

ACUERDO

~~Vista la documentación obrante en el expediente administrativo, y de conformidad con el Título II, capítulo II, sección I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, para el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria, visto el resultado del Trámite de Consultas, vistas las conclusiones del Informe Técnico de la Oficina de Apoyo al O.A firmado por D. Manuel J. Pérez Lorenzo, el Órgano Ambiental de Gran Canaria, en sesión de 27 de mayo de 2021 acuerda formular la DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL del “PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA DE LA INSTALACIÓN “ECOPARQUE GRAN CANARIA SUR (COMPLEJO AMBIENTAL DE JUAN GRANDE)”, al no preverse efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, siempre y cuando se apliquen las medidas preventivas, protectoras y correctoras previstas en el Documento Ambiental, así como, el cumplimiento del Plan de Vigilancia Ambiental, con el siguiente condicionante:~~

~~—Se fija en un año la periodicidad de la toma de muestras para evaluar la calidad del aire, en consonancia con la recomendación planteada por la Dirección General de Salud Pública, de forma que, a la luz de los resultados de las campañas, y con la conformidad de la citada Dirección General se podrá disminuir esta frecuencia.~~

~~Éste acuerdo se hará público a través del Boletín Oficial de La Provincia, y en la sede electrónica del Órgano Ambiental, sin perjuicio del promotor de obtener las autorizaciones ambientales que resulten legalmente exigibles, y se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo correspondiente.~~

~~De conformidad con el artículo 41 apartado 4) de la Ley de Evaluación ambiental, contra la Declaración de Impacto Ambiental no procederá recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de adopción o aprobación del plan.~~

~~En Las Palmas de Gran Canaria, a seis de abril de dos mil veintiuno.~~

~~LA PRESIDENTA DEL ÓRGANO AMBIENTAL, Flora Pescador Monagas.~~

109.160

Consejería de Política Territorial y Paisaje

Órgano Ambiental de Gran Canaria

ANUNCIO

6.692

Acuerdo del Órgano de Evaluación Ambiental de Gran Canaria, de 28 de abril de 2021, por el que se formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA CALLE GÓMEZ ESCUDERO. ELIMINACIÓN DEL ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN.

1. ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. Con fecha 17/06/2020, y número 28108, tuvo entrada en el Registro del Órgano Ambiental de Gran Canaria, la solicitud, formulada por el Ilustre Ayuntamiento de Gáldar, en su

condición de Órgano Sustantivo, del siguiente tenor: “Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión de Informe Ambiental Estratégico MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA CALLE GÓMEZ ESCUDERO: ELIMINACIÓN ÁREA LIBRE EDIFICACIÓN”.

Segundo. A la solicitud se acompañó, entre otros, la siguiente documentación:

1. Borrador del Plan.
2. Documento Ambiental Estratégico.

Tercero. El Plan General de Ordenación de Gáldar (PGOG) fue aprobado definitivamente de forma parcial mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006. Obtuvo la resolución de la Dirección General de Urbanismo el 16 de febrero de 2007, que fue publicada el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias. La publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas tiene fecha de 9 de marzo de 2007.

Cuarto. El anterior planeamiento urbanístico municipal, Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Gáldar, aprobadas el 28 de Enero de 1997 (BOC 25/04/1997, BOP 11/07/1997), clasificaban y categorizaban la parcela objeto de Evaluación en este expediente con uso Residencial, normativa b2.

Quinto. La ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar para el ámbito que nos ocupa resulta disconforme con la realidad preexistente, pues contempla la previsión de un Área libre de edificación (ALE) contraria a la realidad edificatoria actual del entorno de la Calle Gómez Escudero. Todo ello provoca un régimen limitativo sobre las edificaciones y segregaciones que, con licencias otorgadas en base al planeamiento anterior, se encuentran actualmente en un estado de “situación legal de consolidación.

2. ANÁLISIS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

La zona de estudio se encuentra en el municipio de Gáldar, en el lugar conocido como La Montaña, perteneciente a un barrio residencial con viviendas de autoconstrucción y tipología edificatoria de viviendas salón, de dos o tres plantas de altura.

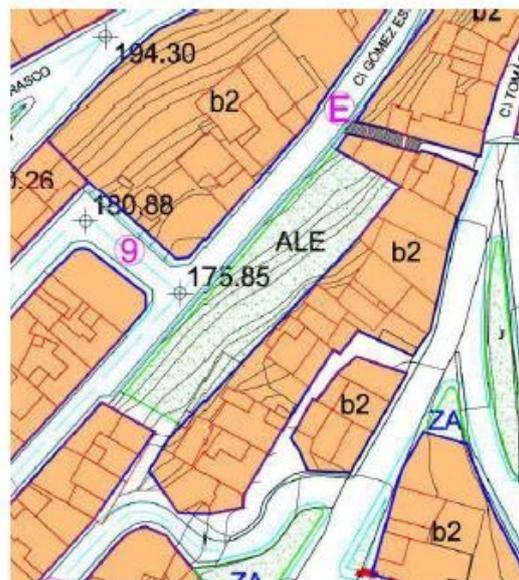
La parcela objeto de modificación se sitúa en la calle Gómez Escudero y la trasera de la calle Tomás Báez. Esta parcela calificaba toda el área con uso residencial, normativa b2, en virtud del anterior planeamiento urbanístico, la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1997. El actual Plan General de Ordenación de Gáldar establece para este espacio un Área Libre de Edificación (ALE), lo que provoca una disconformidad entre la realidad construida y las segregaciones con licencias otorgadas, y la ordenación del PGO en vigor. Por este motivo, es necesaria la tramitación de la modificación menor del ámbito objeto de estudio, con el objetivo de devolver este fragmento de suelo a su anterior uso (residencial) y asumir la realidad edificatoria existente.

Esta alteración de la ordenación supondrá una demanda de espacios libres generada como consecuencia del incremento de edificabilidad en el área, que será asumida por la ejecución de un Parque Urbano en el antiguo estanque calificado como infraestructura hidráulica ubicado en la misma área, barrio de La Montaña.

“La oportunidad para tramitar la alteración de planeamiento demandada se basa en la nueva previsión de espacios libres que se tramita en el mismo área, barrio de la Montaña, con la ejecución de Parque urbano en antiguo estanque calificado como infraestructura hidráulica, que permitirá asumir la demanda de espacios libres generada por el aumento de edificabilidad que conlleva la presente modificación menor”.



