes de seguridad.

Por lo que respecta a la prestación de los tres primeros servicios (evacuación de aguas, abastecimiento de agua y recogida de basuras) hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente tasa, con la que se es capaz de soportar el coste del servicio, y por tanto, compensar el gasto del mismo.
Por ello, podemos concluir que el coste de prestar estos servicios es nulo, consecuentemente son “sostenibles”.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos procederemos a calcular el coste anual estimado de los mismos, a partir de los ratios aportados por el Ayuntamiento de Gáldar, conforme a los cuales tenemos los siguientes costes anuales:

5.1.1 Mantenimiento de calzadas y aceras:

Para el cálculo se considera la superficie de calzadas y aceras (m^2) por el coste medio anual del mantenimiento de viario por m^2 (€/m^2).

1.681,66 m^2 x 1,20 €/m^2 = 2.018,00 €

5.1.2 Limpieza de calzadas y aceras:

Para el cálculo se considera la superficie de calzadas y aceras (m^2) por el coste medio anual de la limpieza de viario por m^2 (€/m^2).

1.681,66 m^2 x 0,80 €/m^2 = 1.345,33 €

5.1.3 Alumbrado público:

8 uds farola x 12,60 €/m^2 = 100,80 €

5.1.4 Costes de seguridad:

Para el cálculo se considera la superficie del ámbito (m^2) por el coste medio anual de prestación de servicio por m^2 (€/m^2).

1.115,60 m^2 x 0,20 €/m^2 = 223,12 €

5.2 Determinaciones de los ingresos.

La Administración Local dispondrá de los siguientes impuestos tributarios derivados del funcionamiento de la urbanización:

Impuestos Directos (capítulo I del presupuesto):

- IBI (Impuestos de Bienes Inmuebles) o contribución: Este impuesto grava la propiedad inmobiliaria. Es regulada por el RD 1148/1989 de 1 de diciembre de 1989, y modificado por diversas leyes y disposiciones posteriores.
- IVTM (Impuesto de vehículos de tracción mecánica): Impuesto que grava a los vehículos, su cálculo se realiza sobre los caballos fiscales de los vehículos y es regulado por el RD 1576/1989 de 22 de diciembre de 1989 y por sus modificaciones posteriores.

- IAE (Impuesto de actividades económicas): Impuesto que grava las actividades económicas. La incidencia de este impuesto en la recaudación municipal se ha visto disminuido en los últimos años debido a que actualmente la mayoría de las empresas están exentas del mismo. Este impuesto se regula por el RD 1175/1990 de 28 de septiembre de 1990 y por sus modificaciones.

Impuestos indirectos (capítulo 2 del presupuesto):

- ICIO (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras): Impuesto que grava cualquier construcción, instalación y obra que se realice dentro del término municipal, que requiere de licencia urbanística.

Tasas, Precios Públicos y Otros (capítulo 3 del presupuesto).-

Área de Servicios públicos básicos:

- Servicio de alcantarillado
- Servicio de recogida de basuras
- Servicio de tratamiento de residuos
- Canon de saneamiento
- Licencias urbanísticas.
- Cédulas de habitabilidad

Área de actuaciones de carácter general:

- Tasa por entrada de vehículos.
- Contribuciones especiales: Para la realización de obras públicas o establecimiento/ampliación de servicios públicos de carácter local, que aumenten el valor de los bienes como consecuencia de la realización de las mismas. El pago de tasas por prestación de servicios públicos, no exime que puedan existir contribuciones especiales.

5.2.1 Estimación de ingresos corrientes de la hacienda pública municipal por la nueva ordenación urbanística.

La Revisión Parcial del PGO supone un aumento patrimonial que se establece en el artículo 72.2.a) del TRLOTENC, por tanto se cede el suelo necesario de acuerdo con la ordenación urbanística, que en nuestro caso son los siguientes:

Espacio Libre EL (m^2)	731,66
Dotaciones D (m^2)	200,00
Viales (m^2)	819,49

La valoración del suelo destinado a Espacio Libre de acuerdo a la ponencia de valores catastrales del año 2000 asciende a:

Espacio Libre = 731,66 m^2 x 134,94 €/m^2 = 98.730,20 €

Dotaciones = 200,00 m^2 x 134,94 €/m^2 = 26.988,00 €

Viales = 819,49 m^2 x 134,94 €/m^2 = 110.581,98 €

Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

.

