



ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA CALLE MAMÁ FELIPA S/N CAIDROS DE SAN JOSÉ
T.M. DE GÁLDAR



SITUACIÓN: Calle FMamá Felipa s/n

FECHA: Versión 2- Enero de 2022

PROMOTOR: Ayuntamiento de Gáldar

AUTOR DEL DOCUMENTO

Arquitecto José Luis Novo Gómez, colegiado 2868 del COAGC

Colaboradora arquitecta Noelia Marrero Alemán

Calle Constantino nº3, 1ª, oficina 2, CP. 35002, Las Palmas de Gran Canaria.

Correo electrónico: estudio@novomarrero.com

M 660371379





ÍNDICE DEL ESTUDIO DE DETALLE

| | | |
|-------|---|----|
| 1.- | PROMOTOR / INICIATIVA PÚBLICA. | 3 |
| 2.- | AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE. | 3 |
| 3.- | JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN Y ALCANCE: | 3 |
| 3.1.- | ANTECEDENTES | 3 |
| 3.2.- | PLANEAMIENTO VIGENTE..... | 4 |
| 3.3.- | INADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS ESTABLECIDOS EN EL PGO PARA LA MANZANA SITA EN C/MAMA FELIPA, CAIDERS..... | 6 |
| 3.4.- | ALCANDE DEL ESTUDIO DETALLE MANZANA C/MAMÁ FELIPA, CAIDERS..... | 7 |
| 3.5.- | INNECESARIEDAD EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. | 8 |
| 4.- | DATOS DE LA PARCELA OBJETO DE ESTUDIO..... | 9 |
| 4.1.- | ORTOFOTO..... | 9 |
| 4.2.- | REFERENCIA CATASTRAL..... | 10 |
| 4.3.- | TOPOGRÁFICO DEL SOLAR | 11 |
| 4.4.- | COMPROBACIÓN GEOMÉTRICA DEL SOLAR. | 13 |
| 5.- | MARCO URBANÍSTICO..... | 20 |
| 5.1.- | CONSULTA DE PLANEAMIENTO. | 20 |
| 5.2.- | CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELA:..... | 24 |
| 6.- | DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MANZANA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO..... | 26 |
| 6.1.- | CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS RECOGIDOS EN EL PGO VIGENTE Y RELACIÓN CON EL ESTUDIO DE DETALLE..... | 26 |
| 6.2.- | NORMATIVA DE ORDENACIÓN CORREGIDA POR EL ESTUDIO DE DETALLE..... | 28 |
| 6.3.- | CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA CONFORME A LA ORDENANZA A1 Y LOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE..... | 30 |
| 6.4.- | DEFINICIÓN DE NUEVAS ALINEACIONES Y RETRANQUEOS..... | 31 |
| 6.5.- | NUEVAS RASANTES | 34 |
| 7.- | DETERMINACIONES DE CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y DEMAS OBRAS Y ELEMENTOS URBANOS COMPLEMENTARIOS, DEFINIDOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... | 36 |
| 8.- | ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. | 38 |
| 8.1.- | CONDICIONANTES PREVIOS. | 38 |
| 8.2.- | PROPUESTA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA | 39 |
| 9.- | EVALUACIÓN AMBIENTAL..... | 40 |
| 10.- | PLANOS DE INFORMACIÓN. | 41 |
| 11.- | PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... | 42 |



**ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA CALLE MAMÁ FELIPA S/N
CAIDERS DE SAN JOSÉ, T.M. DE GÁLDAR**

1.- PROMOTOR / INICIATIVA PÚBLICA.



Exmo. Ayuntamiento de Gáldar
Calle Capitán Quesada nº29, Gáldar, CP 35460
CIF: P-3500900-J
Teléfono de Contacto 928880050 Extensión 1197
Fax: 928 550 394
Correo electrónico: urbanismo@gladar.es
Concejalía de Urbanismo

2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El autor del presente estudio de detalle es el arquitecto José Luis Novo Gómez, colegiado nº2868 del C.O.A.G.C., con dirección en la calle Constantino nº3, 1º, oficina 2, CP 35002, Las Palmas de Gran Canaria y correo electrónico de contacto estudio@novomarrero.com

Se remite a la ventanilla única del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria para validación de colegiación.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Iky9u6S3i-nlyo0sbdMbuhvYVWoT96_koJ_K500doW0/pubhtml?gid=0&single=true

3.- JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN Y ALCANCE:

3.1.- ANTECEDENTES

A- Por acuerdo plenario de fecha 7/06/1997 a favor de la Comunidad Autónoma, se iniciaron las obras de construcción en dicha parcela correspondientes al proyecto de 12 VPP c/Mamá Felipa s/n (Caideros de San José), con licencia de obras de 30 de Marzo de 2.000, número de expediente: 1.157/9/00, proyecto redactado por el arquitecto Ignacio Vilela Revenga y dirigidas por el mismo técnico hasta la suspensión



y paralización de obra en diciembre de 2002, habiéndose ejecutado la estructura y el cerramiento de seis viviendas, así como la cimentación de las seis restantes en la zona norte de la parcela.

- B- Resueltas las discrepancias sobre los linderos de la finca, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21/12/2011 se cedió al Instituto Canario de la Vivienda parcela de 1.260,34 m² en el pago de San José de Caideros, con destino a la construcción de viviendas.

- C- Con la finalidad de terminar las obras suspendidas e inacabadas el Instituto Canario de la Vivienda del Gobierno de Canarias ha contratado la “REDACCIÓN DEL PROYECTO DE OBRA, PARA LA DEMOLICIÓN DE UNA VIVIENDA DE LAS EJECUTADAS PARCIALMENTE, DE LA CIMENTACIÓN EXISTENTE CORRESPONDIENTE A CINCO VIVIENDAS, ASÍ COMO LA NUEVA CONSTRUCCIÓN DE 2 VIVIENDAS EN HILERA, Y LA TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE 5 VIVIENDAS EN HILERA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA, A EJECUTAR TODO ELLO EN CAIDEROS DE SAN JOSÉ, CALLE MAMÁ FELIPA, TÉRMINO MUNICIPAL DE GÁLDAR. ISLA DE GRAN CANARIA, EXPEDIENTE GC-01/07”.

3.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

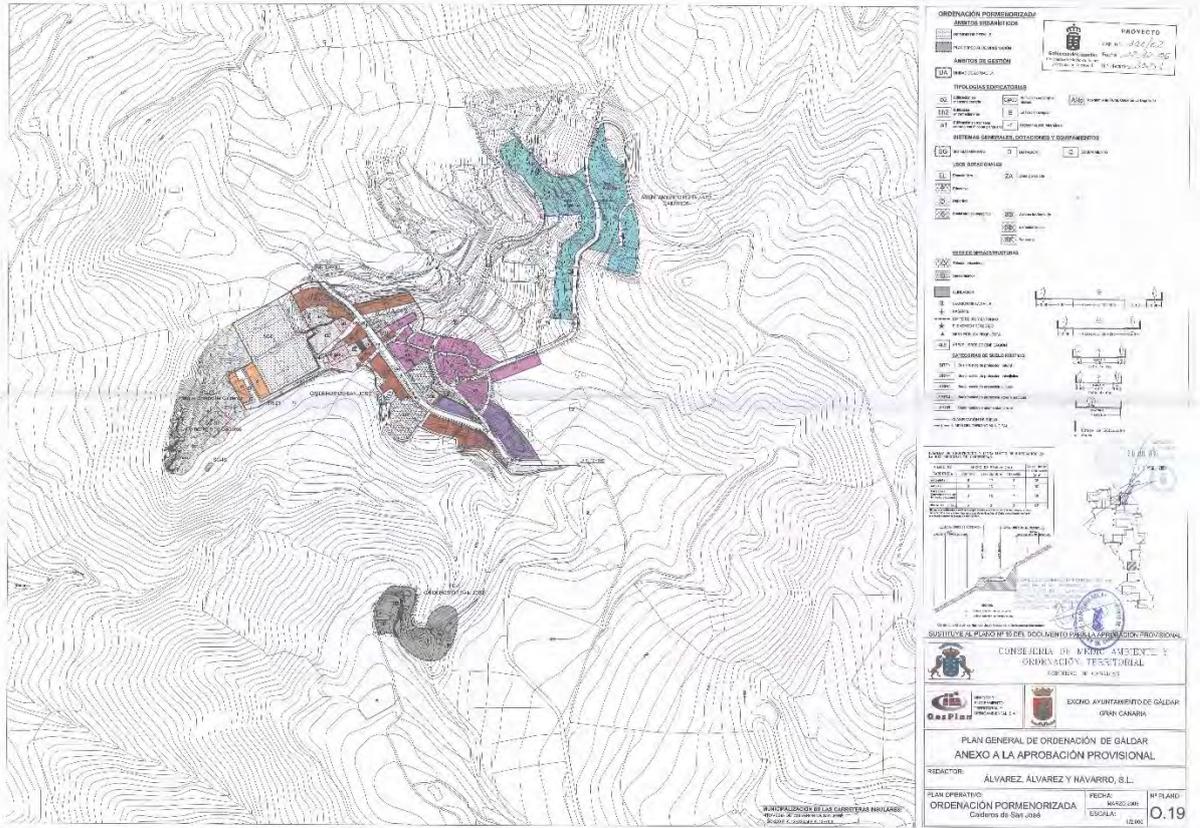
El instrumento de planeamiento municipal vigente es el Plan General de Ordenación de Gáldar, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, resolución de la Dirección General de Urbanismo de 16 de febrero de 2007 publicada el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias, y publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

El PGO califica la parcela objeto de cesión al ICV en calle Mamá Felipa en Caideros como SUELO URBANO CONSOLIDADO, calificado con uso residencial normativa a1.

