

## 1. Suelo Urbanizable.

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el PGO adscribe mediante su clasificación a esta clase de suelo, de conformidad con lo preceptuado en el art. 52 del TRLOTENC'00, por ser susceptible de transformación mediante su urbanización, y capaz de acoger los futuros desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados para definir el modelo territorial, y atendiendo al principio de preservación de los elementos esenciales del territorio.

Esta clasificación del suelo urbanizable viene determinada en gran medida por la propia clasificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, cuyos suelos aptos para urbanizar con Plan Parcial aprobado o en algún estado de tramitación, se han clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado, que resultan ser siete sectores de uso residencial.

El suelo urbanizable clasificado por el presente PGO se dividirá en las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO). Con la calificación de Residencial –R- e industrial –I- de acuerdo con el uso característico del sector
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO). Con idéntica consideración que el anterior.

### Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. (SUSO).

Integrado por el suelo urbanizable en el que se hayan delimitado sectores y se haya aprobado su completa ordenación pormenorizada, que deberá comprender todas las determinaciones que legitiman los actos de transformación y uso del suelo previstos por el planeamiento.

Esta clasificación del suelo urbanizable viene determinada en gran medida por la propia clasificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, cuyos suelos aptos para urbanizar con Plan Parcial de Ordenación aprobado o en algún estado de tramitación, se han clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado. Además se incluyen los suelos urbanizables ordenados por el propio PGO.

Dentro de esta categoría el PGO distingue, en función de los usos del suelo, las siguientes subcategorías:

- Suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial. SUSO-R.
- Suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial. SUSO-I.

Se han incluido dentro de esa categoría los ámbitos que figuran en los cuadros siguientes:

<b>CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL</b>		
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ÁMBITO TERRITORIAL</b>	<b>SUPERFICIE PROPUESTA</b>
SUSO-R-1	CASCO DE GÁLDAR	26.6962
SUSO-R-2	SAN ISIDRO- EL ROQUE	8.4822
SUSO-R-3	LLANO DE LOS QUINTANAS	32.8203
SUSO-R-4	PLAYA CANARIA	67.5584
SUSO-R-5	SARDINA NORTE	8.6225
SUSO-R-6	FINCA PAVÓN	5.9600
SUSO-R-7	EL AGUJERO	12.4750
SUSO-R-8	CALETA DE ABAJO	8.8652
SUSO-R-9	PUENTE DE GÁLDAR	2.2094
<b>TOTAL</b>		<b>173.6892</b>

<b>CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL</b>		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSO-I-1	SAN ISIDRO NORTE (LOS QUINTANA)	35.0538
<b>TOTAL</b>		<b>35.0538</b>

**□ Casco de Gáldar. SUSO-R-1.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de COTMAC de 11 de Abril de 2001, como SAU-2 (R), Sector-1 Gáldar.

Deberá incorporarse nuevo estudio de condiciones ambientales y sostener la premisa que la aprobación definitiva del P.P. ha culminado la tramitación urbanística y por tanto sus determinaciones están vigentes.

No obstante lo anterior parece adecuado la reconsideración de la ordenación propuesta, fundamentalmente en la U.A. nº 1 al objeto de buscar mejor localización de los aprovechamientos, sin que ello implique la pérdida de vigencia de las determinaciones del Plan.

La entrada en vigor del Plan Insular recomienda para los sectores afectados por la centralidad Guía-Gáldar PTP-14 acomodarse a las determinaciones de éste plan territorial, cuyo objetivo básico para este sector es procurar una mejor integración de los usos a introducir con la ciudad central de Gáldar.

**□ San Isidro- El Roque. SUSO-R-2.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de COTMAC de 28 de Diciembre de 2000, como SAU-2 (R), Sector-5 San Isidro II – El Roque.

De los dos subsectores de que se compone este suelo urbanizable se encuentra en desarrollo, únicamente pendiente de inscripción registral, el situado en el Roque, mientras que se está a la espera de proyecto de compensación del primer subsector.

Hay que tener en cuenta la corrección de los bordes del sector de San Isidro derivado de la sentencia que lo declara suelo urbano.

**□ Llano de Los Quintanas. SUSO-R-3.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de COTMAC de 30 de Junio y 1 de Julio de 1999, publicado en el BOC nº 124 de 15 de Septiembre de 2000, como SAU-1 (R) – Sector-6. Los Quintanas.

