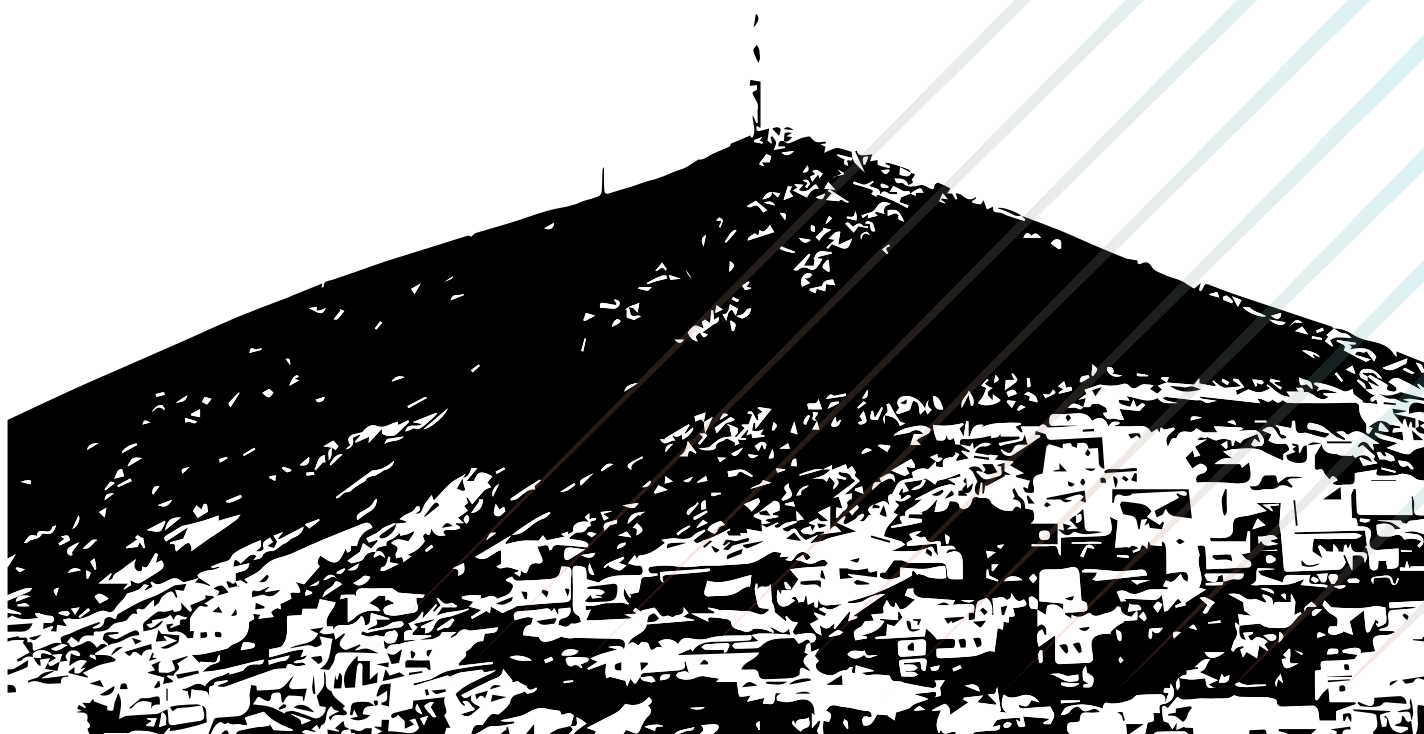


# MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL **ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS**



**FASE BORRADOR + DAE**

**TOMO II · DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**

Memoria Justificativa de la Ordenación

**URBANFIX S.L.**

CIF: B-76.301.944

C/ Doctor Verneau, 1 Oficina 107

35 001 - Las Palmas de Gran Canaria

tfno.: +34 928 965 167

e-mail: [info@urbanfix.es](mailto:info@urbanfix.es)

An aerial photograph of a coastal town, likely Las Palmas de Gran Canaria, showing a dense cluster of buildings and a large, prominent hill in the background. The hill is covered in green vegetation and has a tall, thin tower or antenna on its peak. The sky is clear and blue. The town is situated on a peninsula or a narrow strip of land, with the sea visible in the foreground.

URBANFIX

## SIGLAS Y ACRÓNIMOS

LSENPC. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

MM. Modificación Menor

PGO'06. Plan General de Ordenación Municipal de Gáldar



## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I. JUSTIFICACIÓN DE LA MM .....</b>	<b>I-4</b>
1. JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES: CONVENIENCIA DE LA MM.....	I-4
2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE .....	I-5
<b>CAPÍTULO II. OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MM .....</b>	<b>II-6</b>
3. OBJETIVOS.....	II-6
4. CONTENIDO.....	II-7
<b>CAPÍTULO III. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>III-8</b>
5. MODELO I.....	III-8
5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES .....	III-8
5.1.1. ALTERNATIVA 1.1.....	III-9
5.1.2. ALTERNATIVA 1.2.....	III-10
5.1.3. ALTERNATIVA 1.3.....	III-11
6. MODELO II.....	III-12
6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES .....	III-12
6.1.1. ALTERNATIVA 2.1.....	III-12
6.1.2. ALTERNATIVA 2.2.....	III-13
6.1.3. ALTERNATIVA 2.3.....	III-14
7. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO.....	III-14
7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	III-15
7.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO.....	III-15
7.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO .....	III-15
7.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBEN DESAPARECER.....	III-15
<b>CAPÍTULO IV. GESTIÓN .....</b>	<b>IV-15</b>



## CAPÍTULO I. JUSTIFICACIÓN DE LA MM

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES: CONVENIENCIA DE LA MM

El Ayuntamiento de Gáldar, conocedor de la problemática ocasionada tras la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal de Gáldar -en adelante PGO'06-, impulsa esta Modificación Menor -en adelante MM- articulándola en torno a cuatro objetivos principales recogidos en el CAPÍTULO II, apartado 2 de la Memoria de Información.

Con base en estos propósitos y las determinaciones urbanísticas que se aportan en el Plan Operativo del PGO'06, el grueso de las actuaciones de la MM se enmarca en las directrices del equipo técnico municipal del Ayuntamiento de Gáldar, que se resumen en los siguientes aspectos:

*1º.- Reajuste de determinadas alineaciones y anchos de calles, en base a una cartografía más precisa y actualizada, con criterios de adecuación a las alineaciones consolidadas y proporcionalidad cuando se demande la alteración de lo edificado (por ejemplo, el viario de ancho 10 metros en c/Cueva Antón y c/Félix María de Samaniego). Todo ello en base a una jerarquización de los viarios contemplados en el asentamiento.*

*2º.- Incongruencia y contradicción con las características del asentamiento del retranqueo obligatorio de 4 metros a calle. El asentamiento rural de Los Lomos tiene una conformación muy clara como vivienda entremedianeras alineada a calle. En determinados viarios del asentamiento se impone una alineación que afecta a las parcelas privativas, y sobre esta nueva alineación un retranqueo obligatorio (por ejemplo, en la c/Gravina y c/Félix María de Samaniego).*

*3º.- Ajuste del trazado de la calle unión Lomo I y Lomo II para adaptarlo a la obra de urbanización iniciada en su momento y aprovechar los recursos públicos invertidos. Se pretende asimismo convenio urbanístico con los titulares del suelo pendiente de adquisición para su obtención gratuita.*

*4º.- Reajustes puntuales de las manzanas que constituyen el asentamiento para que su dimensionado habilite la implantación del uso residencial en las mismas con los parámetros edificatorios establecidos. (Por ejemplo, manzanas en la c/Gravina y c/Félix María de Samaniego que con un fondo de 8,10 ó 12 resultan no aptas por aplicación de los vigentes retranqueos frontal y trasero de 4 metros).*

*5º.- Reconsideración de las 3 unidades de actuación delimitadas en el asentamiento rural pues la escasa rentabilidad de las mismas y lo fragmentado de la propiedad condenan su gestión al fracaso y con ello la imposibilidad de alcanzar las dotaciones previstas en su desarrollo. Se propone el convenio urbanístico como forma de gestión.*

*6º.- Innecesariedad de distinguir entre la normativa Ar3 y Ar5 que afectan al asentamiento cuando tras la Modificación puntual aprobada definitivamente con fecha 19/05/2011, se modificó la superficie mínima de parcela en la normativa Ar5, pasando de 150 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>, que era el único parámetro diferenciador con la Ar3.*

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

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO APLICABLE

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

- “a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico”.*

Por tanto, a contrario sensu, se estaría en lo dispuesto por el referido artículo 164:

- “1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
- 2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
- 3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.*

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la citada Ley, donde se dispone que:

- “1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. [...]*
- 2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*
- 3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”*

A lo expuesto se añade lo estipulado por el Decreto 181/2018 en los artículos 106 y 107:

### *“Artículo 106. Modificación*

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

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

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

**Artículo 107. Causas de modificación sustancial**

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

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

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

## CAPÍTULO II. OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MM

### 3. OBJETIVOS

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

- La regulación de los usos del suelo que garantice la utilización de forma ordenada y sostenible de los recursos naturales, así como el desarrollo social, económico y de calidad de vida de la población.
- La organización racional, conforme al interés general, de la ocupación y del uso del suelo mediante su clasificación y calificación, atendiendo especialmente a las variables ambientales, con el objeto de proteger y conservar los recursos y elementos naturales, y culturales.
- Promover la utilización racional de los ámbitos territoriales con valores agrarios, sobre todo en la zona de medianías y cumbres, potenciando su trascendencia social y económica, favoreciendo las actividades y costumbres tradicionales compatibles con el medio.
- Mejorar las conexiones de los núcleos de población de la red regional e insular de carreteras, mejora de los trazados de algunas carreteras existentes y proponer nuevos viarios.
- Conservar y proteger el Patrimonio Histórico del municipio, promoviendo su recuperación y rehabilitación de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- Evitar la posibilidad de la parcelación urbanística ilegal y la edificación al margen del planeamiento.
- Implicar a los factores sociales en el desarrollo del PGO, permitiendo la actuación privada, donde los intereses públicos y privados sean compatibles y/o coincidentes, así como, tomando la iniciativa donde no lo sean, distribuyendo los costes en función de los beneficios a obtener por las partes.



- La ordenación del suelo urbano mediante criterios de continuidad de la trama, de definición de los bordes urbanos, de esponjamiento de la volumetría en los bordes y el tratamiento de estos en el contacto del suelo rústico mediante el empleo de tipologías adecuadas con retranqueos y de la localización de peatonales que generen fachadas urbanas y de espacios libres de edificación que fracturen los continuos edificados, etc.

Son objetivos específicos de esta Modificación Menor:

- Adecuar las determinaciones urbanísticas a la realidad física y social de Los Lomos, así como facilitar la integración de la edificación existente en la ordenación.
- Establecer parámetros claros de control del crecimiento y consolidación del proceso edificatorio en el asentamiento, en concordancia con su naturaleza rural y sin perjuicio de la cercanía al núcleo urbano.
- Implementar medidas de integración paisajística ambientales y urbanísticas con objeto de preservar la calidad visual propia de Los Lomos, que constituyen la identidad local de los mismos.
- Recuperar, proteger y reactivar el patrimonio histórico, cultural y etnográfico de Los Lomos, como factor fundamental del desarrollo tradicional del lugar.
- Viabilizar la gestión de las Unidades de Actuación diseñadas en el PGO vigentes para la obtención de los suelos calificados como Espacios Libres públicos, propiciando una equidistribución que no vulnere los aprovechamientos que legalmente corresponden a los propietarios de los suelos incluidos en las mismas.
- Reconsiderar las formas de gestión y ejecución de las actuaciones en el Asentamiento Rural de Los Lomos, adaptando los objetivos planteados en el PGO y en el informe de la oficina técnica a lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

#### 4. CONTENIDO

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

*Artículo 61. Memoria justificativa*

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

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

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

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

*Artículo 62. Planos de ordenación*

1. Los planos de ordenación deberán reflejar:

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

### CAPÍTULO III. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Todas las propuestas de ordenación que se plantean en esta MM tienen en común los siguientes aspectos: la redefinición de la ordenanza AR-5, eliminando el núcleo de San Isidro, que queda incluido en la AR-3, de forma que la AR-5 sólo afecte al asentamiento de Los Lomos. Se añaden condiciones particulares a la AR-5 para desplazar a las genéricas, reconociendo de facto la tipología edificatoria como vivienda entremedianeras, eliminando los retranqueos a camino principal y de servicio. Se redefinen de igual manera las condiciones estéticas, ajustándolas a las edificaciones consolidadas permitiendo indistintamente el uso de cubierta plana o inclinada.

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

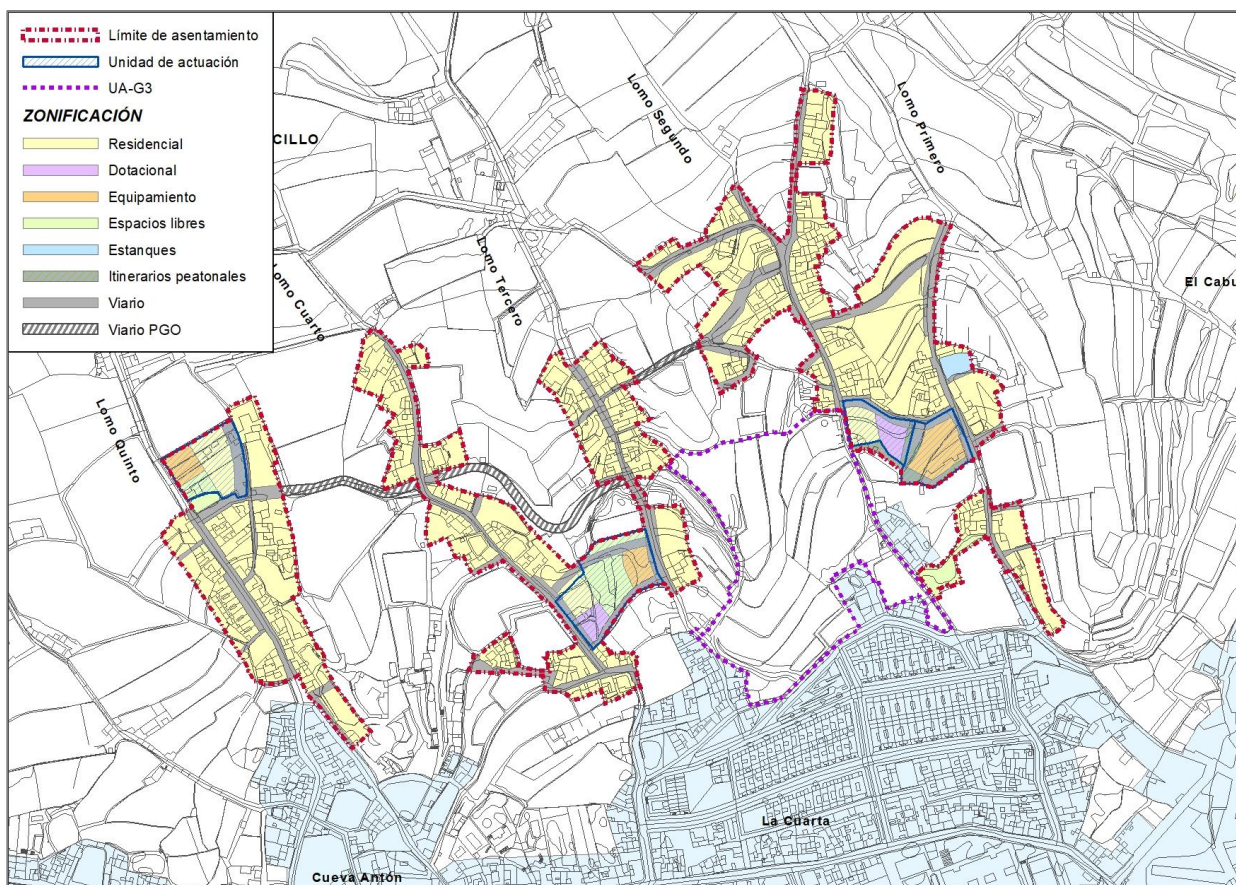
La propuesta de ordenación pivota en el diseño de dos modelos que se desarrollan en varias alternativas, de forma que puedan complementarse entre ellas generando otras combinaciones fruto de los informes emitidos por las administraciones pertinentes así como de la información pública a la que en su momento se someta este instrumento:

## 5. MODELO I

### 5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

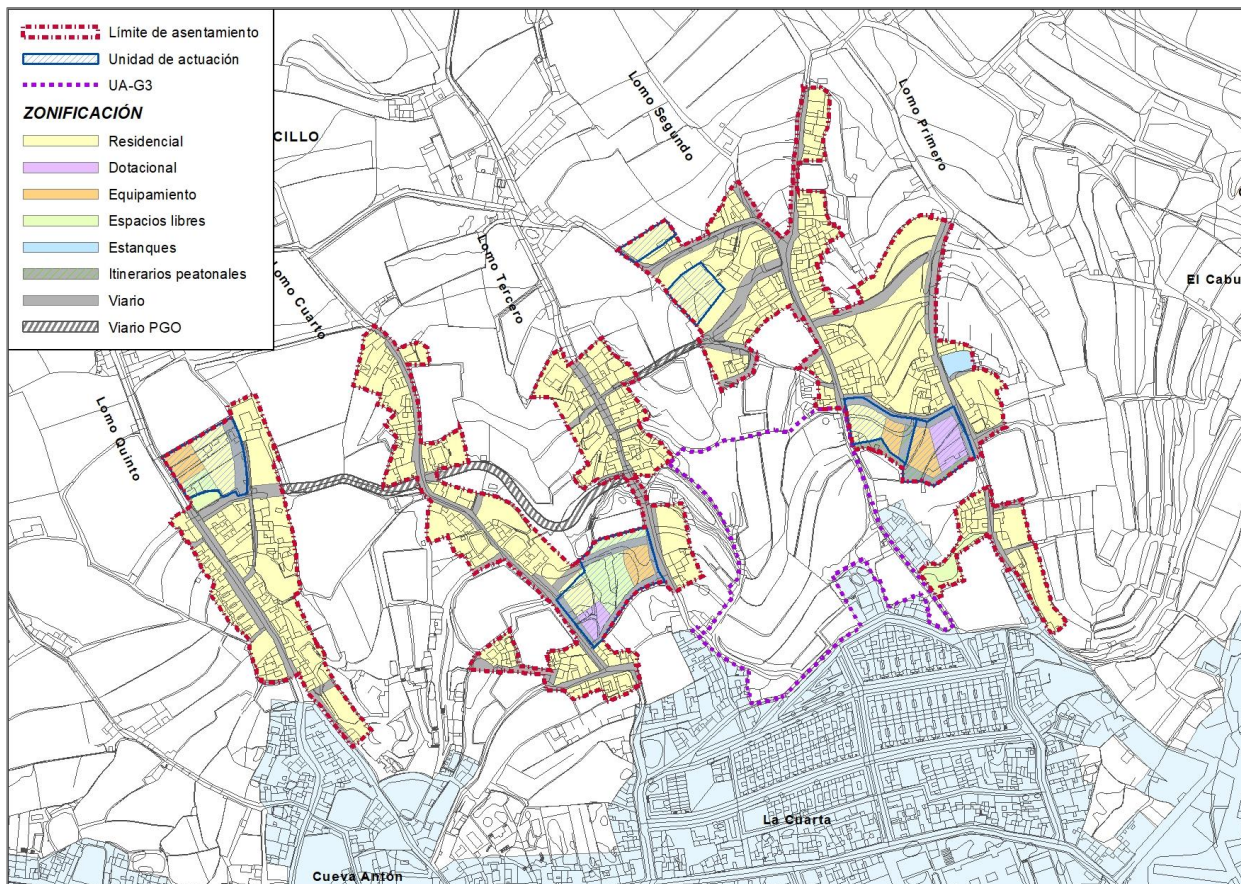
### 5.1.1. ALTERNATIVA 1.1



Esta propuesta de ordenación conserva, recogida en el plano “ALT.1.1 ALTERNATIVA 1.1” salvo pequeños ajustes cartográficos, el límite del Asentamiento Rural según el planeamiento vigente.

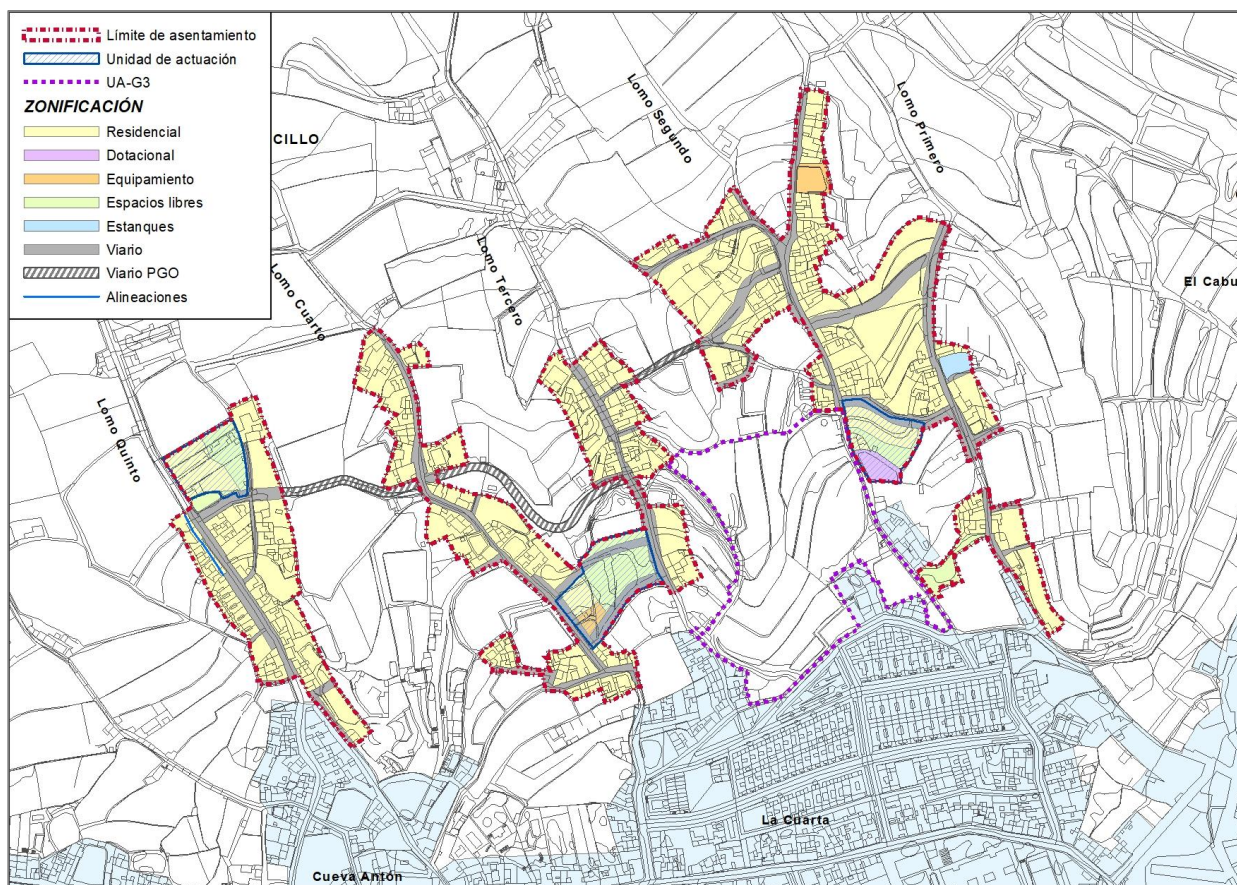
Las mayores diferencias con respecto al planeamiento vigente radican en el reconocimiento de las edificaciones preexistentes de conformidad con los objetivos del PGO’06 para con los asentamientos, lo que provoca la pérdida de sección en varias vías (el caso más notable es la calle Lomo 1º); así como el replanteamiento de la ordenación de las UA, de forma que se añade el ámbito sin calificar por la actual ordenación, corrigiendo el error del PGO’06.

### 5.1.2. ALTERNATIVA 1.2



Esta alternativa añade a lo propuesto por la Alternativa 1.1 la reducción del asentamiento en el ámbito Oeste de Lomo 5º y Norte de Lomo 2º, ajustando la delimitación a las parcelas consolidadas que dan frente a vía pública, tal y como se establece en la normativa del PGO'06. Se mantiene la ordenación de las áreas sometidas a convenio urbanístico de Lomo 1º y Lomo 4º, realizando otra propuesta para la bolsa de suelo del asentamiento sin calificar. Se añaden dos pequeñas bolsas de suelo en Lomo 2º adscritas a los espacios libres, dotaciones y equipamientos del área sometida a convenio urbanístico de Lomo 5º, para garantizar los fondos de parcela y la colmatación del asentamiento en este ámbito. No obstante, y a tenor de lo dispuesto en la Memoria Informativa del presente instrumento, se prevé acudir a otras formas de gestión en el caso de que dichos Convenios no lleguen finalmente a suscribirse, como ya se ha expuesto.

### 5.1.3. ALTERNATIVA 1.3



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

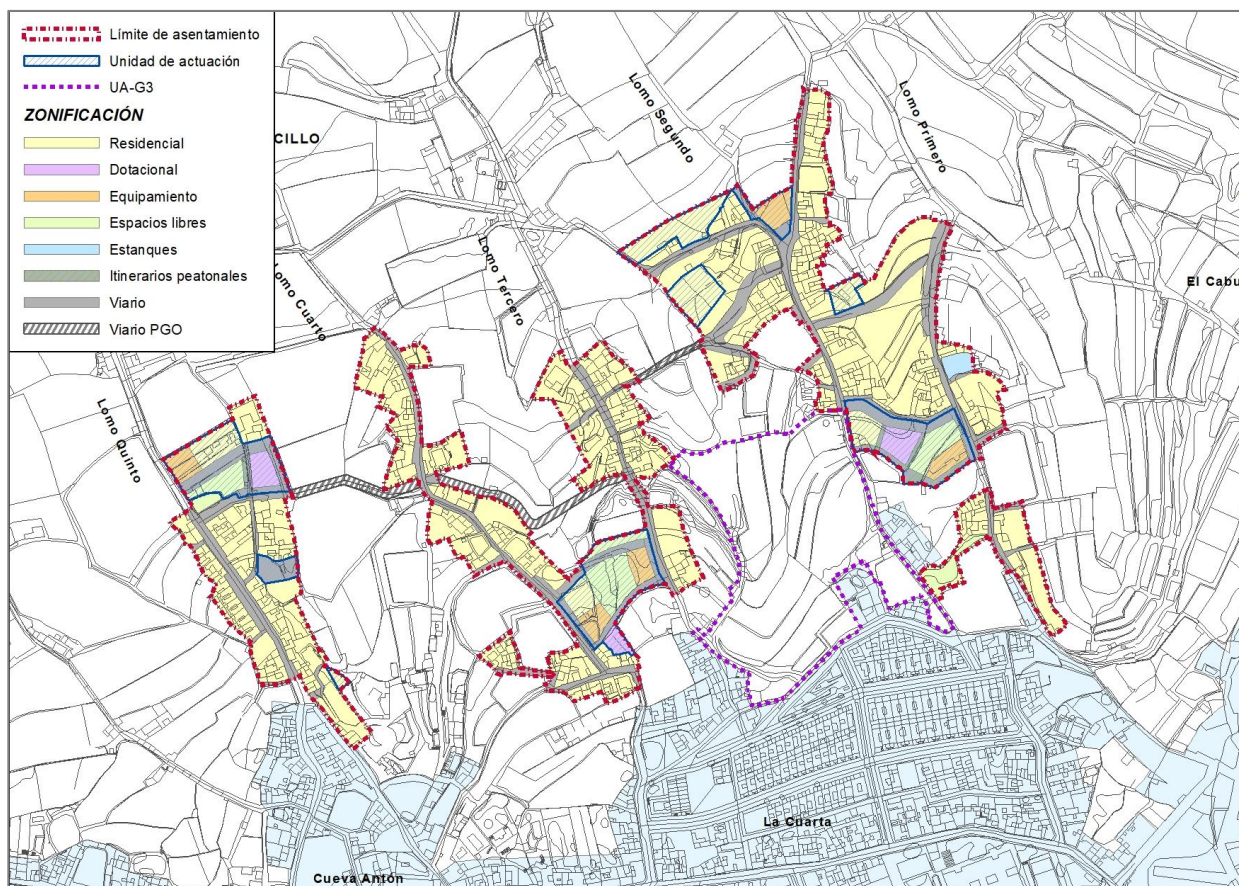
## 6. MODELO II

### 6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Este modelo persigue una estrategia basada en el diseño urbano y la necesidad de integración y de proponer soluciones de continuidad de la trama de Los Lomos con el Casco Histórico de Gáldar y la UA G-3. Se fundamenta en el ámbito de estudio extenso (incluido en el Capítulo II, Apto. 3.1 de la Memoria de Información) de los diferentes sistemas que componen ambos núcleos (cultural, dotacional, terciario, etc.) proponiendo ejes que integren, por ejemplo, una propuesta de ordenación para La Cantera de Toba Volcánica.

Las ampliaciones son acordes a la zonificación del PIOGC para este ámbito y se trabaja en propuestas que lo unifiquen, interviniendo sobre los intersticios urbano-asentamiento rural para regenerar parcialmente el modelo de continuidad diseñado por las NNSS.

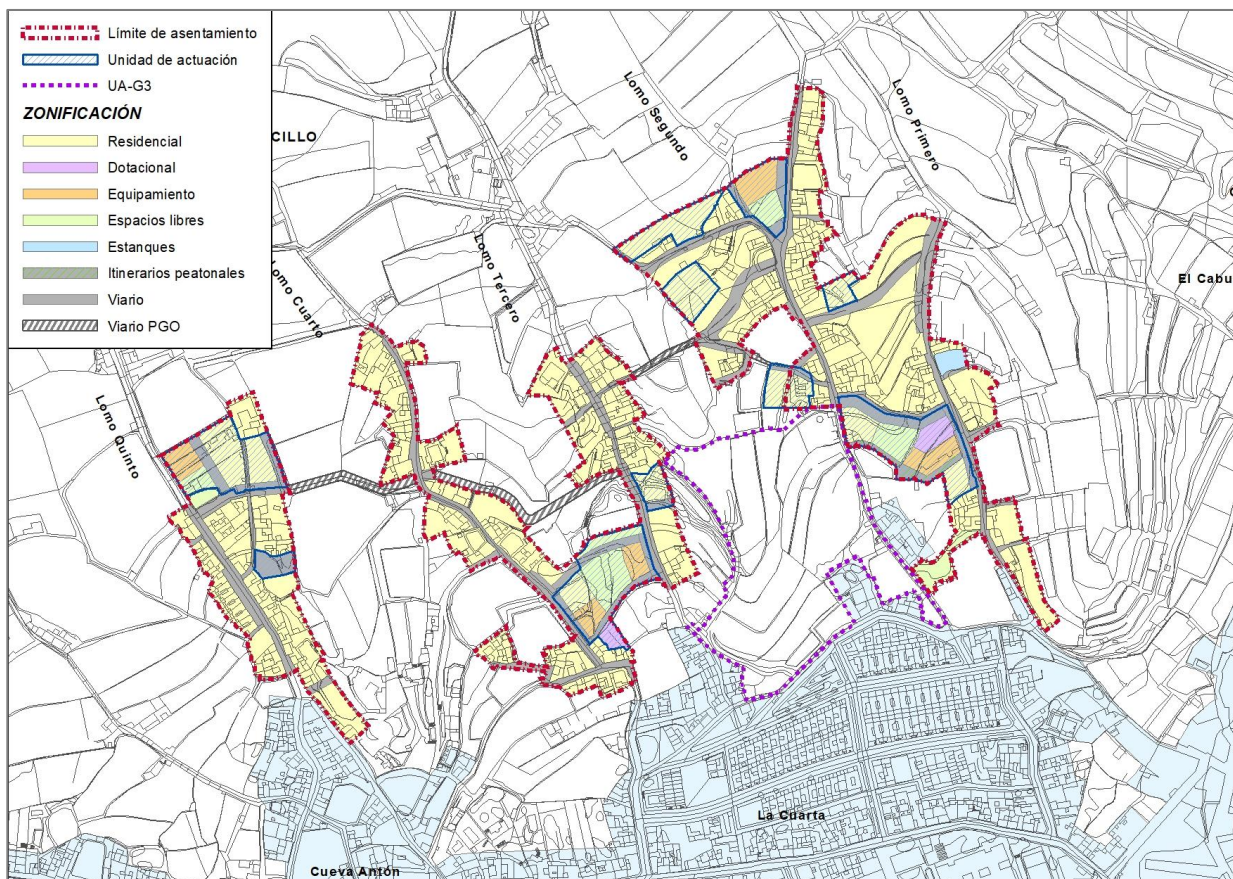
#### 6.1.1. ALTERNATIVA 2.1



Esta alternativa ajusta la delimitación del asentamiento como ya se hiciera en la 1.2, con la diferencia de que se diseñan crecimientos para acoger un sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos distribuidos equitativamente entre todos los lomos. Se ajustan los viarios que comunican transversalmente el núcleo siguiendo los criterios de lógica territorial que originaron el convenio de rectificación de la calle entre los lomos 1º y 2º: ajustes a bancales y apoyo de los usos residenciales, donde la vía actúa entre los lomos 4º y 3º como una cinta de contención del espacio urbanizado.

