



118

“MODIFICACIONES PUNTUALES NO CUALIFICADAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR. FEBRERO DE 2009”. DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de febrero de 2009 aprueba inicialmente un paquete de 12 Modificaciones Puntuales (cualificadas y no Cualificadas) del Plan General de Ordenación de Gáldar, Texto Refundido – Anexo Aprobación Provisional.

SEGUNDO.- Del trámite de consulta interadministrativa en virtud del artículo 11 del TRLTENC, y solicitud de exclusión de Evaluación Ambiental, la COTMAC de fecha 23 de Noviembre de 2010 adoptó acuerdo de:

1º.- Excluir del procedimiento de Evaluación Ambiental “las modificaciones cualificadas y no cualificadas del Plan general de Ordenación de Gáldar” (exp. 2009/0673).

2º.- Informar en virtud del artículo 11 del TRLTENC las siguientes cuestiones:

a) Sobre la Competencia para la aprobación de las modificaciones: *“debería el Ayuntamiento diferenciar documentalmente en dos expedientes ambos tipos de modificaciones ya que en caso contrario, tratándose de un único expediente, correrá a cargo de la COTMAC la aprobación de todas las modificaciones”.*

b) Cuestiones documentales: *“La documentación que deba sustituir a la del PGO vigente deberá presentarse en el mismo formato y escala que el original”.*

c) Sobre las modificaciones no cualificadas u ordinarias:

Modificación nº 1. Incorporación de viario existente a la ordenación del Asentamiento Rural SRAR-6 Buenavista y Los Silos.

“Se informa FAVORABLEMENTE como modificación ordinaria”.

Modificación nº 2. Modificación de viarios incluidos en la ordenación del Asentamiento Rural SRAR-5 El Agazal.

“Se informa FAVORABLEMENTE la propuesta municipal como modificación ordinaria CONDICIONADO ya que parece desprenderse que la nueva ordenación afecta a la alineación exterior de una vivienda, aspecto éste que deberá ser justificado o corregido.”

Modificación nº 3. Modificación de las condiciones de parcela mínima del asentamiento rural SRAR-5 El Agazal.

“Se debe justificar si se produce o no, con la modificación propuesta, incremento de volumen edificable. Si se produjera dicho incremento nos encontraríamos ante un supuesto de modificación cualificada debiendo entonces aportarse los Espacios Libres correspondientes al mismo en aplicación del artículo 46.5.b del TRLTENC. Se sugiere desde este informe la posibilidad de ajustar el límite del asentamiento a los efectos de que las parcelas de borde tengan una superficie de 1.500 m2.”

Modificación nº 8. Incorporación de viario existente a la ordenación del Suelo Urbano de Sardina en la zona de trasera c/Bentacaise.

“Se informa FAVORABLEMENTE la propuesta municipal como modificación ordinaria”.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 24/2/11
GÁLDAR A 14/03/11
EL CAJERO SECRETARIO/A



Modificación nº 9. Reordenación de manzana en el Suelo Urbano de Sardina en la Avda. Antonio Rosas.

"Se informa FAVORABLEMENTE CONDICIONADO la propuesta municipal como modificación ordinaria debiendo aclararse el grafiado del vial trasero a la Avenida Antonio Rosas. Se observa igualmente que algunas manzanas del plano aportado en la Modificación no tienen ordenanza por lo que debiera grafiarse (ordenanza b3)."

Modificación nº 11. Modificación de alineación de calle ortogonal a c/Panchito Silva en el suelo urbano consolidado de Los Quintanas.

"Se informa FAVORABLEMENTE la propuesta municipal como modificación ordinaria."

Modificación nº 12. Modificación de la ordenación de la parcela SAD c/Infanta Benchara en el suelo urbano consolidado del Casco de Gáldar.

"Se informa FAVORABLEMENTE CONDICIONADO al cumplimiento de los siguientes extremos:

- La Subzona de uso Social S, no sólo debe incluir el uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo sino incluso los usos previstos en la Leyenda de los Planos de Ordenación Pormenorizada, a saber: Cultural y Protección Ciudadana.

- A su vez, debe reseñar que los usos señalados pueden tener el carácter de Dotacional o de Equipamiento pues así lo indican los Planos (a la sigla SC se añade la D de Dotacional o la Q de equipamiento).

- Por último, en el artículo 35, debe incluirse el nuevo uso que se pretende, según la siguiente redacción:

USO CARACTERÍTICO: "El uso Dotacional Comunitario en la categoría de administrativo o el uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico".

d) Sobre las modificaciones cualificadas:

Modificación nº 4. Ampliación del Asentamiento Rural Fagajesto SRAR-11.

"Aunque se incrementa de forma escasa la edificabilidad, no conlleva aumento del número de habitantes, por lo que no requiere incremento del Espacio Libre.

Por tanto, se INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación propuesta al no entenderse como cualificada"

Modificación nº 5. Incorporación de la ordenanza be1 a las Normas Urbanísticas de la Ordenación pormenorizada.

"El Ayuntamiento deberá justificar sí el Plan General contempla los Sistemas Generales de Espacios Libres para la totalidad del Suelo Urbano de Marco Polo.

En el supuesto de que los Sistemas Generales no se vean alterados, se informaría favorablemente la presente modificación. En caso contrario, si es necesario incluir Sistemas Generales, el trámite a seguir es el de revisión.

Con independencia de lo dicho, dentro del texto de la ordenanza debe sustituirse "Nido Cuervo" por "Marco Polo", pues en el primero de los núcleos citados esta ordenanza no es de aplicación."

Modificación nº 6. Redelimitación de la unidad de actuación UAQ-7 en el barrio de Los Quintanas para la desclasificación de parte de la misma como suelo rústico.

"Se deberá justificar la reducción de los aparcamientos y si estos son suficientes para el correcto funcionamiento de la Unidad. En el caso que se comprobara que no son los suficientes se informaría en sentido DESFAVORABLE.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA

EL DÍA 24/02/11

GALDAR, A 14/03/11

EL LA SECRETARÍA



119

Con independencia de lo dicho, deberán de corregirse las siguientes deficiencias:

- a) Grafiar correctamente en los planos la ordenanza que quiere modificarse ya que existe discrepancia entre los planos aportados y la ficha.
- b) En el artículo 38 de la normativa de la ordenación pormenorizada se señala para la ordenanza b2r la misma que la b2 a los efectos de ocupación que será de un 90% sin embargo en la ficha se recoge un 100% (también se señala la obligatoriedad de retranqueo en uno de sus linderos). Por lo tanto deberá corregirse este extremo.

Modificación nº 7. Modificación de la ordenación en el barrio de Corralete y redelimitación de la unidad de actuación UACOR-1.

"Se informa DESFAVORABLEMENTE como modificación de planeamiento puesto que los cambios propuestos tienen mas entidad de revisión que de modificación, en especial la reclasificación de Suelo Rústico en Urbano No Consolidado alcanzando el 15% de la unidad (900 m2 sobre 6.598 m2). Debe justificarse igualmente que los SUNCU y SUCU propuestos cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 50 y 51 del TRLOTENC'00."

Modificación nº 10. Modificación de viario y dotación deportiva en el suelo urbano consolidado de Taya, c/Mariano Benlliure.

"Se informa FAVORABLEMENTE la propuesta municipal como modificación cualificada, debiendo estar al informe de carreteras."

TERCERO.- Se recibieron asimismo informes de otras administraciones:

Cabildo de Gran Canaria. Servicio de Planeamiento de la Consejería de Política Territorial.

La Resolución de 24 de noviembre de 2009 recoge:

"a) Salvo la modificación que afecta al asentamiento rural de Fagajesto (AR-11) y la que altera la delimitación al suelo urbano no consolidado de Los Quintanas (UAQ-7), el resto no suponen incompatibilidades manifiestas con el PIO-GC.

b) Respecto al ámbito UAQ-7:

a. La posición elevada del ámbito UAQ-7 unido a la fuerte pendiente en que se ubica permite la visión de éste desde gran parte del núcleo urbano de Gáldar.

b. La alteración de la delimitación de la UAQ-7 y su consiguiente modificación en la ordenación pormenorizada del ámbito, eliminándose un vial de borde y clasificando el área ocupada por éste como suelo rústico, supone la consolidación de un frente de traseras residenciales como nueva fachada hacia el suelo rústico circundante.

c. El punto 2.4.c del artículo 241 del PIO-GC establece que <<en relación con las características de los nuevos bordes o límites urbanos que presentarán los nuevos espacios construidos, los planes urbanísticos deberán atender a las implicaciones formales de la edificación, de las nuevas infraestructuras o de los espacios libres propuestos, que constituyan la nueva fachada del núcleo, tanto en relación al conjunto total del núcleo como a su límite y contacto con el suelo rústico>>

d. El informe emitido por este Cabildo Insular el 19 de julio de 2.006 "PL-E 05/44.973b PGO" en relación a la aprobación provisional del PGO mostraba, en la página 61, su preocupación sobre el

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...
EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR, A 19/03/11



impacto visual y paisajístico que supondría la aparición de las viviendas en una orografía tan pronunciada y con una incidencia visual tan significativa, instando a la elaboración de un Estudio de Detalle que analizara la problemática existente.

c) *Respecto del asentamiento rural AR-11 Fagajesto:*

a. *La modificación presentada propone el aumento del mismo con el fin de dar cabida a la porción de suelo una parcela adscrita parcialmente al asentamiento rural, de manera que toda la parcela forma parte del citado asentamiento.*

b. *La parte incorporada no contiene edificaciones residenciales y ciñe su borde al límite parcelario.*

c. *El artículo 244 del PIO-GC en su apartado 4 establece que la <<...delimitación de los Asentamientos Rurales se circunscribirá a perimetrar la edificación existente, dejando únicamente los espacios necesarios para resolver el borde exterior del Asentamiento>>.*

Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación. Gobierno de Canarias.

Se remite desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial contestación de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación al escrito sobre posibilidad de exclusión ambiental de las modificaciones puntuales, donde se señala:

"Examinadas las modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar que han sido remitidas para su informe, se comprueba que la única que afecta a las Carreteras de Interés Regional del Gobierno de Canarias es la nº10, es decir, la denominada "Modificación del viario y dotación deportiva en el suelo urbano consolidado de Taya, en la calle Mariano Benlliure", ya que la parcela deportiva (DD) linda directamente con la carretera GC-2.

...

*Consultados los expedientes obrantes en esta Consejería, se concluye que no hay antecedentes de que se haya solicitado la emisión de informe como figura de planeamiento urbanístico, tal y como se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias en cuanto se refiere a la Modificación Puntual nº 10 denominada "**Modificación de viario y dotación deportiva en el suelo urbano consolidado de Taya, c/Mariano Benlliure**", por lo que se considera imprescindible, antes de su aprobación inicial, el que se cuente con un informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, ya que existen cuestiones relacionadas con el Uso y Defensa de la carretera, así como relativas a la Seguridad Vial sobre las que se estima que debe existir un pronunciamiento condicionado de esta Consejería."*

CUARTO.- En el trámite de información pública, un mes desde su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia de 20 de Abril de 2009 se recibió una única alegación formulada por D. Nicolás Sánchez Godoy relativa a la **Modificación nº 7. Modificación de la ordenación en el barrio de Corralete y redelimitación de la unidad de actuación UACOR-1.**

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE
DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA..... 24/02/11
GÁLDAR, A..... 17/03/11
EL/LA SECRETARIO/A



II. DIFERENCIACIÓN, EN DOS EXPEDIENTES, DE LAS MODIFICACIONES NO CUALIFICADAS DE LAS MODIFICACIONES CUALIFICADAS.

En base a lo señalado en el acuerdo de COTMAC de fecha 23 de Noviembre de 2010 se propone la diferenciación en dos expedientes independientes el grupo de modificaciones puntuales no cualificadas u ordinarias (cuya aprobación definitiva recaerá en el Ayuntamiento Pleno) del grupo de modificaciones puntuales cualificadas (en las que la aprobación definitiva recaerá en la COTMAC).

DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA..... 24/02/11

III MODIFICACIONES PUNTUALES NO CUALIFICADAS A DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

PL/TA SECRETARÍA

Tramitadas ahora de forma independiente las modificaciones puntuales no cualificadas incluidas en el conjunto de 12 modificaciones que tuvo aprobación en Pleno del Ayuntamiento de 26 de febrero de 2009, se analiza pormenorizadamente los aspectos y condicionantes recogidos en el informe de COTMAC de fecha 23 de Noviembre de 2010 e informe de compatibilidad con el PIO/GC Resolución del Consejero de Política Territorial de 24 de noviembre de 2009.