Este sector se encuentra aprobado definitivamente y sus Unidades de Actuación en gestión, no cabe reconsideración alguna de su desarrollo. Del Plan Parcial inicial se ha pasado a la consideración de suelo urbano consolidado aquellas porciones del mismo que cuentan con los servicios urbanísticos precisos para ser considerados como tales.

**□ Playa Canaria. SUSO-R-4.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 2 de Octubre de 1991, como SAU-1 (uf), Sector-7 Playa Canaria.

Pese a estar culminado el Plan Parcial, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación podría negociarse con la propiedad la relocalización de los aprovechamientos para cumplir la recomendación del PIO y salvaguardar la ladera del Sector.

Por la complejidad de la estructura de la propiedad presente en este sector, es aconsejable la introducción de dos o más etapas que adecúen la ejecución a las distintas condiciones de propiedad, de tal forma que se pueda proceder a la recepción provisional de la urbanización de forma parcial.

□ **Sardina Norte. SUSO-R-5.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 4 de Junio de 1998 y publicado en el BOC nº 99 de 5 de Agosto de 1998, como SAU-1 (R), Sector-9.1 Sardina, de acuerdo con las NNSS, pero debido a la imposibilidad de materializar físicamente los aprovechamientos urbanísticos asignados al mismo y a la demanda de la Junta de Compensación, se amplía su límite y además, se excluyen dos núcleos de viviendas que se consideran Suelo Urbano Consolidado.

El Plan General retoma los criterios básicos de la ordenación de este sector, efectúa las correcciones que permitan su puesta en uso e incorpora la ordenación pormenorizada y completa del mismo para su posterior urbanización. Igualmente se incluye la división en dos unidades de actuación que simplifican los trámites de dicha urbanización.

□ **Finca Pavón. SUSO-R-6.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 14 de Marzo de 1991, publicado en el BOC nº 48 de 14 de Abril de 1997, como SAU-1 (uf), Sector-13, Finca Pavón.

Existencia de parcelación previa, edificación clandestina y propiedades dispuestas al desarrollo de este Sector.

□ **El Agujero. SUSO-R-7.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 23 de Febrero de 1999 y publicado en el BOC nº 9 de 21 de Enero de 2000, como SAU-1 (uf), Sector-17 El Agujero.

Sector en ejecución de urbanización y edificación que no es posible desclasificar. Para este sector se debe reconsiderar la posibilidad de modificar aquellos elementos del mismo que afectan al ámbito del BIC, incluida la parcela central de acceso que puede compensarse en el interior de éste.

□ **Caleta de Abajo. SUSO-R-8.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente, y aunque el informe de la Consejería recomendaba su categorización como suelo rústico de Protección Agrícola, la estimación de la alegación presentada por los promotores mantiene su categoría de Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Se trata de un sector de Suelo Urbanizable de pequeña dimensión, tanto por su extensión superficial como por el reducido número de viviendas previstas en el mismo.

□ **Puente Gáldar. SUSO-R-9.**

Se propone la clasificación de este sector de suelo urbanizable por su localización y centralidad en el casco de Gáldar. Se trata de un sector de pequeña dimensión.

□ **San Isidro Norte. SUSO-I-1.**

Este sector de suelo urbanizable tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de CUMAC de 23 de Febrero de 1999 y publicado en el BOC nº 9 de 21 de Enero de 2000, como SAU-I1, Sector-11 San Isidro (Industrial).

Respecto de este sector hay que decir que se encuentra totalmente ejecutada la urbanización sobre un Plan Parcial aprobado definitivamente y la mayor parte de las edificaciones construidas, por lo que no cabe decisión alguna respecto de medidas cautelares que afecten a la clasificación; es cierto que en el sector del límite Sur con la GC-2 existe una pequeña porción que se incorpora desde el Plan General que viene zonificada como de protección por el PIO; y una segunda porción sobre el barranquillo que claramente se trata de un error por cuanto no presenta ordenación alguna. Esta invasión de suelo protegido por el Plan Insular se elimina del documento.

De otro lado, en el interior del sistema de espacios libres del Plan Parcial se reserva la franja limítrofe con el Monumento Natural de Amagro para que la ejecución de dichos espacios libres sea especialmente cuidadosa con la transición entre el suelo urbanizable y el de protección natural.