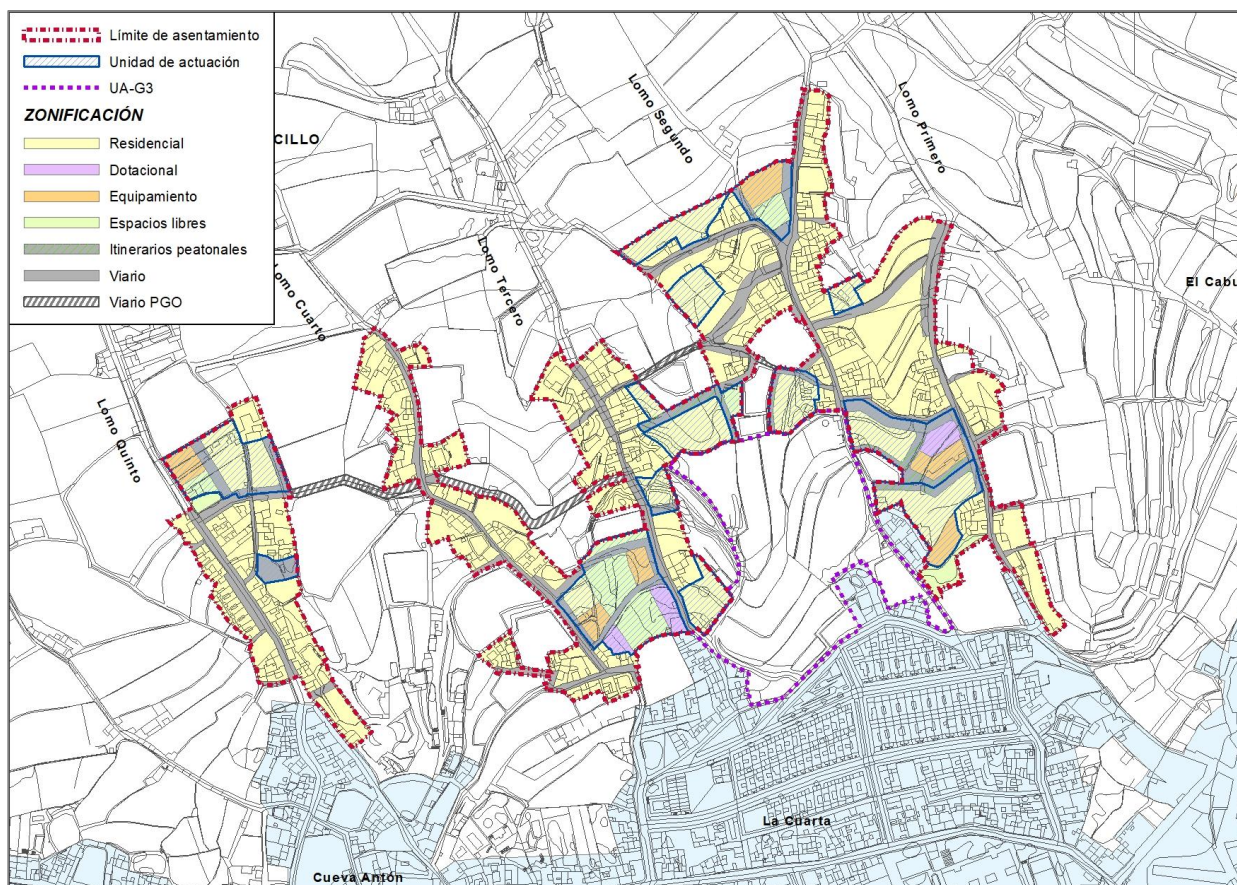
Se promueve la creación de pequeñas zonas de aparcamiento allá donde la sección viaria no sea capaz de acoger este uso, como por ejemplo en Lomo 5º y se rediseñan prácticamente la totalidad de las alineaciones en busca de una movilidad de sentido único que, generando ensanches allá donde las alineaciones no se han consolidado, evite demoliciones innecesarias.

### 6.1.2. ALTERNATIVA 2.2



Es otro ejemplo de la cristalización del Modelo II, donde se promueve la continuidad edificada desde el núcleo hasta Lomo 1º mediante la incorporación de una pequeña bolsa de suelo. En esta alternativa se apuesta por una intensificación del uso residencial generando pequeños crecimientos que dan continuidad a la trama urbana de los lomos. Se incrementan los equipamientos en torno a los lomos 1º y 2º, dando apoyo a usos preexistentes como talleres y se mantiene un diseño basado en el uso público de la zona cercana a la Cantera de Toba volcánica.

### 6.1.3. ALTERNATIVA 2.3



Es la más extensiva de todas las propuestas, siempre acorde a la zonificación del PIOGC. En esta alternativa se crean grandes continuidades urbanas salpicadas de diferentes usos, de forma que se apuesta por una regeneración de todo el diseño urbano. De igual manera se promueve la integración de la UA-G3 en la trama de Los Lomos formando una unión transversal entre Lomo 2º y Lomo 3º, todo ello asumiendo que su implantación debe seguir los mismos principios de transición hacia el suelo rústico que los propugnados por el PGO'06 para motivar la reclasificación de los Lomos de urbano consolidado a asentamiento rural. Se garantiza el uso y conservación de la Cantera de Toba volcánica mediante un diseño de espacios libres, dotaciones y equipamientos que permitan su libre acceso y disfrute público.

## 7. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO

Pese a que cualquiera de las alternativas propuestas no presenta problemas ambientales o técnicos reseñables, de las que se han definido se propone seleccionar la Alternativa 1.3 por ser la que mayor coherencia urbanística ofrece al generar un sistema de gestión sencillo y aportar variabilidad de usos sin consumir mayores cantidades de suelo. Genera además espacios de valor asociados a elementos culturales como La Cantera de Toba Volcánica y un adecuado reparto del sistema público de dotaciones y espacios libres, equilibrado con los nuevos aprovechamientos otorgados por la MM.



### **7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

Los suelos recategorizados como Asentamiento Rural se han promovido en aquellos espacios agrícolas que por la presión del sistema urbano han ido abandonándose paulatinamente, de forma que se eviten impactos paisajísticos derivados del abandono de la actividad agraria. De igual forma, se han recategorizado a Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva aquellos ámbitos que bien por el grado de consolidación de la edificación preexistente, como por la estructura de la propiedad o por no ser acorde a los criterios de conexión con vías principales establecidos tanto por el PIOGC como por el propio PGO'06, no justificaban su conservación como Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

### **7.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO**

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

### **7.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO**

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

### **7.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBEN DESAPARECER**

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

## **CAPÍTULO IV. GESTIÓN**

En el PGO'06 de Gáldar, como se ha expuesto anteriormente, las Unidades de Actuación delimitadas: UA LOS LOMOS LO-1, UA LOS LOMOS LO-2 Y UA LOS LOMOS LO-3 se desarrollan mediante un sistema de ejecución pública por Cooperación, utilizando la figura del Convenio Urbanístico de Gestión para fijar los términos en los que ha de llevarse a cabo el desarrollo jurídico urbanístico del suelo; concretando los derechos y obligaciones que resulten pertinentes a tal fin.

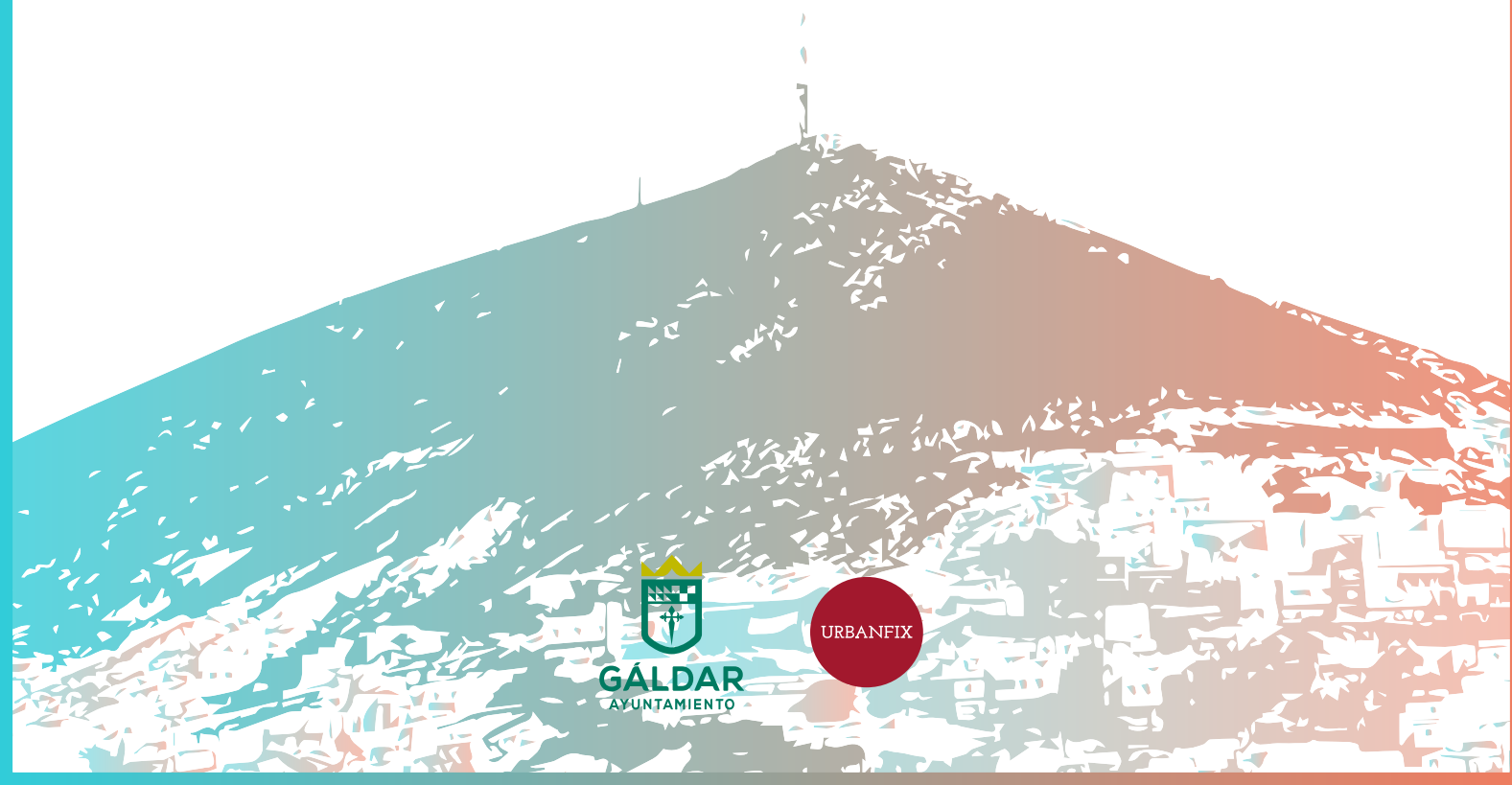
No obstante, y debido a que la MM debe adaptarse a la normativa vigente, se estará a lo dispuesto en el DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

Asimismo, en el ámbito de la presente MM se distinguen dos niveles de gestión para la consecución de los objetivos que la misma persigue: (i) por un lado se encuentran las áreas que no precisan de un ulterior desarrollo para la aplicación de sus determinaciones: las actuaciones edificatorias que en las mismas se desarrollen no requerirán más que de las autorizaciones y títulos previos que en su caso se consideren pertinentes a tenor de la legislación sustantiva o sectorial que en su caso resulte de aplicación. (ii) Por otro lado, se encuentran las Áreas Remitidas a Convenio: en virtud de la normativa vigente, y sin perjuicio de que puedan formalizarse dichos convenios, estas áreas deberán gestionarse y ejecutarse conforme a lo dispuesto en el citado texto legal ( Reglamento de Gestión y Ejecución del planeamiento de Canarias ) para los asentamientos rurales; a fin de dar cumplimiento a la obtención de las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, según lo preceptuado en el artículo 69.1 b) de la Ley 4/2017: *“b) el uso dotacional, incluyendo reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, cuya dimensión se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los suelos urbanizables ordenados y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.”* Se trata en este segundo caso, de *“modular el cumplimiento de los deberes previstos en la Ley y en la legislación estatal del suelo a fin de conseguir una ordenación adecuada a dicho espacio”*. (Art. 317 de la LSENPC: actuación sobre asentamientos).

La posibilidad de acudir a la técnica del Convenio Urbanístico para este segundo nivel de gestión viene recogida en el artículo 259 Actuaciones Urbanísticas Aisladas:

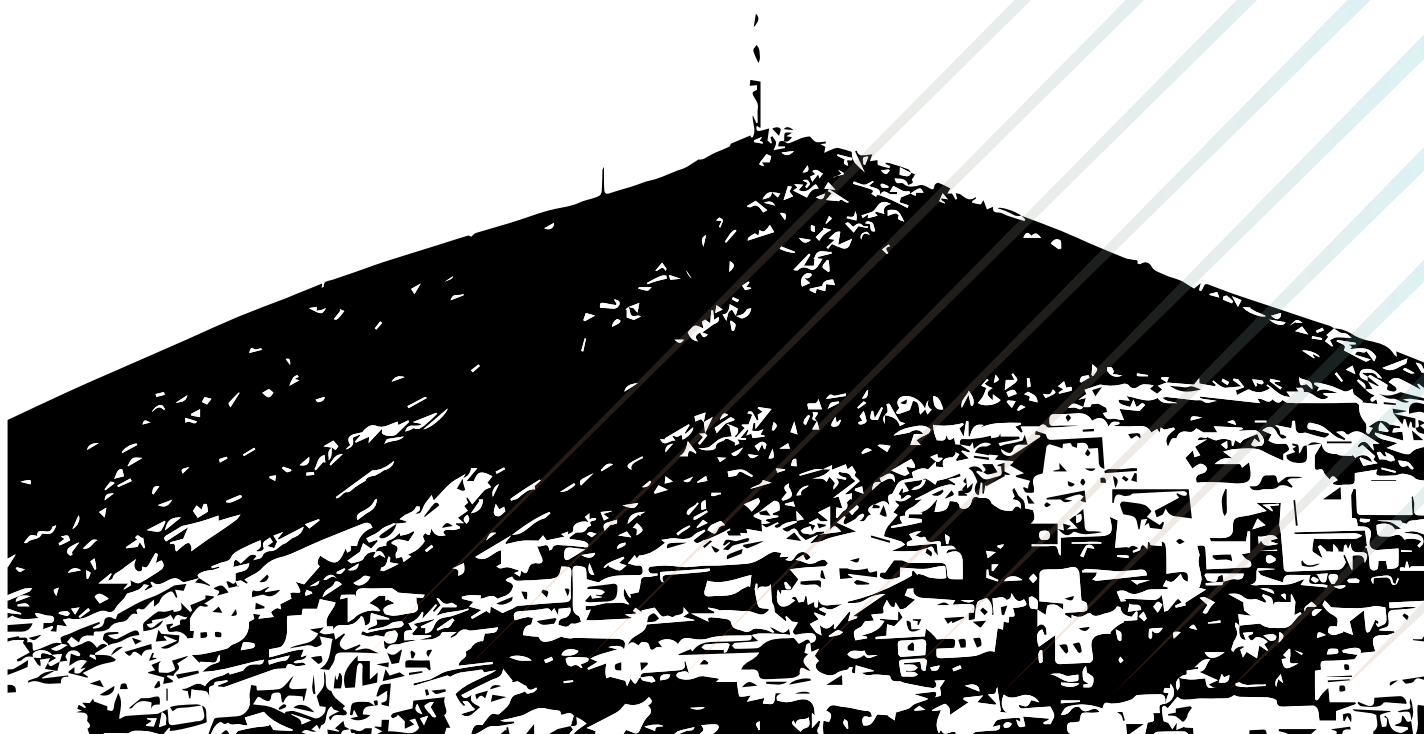
- 1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.*
- 2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1.b) de esta ley.*
- 3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas.*

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



URBANFIX

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



**FASE BORRADOR + DAE**

**TOMO II · DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**

**Anexo I · Informe de Impacto de Género**

**URBANFIX S.L.**

CIF: B-76.301.944

C/ Doctor Verneau, 1 Oficina 107

35 001 - Las Palmas de Gran Canaria

tfno.: +34 928 965 167

e-mail: [info@urbanfix.es](mailto:info@urbanfix.es)

An aerial photograph of a coastal town, likely Las Palmas de Gran Canaria, showing a dense cluster of buildings and a large, prominent hill in the background. The hill is covered in green vegetation and has a tall, thin tower or antenna on its peak. The sky is clear and blue. The image is framed by a dark blue border on the left and a dark red border on the right.

URBANFIX

## ÍNDICE

CAPÍTULO I. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME.....	I-3
1. MARCO NORMATIVO .....	I-3
2. NORMATIVA SUSTANTIVA .....	I-4
2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS. .....	I-4
3. NORMATIVA SECTORIAL.....	I-5
3.1. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE HOMBRES Y MUJERES. .....	I-5
3.2. LEY CANARIA 1/2010, DE 26 DE FEBRERO, DE IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES. ....	I-6
3.3. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.....	I-7
3.4. II PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL MUNICIPIO DE GÁLDAR.....	I-7
CAPÍTULO II.IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM	II-9
CAPÍTULO III.SITUACIÓN DE PARTIDA   CONSIDERACIONES PREVIAS .....	III-10
4. CONTEXTO URBANÍSTICO .....	III-10
5. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO .....	III-10
5.1. POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN TEMPORAL .....	III-11
5.2. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS.....	III-13
CAPÍTULO IV.RESULTADOS DE LA VALORACIÓN DE IMPACTO DE LAS MODIFICACIONES Y MEDIDAS .....	IV-15
6. MEDIDAS CON IMPACTO SIGNIFICATIVO POSITIVO.....	IV-16
6.1. DE LA ESTRATEGIA Y DEL MODELO DE ORDENACIÓN .....	IV-16
6.1.1. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.....	IV-16
6.2. DE LA NORMATIVA.....	IV-16
6.2.1. ADAPTACIÓN DE LA MM A LA NORMATIVA VIGENTE.....	IV-16

6.2.2.	ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL LOS LOMOS .....	IV-16
6.3.	DEL PROCESO DE REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO .....	IV-18
6.3.1.	RECOPIACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS. ....	IV-18
6.3.2.	ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO.....	IV-18
6.4.	DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA. ....	IV-20
6.4.1.1.	INFORMACIÓN PÚBLICA COMO MÉTODO PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	IV-20
6.4.1.2.	REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES. ....	IV-20
7.	MEDIDAS CON IMPACTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO .....	IV-21
	CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO. ....	V-21
	CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA .....	VI-22

## CAPÍTULO I. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME

El presente informe evaluará el impacto de género que ocasionarán las determinaciones de Modificación Menor – en adelante MM- del ámbito del Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos. Los hitos administrativos que se han sucedido hasta la redacción del instrumento vienen desarrollados en la Memoria de Información y Diagnóstico de la MM. Asimismo, consta en el documento el ámbito territorial.

En cuanto al contenido y la estructura que se ha utilizado para su elaboración, se han seguido las determinaciones recogidas en la Directriz Quinta del *Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias*, publicado el 5 de julio de 2017 en el Boletín Oficial de Canarias.

Por ello, para cumplir con lo establecido en dicha norma, se incorpora el presente documento como anexo de la MM. El órgano que realiza el informe es el equipo técnico externo URBANFIX S.L. en colaboración con el Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar.

A fin de continuar con el trámite previsto en las Directrices Sexta y Séptima del documento del Gobierno de Canarias anteriormente mencionado, el Ayuntamiento de Gáldar, como órgano sustantivo y promotor, dará traslado al Instituto Canario de Igualdad del Gobierno de Canarias- o al órgano designado al efecto- del informe en redacción, a fin de que este pueda formular recomendaciones, propuestas, sugerencias de medidas de acción positiva u otras que estime procedentes a incorporar en el instrumento que ahora se tramita. Por ello, las referidas observaciones y recomendaciones que sean dadas por el Instituto Canario de Igualdad o por el órgano designado para informar, serán tenidas en cuenta en las fases posteriores del documento. Asimismo, y con la misma finalidad, se solicitará informe a la concejalía de Igualdad entre Mujeres y Hombres del Ayuntamiento de Gáldar y se incorporarán en la próxima fase de la MM las observaciones que sean consideradas por esta concejalía.

### 1. MARCO NORMATIVO

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, la inclusión de un enfoque de género en la planificación se ha convertido en un aspecto preceptivo.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2, disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas. Dichos preceptos constitucionales se positivizan en la normativa estatal y autonómica que se detallará en los próximos apartados.

Asimismo, desde la entrada en vigor del Tratado de Ámsterdam, el 1 de mayo de 1999, la igualdad entre hombres y mujeres y la eliminación de las desigualdades de género son principios fundamentales de la



Unión Europea. Consecuentemente, debe ser integrado en todas las políticas y acciones de la Unión y de sus Estados miembros.

## 2. NORMATIVA SUSTANTIVA

### 2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias de 19 de julio de 2017, ya en el apartado VI de su Preámbulo hace referencia a la igualdad de género como uno de los valores a incorporar en los objetivos y principios rectores de la norma, ya que esta Ley trata de adecuar el principio constitucional de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria.

El articulado de la Ley del Suelo realiza varias referencias y establece ciertas determinaciones en relación con lo expuesto en su preámbulo. Primeramente, el artículo 3, apartado sexto indica que, de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.

En esta línea, el artículo 4, a la hora de regular los criterios de intervención, hace referencia a que la ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.

En cuanto a los principios específicos que inspiran esta ley, en relación con la ordenación territorial y urbanística, el artículo 5 apartado segundo dispone:

*“A) La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.”*

Por último, los artículos 81 y 82 enumeran los principios y criterios a los que se atenderá para la ordenación del suelo, entre ellos, se encuentra recogido, en ambos, el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

*“Artículo 81. Principios de la ordenación*

*1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de .... igualdad entre hombres y mujeres...*

*Artículo 82. Criterios de ordenación*

*La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:*

*a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.*

(..)

e) *La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.*

Cabe destacar, que dicho principio ya se encuentra establecido por la Ley Estatal del Suelo de 2015, aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 20.

*“Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo*

*Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:*

(...)

c) *Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.”*

### 3. **NORMATIVA SECTORIAL**

#### **3.1. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE HOMBRES Y MUJERES.**

La *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres*, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de 23 de marzo de 2007, dicha norma, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular, mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

*Dicha Ley establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.*

El presente informe evalúa el impacto de género que causarán las determinaciones de la MM, por ello, se hace necesario tener en consideración lo establecido en el apartado tercero del artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007:

*“3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”*

Como se ha expuesto anteriormente, la MM dará cumplimiento a lo recogido en el apartado primero del artículo 31 de la Ley, en tanto en cuanto regula las políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda:

*“1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

*Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.”*

### **3.2. LEY CANARIA 1/2010, DE 26 DE FEBRERO, DE IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES.**

El Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo 37, establece que los poderes públicos canarios deberán asumir como uno de los principios rectores de su política *“la igualdad de las personas y los grupos en que se integran, y especialmente el respeto a la igualdad entre hombres y mujeres en todos los ámbitos, en particular, en materia de empleo, trabajo y retribución”*.<sup>1</sup>

En esta línea, a nivel autonómico, la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, recoge en el apartado primero de su artículo 4 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres.

Resulta de especial relevancia el artículo 6 de La Ley Canaria 1/2010, ya que, establece la necesidad de que la MM, como disposición reglamentaria que es, incorpore el Informe de evaluación de impacto de género:

- “1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.*
- 2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.*
- 3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.*
- 4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria.”*

Del mismo modo, el artículo 57 de la Ley Canaria regula lo referente a vivienda, urbanismo y planeamiento disponiendo en su apartado segundo que, *los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las Entidades Locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos*. Asimismo, para garantizar de modo efectivo la

---

<sup>1</sup> Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias publicado en el «BOE» núm. 268, de 6 de noviembre de 2018.

integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

### 3.3. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

Consecuentemente con lo dispuesto en la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, en fecha de 5 de julio de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Canarias Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

En primer lugar, se hace preciso resaltar el fundamento de informe, tal y como se establece en las Directrices:

*“El fundamento del informe de impacto de género es garantizar que la normativa o plan que apruebe el Gobierno tenga incorporado el enfoque de género, en cumplimiento de los principios generales que informan la actuación de la Administración Pública y del Capítulo Primero del título Primero de la Ley Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, que alude a la integración de la perspectiva de género en las políticas públicas con objeto de que se garantice el principio de igualdad entre mujeres y hombres igual neutralizando los posibles efectos negativos sobre un sexo e incorporando medidas que eliminen las discriminaciones de género.”*

A su vez, en las mencionadas Directrices, concretamente en la tercera, se explica la naturaleza del informe:

*“El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter **preceptivo**, que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres.”*

La MM, a pesar de ser un instrumento que aprobará el Pleno municipal del Ayuntamiento y no el Gobierno de Canarias, debe someterse a evaluación de impacto de género debido a su carácter reglamentario; estando por tanto el instrumento urbanístico en redacción subsumido en este supuesto.

El contenido y la estructura utilizada en el presente informe, viene determinada en la Directriz quinta. Además, se seguirá el procedimiento tal cual se establece en las Directrices Sexta y Séptimas.

### 3.4. II PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL MUNICIPIO DE GÁLDAR.

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y

garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

El municipio de Gáldar cuenta, desde marzo de 2018, con el **“II Plan de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres del Municipio de Gáldar”**.

Este instrumento, de carácter no normativo, pretende impulsar el desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, con la pretensión de impulsar acciones positivas, adoptando una serie de medidas específicas dirigidas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, consolidar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades, favorecer la coordinación de la acción del Ayuntamiento con la de la iniciativa social, y contribuir a la coordinación con otras administraciones.

El II Plan de Igualdad de Gáldar se articula en once grandes Áreas de Intervención. *El área 11, de intervención específica, trata el Urbanismo y el transporte.*

En cuanto a la política urbanística (Eje 15), se persigue, por una parte, con el objetivo 15.1 Incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización en el entorno urbano. Encuadradas en este objetivo, se encuentran las siguientes acciones:

- “15.1.1 Eliminación de barreras arquitectónicas, adaptando los espacios públicos a personas con movilidad reducida y/o aquellas que transportan coches de bebé, carros de compra, sillas de ruedas...”*
- 15.1.2 Fomento de estudios de adecuación de espacios públicos con especiales características de riesgo (túneles, pasadizos, ...).*
- 15.1.3 Análisis de las distintas necesidades de hombres y mujeres, incluyendo consultas públicas, en cuanto a la utilización de los equipamientos y servicios municipales, así como el diferente impacto que tiene sobre hombres y mujeres el planteamiento de elementos como la red de alumbrado, señalización, accesibilidad, etc.*
- 15.1.4 Participación activa de la ciudadanía en el desarrollo de la organización de la ciudad.*
- 15.1.5 Incorporación de criterios de seguridad y visibilidad en el diseño y construcción de edificios y espacios urbanos (plazas, parques, zonas peatonales).*
- 15.1.6 Fomento, en la planificación, de la creación de espacios de recreo, zonas verdes, corredores verdes, red verde, etc. en áreas cercanas a colegios y a lugares especialmente transitados.”*

Por otra parte, el objetivo 15.2, pretende incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización del transporte público. Para ello, prevé la siguiente acción:

- “15.2.1 Desarrollo de medidas que aumenten la seguridad como iluminación de las paradas, ubicación correcta de las paradas, ...”*

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, no tendrá un impacto relevante en cuanto a la igualdad de género, pero sí positivo. Por ello, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en el instrumento.

## CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM

La planificación urbanística ordena la localización de las diferentes actividades en el espacio, establece la forma del espacio público y privado y define los diferentes sistemas de movilidad y transporte.

Debido a su naturaleza, el urbanismo está directamente relacionado con el acceso que las personas y los diferentes colectivos tienen a puestos de trabajo, dotaciones, equipamientos y servicios; en las facilidades y comodidades en el uso de estos y en la necesidad de transporte para llegar a ellos. No obstante, tanto los encargados de la redacción del planeamiento, como los poderes públicos que lo aprueban, deben partir de la premisa de que las posibilidades de acceso no son las mismas.

Los diferentes colectivos que concurren en el mismo espacio presentan diversas necesidades y distintas posibilidades de acceso a los recursos del medio en el que se encuentran. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, hasta ahora, no han dado respuesta a la complejidad de este desequilibrio, por ello, en la actualidad, se trata de estudiar las medidas de ordenación que se toman, incorporando aspectos como la perspectiva de género en los instrumentos y evaluando los posibles impactos que pueden ocasionar.

En este sentido, un documento urbanístico sensible al género debe tomar decisiones conforme a criterios orientados a paliar el difícil acceso a los servicios de este sector de la población. Fomentar un urbanismo inclusivo, es propiciar un espacio público en el que tanto hombres como mujeres aporten su punto de vista y participen activamente para determinar así, las necesidades del conjunto heterogéneo de personas.

Para conseguir una perspectiva inclusiva y contribuir a eliminar las desigualdades que derivan de la orientación sexual, además, es importante incorporar la perspectiva de diversidad. Para ello, se han tenido en cuenta las necesidades particulares de colectivos como el LGBTI, puesto que, las administraciones locales cuentan con un entorno privilegiado para trabajar desde la proximidad, atendiendo a las especificidades de todos los colectivos de la ciudadanía y estableciendo un contacto directo con los movimientos sociales para llevar sus reivindicaciones a las Administraciones Públicas e implementar la mirada LGTBI en sus políticas.

A tenor de lo expuesto, se ha considerado pertinente la redacción de este informe de impacto de género puesto que las determinaciones que el instrumento contiene y las medidas que plantea podrán incidir en la posición personal y social de hombres y mujeres del municipio y, en consecuencia, al logro de la igualdad efectiva.

Además, el informe se redacta a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la normativa de aplicación que más adelante se detalla.

## CAPÍTULO III. SITUACIÓN DE PARTIDA | CONSIDERACIONES PREVIAS

### 4. CONTEXTO URBANÍSTICO

Uno de los aspectos primordiales a la hora de abarcar este informe es realizar una descripción de la situación de partida de hombres y mujeres en el municipio.

Con esta finalidad, y tal y como se establece en las Directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género, es necesario realizar un análisis de los datos estadísticos aportados en el documento para, posteriormente, proceder a valorarlos. Para ello, resulta muy útil desagregarlos por sexos, a los efectos de un mejor entendimiento de la situación y para evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres.

Del mismo modo, es preciso conocer la realidad del contexto en el que se enmarca el instrumento de planeamiento, así como, las características de las personas que viven el territorio y, especialmente, las diferentes edades, la diversidad funcional y la situación social y laboral, entre otras.

Por ello, para la elaboración de la MM se ha realizado una recopilación de datos y se han efectuado una serie de estudios sociodemográficos que han sido útiles para conocer el contexto en el que se encuentra el municipio y poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de la ordenación del ámbito.

### 5. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

En el contexto de las políticas públicas, se denominan indicadores a las herramientas estadísticas que nos permiten distinguir determinados hechos sociales.

*“Los indicadores deben entenderse como instrumentos que determinan en su uso y en su diseño la nula o total visibilización de ciertos fenómenos sociales, ya que la realidad no existe de una manera neutral, sino que se construye desde la óptica particular, desde la propia subjetividad.”*

A la hora de aplicar la perspectiva de género en los estudios, los referidos indicadores serán útiles para poner de manifiesto las desigualdades que, en un ámbito concreto, existen entre hombres y mujeres. Por ello, utilizar indicadores neutros, normalmente, acarrea la consecuencia de invisibilizar determinados aspectos que se escapan a la objetividad de estos y contribuyen a perpetuar las desigualdades existentes.

Las determinaciones dadas en los instrumentos de planeamiento se reflejan en la vida cotidiana de la ciudadanía, por ello, con la finalidad de progresar hacia un urbanismo que se base en políticas públicas que refuercen la igualdad efectiva en un territorio, es imprescindible optar por el uso de indicadores que hayan sido elaborados e interpretados con perspectiva de género.

A fin de explicar la razón por la que se ha decidido optar por los indicadores utilizados en el presente informe, se resalta que, para elaborar indicadores de género no sólo se deben tener en cuenta las situaciones de desigualdad entre hombres y mujeres sino las desigualdades en general.

Esto se debe a que, en numerosas ocasiones, las discriminaciones sociales se presentan entre personas del mismo sexo. Por ejemplo, las mujeres no son un grupo homogéneo y las principales necesidades diferenciadas entre ellas obedecen a la combinación del género con la edad, el estado civil y laboral, la raza o las personas que pueda tener a su cargo.

En términos generales y debido a la naturaleza del instrumento al que se acompaña, se han utilizado en este informe indicadores de tipo cuantitativo y de situación, ya que, se considera que en términos de ordenación del territorio son los más útiles para relacionar con las determinaciones urbanísticas propuestas, son los siguientes:

### 5.1. POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN TEMPORAL

En cuanto a la Población de Derecho, se ha elaborado el siguiente cuadro resumen con las principales magnitudes municipales<sup>2</sup> e insulares:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CANARIAS	2.118.344	2.118.679	2.104.815	2.100.306	2.101.924	2.108.121	2.127.685	2.153.389	2.175.952	2.172.944
GRAN CANARIA	852.225	852.723	851.157	847.830	845.195	843.158	846.717	851.231	855.521	852.688
Gáldar	24.319	24.227	24.209	24.235	24.296	24.251	24.209	24.242	24.370	24.455
Agate	5.767	5.796	5.656	5.618	5.558	5.526	5.573	5.586	5.599	5.695
Moya	8.042	7.977	7.869	7.845	7.821	7.792	7.728	7.696	7.746	7.833
Guía	14.070	13.811	13.968	13.890	13.970	13.924	13.924	13.850	13.897	13.871

Tabla 1. Población de derecho. Fuente: ISTAC, a partir del Padrón municipal de habitantes

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gáldar	24.319	24.227	24.209	24.235	24.296	24.251	24.209	24.242	24.370	24.455
% sobre GC	2,86	2,85	2,84	2,84	2,86	2,87	2,88	2,86	2,85	2,85
% variación anual	-0,17	-0,38	-0,07	0,11	0,25	-0,19	-0,17	0,14	0,53	0,35

Tabla 1. Porcentaje de representación de la población residente en Gáldar respecto de Gran Canaria y la variación anual. Fuente: ISTAC, a partir del Padrón municipal de habitantes. Elaboración propia

<sup>2</sup> Se han escogido los municipios limítrofes con Gáldar y que forman parte de la Comarca Noroeste.