A. SOBRE LA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Las presentes Modificaciones No Cualificadas han sido excluidas del Procedimiento de Evaluación Ambiental como parte del expediente 2009/0673 (Modificaciones Cualificadas y No Cualificadas del Plan General de Ordenación de Gáldar). Acuerdo de COTMAC de 23 de noviembre de 2010, publicado en el BOCA de 21 de diciembre de 2010.

B. SOBRE CADA UNA DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES NO CUALIFICADAS.

Modificación nº 1. Incorporación de viario existente a la ordenación del Asentamiento Rural SRAR-6 Buenavista y Los Silos.

1.1. Se trata de incorporar un viario existente que no había quedado recogido en la ordenación dada al Asentamiento rural SRAR-6 de Buenavista y Los Silos.

El viario aludido bordea la manzana de superficie 3.110 m² situada en el noreste del asentamiento, en Los Silos. Dicha manzana según la ordenación dada por el Plan General sólo tendría su acceso desde la carretera insular GC-220.

El viario que se propone incorporar a la ordenación del asentamiento rural existe y cuenta incluso con alumbrado público.

La incorporación del referido viario existente a la ordenación del asentamiento rural da traslado de la realidad existente a la ordenación para que esta alcance su máxima fundamentación así como recoge los criterios de ordenación de los asentamientos rurales establecidos en el PIOGC en su artículo 243 Criterios generales para la identificación y tratamiento de los Asentamientos en Suelo Rústico. (ND).

- c. *El planeamiento evitará que las vías que integran la red de accesibilidad de 1er Nivel queden integradas como viario estructurante de un Asentamiento, debiendo estos articularse sobre redes secundarias y evitando los accesos directos desde la red principal.*
- d. *Cuando tal circunstancia se dé, se deberán establecer las medidas necesarias para minimizar el uso de la red principal por el tráfico de agitación local de los residentes en el Asentamiento,*



previando variantes en los tramos afectados o accesos alternativos a las parcelas desde la red secundaria.

Esta modificación puntual al significar tan sólo un pequeño ajuste no significativo y justificado de la delimitación de un asentamiento rural sobre suelo rústico no entra en los supuestos de revisión. Tampoco supone una modificación cualificada pues no afecta a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el P.G. vigente, ni incrementa el volumen edificable establecido por el planeamiento. Por tanto se trata de una modificación puntual no cualificada.

1.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 se pronuncia "FAVORABLEMENTE como modificación ordinaria"

1.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, no pone ninguna objeción a la misma señalando que no supone incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.

Modificación nº 2. Modificación de viarios incluidos en la ordenación del Asentamiento Rural SRAR-5 El Agazal.

2.1. Se trata de modificar la traza y ancho de un viario recogido en la ordenación del asentamiento rural SRAR-5 El Agazal para adaptarlo al viario contemplado en el anterior planeamiento municipal, Revisión de Normas Subsidiarias de 1997, pues en base al mismo, que ya contemplaba el presente asentamiento rural se hicieron segregaciones liberando el suelo para la calle.

La traza propuesta por el Plan General para este viario no supone una mejora sobre la recogida por las NN.SS. y en cambio provoca graves problemas para su obtención conafección a parcelas ya edificadas. La disminución del ancho previsto de 9 metros a 4 metros como recogía las NN.SS., y con el cual fueron segregadas las parcelas en su día, no supone una pérdida de funcionalidad de la vía con un uso previsto muy restringido habida cuenta que se trata de una vía interior del asentamiento (no tiene continuidad con otras calles como la c/Salvia o c/Sánchez Laantigua que sí la tienen fuera del asentamiento) y a la que darán fachada pocas viviendas pues la parcela mínima tiene una gran superficie (fueron segregadas en parcelas de 2.000 m2 según NN.SS.).

Precisamente en base a la citada segregación las parcelas (ya construidas) con frente a la c/Sánchez Laantigua respetaron un ancho previsto según NN.SS. de 16 metros. El P.G. sin embargo prevé para esta calle 9 metros de ancho. La modificación introduce una Zona ajardinada entre la traza de calle prevista por el P.G. (que se mantiene con ancho de 9 metros) y los cerramientos de las parcelas ya segregadas.

Asimismo en base a estudio realizado desde la Oficina Técnica para la mejora de la c/Sánchez Laantigua se recoge un mejor entronque de la citada calle con la GC-220.

La disminución de la sección del viario interior se ve compensada por la introducción de las áreas ajardinadas a lo largo de la c/Sánchez Laantigua, con lo que no se produce aumento de superficie de las manzanas de ordenanza AR4 sitas a ambos márgenes de la calle. De hecho la superficie de uso residencial ordenanza AR4 se disminuye en 682 m2 respecto a la señalada en el Plan General, que pasa ahora a aumentar la superficie de viario y zonas ajardinadas.

Esta modificación puntual por tanto no incrementa el volumen establecido por el P.G. con lo que se trata de una modificación puntual no cualificada.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA... 24/02/11

Modificaciones Puntuales No Cualificadas del Plan General. Documento para la Aprobación Definitiva. 17/03/11 6 / 37

EL/LA SECRETAR/RO/A



2.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 señala para la presente Modificación: *"Se informa FAVORABLEMENTE la propuesta municipal como modificación ordinaria CONDICIONADO ya que parece desprenderse que la nueva ordenación afecta a la alineación exterior de una vivienda, aspecto éste que deberá ser justificado o corregido."*

Efectivamente, el plano de ordenación propuesta incluido en la documentación remitida manifiesta un error al recoger el trazado de una de las calles de 4 metros (existente). Se trata de un error que se corrige en la nueva documentación gráfica pues tanto el viario de 4 metros como las edificaciones con las que colindan (amparadas en licencia urbanística) derivan de la segregación llevada a cabo en virtud de la ordenación establecida por las NN.SS.

2.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, no pone ninguna objeción a la misma señalando que no supone incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...
POR EL AYUNTAMIENTO BIENO EN SESIÓN CELEBRADA... 24/02/11
GÁLDAR, A... 17/03/11
EL/LA SECRETARIO/A

Modificación nº 3. Modificación de las condiciones de parcela mínima del asentamiento rural SRAR-5 El Agazal.

En base a solicitud de D. Pedro Rodas Romero. La modificación plantea la reducción de la superficie mínima de parcela para pasarla de 1.500 m² a 1.200 m², a fin de producir un mejor ajuste en la parcelación existente en las manzanas situadas al Oeste del asentamiento, donde existe una antigua partición de fincas.

Aunque el Plan General reconocía la existencia de esa partición (de la que resultaban 7 lotes de 1.506 m²) rebajando la parcela mínima que establecían las NN.SS. para dicho asentamiento de 2.000 m² a 1.500 m², al recortar el Plan General la delimitación del asentamiento rural de El Agazal respecto de las NN.SS. parte de estas fincas han quedado fuera del asentamiento (como suelo rústico de la protección agraria hortícola) con lo que siguen sin cumplir con la parcela mínima de 1.500 m² dentro del asentamiento.

Toda vez que este asentamiento rural tiene un parámetro de parcela mínima muy alto respecto del resto de asentamientos rurales del municipio (el resto varía entre 150 y 400 m²), se considera viable la reducción de la parcela mínima a 1.200 m² para adaptarla a la estructura de la propiedad existente.

Tal reducción de parcela mínima no tiene consecuencias en aumento del número de viviendas previstas pues sobre las manzanas mayores del asentamiento ya existe una segregación de parcelas mayores de 2.000 m² cada una en virtud de las NN.SS. con la que se otorgó licencia, y en las manzanas situadas al oeste del asentamiento ya hemos explicado que existen 7 lotes (uno de los cuales ha quedado clasificado como suelo urbano) con lo que los 6 restantes coinciden con los números máximos vigentes (manzana de 3.725 m² = 2 parcelas; manzana de 6.580 m² = 4 parcelas).

Como se ha explicado antes esta modificación puntual no va a suponer un aumento del número de viviendas fijadas por el P.G. para este asentamiento rural, con lo que no se incrementa el volumen establecido por el P.G. (pues la edificabilidad por parcela no se varía, 0,133m²/m²) y por tanto tienen la consideración de modificación puntual no cualificada.

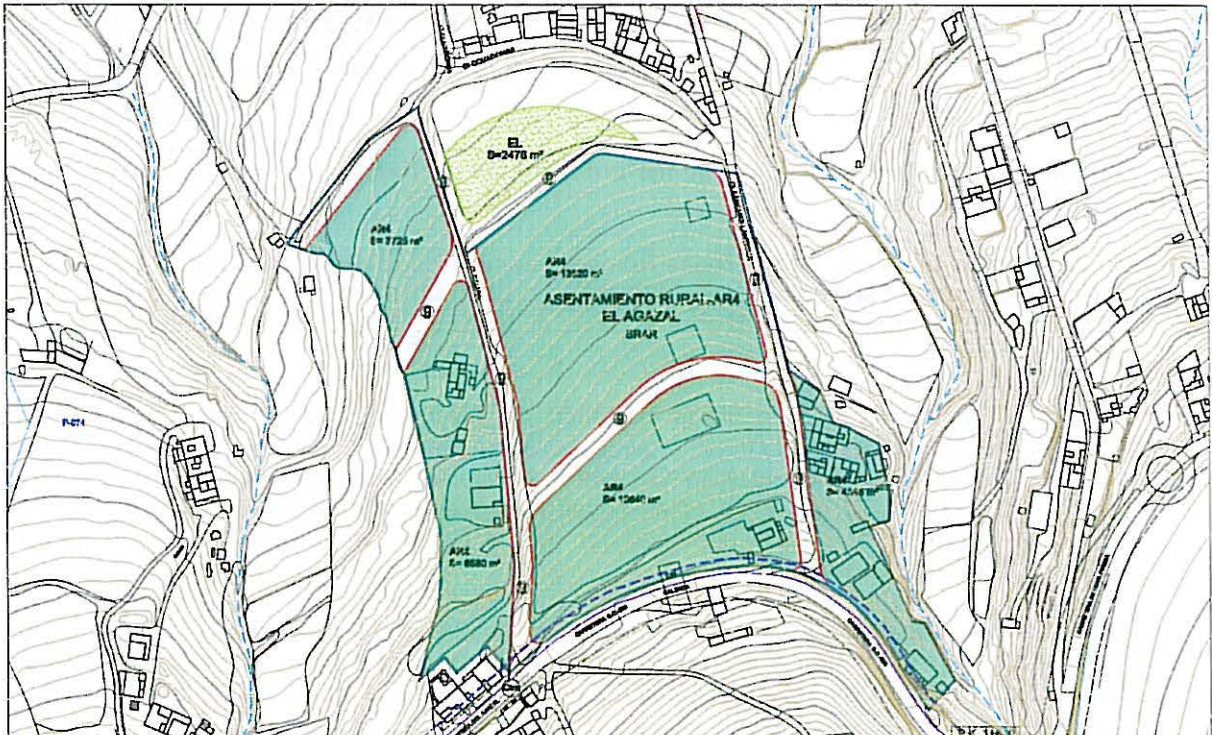
3.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 señala para la presente Modificación: *"Se debe justificar si se produce o no, con la modificación propuesta, incremento de volumen edificable. Si se produjera dicho incremento nos encontraríamos ante un supuesto de modificación cualificada debiendo entonces aportarse los Espacios Libres correspondientes al mismo en aplicación del artículo 46.5.b del TRLOTENC. Se sugiere desde este*



informe la posibilidad de ajustar el límite del asentamiento a los efectos de que las parcelas de borde tengan una superficie de 1.500 m2.”

3.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, no pone ninguna objeción a la misma señalando que no supone incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.

3.4. Respecto a lo señalado en el informe de COTMAC de 23 de noviembre de 2010 se justifica a continuación que la presente modificación puntual no supone incremento de volumen edificable y que por tanto tiene el carácter de no cualificada u ordinaria.