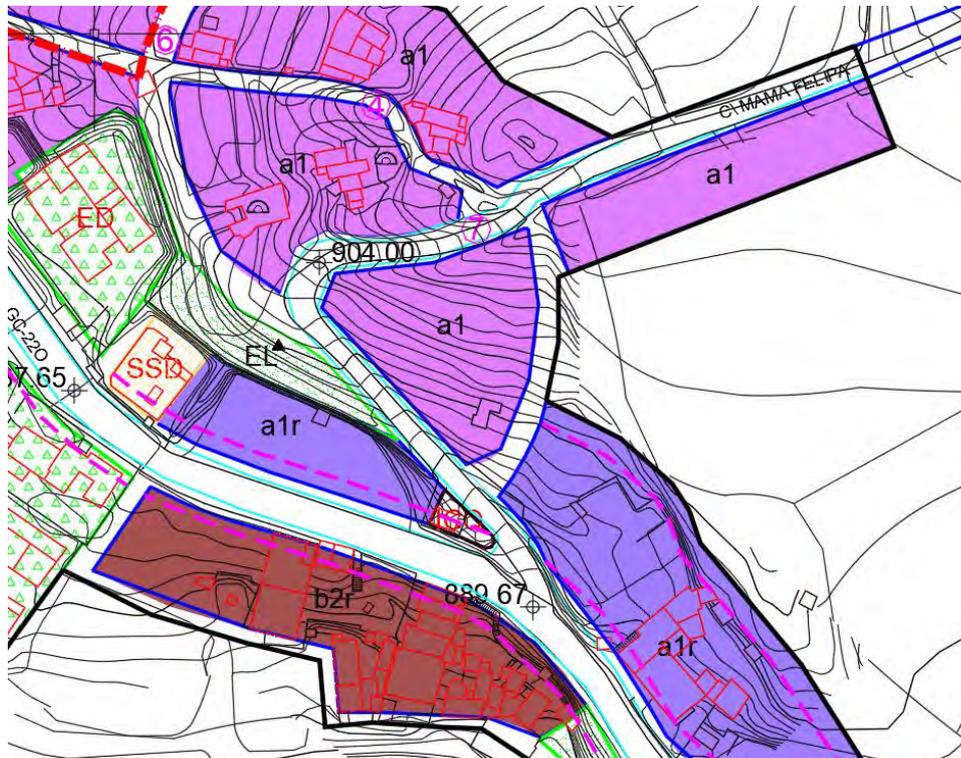


ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA CALLE MAMÁ FELIPA S/N, CAIDEROS DE SAN JOSÉ, T.M. DE GÁLDAR

Plano O.19 Ordenación pormenorizada Caideros de San José.



Detalle en el entorno de la manzana objeto de estudio de detalle:



3.3.- INADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS ESTABLECIDOS EN EL PGO PARA LA MANZANA SITA EN C/MAMA FELIPA, CAIDEROS.

Se detecta que las alineaciones establecidas en el PGO para la parcela objeto de cesión al ICV, coincidente con la manzana delimitada entre la c/Mamá Felipa y peatonal en proyecto, en Caideros, resultan disconformes con la establecida por las viviendas parcialmente ejecutadas y que se pretenden concluir por el Instituto Canario de la Vivienda del Gobierno de Canarias.

Se deberá demoler la primera vivienda que ocupa el vial en proyecto, la última se encuentra dentro del encintado de acera y la anterior carece del espacio necesario para poder entrar en la vivienda.

Asimismo, existe un desajuste entre la alineación establecida en el PGO en el lindero norte de la manzana respecto el actual desmonte de la parcela lo que implicaría importantes obras para la ejecución de la acera y servicios urbanísticos.

De otro lado y motivado por el fuerte desnivel existente en la c/Mamá Felipa respecto el nivel actual de la parcela en su lindero norte (que varía de los 4 a los 8 metros aproximadamente), a efectos de conseguir la máxima integración paisajística de las futuras viviendas resulta adecuado modificar la rasante de la futura edificación en este lindero, para tomar la del interior de parcela (a una cota inferior) frente a la definida por la calle Mamá Felipa.

Por último, resulta preciso definir los retranqueos edificatorios en la manzana que resultan admisibles en orden a viabilizar la terminación de las viviendas existentes en el lindero oeste de la manzana, así como para las futuras viviendas en





el lindero norte de la manzana. A efectos de ordenar los volúmenes edificables garantizando su mayor integración paisajística deberán incorporarse igualmente los retranqueos que definan su fondo máximo edificable.

3.4.- ALCANDE DEL ESTUDIO DETALLE MANZANA C/MAMÁ FELIPA, CAIDEROS.

El presente ESTUDIO DE DETALLE, se hace en consonancia con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, «BOC» núm. 138, de 19 de julio de 2017, «BOE» núm. 216, de 8 de septiembre de 2017, cuya última modificación es del 11 de septiembre de 2020, (en adelante LSENPC), y con el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por decreto 181/2018, de 26 de diciembre, BOC 9/01/2019.

Artículo 85.- Objeto y límites.

- 1. Los estudios de detalle (ED) tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética.*
- 2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*
- 3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:*
 - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.*
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.*
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*

De acuerdo a la capacidad legal de los estudios de detalle de adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano para manzanas en lo relativo a las alineaciones, rasantes y retranqueos, y resultando preciso corregir las alineaciones y rasantes establecidas por el PGO de Gáldar, así como introducir determinados retranqueos, respecto a la manzana ubicada entre la c/Mamá Felipa y peatonal en proyecto, en Caideros por resultar inadecuadas respecto las condiciones topográficas de la parcela y a efectos de lograr la mayor integración de la futura edificación en la misma, así como dar viabilidad a la terminación de las viviendas VPP ubicas en la misma que tramita el Instituto Canario de la Vivienda, se hace necesario la tramitación de ESTUDIO DE DETALLE.

A efectos de conseguir los objetivos previstos, el ESTUDIO DETALLE MANZANA C/MAMÁ FELIPA, CAIDEROS atenderá las siguientes premisas:

- Ajustar la alineación de la manzana en su lindero oeste a efectos de viabilizar la terminación de las Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.



- Ajustar la alineación de la manzana en su lindero norte a efectos de adecuarla al borde de la parcela desmontada para facilitar la ejecución de futura acera y servicios.
- Definir como rasante para las futuras viviendas situadas en el lindero norte de la manzana, la de peatonal interior de parcela, a efectos de lograr la mayor integración paisajística del conjunto edificatorio.
- Definir los retranqueos precisos sobre la edificación en construcción y futura en la manzana a efectos de viabilizar la terminación de las VPP existentes y conseguir la mayor integración paisajística del conjunto edificatorio. A efectos de ordenar los volúmenes edificables garantizando su mayor integración paisajística deberán incorporarse igualmente los retranqueos que definan su fondo máximo edificable.

3.5.- INNECESARIEDAD EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

De acuerdo con el artículo 150.4 de la de la ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias, los estudios de detalle quedan excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.



4.- DATOS DE LA PARCELA OBJETO DE ESTUDIO.

4.1.- ORTOFOTO

Dirección: Mamá Felipa S/N, CP 35468, Caideros de San José, T.M. Gáldar, Las Palmas.

Datos obtenidos por <http://visor.grafcan.es>; del Gobierno de Canarias.



| Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias | | |
|---|--|---|
|  Gobierno de Canarias | Información Técnica | Ortofoto urbana alta resolución |
| | Sistema de Referencia ITRF93 Elipsoide WGS84: -semieje mayor: a=6.378.137 -aplantamiento: f=298.257223563 Red Geodésica REGCAN95 (v. 2001) Sistema de representación UTM Huso 28 (extendido) | Escala aprox.: 1:1.383 |
| | | Fecha y hora de impresión: 18/10/2021 11:41:10 |
| | |  www.idecanarias.es  |



4.2.- REFERENCIA CATASTRAL

Referencia Catastral: 6458201DS3065N0000WW

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6458201DS3065N0000WW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

| | | | |
|------------------------------|----------------------------------|---|----|
| LOCALIZACIÓN | AR A.R.6 CAIDERS-DEGOLLADA Suelo | | |
| | 35468 GALDAR [LAS PALMAS] | | |
| USO PRINCIPAL | Suelo sin edif. | AÑO CONSTRUCCIÓN | |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | 100,000000 | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | -- |

PARCELA CATASTRAL

| | | | |
|---|--|--------------------|--|
| SITUACIÓN | AR A.R.6 CAIDERS-DEGOLLADA | | |
| | GALDAR [LAS PALMAS] | | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) | TIPO DE ENGA | |
| 0 | 1.619 | Suelo sin edificar | |

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEG.

Sábado, 10 de Agosto de 2019

436,450 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía



El primer volumen se caja en el termo dejando prácticamente enterrado respecto al interior de la parcela.



VOLUMEN Nº2:

La parcela presenta una excavación en caja para albergar la segunda hilera de viviendas, teniendo la cimentación parcialmente construida en tres niveles.

Respecto al punto mas bajo del asfalto la cota arranca en +96,17m, terminando en la calle en proyecto a cota +110,53m (14,36m de desnivel total).



La excavación realizada crea un retranqueo respecto a la alineación del vial público.

En la parte mas alta de la parcela, cuenta con una diferencia de cota de 6,15m de altura (desde cota +103,01 a +109,16m). El talud generado ha permanecido estable hasta la fecha. Conforme al estudio geotécnico del proyecto de ejecución de las viviendas el mismo se considera estable.