Como se puede observar, en la serie temporal considerada (2012 a 2021), Gáldar aporta cerca de un 3 por ciento de la Población de Derecho de Gran Canaria (cifras padronales), es decir, que tienen fijada su residencia habitual en este término municipal, relación que se mantiene, prácticamente, intacta.

Por otra parte, es un municipio que presenta una evolución temporal demográfica considerablemente estable. Con una población cercana a los 24.455 habitantes, según los datos recientes de 2021, el municipio viene experimentando una variación anual de la población sin fuertes oscilaciones, tanto con pequeñas pérdidas de población residente como aportes al stock demográfico, producto de las compensaciones demográficas habidas entre sus altas y bajas padronales. No obstante, los últimos ejercicios anuales manifiestan un mayor crecimiento demográfico.

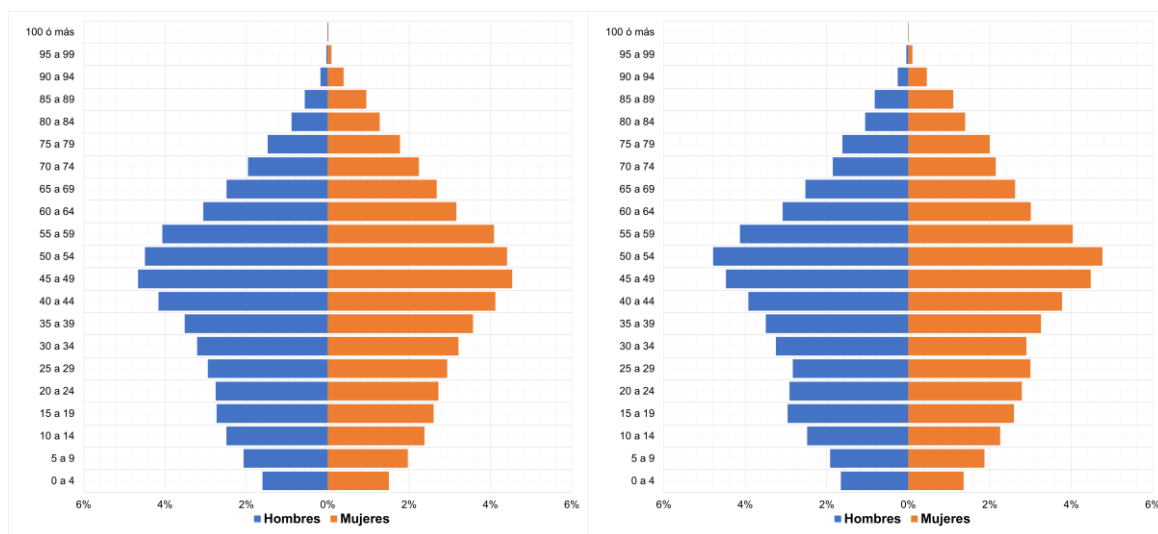


Figura 1. Población según sexo y grupos de edad de Gran Canaria (izda.) y Gáldar (dcha.). Fuente: ISTAC, a partir del Padrón municipal de habitantes. Elaboración propia

En cuanto a su estructura demográfica, Gáldar, al igual que el comportamiento grancanario, mantiene una tendencia clara al envejecimiento demográfico, si cabe más agudizado, pues la comarca se mantiene fuera del esquema metropolitano y de las comarcas meridionales vinculadas al turismo. De esta manera, puede apreciarse una fuerte concentración de la población en los grupos etarios productivos de edad más avanzada, es decir, entre los 45 y 59 años, que son las cohortes más próximas a la edad de jubilación y que, en el futuro próximo, pasarán a formar parte de la población dependiente pasiva. En este respecto, la tasa de envejecimiento, esta es, el porcentaje de población de más de 64 años es ligeramente mayor a la media insular: 18 por ciento frente a un 17 por ciento.

La tasa de adultos se mantiene en un 70 por ciento, mientras que el porcentaje de jóvenes en un 11,5; ambas cifras por debajo de la media insular. La edad media se sitúa por encima de los 44 años frente a los 43,5 de Gran Canaria. Con todo, se trata de indicadores que denotan un mayor impacto del envejecimiento en Gáldar.

El comportamiento de género arroja datos que responden a la ruralidad propia de los asentamientos en Gáldar. A pesar de observarse una equidistribución de la ratio de sexo, es decir, 100,3 hombres por cada 100 mujeres, los grupos etarios productivos más jóvenes (30 a 44 años) están más masculinizados. Esto

responde a una posible emigración de mujeres jóvenes y su ruptura con la ruralidad. Sin embargo, la ratio de sexo del 100 por cien se compensa por el impacto de la sobrelongevidad femenina, en tanto que en las edades más avanzadas la supervivencia de las mujeres es mayor, por lo que son cohortes con más representación de estas.

Según datos del ISTAC para el análisis de la distribución demográfica inframunicipal, los SRAR Los Lomos forman parte de la entidad singular de población de Gáldar y está integrada entre los núcleos de población del casco histórico y Los Llanos. Además, se distribuye entre dos secciones censales que comparten superficie con espacio urbano colmatado. Todo ello dificulta el análisis inframunicipal de los asentamientos rurales que son objeto de esta Memoria.

	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Caideros</i>	233	228	230	227	232
<i>Gáldar</i>	10.612	10.576	10.574	10.574	10.603
<i>Juncalillo</i>	198	187	190	197	186
<i>Puerto de Sardina</i>	3.851	3.858	3.823	3.877	3.964
<i>San Isidro</i>	2.269	2.281	2.263	2.250	2.273
<i>Saucillo</i>	212	213	210	212	209
<i>Hoya de Pineda</i>	203	199	199	190	189
<i>Los Quintanas y Piso Firme</i>	2.787	2.788	2.790	2.772	2.780
<i>Barrial</i>	2.075	2.068	2.065	2.058	2.062
<i>Marmolejos</i>	1.744	1.737	1.757	1.766	1.746

Tabla 2. Población de Derecho según entidades singulares de población. Fuente: ISTAC, a partir del Padrón municipal de habitantes

## 5.2. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

Históricamente, la agricultura juega un papel muy importante; sobre todo el cultivo de la caña de azúcar, a la que la economía de la zona estará muy ligada. Por tanto, dada esta frecuente "dependencia" de un producto de exportación tan caro de producir y tan agresivo con el entorno, la aparición de recesiones y de épocas críticas en el cultivo y la comercialización supondrá situaciones negativas para la economía de Gáldar.

Por todo ello, el municipio se centrará en esos momentos, especialmente en el siglo XVII, en la auto subsistencia y en el abastecimiento del mercado interior, basándose fundamentalmente en el cereal. Todo ello origina una fuerte emigración y el consecuente descenso poblacional.

En la actualidad, se vienen produciendo transformaciones, no sólo en las formas de vida, sino incluso en el propio paisaje del municipio. Se produce una pérdida de importancia del sector agrario, un intenso proceso de urbanización, la emigración campo a la ciudad, el desarrollo de las comunicaciones, el incremento del sector servicios...

Sin embargo, la relevancia agraria de Gáldar a lo largo de la historia sigue influenciando el contexto actual, destacan los cultivos de secano: cereales de invierno, papas, cebolla, tomate, millo, trigo, cebada, avena y centeno, junto a la platanera, primer producto en zonas de regadío.

Aunque estos cultivos han decaído progresivamente, y aunque el área de explotación agraria ha descendido igualmente, se ensayan otras producciones como plantas ornamentales y fresas, intensificándose así la producción.

<i>Actividades económicas</i>	<i>GRAN CANARIA</i>	<i>Gáldar</i>	<i>Agate</i>	<i>Moya</i>	<i>Guía</i>
<i>Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca</i>	2,4	10,2	6,3	5,6	8,7
<i>Industrias extractivas</i>	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
<i>Industria manufacturera</i>	4,2	6,3	3,3	6,4	4,8
<i>Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado</i>	0,2	0,0	0,1	0,0	0,1
<i>Suministro de agua; actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación</i>	1,0	1,1	0,9	1,0	0,8
<i>Construcción</i>	6,4	8,0	9,7	10,0	8,5
<i>Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas</i>	19,5	15,7	13,3	18,9	17,2
<i>Transporte y almacenamiento</i>	6,4	5,5	5,9	5,6	6,9
<i>Hostelería</i>	13,3	4,6	10,2	6,0	4,0
<i>Información y comunicaciones</i>	1,5	1,0	0,8	1,4	0,8
<i>Actividades financieras y de seguros</i>	1,2	0,7	0,8	1,4	0,9
<i>Actividades inmobiliarias</i>	0,9	0,3	0,7	0,5	0,5
<i>Actividades profesionales, científicas y técnicas</i>	4,4	3,6	3,1	3,5	3,4
<i>Actividades administrativas y servicios auxiliares</i>	8,1	4,8	5,0	5,5	5,5
<i>Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria</i>	5,2	7,4	10,1	8,5	8,0
<i>Educación</i>	6,5	7,5	9,0	7,1	7,5
<i>Actividades sanitarias y de servicios sociales</i>	11,4	18,5	14,3	12,2	16,7
<i>Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento</i>	2,1	1,1	2,4	1,8	1,8
<i>Otros servicios</i>	3,3	2,5	2,8	3,6	2,8
<i>Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio</i>	1,8	1,0	0,8	1,0	1,1
<i>Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tabla3. Afiliaciones a la seguridad social según rama de actividad en 2022. Fuente: ISTAC. Elaboración propia

La economía de Canarias es prototipo de una sociedad de Servicios (el resto de sectores, el secundario y primario, solo representan el 15 por ciento de la población ocupada). Aparte del estímulo de la industria turística, directa o indirectamente, con incrementos espectaculares de llegadas de turistas, existe un sector comercial y de transporte paralelo que absorbe buena parte de la población ocupada. Entre estos dos subsectores, el de la Hostelería y el Comercio, y según datos del ISTAC para 2022, se engloba hasta el 45,4 por ciento de la población ocupada.

Paralelamente existe un sector del Resto de Servicios, el 41,9 por ciento de la población ocupada, en donde se incluyen todos los trabajadores y trabajadoras de la Administración Pública, Sanidad y Servicios Sociales, Educación, Intermediación Financiera e Inmobiliaria, Asesoría Jurídica y Consultoría, Servicios Personales.

La principal singularidad destacable de Gáldar es el mayor peso del sector primario, por encima de lo que ocurre en el resto de Canarias. Si en Gran Canaria la afiliación en el sector primario representa en la actualidad el 2,4 por ciento, en Gáldar se incrementa al 10,2, es decir, 1 de cada 10 afiliaciones. No obstante, es una relación que ha ido perdiendo peso en favor del sector servicios. Asimismo, también se observa otras diferencias entre la proporción de personas afiliadas en el sector industrial, hasta el 6,4 en Gáldar (industria manufacturera), frente a solo el 4,2 en Gran Canaria.

#### CAPÍTULO IV. RESULTADOS DE LA VALORACIÓN DE IMPACTO DE LAS MODIFICACIONES Y MEDIDAS

Tras haberse realizado un análisis del contexto y el punto de partida del municipio puede concluirse que, a grandes rasgos, y conforme a la muestra de datos estadísticos obtenidos se concluye que el municipio de Gáldar cuenta con un punto de partida favorable para la consecución de la igualdad de género que permitirá que, la inclusión de la perspectiva de género en este instrumento de planeamiento se lleve a cabo de forma más sencilla y efectiva.

De este modo, se ha tratado de determinar objetivos siguiendo las pautas expuestas en el *Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias* en cuanto a las características que estos deben tener para ocasionar un impacto de género positivo:



*Ilustración 1 Programa formativo Observatorio de urbanismo de Género de Asturias.*

## 6. MEDIDAS CON IMPACTO SIGNIFICATIVO POSITIVO

### 6.1. DE LA ESTRATEGIA Y DEL MODELO DE ORDENACIÓN

#### 6.1.1. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.

Se ha integrado la planificación con el resto de las políticas públicas promovidas por otras Administraciones en materias sociales, económicas, de medio ambiente etc. Esta coordinación interadministrativa se realizará mediante el trámite de Consulta a las Administraciones Públicas Afectadas y teniendo en cuenta las consideraciones que han aporten en sus informes.

En este sentido, como ya se ha indicado anteriormente, el informe que se redacta será remitido al Instituto Canario de Igualdad (u órgano designado al efecto) junto con el documento de la MM , con el objetivo de que pueda aportar su punto de vista al respecto y de tener en cuenta para la próxima fase las consideraciones que en su informe se estimen.

### 6.2. DE LA NORMATIVA

#### 6.2.1. ADAPTACIÓN DE LA MM A LA NORMATIVA VIGENTE.

Tal y como se ha detallado en el documento al que acompaña este informe, el régimen jurídico de aplicación del Plan General de Ordenación que con este instrumento se pretende modificar ha variado considerablemente desde la fecha de su aprobación definitiva (2006) hasta la actualidad.

A medida que la normativa se actualiza, se observa cómo el poder legislativo y los órganos de gobierno tratan de introducir la perspectiva de género en la legislación y de legislar en aras a la consecución de la igualdad entre hombres y mujeres. Ya en el marco normativo expuesto en el Capítulo III de este informe, han sido recogidos varios textos legales- tanto normativa sustantiva como sectorial- en los que se observa la intencionalidad del legislador en este aspecto.

Prueba de ello es el carácter obligatorio de que los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, por tratarse de disposiciones reglamentarias, deban realizar un Informe de Impacto de Género como el que en este documento se redacta.

De este modo, y dado que la MM se adaptará a la normativa vigente en todas las determinaciones que le afecten, puede concluirse que el hecho de incorporar normativa con perspectiva de género ocasionará de forma directa un impacto positivo.

#### 6.2.2. ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL LOS LOMOS

Tal y como se explica en la memoria de información y diagnóstico, la elaboración de la MM conlleva una serie de actuaciones de ordenación urbanística dentro de su ámbito de ordenación. Estos dos objetivos merecen ser destacados:

- Adecuar las determinaciones urbanísticas a la realidad física y social de Los Lomos, así como facilitar la integración de la edificación existente en la ordenación.
- Recuperar, proteger y reactivar el patrimonio histórico, cultural y etnográfico de Los Lomos, como factor fundamental del desarrollo tradicional del lugar.

Se pone de manifiesto que, la ordenación de este asentamiento supone un importante beneficio para las personas propietarias del suelo. Asimismo, la reconsideración de las 3 unidades de actuación delimitadas en el asentamiento rural, dada la escasa rentabilidad de las mismas en la actualidad y lo fragmentado de la propiedad habían condenado su gestión al fracaso y, con ello, la imposibilidad de alcanzar las dotaciones previstas en su desarrollo. Por ello, solucionar esta problemática posibilitará la materialización del aprovechamiento por parte de los propietarios e, indirectamente, favorecerá el acceso a la vivienda.

Del mismo modo, la ordenación del asentamiento rural prevé una mejora del sistema viario y de la movilidad de la zona, así como la mejora de servicios necesarios para la seguridad ciudadana, la accesibilidad y demás aspectos que se relacionan con el diseño de espacios inclusivos.

#### • PRINCIPIOS DE ORDENACIÓN PARA UN ESPACIO SEGURO

Tratando el aspecto de la seguridad ciudadana, actualmente, continúa existiendo una clara diferenciación de género. Con motivo de la progresiva integración de la mujer a la vida pública, cada vez se ha ido evidenciando más este problema social.

Persiguiendo el objetivo de posibilitar a los ciudadanos un entorno seguro e inclusivo en el que se considere al género femenino como usuario legítimo del espacio, se comienza a tener en cuenta que las características físicas del espacio son un factor determinante que afecta a la percepción de seguridad de las personas. En cuanto a estas, las líneas estratégicas se estructuran en 6 características que debe tener el espacio para ser seguro desde la perspectiva de género: 3

LÍNEA ESTRATÉGICA	OBJETIVO
ENTORNO SEÑALIZADO	<i>Saber dónde se está y dónde se va en un entorno, favoreciendo la orientación, la legibilidad del espacio y la información con lenguaje no sexista.</i>
ENTORNO VISIBLE	<i>Tener la capacidad de ver y ser vista en el espacio, pero también simbólicamente, reconociendo a las mujeres como agentes sociales.</i>
ENTORNO VITAL	<i>Tener la capacidad de oír y ser oída gracias a la concurrencia de personas de forma continua y simultánea, derivada de la mezcla de usos y de actividades en la calle y espacios.</i>

\_\_\_\_\_

3 Las características parten de los 6 principios elaborados por Anne Michaud en la Guide d'aménagement pour un environnement urbain sécuritaire de la Ville de Montréal dentro del programa Femmes et Villes del 2001.

ENTORNO VIGILADO	<i>Poder salir de una situación insegura y obtener ayuda porque hay personas cerca que generan confianza y que tienen la capacidad y la voluntad de prestar auxilio.</i>
ENTORNO EQUIPADO	<i>Planificar y mantener los espacios dotados de todo lo necesario para poder desarrollar las diferentes actividades de la vida cotidiana tanto en espacios públicos como comunitarios.</i>
ENTORNO COMUNITARIO	<i>Actuar colectivamente en la construcción de entornos seguros. Facilitar la existencia y sostenimiento de redes sociales en el entorno próximo para que las personas puedan compartir espacios y actividades comunes y reconocer a las mujeres como agentes claves generadoras de comunidad.</i>

Tabla 5. ENTORNOS HABITABLES. Auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género en la vivienda y el entorno. Col.lectiu Punt 6. Elaboración propia.

• **INFRAESTRUCTURAS DISEÑADAS PARA LA VIDA COTIDIANA.**

Una de las dificultades con las que se encuentra la mayoría de la ciudadanía hoy es la compatibilización de la esfera pública y la privada. Este asunto ha adquirido tal relevancia que ha derivado en otros problemas sociales y económicos y ha ocasionado que tanto la Comisión Europea, como la mayoría de los Estados miembros comiencen a tomar medidas para considerar la conciliación entre la vida laboral y la vida familiar como una cuestión prioritaria de la acción pública.

La incorporación femenina en el mundo laboral y el nuevo modelo socioeconómico que esto conlleva no es sostenible sin la transformación de las estructuras de apoyo a las familias, por ello, la MM tendrá en cuenta este aspecto introduciendo espacios adecuados para el cuidado de personas dependientes y proponiendo una distribución adecuada de los servicios públicos como el transporte.

**6.3. DEL PROCESO DE REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO**

**6.3.1. RECOPILOCIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS.**

Se ha comenzado realizando un análisis de los datos y estadísticas que afectan al municipio en su conjunto, a fin de contextualizar el marco en el que se trabajará.

**6.3.2. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO.**

Tal y como se ha podido comprobar a lo largo del documento, con carácter previo a la elaboración de la MM, se ha procedido al estudio de diferentes trabajos de investigación acerca de la inserción de la perspectiva de género en el urbanismo y en el marco de las competencias y políticas de las Administraciones Públicas, con el fin de conocer cuáles son las herramientas o métodos apropiados para provocar un impacto de género positivo.

En este sentido, se extrae a continuación el esquema obtenido del Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género de Asturias, concretamente, del módulo explicativo del Informe de impacto de género:



Ilustración 2 Módulo 8 del Programa formativo del Observatorio de urbanismo de género de Asturias.



#### 6.4. DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

La decisión de incorporar en la próxima fase un documento que aborde la programación de acciones de comunicación y participación vinculadas a la elaboración y aprobación de la MM deriva de la necesidad de materializar y hacer efectiva la participación, además de cumplir con el compromiso institucional de transparencia y colaboración en la cuestión que se trata, por ser esta un asunto de especial interés colectivo.

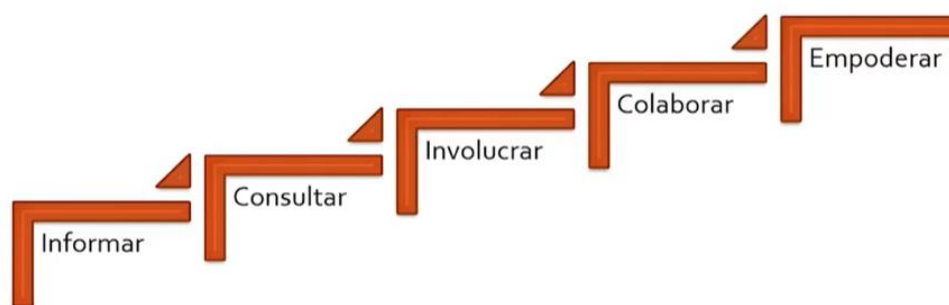
Tal y como se ha expuesto, la participación ciudadana juega un papel fundamental en la inclusión de la perspectiva de género en cualquier documento de ordenación.

##### 6.4.1.1. INFORMACIÓN PÚBLICA COMO MÉTODO PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El documento, tal y como establece la legislación de aplicación, será sometido a información pública, vía por la que cualquier persona que se encuentre interesada en dar su punto de vista podrá hacerlo.

Tal y como se observa en la siguiente ilustración, la información pública es la base del proceso de la participación ciudadana, ya que, supone el primer paso para, posteriormente, involucrar al ciudadano en la toma de decisiones que le afectan, colaborar con el desarrollo de políticas en las que el ciudadano y ciudadana sean escuchados en cuanto a sus necesidades y preferencias y, al empoderamiento de todos los colectivos del municipio:

#### POR QUÉ ES NECESARIA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA



*Ilustración 3 Curso Formativo Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias.*

##### 6.4.1.2. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES.

Se ha contado con el trabajo de un equipo técnico y directivo inclusivo, formado por hombres y mujeres que han aportado una visión crítica y con perspectiva de género al instrumento.

## 7. MEDIDAS CON IMPACTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO

Tras haber realizado un análisis de todo el documento se concluye que no se han tomado medidas en la MM que ocasionen un impacto significativo negativo de género.

### CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO.

Durante la redacción del documento se ha sido consciente de la necesidad de utilizar un lenguaje inclusivo y no sexista o discriminatorio. Ya que, el uso de las normas gramaticales y estilísticas que tiene nuestro idioma es perfectamente compatible con el uso no sexista del mismo, dicho de otra forma, el sexismo no está en la lengua en sí misma sino en el uso que hacemos de ella. Del mismo modo, estas medidas van dirigidas a evitar la discriminación lingüística del colectivo LGTBI.

Asimismo, en la medida de lo posible, y a pesar del uso del vocabulario técnico que conlleva la naturaleza del documento, se ha intentado utilizar un lenguaje lo suficientemente claro y legible para que pueda ser entendido por el ciudadano.

En cuanto al lenguaje inclusivo utilizado, se indicarán de forma breve, algunas de las herramientas o técnicas utilizadas a fin de conseguirlo: 4

Uso de sustantivos genéricos y colectivos. Se ha optado por la elección de palabras que no se encuentran ligadas a un género concreto, es decir, por sustantivos genéricos. Además, se han utilizado sustantivos que engloban a un conjunto de personas de la misma entidad, es decir, sustantivos colectivos.

Uso de perífrasis. La Real Academia Española define la perífrasis como la expresión, por medio de un rodeo verbal, de algo que se habría podido decir con menos palabras o con una sola. Por ejemplo, “El ser humano” en sustitución de “los hombres”.

Uso de la forma pasiva. Se ha utilizado esta técnica lingüística optando por términos ligados a la acción y no a la persona que los realiza.

Uso de estructuras impersonales o pasivas reflejas y uso de formas no personales de los verbos. Por ejemplo, estructuras con “se” como “se deberá”.

Uso de determinantes sin marca de género y de pronombres relativos como “quien” o “quienes”.

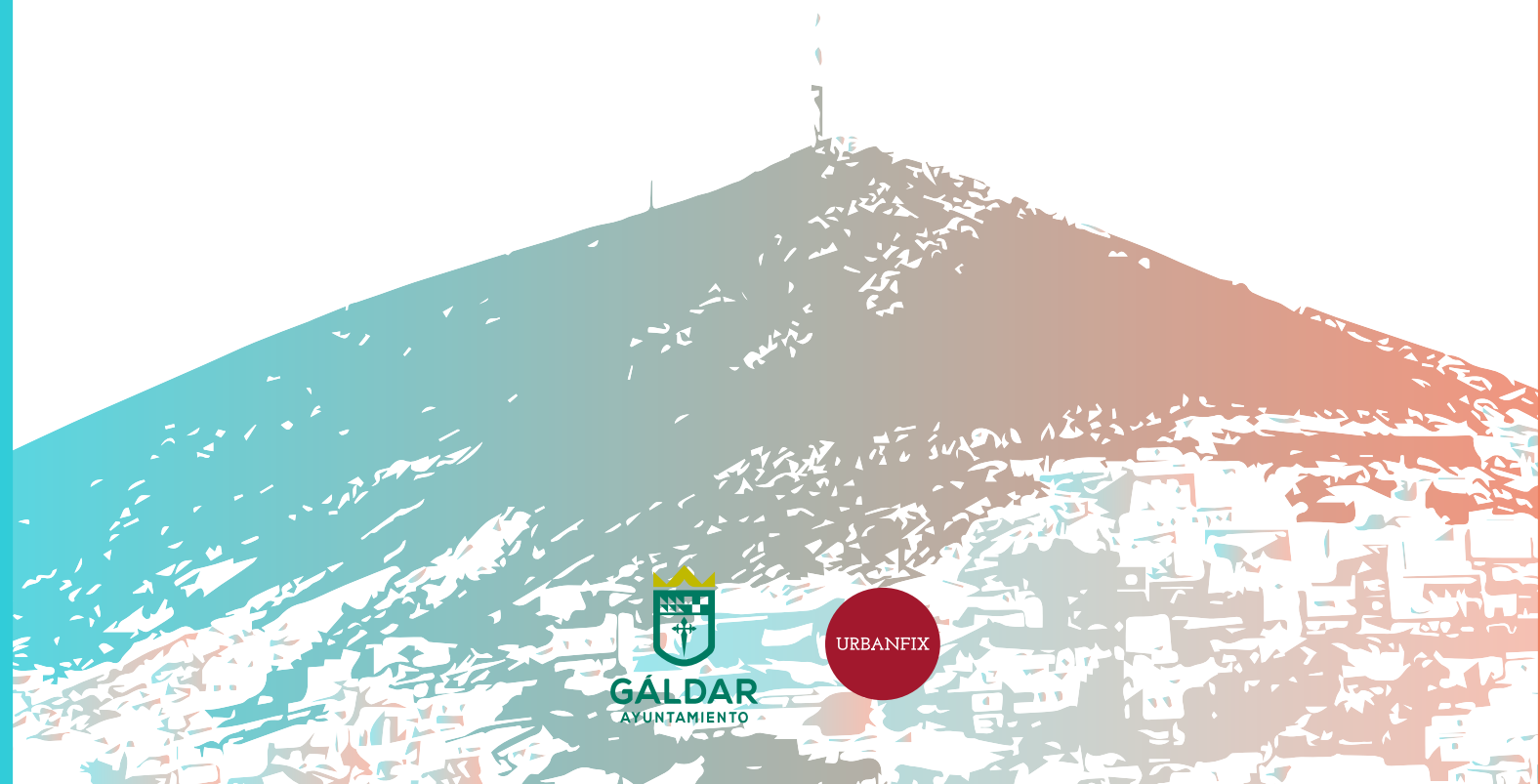
---

<sup>4</sup> Ortega Montes, L., Laita Apesteiguía, I, Borruel Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). *Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra*. Navarra

## CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA

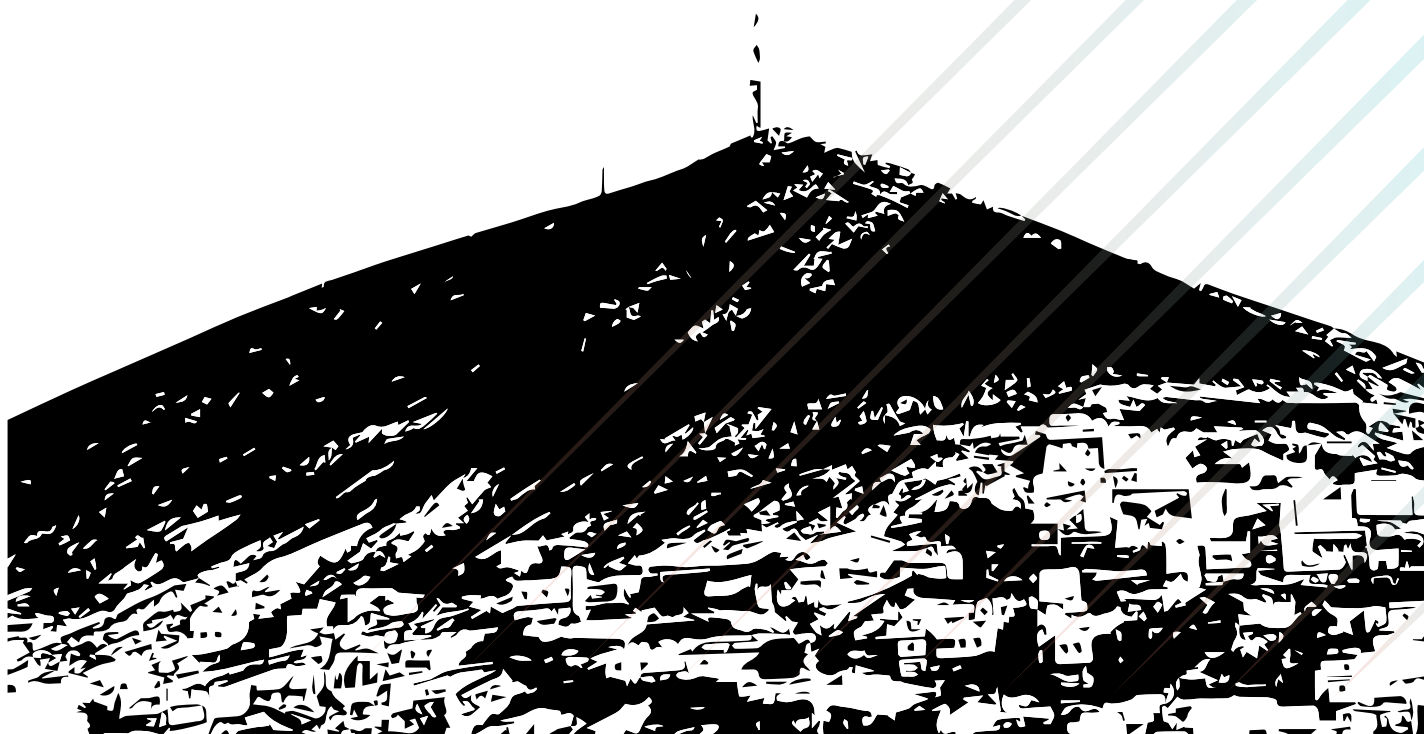
- Asociación Global e-Quality. (2010). Guía para la elaboración de indicadores de género. Castilla La-Mancha: INSTITUTO DE LA MUJER DE CASTILLA-LA MANCHA. Unidad para la Igualdad de Género de Castilla- La Mancha.
- Dávila Díaz, M. (s.f.). Indicadores de Género. Guía práctica. Junta de Andalucía.
- Ortega Montes, L., Laita Apesteguía, I, Borruel Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra. Navarra.
- Pernas Riaño, B., & Román Rivas, M. (2017). Ciudades igualitarias: guía práctica de urbanismo y género. Madrid.
- Sánchez de Madariaga, I. (2004). Urbanismo con perspectiva de Género. Sevilla: Instituto Andaluz de la Mujer.
- Sánchez de Madariaga, I., Perspectiva de Género en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco. Propuestas de acción. Cátedra UNESCO de Políticas de Igualdad de Género en Ciencia, Tecnología e Innovación, Universidad Politécnica de Madrid. Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial, Gobierno Vasco. .
- Auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género en la vivienda y el entorno. Col.lectiu Punt 6
- Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género de Asturias.
- El género en el patrimonio cultural [Recurso electrónico] / Iñaki Arrieta Urtizberea (ed.). – Datos. – Bilbao: Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea, Argitalpen Zerbitzua = Servicio Editorial, 2017.

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



URBANFIX

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



**FASE BORRADOR + DAE**

**TOMO II · DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**

Normativa

**URBANFIX S.L.**

CIF: B-76.301.944

C/ Doctor Verneau, 1 Oficina 107

35 001 - Las Palmas de Gran Canaria

tfno.: +34 928 965 167

e-mail: [info@urbanfix.es](mailto:info@urbanfix.es)

An aerial photograph of a coastal town, likely Las Palmas de Gran Canaria, showing a dense cluster of buildings and a prominent hill in the background. The hill is covered in greenery and has a tall, thin tower or antenna on its peak. The sky is clear and blue. The image is framed by a dark blue border on the left and a dark red border on the right.

URBANFIX

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>I-2</b>
<b>CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO</b>	<b>I-2</b>
ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA	I-2
ARTÍCULO 2 OBJETIVOS	I-2
ARTÍCULO 3 ÁMBITO TERRITORIAL	I-2
ARTÍCULO 4 VIGENCIA	I-2
<b>CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL</b>	<b>I-3</b>
ARTÍCULO 5 DOCUMENTACION	I-3
<b>TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>	<b>II-3</b>
<b>CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN</b>	<b>II-3</b>
ARTÍCULO 6 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	II-3
<b>TÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS</b>	<b>III-3</b>
<b>CAPÍTULO IV. ORDENANZA AR-3</b>	<b>III-3</b>
ARTÍCULO 7 ÁMBITO DE APLICACIÓN	III-3
<b>CAPÍTULO V. ORDENANZA AR-5</b>	<b>III-4</b>
ARTÍCULO 8 ÁMBITO DE APLICACIÓN	III-4
ARTÍCULO 9 CONDICIONES GENERALES	III-4
ARTÍCULO 10 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	III-4
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES</b>	<b>III-5</b>
DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO.	III-5
<b>ANEXO I. ÁMBITOS REMITIDOS A UNIDADES DE GESTIÓN</b>	<b>III-6</b>

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO

#### ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA

1. El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor – en adelante MM- del ámbito del Asentamiento Rural AR-16 Los Lomos. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, 106 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
3. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el apartado 1 de este artículo, siendo de aplicación a la misma, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en vigente Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGO'06).