Hay que tener en cuenta que, si bien la edificación de esta urbanización se encuentra ejecutada en más de un 60% del parcelario disponible, quedando pendientes de ejecución sólo el 7%, la totalidad de las parcelas han sido ya objeto de transmisión por lo que el municipio carece de un solo metro cuadrado uso industrial en el mercado.

### **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. (SUSNO).**

Integrado por el suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación no se haya producido.

En esta categoría se distinguen, en función de los usos del suelo, las siguientes subcategorías:

- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial. SUSNO-R.
- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial. SUSNO-I.

Se han incluido dentro de esa categoría los ámbitos que figuran en el cuadro siguiente:

<b>CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL</b>		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSNO-R-1	SAN ISIDRO	6.3515
SUSNO-R-2	PANCHITO SILVA	13.8960
SUSNO-R-3	BARRANQUILLO DEL VINO	5.9760
SUSNO-R-4	PISO FIRME	6.7944
SUSNO-R-5	SARDINA SUR – MIRADOR NOROESTE	11.2420
<b>TOTALES</b>		<b>44.2599</b>

<b>CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO INDUSTRIAL</b>		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUSNO-I-1	SAN ISIDRO SUR	4.7910
<b>TOTALES</b>		<b>4.7910</b>

Se incluye también la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico de uso Terciario, constituido por un sólo sector.

<b>CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO TERCIARIO</b>		
DENOMINACIÓN	ÁMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE PROPUESTA
SUNS-E	LAS LONGUERAS (Marmolejo)	12.7145
<b>TOTAL</b>		<b>12.7145</b>

#### **□ San Isidro. SUSNO-R-1.**

En este sector, SAU-2 (R), Sector-3 San Isidro en las NNSS, se segrega la parte discontinua del mismo existente entre el casco de San Isidro y Marmolejo y se incorpora el suelo comprendido entre el sector y el Barranco de San Isidro, regularizando el límite del mismo con el barranco.

Este sector proviene de una bolsa de suelo urbanizable de grandes proporciones que figuraba en la aprobación inicial anterior, y que se ha reducido únicamente a la pieza de remate del barrio hacia la GC-2.

❑ **Panchito Silva. SUSNO-R-2.**

Sector de suelo entre el suelo urbanizable y los suelos urbanos de Los Quintanas propuesto como nuevo desarrollo residencial, para consolidar y dar cohesión a la trama urbana de la zona.

La justificación de este sector se deriva de su localización estratégica entre varios grupos de edificaciones del sector de Los Quintana y se incorporaba para tratar de lograr una estructura jerárquica y de conexión que unificara el disperso actual. Incluía entre sus determinaciones el compensar un parque urbano que potenciara aquella estructura.

❑ **Barranquillo del Vino. SUSNO-R-3.**

Se mantiene el sector de suelo urbanizable de las NNSS, SAU-1 (uf), Sector-16 Barranquillo del Vino, cuyo objetivo es la reubicación de las viviendas afectadas por la Ley de Costas así como la recuperación del borde litoral.

Este sector se localiza en una propiedad municipal dentro de la cual el Ayuntamiento subastó parcelas hace cuarenta años, la denominada parcelación de Santo Domingo, de la cual existen planos en la corporación aunque los mismos no se correspondan con la realidad física del lugar. En este momento viene reivindicándose por parte de los adquirentes de aquellas parcelas que se materialice su derecho al suelo que pagaron en su día.

Directamente relacionado con el urbanizable de Playa Canaria, tiene como frontera el suelo urbano no consolidado del mismo nombre, cuyas edificaciones irregulares se intentan regularizar, con lo cual tendría apoyo y contigüidad con este suelo urbano y cerraría el límite natural de esta pieza de suelo.

Al objeto de darle homogeneidad a la frontera entre este urbanizable y el suelo agrícola protegido por el Plan Insular, se ha recortado la superficie a ordenar en continuidad con el límite del sector de Playa Canaria.

❑ **Piso Firme. SUSNO-R-4.**

Este sector está formado por antiguas fincas que dejaron hace tiempo de cultivarse y que se han quedado aisladas entre los crecimientos urbanos de Piso Firme.