Realidad construida

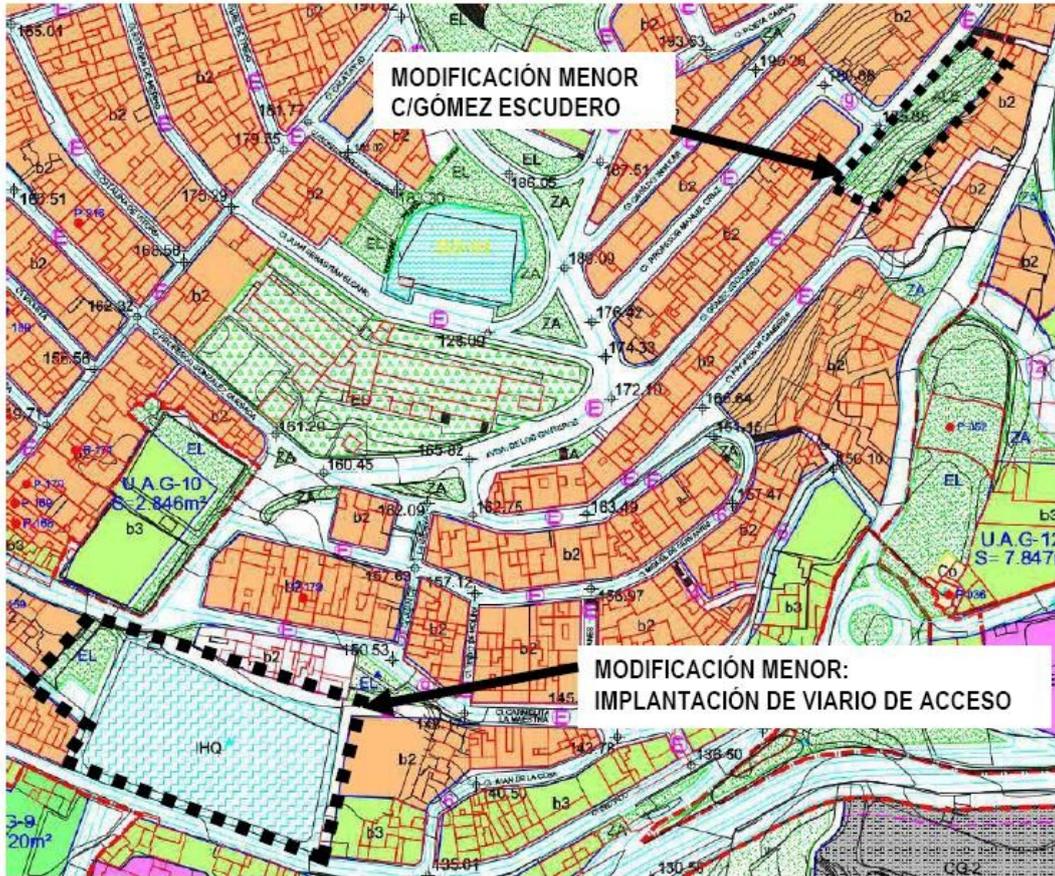


Ordenación PGO vigente

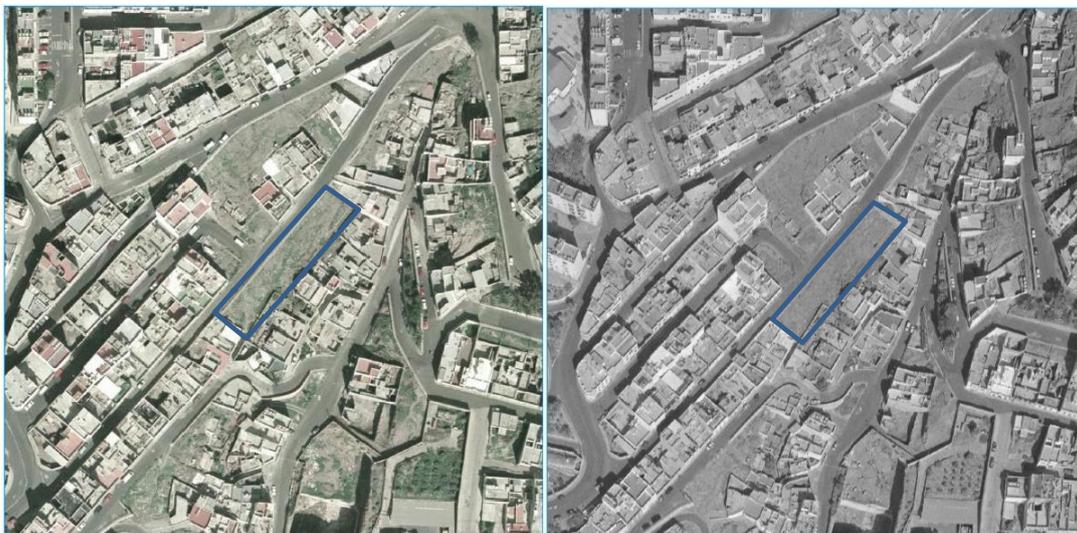


Fotografía de la zona en la que se comprueba lo antropizado que está el entono en el que se ubica la parcela objeto de modificación.

Ubicación de la parcela objeto de modificación y del lugar donde se pretende desplazar la demanda de espacios libres que provoca el nuevo uso del suelo.



VUELOS AÉREOS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN





Gobierno de Canarias **GRAFCAN**

Datos del Fotograma

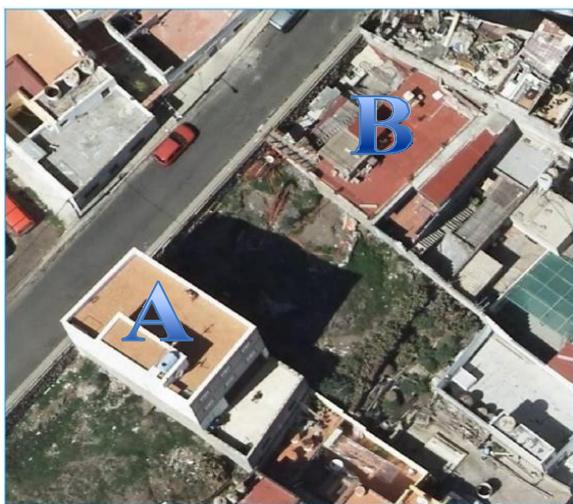
Isla:	Gran Canaria	Escala:	1:25.000	Fecha:	02/19/2006	Pasada:	25	Fotograma:	58
Identificador:	078_GC_0025_00050	Procedencia:	SUE						



Gobierno de Canarias **GRAFCAN**

Datos del Fotograma

Isla:	Gran Canaria	Escala:	1:6.000	Fecha:	24/03/2009	Pasada:	4	Fotograma:	874
Identificador:	133_GC_0004_98704	Procedencia:	GRAFCAN						



Gobierno de Canarias **GRAFCAN**

Datos del Fotograma

Isla:	Gran Canaria	Escala:	1:6.000	Fecha:	13/03/2016	Pasada:	3	Fotograma:	925
Identificador:	217_GC_0003_00925	Procedencia:	GRAFCAN						

Según se ha podido comprobar en los vuelos aéreos, una de las viviendas de la parcela (la denominada como A en el plano adjunto) se ejecutó entre los años 2003 y 2006. Cuenta con dos plantas de altura en el lado de la calle Gómez Escudero y una planta más en su parte posterior.