#### ARTÍCULO 2 OBJETIVOS

1. Los objetivos específicos de la MM se concretan en los siguientes:
  - a. Adecuar las determinaciones urbanísticas a la realidad física y social de Los Lomos, así como facilitar la integración de la edificación existente en la ordenación.
  - b. Establecer parámetros claros de control del crecimiento y consolidación del proceso edificatorio en el asentamiento, en concordancia con su naturaleza rural y sin perjuicio de la cercanía al núcleo urbano.
  - c. Implementar medidas de integración paisajística ambientales y urbanísticas con objeto de preservar la calidad visual propia de Los Lomos, que constituyen la identidad local de los mismos.
  - d. Recuperar, proteger y reactivar el patrimonio histórico, cultural y etnográfico de Los Lomos, como factor fundamental del desarrollo tradicional del lugar.
  - e. Reconsiderar las formas de gestión y ejecución de las actuaciones en el Asentamiento Rural de Los Lomos, adaptando los objetivos planteados en el PGO y en el informe de la oficina técnica a lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

#### ARTÍCULO 3 ÁMBITO TERRITORIAL

1. El ámbito territorial del presente Documento viene delimitado en el Plano IU-01 “SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO”.

#### ARTÍCULO 4 VIGENCIA

1. La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'06, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.



## CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL

### ARTÍCULO 5 DOCUMENTACION

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias el presente Borrador consta del siguiente contenido documental:
  - TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
    - I.- MEMORIA INFORMATIVA
    - II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
    - III.- ANEXOS:
      - o ANEXO I.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
  - TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
    - I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
    - II.- PLANOS DE ORDENACIÓN
    - III.- NORMATIVA
    - IV.- DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA
    - V.- ANEXOS
      - o ANEXO I.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
2. TOMO III: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.

## TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO III. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

#### ARTÍCULO 6 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

1. En el ámbito de actuación de la presente MM, a cualquier actuación que se lleve a cabo, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones de ordenación del PGO,06 en los parámetros no definidos en este Capítulo, recogidos en el Volumen III del Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Gáldar.

## TÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

### CAPÍTULO IV. ORDENANZA AR-3

#### ARTÍCULO 7 ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. La Ordenanza AR-3 será de aplicación a las condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Tegueste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C.Jaque), y El Palomar.

## CAPÍTULO V. ORDENANZA AR-5

### ARTÍCULO 8 ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. La Ordenanza AR-5 será de aplicación a las condiciones particulares del Asentamiento Rural de Los Lomos 1º a 5º.

### ARTÍCULO 9 CONDICIONES GENERALES

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA  
Edificación Unifamiliar Entremedianera.
2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
**RETRANQUEOS:** Se eliminan los retranqueos a eje del camino principal y de servicios, así como de los linderos de separación con otras parcelas.
3. CONDICIONES ESTÉTICAS  
Se permiten indistintamente, el uso de cubierta plana o inclinada.

### ARTÍCULO 10 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
2. Asimismo, tampoco computarán aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
  - a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
  - b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
  - c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
  - d. La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

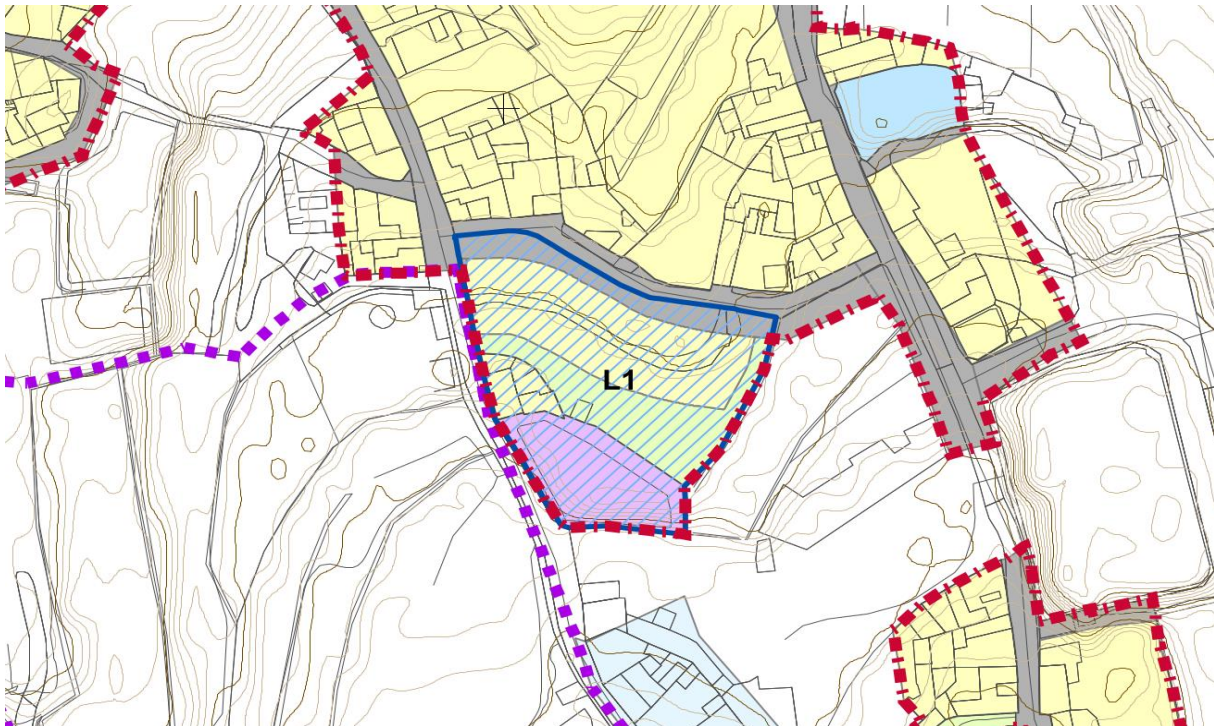
### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO.

1. Se modifica el artículo 51 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO, eliminándose de la normativa Ar3 la referencia al Asentamiento Rural de Los Lomos.
2. Se modifica el artículo 53 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del PGO y se añade a su redacción la siguiente obligación con respecto a los retranqueos:

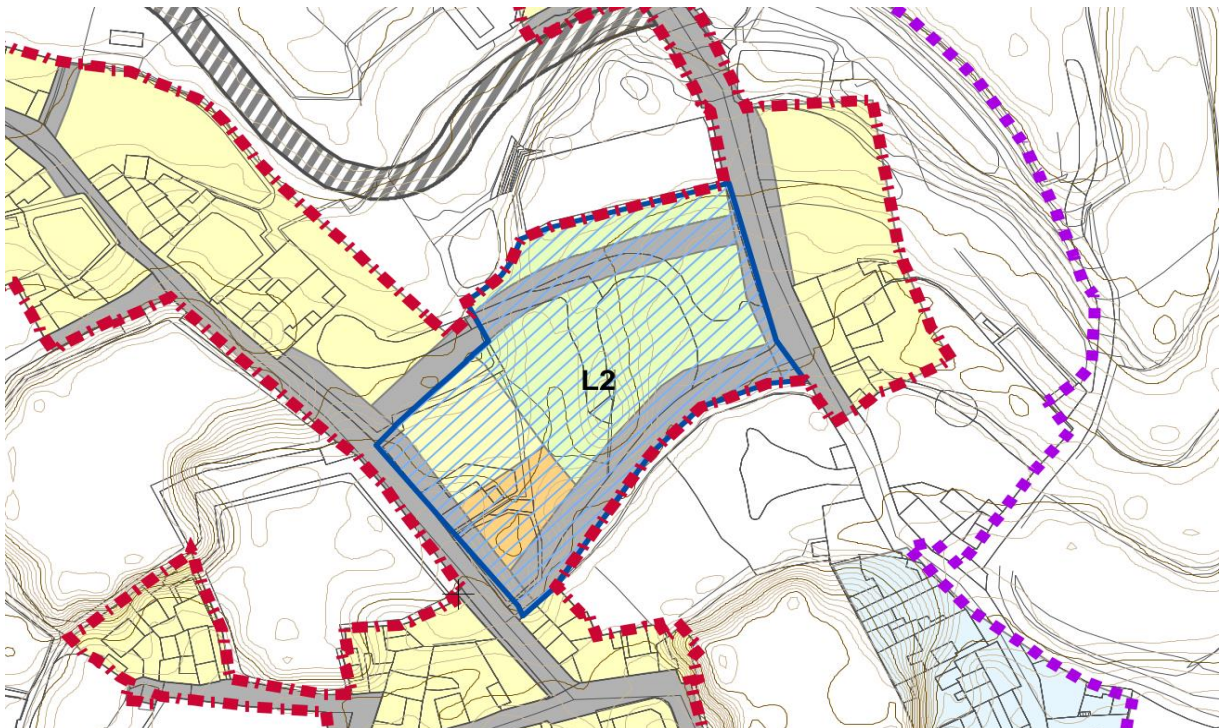
*“La edificación se situará alineada a vial según planos de ordenación, respetándose un único retranqueo de 4 metros de ancho para aquellas parcelas que colinden con suelo rústico externo al asentamiento rural.”*

ANEXO I. ÁMBITOS REMITIDOS A UNIDADES DE GESTIÓN

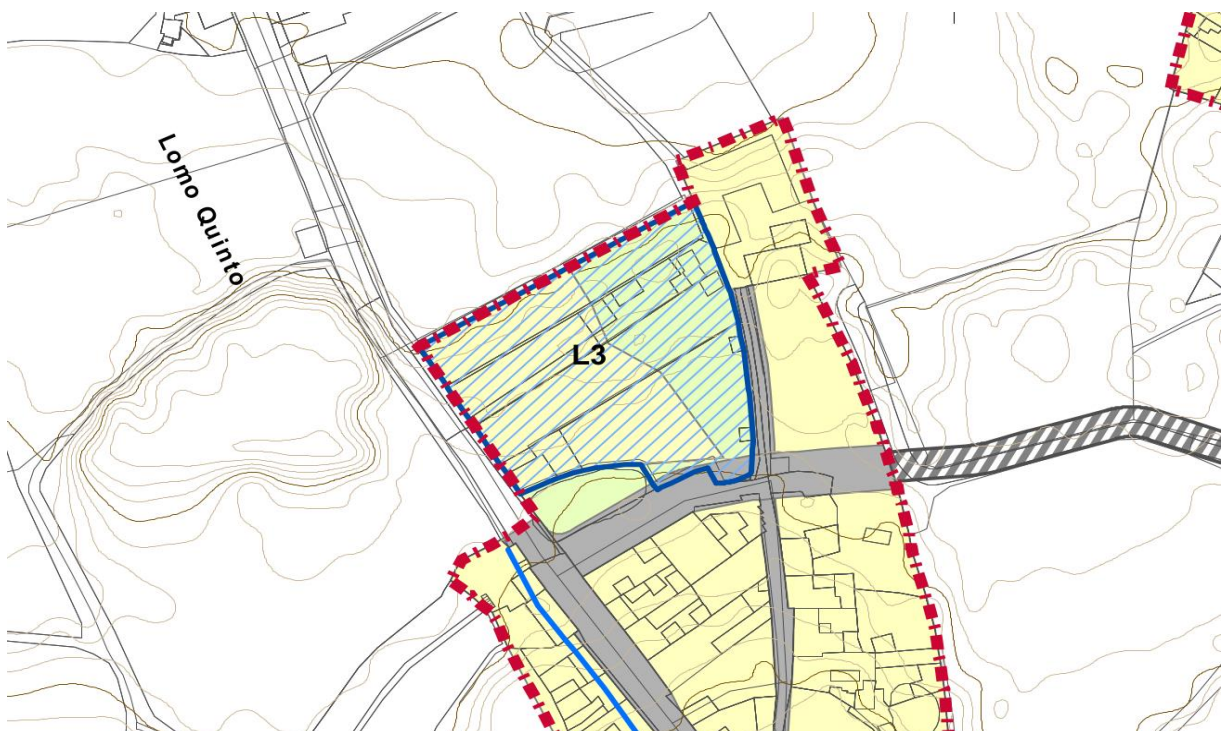
ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN				A.R.-1			
Superficie total (m2)				2216,27			
Uso característico				Residencial			
Uso compatible				Comercial			
Densidad (Viv/ha)		29		Nº máximo de viviendas		6	
Coeficiente de edificabilidad bruta(m2/m2)		0,5852		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		1296,961204	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R		b2	1,8	100	2	0
	R	933,83	AR-5	0,6	80	2	560,30
	SOCIAL	513,42	S	1,6	100	2	821,47
	ESTANQUE E.L.		IHQ				
<b>TOTAL</b>		<b>1.447,25</b>					<b>1.381,77</b>
				<b>SUP. SUELO</b>	<b>DOTACIONES</b>	<b>ART. 36</b>	<b>SUP. CONSTRUIDA m2</b>
RESERVA:				RESIDENCIAL	933,83		560,298
				COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
				ESPACIOS LIBRES	497,78	321,95	224,12
				ITINERARIOS PEATONALES	0		
ART. 138 + ART. 69.1.b)				DOTACIONAL	513,42	513,3	
				SUBTOTAL	1945,03		
				VIARIO	271,24		
				<b>TOTAL</b>	<b>2216,27</b>	<b>835,25</b>	<b>224,12</b>
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PRIVADA	PLAZO	1 er Cuatrienio		
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,86
							Densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial							480,39
Aprovechamiento lucrativo comercial							0,00
Aprovechamiento lucrativo total							480,39
Aprovechamiento medio							0,2168
10% Cesión							No se contempla
<b>Determinaciones de contenido ambiental</b>							
<p>Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media desuperficie por vivienda se adopta en 200 m<sup>2</sup>/vivienda. El diseño de la dotación social se integrará en el estanque existente, que se incluye en el catálogo etnográfico.</p>							



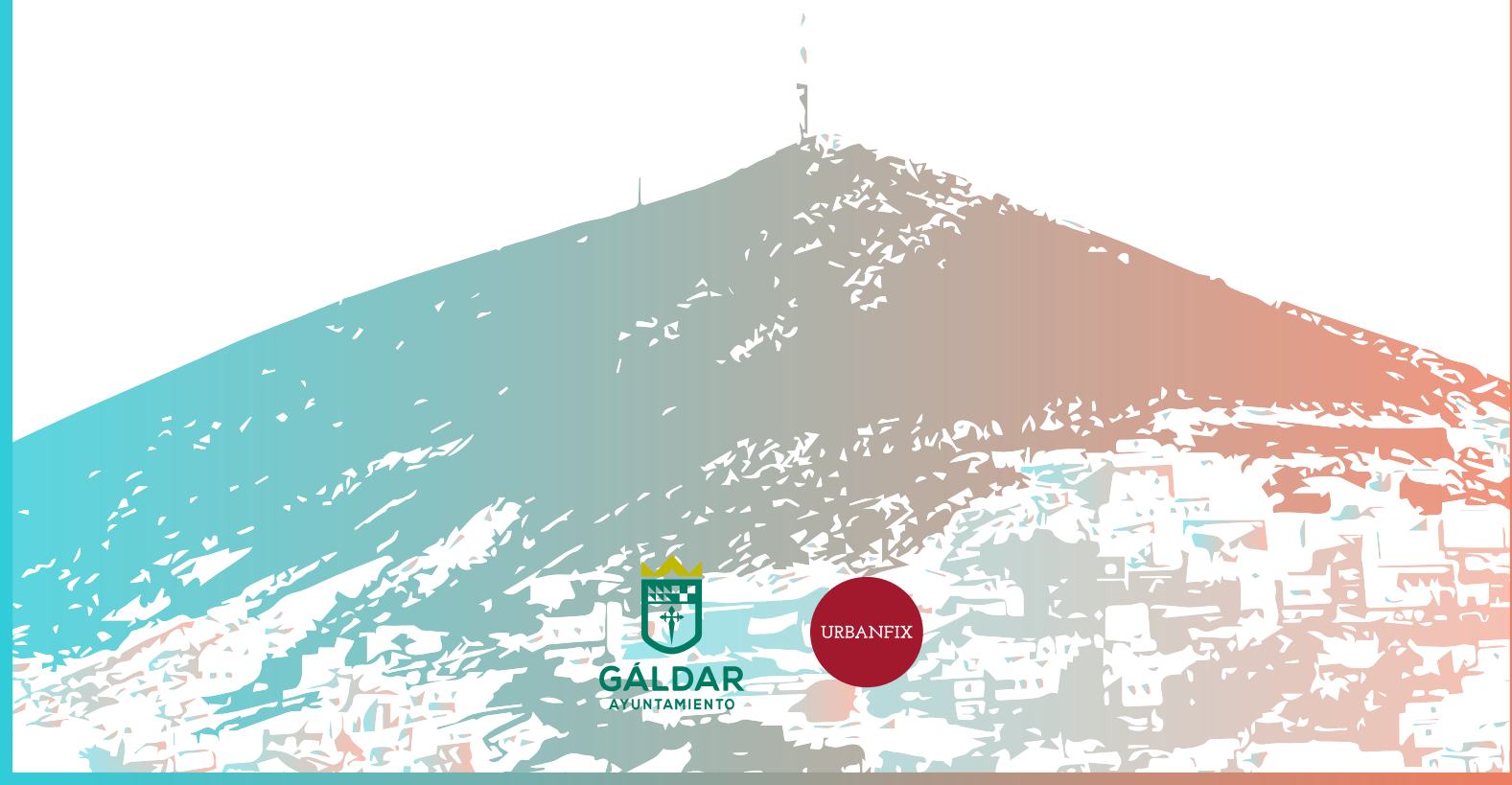
ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN				A.R.-2			
Superficie total (m2)				3.308,33			
Uso característico				Residencial			
Uso compatible				Comercial			
Densidad (Viv/Ha)		24		Nº máximo de viviendas		8	
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2/m2)		0,48		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		1587,9984	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R		b3	2,7	100	3	0
	R		b2	1,8	100	2	0
	R	417,52	AR-5	0,6	80	2	250,51
	COMERCIAL	256,53	CO	1,6			410,45
	DD						
	E.L.	1.534,79					
<b>TOTAL</b>		2.208,84				660,96	
				SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA m2
RESERVA:				417,52			250,51
COMERCIAL COMPATIBLE				256,53			410,45
ESPACIOS LIBRES				1.534,79	1.534,79	100,20	
ITINERARIOS PEATONALES				0			
DOTACIONAL				0			
SUBTOTAL				2.208,84	0		
VIARIO				1.099,49			
<b>TOTAL</b>				3.308,33	1.534,79	100,20	660,96
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PRIVADA	PLAZO		1 er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		1,00	1,10	0,95	0,95	1,00	0,94
						Densidad viv/Ha	
Aprovechamiento lucrativo residencial				236,26			
Aprovechamiento lucrativo comercial				387,10			
Aprovechamiento lucrativo total				623,36			
Aprovechamiento medio				0,1884			
10% Cesión				No se contempla			
<b>Determinaciones de contenido ambiental</b>							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 200 m <sup>2</sup> /vivienda.							



ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN				A.R.-3			
Superficie total (m2)				2.233			
Uso característico				Residencial			
Uso compatible				Comercial			
Densidad (Viv/Ha)		32		Nº máximo de viviendas		7	
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2/m2)		0,64		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		1429,4336	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R		B3	2,7	100	3	0
	R		B2	1,8	100	2	0
	R	1.280,04	AR-5	0,6	80	2	768,02
	RESERVA		EQ				
	DD						
	E.L.	852,00					
<b>TOTAL</b>		2.092,00					768,02
				SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA m2
RESIDENCIAL				1.280,04			768,02
COMERCIAL COMPATIBLE				-			-
RESERVA: ESPACIOS LIBRES				906,92	906,92	307,21	
ART. 138 ITINERARIOS PEATONALES				0			
+ DOTACIONAL				0			
ART. 69.1.b) SUBTOTAL				2.186,96	0		
VIARIO				46,53			
<b>TOTAL</b>				2.233,49	906,92	307,21	768,02
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PRIVADA	PLAZO			1 er Cuatrienio
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		0,95	1,10	0,95	1,00	1,00	0,99
							Densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				762,46			
Aprovechamiento lucrativo comercial				0			
Aprovechamiento lucrativo total				762,46			
Aprovechamiento medio				0,3414			
10% Cesión				No se contempla			
<b>Determinaciones de contenido ambiental</b>							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 200 m <sup>2</sup> /vivienda.							



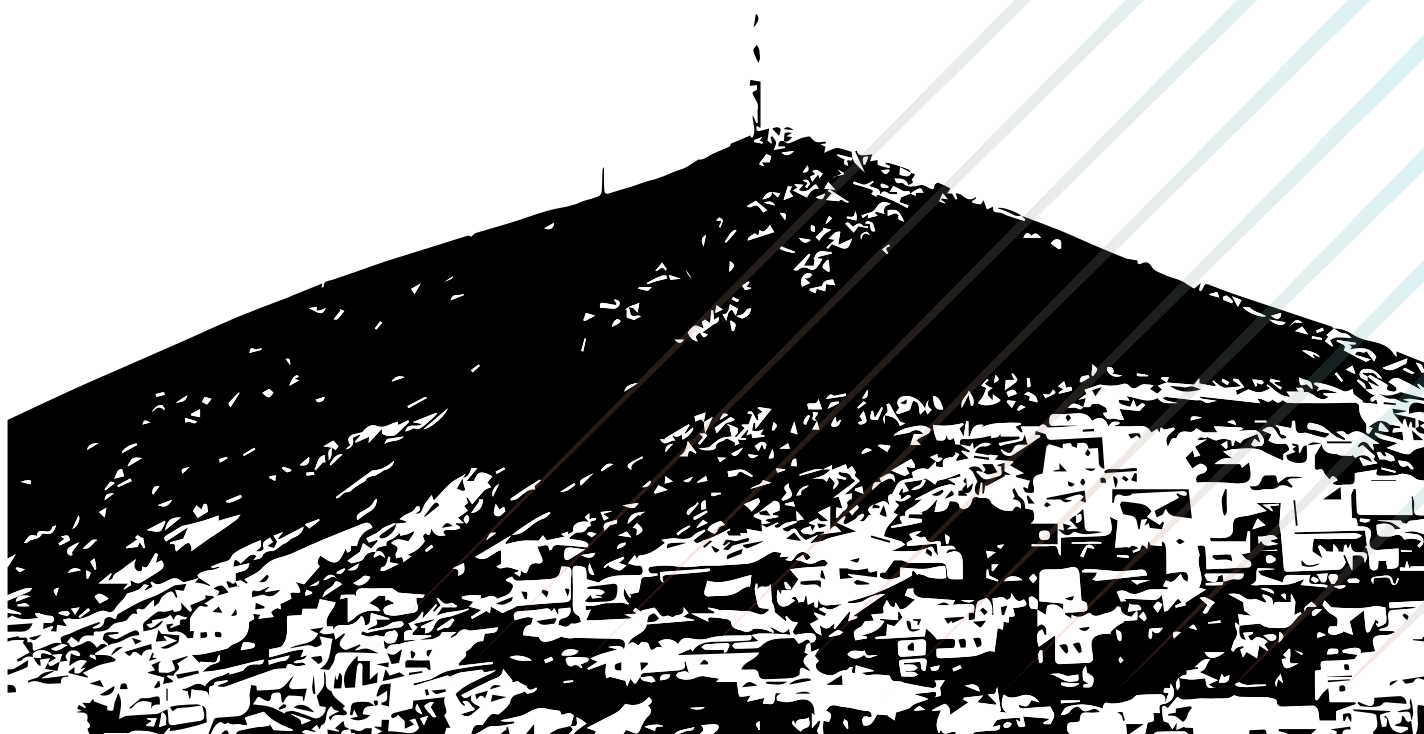
MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL  
**ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS**



URBANFIX



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



**FASE BORRADOR + DAE**

TOMO II · DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN  
Documentación Económica

**URBANFIX S.L.**

CIF: B-76.301.944

C/ Doctor Verneau, 1 Oficina 107

35 001 - Las Palmas de Gran Canaria

tfno.: +34 928 965 167

e-mail: [info@urbanfix.es](mailto:info@urbanfix.es)

An aerial photograph of a coastal town, likely Las Palmas de Gran Canaria, showing a dense cluster of buildings along the coast and a large, prominent hill in the background. The hill is covered in green vegetation and has a tall, thin tower or antenna on its peak. The sky is clear and blue. The image is framed by a dark blue border on the left and a dark red border on the right.

URBANFIX

Equipo redactor:

**ITALROMAN, S. L.**

Calle Italia, 22 – bajo

35006 – Las Palmas de Gran Canaria

Economista: Francisco Diego Santana Román

Colaboradora: María Victoria Santana Román

**SANTANA ROMAN,**  
**FRANCISCO DIEGO**  
**(FIRMA)**

Firmado digitalmente  
por SANTANA ROMAN,  
FRANCISCO DIEGO  
(FIRMA)



# ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. CUENTA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO.....</b>	<b>6</b>
1.1.1. Indicadores presupuestarios.....	7
1.1.1.1. Ejecución del presupuesto de ingresos .....	7
1.1.1.2. Ejecución del presupuesto de gastos.....	8
1.1.1.3. Realización de cobros .....	8
1.1.1.4. Realización de pagos.....	8
1.1.1.5. Carga financiera del ejercicio.....	8
1.1.1.6. Ahorro neto .....	9
1.1.1.7. Eficacia de la gestión recaudatoria .....	9
1.1.2. Indicadores financieros.....	10
1.1.2.1. Relación de endeudamiento.....	10
1.1.2.2. Endeudamiento por habitante .....	10
1.1.3. Resumen .....	11
<b>2. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>13</b>
2.1.1. Descripción y contenido .....	13
2.1.2. Líneas de programación y acciones .....	14
2.1.3. Cuadro resumen de la programación .....	15
<b>2.2. ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>	<b>16</b>
2.2.1. Descripción y contenido .....	16
2.2.2. Módulos y valoración de las acciones .....	16
2.2.3. Cuadro resumen de presupuestos.....	19
<b>2.3. ESTUDIO FINANCIERO .....</b>	<b>20</b>
2.3.1. Descripción y contenido .....	20
2.3.2. Financiación pública o privada .....	20
2.3.3. Cuadro resumen de la financiación .....	21
<b>3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>22</b>

<b>3.1. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA .....</b>	<b>24</b>
3.1.1. Flujos de salida .....	24
3.1.1.1. <b>Inversiones públicas</b> .....	24
3.1.1.2. <b>Conservación, mantenimiento y reparación</b> .....	24
3.1.2. Flujos de entrada .....	27
3.1.2.1. <b>I.C.I.O.</b> .....	27
3.1.2.2. <b>I.I.V.T.N.U.</b> .....	28
3.1.2.3. <b>TASAS</b> .....	29
3.1.2.4. <b>I.B.I.</b> .....	29
3.1.2.5. <b>I.A.E.</b> .....	30
3.1.2.6. <b>I.V.T.M.</b> .....	32
3.1.3. Resumen .....	32
<b>3.2. PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....</b>	<b>35</b>
<b>4. CONCLUSIONES.....</b>	<b>36</b>
<b>5. ANEXOS .....</b>	<b>38</b>
5.1. <b>LOCALIZACIÓN, PLANOS Y FICHAS DE ORDENACIÓN</b> .....	38
5.2. <b>PGO 2006</b> .....	40
5.3. <b>MÓDULOS DE VALORACIÓN</b> .....	44
5.4. <b>FLUJOS DE ENTRADA (TRIBUTOS)</b> .....	47
5.5. <b>ANÁLISIS PRESUPUESTARIO</b> .....	48

## 1. INTRODUCCIÓN

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias contiene, en su Título III ("ordenación del suelo"), una completa regulación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Entre otras medidas, la nueva legislación lleva a cabo una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación; diseña y regula nuevos instrumentos con capacidad de responder a situaciones sobrevenidas no previstas en los planes o, incluso, con carácter excepcional, contrarias a sus determinaciones; define la documentación básica que deben contener los diferentes instrumentos de ordenación; y ordena con detalle tanto la iniciativa como el procedimiento de elaboración y aprobación de los mismos, con particular énfasis en la integración del procedimiento de elaboración de planes con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de cada uno de ellos, que se tramitarán en paralelo y de forma coordinada, superando la tradicional separación entre ellos.

Por otra parte, la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias no agota la ordenación de esta materia, en aspectos tales como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en particular, del **estudio económico-financiero**) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, los relacionados con el procedimiento de evaluación ambiental); del mismo modo, por llamada expresa del legislador, la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación requiere ser complementada en los aspectos relativos a los criterios y a la metodología de la evaluación, con el fin de conseguir de evitar la diversidad de interpretaciones en su aplicación.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 58** de este **Reglamento de Planeamiento**, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar los instrumentos de ordenación urbanística en Canarias.

## **Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística**

1. *Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:*

*a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por:*

- 1. Memoria informativa;*
- 2. Planos de información;*
- 3. Anexos.*

*b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por:*

- 1. Memoria justificativa de la ordenación;*
- 2. Planos de ordenación;*
- 3. Normativa;*
- 4. Programa de actuación urbanística, si procede;*
- 5. Estudio económico - financiero;**
- 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso;*
- 6. Catálogos;*
- 7. Anexos.*

*c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.*

2. *Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.*



## 1.1. **CUENTA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**

Con el fin de evaluar los impactos económicos y financieros de un instrumento de ordenación, para las Haciendas Públicas afectadas, parece adecuado realizar un análisis previo y detallado, de la Cuenta General de la corporación municipal, del ámbito territorial objeto de análisis.

La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de “Balance Fiscal Municipal” o “Ahorro Bruto”, como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

Con este propósito, se han consultado los informes definitivos de la fiscalización de la “**Cuenta General**” de este término municipal, elaborados por la Audiencia de Cuentas de Canarias, para los ejercicios 2012 a 2016, ya que son los 5 últimos disponibles.

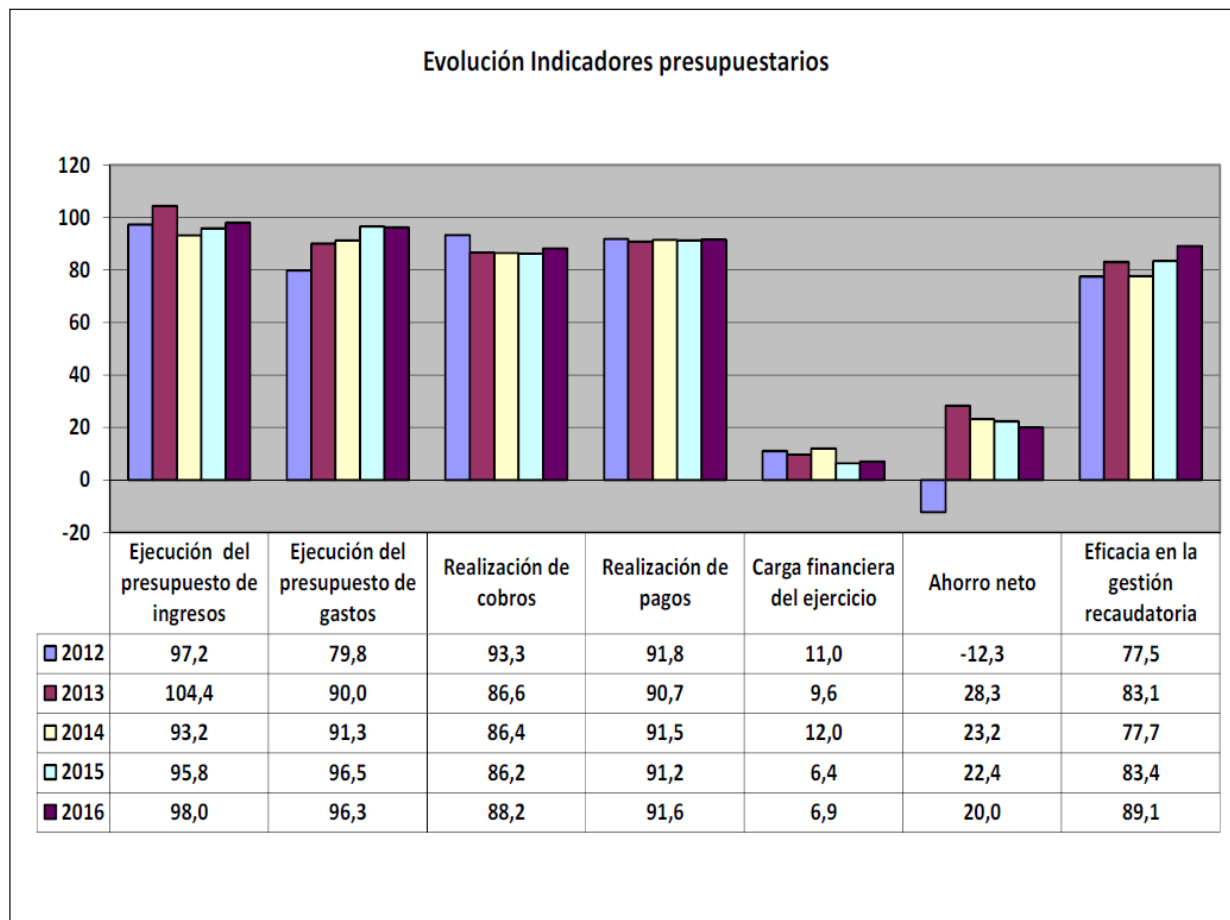
Como consecuencia, se exponen a continuación algunas de las principales consideraciones del Análisis Económico y Financiero de la “**Cuenta General**” para el ejercicio 2016, tales como:

- La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio fue el capítulo 4 (Transferencias corrientes), que alcanzó el 43,1 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 1 (Impuestos directos) con el 23,1 %.
- El principal componente del gasto fue el capítulo 1 (Gastos de personal), que representó el 56,8 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 2 (Gastos corrientes en bienes y servicios), que supuso el 23 % del total del gasto.
- Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 18,1 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 1.
- Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron elevados, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios y elevados, el 88,2 % y 91,6 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 89,1 %.
- Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados.
- La carga financiera del ejercicio alcanzó el 6,9 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.
- El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.