Sector que proviene de las Normas Subsidiarias como urbanizable, cuenta con Plan Parcial al cual el Ayuntamiento no ha dado tramitación por las dificultades de la estructura de la propiedad. Se está produciendo su contaminación con edificación derivada del uso agrícola. Parece razonable mantener como Suelo Rústico de Protección Agrícola el sector afectado por Bb3 del PIO.

Se introduce un Sistema General de Espacios Libres en la ladera de poniente de transición al suelo rústico, dejando la superficie en aquella que no está afectada por protección del Plan Insular.

❑ **Sardina Sur. SUSNO-R-5.**

Este sector, antes SAU-1 (uf), Sector-10.1 y SAU-0, Sector-10.2 Mirador del Noroeste, se redelimita, por un lado uniendo los dos subámbitos con parte del sistema general de espacios libres SG-EL-4-PU Cueva Lapa, y por el otro, en el borde sur del subámbito 2, excluyendo del mismo la franja de suelo urbanizable de Campo de Golf Cueva Lapa y que, consecuentemente, se incluye en el ámbito del mismo.

Este sector se compone de dos piezas cuya contigüidad se establece mediante la incorporación de un parque intermedio, la pieza localizada al Este., que venía ligada con el proyectado campo de golf de Cueva Lapa, ha sido desclasificada por el Parlamento de Canarias, aunque está recurrida dicha desclasificación por parte de la propiedad, el acuerdo del Parlamento propone Suelo Rústico de Protección Territorial, el informe de la Consejería

propone Suelo Rústico de Protección Paisajística para el sector Este y Suelo Urbanizable No Sectorizado para la parte más situada más al Oeste.

□ **San Isidro Sur. SUSNO-I-1.**

Con respecto al sector de suelo urbanizable de uso industrial hay que señalar que tras el estudio de su ubicación, se ha planteado su localización contigua al suelo urbano de Los Quintanas frente al suelo industrial de San Isidro El Viejo (San Isidro Norte), proponiéndose para la ubicación de industrias pequeñas y medias, con uso industrial de pequeña dimensión.

Este sector venía incorporado como única alternativa en el territorio de Gáldar para el uso industrial ante la cercana colmatación del polígono San Isidro Norte; venía destinado a pequeña industria que no encuentra acomodo en las parcelas de aquel polígono y que, hasta el momento viene localizándose en parcelas de uso residencial. Tal es el caso del sector de Los Quintana cuya avenida central se está convirtiendo en una avenida industrial. Se proponía como uso mixto, con las cautelas que fueran necesarias, entre residencial y pequeña industria, con los filtros entre ambos usos que compatibilizaran su localización.

La propuesta final se concreta en la desaparición del uso residencial y la limitación en superficie de este sector según se recoge en el informe del Cabildo para adecuarla a los banales abandonados actualmente existentes.

□ **Las Longueras. SUNS-E.**

El PGO propone este suelo urbanizable para la implantación de un equipamiento comercial junto al enlace de la GC-2 con Gáldar y Sardina, a fin de consolidar el rol comarcal de la conurbación Guía-Gáldar.

Por razones de su proceso anterior se va a convertir en la pieza central de conflicto de la clasificación de suelo; por un lado se intentó tramitar su inclusión como urbanizable mediante modificación puntual de las Normas Subsidiarias, que en su tratamiento por parte de la COTMAC se suspendió con el argumento que debía incorporarse a la propuesta del Plan General. De otro lado el Plan Insular lo incorpora como zona Bb3 susceptible de acoger usos de transformación del territorio por su moderado valor agrario. Además la Disposición Transitoria del PIO lo remite al PTP14 de centralidad de la comarca GUÍA-GÁLDAR y, al mismo tiempo condiciona que no puede incorporarse nuevo Suelo Urbanizable.

Con todos estos datos y habiéndose suscrito modificado de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad, y no teniendo capacidad el PTP14 para clasificar suelo nos encontramos en una situación de difícil encaje con los datos disponibles.

La posesión del suelo por parte de la empresa promotora, con el fin de proceder a su destino de uso comercial ha provocado la pérdida total del valor agrícola inicial, incluido el desmonte del suelo vegetal y su transporte a otras fincas agrícolas del municipio. Esto significa una modificación importante de las condiciones ambientales que se recogían en la valoración de las mismas efectuada para el Avance de este Plan.