La vivienda B se mantuvo en ejecución desde los años 2006 hasta el 2016, aunque no parece que haya sido concluida en su totalidad.

Se desconoce si estas viviendas fueron ejecutadas con licencia urbanística, pero a simple vista se adaptan a la ordenanza establecida en las Normas Subsidiarias del año 1997.

2.1 DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

“Para la valoración de estas alternativas se han tenido en cuentas los siguientes factores”:

1. “Resolver la discordancia entre lo planificado en el PGO y la realidad edificatoria, mediante un cambio de uso a residencial”
2. “La aplicación de una ordenación pormenorizada que disminuya el posible impacto visual del volumen edificado resultante de su aplicación”
3. “La aplicación de una edificabilidad que no genere situaciones que puedan provocar desigualdades de aprovechamientos dentro del área urbana de referencia”
4. “No sobrepasar la demanda de espacios libres sobrantes de la Modificación Menor: “Implantación de viarios de acceso al Barrio de la Montaña”

ALTERNATIVA 0

“La alternativa 0 que siempre debe ser considerada, se corresponde con la no ejecución de la alteración del planeamiento y por tanto el mantenimiento de lo planeado en el PGO”.

“En esta alternativa permanecería el Área Libre de Edificación como régimen de uso del suelo. El área de la intervención quedaría identificada y manteniendo su carácter privado”.

“Sin embargo esta alternativa no soluciona la problemática generada por el PGO en esta zona. La calificación como ALE no respeta el estado edificatorio real del ámbito generando una limitación sobre las edificaciones habilitadas con licencia y sobre las propiedades segregadas en base a la anterior normativa”.

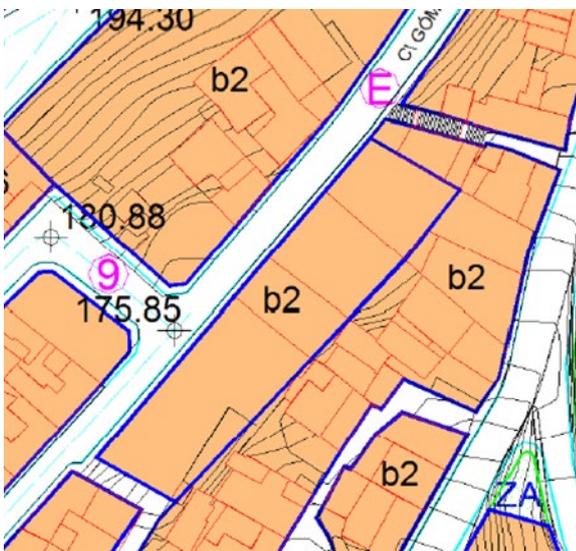
“La ejecución final de esta alternativa supondría la incompatibilidad de las edificaciones ya construidas con el planeamiento en vigor. Además de situar a dichas propiedades en un régimen transitorio de “régimen legal de consolidación”, el cual restringe la capacidad edificatoria sobre las mismas”.



ALTERNATIVA 1

“La alternativa 1 contempla el cambio de uso a residencial de la totalidad del ámbito. Se propone en esta alternativa el uso de la ordenanza B2, por ser la predominante en todo el entorno cercano y la utilizada en el anterior planeamiento para la misma zona”.

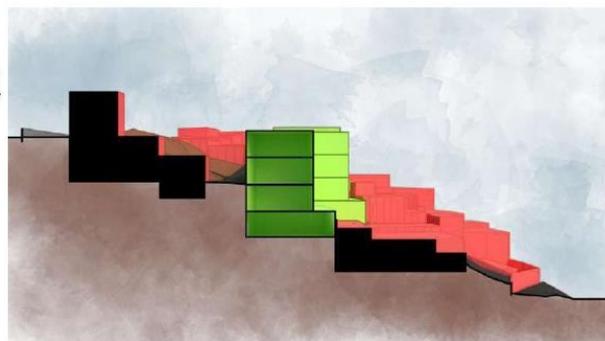
“Esta alternativa eliminaría toda el área libre de edificación privada planificada por el PGO y devolvería este ámbito al estado del planeamiento anterior. Con esta propuesta se garantizaría la adecuación de la realidad construida con la planificada además de igualar las condiciones de las parcelas de este ámbito con las de su entorno”.



“La utilización de la ordenanza B2 sin modificar, concedería la construcción de dos plantas sobre rasante bajo una edificabilidad permitida de 1'80 m²/m², que son las condiciones de la edificaciones construidas”.

“El uso de la ordenanza B2 sumado a la gran diferencia de cota entre el lindero frontal y trasero produce un volumen edificatorio de tres plantas de alturas visibles sobre la fachada trasera, tal y como se aprecia en el estudio volumétrico”.

“Este volumen es consecuencia de la construcción de dos plantas sobre rasante + dos plantas bajo rasante (la segunda totalmente enterrada)”.

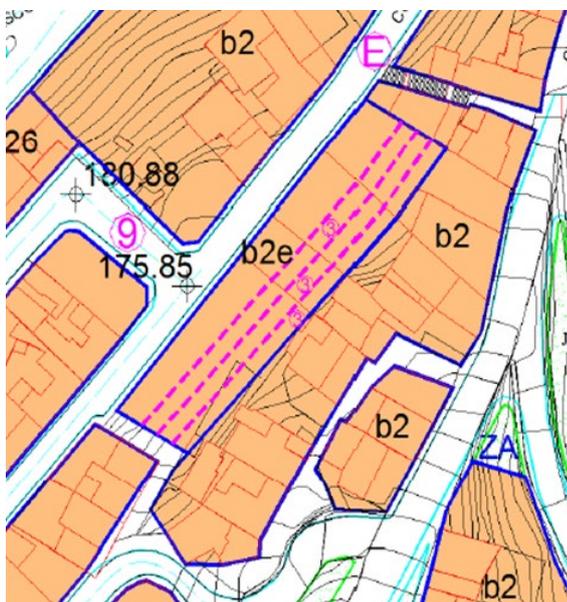


La ocupación de la parcela con este tipo de ordenanza generaría un total de unas 15 viviendas y una demanda de espacio libre de 320,00 m². Como se puede observar en la volumetría y en la sección tipo, esta alternativa es la de mayor impacto paisajístico en la zona.