Por otra parte, se expone a continuación un Análisis de los principales indicadores presupuestarios y financieros.

### 1.1.1. Indicadores presupuestarios

A continuación se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes.



#### 1.1.1.1. Ejecución del presupuesto de ingresos

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados. Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

#### 1.1.1.2. Ejecución del presupuesto de gastos

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 16,5 puntos porcentuales.

#### 1.1.1.3. Realización de cobros

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 5,1 puntos porcentuales.

#### 1.1.1.4. Realización de pagos

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.

Valores para este índice entre el 80 % y el 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

#### 1.1.1.5. Carga financiera del ejercicio

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 4,1 puntos porcentuales.

#### 1.1.1.6. Ahorro neto

El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 32,3 puntos porcentuales.

#### 1.1.1.7. Eficacia de la gestión recaudatoria

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 11,6 puntos porcentuales.

### 1.1.2. Indicadores financieros

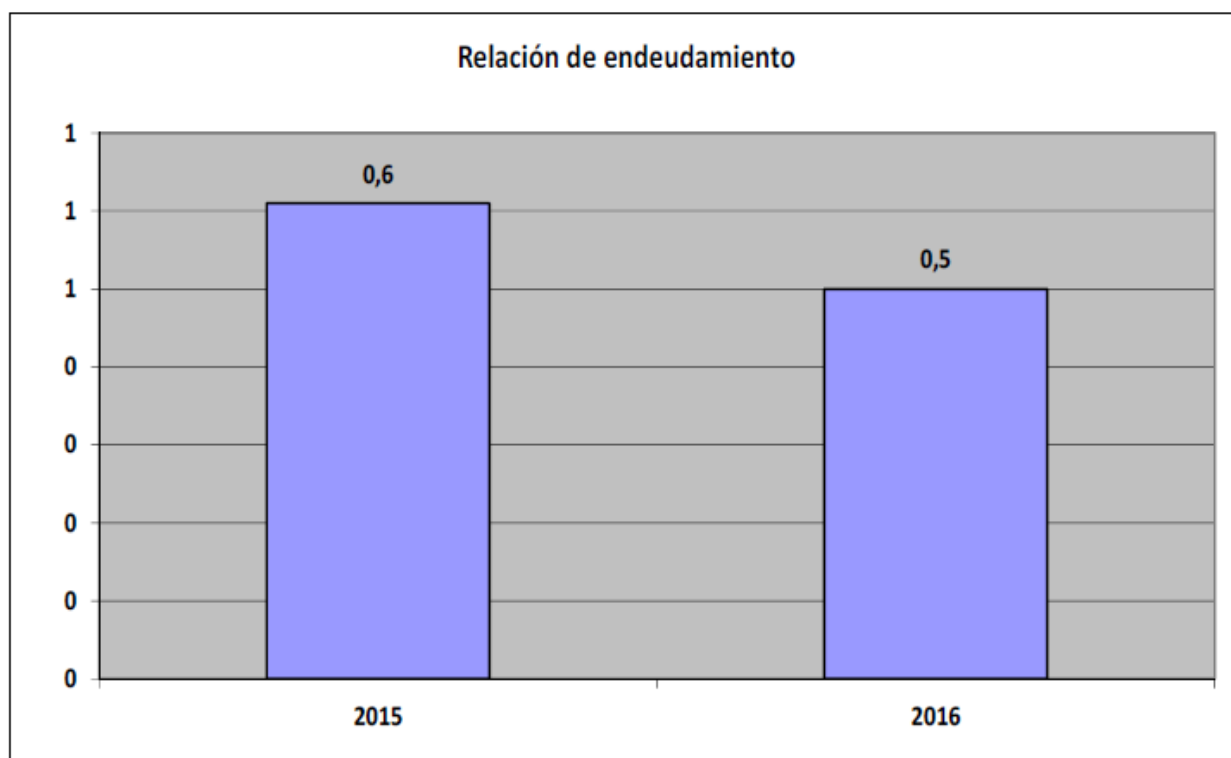
Se realiza un análisis de la evolución en dos ejercicios de dos indicadores financieros, con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas de Canarias resulta razonable.

#### 1.1.2.1. Relación de endeudamiento

Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa. Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una ligera caída, en tantos por uno, de 0,1.

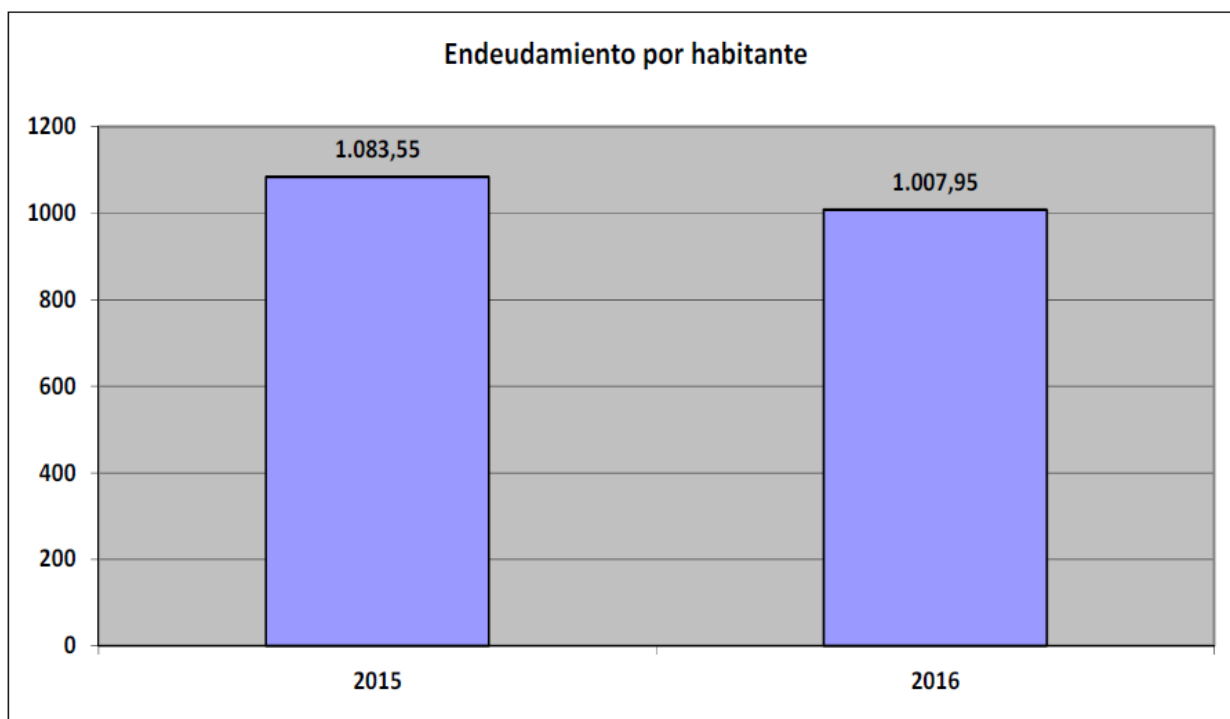


#### 1.1.2.2. Endeudamiento por habitante

El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una disminución de 75,6 euros por habitante.



### 1.1.3. Resumen

Esta corporación municipal, presenta datos muy saneados en su Cuenta General, los Balances Fiscales, Ahorro Bruto y Neto, son positivos (excepto en 2012). La solvencia de los Ayuntamientos se puede medir a través del indicador “**ahorro neto**” regulado en el artículo 53.1 del RD 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL). Básicamente, consiste en calcular la diferencia entre los ingresos normales (ingresos corrientes) y los gastos necesarios para su funcionamiento (gastos corrientes). En la serie temporal estudiada, se observa que la hacienda de esta corporación municipal, no debe tener ningún problema para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Como ya se ha venido reseñando anteriormente, el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido, es importante destacar lo dispuesto en el:

### **Artículo 64. Estudio económico - financiero**

1. *Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.*

2. *Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*

a) **Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.**

b) **La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.**

3. *En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:*

- a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.
- b) Espacios de jardinería y zonas verdes.
- c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.
- d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.
- e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.
- f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.
- g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.
- h) Establecimiento de servicios de transporte.
- i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.
- j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.
- k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

Con este propósito se han estructurado los contenidos de este “estudio”, tal como sigue:

**Programa de Actuación**

**Estudio Económico**

**Estudio Financiero**

## 2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### 2.1.1. Descripción y contenido

El “Programa de Actuación” de un instrumento de Planeamiento, puede ser definido como un documento que fija objetivos y una estrategia para su desarrollo, priorizando las acciones previstas, asignándoles una temporalidad a las mismas, es decir, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo, las actuaciones y acciones de inversión que el instrumento de ordenación propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio.

En este sentido, el planeamiento deberá establecer la programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

El contenido de este documento, intenta dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

El área de actuación de que se ocupa la presente Modificación Menor (en adelante MM) se encuentra ubicada en las periferias norte del casco urbano de Gáldar, más concretamente en el asentamiento rural de Los Lomos 1º al 5º, delimitado en el Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de Gáldar – en adelante, PGO’06 –, en los Planos SRAR-16 – LOS LOMOS 1º-2º y SRAR-16 – LOS LOMOS – 3º-4º-5º.

Esta Modificación Menor, se ha planteado en varias alternativas (ver anexos con las fichas detalladas), de los criterios seguidos en la Memoria de Ordenación, se ha concluido que la **Alternativa 1.3** es la que que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados para esta Modificación Menor, y por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

En general, desde un punto de vista económico financiero, las propuestas que tienen mayores aprovechamientos lucrativos y edificabilidades, generan mayor actividad de construcción e ingresos, tanto para las haciendas públicas como para los agentes privados que intervienen en el proceso, no obstante, los criterios de sostenibilidad y viabilidad económicos de las alternativas han de ser necesarios pero no suficientes para determinar la elección de la alternativa.

No obstante, los estudios económicos, financieros y de sostenibilidad, pueden centrarse en el desarrollo de la propuesta de ordenación elegida, para determinar si es asumible y viable en estos términos, lo cual hará posible su posterior gestión y ejecución material, detallando las previsiones de recursos precisados para el desarrollo del plan, así como de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.



### 2.1.2. Líneas de programación y acciones

Este Programa de Actuación se estructura en “líneas” de programación, que a su vez se componen de “acciones o intervenciones” concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

En base a lo analizado en las Memorias y el resto de contenidos que desarrollan este documento, se establecen la siguientes “líneas” de programación:

- 1.- Primera: **URBANIZACIÓN VIARIOS**
- 2.- Segunda: **EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**
- 3.- Tercera: **OTRAS CONSTRUCCIONES**

A continuación, se ofrece un esquema resumen de cada una de las “líneas” del Programa de Actuación, así como, el detalle de las “acciones o intervenciones” concretas a realizar, tal como sigue:

<b>L. 1</b>	<b>URBANIZACIÓN VIARIOS</b>
a)	Explanación, pavimentación...
b)	Zonas verdes y jardinería
c)	Zonas de uso público
d)	Red: abastecimiento agua...
e)	Red: alcantarillado y depuración
f)	Red: aguas pluviales y otras redes
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...
h)	Servicios de transporte
i)	Servicio recogida residuos sólidos
j)	Obras especiales
k)	Indemnizaciones
<b>L. 2</b>	<b>EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>
<b>R</b>	Residencial
<b>L. 3</b>	<b>OTRAS CONSTRUCCIONES</b>
<b>D</b>	Dotacional
<b>E</b>	Equipamiento
<b>EL</b>	Espacio Libre

(Nota: en el anexo referente a localización, planos y fichas de ordenación, figura el detalle desglosado del parcelario, con su línea de programa asignada, que resume el anterior esquema.)

### 2.1.3. Cuadro resumen de la programación

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos.

Es función de este documento programar las actuaciones e inversiones en función de las necesidades evaluadas y del carácter prioritario o no de las mismas, de tal forma que sea posible materializar el modelo de desarrollo establecido.

Definidas las líneas del programa y las acciones concretas, se propone el siguiente esquema resumen:

Programa de Actuación			
Línea	1	URBANIZACIÓN VIARIOS	
	acciones	a)	Explanación, pavimentación...
		b)	Zonas verdes y jardinería
		c)	Zonas de uso público
		d)	Red: abastecimiento agua...
		e)	Red: alcantarillado y depuración
		f)	Red: aguas pluviales y otras redes
		g)	Red: suministros eléctricos; teleco...
		h)	Servicios de transporte
		i)	Servicio recogida residuos sólidos
		j)	Obras especiales
		k)	Indemnizaciones
Línea		2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
	R	Residencial	
Línea	3	OTRAS CONSTRUCCIONES	
	acciones	D	Dotacional
		E	Equipamiento
		EL	Espacio Libre

## 2.2. ESTUDIO ECONÓMICO

### 2.2.1. Descripción y contenido

El “Estudio Económico Financiero” puede definirse como un documento que establece la cuantificación de las acciones previstas y, por tanto, el nivel de inversión propuesto, al objeto de conseguir un equilibrio lo más coherente posible entre éste y la disponibilidad de recursos financieros de la Corporación. Será objetivo prioritario de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación.

De forma general, mediante este “Estudio” se ha de asegurar la realización efectiva de todo aquello que se propone para la transformación del territorio. Desde el punto de vista de la gestión, precisa las obras de ejecución de los sistemas generales a realizar, los costes, los operadores que intervienen en el proceso y las entidades de las que dependerá su mantenimiento.

Por ello, el citado “Estudio” analiza los presupuestos y la inversión en el periodo para proyectar los capítulos presupuestarios, con diferentes hipótesis de endeudamiento, y discernir la capacidad de la Administración Pública actuante para su financiación. Sus especificaciones se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Es por tanto necesario que exista una acción prevista que sea mensurable, para proceder a su cuantificación en términos monetarios, en tanto que no existan posibles devengos de obligaciones pecuniarias, no podrá hacerse una evaluación económica y financiera del “Programa de Actuación” propuesto.

En este sentido, con el objeto de conferir plena validez a estos instrumentos de ordenación, no es necesario que consten en el “Estudio Económico Financiero” las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del planeamiento, detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquellas se plasmen, antes al contrario, lo que se pretende es que la vocación de formalización de la ejecución que estos instrumentos tienen, debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación suficientes para poder llevar a cabo el planeamiento, con la finalidad de su concreción real y material.

### 2.2.2. Módulos y valoración de las acciones

El presente Estudio Económico, recoge los diversos presupuestos de gastos e inversiones, en los que se ponen de manifiesto los importes en euros que, como mínimo, son necesarios para la ejecución de las distintas acciones establecidas en el correspondiente Programa de Actuación.

Cualquier documento presupuestario, se puede estructurar en torno a cuatro apartados perfectamente diferenciados:

- 1.- **Mediciones:** son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.

2.- **Cuadro de precios unitarios:** en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.

3.- **Cuadro de precios descompuestos:** en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.

4.- **Presupuesto:** es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)** y añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, se obtiene el **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)**.

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata y actuales de mercado en la zona, incluyendo los gastos posibles de las obras y excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

Se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen la ejecución de las diferentes actuaciones. Estos criterios son los siguientes:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva, las operaciones que constituyen gastos corrientes, como son los costes de mantenimiento y conservación, no están reflejados en esta primera evaluación económica.
- Las tarifas obtenidas, están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras (PEM) y sólo se incluyen las partidas de Beneficio Industrial y Gastos Generales de la contrata, para obtener el módulo de valoración.

Con estas premisas, se han obtenido unos “**módulos de valoración**”, con arreglo a lo dispuesto en el RD 1020/1993 y datos oficiales de la Agencia Tributaria Canaria (ATC), que vienen convenientemente detallados en el anexo correspondiente, de este documento económico:

USOS	módulo	coeficiente	P.E.M.	% GG y Bº	módulo *
RESIDENCIAL / e. abierta	698,00 €	1,25	872,50	1,25	1.090,63 €
<b>RESIDENCIAL / e. manzana</b>	<b>698,00 €</b>	<b>1,00</b>	<b>698,00</b>	<b>1,25</b>	<b>872,50 €</b>
COMERCIAL	698,00 €	1,30	907,40	1,25	1.134,25 €
DEPORTIVO / descubierto	698,00 €	0,25	174,50	1,25	218,13 €
DEPORTIVO / cubierto	698,00 €	1,10	767,80	1,25	959,75 €
SANITARIO / ambulatorio	698,00 €	1,35	942,30	1,25	1.177,88 €
CULTURAL / con residencia	698,00 €	1,35	942,30	1,25	1.177,88 €
CULTURAL / sin residencia	698,00 €	1,25	872,50	1,25	1.090,63 €
SOCIAL / sin residencia	698,00 €	1,25	872,50	1,25	1.090,63 €

(Nota: Se han calculado los módulos de **Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.M.)** aplicando los coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993 (normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), así como, el **Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.C.)** sin IGIC, considerando un porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial en torno al 25%.)

A continuación, se ha elaborado el siguiente cuadro, con las mediciones y módulos de valoración propuestos, para obtener los costes de ejecución de las inversiones:

L. 1	URBANIZACIÓN VIARIOS	m2s	%	módulo	coste
a)	Explanación, pavimentación...		55,00%		128.543,94 €
b)	Zonas verdes y jardinería				0,00 €
c)	Zonas de uso público				0,00 €
d)	Red: abastecimiento agua...		3,90%		9.114,93 €
e)	Red: alcantarillado y depuración		9,60%		22.436,76 €
f)	Red: aguas pluviales y otras redes		7,00%		16.360,14 €
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...		10,00%		23.371,63 €
h)	Servicios de transporte		2,25%		5.258,62 €
i)	Servicio recogida residuos sólidos		2,25%		5.258,62 €
j)	Obras especiales		10,00%		23.371,63 €
k)	Indemnizaciones				0,00 €
		<b>1.869,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>125,00</b>	<b>233.716,25 €</b>

L. 2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	m2s	edificabilidad	m2c	módulo	coste
R	Residencial	3.180,27	0,6000	1.908,16	1.090,63	2.081.089,18 €
						0,00 €
						0,00 €
		<b>3.180,27</b>		<b>1.908,16</b>		<b>2.081.089,18 €</b>

L. 3	OTRAS CONSTRUCCIONES	m2s			coste	
D	Dotacional	513,30	1,60	821,28	272,66	223.927,13 €
E	Equipamiento	256,53	1,60	410,45	872,50	358.115,88 €
EL	Espacio Libre	2.675,66	1,00	2.675,66	96,00	256.863,36 €
		<b>3.445,49</b>		<b>3.907,39</b>		<b>838.906,37 €</b>

**Notas:**

**Línea 1** de la programación, se ha calculado aplicando un módulo global de coste de urbanización de viarios de 125 euros/m2s, tomando como medición la superficie que ofrecen las fichas de ordenación. El desglose por capítulos de esta urbanización, se ha realizado con arreglo a porcentajes sobre el total presupuestado, en base a datos obtenidos de otros presupuestos de similares características.

**Línea 2**, se han ajustado las edificabilidades en función de lo dispuesto en las memorias de ordenación.

**Línea 3**, se ha considerado un módulo para el dotacional, equivalente al 25% del correspondiente a una edificación abierta o socio cultural sin residencia, ya que se va a ejecutar en antiguo estanque, del que se aprovechan las paredes y suelo, tan solo requiere obras de refuerzo estructurales y de cubierta, en cuanto al correspondiente al espacio libre, según indicaciones de los técnicos municipales, se ha establecido un módulo de 96,00 euros/m<sup>2c</sup>.

### 2.2.3. Cuadro resumen de presupuestos

En base a los criterios y módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de las líneas de programación propuestas.

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	precio / módulo	medición	magnitud
<b>L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS</b>					
a)	Explanación, pavimentación...	128.543,94			
b)	Zonas verdes y jardinería	-			
c)	Zonas de uso público	-			
d)	Red: abastecimiento agua...	9.114,93			
e)	Red: alcantarillado y depuración	22.436,76			
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	16.360,14			
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	23.371,63			
h)	Servicios de transporte	5.258,62			
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.258,62			
j)	Obras especiales	23.371,63			
k)	Indemnizaciones	-			
		<b>233.716,25</b>	<b>125,00</b>	<b>1.869,73</b>	<b>m2u (urban.)</b>
<b>L. 2 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>					
R	Residencial	2.081.089,18	1.090,63	1.908,16	m <sup>2c</sup>
		<b>2.081.089,18</b>			
<b>L. 3 OTRAS CONSTRUCCIONES</b>					
D	Dotacional	223.927,13	272,66	821,28	-
E	Equipamiento	358.115,88	872,50	410,45	-
EL	Espacio Libre	256.863,36	96,00	2.675,66	-
		<b>838.906,37</b>			
<b>Total presupuestación económica (€) :</b>		<b>3.153.711,80</b>			

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, así como, **“las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan”**, tal y como dispone el artículo 64. 2. a) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

## 2.3. ESTUDIO FINANCIERO

### 2.3.1. Descripción y contenido

En esta fase del documento se ha realizado el estudio del origen y destino de los flujos financieros, por los devengos a los que se ha de hacer frente, para cumplir con el Programa de Actuación. El Estudio Financiero, culmina la tarea de la evaluación “económica” de la actuación, por cuanto analiza quien va a pagar lo que se propone realizar el instrumento de planeamiento. Por otra parte, una vez cuantificadas las acciones, se va a proceder a definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar.

### 2.3.2. Financiación pública o privada

La definición de las acciones o intervenciones, su cuantificación monetaria y la propuesta de su financiación, completan el procedimiento para la evaluación económico - financiera del Programa de Actuación.

A continuación se describen las “**Líneas de Intervención**” ya propuestas, indicando para cada una de las acciones su agente financiador (público o privado):

<b>1.- Primera:</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>PÚBLICO / AYUNTAMIENTO</b>
<b>2.- Segunda:</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	
	<b>Residencial Libre</b>	<b>PRIVADO / PROMOTOR</b>
<b>3.- Tercera:</b>	<b>OTRAS CONSTRUCCIONES</b>	
	<b>Dotaciones públicas</b>	<b>PÚBLICO / AYUNTAMIENTO</b>
	<b>Equipamiento</b>	<b>PRIVADO /</b>
	<b>Espacio libre</b>	<b>PÚBLICO / AYUNTAMIENTO</b>

Debido a las condiciones especiales de los asentamientos rurales, se estará a lo dispuesto en el DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en tanto en cuanto regula la gestión y ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

En este caso, de la sostenibilidad económica de la actuación propuesta, derivan la responsabilidad global de la gestión y ejecución a los presupuestos municipales, aunque se obtendrán recursos financieros y fiscales de los agentes privados, una vez que se construyan las edificaciones residenciales y los equipamientos comerciales.

### 2.3.3. Cuadro resumen de la financiación

Una vez concretados los agentes, que han de realizar y financiar las acciones propuestas en el Programa de Actuación, se ha elaborado una tabla de resumen del Estudio Financiero.

Estudio Financiero		presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	otras AAPP	Promotor
<b>L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS</b>					
a)	Explanación, pavimentación...	128.543,94	128.543,94	-	-
b)	Zonas verdes y jardinería	-	-	-	-
c)	Zonas de uso público	-	-	-	-
d)	Red: abastecimiento agua...	9.114,93	9.114,93	-	-
e)	Red: alcantarillado y depuración	22.436,76	22.436,76	-	-
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	16.360,14	16.360,14	-	-
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	23.371,63	23.371,63	-	-
h)	Servicios de transporte	5.258,62	5.258,62	-	-
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.258,62	5.258,62	-	-
j)	Obras especiales	23.371,63	23.371,63	-	-
k)	Indemnizaciones	-	-	-	-
		<b>233.716,25</b>	<b>233.716,25</b>	-	-
<b>L. 2 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>					
R	Residencial	2.081.089,18			2.081.089,18
		<b>2.081.089,18</b>	-	-	<b>2.081.089,18</b>
<b>L. 3 OTRAS CONSTRUCCIONES</b>					
D	Dotacional	223.927,13	223.927,13		
E	Equipamiento	358.115,88			
EL	Espacio Libre	256.863,36	256.863,36		
		<b>838.906,37</b>	<b>480.790,49</b>	-	-
<b>Total presupuestación financiera (€) :</b>		<b>3.153.711,80</b>	<b>714.506,74</b>	-	<b>2.081.089,18</b>

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, diferenciando entre las que tendrán carácter **público** o **privado**, así como, "la indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar", tal y como dispone el artículo 64. 2. b) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).



### 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta “evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”.

En primer lugar, se trata de realizar una evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

En segundo lugar, se trata de realizar un análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

En definitiva, se trata de asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

Estos nuevos requerimientos legales, han generado un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración puede favorecer al mismo tiempo, la utilidad de los procesos que se tratan y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, debe ser la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, con el propósito de superar los paradigmas tradicionales del urbanismo español del Siglo XX, basado en el desarrollismo y en la creación de nueva ciudad mediante el consumo de nuevo suelo.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo muy necesario, pero en la actualidad parece claro también, que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación

urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 65** de este Reglamento de Planeamiento, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar el **Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)**.

#### **Artículo 65. Informe de sostenibilidad económica**

*1. Los instrumentos de ordenación contendrán un **informe de sostenibilidad económica**, en los términos previstos en la legislación estatal.*

*2. Estos informes se dividirán en dos partes:*

*a) **Parte I:** Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes. Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.*

*b) **Parte II:** Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.*

*3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.*

### 3.1. **PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA**

Tal y como dispone el artículo 65 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**):

(...)

1. *Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.*

2. *Estos informes se dividirán en dos partes:*

a) **Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.** Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

(...)

#### 3.1.1. **Flujos de salida**

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes:

**Intervenciones propuestas (inversión):** que puedan ser imputables a la actuación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma.

**Costes de conservación, mantenimiento y reparación:** que van a ser recurrentes en el tiempo y se van estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

##### 3.1.1.1. **Inversiones públicas**

Con el propósito de realizar la evaluación de los importes totales de la inversión pública municipal, necesaria para la ejecución material de las infraestructuras y equipamientos previstos, como ha quedado ya definido en el estudio financiero, la cuantía estimada en el Estudio Financiero es de unos **714.506,74 euros** (urbanización viarios + dotaciones + espacios libres).

##### 3.1.1.2. **Conservación, mantenimiento y reparación**

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.

- El mantenimiento de las mismas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de estos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que en cualquier estudio y evaluación económica, estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio, para los fines propuestos en el programa de actuación.

Por otra parte, el cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que pueden estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, en otros casos, se necesita ese mantenimiento de rutina pero al cabo de un determinado periodo de tiempo, debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

1. **Mantenimiento rutinario**, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.
2. **Mantenimiento de refuerzo**, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa entre el 1% al 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 2% al 10% a lo largo de toda su vida útil.

En general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios, pueden ser: suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.); abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.); saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.); telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.). Estos

mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

En consecuencia, los costes anuales de conservación y mantenimiento, se han evaluado mediante la elección de diversos porcentajes anuales sobre la inversión inicial, tal como sigue:

Informe Sostenibilidad Económica		presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
<b>L. 1 URBANIZACIÓN VIARIOS</b>					
a)	Explanación, pavimentación...	128.543,94	si	1,75%	2.249,52
b)	Zonas verdes y jardinería	-	si	1,75%	-
c)	Zonas de uso público	-	si	1,75%	-
d)	Red: abastecimiento agua...	9.114,93	si	1,75%	159,51
e)	Red: alcantarillado y depuración	22.436,76	si	1,75%	392,64
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	16.360,14	si	1,75%	286,30
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	23.371,63	si	1,75%	409,00
h)	Servicios de transporte	5.258,62	si	1,75%	92,03
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.258,62	si	1,75%	92,03
j)	Obras especiales	23.371,63	si	1,75%	409,00
k)	Indemnizaciones				s/m
		<b>233.716,25</b>			<b>4.090,03</b>
<b>L. 2 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>					
R	Residencial	2.081.089,18	no		s/m
		<b>2.081.089,18</b>			-
<b>L. 3 OTRAS CONSTRUCCIONES</b>					
D	Dotacional	223.927,13	si	1,00%	2.239,27
E	Equipamiento	358.115,88			s/m
EL	Espacio Libre	256.863,36	si	1,50%	3.852,95
		<b>838.906,37</b>			<b>6.092,22</b>
<b>Total inversión (€) :</b>		<b>3.153.711,80</b>	<b>Total mantenimiento (€) :</b>		<b>10.182,26</b>

### 3.1.2. Flujos de entrada

Los principales tributos que se suelen generar, como consecuencia de la ejecución de un instrumento de ordenación son:

#### Puntuales:

<b>I.C.I.O.</b>	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
<b>I.I.V.T.N.U.</b>	Impuesto s/ incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana
<b>TASAS</b>	Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas...

#### Recurrentes:

<b>I.B.I.</b>	Impuesto sobre bienes inmuebles
<b>I.A.E.</b>	Impuesto Actividades Económicas
<b>I.V.T.M.</b>	Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

#### 3.1.2.1. I.C.I.O.

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de

profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del cuatro por cien. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Actualmente, el tipo de gravamen del impuesto se encuentra en el **2,50%**.

### 3.1.2.2. I.I.V.T.N.U.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 por ciento. Dentro del límite señalado, los ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor.

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones que correspondan.

En este momento no ha sido posible calcular exactamente los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de las fechas de adquisición de los terrenos y de las posibles transmisiones a realizar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

### 3.1.2.3. **TASAS**

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Las principales tasas que se pueden generar como consecuencia de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas en este documento, son las siguientes:

Tasa por el otorgamiento de licencias construcciones y obras (2% obra mayor y 3% obra menor).

Tasa por licencias de actividad para la apertura de establecimientos.

Tasa por tramitación y expedición de documentos administrativos.

Tasa por prestación del servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

Tasa por prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos.

Conforme a los tipos y bases imponibles posibles, se ha considerado un módulo general del 2,3% de recaudación de tasas, calculadas sobre los presupuestos de ejecución material.

### 3.1.2.4. **I.B.I.**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (aprobada por RDL 2/2004, de 5 de marzo).

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible la reducción que sea procedente.



La cuota íntegra de este impuesto, será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen y la cuota líquida, se obtendrá minorando la cuota íntegra, en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Conforme a los datos manejados e información obtenida del ayuntamiento, se han estimado unos módulos de recaudación por m2 construido y uso pormenorizado, que vienen desarrollados en el anexo correspondiente de este documento económico.

#### 3.1.2.5. I.A.E.

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Se consideran, a los efectos de este impuesto, actividades empresariales las ganaderas, cuando tengan carácter independiente, las mineras, industriales, comerciales y de servicios. No tienen, por consiguiente, tal consideración las actividades agrícolas, las ganaderas dependientes, las forestales y las pesqueras, no constituyendo hecho imponible por el impuesto ninguna de ellas.

Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. El contenido de las actividades gravadas se definirá en las tarifas del impuesto.

Están exentos del impuesto:

- a) El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de las entidades locales.
- b) Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella. A estos efectos, no se considerará que se ha producido el inicio del ejercicio de una actividad cuando esta se haya desarrollado anteriormente bajo otra titularidad, circunstancia que se entenderá que concurre, entre otros supuestos, en los casos de fusión, escisión o aportación de ramas de actividad.
- c) Los siguientes sujetos pasivos: las personas físicas; los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros; en cuanto a los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, la exención sólo alcanzará a los que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.

e) Los organismos públicos de investigación, los establecimientos de enseñanza en todos sus grados costeados íntegramente con fondos del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, o por fundaciones declaradas benéficas o de utilidad pública, y los establecimientos de enseñanza en todos sus grados que, careciendo de ánimo de lucro, estuvieren en régimen de concierto educativo, incluso si facilitasen a sus alumnos libros o artículos de escritorio o les prestasen los servicios de media pensión o internado y aunque por excepción vendan en el mismo establecimiento los productos de los talleres dedicados a dicha enseñanza, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine, exclusivamente, a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.

f) Las asociaciones y fundaciones de disminuidos físicos, psíquicos y sensoriales, sin ánimo de lucro, por las actividades de carácter pedagógico, científico, asistenciales y de empleo que para la enseñanza, educación, rehabilitación y tutela de minusválidos realicen, aunque vendan los productos de los talleres dedicados a dichos fines, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine exclusivamente a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.

g) La Cruz Roja Española.

h) Los sujetos pasivos a los que les sea de aplicación la exención en virtud de tratados o convenios internacionales.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar las tarifas del impuesto, de acuerdo con los preceptos contenidos en esta Ley de Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, y los coeficientes y las bonificaciones previstos por la Ley y, en su caso, acordados por cada ayuntamiento y regulados en las ordenanzas fiscales respectivas.

Las tarifas del impuesto, en las que se fijarán las cuotas mínimas, así como la Instrucción para su aplicación, se aprobarán por real decreto legislativo del Gobierno, que será dictado en virtud de la presente delegación legislativa al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución.

Sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto se aplicará, en todo caso, un coeficiente de ponderación, determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo.

Sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación previsto en el artículo anterior, los ayuntamientos podrán establecer una escala de coeficientes que pondere la situación física del local dentro de cada término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique.

El impuesto se gestiona a partir de la matrícula de éste. Dicha matrícula se formará anualmente para cada término y estará constituida por censos comprensivos de las actividades económicas, sujetos pasivos, cuotas mínimas y, en su caso, del recargo provincial. La matrícula estará a disposición del público en los respectivos ayuntamientos.

En este momento no ha sido posible calcular los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de los proyectos de negocio, a desarrollar cuando de comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

### 3.1.2.6. I.V.T.M.

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en éstos. A los efectos de este impuesto también se considerarán aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística.

Son sujetos pasivos de este impuesto las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a cuyo nombre conste el vehículo en el permiso de circulación.