LÍNEA LIMITE ESPACIO --- --- --- LIM ALBERCACION A CARRETERA APUNTA Ley de Carreteras de Canarias --- --- --- CALZADA LIM	SUPERFICIE TOTAL (m²) Nº DE VIVIENDAS DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha. DENSIDAD DISPONIBILIDAD	CLASIFICACION A-1 A-2 A-3 A-4	REG DE ANILAMIENTOS REG DE ANILAMIENTOS ALBERCACION PUBLICA REG DE TRILAS ESPACIOS LIBRES ENCARGO DE ACCION ANILAMIENTOS Y/O INTERVENIO	USOS PARTICULARES NO HABITABLE NO HABITABLE NO HABITABLE NO HABITABLE NO HABITABLE	ELABORACION DE LA SUPERFICIE LIBRE SOBRE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE, ESTACIONES Y EQUIPAMIENTO. EN EL INTERIOR DE ESTE ANILAMIENTO SE RESERVA UNA PARCELA PARA SER DESARROLLADA POR COMERCIO Y SE CONSIDERAN EL ACOPPIO DE ESPACIO LIBRE NECESARIO ESTA SUPERFICIE ES DE 6.570 m² + 10.000 m² DE SUPERFICIE	ANEXO A LA APROBACION PROVISIONAL MAPA 0005 PLAN GENERAL DE ORDENACION DE GALDAR ASENTAMIENTOS RURALES Párrafo SRAR-5 - EL AGAZAL Escala: 1/1.000

La ficha del plan operativo del PGO que recoge las determinaciones para el Asentamiento Rural SRAR-5 El Agazal señala un número de viviendas máximo contemplado para el asentamiento de 31 viviendas, a razón del cual justifica el cumplimiento de la reserva de espacios libres.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 24/10/11
 GALDAR, A 17/03/11
 EL/LA SECRETARIO/A



Se señalan en la foto aérea el número de viviendas existentes actualmente en el asentamiento rural.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR, A 17/03/11
EL LA SECRETARÍA

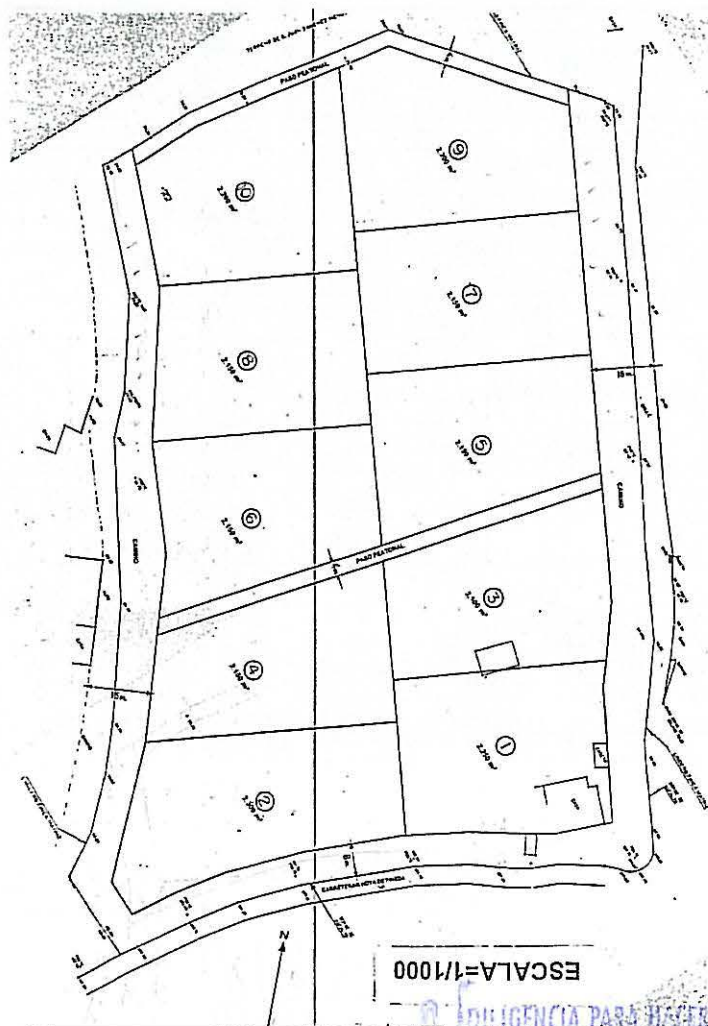


Se analiza a continuación el número máximo de viviendas que se podría ampliar el asentamiento rural con la parcela mínima propuesta de 1.200 m² para vivienda unifamiliar. Tenemos para ello en cuenta la ordenación recogida en la Modificación nº2 del presente documento.

El asentamiento rural podemos subdividirlo a nivel de estudio en tres ámbitos, que se corresponden con distintas propiedades originales:

Un ámbito situado en el extremo más oriental que colinda con la c/ Sánchez Laantigua con una única manzana de superficie de 4.346 m² y donde existen actualmente 8 viviendas. En esta manzana es inviable el aumento del número de viviendas.

Otro ámbito que ocupa la zona central del asentamiento limitado entre las calles c/ Sánchez Laantigua y c/Salvia. Lo constituyen dos manzanas de superficie 10.240 m² y 13.738 m² Sobre este ámbito existe una segregación previa de acuerdo a las NN.SS. bajo la cual se han edificado 4 parcelas (3, 5, 7 y 9), existiendo un vivienda antigua en la parcela 1.



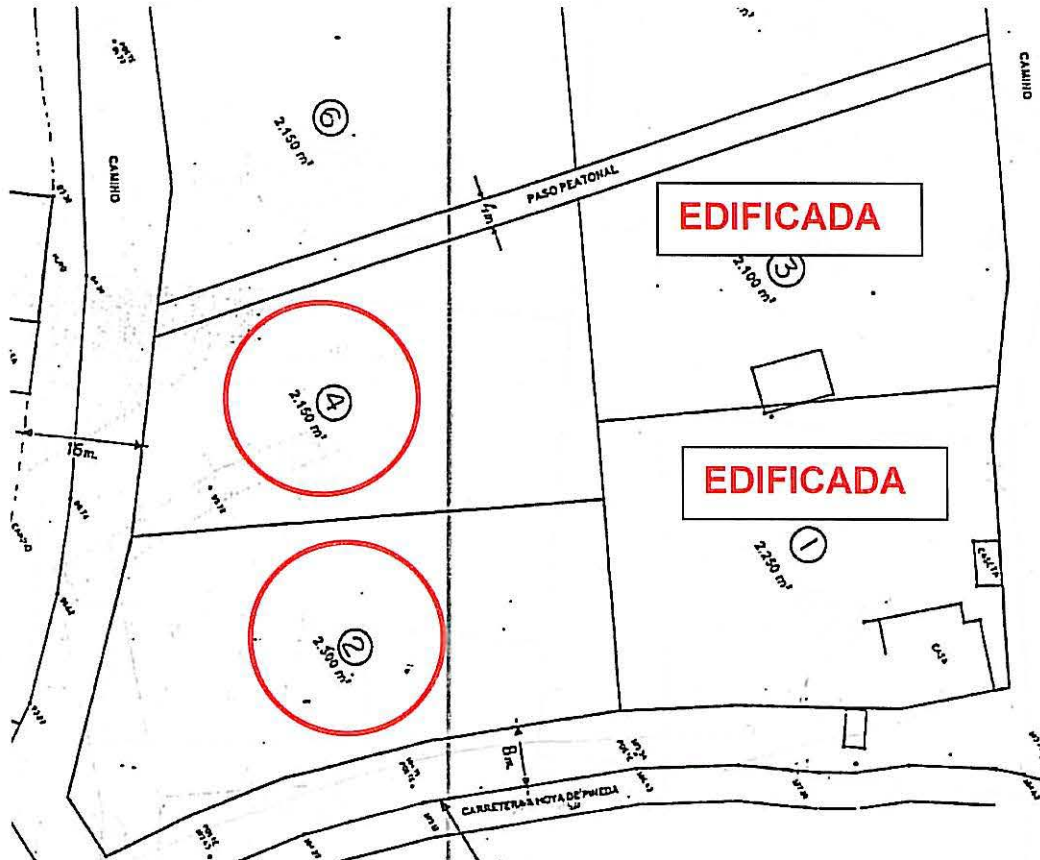
PLANO DE PARCELACION
 EL AGAZAL A.R.2-B.7 Y B.8

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 24/02/11 GALDAR, A 17/03/11 EL/LA SECRETARIO/A



Por tanto la superficie no vinculada a viviendas que podría ser objeto de una nueva parcelación con las nuevas condiciones de parcela mínima 1.200 m² resulta ser de:

Manzana sur que colinda GC-200, superficie disponible total (parcelas 2 y 4): 4450 m². Ello supone un número máximo de parcelas $4.450 \text{ m}^2 / 1.200 \text{ m}^2 = 3$ parcelas/viviendas.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR, A 14/03/11

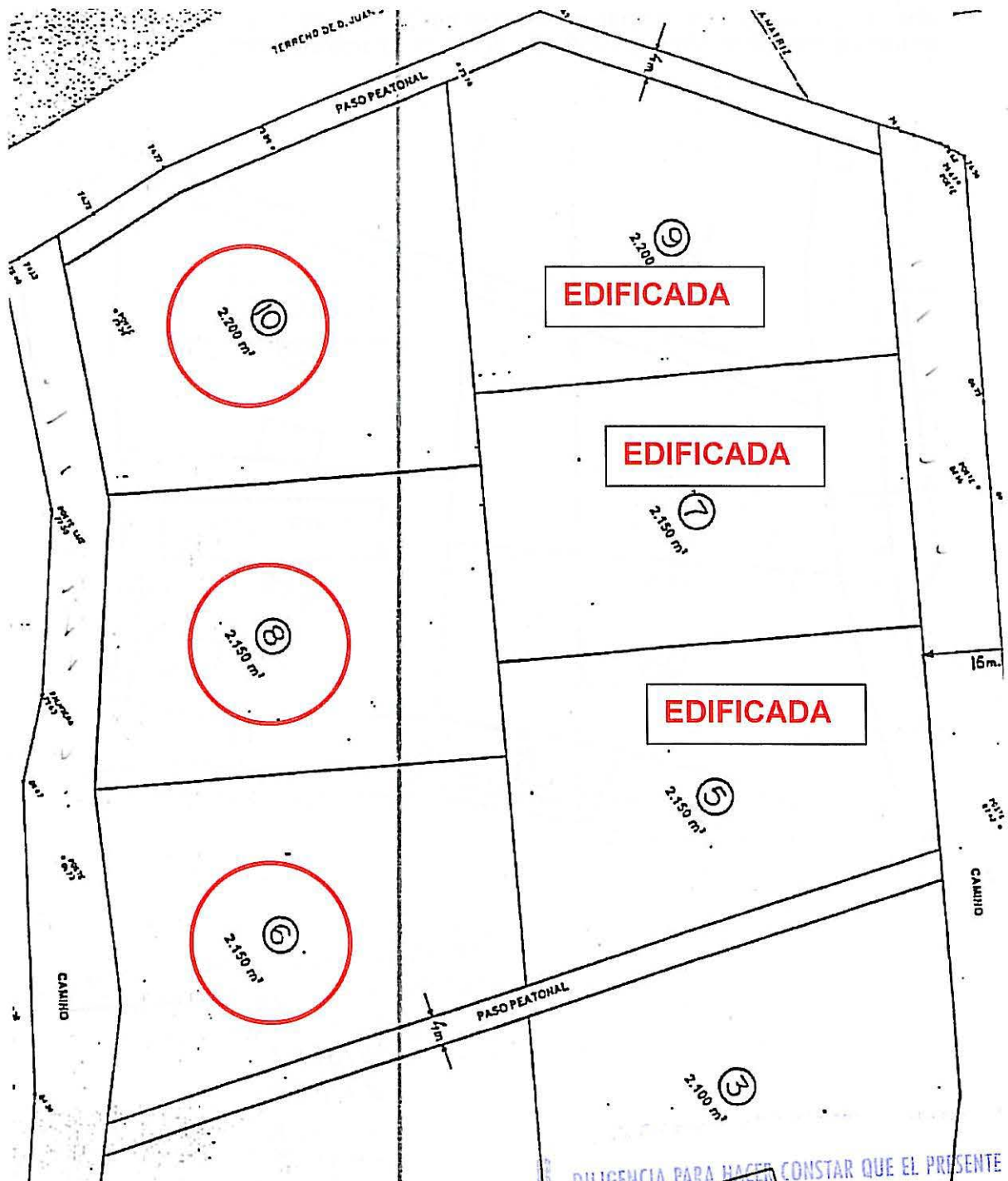
[Firma manuscrita]



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GALDAR
C/ Capitán Quesada, 29
35460 - GALDAR (LAS PALMAS)