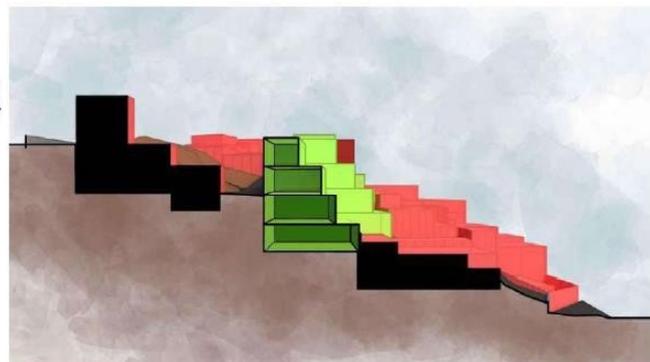
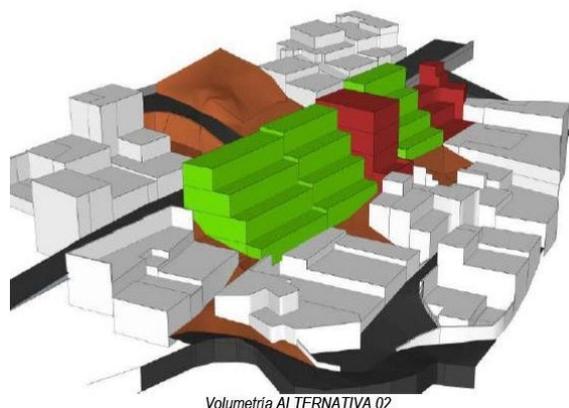
ALTERNATIVA 2

“La alternativa 2, al igual que la anterior, contempla el cambio de uso a residencial de la totalidad del ámbito. A diferencia de la ALTERNATIVA 01 en esta se propone el uso de una nueva ordenanza, denominada b2e, que intenta contrarrestar el impacto paisajístico producido por el volumen edificado con la Ordenanza de la Alternativa 01”.

“Mediante una tipología edificatoria adaptada a la topografía del área, se permite la construcción de dos plantas sobre la rasante de la Calle Gómez Escudero con la obligación de retranquearse cada planta construida en 3 metros sobre la anterior, produciéndose el primer retranqueo en la primera planta bajo rasante. La aplicación de esta ordenanza produce unas terrazas en la parte posterior del volumen edificado que minimiza el impacto volumétrico en la zona”.



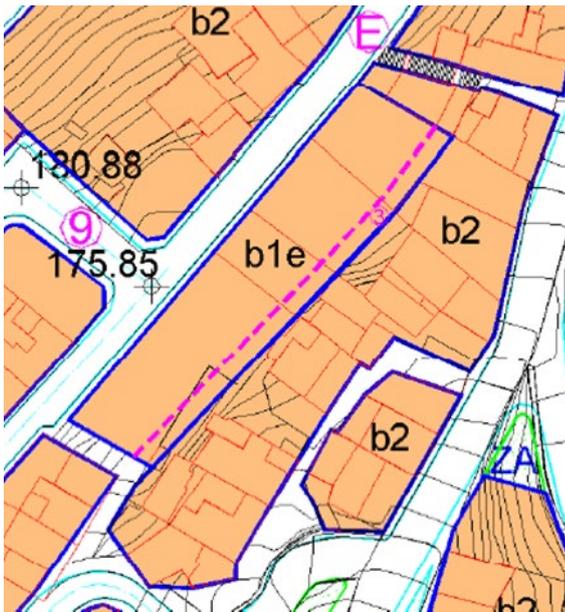
“La volumetría resultante debido a la aplicación de la ordenanza propuesta, minimiza el impacto visual en el entorno urbano del Casco de Gáldar en comparación con la ALTERNATIVA 1. Sin embargo la edificabilidad permitida por esta nueva ordenanza sería muy baja con respecto a la edificabilidad permitida en el entorno. El aterrazamiento del lindero posterior cada 3 metros con respecto a la planta inferior, solo permitiría una crujía de 5 metros de ancho en la segunda planta sobre rasante. Dicha medida podría condicionar sobremanera el desarrollo de un programa doméstico convencional”. “Además esta volumetría provocaría dejar vistas las medianeras de la edificación que se encuentra en el centro del área de esta Modificación Menor y que fue construida según el planeamiento anterior”.



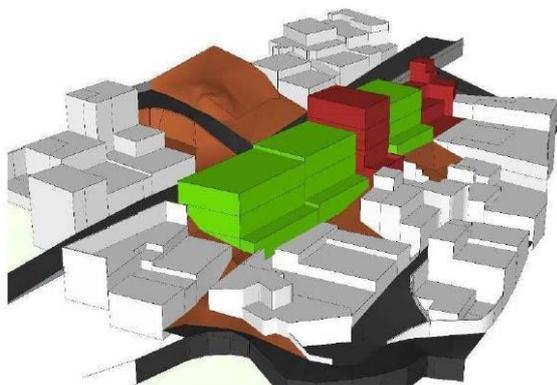
La ocupación de la parcela con este tipo de ordenanza generaría un total de unas 9 viviendas y una demanda de espacio libre de 180,00 m². Como se puede observar en la volumetría y en la sección tipo, esta alternativa tiene prácticamente el mismo impacto paisajístico en la zona que la alternativa anterior, con el agravante de que el retranqueo de 3,00 m a lindero en cada planta generaría unas terrazas en la parte posterior que dificultarían el desarrollo de la distribución interior de las viviendas.

ALTERNATIVA 3 (Alternativa escogida)

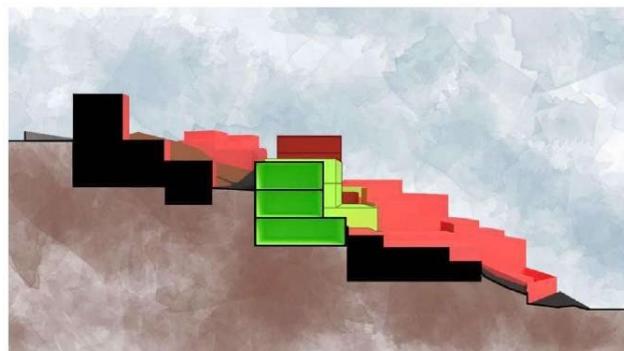
“La alternativa 3, al igual que las dos anteriores, contempla el cambio de uso a residencial de la totalidad del ámbito. Con la intención de evitar los impactos de las alternativas 1 y 2, en esta propuesta se propone partir de las exigencias de la ordenanza b1 en cuanto a la altura sobre rasante permitida manteniendo un retranqueo en el lindero posterior de la parcela de 3 metros tanto en la primera planta sobre rasante como en la primera planta bajo rasante”



“La aplicación de esta ordenanza, junto a la topografía de las parcelas, permitirá la construcción de espacios vivideros en la primera planta bajo rasante al generarse una fachada posterior en la totalidad del volumen edificado”. “El volumen edificado resultante minimiza el impacto visual en el paisaje urbano de la zona. Al aplicar un único retranqueo de 3 metros sobre el lindero trasero se soluciona la problemática generada por el aterramiento de la alternativa 02, que condicionaba el desarrollo del programa doméstico en las plantas sobre rasante”. “Esta propuesta recoge los objetivos planteados en esta Modificación Menor en cuanto a la adaptación del planeamiento a la realidad construida”.