- Ingresos por IBI (Impuestos de Bienes Inmuebles):

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de IBI están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

Se calcula el IBI resultante sobre la variación de la superficie de las parcelas resultantes de la Revisión Parcial, por tipologías y en base a la Ponencia de Valores del Catastro (ver anexo I):

Como ya se ha indicado la Revisión Parcial propuesta trata sobre la reclasificación de un suelo rústico. Esto supone que por la parcela rústica de superficie 3.466,75 m^2 la Hacienda Local no está recibiendo ningún ingreso.

Una vez aprobada la reclasificación de la parcela a suelo urbano, supondría que el solar resultante debe ingresar a la Hacienda Local los impuestos por el suelo y por la edificación resultante de la ordenación aprobada:

USO	SUP (m^2)	SUP (m^2c)	VALOR MEDIO (m^2)	VALOR ESTIMADO (€)
Socio Sanitario (suelo)	1115,60		134,94	150.539,06
Residencia Socio Sanitaria (sup. s/r)		2008,08	600	1.204.848,00
Sótano (sup. b/r)		1115,60	400	446.240,00
TOTAL				1.801.627,00

Teniendo en cuenta que el tipo impositivo es: 0,6200%

Los ingresos por IBI serán:

- Valor por los terrenos = 0,6200% x 150.539,06 € = 933,34 €
- Valor por la edificación = 0,6200% x 1.651.088 € = 10.236,75 €

Ingresos estimados = 11.170,09 €

- Ingresos por ICIO (Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras):

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de ICIO están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

Por lo tanto para la construcción de las parcelas lucrativas tenemos los siguientes valores:

Superficie construida s/r: 2.008,08 m^2

Superficie construida b/r: 1.115,60 m^2

PEM = 1.651.088,00 €

Tasa (4,5 %) = 4,5% s/1.651.088,00 € = 74.298,96 €

- Ingresos por Tasas por Comunicación Previa Apertura:

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de Tasa por Comunicación Previa están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

Para el cálculo se aplicará el coeficiente siguiente: 5,08 €/m^2c

Superficie construida: 3.123,68 m^2

Ingresos estimados: 3.123,68 m^2c x 5,08 €/m^2c = 15.868,30 €

5.2.2 Estimación total de ingresos tributarios.

A partir de las estimaciones realizadas en el apartado anterior se concluye que los ingresos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización ascienden a 11.170,09 euros anuales, además de 90.167,26 euros en concepto de ICIO y Tasa por Comunicación Previa.

5.3 Resultados de la sostenibilidad económica.

Considerados que la hacienda local percibirá unos ingresos tributarios derivados de la actuación de la urbanización descritos en el apartado anterior y habiendo estimado el valor de los gastos para el mantenimiento de la urbanización 3.687,25 euros/año. Se concluye el resultado FAVORABLE de la sostenibilidad económica, debido a que lo que generan los ingresos son suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de la urbanización, siendo excedentaria en este caso, bajo los supuestos contemplados en este documento.

5.4 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar, un planeamiento adaptado a la Ley 10/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se entienden suficientes y adecuados los suelos destinados a usos productivos contemplados en el mismo.

La presente revisión parcial del PGO en tanto que sólo supone alterar el destino de una pequeña superficie de suelo agrícola (hoy abandonada) para habilitar un equipamiento socio-sanitario que cubra la demanda local, tiende a favorecer el equilibrio de los usos productivos del municipio.