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

Manzana norte, superficie disponible total (parcelas 6, 8 y 10): 6.500 m². Ello supone un número máximo de parcelas 6.500 m²/1.200 m² = 5 parcelas/viviendas.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA... 24/02/11
GÁLDAR, A... 17/03/11
EL/LA SECRETARÍA

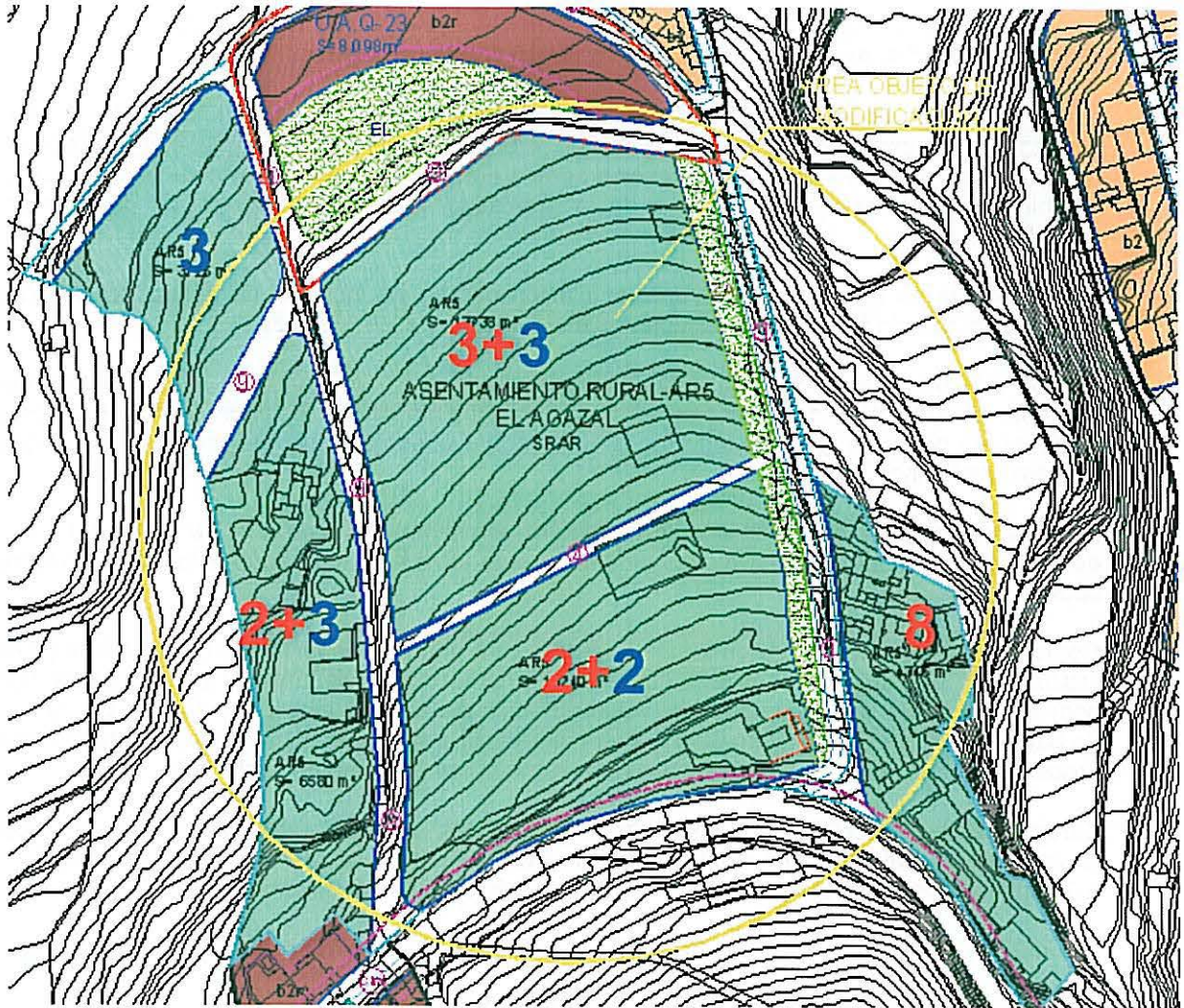


124

Un ámbito situado en el extremo más occidental que colinda con la c/ Salvia y coincidente en su mayor parte con la finca que fue subdividida en 7 lotes de 1.506 m², origen de la presente modificación. Subdividida en una manzana situada más al norte de 6.580 m² donde ya existen dos viviendas, y otra manzana al sur de 3.725 m².

En la manzana situada al sur el número máximo de parcelas resultantes sería 3.725 m²/1.200 m² = 3 parcelas/viviendas.

En la manzana situada al norte el número máximo de parcelas resultantes sería 6.580 m²/1.200 m² = 5 parcelas/viviendas. Si descontamos las dos viviendas existentes el aumento del número de viviendas sería 3 unidades.



Se señalan por manzanas el número de viviendas existentes (en rojo) y el número de viviendas que podrían aumentarse (en azul) por manzana con la parcela mínima propuesta en la presente modificación.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR, A 14/03/11

EL/LA SECRETARIO/A



Por tanto el número de viviendas actuales del asentamiento rural es de 15 unidades, y el número de viviendas nuevas que permitiría la nueva parcela mínima de 1.200 m² resulta de 14 unidades. Lo que resulta un total de 29 viviendas como máximo para el asentamiento rural SRAR-5 El Agazal, menor de las 31 viviendas contempladas en la ficha de condiciones de desarrollo del referido asentamiento rural.

La presente modificación puntual por tanto no supone aumento del número de viviendas contemplado por el PGO ni aumento de volumen edificable pues el coeficiente de edificabilidad 0,133 m² que se corresponde con la ordenanza AR-4 de este asentamiento rural no se modifica.

Modificación nº 4. Ampliación del Asentamiento Rural Fagajesto SRAR-11.

En base a solicitud de D. Antonio Moreno Ramos. Se trata de un pequeño ajuste del límite del Asentamiento rural de Fagajesto, incorporando 109 m² de suelo rústico, parte categorizado como de protección paisajística y parte de protección agraria hortícola, en razón de más adecuados criterios de delimitación en base al conocimiento de la propiedad y de las circunstancias particulares de la parcela.

Efectivamente en la misma existe una edificación que se ha incorporado dentro del asentamiento, pero que ha dejado fuera las zonas abiertas de la misma, patios y terraza.

Parece adecuado la incorporación de dichas superficies al asentamiento, pues no originando un aumento en el número de viviendas permite el tratamiento de los testeros de la edificación que de otra manera pudieran quedar como medianeras sobre el suelo rústico de producirse la segregación del resto de la finca.

La superficie de parcela del solicitante incluida en el asentamiento rural es de 330 m². La superficie de finca del solicitante exterior al asentamiento es de 30.104,60 m² según levantamiento topográfico aportado.

Como sólo se permite una vivienda por parcela dentro del asentamiento rural, y la misma ya existe la modificación propuesta no conlleva aumento del número de viviendas del asentamiento aunque si podría suponer un ligero aumento del volumen edificado al estar este condicionado por la superficie de parcela (0,375 m²/m²). Pero como veremos a continuación ese aumento resulta despreciable y el propio informe elevado a COTMAC considera la modificación como no cualificada.

Efectivamente, la ordenanza AR-2 (art. 50 de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada del PGO) del citado asentamiento rural establece un coeficiente de edificabilidad de 0,375 m²/m² pero con el límite de 150 m² de superficie edificable máxima por parcela.

330 m² x 0,375 m²/m² = 123,75 m² edificabilidad máxima correspondiente actual delimitación PGO.

439 m² x 0,375 m²/m² = 164,62 m² LÍMITE 150 M² edificabilidad máxima correspondiente MODIFICACIÓN PGO

El aumento de edificabilidad resultaría de 150 m² – 123,75 m² = 26,25 m².

Pero es más, si tenemos en cuenta que existe ya una edificación con una superficie construida de 140,15 m² (planta baja de 12,30 m x 10,50 m = 129,15 m², y en planta alta 4,40m x 2,5 m = 11 m²) esta modificación sólo permitiría una ampliación de 150 m² – 140,15 m² = **9,85 m²**. Superficie esta del todo insignificante.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA

EL DÍA 24/02/11.....14/37.

GALDAR, A 27/03/11.....

EL/LA SECRETARIO/A



125

4.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 señala para la presente Modificación: "Aunque se incrementa de forma escasa la edificabilidad, no conlleva aumento del número de habitantes, por lo que no requiere incremento del Espacio Libre. Por tanto, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la modificación propuesta al no entenderse como cualificada"

4.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, señala para esta modificación su incompatibilidad con el PIO-GC.

c) Respecto del asentamiento rural AR-11 Fagajesto:

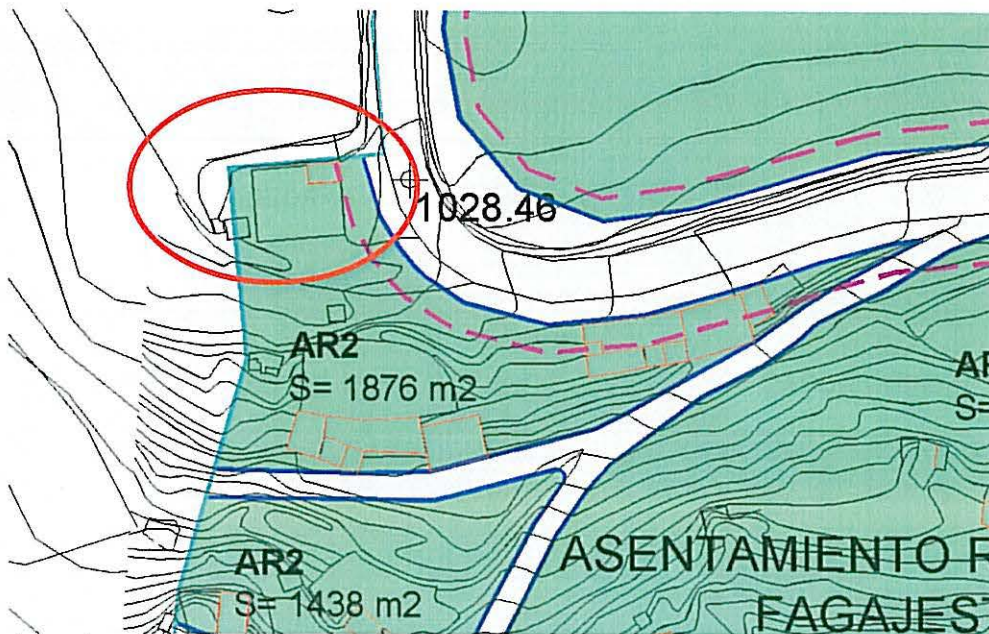
a. La modificación presentada propone el aumento del mismo con el fin de dar cabida a la porción de suelo una parcela adscrita parcialmente al asentamiento rural, de manera que toda la parcela forma parte del citado asentamiento.

b. La parte incorporada no contiene edificaciones residenciales y ciñe su borde al límite parcelario.

c. El artículo 244 del PIO-GC en su apartado 4 establece que la <<...delimitación de los Asentamientos Rurales se circunscribirá a perimetrar la edificación existente, dejando únicamente los espacios necesarios para resolver el borde exterior del Asentamiento>>.

4.4. Respecto a las objeciones contenidas en la Resolución del Cabildo hay que señalar que:

El borde actual del asentamiento rural en el área objeto de modificación se hace coincidir al norte con la fachada de la edificación existente, y al sur con una paralela a 3 metros de la fachada oeste de la referida edificación. Esta delimitación resulta contraria a las condiciones generales para las viviendas en asentamientos rurales (art. 48 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO) que establece como sistema de ordenación vivienda unifamiliar aislada con retranqueos de 4 metros en los linderos con otras parcelas.