Volumetría ALTERNATIVA 03



Sección Tipo ALTERNATIVA 03

La ocupación de la parcela con este tipo de ordenanza generaría un total de unas 11 viviendas y una demanda de espacio libre de 220,00 m². Como se puede observar en la volumetría y en la sección tipo, esta alternativa reduce significativamente el impacto paisajístico en la zona, moderando el aterramiento de la parte posterior y disminuyendo la altura máxima a una planta sobre rasante. Teniendo en cuenta que el vector ambiental que más incidencia tiene en esta modificación menor es el paisajístico, toda vez que no existen afecciones a flora, fauna, patrimonio histórico, Red Natura o Espacios Naturales Protegidos, esta alternativa se postula como la de menor incidencia ambiental en la zona, a pesar de dejar en situación legal de consolidación a una de las viviendas construidas en la parcela.

Con respecto a la justificación de la nueva demanda de espacios libres para la parcela, se establece su vinculación con la entrada en vigor de la modificación menor del PGO de Gáldar para la intervención de rehabilitación e implantación de un espacio libre con dotaciones anexas en el estanque sita en la calle Delgado 43, denominada "Modificación Menor de Implantación de Viarios de Acceso en el Barrio de La Montaña"

En esta modificación se genera un excedente de Espacio Libre 3.070,17 m², por lo que es factible la utilización de este excedente para la demanda de la modificación menor que nos ocupa:

$3.070,17 \text{ m}^2 - 220,00 \text{ m}^2 = 2.850,17 \text{ m}^2$ de reserva de Espacio Libre para futuras alteraciones del Plan General

2.2 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se incluye una tabla resumen de la presencia de elementos de interés según variables ambientales recogidas en el Plan General de Gáldar.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES		
Clasificación	Nomenclatura	Toponimia
Suelo Urbano Consolidado	SUCU	Casco de Gáldar
Unidad ambiental afectada	Nº	15 A
	Denominación	15 A Unidades residenciales con tipología urbana
Superficie clasificada	M ²	
	% respecto al total municipal	

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO																
El ámbito de evaluación engloba la totalidad del núcleo urbano de Gáldar. Se trata de la plataforma baja del Casco, en el entorno de la Plaza de Santiago y se extiende en forma lineal hacia la Bajada de las Guayaminas en el límite con Santa María de Guía.	<table border="1"> <tr> <td>Geología</td> <td>Lavas basálticas, conos de tefra, depósitos sedimentarios</td> </tr> <tr> <td>Geomorfología</td> <td>Cono volcánico, interfluvio alomado, plataforma sedimentaria</td> </tr> <tr> <td>Suelos</td> <td>Entisol, antroposol</td> </tr> <tr> <td>Hidrología</td> <td>Escorrentía superficial</td> </tr> <tr> <td>Vegetación</td> <td>Vegetación Halo-psamófila, áreas urbanas</td> </tr> <tr> <td>Fauna</td> <td>Escaso valor</td> </tr> <tr> <td>Paisaje</td> <td>Bajo valor</td> </tr> <tr> <td>Usos</td> <td>Residencial concentrado</td> </tr> </table>	Geología	Lavas basálticas, conos de tefra, depósitos sedimentarios	Geomorfología	Cono volcánico, interfluvio alomado, plataforma sedimentaria	Suelos	Entisol, antroposol	Hidrología	Escorrentía superficial	Vegetación	Vegetación Halo-psamófila, áreas urbanas	Fauna	Escaso valor	Paisaje	Bajo valor	Usos	Residencial concentrado
Geología	Lavas basálticas, conos de tefra, depósitos sedimentarios																
Geomorfología	Cono volcánico, interfluvio alomado, plataforma sedimentaria																
Suelos	Entisol, antroposol																
Hidrología	Escorrentía superficial																
Vegetación	Vegetación Halo-psamófila, áreas urbanas																
Fauna	Escaso valor																
Paisaje	Bajo valor																
Usos	Residencial concentrado																

ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
- área de edificado concentrado. - Área urbana consolidada	Compatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL			
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos	X			
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos	X			

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL	
Signo	Negativo X Positivo
Magnitud	Mínimo Notable X
Causa-efecto	Directo X Indirecto
Complejidad	Simple X Acumulativo
Plazo	Corto X Medio Largo
Duración	Permanente X Temporal
Reversibilidad	Reversible Irreversible X
Recuperabilidad	Recuperable Irrecuperable X
Periodicidad	Periódico Irregular
Continuidad	Continuo X Discontinuo
Valoración global	Compatible

2.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS

La calificación final del impacto se resume en la siguiente tabla, resultado de la relación entre la incidencia y la magnitud de las alteraciones ambientales producidas en el territorio.

C/Gómez Escudero: eliminación área libre edificación		
Variable afectada	Valor numérico	Calificación
Geología/geomorfología	-0,035294118	Compatible
Hidrología	-0,035294118	Compatible
Edafología	-0,058823529	Compatible
Biodiversidad (vegetación y fauna)	-0,141176471	Compatible
Paisaje	-0,129411765	Compatible
Patrimonio	-0,023529412	Compatible
Usos	0,152941176	Moderado
Economía	0,182352941	Moderado

“Compatible: Aquel impacto cuya recuperación es inmediata tras la finalización de la actividad, y no requiere de medidas protectoras o correctoras”.

“Moderado: Aquel impacto cuya recuperación no requiere de medidas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la recuperación de las condiciones ambientales preexistentes requieren un cierto tiempo”.

“Severo: Aquel impacto cuya recuperación exige la aplicación de medidas protectoras o correctoras, y, además, cierto tiempo para recuperar las condiciones ambientales preexistentes”.

“Crítico: Aquel impacto cuya intensidad es superior al umbral aceptable. Este impacto provoca la pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, cuya recuperación no es posible, incluso con medidas protectoras o correctoras”.

“Considerando los resultados obtenidos del análisis de los impactos sobre las distintas variables ambientales, se puede concluir que, la valoración de los efectos de la Modificación Menor atiende a lo siguiente”:

“En cuanto a la geología/ geomorfología, el ámbito de estudio que nos atañe, ha sufrido una presión antrópica muy alta, por lo que las características geológicas y geomorfológicas iniciales presenta una alta modificación. De materializarse la Modificación Menor no se espera una alta afección a las características geológicas y geomorfológicas, ya que el ámbito se localiza en un suelo urbano consolidado”.

“En cuanto a la hidrología, al encontrarse el área objeto de estudio en un entorno urbano consolidado, el ciclo hidrológico ya ha sufrido alteraciones. Por otro lado, la zona no se caracteriza por presentar unas altas precipitaciones, por lo que la materialización de la Modificación Menor no se prevé que tenga una alta afección en este sentido”.