	Superficie total ordenada (m^2)	Reserva Espacio Libre EL (m^2)	Reserva Dotaciones D (m^2)	Reserva Equipamientos Q (m^2)
Art. 36 TRLOTENC		346,67	34,66	104,00
ORDENACIÓN	3.466,75	731,66	200,00	1.115,60

En Gáldar, septiembre de 2016

Equipo redactor

ANEXO I

RELACION DE VIAS PUBLICAS Y TRAMOS

DATOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL SUELO

<-------LOCALIZACION GEOGRAFICA-----> C.VIA TR SG VIA PUBLICA PARAJE ETC SITUACIO	TRAMO SECTOR ETC PARES	IMPARES	<-PARAMETROS URBANISTICOS-> ZU NORMAL PLANEA	C O	FACH MIN	FDO NOR	SUPER MINIM	NUM PLT	<----------EDIFICABILIDADES POR USOS:----------> USO V	VALOR REPERCUSION POR USOS: USO C	USO X	USO I	USO T	COEFICIENTES IMPORTES OTRO 1	OTRO 2	OTRO 3	V U C VUELO	N S SC
00175 03 CL MAJADILLAS LAS	0	0	CSRCCS 3	1	0800	025	00150	003	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0033679	
					MBC2:		66000		0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,14	0,54	0,00		100
					MBR4:		23100		12474	12474	12474	12474	12474	3234	12474	0	3	100
00176 01 CL MARMOLEJOS	0	0	13	17	CSRCCS 3	1	0800	025	00150	003	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0033679	
					MBC2:		66000		0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,14	0,54	0,00		100
					MBR4:		23100		12474	12474	12474	12474	12474	3234	12474	0	3	100
00176 02 CL MARMOLEJOS RESTO	0	0	0	0	CSRUCS 2	1	0600	020	00120	002	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0022453	
					MBC2:		66000		0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,14	0,54	0,00		100
					MBR4:		23100		12474	12474	12474	12474	12474	3234	12474	0	3	100
00370 01 TR MARMOLEJOS	0	8	0	0	CSRUCS 2	1	0600	020	00120	002	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0022453	
					MBC2:		66000		0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,14	0,54	0,00		100
					MBR4:		23100		12474	12474	12474	12474	12474	3234	12474	0	3	100
00610 01 CR SARDINA KM 0.5	0	0	0	0	CSRUCS 2	1	0600	020	00120	002	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0022453	
					MBC2:		66000		0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,14	0,54	0,00		100
					MBR4:		23100		12474	12474	12474	12474	12474	3234	12474	0	3	100
05540 01 PL UD.EJECUCION UEM1 POLIGONO BRUTO	0	0	0	0	CSRCCX UEM1	1	0000	000	00000	000	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0007849	
					MBC2:		66000		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		100
					MBR4:		23100		0	0	0	0	0	0	0	0	4	100
05540 02 PL UD.EJECUCION UEM1 B2	0	0	0	0	CSRUCS 2	1	0600	020	00120	002	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0022453	
					MBC2:		66000		0,54	0,65	0,54	0,54	0,54	0,14	0,54	0,00		100
					MBR4:		23100		12474	15015	12474	12474	12474	3234	12474	0	3	100
05540 03 PL UD.EJECUCION UEM1 B2-SIN URBANIZAR	0	0	0	0	CSRUCS 2	1	0600	020	00120	002	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0017463	
					MBC2:		66000		0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		100
					MBR4:		23100		9702	0	0	0	0	0	0	0	3	100
05541 01 PL UD.EJECUCION UEM2 POLIGONO BRUTO	0	0	0	0	CSRCCX UEM2	1	0000	000	00000	000	1,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0013687	
					MBC2:		66000		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		100
					MBR4:		23100		0	0	0	0	0	0	0	0	4	100
05541 02 PL UD.EJECUCION UEM2 B3	0	0	0	0	CSRCCS 3	1	0800	025	00150	003	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0033679	
					MBC2:		66000		0,54	0,65	0,54	0,54	0,54	0,14	0,54	0,00		100
					MBR4:		23100		12474	15015	12474	12474	12474	3234	12474	0	3	100
05541 03 PL UD.EJECUCION UEM2 B3-SIN URBANIZAR	0	0	0	0	CSRCCS 3	1	0800	025	00150	003	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0028690	
					MBC2:		66000		0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		100
					MBR4:		23100		10626	0	0	0	0	0	0	0	3	100
05542 01 PL UD.EJECUCION UEM3 POLIGONO BRUTO	0	0	0	0	CSRCCX UEM3	1	0000	000	00000	000	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0005492	
					MBC2:		66000		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		100
					MBR4:		23100		0	0	0	0	0	0	0	0	4	100