Área de ampliación del asentamiento rural en el vigente PGO.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA

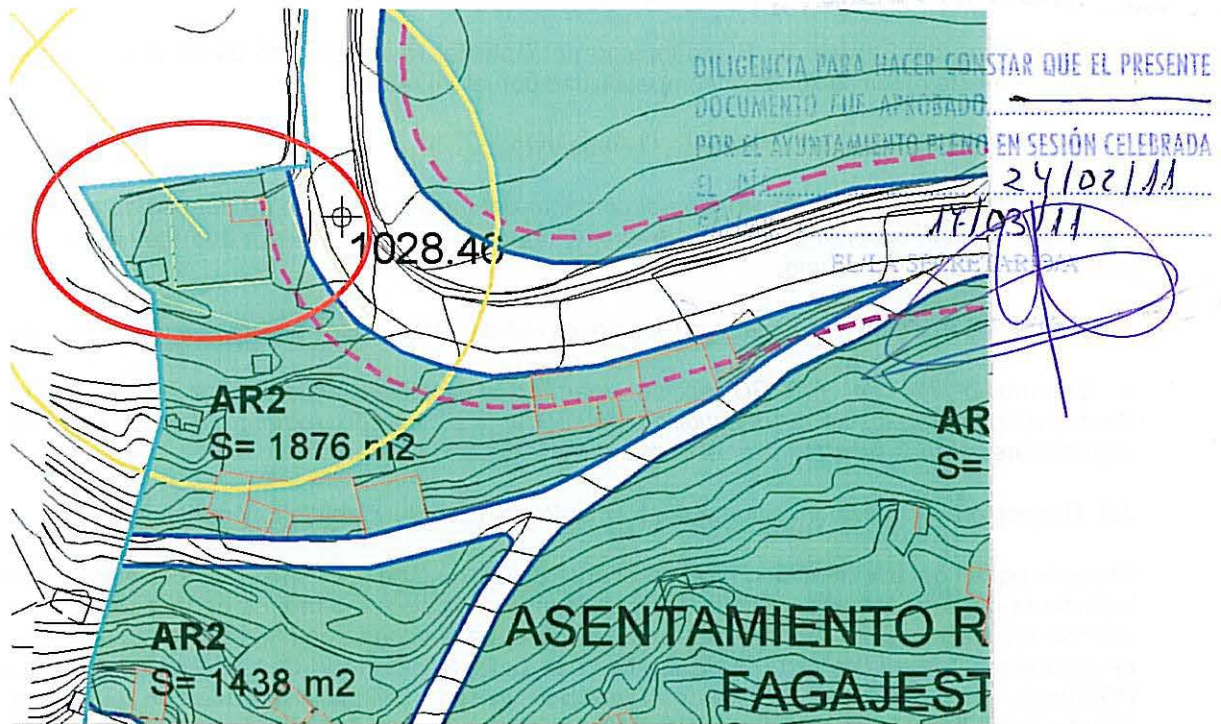
EL DÍA 24/02/11.....15 / 37

GALDAR, A. 27/03/11

SECRETARÍA



La modificación propuesta al ampliar el límite del asentamiento rural por el norte 4 metros respecto de la fachada norte de la edificación, y la ampliación por el este de la edificación en forma de cuña hasta el límite físico definido por un camino rural existente, permite dar cumplimiento a las condiciones de retranqueo exigidas para las edificaciones incluidas en asentamientos rurales.



Área de ampliación del asentamiento rural en la modificación propuesta.



Fotografía aérea estado actual.



Resulta por tanto la nueva delimitación propuesta en la modificación acorde con los criterios de delimitación de asentamientos rurales del PIO/GC:

Artículo 244. 4 ...," la delimitación de los Asentamientos Rurales se circunscribirá a perimetrar la edificación existente, dejando únicamente los espacios necesarios para resolver el borde exterior del Asentamiento."

La edificación ya está recogida en la delimitación actual del PGO, pero incorrectamente los espacios libres asociados a ella que impone la normativa (retranqueos de 4 metros en sus linderos con otras parcelas).

Es más, la ampliación propuesta del asentamiento por el norte como área libre de edificación de la parcela con un ancho de 4 metros paralela a la actual edificación supone una mejora como tratamiento de borde del asentamiento rural en correlación con lo exigido en el art. 244.3 del PIO/GC, y frente a la actual delimitación con el testero de una edificación que pueda convertirse en medianera ciega.

Artículo 244.3 "La condición de núcleo agrupado de los Asentamientos Rurales comporta la percepción del mismo como un conjunto acotado con límites definidos, adquiriendo a tal efecto mayor importancia el tratamiento de bordes a fin de controlar la imagen exterior del asentamiento."

Por otro lado el crecimiento al oeste como área libre de edificación no sólo permite que la vivienda que define el asentamiento rural cumpla con las condiciones de retranqueo establecidas por la normativa (retranqueo mínimo 4 metros frente a los 3 metros actuales) sino que la pequeña ampliación planteada se ajusta a un límite físico, camino rural existente. Tal ajuste está también de acuerdo a lo recogido en el art. 244.5 del PIO/GC:

Artículo 244. 5 "Siempre que sea posible los límites del Asentamiento se establecerán sobre la base de la existencia de accidentes geográficos o de la infraestructura viaria existente, de forma que se consoliden sobre unidades territoriales homogéneas, evitándose los criterios basados en límites de propiedad."

Por todo ello se entiende que la presente modificación que amplía el asentamiento rural de Fagajesto SRAR-11, en 109 m² destinados a área libre de edificación de parcela resulta compatible con el PIO/GC y ajustado al artículo 244 Criterios Específicos para la identificación y tratamiento de los Asentamientos Rurales del PIO/GC.

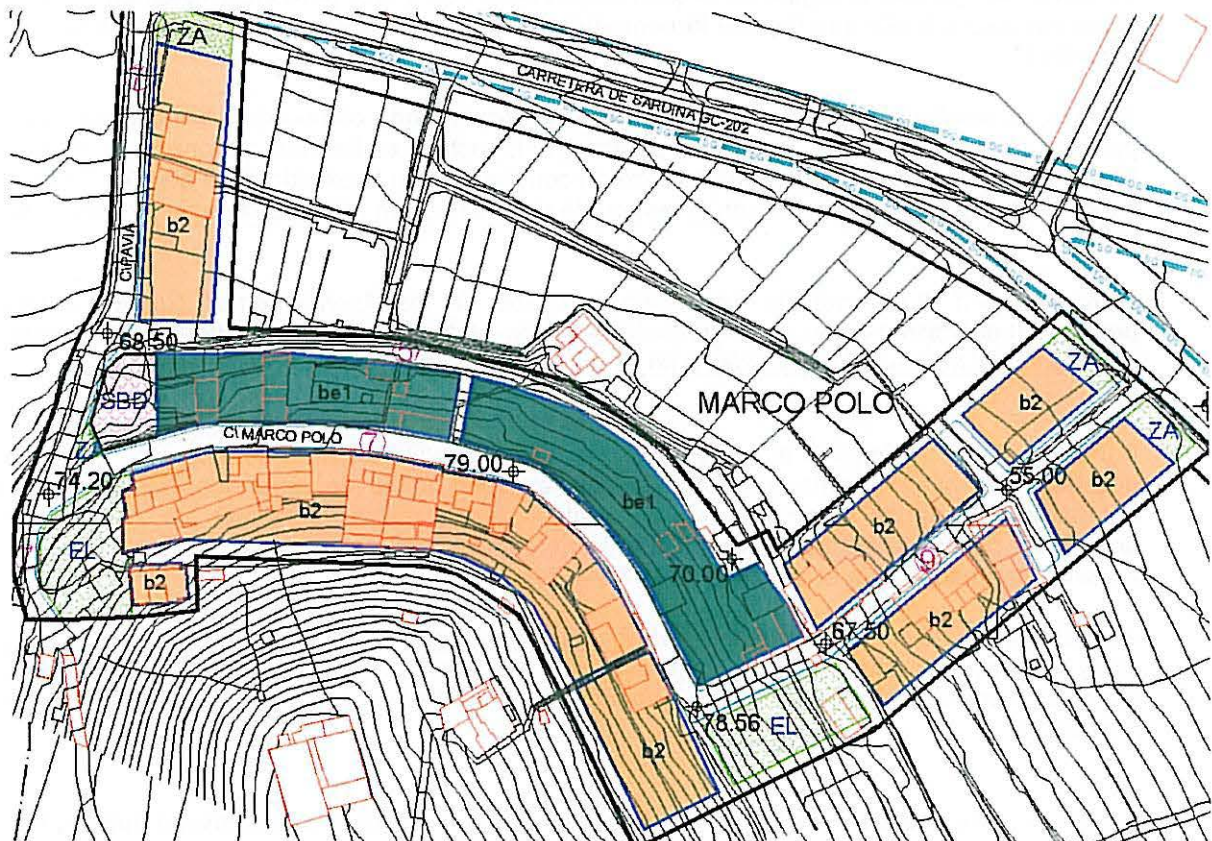
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE
DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA..... 24/02/11.....
GÁLDAR, A..... 14/03/11.....

EL/LA SECRETARIO/A



Modificación nº 5.- Incorporación de la ordenanza be1 a las Normas Urbanísticas de la Ordenación pormenorizada.

5.1. Se trata de la incorporación de las condiciones de la subzona be1, que aunque aparece grafiada sobre dos manzanas de la c/Marco Polo en el plano de ordenación O.6 del PGO, en el barrio del mismo nombre, no tienen traslado en el documento del PGO: Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.



Detalle ordenación barrio Marco Polo plano de ordenación O.06 del PGO vigente.

Esta omisión fue detectada cuando se tramitaron los errores materiales del Plan General en marzo de 2008 pero la COTMAC entendió que su subsanación no era a través de corrección de error material.

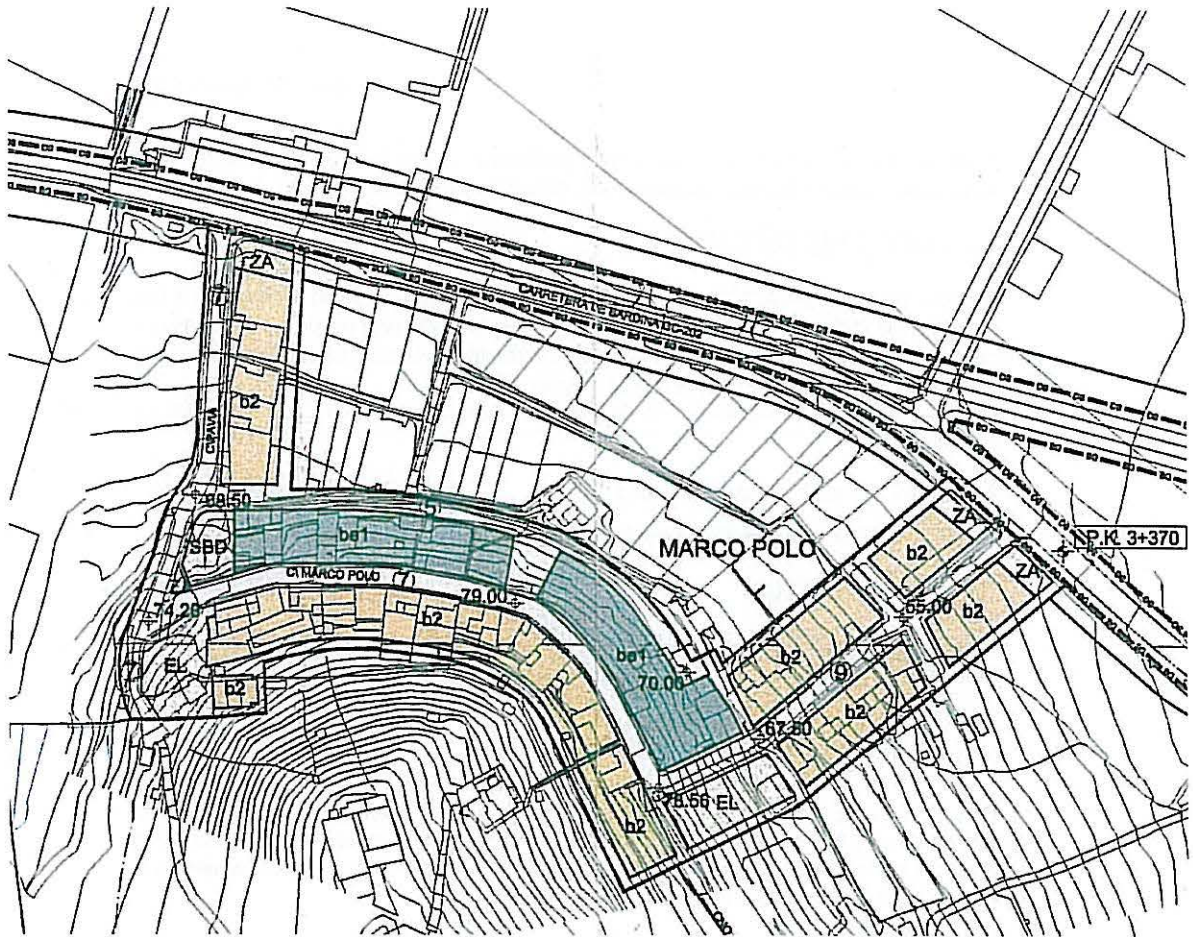
La ordenanza be1 si estaba sin embargo incorporada en la tramitación del vigente Plan General de Ordenación:

1º.- En el documento sometido a Aprobación Inicial del PGO, (Ayuntamiento Pleno de 28 de junio de 2004) se recoge en el plano de ordenación para las referidas manzanas de Marco Polo (en suelo urbano consolidado) la ordenanza be1. En las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada se incluye dentro del artículo 44 las Condiciones especiales de la Subzona be1.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR A 24/03/11
EL/ LA SECRETARIO/A



128



Plano de ordenación del barrio de Marco Polo incluido en el documento de Aprobación inicial del PGO.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA

EL DÍA 24/02/11

GÁLDAR, A 14/03/11

EL LA SECRETARÍA



Plan General de Ordenación de Galdar

mitad del fondo de la manzana en ese punto, pudiéndose adaptar éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura de edificación se fija en cuatro (4) plantas, baja + tres plantas, trece (13) metros a cornisa, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación en ningún caso superará los catorce metros y medio (14'50).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad es de 3'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 44. Condiciones de la Subzona b5.