“En cuanto a la edafología, desde el punto de vista edafológico el área objeto de estudio no presenta una calidad alta, por lo tanto, no se esperan grandes impactos en este sentido. Sin embargo, las actuaciones que se esperan realizar en el ámbito modificarán la cubierta del suelo, lo que siempre conlleva algún impacto relacionado con la calidad del mismo”.

“En cuanto a la biodiversidad, al tratarse de un entorno urbano consolidado, prevaleciendo una superficie urbanizada, el área no destaca por su alta biodiversidad, ya sea fauna o vegetación. Por lo que la Modificación Menor en cuestión no prevé afecciones importantes sobre la biodiversidad del área ni del entorno”.

“En cuanto al paisaje, en este caso el impacto se ve condicionado por el escenario actual del área objeto de modificación, la cual ha sido alterada por el desarrollo urbano precedente y existente, ya que la parcela se localiza sobre suelo urbano consolidado. Las edificaciones presentes en el área actúan de barrera, lo que genera una reducción de la calidad visual del área, por lo tanto, el efecto potencial de la Modificación no añade un mayor impacto desde el punto de vista paisajístico. Sin embargo, se tratará de reducir en la medida de lo posible las afecciones que se produzcan sobre todo desde el punto de vista visual”.

“En cuanto al patrimonio, en el ámbito objeto de esta modificación no se ha inventariado patrimonio cultural, histórico, arquitectónico ni etnográfico, por lo que no se prevé que la presente modificación vaya a ocasionar efectos negativos en la variable del patrimonio. Sin embargo, es una zona en donde se encuentran varios ejemplos de casas-cuevas artificiales, las cuales son utilizadas actualmente como residencia, a pesar de ello, la Modificación no afectaría a estas”.

“En cuanto a los usos, la Modificación en cuestión no alteraría significativamente los usos de suelo, ya que, aunque el área esté clasificada como Área Libre Edificación, esta se localiza en un entorno ya urbanizado, por lo que la Modificación incentivaría la colmatación del área. Esto lleva consigo modificaciones susceptibles de incentivar cambios en los usos actuales y permisibles en la actualidad, sin embargo, no se prevé la introducción de actividades potencialmente generadoras de impactos desde el punto de vistas de los usos del suelo. Por lo que no se espera impactos relacionados con los usos del suelo”.

“En cuanto a la economía, de materializarse la Modificación Menor en cuestión, aumentaría el número de habitantes de la zona, por lo que, desde el punto de vista económico, se prevé impactos positivos para el ámbito y los alrededores”.

“Por lo tanto, una vez realizado el análisis de los posibles impactos que la Modificación Menor pudiese generar en el ámbito, se puede concluir que, como se ha expuesto en los apartados anteriores, el ámbito objeto de estudio constituye un espacio antropizado, por lo tanto, por lo que respecta a los impactos ambientales tanto la incidencia como la magnitud presentan valores bajos”.

“En definitiva, la calificación final de los impactos es COMPATIBLE, ya que se demuestra que no hay valores en presencia. Por lo que el ámbito tolera el desarrollo de la actuación sin mayores problemas con lo cual no existe la necesidad de desarrollar medidas correctoras o protectoras muy específicas”.

“A modo de conclusión, se podría decir que la Modificación Menor no va a provocar afecciones ambientales importantes sobre el medio, y, por lo tanto, tampoco modificará el marco ambiental actual ni el futuro”.

3. ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado definitivamente por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias mediante Decreto número 277/2003, entrando en vigor con la última publicación del Decreto 68/2004 de 25 de mayo y publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 120, de 23 de junio de 2004, incluye el suelo afectado por la modificación de este Plan General de Ordenación en la siguiente zonificación:

- Zona D3 (de suelos urbanos)

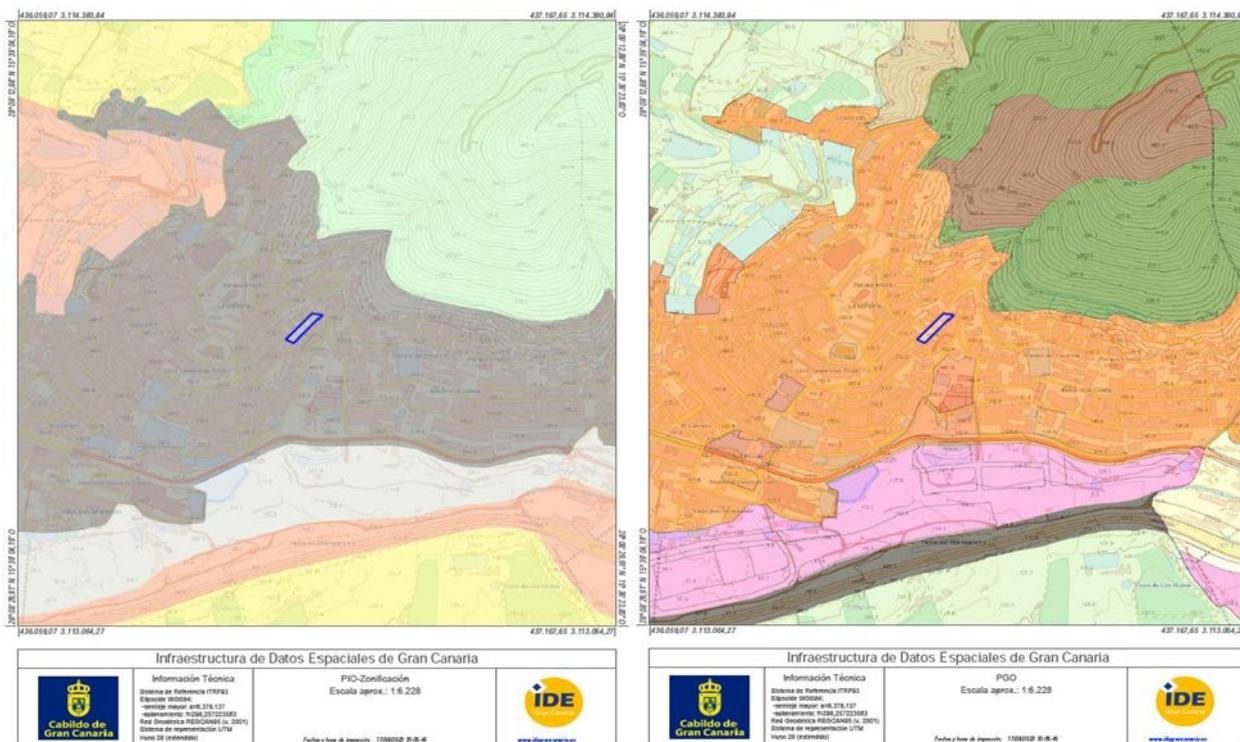
El Plan General de Ordenación de Gáldar, cuya normativa fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas con fecha de 9 de marzo de 2007, incluye el suelo afectado por la modificación de este Plan General de Ordenación en la siguiente categoría de suelo:

- Suelo urbano consolidado (Residencial).