4.4.- COMPROBACIÓN GEOMÉTRICA DEL SOLAR.

Naturaleza: Bien inmueble de naturaleza patrimonial.

Situación: Pago de San José de Caideros.

Medida superficial: 1.260,34 m² (descontada la superficie del vial interior a ceder)

Referencia catastral de la finca de procedencia: 6458201DS3065N0000WW

Registro de la Propiedad: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, al Tomo 1.628, Libro 417 de Gáldar, Folio 196, Finca n.º 37.756, Inscripción 1ª.



Linderos:

- Norte, Con camino vecinal La Degollada, hoy calle Mamá Felipa.
- Sur, Con camino vecinal La Degollada, hoy calle Mamá Felipa.
- Oeste, Con camino vecinal La Degollada, hoy calle Mamá Felipa.
- Este, Con resto de la finca matriz propiedad municipal que se destinará a calle.



COPIA DEL CONVENIO DE CESIÓN DE PARCELA:



CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR POR EL QUE SE FORMALIZA LA CESIÓN A TÍTULO GRATUITO DE LA PARCELA SITA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GÁLDAR, PAGO DE SAN JOSÉ DE CAIDEROS, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 5 de mayo de 2020

REUNIDOS

De una parte, Doña María Isabel Santana Marrero, actuando en su condición de Directora del Instituto Canario de la Vivienda, según nombramiento efectuado mediante Decreto 326/2019, de 19 de septiembre, y en ejercicio de la competencia para la suscripción de los convenios que se formalicen para la aceptación de la cesiones gratuitas de suelo, delegada por Resolución de de 17 de noviembre de 2009 de la Presidenta del Instituto Canario de la Vivienda (B.O.C. nº 240 de 09/12/09).

De otra parte, D Teodoro C. Sosa Monzón, en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1, letras b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local y previa autorización otorgada por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2011.

Los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad legal para el otorgamiento del presente convenio de colaboración y al efecto:

EXPONEN

I.- Que, para la gestión de las competencias que en materia de vivienda ostenta la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en su artículo 7, creó el Instituto Canario de la Vivienda, como organismo autónomo de carácter administrativo, dotado de

C/ Carlos J R. Hamilton, nº 16
Edificio Dajala, Planta 1ª
39071 Santa Cruz de Tenerife.
922473600 - 922473601 (Fax)

C/ Profesor Agustín Millares Carlió, nº 18
Edificio Usos Múltiples II Planta 1ª
35071 Las Palmas de Gran Canaria
928306000/01 - 928306156 (Fax)

| | |
|---|--|
| Este documento ha sido firmado electrónicamente por: | |
| MARIA ISABEL SANTANA MARRERO - DIRECTOR/A GENERAL TEODORO CLARET SOSA MONZON en representación de AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR - | Fecha: 06/05/2020 - 16:14:56 Fecha: 06/05/2020 - 10:00:59 |
| En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 09vKayDmFSQq9FEP7K21a8eNN3OSarqas | |
| El presente documento ha sido descargado el 07/05/2020 - 07:55:31 | |



personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

II.- Que, entre las funciones que el artículo 8 de la citada Ley atribuye al referido Organismo se encuentra en la letra g), la constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de viviendas protegida; atribución que reitera el artículo 5 apartado j) del Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.

III.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Gáldar es propietario según escritura de segregación, otorgada en Gáldar, ante Doña Diana Penadés Cuñat, con número de protocolo 47, el 4 de febrero de 2011, de la parcela que se describe a continuación:

URBANA: En el término municipal de Gáldar, en el Pago de San José de Caideros, parcela de terreno, con la categoría de suelo urbano consolidado de uso residencial.

Naturaleza: Bien inmueble de naturaleza patrimonial.

Situación: Pago de San José de Caideros.

Medida superficial: 1.260,34 m2.

Linderos:

- Norte, Con camino vecinal La Degollada, hoy calle Mamá Felipa.
- Sur, Con camino vecinal La Degollada, hoy calle Mamá Felipa.
- Oeste, Con camino vecinal La Degollada, hoy calle Mamá Felipa.
- Este, Con resto de la finca matriz propiedad municipal que se destinará a calle.

Referencia catastral de la finca de procedencia: 6458201DS3065N0000WWW

Cargas reales: sin cargas.

Registro de la Propiedad: Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, al Tomo 1.628, Libro 417 de Gáldar, Folio 196, Finca n.º 37.756, Inscripción 1ª.

Valor: 130.131,47 €.

IV.- Se adjunta a éste convenio plano de situación con la delimitación exacta de la misma

| | |
|--|--|
| Este documento ha sido firmado electrónicamente por: | |
| MARIA ISABEL SANTANA MARRERO - DIRECTORA GENERAL TEODORO CLARET SOSA MONZON en representación de AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR - | Fecha: 06/05/2020 - 16:14:56 Fecha: 06/05/2020 - 10:00:59 |
| En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 09vkayDmFSQq9FP7K21a8eNN3OSarqa8 |   |
| El presente documento ha sido descargado el 07/05/2020 - 07:55:31 | |



V.- Que, previo cumplimiento de los trámites exigidos en los artículos 109 y 110 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, por acuerdo plenario adoptado por unanimidad el en sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2011, la citada Corporación acordó la cesión a título gratuito a favor del Instituto Canario de la Vivienda, de la parcela descrita en el apartado anterior, con la finalidad de destinarlo a la construcción de viviendas .

VI.- Que, por parte del Instituto Canario de la Vivienda se ha ultimado el correspondiente expediente de aceptación de la referida cesión, conforme a lo establecido en el artículo 78 bis del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 133/1988, de 22 de septiembre, en el que se ha recabado el preceptivo informe del Servicio Jurídico del citado Organismo.

VII.- Que, asimismo y de acuerdo con lo establecido en el artículo citado en el apartado anterior, mediante resolución del Presidente de fecha 8 de marzo de 2020 se ha procedido a la aceptación de la cesión de la parcela de referencia.

VIII.- Que a la vista de lo anterior procede, de acuerdo a lo previsto en el artículo 300 Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en relación con el artículo 31 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, la formalización de la cesión gratuita mediante la suscripción del presente Convenio.

Visto lo que antecede ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio que se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

| | |
|---|--|
| Este documento ha sido firmado electrónicamente por: | |
| MARIA ISABEL SANTANA MARRERO - DIRECTOR/A GENERAL TEODORO CLARET SOSA MONZON en representación de AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR - | Fecha: 06/05/2020 - 16:14:56 Fecha: 06/05/2020 - 10:00:59 |
| En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 09vkayDmFSQq9FfP7K21a8eNN3OSarqa8 |   |
| El presente documento ha sido descargado el 07/05/2020 - 07:55:31 | |



PRIMERA.- El Excmo. Ayuntamiento de Gáldar cede gratuitamente al Instituto Canario de la Vivienda a través del presente Convenio la parcela descrita en el apartado tercero de la parte expositiva del presente convenio.

SEGUNDA.- El Instituto Canario de la Vivienda acepta la cesión gratuita de la citada parcela con la finalidad de destinarlo a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, a cuyos efectos se compromete llevar a cabo las actuaciones necesarias para la consecución de dicha finalidad.

TERCERA.- El presente Convenio, que será título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 79.2 del Decreto Territorial 133/1988, de 22 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley 6/2006, de 17 de Julio del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, en relación con el artículo 14.2 de la citada ley y con el artículo 113.2 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y asimismo de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se elevará a escritura pública a solicitud de cualquiera de las partes.

CUARTA.- Los gastos notariales y los de inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta de la parte que inste la elevación de este Convenio a escritura pública.

Y para que conste, y en prueba de conformidad de cuanto antecede, suscriben ambas partes el presente Convenio en el lugar y fecha del pie del encabezamiento.

El Presidente del Instituto Canario de la Vivienda
P.D. (Resolución de 17/11/09, B.O.C. de 09/12/09)
La Directora del Instituto Canario de la Vivienda.

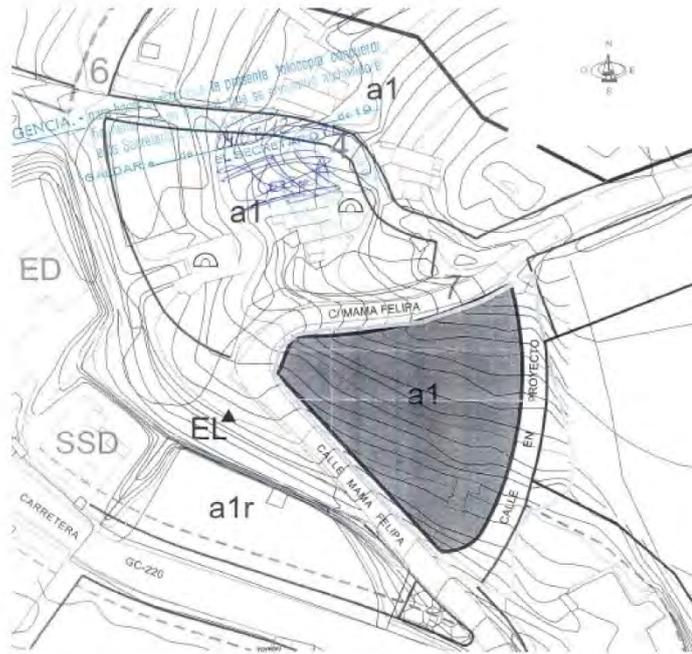
Alcalde del Excmo.
Ayuntamiento de Gáldar.