Reúne las mismas características que la b4 salvo en las siguientes condiciones particulares:

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva con bajo comercial.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje en sótano o semisótano y el uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial en planta baja.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 200 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (10) metros 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 éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura de edificación se fija en cuatro (5) plantas, baja + cuatro plantas, dieciséis (16) metros a cornisa, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación en ningún caso superará los diecisiete metros (17'00).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad es de 4'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Condiciones especiales de la Subzona be1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación escalonada en manzana cerrada, localizada en las laderas de los núcleos de Marco Polo y Nido Cuervo.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES: El uso Secundario (Industrial) en Industria Artesanal.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Dolacional, Dolacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...³⁹
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR, A 27/03/11

SECRETARÍA



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

128
Tfno: 928 880050 / 928 880154
Fax : 928 550394
e-mail: aytogaldar@cistia.es

Plan General de Ordenación de Galdar

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 140 m². La longitud mínima de fachada será de ocho (8) metros y el fondo máximo el que tenga la manzana en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta sobre la rasante de la calle con una altura máxima de cornisa de cuatro (4) metros, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle y dos plantas bajo la misma.

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

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces.

RETRANQUEOS: Por adecuación del perfil de la edificación al perfil natural del terreno, ésta deberá adoptar un retranqueo de 5 metros respecto a la alineación posterior de la parcela en la primera planta bajo rasante y nueve (9) metros en la planta sobre la rasante de la calle. Respecto a la alineación frontal, la edificación se alineará a la calle.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE
DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA..... 24/02/11
GÁLDAR, A..... 14/03/11

EL/ LA SECRETARIO/A



VUELOS: No se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación.

PATIOS: Se permiten los patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20).

Artículo 45. Condiciones de las Subzonas m.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial. (A excepción del uso de esparcimiento en espacios libres).

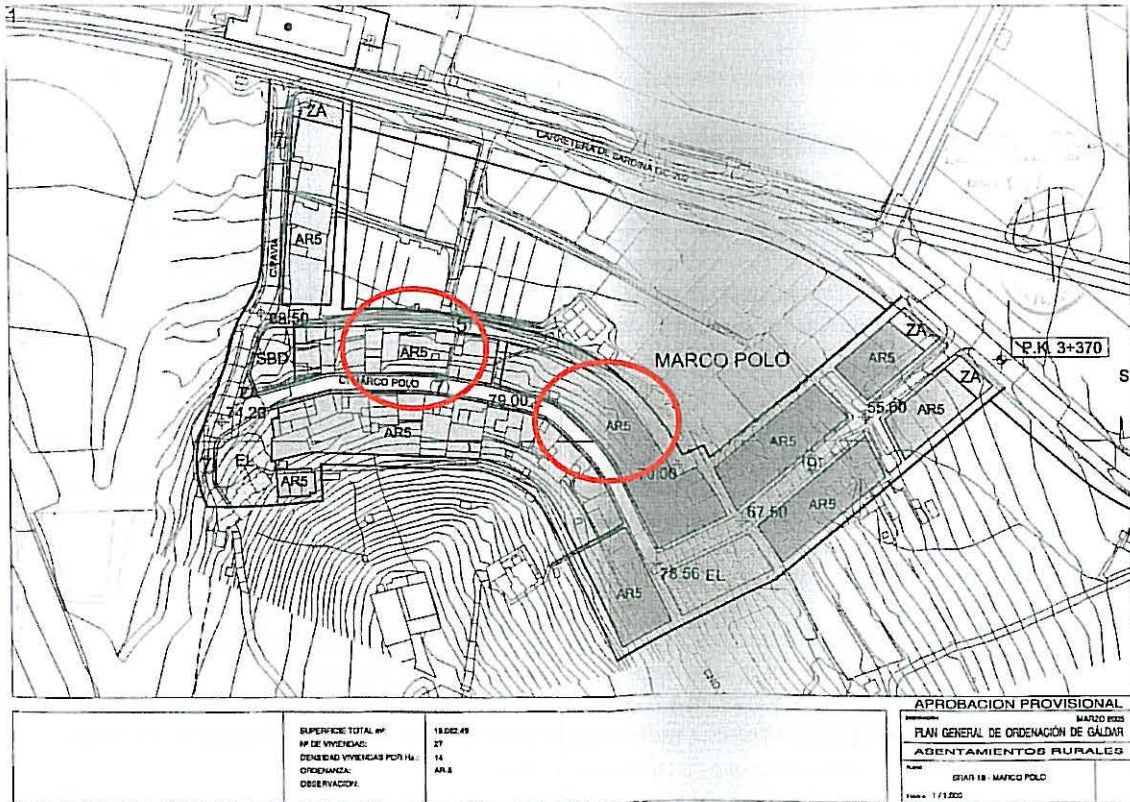
El uso de Garaje. (Sólo a partir de la primera crujía).

c) En plantas superiores con uso no residencial: (Los accesos deberán ser diferenciados de los de las viviendas).

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.



2º.- En el documento sometido a Aprobación Provisional del PGO y nuevo tramite de información pública de los ámbitos y sectores modificados (Ayuntamiento Pleno de 28 de abril de 2005) se recoge en el plano de ordenación para las referidas manzanas de Marco Polo la ordenanza AR5, incluyendo el barrio de Marco Polo en el asentamiento rural SRAR-18 Marco Polo. En las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada se mantiene el art. 44 Condiciones de la subzona be1.



Plano del asentamiento rural SRAR-18 Marco Polo, en el documento Aprobación Provisional del PGO (Ayuntamiento Pleno de 28 de abril de 2005)

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
 EL DÍA..... 24/02/11
 GÁLDAR, A..... 14/05/11
 EL/LA SECRETARIO/A



2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva con bajo comercial.
USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje en sótano o semisótano y el uso Terciario Comercial en la categoría de Local Comercial y Galería Comercial en planta baja.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 150 m². La longitud de fachada mínima será de ocho (8) metros 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 éste a las condiciones de la parcelación resultante debido a colindancia con edificación existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura de edificación se fija en cuatro (4) plantas, baja + tres plantas, trece (13) metros a cornisa, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. La altura de coronación en ningún caso superará los catorce metros y medio (14'50).

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad es de 3'60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

Artículo 44. Condiciones de la Subzona be1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación escalonada en manzana cerrada, localizada en las laderas del núcleo de Nido Cuervo.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES: El uso Secundario (Industrial) en Industria Artesanal.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 140 m². La longitud mínima de fachada será de ocho (8) metros y el fondo máximo el que tenga la manzana en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta sobre la rasante de la calle con una altura máxima de cornisa de cuatro (4) metros, permitiéndose que la planta baja



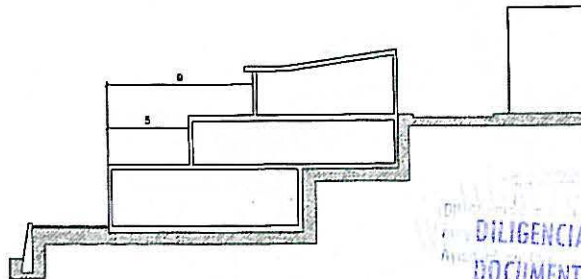
Plan General de Ordenación de Galdar

tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle y dos plantas bajo la misma.

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

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces.

RETRANQUEOS: Por adecuación del perfil de la edificación al perfil natural del terreno, ésta deberá adoptar un retranqueo de 5 metros respecto a la alineación posterior de la parcela en la primera planta bajo rasante y nueve (9) metros en la planta sobre la rasante de la calle. Respecto a la alineación frontal, la edificación se alineará a la calle.



VUELOS: No se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación.

PATIOS: Se permiten los patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20).

Artículo 45. Condiciones de las Subzonas m.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario (Industrial) de Almacenes en su categoría de Pequeños Almacenes y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Garaje.

b) En planta baja:

El uso Secundario (Industrial) en las categorías de Industria Pequeña, Industria Artesanal, Pequeños Almacenes y Almacén Mediano.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA

EL DÍA 24/02/11

17/03/11

SECRETARIO/A

Art. 44 Condiciones de la subzona be1 en el documento Aprobación Provisional del PGO (Ayuntamiento Pleno de 28 de abril de 2005)



3º.- Con fecha 28 de julio de 2005 el Ayuntamiento Pleno aprueba el documento Contestación de Alegaciones y Aprobación Provisional del PGO. En el documento "Contestación de Alegaciones" (resultado del trámite de información pública abierto el 28 de abril de 2005) se recoge en su Memoria: *"se propone al Pleno rescatar la clasificación y categorización del suelo que figuraba en el documento de Aprobación Inicial, esto es Suelo Urbano para el caso de los núcleos antes mencionados"* (se hace referencia a los asentamientos rurales de Marco Polo, Corralete y Cuesta de las Verguillas).

El documento del PGO "Contestación de alegaciones" incluye como correcciones en planimetría la ordenación del barrio de Marco Polo tal cual se recogía en la Aprobación Inicial, y por tanto con dos manzanas ordenadas con normativa be1.



Plano de ordenación del barrio de Marco Polo incluido en las "correcciones en planimetría" del documento "Contestación de alegaciones" incluido en la aprobación del Pleno de 28 de julio de 2005.



En consecuencia, en el Pleno del Ayuntamiento de 28 de julio de 2005 que aprueba el documento Contestación de Alegaciones y Documento del PGO para la Aprobación Provisional se incluye tanto la ordenación pormenorizada de las dos manzanas de Marco Polo con normativa be1 como el artículo 44 Condiciones de la Subzona be1.

4º.- El documento elaborado como Plan General de Ordenación de Gáldar, Texto Refundido – Anexo Aprobación Provisional que habría de refundir los dos documentos que fueron aprobados en el Pleno de 28 de julio de 2005, recoge en el plano de ordenación O.6 las dos manzanas ordenadas con normativa be1, pero sin embargo el artículo de reflejaba la normativa be1 no se incorpora en el referido Texto Refundido.

La modificación pretende introducir la referida ordenanza be1, en los mismos términos en los que se planteó en su momento, y que quedó descolgada de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada al llevarse a cabo la trasposición del Texto Refundido del PGO.

Para su incorporación a las Normas Urbanísticas de la ordenación pormenorizada se crea el **artículo 22 bis. Condiciones de la Subzona be1** dentro de la ZONA I: VIVIENDAS UNIFAMILIARES (aunque la ordenanza permite tanto la vivienda colectiva como unifamiliar) por las semejanzas que presenta con la ordenanza bhe (**artículo 22**). Su redacción queda como sigue:

Artículo 22 bis. Condiciones de la Subzona be1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación escalonada en manzana cerrada, localizada en las laderas del núcleo de Marco Polo.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES: El uso Secundario (Industrial) en Industria Artesanal.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 140 m². La longitud mínima de fachada será de ocho (8) metros y el fondo máximo el que tenga la manzana en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta sobre la rasante de la calle con una altura máxima de cornisa de cuatro (4) metros, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle y dos plantas bajo la misma.