Por todas estas premisas, el Plan General propone pasar a Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico esta pieza de suelo, independientemente de que su ordenación pueda realizarse de forma directa por tratarse de un único uso y, por limitaciones derivadas de la normativa del Plan Insular dejar en suspenso dicha clasificación hasta tanto el PTP-14 habilite la concreta clasificación que corresponde a esta pieza estratégica.

## 2. JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Tal como se establece en el art. 60.1 del TRLOTENC'00 el Plan General establecerá, para los sectores de suelo urbanizable, que habrán de desarrollarse a través de Plan Parcial de Ordenación, y para los suelos urbanos no consolidados, el **aprovechamiento urbanístico global y medio** en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

Por otra parte, en el caso expreso de los sectores de suelo urbanizable, según el artículo 32.2.b.2 del TRLOTENC'00 el aprovechamiento medio no podrá diferir entre los mismos en más de un 15%.

El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de este PGO es el índice que expresa el número de m<sup>2</sup> de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m<sup>2</sup> de suelo del sector. Su cuantía se calcula mediante el siguiente procedimiento:

Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:

1. Los **índices de edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores delimitados.
2. El coeficiente que expresa el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás es el **Coefficiente de Ponderación (C<sub>P</sub>)**.

En el PGO de Gáldar el uso y tipología predominante en función del cual se relativiza el resto, es el residencial colectivo en manzana cerrada al que se asigna valor 1. Los coeficientes de ponderación relativos respecto a este valor se estiman tomando como referencia el "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones" RD 1020/1993, aplicado al municipio de Gáldar en la **Ponencia de Valores** del año 2000.

### **USO RESIDENCIAL:**

#### **Coeficiente de Ponderación**

Uso: Residencial en Viviendas Unifamiliares o Colectivas

*Sistema de ordenación:*

Edificación en manzana cerrada (b2, b3, a1, a2, b2r, be) 1'00

Uso: Residencial en Viviendas Colectivas

*Sistema de Ordenación:*

Edificación en manzana cerrada (m3, m4) 1'00

Uso: Residencial en Viviendas Colectivas

*Sistema de Ordenación:*

Edificación abierta. (A) 1'05

Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar

*Sistema de Ordenación:*

Vivienda entremedianeras (bh, bh2, ch, bhe) 1'15

Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar (Cj, c)

*Sistema de Ordenación:*

Edificación unifamiliar aislada o pareada 1'20

Dentro de este uso y en las diferentes tipologías se contempla el *carácter social de las viviendas* que con éste destino se impone su localización en los sectores desde el PGO, aplicándoles una minoración, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 10%; 0'90x Tipología dominante en la zona, todo ello referido a los ámbitos y sectores del casco, para las localizaciones periféricas, se entienden equivalentes ambos usos.

### **USO INDUSTRIAL:**

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio.

Coeficiente de Ponderación

Industrial exclusivo en edificación adosada de manzana cerrada	0'70
Industrial exclusivo en edificación abierta	0'80

**USOS TERCIARIOS:**

USO COMERCIAL

Se fija el coeficiente atendiendo al valor del mercado que lleva aparejado el uso comercial en función de los diferentes establecimientos donde se ubique, asociado a la residencia, en edificios de uso exclusivo comercial, en grandes superficies ligadas a actividades de ocio, etc., distinguiéndose:

Coeficiente de Ponderación

Pequeño comercio y local comercial	1,20
Galerías comerciales	1,30
Centros comerciales	1,30
Hipermercados y grandes superficies	1'30
(parcelas de gran superficie donde además de la gran superficie comercial se ubican equipamientos ligados al ocio, áreas ajardinadas y de estancia, áreas de aparcamiento, etc...)	

USO RECREATIVO

Coeficiente de Ponderación

Hostelería y restauración	1,30
Locales de ocio, recreativos, de reunión, de espectáculos	1,30

USO DE OFICINAS

Coeficiente de Ponderación

Edificación mixta compatible con el uso residencial	1,20
Edificación de uso exclusivo	1,30

**USO TURÍSTICO:** Condicionado a su habilitación por los Planes de Desarrollo del Plan Insular, y con objeto de previsión de su posible implantación,

Coeficiente de Ponderación

Se fija el coeficiente atendiendo a la categoría de los establecimientos hoteleros:

Hoteles con categoría de 4*	2,35
Hoteles con categoría de 5*	2,65

**USOS DOTACIONALES:**

Coeficiente de Ponderación

La edificabilidad asignada a las dotaciones y a los Sistemas Generales, de obligada cesión, no se computan para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico

Equipamiento Privado

Coeficiente de Ponderación

*Club Social, Deportivo, etc.*

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo privado, son unas dotaciones de servicios de interés público y social minorándose por ello en un 25% con respecto al uso característico (0'75x Tipología característica de la zona).