4

| | |
|--|--|
| Este documento ha sido firmado electrónicamente por: | |
| MARIA ISABEL SANTANA MARRERO - DIRECTOR/A GENERAL TEODORO CLARET SOSA MONZON en representación de AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR - | Fecha: 09/05/2020 - 16:14:56 Fecha: 09/05/2020 - 10:00:59 |
| En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 09vkayDmFSQq9FP7K21a8eNN3OSarqa8 |   |
| El presente documento ha sido descargado el 07/05/2020 - 07:55:31 | |



ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA CALLE MAMÁ FELIPA S/N,
CAIDEROS DE SAN JOSÉ, T.M. DE GÁLDAR



5

| | |
|---|--|
| Este documento ha sido firmado electrónicamente por: | |
| MARIA ISABEL SANTANA MARRERO - DIRECTOR/A GENERAL TEODORO CLARET SOSA MONZON en representación de AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR - | Fecha: 06/05/2020 - 16:14:56 Fecha: 06/05/2020 - 10:00:59 |
| En la dirección https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 09vkayDmFSQq9FfP7K21a8eNN3OSarqa8 |   |
| El presente documento ha sido descargado el 07/05/2020 - 07:55:31 | |



5.- MARCO URBANÍSTICO.

5.1.- CONSULTA DE PLANEAMIENTO.



Ayuntamiento
de Gáldar



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 18/10/2021

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria

Ámbito: Gáldar

Coordenadas UTM: 436.423,96, 3.105.846,78



Categoría y subcategoría del suelo

| | | | | | |
|---------------|---|----------------|---|-------------|---|
| SUCU | S. Urbano Consolidado | SRPN-2 | S. Rústico Protección Natural | SRPH | S. Rústico Protección Hidrológica |
| SUNCU | S. Urbano No Consolidado | SRPP | S. Rústico Protección Paisajística | SRPM | S. Rústico Protección Minera |
| SUSO | S. Urbanizable Sectorizado Ordenado | SRPC | S. Rústico Protección Cultural | SRPI | S. Rústico Protección de Infraestructuras |
| SUNS-E | S. Urbanizable No Sectorizado Estratégico | SRPAG-1 | S. Rústico Protección Agraria Intensiva | SRAR | S. Rústico de Asentamiento Rural |
| SRPN-1 | S. Rústico Protección Natural Espacios Naturales Protegidos | SRPAG-2 | S. Rústico Protección Hortícola | SRAA | S. Rústico de Asentamiento Agrícola |
| | | | | SRPT | S. Rústico de Protección Territorial |

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación al D.L. 1/2000 y a la Ley 19/2003 (Directrices) de Plan General de Ordenación de Gáldar publicado el 26/02/2007 en el BOC 041/07 y el 09/03/2007 en el BOP 032/07

Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano consolidado

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.





Ayuntamiento
de Gáldar



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 18/10/2021

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación al D.L. 1/2000 y a la Ley 19/2003 (Directrices) de Plan General de Ordenación de Gáldar publicado el 26/02/2007 en el BOC 041/07 y el 09/03/2007 en el BOP 032/07

Etiqueta: a1

Denominación de la zona de edificación: Edificación en manzana cerrada con ático en planta alta

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

130

Plan Operativo. Art.47

Longitud mínima del lindero frontal (m):

8

Plan Operativo. Art.47. Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos.

Condiciones de disposición de la edificación

Separación mínima a lindero frontal (m):

Plan Operativo. Art.47. Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada. Salvo el preceptivo retranqueo edificatoria de la planta ático con respecto al plano de fachada, debiendo tener éste una profundidad de tres metros.

Fondo máximo edificable :

Plan Operativo. Art.47. El fondo máximo de la parcela será de 25 m, o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar este a las condiciones de la parcelación resultante debido a su colindancia con la edificación existente. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):

80

Plan Operativo. Art.47. La ocupación máxima de la parcela es de 90% de su superficie, pudiendo aumentarla al 100% cuando el uso de la planta baja sea comercial, y se garantice que se resuelve la ventilación forzada local.

Edificabilidad máxima (m²e/m²s):

1,60

Plan Operativo. Art.47. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad.

Altura máxima en número de plantas:

2

Plan Operativo. Art.47. Planta baja + 1 planta.

Altura máxima en metros a viario (m):

Plan Operativo. Art.47. La altura de coronación sobre rasante, medida hasta el borde del pretil, no excederá de 8,50 m. El borde inferior del alero no excederá de 7 m y la de la proyección de la cumbreira sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de 9 m. La altura libre de la planta baja será de 3,5 m y el resto de plantas de 2,5 m. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3,50). El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1,20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación al D.L. 1/2000 y a la Ley 19/2003 (Directrices) de Plan General de Ordenación de Gáldar publicado el 26/02/2007 en el BOC 041/07 y el 09/03/2007 en el BOP 032/07

Denominación de la zona de uso: RE-VICo-1: Edificación en manzana cerrada con ático y uso residencial en vivienda colectiva

USO PRINCIPAL:

1.1.2 : **Uso residencial > Uso de vivienda > Vivienda colectiva**

Plan Operativo. Art.47.

USOS COMPATIBLES:

1.2 : **Uso residencial > Uso de residencia comunitaria**

Plan Operativo. Art.38. Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

3.1.1 : **Usos secundarios (industrial) > Uso de industria (de transformación, elaboración y reparación) > Categoría a. industria pequeña**

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

3.2.1 : **Usos secundarios (industrial) > Uso de almacenes > Categoría a. pequeño almacén**

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja y en sótano o semisótano vinculados a la actividad en planta baja.

3.2.2 : **Usos secundarios (industrial) > Uso de almacenes > Categoría b. almacén mediano**

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja y en sótano o semisótano vinculados a la actividad en planta baja.

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.





Ayuntamiento
de Gáldar



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 18/10/2021

3.3 : Usos secundarios (industrial) > Uso de industria artesanal

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja y superiores vinculada a vivienda.

4.1.1 : Usos terciarios > Uso comercial > Kioscos y comercios ocasionales

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta sótano o semisótano como uso vinculado a la actividad en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.1.2.1 : Usos terciarios > Uso comercial > Locales comerciales > Pequeño comercio

Plan Operativo. Art.38. Será compatible en planta baja y en planta sótano o semisótano vinculado a la actividad en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.1.2.2 : Usos terciarios > Uso comercial > Locales comerciales > Local comercial

Plan Operativo. Art.38. Será compatible en planta baja y en planta sótano o semisótano vinculado a la actividad en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.1.3 : Usos terciarios > Uso comercial > Galerías y centros comerciales

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta sótano o semisótano como uso vinculado a la actividad en planta baja.

Plan Operativo. Art.38. Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.1.4 : Usos terciarios > Uso comercial > Grandes superficies

Plan Operativo. Art.38. Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.2.2 : Usos terciarios > Uso de hostelería y restauración > Bares

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

4.2.3 : Usos terciarios > Uso de hostelería y restauración > Cafeterías y pequeños restaurantes

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.2.4 : Usos terciarios > Uso de hostelería y restauración > Restaurantes

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.3.1 : Usos terciarios > Uso de oficinas y despachos profesionales > Oficinas privadas

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.3.2 : Usos terciarios > Uso de oficinas y despachos profesionales > Despachos profesionales

Plan Operativo. Art.38. El uso terciario de oficinas en su categoría de Despacho Profesional vinculado a la vivienda es compatible con el uso residencial en plantas superiores a la planta baja.

4.4.1 : Usos terciarios > Uso recreativo, ocio y espectáculos > Locales de reunión

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

4.4.2 : Usos terciarios > Uso recreativo, ocio y espectáculos > Locales de juego

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

5.1.2 : Uso turístico > Establecimientos hoteleros > Pensión

Plan Operativo. Art.38. Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

5.1.6 : Uso turístico > Establecimientos hoteleros > Hotel urbano

Plan Operativo. Art.38. Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

6.1.2 : Uso dotacional. dotacional comunitario y servicios públicos > Dotacional comunitario > Uso educativo y científico

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

6.1.3 : Uso dotacional. dotacional comunitario y servicios públicos > Dotacional comunitario > Uso deportivo

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

6.1.4 : Uso dotacional. dotacional comunitario y servicios públicos > Dotacional comunitario > Uso social

Plan Operativo. Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georeferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.





Ayuntamiento
de Gáldar



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 18/10/2021

6.2.1.2.1 : Uso dotacional, dotacional comunitario y servicios públicos > Servicios públicos (infraestructuras) > Movilidad y transporte > Aparcamientos > Garaje

Plan Operativo, Art.38. Son compatibles en planta sótano o semisótano y en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

Condiciones de intensidad a la admisibilidad del uso:

Plan Operativo, Art.38. A razón de una (1) plaza/vivienda.

6.2.1.2.2 : Uso dotacional, dotacional comunitario y servicios públicos > Servicios públicos (infraestructuras) > Movilidad y transporte > Aparcamientos > Edificio de aparcamientos

Plan Operativo, Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

6.2.1.2.3 : Uso dotacional, dotacional comunitario y servicios públicos > Servicios públicos (infraestructuras) > Movilidad y transporte > Aparcamientos > Aparcamiento al aire libre

Plan Operativo, Art.38. Son compatibles en planta baja.

Se considera uso alternativo, es decir, es uso compatible que puede sustituir al uso principal con carácter excepcional y sometidos a estudio de incidencia ambiental.

Usos globales

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación al D.L. 1/2000 y a la Ley 19/2003 (Directrices) de Plan General de Ordenación de Gáldar publicado el 26/02/2007 en el BOC 041/07 y el 09/03/2007 en el BOP 032/07

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial



5.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELA:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR
C/ Capitán Quesada, 29
35460 – GÁLDAR (LAS PALMAS)

Tfno: 928 880050 / 928 880154
Fax : 928 550394
e-mail: aytoaldar@cistia.es



OFICINA TÉCNICA.
Rfa/ES/Rca.