La cuota tributaria de este impuesto se obtiene por aplicación al cuadro de tarifas establecidas en el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, de los siguientes coeficientes:

Potencia y clase de vehículo	Cuota-Euros
<b>A) Turismos:</b>	
De menos de ocho caballos fiscales	20,07
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	54,19
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	114,38
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	142,48
De 20 caballos fiscales en adelante	178,08

### 3.1.3. Resumen

Hipótesis:

**22 viviendas libres**

**35 vehículos nuevos con un módulo medio de cálculo de 75 euros**

<b>AR - 16 LOS LOMOS</b>		3.153.711,80 €	s/ P.E.M. <b>2,50%</b>	I.C.I.O. <b>60.980,13 €</b>	s/ P.E.M. <b>2,30%</b>	TASAS <b>56.101,72 €</b>	eur/m2c <b>€ 2,50</b>	I.B.I. <b>4.770,41 €</b>	s/ nº viv. <b>€ 75,00</b>	I.V.T.M. <b>2.625,00 €</b>
<b>L. 1</b>	<b>URBANIZACIÓN VIARIOS</b>	<b>coste</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>
a)	Explanación, pavimentación...	128.543,94 €		-		-				
b)	Zonas verdes y jardinería	0,00 €		-		-				
c)	Zonas de uso público	0,00 €		-		-				
d)	Red: abastecimiento agua...	9.114,93 €		-		-				
e)	Red: alcantarillado y depuración	22.436,76 €		-		-				
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	16.360,14 €		-		-				
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	23.371,63 €		-		-				
h)	Servicios de transporte	5.258,62 €		-		-				
i)	Servicio recogida residuos sólidos	5.258,62 €		-		-				
j)	Obras especiales	23.371,63 €		-		-				
k)	Indemnizaciones	0,00 €		-		-				
		<b>233.716,25 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>
<b>L. 2</b>	<b>EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>	<b>coste</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>
R	Residencial	2.081.089,18 €	<b>2,50%</b>	52.027,23	<b>2,30%</b>	47.865,05	<b>2,50</b>	4.770,41	<b>35</b>	2.625,00
		0,00 €	<b>2,50%</b>	-	<b>2,30%</b>	-		-		-
		0,00 €	<b>2,50%</b>	-	<b>2,30%</b>	-		-		-
		<b>2.081.089,18 €</b>		<b>52.027,23 €</b>		<b>47.865,05 €</b>		<b>4.770,41 €</b>		<b>2.625,00 €</b>
<b>L. 3</b>	<b>OTRAS CONSTRUCCIONES</b>	<b>coste</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>
D	Dotacional	223.927,13 €		-		-		-		-
E	Equipamiento	358.115,88 €	<b>2,50%</b>	8.952,90	<b>2,30%</b>	8.236,67		-		-
EL	Espacio Libre	256.863,36 €		-		-		-		-
		<b>838.906,37 €</b>		<b>8.952,90 €</b>		<b>8.236,67 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>

BALANCE FINAL	-619.719,70	-597.424,89	-2.786,85	-2.786,85	-2.786,85	-2.786,85	-2.786,85	-2.786,85	-2.786,85	-2.786,85	-2.786,85
<b>(con todos los SGM adscritos por el PGO)</b>											
SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	714.506,74	714.506,74									
conservación, mantenimiento y reparación	81.458,05		10.182,26	10.182,26	10.182,26	10.182,26	10.182,26	10.182,26	10.182,26	10.182,26	10.182,26
	-										
	<b>795.964,78</b>	<b>714.506,74</b>	<b>10.182,26</b>	<b>10.182,26</b>	<b>10.182,26</b>	<b>10.182,26</b>	<b>10.182,26</b>	<b>10.182,26</b>	<b>10.182,26</b>	<b>10.182,26</b>	<b>10.182,26</b>
ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	
<b>Cesiones de suelo</b>	-										
Ingresos de derecho privado	-										
Tasas (licencias y autorizaciones)	56.101,72	56.101,72									
Tasas (prestación de servicios)	-										
Contribuciones especiales	-										
I s/ bienes inmuebles (VPP)	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ bienes inmuebles (residencial)	38.163,24		4.770,41	4.770,41	4.770,41	4.770,41	4.770,41	4.770,41	4.770,41	4.770,41	4.770,41
I s/ bienes inmuebles (comercial)	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ actividades económicas	-		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	21.000,00		2.625,00	2.625,00	2.625,00	2.625,00	2.625,00	2.625,00	2.625,00	2.625,00	2.625,00
I s/ construcciones instalaciones y obras	60.980,13	60.980,13									
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-										
Participaciones en tributos de otras AAPP	-										
Subvenciones	-										
Precios públicos	-										
Operaciones de crédito	-										
	<b>176.245,08</b>	<b>117.081,84</b>	<b>7.395,41</b>	<b>7.395,41</b>	<b>7.395,41</b>	<b>7.395,41</b>	<b>7.395,41</b>	<b>7.395,41</b>	<b>7.395,41</b>	<b>7.395,41</b>	<b>7.395,41</b>

### 3.2. **PARTE II: ANÁLISIS DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

Tal y como dispone el artículo 65 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**):

(...)

1. *Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.*

2. *Estos informes se dividirán en dos partes:*

(...)

**b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.**

(...)

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a suelo residencial, que deben hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

Por uso productivo, debe entenderse aquél suelo que es susceptible de generar actividad económica, por cuanto tiene por objeto, o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en estos suelos: los usos industriales, en sus distintas categorías (extensiva, intensiva...); tecnológicos; comerciales; turísticos; etcétera. La definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios, están desarrolladas en las correspondientes ordenanzas incorporadas al instrumento de planeamiento.

En este sentido, cabe considerar que las propuestas de la Ordenación Urbanística vigentes (PGO) han tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, por lo que basta remitir en este punto a los contenidos y determinaciones específicas, que justifican el adecuado equilibrio entre lo programado para uso residencial y el destinado a usos productivos.

En general, parece que esta propuesta puede mejorar las expectativas de en la generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, dotando a los suelos de las mayores posibilidades de aprovechamiento lucrativo, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.

#### 4. CONCLUSIONES

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del art. 135 de la Constitución Española llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la “Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera” que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el “RDL 4/2012, de 24 de febrero”, de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la “Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible”, en la que se define la economía sostenible como el “patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”, al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación.

Con estas consideraciones previas, el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), debe evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Pública Local, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el «balance fiscal municipal» o ahorro bruto tiene que ser positivo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

Las conclusiones finales de este documento económico, son:

1) El saldo global de impactos de la actuación propuesta evaluado es negativo, para 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, lo que plantea la necesidad de asumir las diferencias vía incremento del gasto, lo cual es actualmente posible ya que las cifras de ahorro bruto y neto así lo indican. En consecuencia, esta modificación menor será sostenible si es susceptible de ser soportada presupuestariamente y cumplir con los requerimientos del **“plan económico financiero”** (artículos 116 y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) de la corporación municipal, dentro de lo dispuesto en la legislación vigente referente a la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible).

2) No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3) Las estimaciones realizadas para un período temporal de 8 años, presentan un “cash flow” acumulado negativo para las arcas municipales, desde el año de inicio de la gestión y ejecución de la urbanización. No obstante, se puede afirmar que, si se lograra que se gestione y ejecute totalmente la urbanización, así como, las edificaciones necesarias para los usos propuestos, los impactos en el plano social y económico serán muy positivos.

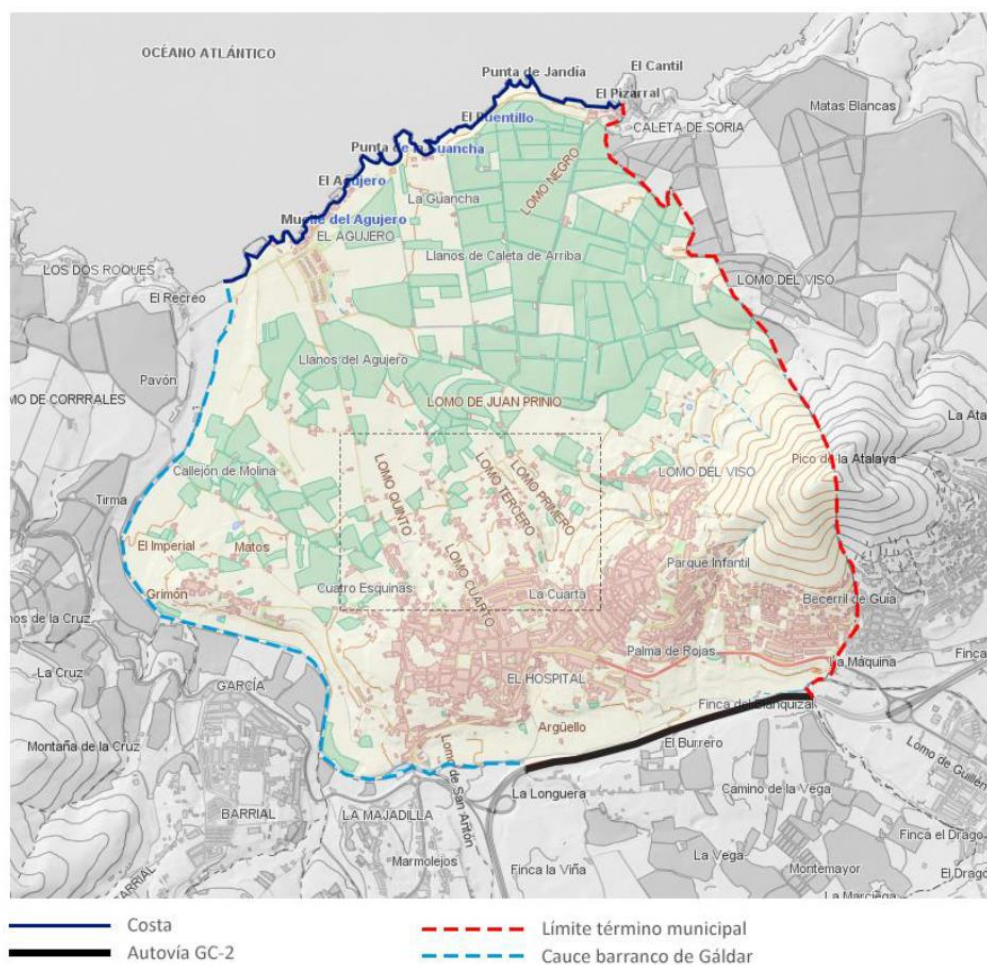
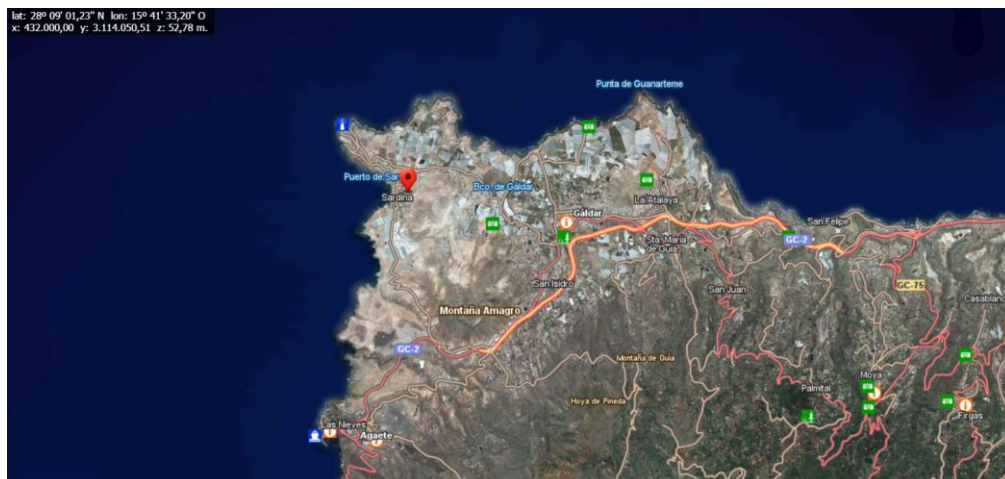
4) Desde un punto de vista cuantitativo, se han obtenido cifras globalmente negativas en todos los parámetros estudiados, sobre todo los que tienen un carácter público local. Pero se podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que la nueva superficie residencial, debe dinamizar el consumo de bienes y servicios, así como la contratación de personal.

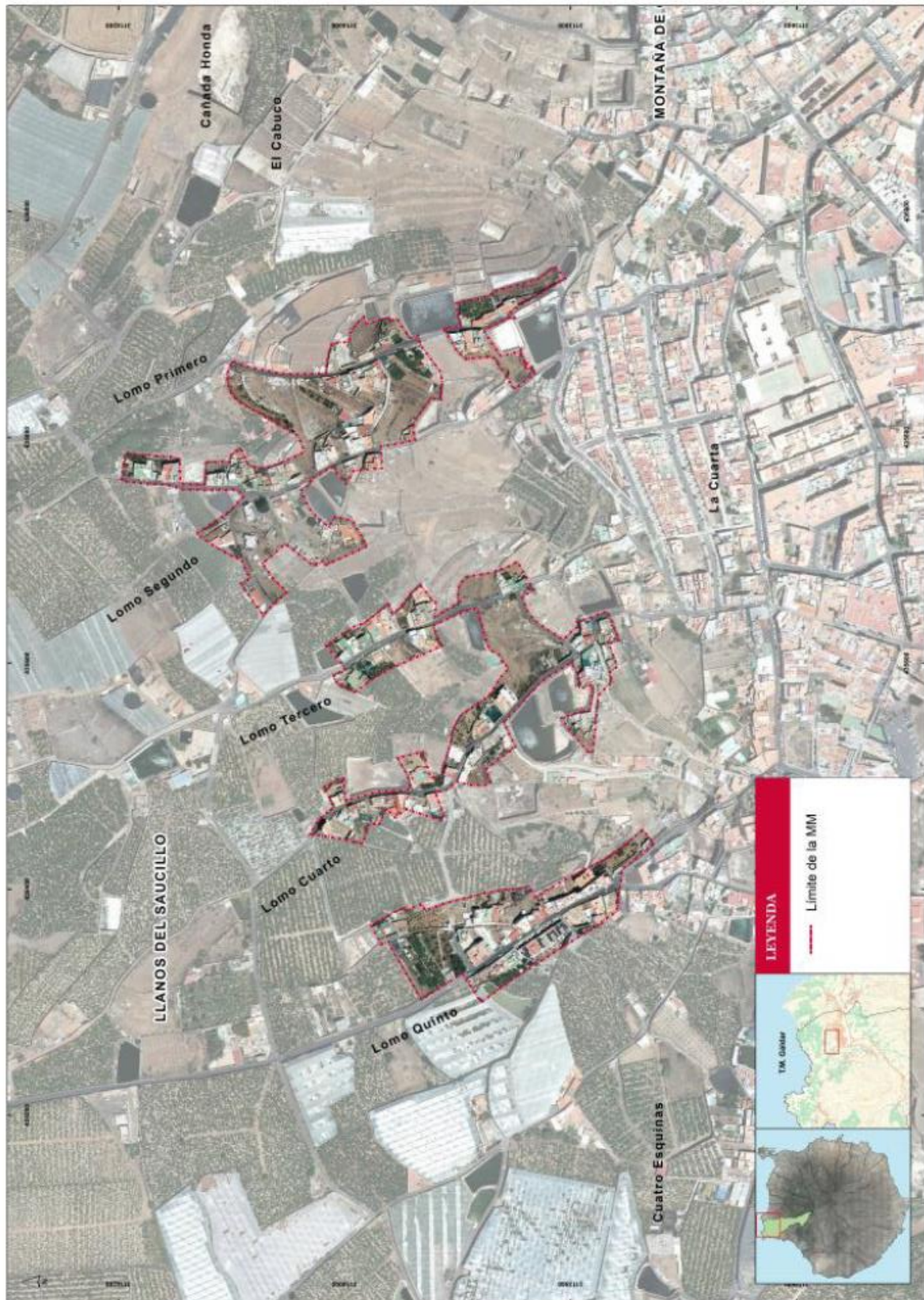
5) Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la nueva superficie destinada a residencial, incrementa las posibilidades de atracción de residentes y de actividades empresariales a desarrollar en el ámbito, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza para este municipio.



## 5. ANEXOS

### 5.1. LOCALIZACIÓN, PLANOS Y FICHAS DE ORDENACIÓN





5.2. **PGO 2006**

3.7.1.1.4 *Casco de Gáldar*

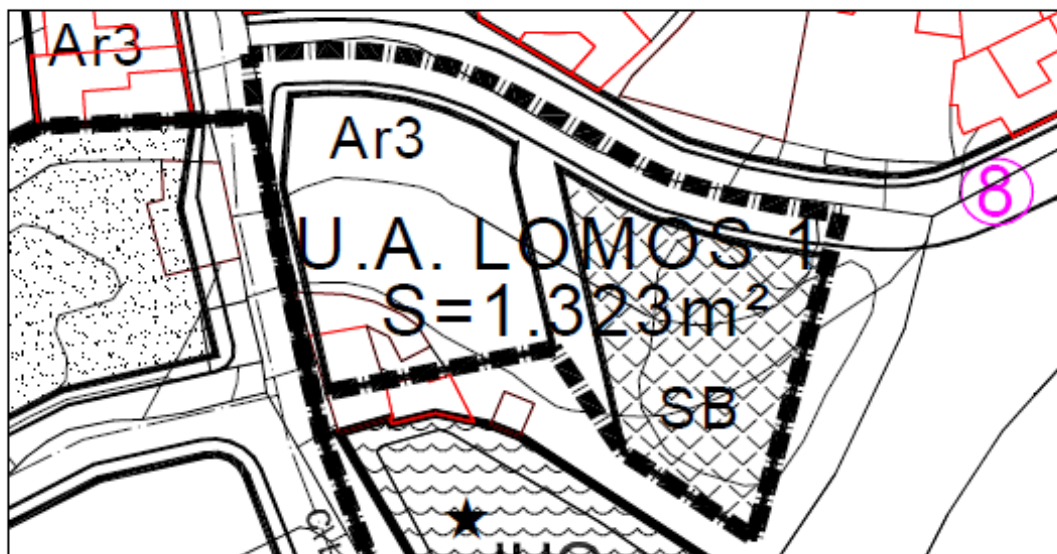
3.7.1.1.4.1 Unidades de Actuación (Los Lomos)

LO-1	Superficie: 1.323 m <sup>2</sup> 10% UAL: 76.35 U.A.L. Valor UAL: Prioridad: 1º Cuatrienio
LO-2	Superficie: 2.070 m <sup>2</sup> 10% UAL: 132.75 U.A.L. Valor UAL: Prioridad: 1º Cuatrienio
LO-3	Superficie: 3.606 m <sup>2</sup> 10% UAL: 81.15 U.A.L. Prioridad: 1º Cuatrienio

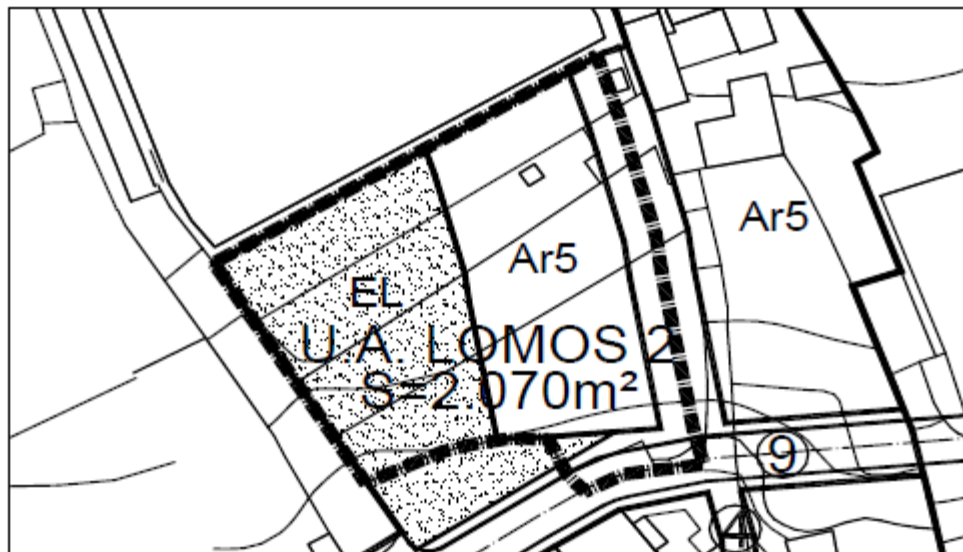
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL						
ÁREA TERRITORIAL	ÁMBITO	UA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIF m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	APROV MEDIO
S.R.A.R.	LOMOS, LOS	LO-1	1323	764	0,58	0,4898
		LO-2	2070	1328	0,64	0,5443
		LO-3	3606	1748	0,48	0,5046
		Totales	6999	3840		

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL								
ÁMBITO	UA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS ART.36	ESPACIOS LIBRES	N° VIV
LOMOS, LOS	LO-1	1323	764	0,58	100,99	649	200	4
	LO-2	2070	1328	0,64	112,23	1185	1185	7
	LO-3	3606	1748	0,48	84,81	2323	1923	9
	Totales	6999	3840			4157	3308	20
	Reserva legal 40 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c.						1536	768

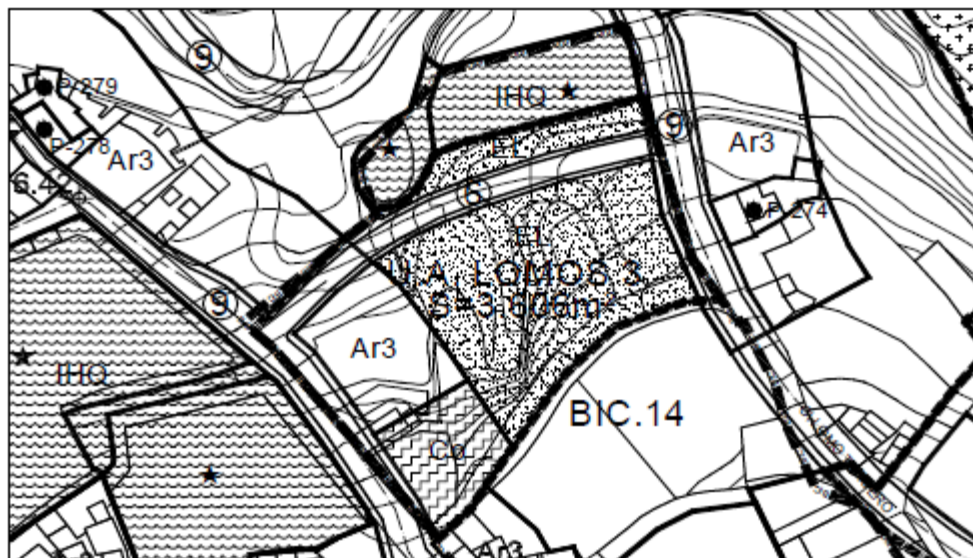
UNIDAD DE ACTUACIÓN				LOS LOMOS LO-1			
Superficie Total				1323 m <sup>2</sup>			
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial			
Densidad		29 Viv/Ha.		Nº máximo de viviendas		4 Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		764 m <sup>2</sup> .	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
	R		b3	2,7	100	3	0
	R		b2	1,8	100	2	0
	R	509	AR-3	1,5	80	2	764
	Social	449	S				0
	Estanque E.L.		IHQ				
<b>TOTAL</b>		<b>958</b>					<b>764</b>
				SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL				509			763,50
COMERCIAL COMPATIBLE				0			0
RESERVA ART. 36							
ESPACIOS LIBRES				0	200	153	
ITINERARIOS PEATONALES				200			
DOTACIONAL				449			
SUBTOTAL				1158	449		
VIARIO				165			
TOTAL				1323	649	305	763,50
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PRIVADA	PLAZO			1er Cuatrienio
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95
							Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				763,50 U.A.L.			100,99
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				763,5 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,4898 U.A.L./m <sup>2</sup>			
10% Cesión				76,35 U.A.L.			
<b>Determinaciones de Contenido Ambiental</b>							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 200 m <sup>2</sup> /vivienda. Esta unidad se delimita en aplicación del artículo 97 b.2. respecto de unidades de actuación en Asentamiento Rural.							



UNIDAD DE ACTUACIÓN		LOS LOMOS LO-2					
Superficie Total		2070 m <sup>2</sup>					
Uso Característico		Residencial					
Uso Compatible		Comercial					
Densidad	32 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		7 Viv.			
Coefficiente de Edificabilidad	0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		1328 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>			
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )
	R		b3	2,7	100	3	0
	R		b2	1,8	100	2	0
	R	885	AR-5	1,5	80	2	1328
	Reserva		EQ				0
	DD						
	E.L.	870					
<b>TOTAL</b>		<b>1755</b>					<b>1328</b>
		SUP. SUELO		DOTACIONES		ART. 36	
		RESIDENCIAL		885		1327,50	
		COMERCIAL COMPATIBLE		0		0	
RESERVA ART. 36		ESPACIOS LIBRES		870		1185	
		ITINERARIOS PEATONALES		315		266	
		DOTACIONAL		0			
		SUBTOTAL		2070		0	
		VIARIO		0			
		TOTAL		2070		1185	
SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PRIVADA		PLAZO		1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,95	0,90	0,95
						Densidad Viv/Ha	
Aprovechamiento lucrativo residencial				1327,50 U.A.L.		112,23	
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				1327,5 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,6443 U.A.L./m <sup>2</sup>			
10% Cesión				132,75 U.A.L.			
<b>Determinaciones de Contenido Ambiental</b>							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 200 m <sup>2</sup> /vivienda. Esta unidad se delimita en aplicación del artículo 97 b.2. respecto de unidades de actuación en Asentamiento Rural.							



UNIDAD DE ACTUACIÓN		LOS LOMOS LO-3						
Superficie Total		3606 m <sup>2</sup>						
Uso Característico		Residencial						
Uso Compatible		Comercial						
Densidad	24 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		9 Viv.				
Coefficiente de Edificabilidad	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		1748 m <sup>2</sup>				
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	
	R		b3	2,7	100	3	0	
	R		b2	1,8	100	2	0	
	R	541	AR-3	1,5	80	2	812	
	comercial	400	CO	2,34			938	
	DD							
	E.L.	1923						
<b>TOTAL</b>		<b>2864</b>					<b>1748</b>	
		<b>SUP. SUELO</b>		<b>DOTACIONES ART. 36</b>		<b>SUP. CONSTRUÍDA M<sup>2</sup></b>		
		RESIDENCIAL		541		811,50		
		COMERCIAL COMPATIBLE		400		938		
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		1923		1923		350	
	ITINERARIOS PEATONALES DOTACIONAL		400					
	SUBTOTAL VIARIO		3264		400			
	TOTAL		3606		2323		699	
<b>SISTEMAS DE EJECUCIÓN</b>		PRIVADA		PLAZO		1er Cuatrienio		
<b>PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO</b>		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00	0,94
								Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				811,50 U.A.L.				84,81
Aprovechamiento lucrativo comercial				1123,2 U.A.L.				
Aprovechamiento lucrativo total				1934,7 U.A.L.				
Aprovechamiento medio				0,5048 U.A.L./m <sup>2</sup>				
10% Cesión				193,47 U.A.L.				
<b>Determinaciones de Contenido Ambiental</b>								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 200 m <sup>2</sup> /vivienda. Esta unidad se delimita en aplicación del artículo 97 b.2. respecto de unidades de actuación en Asentamiento Rural. La edificabilidad comercial es de 1.8 pero viene afectada por un coeficiente de uso de 1.3 = 2.34								



### 5.3. MÓDULOS DE VALORACIÓN

**Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.**

#### ANEXO

#### **CAPÍTULO III Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones**

#### **Norma 20. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.**

1. Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo.
2. La categoría 1, establecida en dicho cuadro de coeficientes, podrá ampliarse con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supere la que corresponda a los de la categoría 1, tal y como aparezca ésta descrita en el correspondiente catálogo. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50, un 30 y un 15 por 100, respectivamente. Esta ampliación se recogerá, en su caso, en la ponencia de valores.
3. En el cuadro se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.
4. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.
5. En las instalaciones hoteleras (uso 7) se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
6. No obstante lo establecido en los apartados 4 y 5 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.
7. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.
8. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.
9. Las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria elaborarán un catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de su ámbito territorial, coordinado por la Junta Técnica territorial correspondiente, en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones. Estos catálogos se realizarán siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General, previo estudio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA									
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
			2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20	
2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
		2.2.3 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
		3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
			3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,95	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05		1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70		
3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,85	0,55	0,45	0,35		
	3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,85	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20		
	3.3.3 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05		
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
		4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,95	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	
		4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
	5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
			5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
			5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
5.2 DESCUBIERTOS		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25	
		5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
			5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
5.4.2 HIPODROMOS, CANOÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.			2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTÁCULOS		6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
			6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,65	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO		2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
	6.2 BARES MUSICALES SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.2 UNIDO a OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
		6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
			6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	7 OCIO Y HOSTELERÍA		7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,85	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS		2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
		7.1.3 RESTAURANTES		2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
7.2 SIN RESIDENCIA		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,60	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00	
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA		8.1 SANITARIOS con CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
			8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
			8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.2 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
			8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
	9 CULTURALES Y RELIGIOSOS		9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES		2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS		1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA CULTURALES en RESIDENCIA		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
		9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05	
10 EDIFICIOS SINGULARES		10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
			10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
			10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,95	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
			10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
	10.3.3 CAMPINGS		0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02	
	10.3.4 CAMPOS de GOLF	10.3.4 CAMPOS de GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005	
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01	
10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)		0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10		
10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M3)		0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15		
10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)		0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25		

Conforme a estas referencias normativas, se han establecido los coeficientes correctores, para el módulo de referencia: **residencial / viviendas colectivas de carácter urbano / manzana cerrada / cat. 4 = 1,00**



Para obtener los módulos de referencia de costes, se han consultado las páginas web que ofrecen los “**Índices de Costes de Construcción en Canarias**” (ATC), de mucha utilidad para realizar valoraciones de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Como fruto de un trabajo elaborado bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, se realizan con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado, de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago y fijar unos “**Índices de Valoración**” de las mismas.

En consecuencia, esta aplicación informática permite una consulta rápida de los Índices de Valoración de Costes de Construcción en Canarias en cada una de las tipologías estudiadas por la Fundación CIEC, mediante una clasificación por usos, tipologías y plantas tipo.