Las zonas estudiadas no producen afección a:

- Patrimonio Histórico Cultural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Barrancos o Cauces de Barranco
- Servidumbre Aeronáutica
- Carreteras
- Corredores de transporte de energía eléctrica

Tampoco afectan a ningún espacio de los establecidos por la Directiva Hábitat 92/43/CEE, Red Natura 2000. De la misma manera, su ámbito de aplicación se encuentra fuera del entorno de Los Espacios Naturales Protegidos existentes en la isla.



4. AFECCIONES

La Modificación Menor del PGO de Gáldar, en el ámbito de la calle Gómez Escudero: Eliminación Área Libre edificación, no viene afectado, ni se prevé que vaya a afectar, al planeamiento territorial jerárquicamente superior, así como a ningún plan sectorial.

5. RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y A LAS PERSONAS INTERESADAS.

En virtud de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, “el Órgano Ambiental consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas en el procedimiento de evaluación ambiental, para que se pronuncien y presenten cuantas alegaciones consideren pertinentes antes de la formulación del informe ambiental estratégico que corresponde a la evaluación ambiental estratégica simplificada”.

En este procedimiento, se ha considerado necesario solicitar los siguientes informes:

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA (Gobierno de Canarias)

- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas.
- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Viceconsejería de Planificación Territorial y Transición Ecológica.
- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Secretaría General Técnica de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial.
- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección General de Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.

ADMINISTRACIÓN LOCAL (Cabildo de Gran Canaria)

- Consejería de Política Territorial y Paisaje.
- Consejería de Cultura. Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico.
- Consejería de Medio Ambiente y Emergencias. Servicio de Medio Ambiente

PERSONAS INTERESADAS

- Federación Ben Magec, Ecologistas en Acción
- Asociación de Vecinos Nuestra Señora de Fátima
- Asociación de Vecinos Tricornia
- Asociación de Vecinos San Pedro González Telmo
- Asociación de Vecinos La Pared Grande

Se han recibido las siguientes respuestas a las consultas realizadas:

Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas: Con registro de entrada de fecha 17 de diciembre de 2020 y en el que se concluye en el siguiente sentido:

“Del informe ambiental”.

“que previo a la formulación del informe ambiental estratégico se subsanen las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente informe y que se resumen a continuación:

- Describir los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la modificación menor, incluidos los objetivos de índole ambiental.

- Plantear alternativas a la materialización del incremento proporcional de los espacios libres en aquellas alternativas propuestas que generen un incremento de volumen edificable, tanto en cuanto el instrumento de ordenación en que se apoya la modificación menor para absorber la nueva demanda, no está en vigor.

- Para cada una de las alternativas planteadas, resumir los efectos ambientales sobre las variables caracterizadas en el epígrafe 5 del documento ambiental estratégico, y señalar como se adapta cada una de ellas a los objetivos concretos y específicos de la modificación menor.

- Precisar medidas de seguimiento ambiental que garanticen el cumplimiento de las medidas ambientales recogidas en el Plan General de Gáldar que sean de aplicación a las actuaciones que se deriven de la modificación menor, y en particular las previstas en sus fichas de evaluación de impacto ambiental (ficha número 15A), además de las relativas a la fase de obras, así como las necesarias para verificar la eficacia de tales medidas."

"Del informe técnico".

"PRIMERO. Vista la documentación presentada, expuesta en el apartado 2 del presente informe, se informa en sentido condicionado a que se subsanen las consideraciones vertidas en el cuerpo del informe y que se resumen a continuación":

- "Se deberá hacer constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas, durante los cinco años anteriores a su iniciación, en virtud del artículo 164.3 de la LSENPC".

- "Existe un error en la demanda de espacios libres de la alternativa 3: se estima 36 habitantes cuando son 44 habitantes y hace referencia a la alternativa 02 y no a la 03".

"Se ha de tener en cuenta que la Modificación Menor del Barrio de la Montaña, no se ha aprobado definitivamente, por lo que se debe reflexionar sobre la posibilidad de que dicha modificación menor no se considere en vigor, por lo que habrá que justificar que los espacios libres y dotaciones públicas existentes actualmente en el ámbito son capaces de absorber el incremento generado por la nueva edificabilidad propuesta".

- "Justifica en el documento la superficie de dotaciones públicas necesaria por el incremento de edificabilidad".

- "Sería conveniente incorporar el artículo 39.bis en el apartado 5 del documento borrador, en el mismo formato que el original".

"Así mismo se recomienda tener en cuenta las observaciones siguientes":

"Primero. a Con respeto a la alternativa 0, si bien no está de más hacer referencia al planeamiento vigente, no se puede acoger como alternativa válida, como su misma descripción estima, no es una opción viable para resolver la problemática existente".

"Primero.b La alternativa 1 es la que da cobertura a la edificación existente que se desarrolla bajo la ordenanza b2, mayoritaria en el ámbito".

"Primero.c Igualmente en la alternativa 3, se deja vista las medianeras de la edificación existente y no se hace mención de ello".

“Primero.d No se puede dar por correcta la afirmación: “La alternativa 3 es la alternativa elegida, se define en el apartado 2.4 como la alternativa que resuelve el desajuste entre lo planificado y en el PGO y la realidad edificatoria, devolviendo al uso residencial anterior el ámbito objeto de esta alteración”; ya que esta alternativa no recoge la realidad del ámbito y por tanto la edificación existente, que se desarrolla bajo las determinaciones de su planeamiento, queda con su segunda planta sobre rasante en “situación legal de consolidación””.

“Primero.e Se ha de tener en consideración, que la propuesta planteada depende de la aprobación definitiva de otro instrumento de ordenación, en este caso otra modificación menor de planeamiento, por lo que su aprobación deberá estar vinculada a la misma”.

“Primero.f Con respecto al incremento de espacios libres y dotaciones relativo a lo dispuesto en la LESNPC; se estima que la aplicación del artículo 138 de la LSENPC resulta más restrictivo”.

“Primero.g La parcela no se recalifica a suelo urbano, en todo caso sufre un cambio de uso de ALE a uso residencial, se entiende que la clasificación de urbano está contenida en ambos casos”.

Primero.h No se entiende el resultado total de la tabla y los datos obtenidos de la estimación de ingresos que se encuentran expuestos en el apartado 4.3 de la memoria del Borrador del Plan.”

Consejería de Gobierno de Medio Ambiente. Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria: Con registro de entrada de fecha 3 de diciembre de 2021 y en el que se informa que:

“Esta Consejería de Medio Ambiente no es competente para emitir informe respecto a suelo clasificado como urbano y fuera de espacio natural protegido”.