DOÑA CANDELARIA GUERRA PULIDO, SECRETARIA ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

CERTIFICO.- Que la Oficina Técnica Municipal con fecha 18 de Diciembre de 2007 ha emitido informe que copiado literalmente es como sigue:

"En relación con la instancia nº 15.726 de fecha 27 de Noviembre de 2.007, presentada por **D. JOSÉ LUIS NOVO GÓMEZ**, en solicitud de Documento Acreditativo de la Calificación Urbanística de la parcela sita en la C/ Mamá Felipa s/n, en la zona de Caideros, de este T.M., según figura en plano de situación adjunto, el técnico municipal emite el siguiente informe:

- 1) El Plan General de Ordenación Urbana de Gáldar fue aprobado definitivamente el 20 de Julio de 2.006 por la COTMAC (B.O.P. 09/ 03/ 07)
- 2) El Suelo, objeto del presente informe, se encuentra clasificado y categorizado como **Urbano Consolidado**, ordenado con uso residencial **con ordenanza a1**.
- 3) **Ordenanzas específicas de edificación según P.G.O.U.**

Artículo 46. Condiciones de la Subzona a1,a2 y a3.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada con ático en planta alta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.
USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.
USOS COMPATIBLES: Igual que b2.
USOS ALTERNATIVOS: Igual que b2.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 130 m2 para a1 y a2 y 150 m2 para la a3. La longitud de fachada mínima será de ocho (8) y diez (10) metros respectivamente, y el fondo máximo de la parcela será de veinticinco (25) metros, o la mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar este a las condiciones de la parcelación resultante debido a su colindancia con la edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas para cada una de las ordenanzas (a1,a2 y a3) es respectivamente de 1'60, 2'50 y 3'20 m2 construidos por cada m2 de superficie de parcela.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima sobre la rasante de calle será de planta baja más tantas plantas altas como indique el subíndice de la ordenanza (1 en a1, 2 en a2 y 3 en a3), siendo la altura libre de la planta baja de tres metros y medio (3'50) y resto de plantas dos metros y medio (2'50), no excediendo la altura de coronación sobre la rasante, medida hasta el borde del pretil, de 8'50, 11'50 y 14'50 metros respectivamente. En borde inferior del alero no excederá de 7'00, 10'00 y 13'00 metros respectivamente, y la de la proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de 9'00, 12'00 y 15'00 metros.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima de la parcela es de 90% de su superficie, pudiendo aumentarla al 100% cuando el uso de la planta baja sea comercial, y se garantice que se resuelve la ventilación forzada del local.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachadas. Salvo el preceptivo retranqueo edificatorio de la planta ático con respecto al plano de fachada, debiendo éste tener como mínimo una profundidad de tres (3) metros.



ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA CALLE MAMÁ FELIPA S/N,
CAIDEROS DE SAN JOSÉ, T.M. DE GÁLDAR



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR
C/ Capitán Quesada, 29
35460 – GÁLDAR (LAS PALMAS)

Tfno: 928 880050 / 928 880154
Fax : 928 550394
e-mail: aytogaldar@cistia.es

VUELOS: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3'50). El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

OTROS: Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación dé fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

4) En relación a la solicitud de trazado de las Redes generales de Infraestructura, deberá dirigirse a las siguientes Entidades para obtener la pertinente información: Telefónica, Unelco, Gestión de Aguas del Norte.

5) En lo concerniente con el trazado de la Red de Alcantarillado, de esa determinada zona, no se encuentra recogido en la documentación interna del Ayuntamiento de Gáldar, desconociéndose, por tanto, su existencia. Gáldar, 18 de Diciembre de 2.007. Fdo.: El Arquitecto".

Y para que así conste y a los efectos oportunos expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde en Gáldar a dieciocho de Diciembre de dos mil siete.

VºBº
EL ALCALDE,



6.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MANZANA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO

6.1.- CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS RECOGIDOS EN EL PGO VIGENTE Y RELACIÓN CON EL ESTUDIO DE DETALLE.

| DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MANZANA EN RELACIÓN CON EL PGO VIGENTE | | |
|---|--|--|
| | PLAN GENERAL | ESTUDIO DE DETALLE |
| Suelo Urbano Consolidado. | | |
| Uso | Residencial | No se modifica |
| | Ordenanza a1 | No se modifica |
| art. 46. Condiciones de Subzona a1, a2 y a3 | | |
| 1-Sistema de ordenación y tipología | | |
| | Edificación en manzana cerrada con ático en planta alta | Se ordenan los volúmenes interiores de parcela y se crea un área libre de edificación interior. |
| 2-Condiciones de uso | | |
| Uso Característico | Residencial en vivienda colectiva | No se modifica. |
| Uso complementario | Aparcamiento en categoría de garaje | No se modifica |
| Usos compatibles | Igual que b2 | No se modifica |
| Usos alternativos | Igual que b2 | No se modifica |
| 3-Condiciones de parcela (sólo en referencia a la ordenanza a1) | | |
| Superficie mínima de parcela | 130m ² | No se modifica |
| Longitud de fachada mínima | 8m | No se modifica |
| Fondo máximo de parcela | 25m o la mitad del fondo de la parcela en este punto, pudiéndose adaptar este a las condiciones de la relación resultante debido a su colindancia con la edificación existente | Se establece un Área Libre de Edificación interior de parcela que reordena los volúmenes edificados. |
| 3-Condiciones de la edificación (sólo en referencia a la ordenanza a1) | | |
| Superficie de parcela objeto de estudio | 1260,34 | m ² |
| Edificabilidad máxima permitida (1,6 m ² C.c./m ² S) | 2016,54 | Se reduce al introducir un Área Libre de Edificación en el interior de la parcela |
| Retranqueo planta 2ª | 3,00m | Se medirá respecto al plano de fachada principal del volumen edificado. |
| Altura máxima | Planta baja +1 | 2 |
| Altura libre de la edificación | | No se modifica |



| | | | |
|---|-------------|---|--|
| | Planta baja | 3,50m | No se modifica |
| | Planta alta | 2,50m | No se modifica |
| Altura de coronación sobre rasante, medida hasta el borde del pretil | | 8,50m | No se modifica |
| Borde inferior del alero | | 7,00m | No se modifica |
| Proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de | | 9,00m | No se modifica |
| Ocupación en planta baja en % sobre la parcela | | 90% de su superficie, pudiendo aumentarla al 100% cuando el uso de la planta baja sea comercial y se garantice que se resulte la ventilación forzada del local | Se reduce al introducir un Área Libre de Edificación en el interior de la parcela. |
| Retranqueos | | Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachadas. Salvo el preceptivo retranqueo de la planta ático con respecto al plano de fachada, debiendo éste tener como mínimo una profundidad de 3 metros | Se establecen retranqueros variables al introducir alineaciones interiores respecto el plano de acera público. Cuyo uso queda fijado como espacio libre no edificado que permite el desarrollo de los accesos a las viviendas mediante rampas, escaleras y jardines comunitarios. |
| Vuelos | | Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada. | No se permiten vuelos sobre las alineaciones establecidas por el Estudio de Detalle |
| | | Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad. | No se permiten balcones cubiertos o descubiertos |
| | | La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50m | No se permiten vuelos |
| | | El vuelo máximo de los cuerpos volados será de 1 metro en calles ente 8 y 12 metros de ancho, y de 1,20m en calles de más de 12 metros | No se permiten vuelos |
| | | No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de 8 metros | No se permiten vuelos |
| Otros | | | |
| | | Se tolerarán patios de medianeras. | No se modifica |



| | | |
|--------|---|-----------------|
| | Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación de a fachada o a dos calles, o a calle y espacio libre | No se contempla |
| Patios | Se estará a los dispuesto para la ordenanza b2 | No se modifica |

6.2.- NORMATIVA DE ORDENACIÓN CORREGIDA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

| DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | |
|---|--|
| Situación | Calle Mamá Flipa s/n, Caideros de San José |
| Superficie de manzana objeto de estudio | 1260,34 m ² |
| Referencia Plano de ordenación pormenorizada | O-19 |
| Suelo Urbano Consolidado. | |
| Uso | Residencial |
| Uso característico | Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública |
| 1-Sistema de ordenación y tipología | |
| | Edificación similar a manzana cerrada con ático en planta alta. Conformación en dos volúmenes lineales en tipología de adosados en hilera adaptándose a la topografía, con espacios libre de edificación en fachadas e interior de parcela. |
| 2-Condición de uso | |
| Uso Característico | Residencial en vivienda colectiva. Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública |
| Uso complementario | Aparcamiento en categoría de garaje. |
| Usos compatibles | Igual que b2 y compatibles con V.P.O.P.P. |
| Usos alternativos | Igual que b2 y compatibles con V.P.O.P.P. |
| 3-Condición de parcela | |
| Superficie de parcela | 130 m ² |
| Longitud de fachada mínima | 8m |
| Fondo máximo de parcela | Se establece un Área Libre de Edificación interior de parcela que ordena los volúmenes edificados, definiendo superficies ocupables en el plano de ordenación pormenorizada. |
| Alineaciones | En plano de ordenación pormenorizada OP1 Y OP2, se establecen alineaciones y rasantes específicos para los encintados de acera, el espacio libre de edificación interior y el nuevo acceso peatonal. |
| 3-Condición de la edificación. | |
| Edificabilidad máxima permitida | 1.155,26 m ² c. computable |
| Retranqueo planta 2ª | 3,00m Se permite la inclusión de cajas de escaleras con forjado a un agua en el espacio de retranqueo. |
| Altura máxima | Planta baja +1 2 |
| Altura libre máxima de la edificación | |
| | Planta baja 3,50m Medidos desde cota de pavimento acabado de |