Caso específico de instalaciones deportivas de gran superficie y con clara vocación lucrativa, tal como campos de Golf, se fija un coeficiente específico al margen de la tipología característica de la zona.

0,45

## **USOS DE INFRAESTRUCTURAS:**

### **Coefficiente de Ponderación**

Aparcamientos en edificios exclusivos

0,70

Estaciones de Servicio

1,25 (\*)

(\*) Mediante Convenio Urbanístico y, por razones de la ordenación propuesta este coeficiente puede ser mayorado hasta un máximo de 2,00

3. **Coefficiente de homogeneización ( $C_H$ )** que se determinará por ponderación de los coeficientes que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc.

$$C_H = (F_A) \times (F_T) \times (F_p),$$

Se refieren a los siguientes aspectos:

3.1. **Coefficiente de accesibilidad ( $F_A$ )**, que relaciona la situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0'95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0'9 las peor comunicadas.

3.2. **Coefficiente topográfico ( $F_T$ )**, donde se valoran las características topográficas que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

3.3. **Coefficiente de valoración del paisaje circundante ( $F_p$ )**, ya sea urbano o rural, así como las preexistencias (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas, etc.), que condicionen la ordenación. Se valora positivamente la existencia de bienes de carácter histórico o etnográfico que se incorporen a la nueva ordenación como elementos singulares mientras que se minorará el coeficiente si existen construcciones que condicionen en gran medida las alternativas de ordenación del sector.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen edificaciones o construcciones significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

4. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector ( $S_E$ ), producto de la superficie del mismo (S), por el coeficiente de edificabilidad (E).

$$S_E = S \times E$$

Se obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al sector, multiplicando la superficie edificable por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, coeficiente de ponderación ( $C_p$ ).

El **aprovechamiento urbanístico homogeneizado del sector**, cuantificado en Unidades de Aprovechamiento (UA), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicados por el coeficiente de homogeneización ( $C_H$ ).

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado} = \Sigma \text{Aprov.} \times C_H$$

Según se determina en los artículos 70, 71 y 72 del TRLOTENC'00 será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono de su equivalente valor monetario al Ayuntamiento, que en ningún caso debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento medio del sector** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

$$AM = \frac{\text{Aprov. Urbanístico Homogeneizado}}{\text{Sup. del sector} + S.G}$$

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32. 2.B).2 del TRLOTENC'00, el aprovechamiento urbanístico medio de cada uno de los suelos urbanizables sectorizados no podrá diferir entre sectores en más del 15%. Con objeto de verificar este intervalo entre los valores del aprovechamiento medio, el PGO prescinde del coeficiente de localización y considera, en función de la ordenación territorial y de las expectativas de desarrollo, la existencia en el municipio de áreas territoriales o áreas homogéneas de ordenación, que son:

**Gáldar**, que corresponde al propio Casco de Gáldar y sus inmediaciones así como los asentamientos urbanos próximos de Barrial y San Isidro, además del suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-TE Las Longueras y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-1 San Isidro.

**Los Quintanas- Piso Firme**, que comprende al área delimitada por Los Quintanas, San Isidro Norte (Industrial), El Agazal, Piso Firme, Las Cruces y Lomo Herrera, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSNO-R-2 Panchito Silva y SUSNO-I San Isidro Sur.

**Costa**, que corresponde a la zona de costa de Gáldar, delimitado por el límite del Casco de Gáldar, Nido Cuervo, Montaña de Gáldar, Barrial, San Isidro, y la GC-2. En la que se incluyen el suelo urbano de Sardina como núcleo principal, los suelos urbanizables sectorizados ordenados SUSO-R-5 Sardina Norte, y el suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R-3 Barranquillo del Vino, y SUSNO-R-5 Sardina Sur.