ÍNDICES DE COSTES DE  
CONSTRUCCIÓN EN  
CANARIAS



Fundación  
CIEC  
Centro de Información y Economía  
de la Construcción en Canarias



Federación Canaria  
de Municipios

#### DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2019	2138303DS3123N0001LR	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m <sup>2</sup> de e.m.
SÓTANO	APARCAMIENTOS	489
SEMISÓTANO	TRASTEROS	613
PLANTA BAJA	COMERCIAL	472
PLANTAS ALTAS	RESIDENCIAL	698
PLANTA ÁTICO	RESIDENCIAL	698
AZOTEA	ZONAS COMUNES	613

**AÑO 2019**

**ISLA DE GRAN CANARIA - T. M. GÁLDAR**

**USO PRINCIPAL RESIDENCIAL – EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS**

**MÓDULO BÁSICO P.E.M. 698,00 euros / m<sup>2</sup>c**

5.4. FLUJOS DE ENTRADA (TRIBUTOS)

<b>AR - 16 LOS LOMOS</b>		<b>6.082.102,82 €</b>	<b>2,50%</b>	<b>130.458,75 €</b>	<b>2,30%</b>	<b>120.022,05 €</b>	<b>€ 2,25</b>	<b>12.459,22 €</b>	<b>€ 75,00</b>	<b>6.750,00 €</b>
<b>L. 1</b>	<b>URBANIZACIÓN VIARIOS</b>	<b>coste</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>
a)	Explanación, pavimentación...	212.818,38 €	<b>2,50%</b>	5.320,46	<b>2,30%</b>	4.894,82				
b)	Zonas verdes y jardinería	0,00 €	<b>2,50%</b>	-	<b>2,30%</b>	-				
c)	Zonas de uso público	0,00 €	<b>2,50%</b>	-	<b>2,30%</b>	-				
d)	Red: abastecimiento agua...	15.090,76 €	<b>2,50%</b>	377,27	<b>2,30%</b>	347,09				
e)	Red: alcantarillado y depuración	37.146,48 €	<b>2,50%</b>	928,66	<b>2,30%</b>	854,37				
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	27.085,98 €	<b>2,50%</b>	677,15	<b>2,30%</b>	622,98				
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	38.694,25 €	<b>2,50%</b>	967,36	<b>2,30%</b>	889,97				
h)	Servicios de transporte	8.706,21 €	<b>2,50%</b>	217,66	<b>2,30%</b>	200,24				
i)	Servicio recogida residuos sólidos	8.706,21 €	<b>2,50%</b>	217,66	<b>2,30%</b>	200,24				
j)	Obras especiales	38.694,25 €	<b>2,50%</b>	967,36	<b>2,30%</b>	889,97				
k)	Indemnizaciones	0,00 €	<b>2,50%</b>	-	<b>2,30%</b>	-				
		<b>386.942,50 €</b>		<b>9.673,56 €</b>		<b>8.899,68 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>
<b>L. 2</b>	<b>EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>	<b>coste</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>
R	Residencial	4.831.407,68 €	<b>2,50%</b>	120.785,19	<b>2,30%</b>	111.122,38	<b>2,25</b>	12.459,22	<b>90</b>	6.750,00
		0,00 €	<b>2,50%</b>	-	<b>2,30%</b>	-		-		-
		0,00 €	<b>2,50%</b>	-	<b>2,30%</b>	-		-		-
		<b>4.831.407,68 €</b>		<b>120.785,19 €</b>		<b>111.122,38 €</b>		<b>12.459,22 €</b>		<b>6.750,00 €</b>
<b>L. 3</b>	<b>OTRAS CONSTRUCCIONES</b>	<b>coste</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>	<b>módulo</b>	<b>euros</b>
D	Dotacional	209.898,96 €		-		-		-		-
E	Equipamiento	0,00 €		-		-		-		-
EL	Espacio Libre	653.853,68 €		-		-		-		-
		<b>863.752,64 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>

5.5. **ANÁLISIS PRESUPUESTARIO**

**EJERCICIO 2014**

**ENTIDADES LOCALES CANARIAS**



TIPO ENTIDAD:	Organismo Autónomo	Página 1/2
ISLA:	Gran Canaria	Población: 24.209 (Fuente: INE s.l. Enero de 2004)
NOMBRE:	Instituto Municipal de Toxicomanía	Modelo: Normal

CAPÍTULO INGRESOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones Previsiones	%	Previsiones Definitivas	Derechos Rec. Netos	%	Recaudación Neta	%	Pendiente Cobro
1 IMPUESTOS DIRECTOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	0,00	0,00	0,00%	0,00	135,23	0,00%	135,23	100,00%	0,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	399.000,00	0,00	0,00%	399.000,00	397.901,00	99,73%	387.901,00	97,49%	10.000,00
5 INGRESOS PATRIMONIALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>399.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>399.000,00</b>	<b>398.036,23</b>	<b>99,76%</b>	<b>388.036,23</b>	<b>97,49%</b>	<b>10.000,00</b>

CAPÍTULO GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	Pagos Líquidos	%	Pendiente Pago
1 GASTOS DE PERSONAL	303.470,90	17.391,02	5,73%	320.861,92	320.861,92	100,00%	315.509,26	81,43%	5.352,66
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	81.029,10	-9.698,33	-11,97%	71.330,77	66.360,87	93,03%	64.908,41	97,81%	1.452,46
3 GASTOS FINANCIEROS	14.500,00	-7.692,69	-53,05%	6.807,31	6.807,31	100,00%	6.807,31	100,00%	0,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>399.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>399.000,00</b>	<b>394.030,10</b>	<b>98,75%</b>	<b>387.224,98</b>	<b>98,27%</b>	<b>6.805,12</b>

TIPO ENTIDAD: Ayuntamiento

MODELO: Normal

PROVINCIA: Las Palmas

Código: 35 009

ISLA: Gran Canaria

Población: 24.235  
(Fuente: INE a 1 enero 2015)

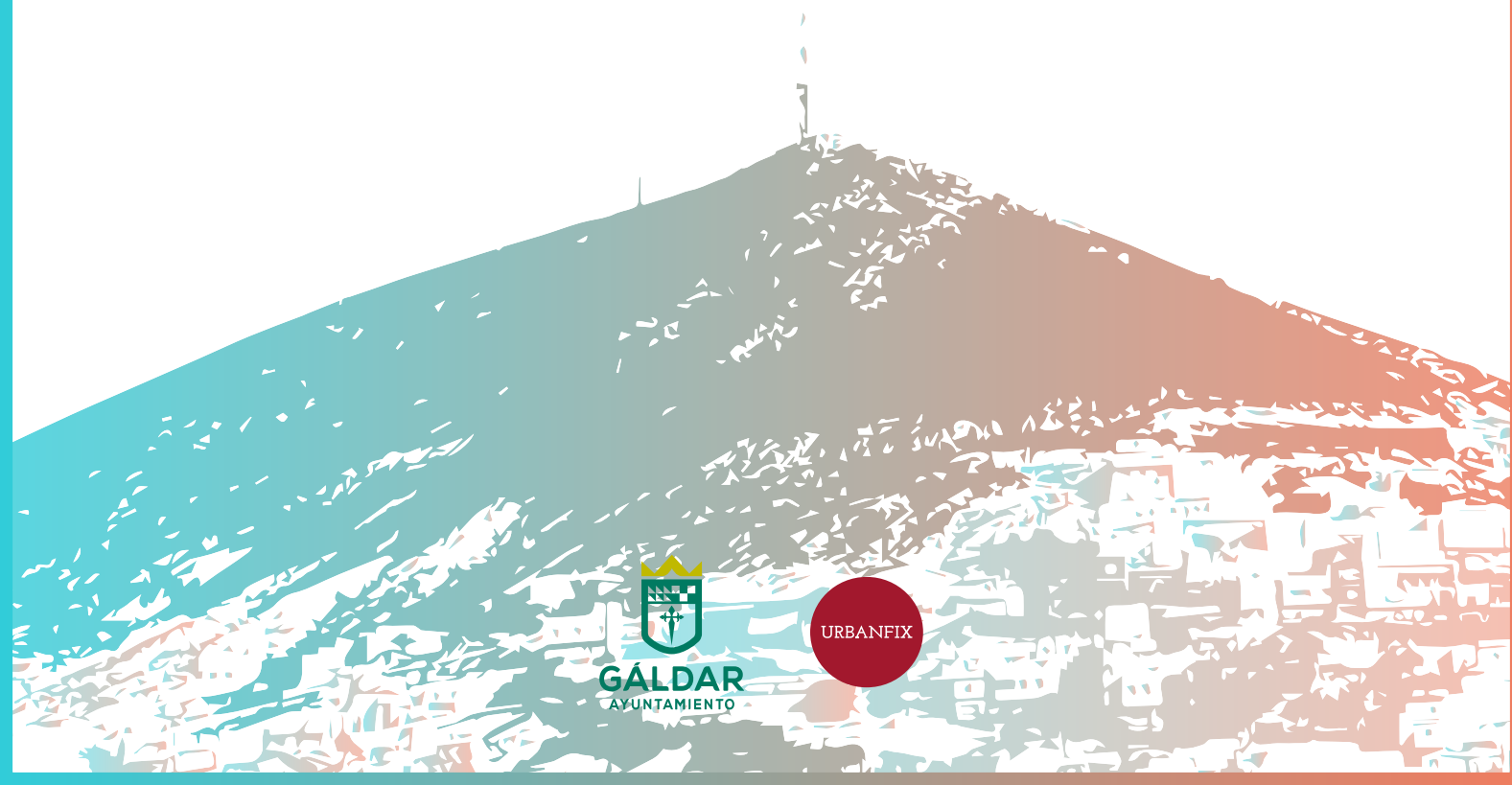
LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE INGRESOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones Previsiones	%	Previsiones Definitivas	Derechos Rec. Netos	%	%	Recaudación Neta	%	Pendiente Cobro
1 IMPUESTOS DIRECTOS	5.298.701,97	0,00	0,00%	5.298.701,97	4.668.886,64	88,11%	19,95%	3.476.949,45	74,47%	1.191.937,19
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	2.705.000,00	0,00	0,00%	2.705.000,00	3.824.979,37	141,40%	16,35%	3.824.979,37	100,00%	0,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	3.130.700,00	0,00	0,00%	3.130.700,00	2.662.195,07	85,04%	11,38%	2.004.144,71	75,28%	658.050,36
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	9.118.691,13	1.345.844,16	14,76%	10.464.535,29	10.146.747,81	96,96%	43,37%	9.631.438,67	94,92%	515.309,14
5 INGRESOS PATRIMONIALES	250.000,00	0,00	0,00%	250.000,00	152.937,88	61,18%	0,65%	143.586,86	93,89%	9.351,02
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	-56.212,88	0,00%	-0,24%	-56.212,88	100,00%	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	41.000,00	1.892.629,76	4616,17%	1.933.629,76	1.997.727,33	103,31%	8,54%	1.151.943,64	57,66%	845.783,69
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	625.674,11	12513,48%	630.674,11	187,50	0,03%	0,00%	187,50	100,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>20.549.093,10</b>	<b>3.864.148,03</b>	<b>18,80%</b>	<b>24.413.241,13</b>	<b>23.397.448,72</b>	<b>95,84%</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.177.017,32</b>	<b>86,24%</b>	<b>3.220.431,40</b>

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	%	Pagos Liquidados	%	Pendiente Pago
1 GASTOS DE PERSONAL	9.149.786,38	1.426.382,74	15,59%	10.576.169,12	10.178.174,99	96,24%	52,53%	9.951.182,00	97,77%	226.992,99
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	3.367.380,00	980.021,82	29,10%	4.347.401,82	4.280.560,36	98,46%	22,09%	3.494.201,32	81,63%	786.359,04
3 GASTOS FINANCIEROS	1.544.600,34	-833.623,26	-53,97%	710.977,08	698.288,74	98,22%	3,60%	684.224,54	97,99%	14.064,20
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	672.900,00	250.450,01	37,22%	923.350,01	820.980,03	88,91%	4,24%	678.891,41	82,69%	142.088,62
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	785.000,00	2.040.916,72	259,99%	2.825.916,72	2.725.015,31	96,43%	14,06%	2.242.510,59	82,29%	482.504,72
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	0,00	0,00%	5.000,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	681.989,18	0,00	0,00%	681.989,18	672.871,48	98,66%	3,47%	614.625,63	91,34%	58.245,85
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>16.206.655,90</b>	<b>3.864.148,03</b>	<b>23,84%</b>	<b>20.070.803,93</b>	<b>19.375.890,91</b>	<b>96,54%</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.665.635,49</b>	<b>91,17%</b>	<b>1.710.255,42</b>

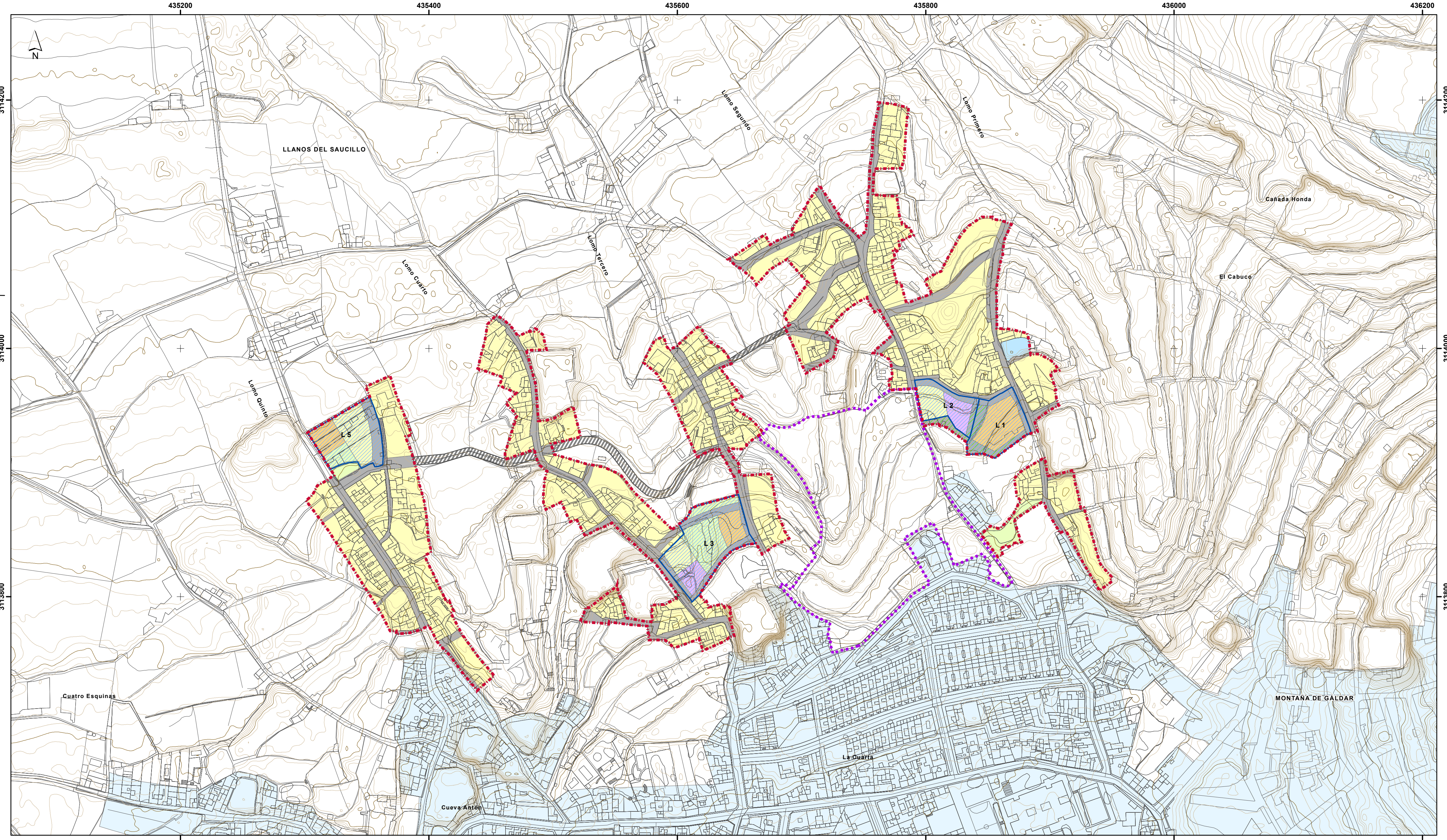
TIPO ENTIDAD:	Ayuntamiento	Código:	35 009	Página 1/2						
MODELO:	Normal	Población:	(Fuente: INE a 1 enero 2016)	24.296						
PROVINCIA:	Las Palmas									
LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE INGRESOS										
1 IMPUESTOS DIRECTOS	5.405.000,00	0,00	0,00%	5.405.000,00	5.711.776,41	105,68%	23,13%	4.866.707,12	85,20%	845.089,29
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	3.476.000,00	0,00	0,00%	3.476.000,00	4.218.418,89	121,36%	17,08%	4.211.985,39	99,85%	6.433,50
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	3.179.154,40	136.289,71	4,29%	3.315.444,11	2.550.210,25	76,92%	10,33%	2.043.068,13	80,11%	507.142,12
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	10.014.261,60	830.027,09	8,29%	10.844.288,69	10.632.327,00	98,05%	43,05%	10.346.676,45	97,31%	285.650,55
5 INGRESOS PATRIMONIALES	158.000,00	0,00	0,00%	158.000,00	150.876,45	95,49%	0,61%	144.432,76	95,79%	6.443,69
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00%	0,00	961.739,73	0,00%	3,89%	-313.033,34	-32,55%	1.274.773,07
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	41.000,00	568.935,68	1387,65%	609.935,68	473.323,77	77,60%	1,92%	473.323,77	100,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	1.387.114,61	27742,29%	1.392.114,61	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>22.278.416,00</b>	<b>2.922.367,09</b>	<b>13,12%</b>	<b>25.200.783,09</b>	<b>24.698.672,50</b>	<b>98,01%</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.773.160,28</b>	<b>88,16%</b>	<b>2.925.512,22</b>

LIQUIDACIÓN DEL PTO. DE GASTOS	Créditos Iniciales	Modificaciones de Crédito	%	Créditos Definitivos	Obligaciones Rec. Netas	%	Pagos Líquidos	%	Pendiente Pago	
1 GASTOS DE PERSONAL	10.346.106,71	1.611.783,40	15,58%	11.957.890,11	11.608.233,74	97,08%	56,78%	11.476.196,41	98,86%	132.037,33
2 GASTOS CORR. EN BS. Y SERV.	3.538.464,00	1.275.316,31	36,04%	4.813.780,31	4.708.200,61	97,81%	23,03%	3.955.155,97	84,01%	753.044,64
3 GASTOS FINANCIEROS	1.047.233,91	-394.405,19	-37,66%	652.828,72	650.492,55	99,64%	3,18%	632.872,59	97,29%	17.619,96
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	692.900,00	61.482,71	8,87%	754.382,71	677.506,73	89,81%	3,31%	623.415,79	92,02%	54.090,94
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
6 INVERSIONES REALES	1.351.803,75	692.337,94	51,22%	2.044.141,69	1.810.468,23	88,57%	8,86%	1.116.419,70	61,66%	694.048,53
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	27.852,00	0,00%	27.852,00	27.852,00	100,00%	0,14%	27.852,00	100,00%	0,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	5.000,00	0,00	0,00%	5.000,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	1.001.242,51	-26.416,00	-2,64%	974.826,51	960.086,78	98,49%	4,70%	892.598,61	92,97%	67.488,17
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>17.982.750,88</b>	<b>3.247.951,17</b>	<b>18,06%</b>	<b>21.230.702,05</b>	<b>20.442.840,64</b>	<b>96,29%</b>	<b>100,00%</b>	<b>18.724.511,07</b>	<b>91,59%</b>	<b>1.718.329,57</b>

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



URBANFIX



**Modificación Menor del asentamiento rural Los Lomos del PGO de Gáldar (SRAR-16-Los Lomos)**

PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

**Alternativa 1.1**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.P.**

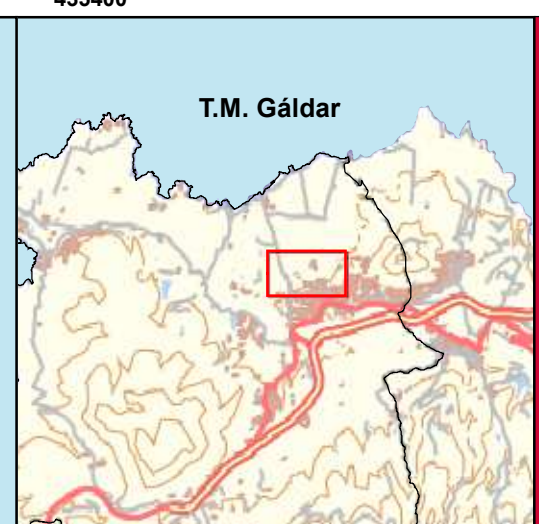
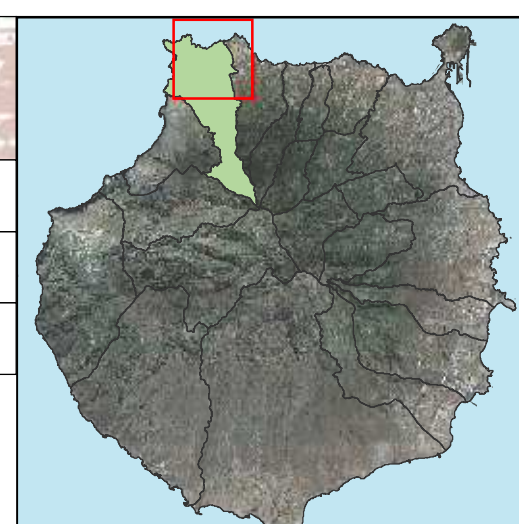
Nº PLANO: **ALT.1.1**

ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **2019**

Sistema de coordenadas:  
- REGCAN95 UTM Zone 28N  
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995  
- Unidades: Metro

Cartografía base:  
- Cartografía de GRAFCAN  
- Servicio WMS de I3E Canarias



**DELIMITACIÓN**

- Cartografía

**TOPOGRÁFICO**

- Curvas de nivel directora
- Curvas de nivel intermedia
- UA-G3
- Suelo Urbano Consolidado

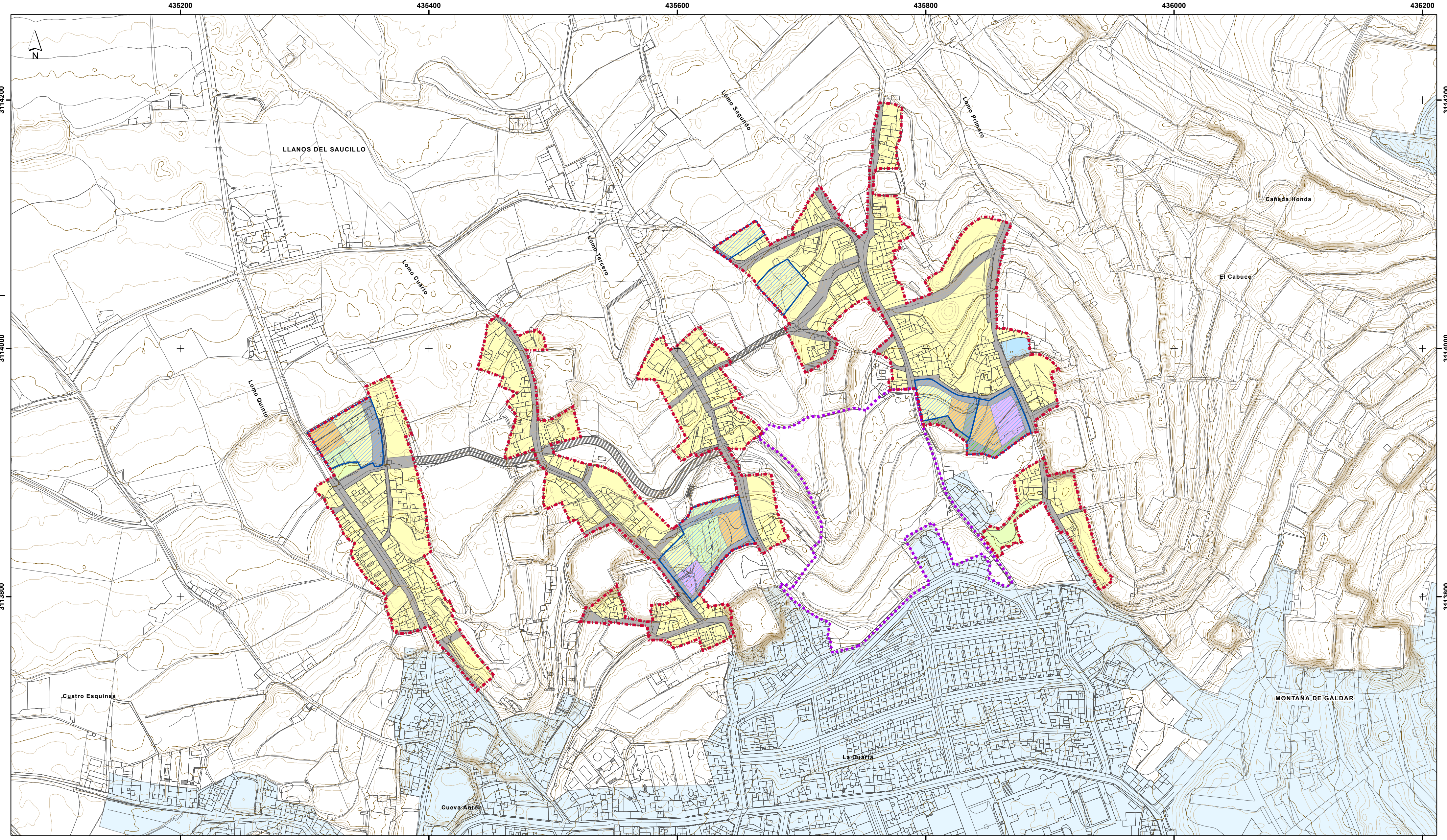
**LEYENDA**

**ALTERNATIVA 1.1**

- Límite de asentamiento
- Unidad de actuación

**ZONIFICACIÓN**

- Residencial
- Dotacional
- Equipamiento
- Espacios libres
- Estanques
- Itinerarios peatonales
- Viarío
- Viarío PGO



**Modificación Menor del asentamiento rural Los Lomos del PGO de Gáldar (SRAR-16-Los Lomos)**

PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

**Alternativa 1.2**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.P.**

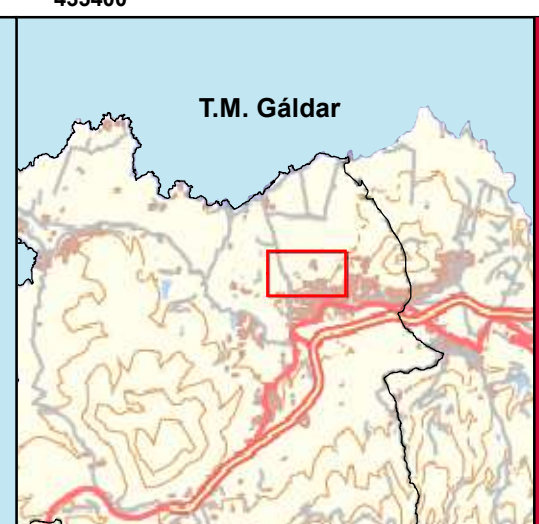
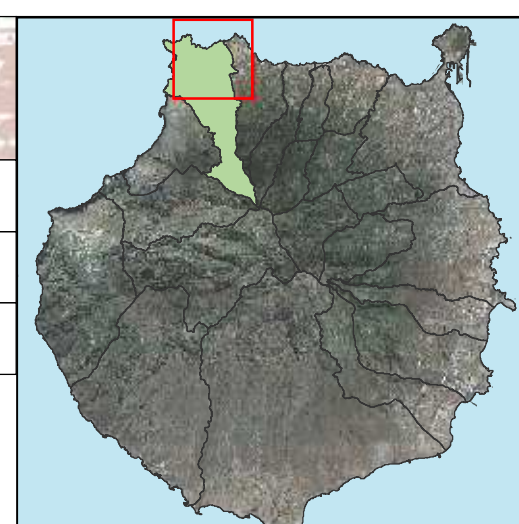
Nº PLANO: **ALT.1.2**

ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **2019**

Sistema de coordenadas:  
- REGCAN98 UTM Zone 28N  
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1998  
- Unidades: Metro

Cartografía base:  
- Cartografía de GRAFCAN  
- Servicio WMS de I3Canarias



**DELIMITACIÓN**

- Cartografía

**TOPOGRÁFICO**

- Curvas de nivel directora
- Curvas de nivel intermedia
- UA-G3
- Suelo Urbano Consolidado

**LEYENDA**

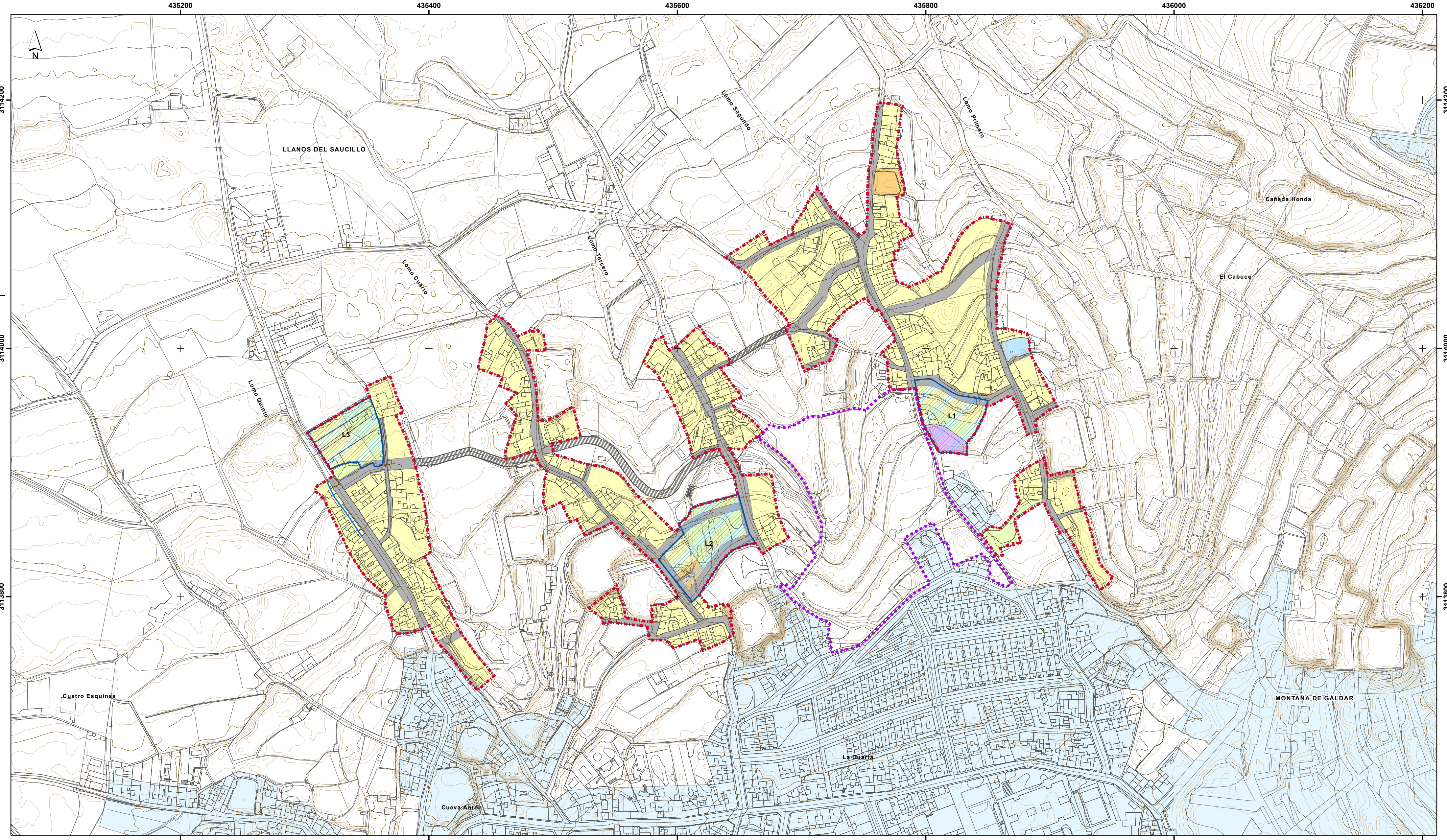
**ALTERNATIVA 1.2**

- Límite de asentamiento
- Unidad de actuación

**ZONIFICACIÓN**

- Residencial
- Dotacional
- Equipamiento
- Espacios libres
- Estanques
- Itinerarios peatonales
- Viarío
- Viarío PGO





**Modificación Menor del asentamiento rural Los Lomos del PGO de Gáldar (SRAR-16-Los Lomos)**

PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

**Alternativa 1.3**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.P.**

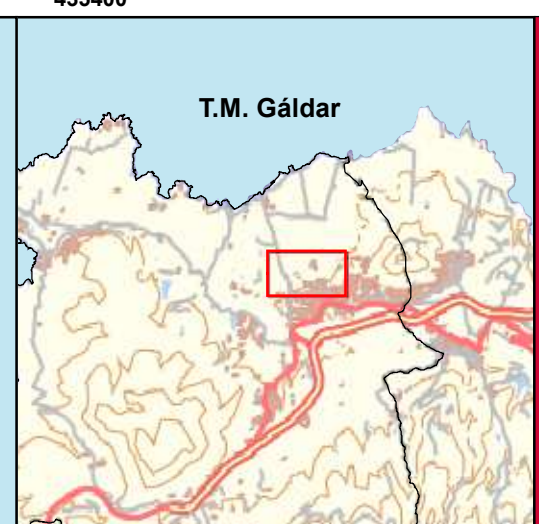
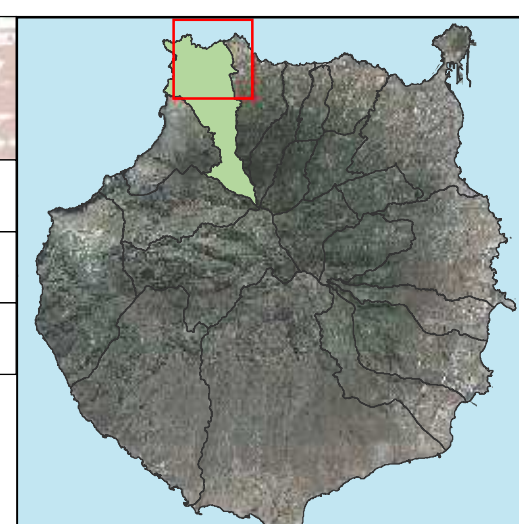
Nº PLANO: **ALT.3**

ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **2019**

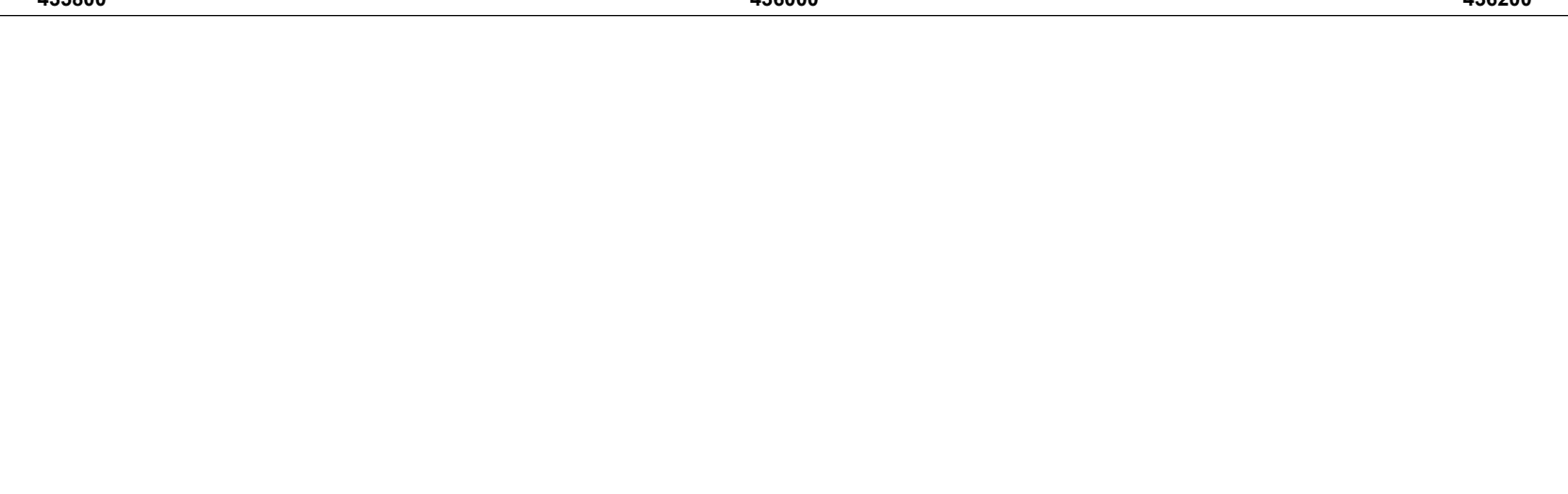
Sistema de coordenadas:  
- REGCAN98 UTM Zone 28N  
- Datum: Red Geodésica de Canarias 1998  
- Unidades: Metro