| | | | |
|---|-------------|-------|--|
| | | | planta baja de acceso a vivienda. |
| | Planta alta | 2,50m | |
| Altura de coronación sobre rasante, medida hasta el borde del pretil | | | 8,50m Medidos desde cota de pavimento acabado de planta baja de acceso a vivienda. |
| Borde inferior del alero | | | 7,00m |
| Proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de | | | 9,00m |
| Ocupación en planta baja. | | | Según plano de ocupación. Superficie ocupable 579,68m ² |
| Retranqueos | | | Los volúmenes edificados deben de respetar las nuevas alineaciones interiores de parcela establecidos en el estudio de detalle. Los espacios ente los encintados de acera y los volúmenes edificados deben de tratarse como espacios libres de edificación cuyos usos serán jardines comunitarios y/o adecuación de accesos a las diferentes viviendas mediante rampas y escaleras respecto a las pendientes del vial y planos de acceso desde el interior del espacio libre. |
| Vuelos | | | No se permiten |
| Otros | | | |
| | | | Se tolerarán patios de medianeras. |
| | | | Las viviendas de nueva planta se adaptarán a la topografía de la parcela en saltos de 1.10m de alto. EL bloque de viviendas a terminar se permitirá la adaptación al terreno según las cotas de estructura actual. |
| | | | El área libre interior de parcela deberá de quedar tratado como un espacio ajardinado. |
| Patios | | | Se estará a los dispuesto para la ordenanza b2 |



6.3.- CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA CONFORME A LA ORDENANZA a1 Y LOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

| | P.G.O. | ESTUDIO DE DETALLE |
|--|-----------------------------|------------------------|
| Superficie de manzana | 1260,34m ² | 1260,34m ² |
| Edificabilidad global (máxima permitida por el PGO 1,6m ² Cc/m ² S – Resultante E.D.) | 2.016,54m ² | 1.155,26m ² |
| Ocupación (máxima permitida por el PGO 90% - Resultante E.D.) | 90% -1.134,30m ² | 579,68m ² |
| Altura libre máxima planta baja-primera | 3,5m | 3,5m |
| Altura libre máxima planta segunda | 2,5m | 2,5m |
| Altura de coronación | 8,5m | 8,5m |
| Altura borde inferior del alero | 7,00m | 7,00m |
| Número de plantas sobre rasante | 2 | 2 |
| Retranqueo de planta alta sobre plano de entrada de vivienda | 3,00m | 3,00m |
| Proyección de la cumbre sobre el plano de fachada | 9,00m | 9,00m |

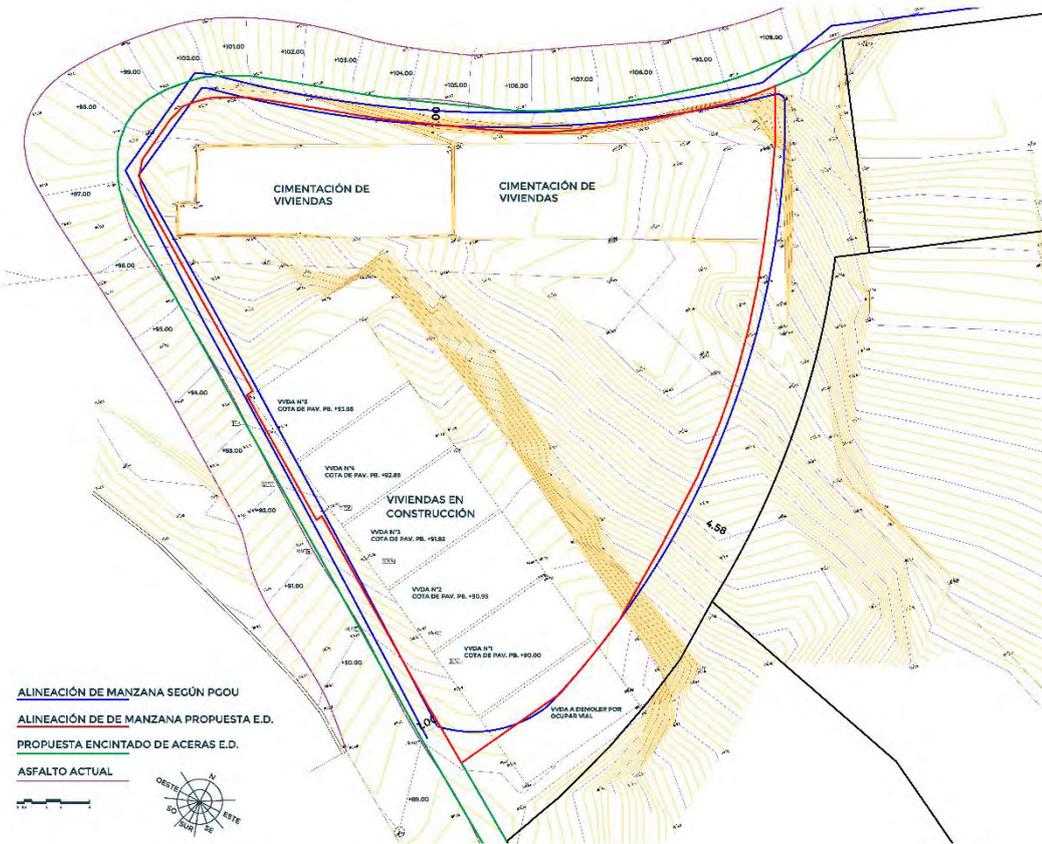
Por lo expuesto, la propuesta que desarrolla el estudio de detalle no produce incrementos de aprovechamientos, ocupación en planta baja, superficies construidas máximas y volúmenes construidos máximos definidos por el Plan General de Ordenación de Gáldar en vigor. Resultando en todo caso unos volúmenes construidos de menor tamaño al previsto en el Plan General y con una mayor integración en el paisaje rural de Caideros de San José.



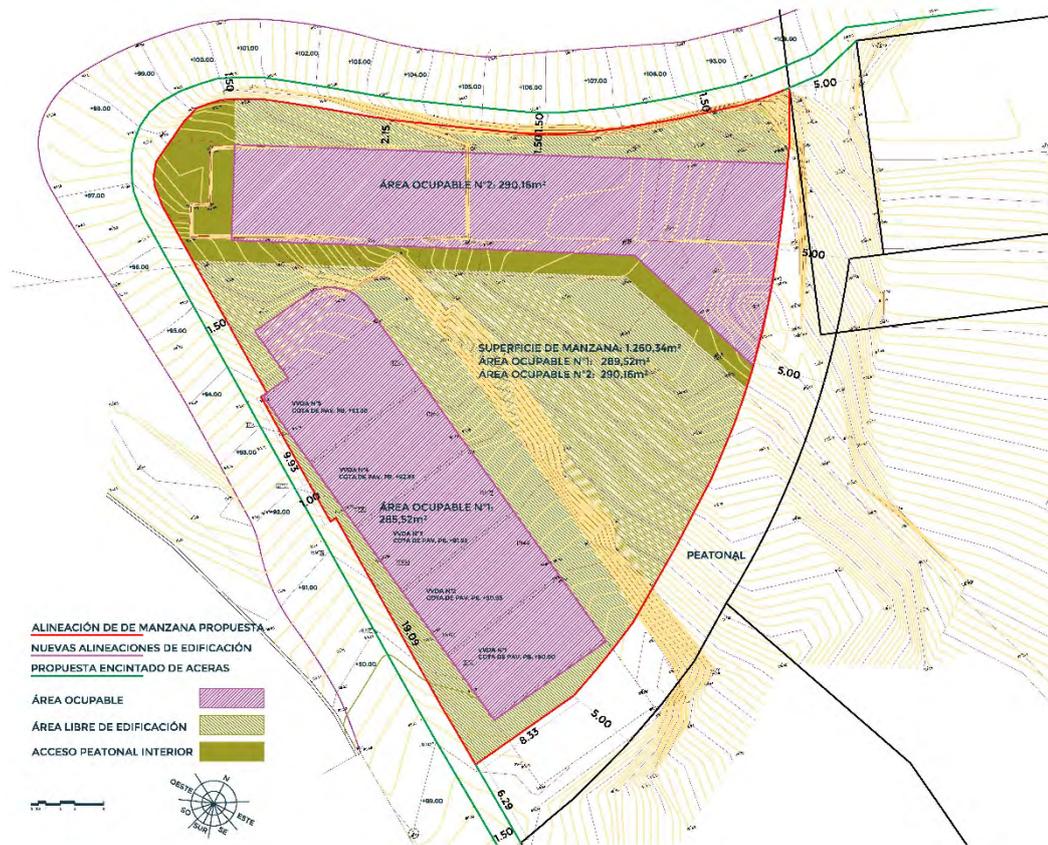
6.4.- DEFINICIÓN DE NUEVAS ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

ALINEACIÓN DE MANZANA

La propuesta de alineación de la manzana parte del encintado de asfalto actual, el volumen edificado parcialmente y la excavación realizada en la zona Norte de la parcela. La propuesta no altera las condiciones de la calle asfaltada Mamá Felipa, permitiendo la terminación de 5 viviendas. (Plano OP1)



ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES Y RETRANQUEOS. Plano OP2



La manzana se ordena interiormente mediante áreas libres de edificación que permite la acomodación a la topografía de la parcela de los volúmenes construidos.