La ponderación entre los aprovechamientos de los sectores se realizará entre aquellos situados en la misma área territorial, no excediendo del 15 % el de mayor aprovechamiento medio del valor del aprovechamiento medio más bajo.

## 2.1 Cálculo del aprovechamiento medio por sectores.

1. Dado que la mayoría de los sectores de suelo urbanizable no aparecen ordenados por el PGO, salvo para aquellos que en su ficha, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, se establezcan determinaciones específicas, a la superficie mínima reservada en la ordenación para dotaciones y equipamientos en cumplimiento con el art. 36.1.a.3 del TRLOTENC'00 no se ha asignado a ningún uso concreto. De esta manera, el Plan Parcial de Ordenación en el momento en que se redacte, atendiendo a las necesidades particulares detectadas en su ámbito y a la demanda social, asignará usos a las superficies de reserva.

2. Se ha asignado toda la edificabilidad de los sectores al uso residencial, de manera que la superficie que el Plan Parcial en su momento asigne a equipamientos comerciales u otros de carácter lucrativo, habrá de ser deducida de la edificabilidad residencial.

De cualquier manera nunca podrá asignarse toda la edificabilidad a uso residencial porque se ha asignado un número máximo de viviendas al sector menor del que, en función de la tipologías permitidas tendrían cabida en el mismo, puesto que se ha previsto que, al menos el 10% de la superficie edificable, se destine a otros usos.

## 1.2. Del cumplimiento del artículo 32.2.

El Plan General realiza, en cumplimiento del Artº 32.2.A.8 la reserva para vivienda sometida a algún régimen de protección en la totalidad de los sectores de suelos urbanizables en el 25% de aprovechamiento de los mismos, excepto el sector de SUSNO r-2 Panchito Silva que reserva el 50% con la limitación de que sólo el 33% puede ser destinado a viviendas en régimen de alquiler.

El TRLOTENC'00 determina que no se produzcan diferencias excesivas de los beneficios y plusvalías derivados de la clasificación de los suelos urbanizables entre los distintos sectores de tipología y uso homogéneos, estableciendo un margen del 15 % entre los unos y los otros dentro de la misma área homogénea.

En el caso del Plan General de Gáldar hay que partir de la base que una gran parte de los sectores de suelo urbanizable provienen de las Normas Subsidiarias y, aunque su nivel de ejecución se puede considerar mínimo, hay una importante cantidad de sectores que han completado los procesos de ordenación y gestión, contando con Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y operaciones de reparcelación debidamente aprobados. Esta circunstancia motiva la imposibilidad legal de proceder a su clasificación como suelo rústico, excepto mediante indemnización de los derechos adquiridos y, consecuentemente con ello, el Plan General incorpora las determinaciones sustantivas de dichos documentos de ordenación, fundamentalmente las referidas a usos, edificabilidades, aprovechamientos, sistemas generales y los parámetros de la ordenación pormenorizada del planeamiento parcial correspondiente.

Todos estos sectores, tal como se expuso en el listado anterior, se incorporan al Plan como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, con las determinaciones de sus Planes Parciales, excepto correcciones de errores, que tendrán condición de prevalentes frente a las condiciones contradictorias que pudiese contener la presente ordenación del Plan General. La totalidad de los SUSO's, excepto el SUSO R-5 Sardina Norte, cuya ordenación propone el Plan General, cuentan con unas condiciones específicas de aprovechamiento que no es posible asimilar al contenido del Artículo 32.2.B.2. puesto que están ordenados con carácter previo a la entrada en vigor del TRLOTENC'00.

El citado sector SUSO R-5, Sardina Norte se incluye en el cuadro de cumplimiento del citado precepto legal al objeto de que no difiera en más del 15% de los otros sectores del área homogénea territorial de Costa.

Respecto del Sector SUNS-E La Longuera, que aparece como único en el área Gáldar Casco, para sus determinaciones de aprovechamiento se ha tomado como referencia el sector de SUSO R-1, Casco de Gáldar que cuenta con un aprovechamiento Medio de 0,6600 UA's/m<sup>2</sup>, dentro de cuyo margen del 15% está el A.M. del SUNS-E, que es de 0,7361.

Se ha efectuado la comprobación de las distintas áreas homogéneas y verificado que todos los sectores se encuentra dentro del citado margen porcentual de garantías de equidad en la asignación de aprovechamientos.