Consejería de Gobierno de Presidencia. Servicio de Patrimonio Histórico: Con registro de entrada de fecha 15 de diciembre de 2021 y en el que se informa que:

“En cuanto al análisis de la modificación propuesta y en relación con la legislación sectorial de Patrimonio Cultural, una vez consultada la información en catálogos sobre Patrimonio Histórico, relaciones de Bienes de Interés Cultural, carta etnográfica de la Fedac, así como la aportada por la Infraestructura de Datos Espaciales de Gran Canaria (IDE Gran Canaria), no se ha inventariado patrimonio histórico, arquitectónico, etnográfico ni arqueológico alguno, por lo tanto, no existiendo elementos o inmuebles catalogados, ni bienes de interés cultural, no se puede considerar alteración alguna en lo que al patrimonio histórico y cultural se refiere, informándose de manera FAVORABLE”.

“Del mismo modo y atendiendo al potencial arqueológico que se da en el municipio de Gáldar, deberá tenerse en cuenta ante movimientos de tierras que puedan ser objeto de licencias de obras, advertir en las mismas lo establecido en el artículo 94 sobre Hallazgos casuales de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias”.

Consejería de Área de Política Territorial y Paisaje, Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria: Con registro de entrada de fecha 29 de enero de 2021, y en el que se informa lo siguiente:

“Analizada la documentación, la modificación hace referencia a un área libre de edificación de 1000 m2 que el PGO establece en la c/Gómez Escudero en su tramo final, como trasera de las viviendas construidas hacia su fachada opuesta, callejón entre c/ Profesor Cambres y c/ Tomás

Báez. Estas viviendas construidas sobre parcelas de subasta municipal se construyeron inicialmente hacia la calle de cota inferior y cuando se abrió la c/ Gómez Escudero algunas fueron ampliadas hasta la misma. Asimismo, y en virtud del anterior planeamiento, la Revisión de Normas Subsidiarias de 1997, que calificaba toda el área con uso residencial normativa b2, se han producido segregaciones y edificaciones hacia la c/Gómez Escudero en el área prevista ahora como ALE.

La necesidad de tramitar la presente alteración de planeamiento resulta de la disconformidad de la ordenación establecida en el PGO sobre el ámbito del ALE de la c/ Gómez Escudero respecto de la realidad edificatoria existente que conlleva un régimen limitativo sobre edificaciones recientes ajustadas a licencia en base al anterior planeamiento urbanístico, así como sobre los titulares de parcelas segregadas en base a dicho planeamiento. La oportunidad para tramitar la alteración de planeamiento demandada se basa en la nueva previsión de espacios libres que se tramita en la misma área, barrio de la Montaña, con la ejecución de Parque urbano en antiguo estanque calificado como infraestructura hidráulica, que permitirá asumir la demanda de espacios libres generada por el aumento de edificabilidad que conlleva la presente modificación menor.

Dicha modificación se circunscribe a la ordenación urbanística, en la que es de aplicación el marco legal de la Ley del Suelo, no teniendo incidencia sobre la planificación insular, ni ésta establece determinaciones que afecten a la ordenación prevista. Y en relación con la incidencia ambiental de la modificación, no se observan cuestiones a aportar ni que la misma pueda ocasionar ninguna incidencia ambiental destacable”.

El trámite de consultas culminó sin pronunciamientos desfavorables respecto a la evaluación ambiental estratégica simplificada y su contenido. Sin embargo, se entiende necesario aclarar algunas cuestiones incluidas en el informe de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas, Gobierno de Canarias, como son:

1. Con respecto al informe ambiental, establece la necesidad de subsanar determinados aspectos del documento antes de proceder a la emisión del informe ambiental estratégico. Analizados los puntos destacados, concluimos que dadas las características de la Modificación Menor que nos ocupa, no es necesario aplazar la emisión la evaluación ambiental, pudiendo subsanar estas consideraciones durante el procedimiento sustantivo o condicionar el informe ambiental estratégico en casos como el de “Plantear alternativas a la materialización del incremento proporcional de los espacios libres en aquellas alternativas propuestas que generen un incremento de volumen edificable, tanto en cuanto el instrumento de ordenación en que se apoya la modificación menor para absorber la nueva demanda, no está en vigor”, en el que la dotación de espacios libres generada por la edificabilidad de la parcela quedará vinculada a la entrada en vigor de la modificación Menor del PGO de Gáldar para la intervención de rehabilitación e implantación de un espacio libre con dotaciones anexas en el estanque sita en la C/ Delgado 43.

2. Con respecto al informe técnico y las recomendaciones, los errores y las justificaciones solicitadas se podrán subsanar igualmente durante el procedimiento sustantivo.

6. CONCLUSIÓN

Se plantea la modificación de una parcela calificada como ALE (Área libre de Edificación) para su puesta en uso como residencial “Ordenanza tipo b1e” en el Plan General de Ordenación de Gáldar, en una zona urbanizada y antropizada que apenas tiene afección a la vegetación y el paisaje de la zona. No se conocen alegaciones a la alternativa escogida y, en respuesta al

trámite de consultas, no se producen pronunciamientos desfavorables, solo determinados aspectos a subsanar más relacionados con el procedimiento sustantivo que con el ambiental.

Con todo ello, cabe concluir la inexistencia de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que pueda provocar la modificación menor propuesta en este expediente.

Destacar que la demanda de espacio libre que generaría la materialización del aprovechamiento urbanístico en la parcela que nos ocupa, deberá quedar vinculada a la entrada en vigor de la modificación menor del PGO de Gáldar para la intervención de rehabilitación e implantación de un espacio libre con dotaciones anexas en el estanque sita en la C/ Delgado 43, denominada "Modificación Menor de Implantación de Viarios de Acceso en el Barrio de La Montaña"

ACUERDO:

En virtud de lo expuesto, tras analizar la documentación y a la vista de las consideraciones técnicas y jurídicas expresadas en los informes que obran en el expediente, de acuerdo con la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada que se ha practicado, según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su anexo V, el Órgano Ambiental, en sesión de 28 de abril de 2021, acuerda emitir INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA CALLE GÓMEZ ESCUDERO: ELIMINACIÓN DEL ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN, al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas y condiciones establecidas en el Documento Ambiental y se tengan en consideración las siguientes recomendaciones:

- La conveniencia de que se aborde una revisión global de la ordenación del área urbana de La Montaña.

- La importancia de que en dicha ordenación se incluya la introducción de vegetación y arbolado en la trama viaria y pasajes peatonales.

Éste acuerdo se hará público a través del Boletín Oficial de La Provincia, y en la sede electrónica del Órgano Ambiental.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Ayuntamiento Gáldar, como órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el Ámbito de la Calle Escudero: Eliminación del Área Libre de Edificación.

De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley de Evaluación ambiental, contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de adopción o aprobación del plan.

En Las Palmas de Gran Canaria, a seis de abril de dos mil veintiuno.

LA PRESIDENTA DEL ÓRGANO AMBIENTAL, Flora Pescador Monagas.