Se crea una gran área libre de edificación en el interior de la parcela que permite crear un espacio libre óptimo para volcar las viviendas hacia este lugar. La adaptación de los volúmenes construidos a la topografía natural del terreno permite además que este espacio cuente con vistas al paisaje y esté protegido de los vientos dominantes de la zona. Teniendo mayor calidad ambiental y paisajística que la propia calle Mamá Felipa.

Área nº1 corresponde las viviendas parcialmente construidas.

Se mantiene la misma proporción y alineaciones de las fachadas parcialmente construidas.

En la cara Norte de este volumen se incluye un área de posible ampliación edificatoria en continuidad con el volumen construido.

Se crea un área libre de edificación en el frente de parcela en cuña, con el objetivo de poder adecuar los diferentes niveles de acceso a cada una de las viviendas mediante escaleras y jardines, respecto a la pendiente de la calle.

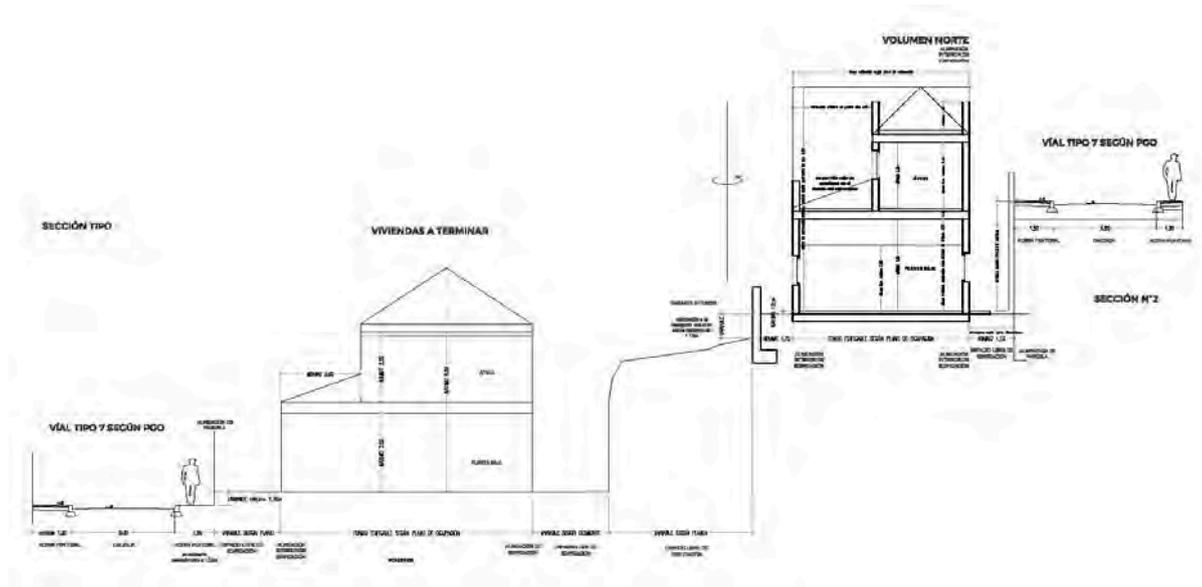


ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA CALLE MAMÁ FELIPA S/N,
CAIDEROS DE SAN JOSÉ, T.M. DE GÁLDAR

Área nº2 Nuevo bloque retranqueado respecto a la calle Mamá Felipa.

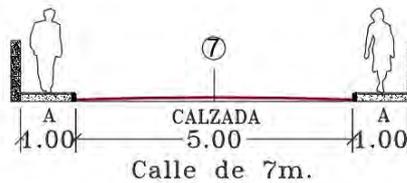
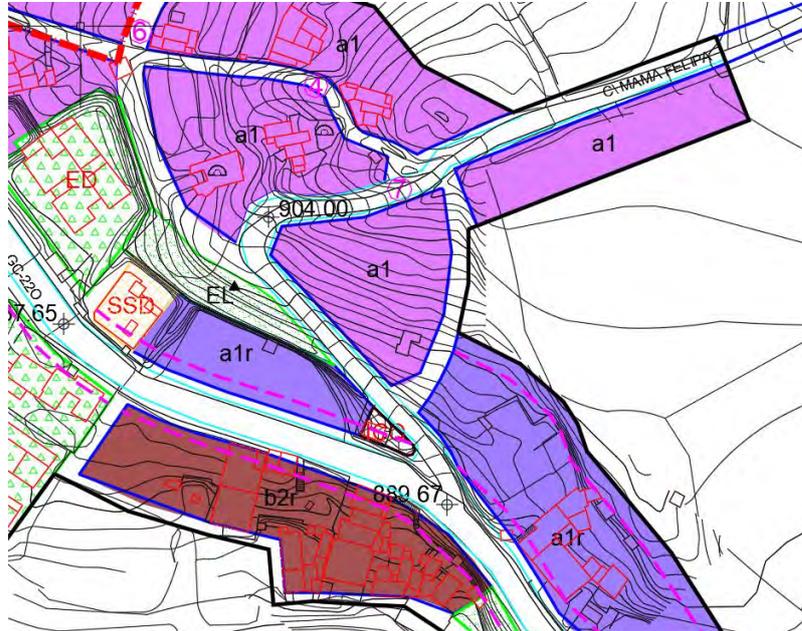
El acceso a estas viviendas se realizará por un peatonal interior de parcela que conecta con la gran área libre interior.

El volumen se retranquea respecto a la calle Mamá Felipa en su punto mas estrecho en 2 metros para poder crear un gran patio de ventilación.



6.5.- NUEVAS RASANTES

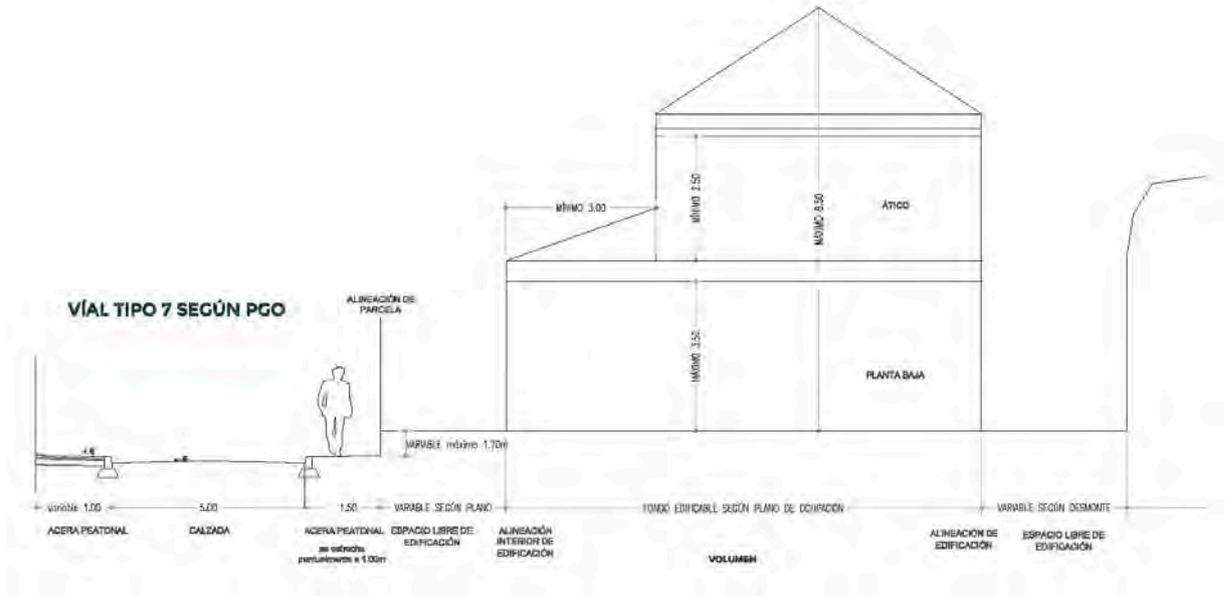
SECCIÓN DE LA CALLE:



La calle Mamá Felipa cuenta con un vial de 7 metros de ancho.

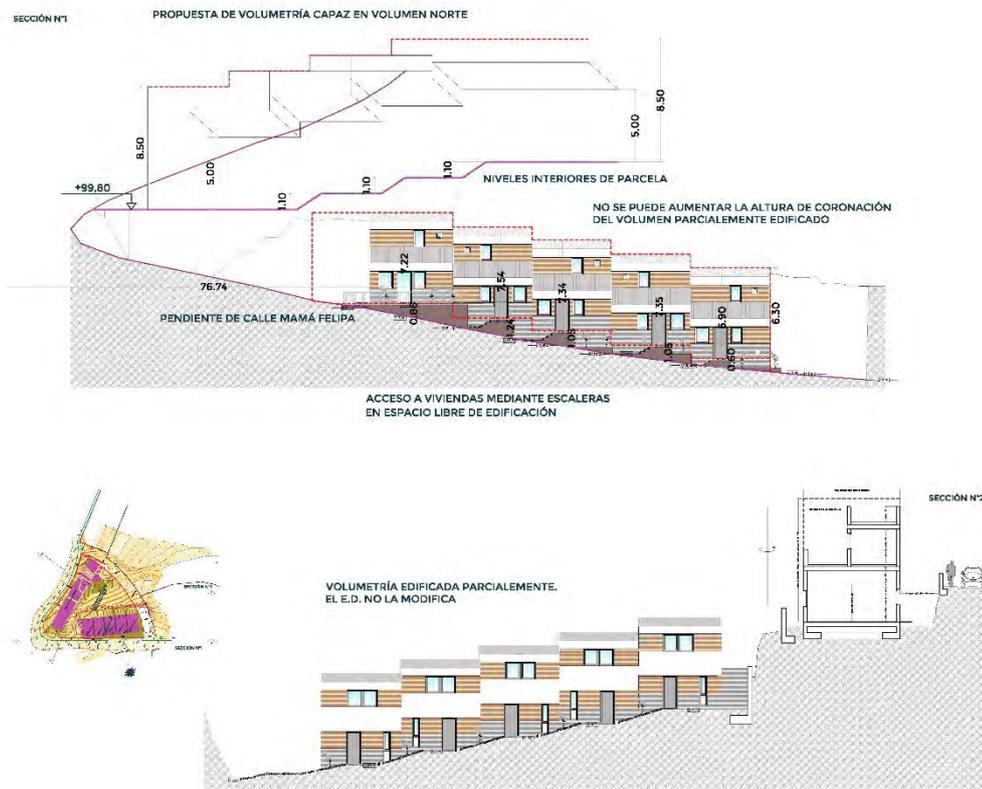
El estudio de detalle desarrolla una propuesta que permite mejorar la accesibilidad de la acera en varios tramos, permitiendo un ancho variable que va desde 1.00m hasta 1.50m de ancho.