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

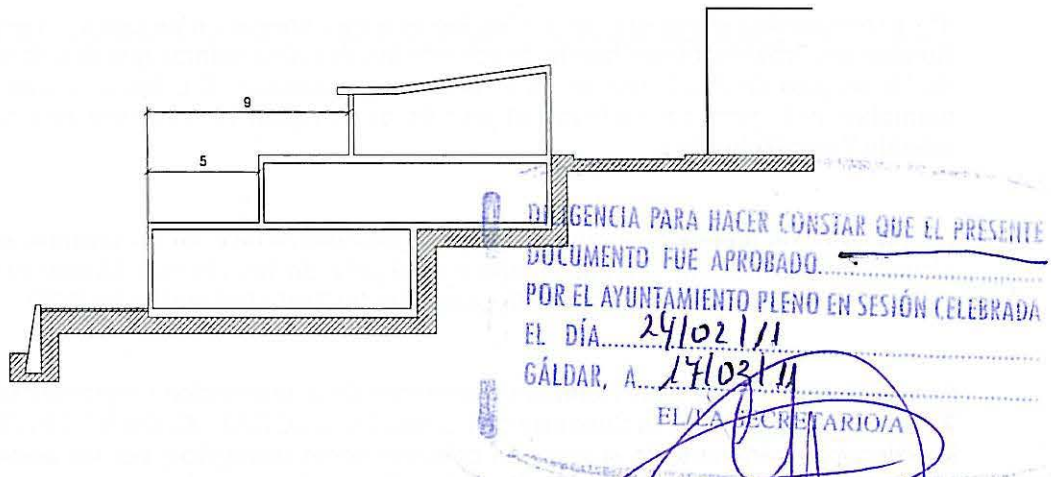
OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE GALDAR EL DÍA 29/02/11 GÁLDAR, A 14/03/11

FI/ LA SECRETARÍA



RETRANQUEOS: Por adecuación del perfil de la edificación al perfil natural del terreno, ésta deberá adoptar un retranqueo de 5 metros respecto a la alineación posterior de la parcela en la primera planta bajo rasante y nueve (9) metros en la planta sobre la rasante de la calle. Respecto a la alineación frontal, la edificación se alineará a la calle.



VUELOS: No se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación.

PATIOS: Se permiten los patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20).

5.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 señala para la presente Modificación:

"El Ayuntamiento deberá justificar sí el Plan General contempla los Sistemas Generales de Espacios Libres para la totalidad del Suelo Urbano de Marco Polo.

En el supuesto de que los Sistemas Generales no se vean alterados, se informaría favorablemente la presente modificación. En caso contrario, si es necesario incluir Sistemas Generales, el trámite a seguir es el de revisión.

Con independencia de lo dicho, dentro del texto de la ordenanza debe sustituirse "Nido Cuervo" por "Marco Polo", pues en el primero de los núcleos citados esta ordenanza no es de aplicación."

Queda justificado, con los antecedentes que se han reflejado anteriormente, el origen de la omisión del referido artículo en la normativa del PGO. Se comprueba además que en la justificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres para la totalidad del suelo urbano del municipio se incluía la totalidad del suelo urbano de Marco Polo.

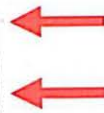
En el cuadro incluido dentro de la Ordenación estructural del PGO referente a Ámbitos territoriales y superficies comprendidas en la categoría de suelo urbano consolidado se incluye en un recuadro el correspondiente a los núcleos de CORRALETE-MARCO POLO-CUESTA DE LAS VERGUILLAS con una superficie conjunta de 3,7543 Ha.



Plan General de Ordenación de Gáldar

a.2) Ámbitos territoriales y superficies comprendidas en la categoría de suelo urbano consolidado:

CATEGORIA: SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URB.		
DENOMINACION	AMBITO TERRITORIAL	SUPERFICIE (ha.)
SUCU	JUNCALILLO	2,1050
SUCU	CAIDERO SAN JOSE	4,5128
SUCU	EL SAUCILLO	2,6700
SUCU	HOYA DE PINEDA	0,9488
SUCU	PISO FIRME	10,2366
SUCU	LOS QUINTANAS	23,3490
SUCU	SAN ISIDRO	32,0331
SUCU	TAYA	0,4683
SUCU	ANZO	1,8505
SUCU	EL SALON	0,6966
SUCU	MARMOLEJOS	2,9841
SUCU	BARRIAL	21,5189
SUCU	NIDO CUERVO	2,3415
SUCU	CASCO GALDAR	88,0173
SUCU	CALETA DE ARRIBA	0,7759
SUCU	EL AGUJERO	0,8193
SUCU	LA FURNIA	3,7338
SUCU	LOS CONDENADOS	0,6215
SUCU	PUNTA DE GALDAR	4,7278
SUCU	CORRALETE-MARCO POLO-CUESTA DE LAS VERGULLAS	3,7543
SUCU	SARDINA	38,1468
	TOTAL	246,3117



b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU), integrado por el restante suelo urbano.

EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 32.8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GALDAR, SE ESTABLECEN PARA LA ADSCRIPCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

En cumplimiento del artículo 32.8 TRLOTENC, que establece la adscripción de suelo Urbano o Urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a reglmenes de protección pública, no inferior al 25% del aprovechamiento conjunto del Urbanizable y el Urbano No Consolidado, se establecen para la adscripción los siguientes criterios:

- UAs de menos de 20 viviendas, no efectúan reserva de Viviendas Protegidas
- UAs de 20 a 40 viviendas, reserva del 20% de Viviendas Protegidas
- UAs de 40 a 100 viviendas, reserva del 25% de Viviendas Protegidas
- UAs de más de 100 viviendas, reserva del 33% de Viviendas Protegidas
- UAs de Gáldar Casco reserva del 15% para UA con más de 100 viviendas.
- UAs de Gáldar Casco reserva del 10% para UA con más de 40 <100 viviendas
- UAs de Piso Firme, reserva del 45%, con el límite del 33% máximo para régimen de alquiler.

El cálculo para la adscripción de viviendas se realiza redondeando el resultado de aplicar los porcentajes al número de viviendas de la UA por exceso o defecto tomando como referencia > o < 0.5 respectivamente (p.e. 7.6 viv = 8; 7.4 viv. = 7).

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

Ordenación Estructural

BILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA... 24/02/11...
GÁLDAR, A... 17/03/11...

EL/LA SECRETARIO/A



Clase de Suelo:	Superficie Residencial:		Superficie Industrial y terciario:	
	Plan General	NNSS	Plan General	NNSS
Suelo Urbano Consolidado	246,31 Has.	281,09 Has.		
SUNCU UA'S Residencial	68,15 Has.			
Barranquillo del Vino SUNCU	2,01 Has.			
SUNCU UA'S Industrial		293,42 Has.	18,69 Has.	
SUSNO Residencial	44,26 Has.		4,79 Has.	
SUSNO Industrial			12,71 Has.	
SUSNO Terciario				
SUSO Residencial	170,09 Has.			
SUSO Industrial			36,92 Has.	36,92 Has.
Residencial	530,71 Has.	* 574,51 Has.	63,11 Has.	36,92 Has.

P.G.O.



$$530.71/23201 = 228.74 \text{ m}^2/\text{hab.}$$

Ratio Directriz 67 :

NN.SS.



$$574.51/21.704 = 264.70 \text{ m}^2/\text{hab.}$$

* Los Sistemas Generales figuran en las NNSS sin asignación a clase concreta, por lo que esta cifra venía incrementada en los S.G. Urbanos y urbanizables.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR, A 14/03/11
EL/LA SECRETARIO/A

TOMA DE CONOCIMIENTOS Y APROBACIÓN, EN PLENO DE 16 DE DICIEMBRE DE 2006, DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GALDAR, EN QUE SE INCLUYEN LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE LA COMAC DE 20 DE JULIO DE 2006.





Se comprueba que tal superficie se corresponde con la suma de cada uno de los referidos ámbitos territoriales clasificados y categorizados por el PGO como suelo urbano consolidado:

CORRALETE:	superficie 7.052 m2
MARCO POLO:	superficie 19.057 m2
CUESTA DE LAS VERGUILLAS:	superficie 11.434 m2
TOTAL:	37.543 m2 = 3,7543 Ha.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA... 24/02/11
GÁLDAR, A... 14/03/11
EL/LA SECRETARIO/A

La superficie del ámbito territorial de Marco Polo clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado incluye las dos manzanas con ordenanza be1, por lo que fueron tenidas en cuenta en la justificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres previstos para la totalidad del suelo urbano del municipio.

Nótese además la coincidencia de la edificabilidad de la normativa b2 y be1, presentes en el suelo urbano de Marco Polo; en ambos casos 1,8 m2/m2.

En consecuencia, no siendo esta una modificación que suponga incremento de volumen edificable ni afecte a espacios libres tiene el carácter de modificación puntual no cualificada.

5.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, no pone ninguna objeción a la misma señalando que no supone incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.

Modificación nº 8. Incorporación de viario existente a la ordenación del Suelo Urbano de Sardina en la zona de trasera c/Bentacaise.

8.1. Se trata de la incorporación de un viario existente a la ordenación del suelo urbano consolidado. Ello supone un pequeño reajuste del límite del suelo rústico de protección paisajística de 141 m2. El viario ya existe y permite el acceso a una vivienda y solar de propiedad municipal.

La introducción del referido viario, rodonal de 4 metros de ancho, como límite con el suelo rústico produce una mejor adecuación ambiental de la ordenación del suelo urbano en su contacto con el suelo rústico al introducir una fachada sobre este.

Esta modificación puntual al significar tan sólo un pequeño ajuste no significativo y justificado de la delimitación del suelo urbano sobre suelo rústico no entra en los supuestos de revisión. Comoquiera que tampoco significa un incremento del volumen edificable establecido por el P.G. tiene la consideración de modificación puntual no cualificada.

8.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 señala para la presente Modificación:

"Se informa FAVORABLEMENTE la propuesta municipal como modificación ordinaria."

8.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, no pone ninguna objeción a la misma señalando que no supone incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.



Modificación nº 9. Reordenación de manzana en el Suelo Urbano de Sardina en la Avda. Antonio Rosas.

9.1. Se trata de la reordenación de manzana de ordenanza b3 en la Avenida Antonio Rosas junto al Sistema General EL-1 Parque Urbano de Sardina. El plan general recoge un viario previsto de 8 metros entre ambos. Las condiciones topográficas del emplazamiento sólo permitirían el desarrollo de una escalera, con lo que la previsión de un ancho de 8 metros resulta injustificada. Precisamente parte de la superficie prevista para el viario de 8 metros afecta a propiedad privada, con lo que sería necesaria su expropiación.

La modificación puntual recoge la disminución del viario a tres metros de ancho, permitiendo que se amplíe el uso residencial en ordenanza b3 en la fachada a la Avenida Antonio Rosas, además de ordenar un área libre de edificación en el interior de la manzana, de acuerdo con el proyecto que en su día fue construido.

Por tanto esta modificación al no suponer un incremento del volumen edificable establecido por el P.G. ni afectar a espacios libres tiene la consideración de modificación puntual no cualificada.