## TABLA DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie Edificable	DENSIDAD	Nº VIVIENDAS
<b>ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO</b>									
SUSO R-1	Casco Gáldar	RESID.	241699	25263	266962	0,75	181274	50,00	1457
SUSO R-2	San Isidro El roque	RESID.	84822		84822	0,62	52590	33,00	285
<b>ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME</b>									
SUSO R-3	Los Quintana	RESID.	328203		328203	0,80	262562	38,00	1448 (360) <sup>1</sup>
<b>ÁREA TERRITORIAL COSTA</b>									
SUSO R-4	Playa Canaria	RESID.	675584		675584	0,30	202675	25,24	1665 (*)
SUSO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,549	37743	42,00	365
SUSO R-6	Finca Pavón	RESID.	59600		59600	0,48	28608	33,00	191
SUSO R-7	El Agujero	RESID.	124750		124750	0,34	42415	23,33	291 (60) <sup>1</sup>
SUSO R-8	Caleta de Abajo	RESID.	88652		88652	0,20	17730	14,55	129
SUSO R-9	Puente de Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184	44,00	117
<b>ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA PISO FIRME</b>									
SUSO I-1	San Isidro Industrial	INDUS.	350538		350538	0,504	176671		
<b>TOTALES</b>			<b>2049155</b>	<b>42739</b>	<b>2091894</b>		<b>1025453</b>		<b>4166</b>
* No se computan las viviendas de Playa Canaria por considerarse de segunda residencia									
<sup>(1)</sup> Se consideran fuera de cómputo las viviendas existentes en estos sectores (señaladas entre paréntesis)									

**TABLA DE SUELOS URBANIZABLES. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO**

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie Edificable	Cp	Fa	Ft	Fp	Coefic Homog	Aprov. Uas	Aprov. Medio
<b>ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO</b>														
SUNS- E	Las Longueras	TERC.	127145		127145	0,596	75778,42	1,30	1,00	0,95	1,00	1,2350	93586,35	0,7361
<b>SUSO R-9</b>	Puente Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184,00	1,10	0,95	0,95	0,95	0,9431	21865,12	0,8233
SUSNO R-1	San isidro	RESID.	63515		63515	0,800	50812,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	45857,83	0,7220
<b>ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME</b>														
SUSNO I-1	San Isidro Sur	IND.	44495	3415	47910	0,75	33371,25	0,70	0,95	1,00	0,95	0,6318	21082,29	0,4400
SUSNO R-2	Panchito Silva	RESID.	104448	34512	138960	0,75	78336,00	1,02	0,95	1,00	0,90	0,8732	68400,55	0,4922
SUSNO R-4	Piso Firme	RESID.	52471	15473	67944	0,71	37369,00	0,98	0,90	0,95	1,00	0,8379	31311,48	0,4608
<b>ÁREA TERRITORIAL COSTA</b>														
SUSNO R-3	Barranquillo del Vino	RESID.	59760		59760	0,45	26892,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,9405	25291,27	0,4232
SUSNO R-5	Sardina Sur	RESID.	111357	1063	112420	0,47	52813,74	1,15	0,95	0,95	1,00	1,0352	54670,93	0,4863
<b>SUSO R-5</b>	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,689	47383,87	1,00	1,00	0,95	0,90	0,8555	40538,09	0,4701
<b>TOTALES</b>			<b>658498</b>	<b>71939</b>	<b>730437</b>		<b>425940,28</b>						<b>402603,9</b>	

Los SUSOS R-5 y R-9 se incluyen en la presente tabla a los efectos de cumplimiento del artículo 32.2.B.2) de TRLOTENC de equilibrio entre sectores de suelo urbanizable Dado que su ordenación se incorpora desde el presente Plan General.

La Ley del Territorio exige un equilibrio de aprovechamiento entre los sectores de una misma área territorial de más – menos el 15%. Si tomamos el sector con menor aprovechamiento medio y calculamos el 15% y lo añadimos a éste, el resultado es el límite de aprovechamiento que admiten los sectores de la misma área territorial, con lo que queda:

Área Territorial	Aprov. Medio inferior AMi	Aprov. Medio límite AMi + 15%
Gáldar Casco	0.7220	0.8303
Los Quintana – Piso Firme	0.4400	0.5060
Costa	0.4232	0.4866