La rasante de la calle se tomará a partir de la topografía actual. Se toma como rasante de calle la topografía actual del asfalto.



VIVIENDAS PARCIALMENTE CONSTRUIDAS:

Se tomará como cota de pavimento acabado de planta baja las construidas de manera escalonada. Para resolver el desnivel entre el encintado de acera público y las viviendas se crea un espacio ajardinado privado que permite desarrollar un sistema de escaleras y jardines abancalados para poder acceder a cada una de las viviendas.

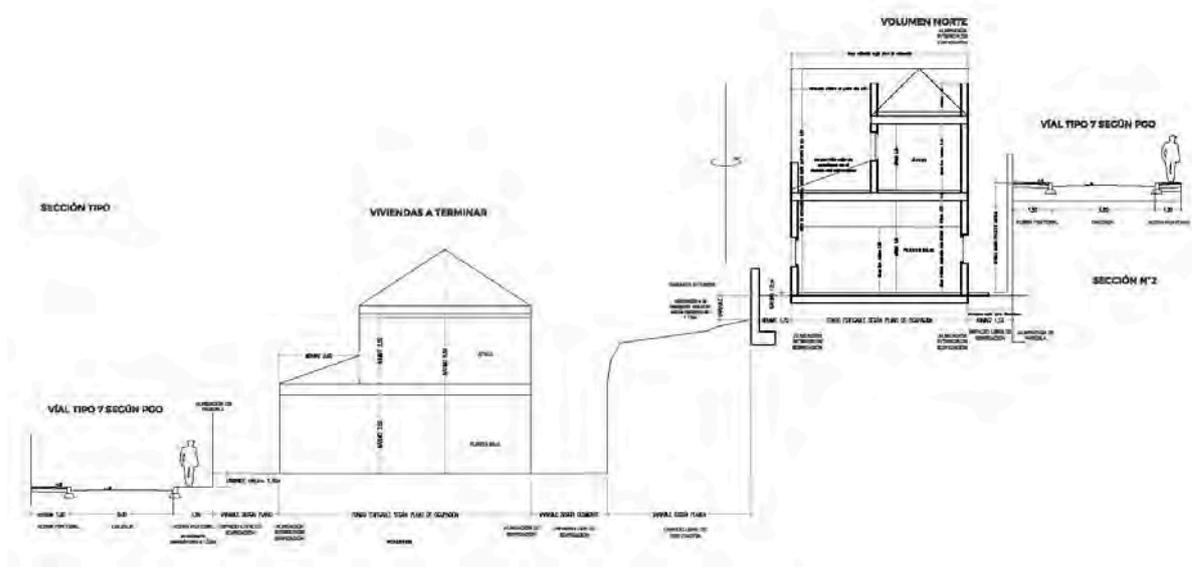


NUEVO VOLUMEN NORTE:

Se establece un vial de acceso peatonal que se conecta a la calle Mamá Felipa a cota +99.80, para irse adaptando en el interior de la parcela a la topografía natural en saltos de 1.10m metros de altura.

Este vial peatonal será el que determine las alturas de edificación.

Los diferentes volúmenes edificatorios resultantes quedarán encajados en la topografía natural del terreno, consiguiendo una integración paisajística adecuada.



7.- DETERMINACIONES DE CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y DEMAS OBRAS Y ELEMENTOS URBANOS COMPLEMENTARIOS, DEFINIDOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El estudio de detalle plantea la construcción de la parcela en dos volúmenes interiores a las alineaciones definidas por el encintado de acera, generando espacios libres que no podrán ocuparse por edificaciones.

En el volumen a terminar, se crea un sistema de bancales que permiten la inclusión de escaleras de acceso desde el encintado de acera que se intercalan con espacios ajardinados.

El volumen superior genera un patio inglés respecto a la calle Mamá Felipa, volcando las viviendas al espacio libre interior de parcela libre de edificación que además cuenta con vistas al paisaje de medianías.



Vista desde la parte alta de la parcela al espacio libre interior de parcela que cuenta con vistas al paisaje. Permitiendo crear una alineación interior de parcela al volumen Norte.

8.2.- PROPUESTA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Espacio Libre de Edificación Interior:

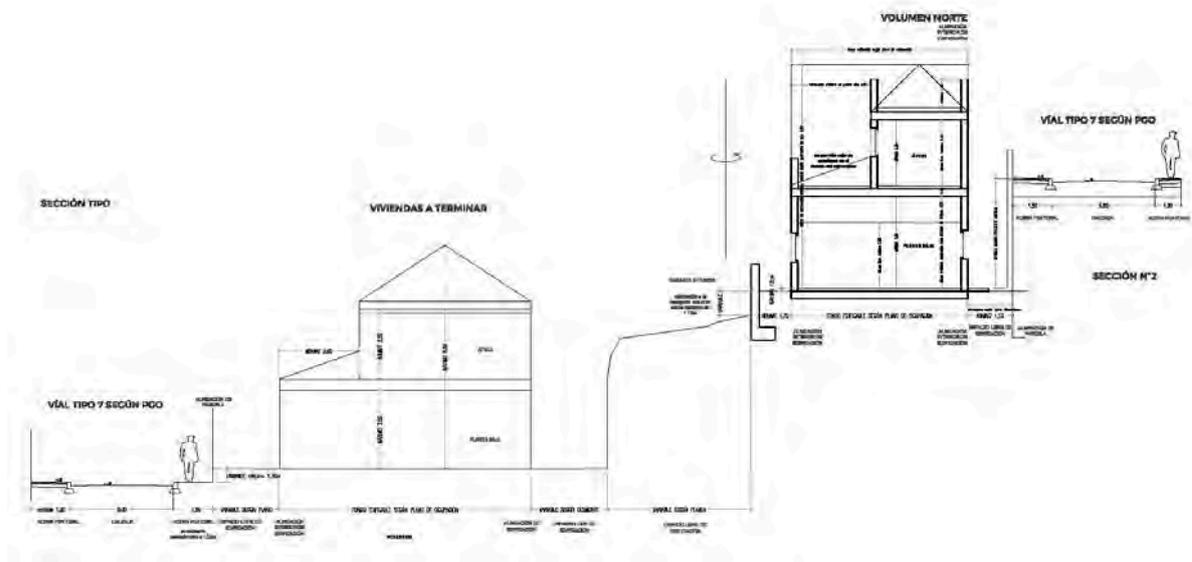
Se crean dos tipos de espacios libres interiores de parcela:

- A- Respecto al encintado de acera:
- B- En el interior de la parcela:
Se permite crear una alineación interior de parcela

Volumetrías:

Se mantiene una estructura de baja densidad de viviendas adosadas en hilera que permite una integración paisajística en el entorno de medianías.

Las volumetrías planteadas son sencillas, adaptándose a la topografía de la parcela y cajeándose respecto a la montaña, quedando casi integradas en la pendiente global de la montaña.



Fachadas:

Se plantearán fachadas sencillas con materiales de fachada propios del entorno de medianías (enfoscados y/o morteros monocapa, permitiéndose aplacados de piedra). Se prohíben revestimientos propios de núcleos urbanos como puede ser soluciones con fachadas ventiladas de paneles fenólicos o aluminio.

Cerramientos:

No se permitirán cerramientos de fachada que tengan mas de un metro de altura.

Cubiertas:

Las cubiertas serán planas con acabados de grava o vegetal o inclinadas con acabados en teja cerámica.

Jardinería:

Los espacios libres (tanto los intersticiales entre fachada y encintados de acera como el interior de parcela) contarán con vegetación propia del lugar. El espacio interior libre contará con vegetación arbolada.

Tratamientos de muros de contención:

Los muros de contención contarán con tratamientos en sus acabados mediante muros de hormigón texturizado, aplacado de piedra o similar a los utilizados en fachada.

Sección de vial:

La sección de la calle Mamá Felipa se ajustará a lo establecido por el Plan de General de Gáldar y las normas municipales.

9.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Conforme al art. 150 de LSENPC, para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.



10.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

I1 - Plano de situación. Referencia Catastral. Topográfico estado actual / alineaciones y rasantes PGO.

I2 - Topográfico la parcela y urbanización del estado actual.

I3 - Plano de ordenación pormenorizada del P.G.O. – O19



11.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

OP1 – Alienaciones y Rasantes del encintado de aceras. PGO – Corrección.

OP2 – Ordenación interior de parcela.

Superficies ocupables por la edificación.

Áreas Libres de Edificación

OP3 – Acotado de ordenación interior. Definición de niveles de pavimento.

OP4 – Secciones de parcela

OP5 – Sección tipo de parcela y viales.