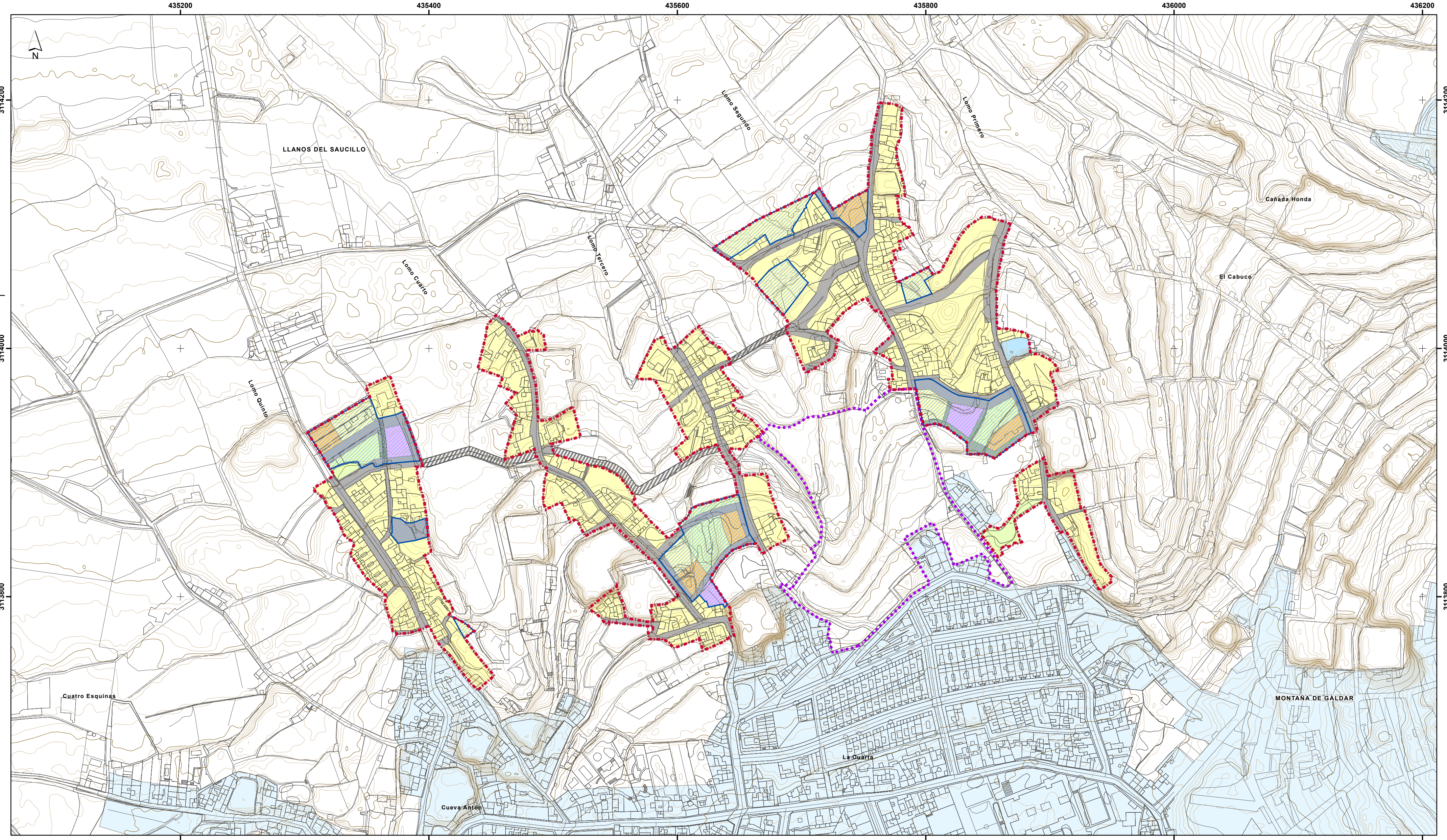
Cartografía base:  
- Cartografía de GRAFCAN  
- Servicio WMS de I3E Canarias



- DELIMITACIÓN**
- Cartografía
- TOPOGRÁFICO**
- Curvas de nivel directora
  - Curvas de nivel intermedia
  - UA-G3
  - Suelo Urbano Consolidado
- LEYENDA**

- ALTERNATIVA 1.3**
- Límite de asentamiento
  - Unidad de actuación
  - Alineaciones
- ZONIFICACIÓN**
- Residencial
  - Dotacional
  - Equipamiento
  - Espacios libres
  - Estanques
  - Viaro
  - Viaro PGO





**Modificación Menor del asentamiento rural Los Lomos del PGO de Gáldar (SRAR-16-Los Lomos)**

PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

**Alternativa 2.1**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.P.**

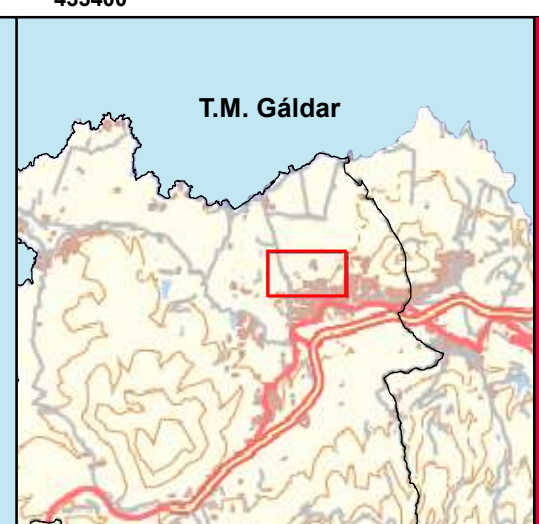
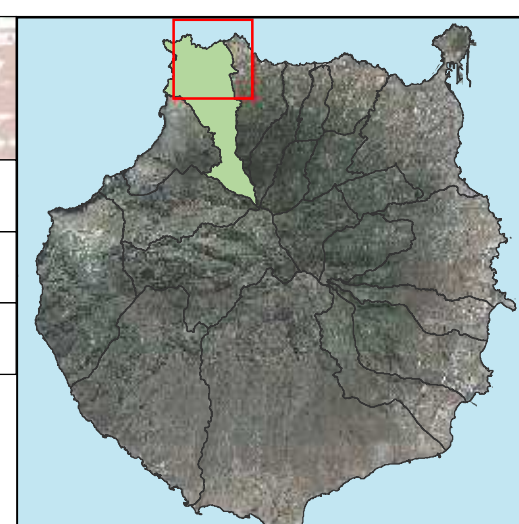
Nº PLANO: **ALT.2.1**

ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **2019**

Sistema de coordenadas:  
- REGCAN95 UTM Zone 28N  
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995  
- Unidades: Metro

Cartografía base:  
- Cartografía de GRAFCAN  
- Servicio WMS de I3E Canarias



**DELIMITACIÓN**

- Cartografía

**TOPOGRÁFICO**

- Curvas de nivel directora
- Curvas de nivel intermedia
- UA-G3
- Suelo Urbano Consolidado

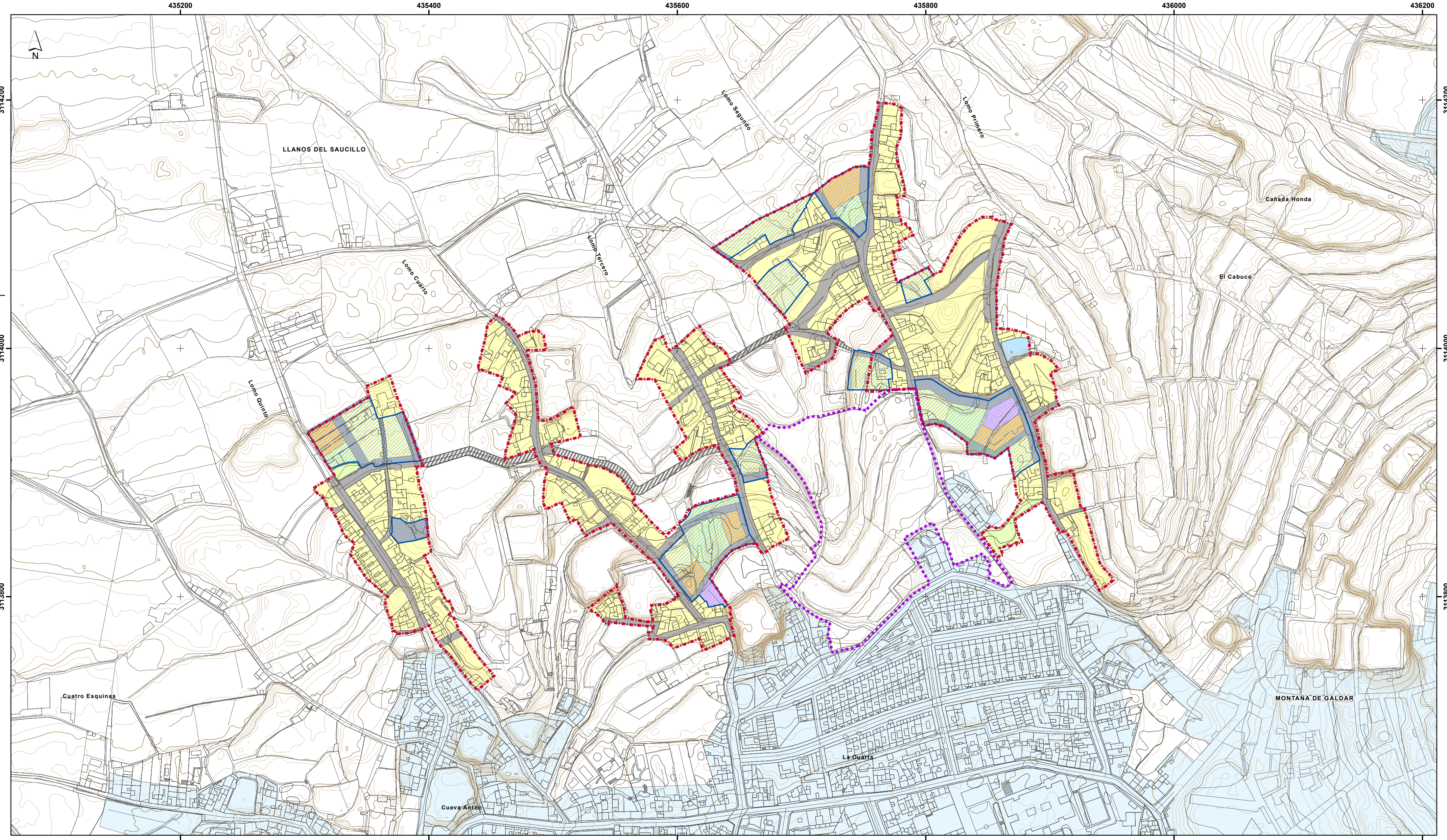
**LEYENDA**

**ALTERNATIVA 2.1**

- Límite de asentamiento
- Unidad de actuación

**ZONIFICACIÓN**

- Residencial
- Dotacional
- Equipamiento
- Espacios libres
- Estanques
- Itinerarios peatonales
- Viarío
- Viarío PGO



**Modificación Menor del asentamiento rural Los Lomos del PGO de Gáldar (SRAR-16-Los Lomos)**

PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

**Alternativa 2.2**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.P.**

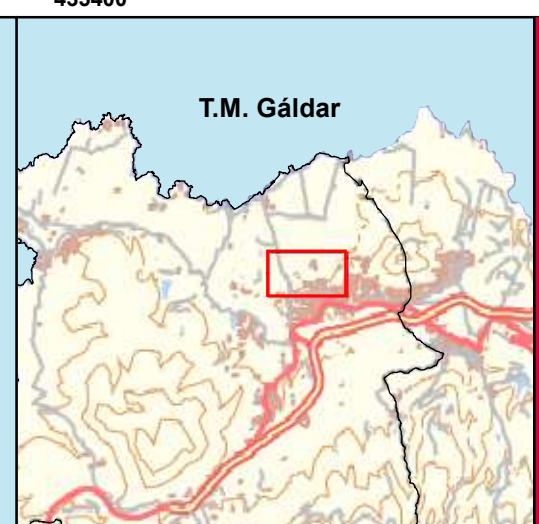
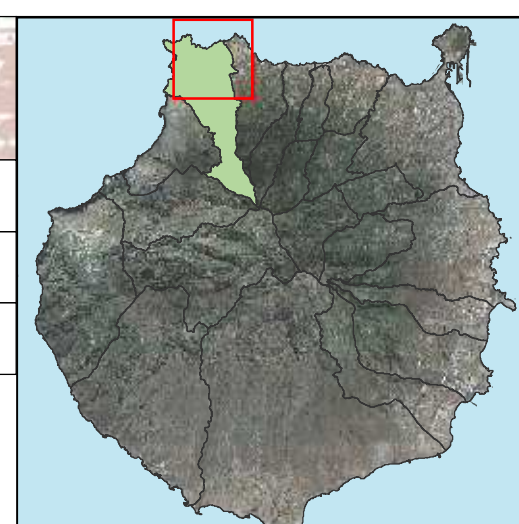
Nº PLANO: **ALT.2.2**

ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **2019**

Sistema de coordenadas:  
- REGCAN95 UTM Zone 28N  
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995  
- Unidades: Metro

Cartografía base:  
- Cartografía de GRAFCAN  
- Servicio WMS de I3E Canarias



**DELIMITACIÓN**

- Cartografía

**TOPOGRÁFICO**

- Curvas de nivel directora
- Curvas de nivel intermedia
- UA-G3
- Suelo Urbano Consolidado

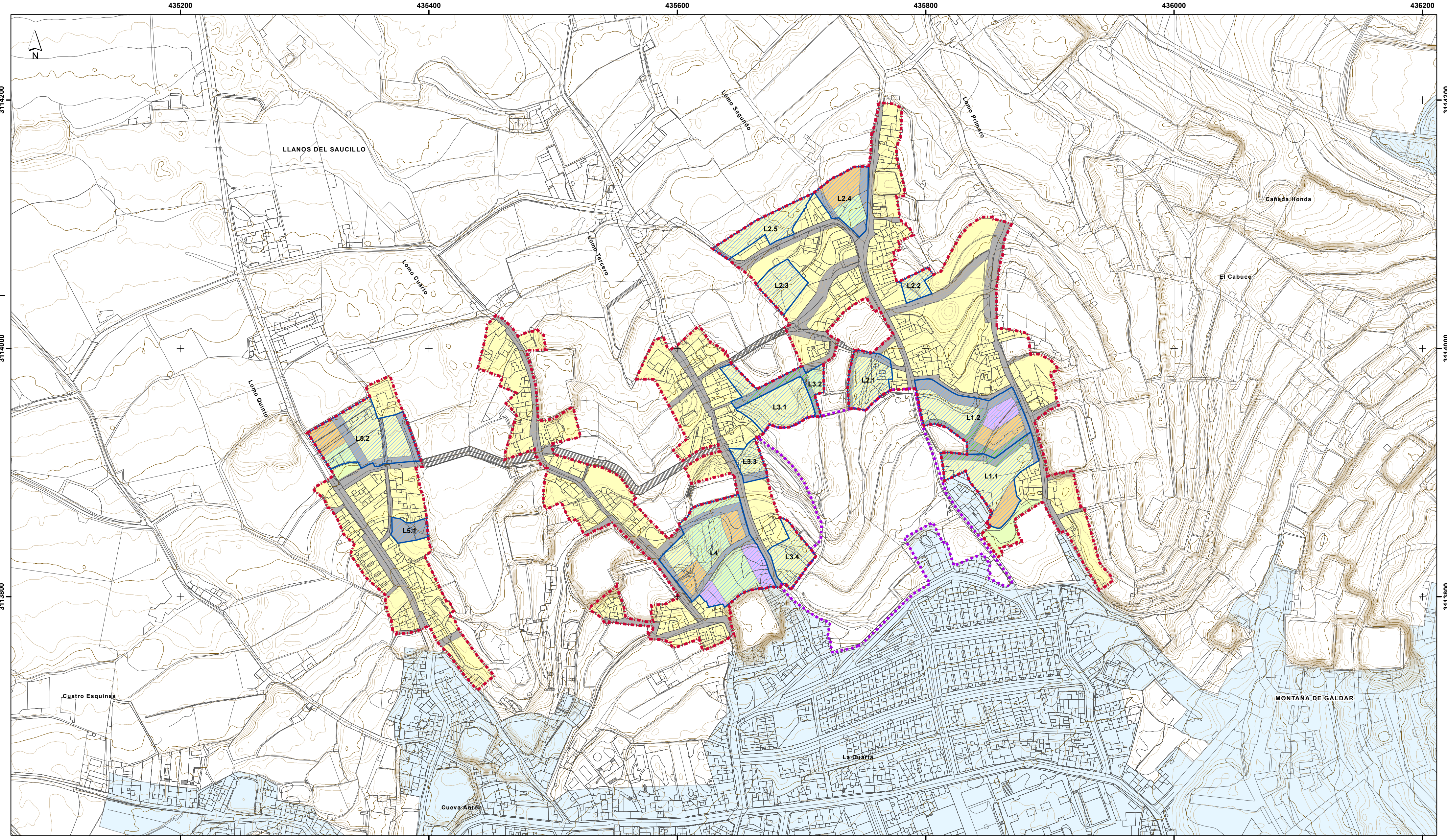
**LEYENDA**

**ALTERNATIVA 2.2**

- Límite de asentamiento
- Unidad de actuación

**ZONIFICACIÓN**

- Residencial
- Dotacional
- Equipamiento
- Espacios libres
- Estanques
- Itinerarios peatonales
- Viarío
- Viarío PGO

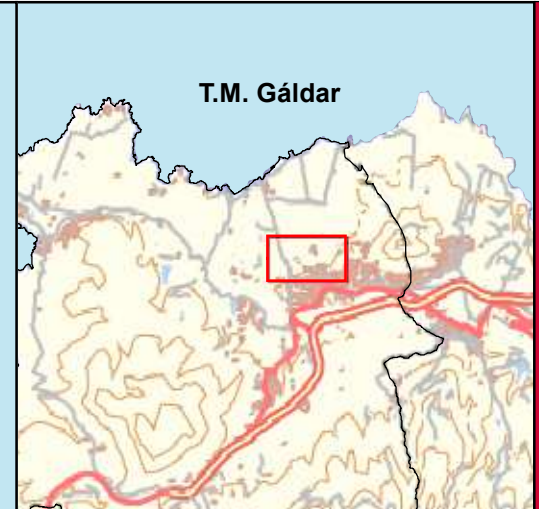
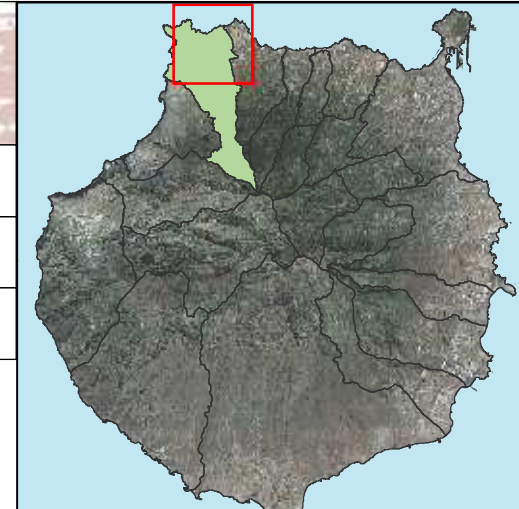


**Modificación Menor del asentamiento rural Los Lomos del PGO de Gáldar (SRAR-16-Los Lomos)**

PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:  
**Alternativa 2.3**  
 Nº PLANO: **ALT.2.3**  
 ESCALA: **1:2.000**  
 REDACTOR: **URBANFIX S.L.P.**  
 FECHA: **2019**

Sistema de coordenadas:  
 - REGCAN98 UTM Zone 28N  
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1998  
 - Unidades: Metro

Cartografía base:  
 - Cartografía de GRAFCAN  
 - Servicio WMS de IDECANARIAS



**DELIMITACIÓN**

- Cartografía

**TOPOGRÁFICO**

- Curvas de nivel directora
- Curvas de nivel intermedia
- UA-G3
- Suelo Urbano Consolidado

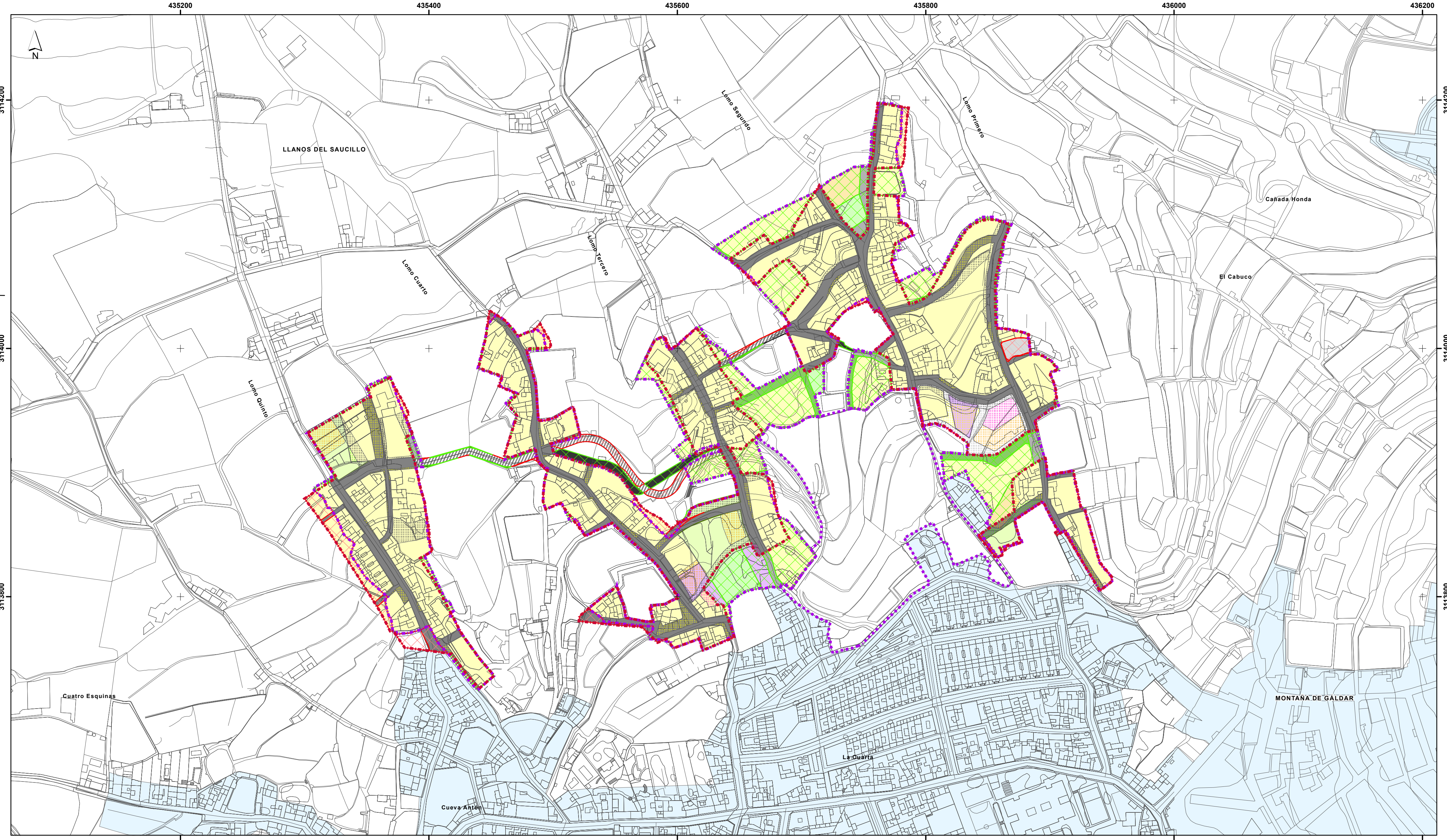
LEYENDA

**ALTERNATIVA 2.3**

- Límite de asentamiento
- Unidad de actuación

**ZONIFICACIÓN**

- Residencial
- Dotacional
- Equipamiento
- Espacios libres
- Itinerarios peatonales
- Viarío
- Viarío PGO



**Modificación Menor del asentamiento rural Los Lomos del PGO de Gáldar (SRAR-16-Los Lomos)**

PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA: **Alteraciones (Planeamiento Vigente - ALT 2.3)**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.P.**

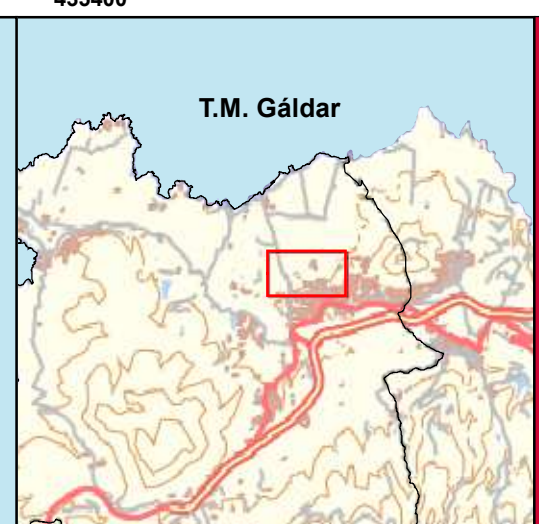
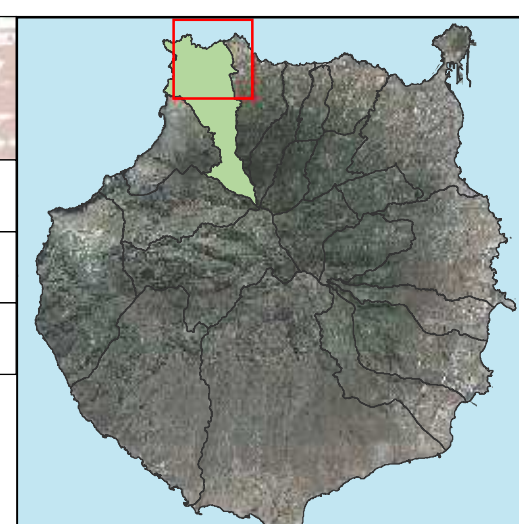
Nº PLANO: **OE.01**

ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **2019**

Sistema de coordenadas:  
- REGCAN95 UTM Zone 28N  
- Datum: Red Geodésica de Canarias 1995  
- Unidades: Metro

Cartografía base:  
- Cartografía de GRACAN  
- Servicio WMS de IDEC Canarias



**DELIMITACIÓN**

- Cartografía
- UA-G3
- Suelo Urbano Consolidado

**LEYENDA**

**ALTERACIONES (PLANEAMIENTO VIGENTE - ALTERNATIVA 2.3)**

Zonas de decremento del asentamiento

**CAMBIO DE USO**

- a residencial
- a dotacional
- a equipamiento
- a espacio libre
- a itinerario peatonal
- a viario
- a viario PGO

Zonas de incremento del asentamiento

**ZONAS DE INCREMENTO**

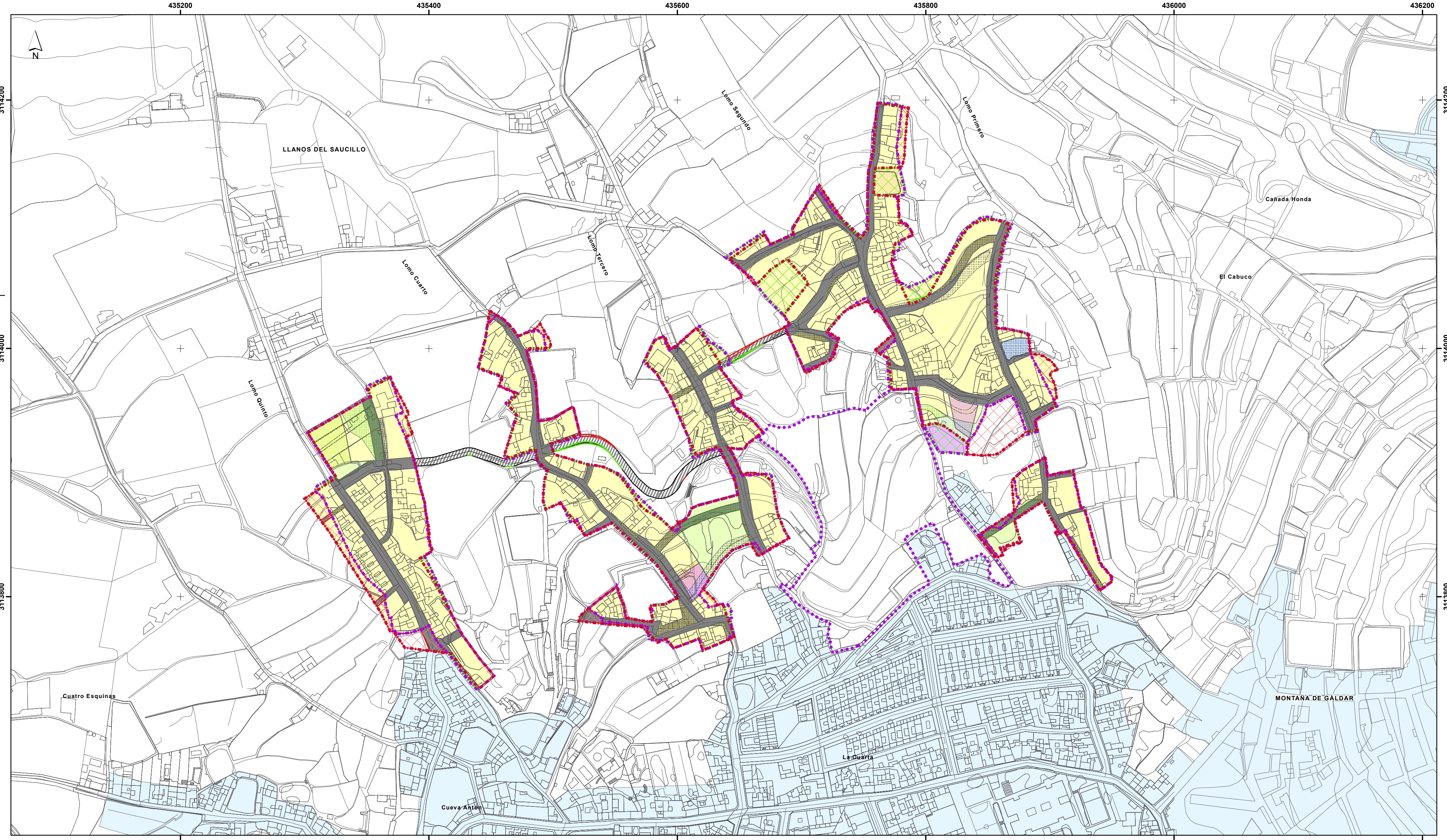
- Nuevo Residencial
- Nuevo Dotacional
- Nuevo Equipamiento
- Nuevo Espacio libre
- Nuevo Itinerario peatonal
- Nuevo Viario
- Nuevo Viario PGO

Límite de asentamiento (Planeamiento vigente)

Límite de asentamiento (ALT 2.3)

**ZONIFICACIÓN (PLANEAMIENTO VIGENTE)**

- Residencial
- Dotacional
- Espacios libres
- Infraestructuras
- Viario
- Viario PGO



**Modificación Menor del asentamiento rural Los Lomos del PGO de Gáldar (SRAR-16-Los Lomos)**

PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA: **Alteraciones (Planeamiento Vigente - ALT 1.3)**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.P.**

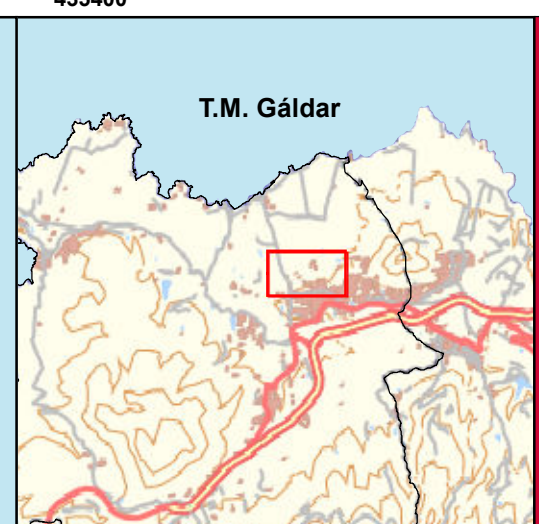
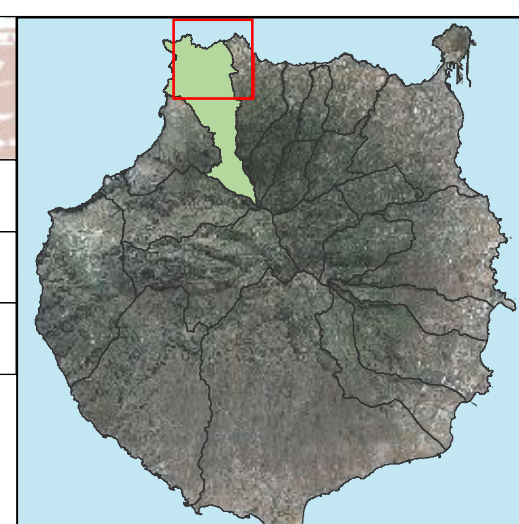
Nº PLANO: **OE.02**

ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **2019**

Sistema de coordenadas:  
- REGCAN95 UTM Zone 28N  
- Datum: Red Geodésica de Canarias 1995  
- Unidades: Metro

Cartografía base:  
- Cartografía de GRAFCAN  
- Servicio WMS de IDEC Canarias



**DELIMITACIÓN**

- Cartografía
- UA-G3
- Suelo Urbano Consolidado

**LEYENDA**

**ALTERACIONES (PLANEAMIENTO VIGENTE - ALTERNATIVA 1.3)**

**CAMBIO DE USO**

- Zonas de decremento del asentamiento
- Zonas de incremento del asentamiento
- a residencial
- a dotacional
- a equipamiento
- a espacio libre
- a estanque
- a itinerario peatonal
- a viario
- a viario PGO

**ZONAS DE INCREMENTO**

- Nuevo Residencial
- Nuevo Dotacional
- Nuevo Equipamiento
- Nuevo Espacio libre
- Nuevo Itinerario peatonal
- Nuevo Viario
- Nuevo Viario PGO

**ZONIFICACIÓN (PLANEAMIENTO VIGENTE)**

- Residencial
- Dotacional
- Espacios libres
- Infraestructuras
- Viario
- Viario PGO

**LÍMITES DE ASENTAMIENTO**

- Límite de asentamiento (Planeamiento vigente)
- Límite de asentamiento (ALT 1.3)