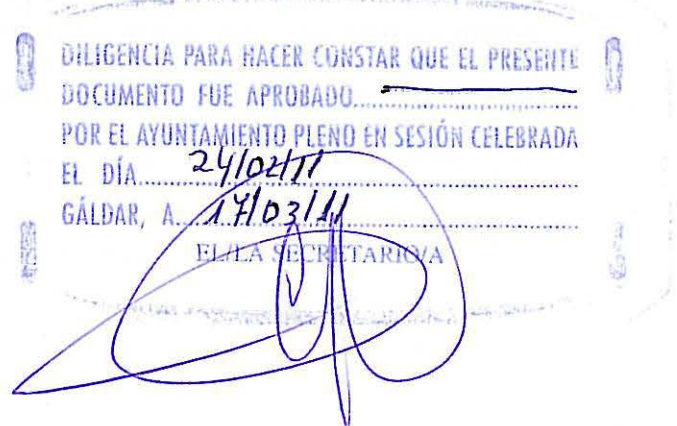
9.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 señala para la presente Modificación:

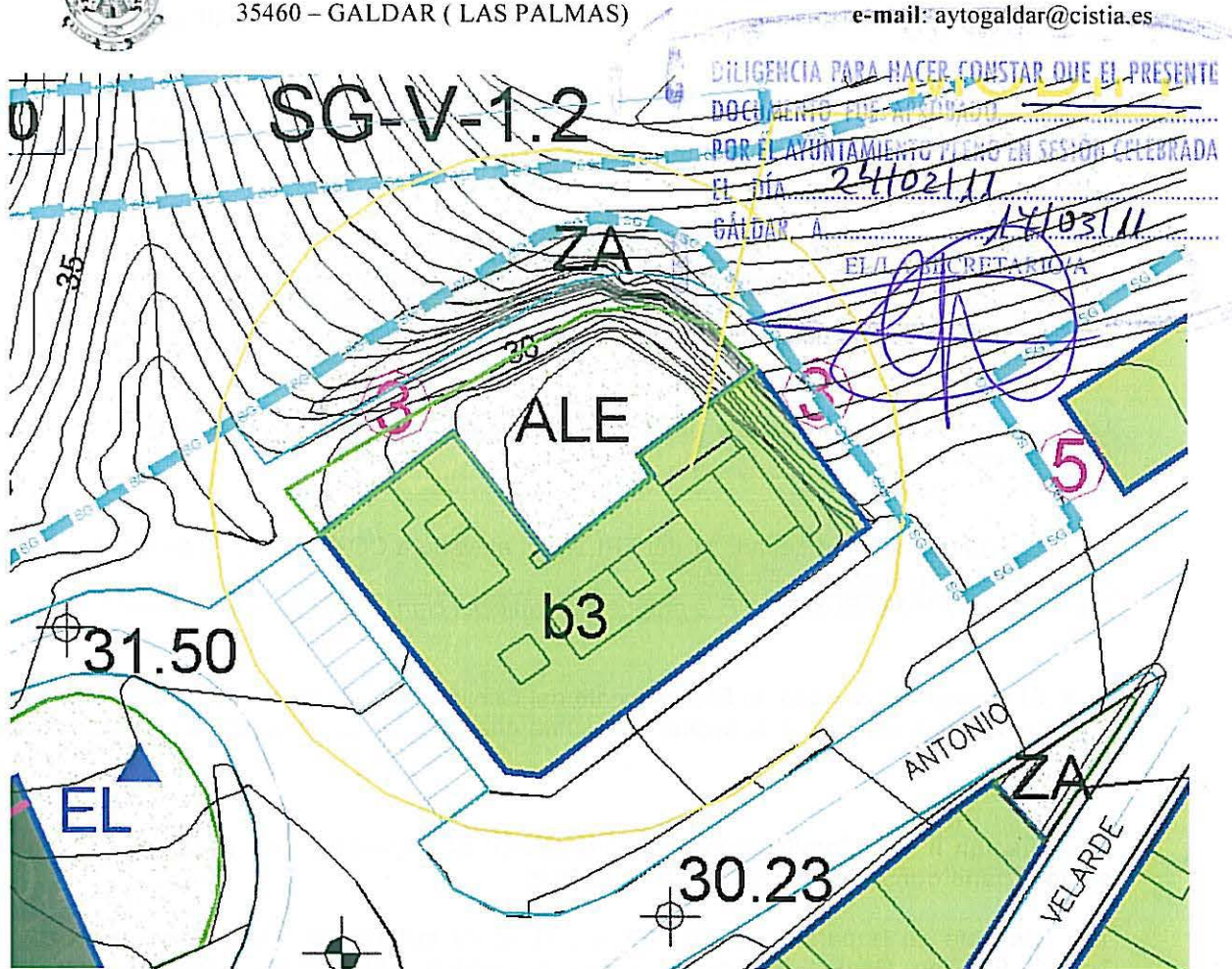
“Se informa FAVORABLEMENTE CONDICIONADO la propuesta municipal como modificación ordinaria debiendo aclararse el grafiado del vial trasero a la Avenida Antonio Rosas. Se observa igualmente que algunas manzanas del plano aportado en la Modificación no tienen ordenanza por lo que debiera grafiarse (ordenanza b3) “

9.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, no pone ninguna objeción a la misma señalando que no supone incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.

9.4.- Sobre el condicionado recogido en el informe elevado a COTMAC se da aclaración a los aspectos señalados.

1º.- Respecto al vial trasero que aparece rotulado con 8 metros se trata de un error, que se corrige en la nueva documentación gráfica, pues las mismas razones que llevaron a reducir en el lateral su ancho a 3 metros se manifiestan también en la trasera (excesiva pendiente de la ladera en esta zona). Parece más adecuado mantener el citado viario peatonal con un ancho uniforme de 3 metros alrededor de la manzana privativa con su actual delimitación, calificando el resto del suelo como espacio libre público, área ajardinada, que además queda en continuidad con el actual sistema general SG-EL-1 Parque Urbano de Sardina.





2º.- Respecto a la falta de grafiado de la ordenanza b3 en algunas manzanas en el plano aportado en la documentación anterior queda subsanada en la presente documentación.

Modificación nº 11. Modificación de alineación de calle ortogonal a c/Panchito Silva en el suelo urbano consolidado de Los Quintanas.

11.1. En base a solicitud de D. Miguel Angel Sánchez Bolaños. Se trata de la corrección del trazado de calle prevista por el P.G. ortogonal a c/Panchito Silva, en suelo urbano consolidado. El trazado previsto afecta a dos parcelas de propiedades diferentes. Al no tener la misma inclinación la calle prevista que el lindero de separación de ambas parcelas, una de ellas quedaría segregada por la calle dejando una pequeña cuña como resto.

La calle objeto de la modificación es un viario de 6 metros de ancho previsto como unión de la c/Panchito Silva con viario en proyecto de directriz paralela a c/Panchito Silva. El trazado previsto por el P.G. parece responder al mantenimiento que trae la c/Panchito Silva, en su margen derecho hacia el norte. Sin embargo esta alineación, que afecta a 4 solares ya edificados está avanzada respecto la que preveía el anterior planeamiento municipal (Revisión de NN.SS. de 1997), con la que obtuvieron licencia las referidas edificaciones.



En consecuencia la alineación a la que pretende dar continuidad el P.G. en el viario de 6 metros no es real, con lo cual, no resultando peor desde un punto de vista técnico la solución demandada por el particular, y causando un menor perjuicio a los particulares afectados, se entiende factible el trazado propuesto.

La modificación recoge el cambio de trazado de la calle ortogonal a c/Panchito Silva, manteniendo su ancho previsto de 6 metros. Asimismo la modificación recoge nueva alineación para el margen derecho dirección norte de la c/Panchito Silva en la manzana de ordenanza b2r, para hacerla coincidir con la conformada actualmente por las viviendas existentes, y que deviene del anterior planeamiento municipal.

La presente modificación puntual tiene carácter de no cualificada al no conllevar incremento de volumen edificable.

11.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 señala para la presente Modificación:

"Se informa FAVORABLEMENTE la propuesta municipal como modificación ordinaria."

11.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, no pone ninguna objeción a la misma señalando que no supone incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.

Modificación nº 12. Modificación de la ordenación de la parcela SAD c/Infanta Benchara en el suelo urbano consolidado del Casco de Gáldar.

12.1. Se trata de la parcela donde se ubica el actual Instituto de Enseñanza Secundaria "Saulo Torón". El Plan General contemplaba una ordenanza SAD, Social Administrativo Dotacional recogiendo su viabilidad futura como nuevas oficinas municipales cuando el actual instituto fuera trasladado a una nueva ubicación que corrigiese las deficiencias del actual.

Habida cuenta de las dificultades para encontrar una solución a la problemática de los centros docentes en el Casco de Gáldar, no parece prudente desdeñar las posibilidades de la parcela que nos ocupa por venir ordenada con uso dotacional administrativo.

Por otro lado la ubicación del futuro Ayuntamiento tiene en estos momentos otras opciones planteadas. Una detrás del Cine Guayres, como revitalización del Casco Histórico como propone el PERI en actual redacción. Otra en el suelo urbanizable del Barranco como plantean los redactores del Plan Territorial PTP-14 como refuerzo del área de centralidad Guía-Gáldar y aprovechando sus mejores condiciones de accesibilidad.

La modificación pretende dar cabida a los dos usos; dotacional docente y dotacional administrativo de forma alternativa; esto es uno u otro según las necesidades demandadas.

Las condiciones de edificación previstas originalmente por el P.G. para la parcela se mantienen con lo que no existe incremento de edificabilidad. Tampoco existe afección sobre espacios libre con lo que se trata de una modificación puntual no cualificada.

La ordenación específica de dicha parcela queda remitida a un nuevo artículo que recoja las condiciones de la Subzona de uso Social – Docente SAD-ED, cuya redacción queda:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR, A 14/03/11
EL/LA SECRETARIO/A



Artículo 35 bis. Condiciones de la Subzona de uso Social-Docente SAD-ED.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de administrativo o el uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de administrativo, en la categoría de educativo y científico, en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

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

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

12.2. El informe en virtud del art. 11 del TRLTENC elevado a COTMAC de 23 de noviembre de 2010 señala para la presente Modificación:

"Se informa FAVORABLEMENTE CONDICIONADO al cumplimiento de los siguientes extremos:

- La Subzona de uso Social S, no sólo debe incluir el uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo sino incluso los usos previstos en la Leyenda de los Planos de Ordenación Pormenorizada, a saber: Cultural y Protección Ciudadana.

- A su vez, debe reseñar que los usos señalados pueden tener el carácter de Dotacional o de Equipamiento pues así lo indican los Planos (a la sigla SC se añade la D de Dotacional o la Q de equipamiento).

- Por último, en el artículo 35, debe incluirse el nuevo uso que se pretende, según la siguiente redacción:

USO CARACTERÍSTICO: "El uso Dotacional Comunitario en la categoría de administrativo o el uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico".

12.3. El informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, Resolución de 24 de noviembre de 2009, no pone ninguna objeción a la misma señalando que no supone incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.

12.4. Respecto a lo señalado en el informe elevado a COTMAC procede hacer las siguientes matizaciones:

1º.- La modificación pretende incorporar una nueva ordenanza específica para una manzana con una casuística determinada (ya explicada más arriba). Por tanto no se trata de generalizar la implantación como uso característico en las parcelas con normativa E (educativo y científico) del uso "administrativo o educativo y científico".

Es por ello que la presente Modificación del PGO no se plantea sobre la modificación del artículo 32 Condiciones de las subzonas de uso Educativo y Científico E incluido en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, sino con la incorporación de un nuevo artículo; artículo 35 bis Condiciones de la Subzona de uso Social – Docente SAD-ED.

El objeto de la modificación se ciñe así a las parcelas dotacionales que el PGO ordene específicamente como SAD-ED, y que en este caso sólo es la parcela donde se ubica actualmente el Instituto de Enseñanza Secundaria "Saulo Torón".





2º.- Sobre las puntualizaciones que señala el informe deben incluirse en el artículo 35 *Condiciones de las subzonas de uso Social S* se entiende innecesario porque si bien el uso cultural y el uso protección ciudadana no se recogen expresamente en el citado artículo 35, el artículo 1.7.2.1 del Anexo Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural recoge de forma exhaustiva todos los usos incluidos en la categoría SOCIAL (S) en la que sí se incluye específicamente el uso Cultural y divulgativo, y Protección ciudadana, entre otros más.

Tampoco se considera necesario especificar en el mencionado artículo 35 *Condiciones de las subzonas de uso Social S*, que en todo caso habría que hacer extensivo al resto de normativas de parcelas dotacionales/equipamientos (art. 32, y art. Art. 33), "que los usos señalados pueden tener el carácter de Dotacional o de Equipamiento."

Efectivamente el artículo 1.7. USO DOTACIONAL. DOTACIONAL COMUNITARIO Y SERVICIOS PÚBLICOS del Anexo Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural señala que "los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales" así como que "los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso público o de titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos."

Señala el propio informe que tal distinción queda perfectamente clara en los planos de ordenación del PGO cuando a la sigla correspondiente de la normativa se añade la D de Dotacional o la Q de equipamiento.

C. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN QUE DEBE SUSTITUIR A LA DEL PGO VIGENTE.

Tal y como se recoge en el informe elevado a COTMAC "la documentación que deba sustituir a la del PGO vigente deberá presentarse en el mismo formato y escala que el original". Es por ello que se incorporan los siguientes documentos que habrán de ser tomados en conocimiento por el Ayuntamiento Pleno:

- **Plano de Clasificación y Categorización del suelo CL.2**, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 1.
- **Plano de Ordenación pormenorizada O.5**, para incorporar los cambios producidos en virtud de las modificaciones nº 8 y nº9.
- **Plano de Ordenación pormenorizada O.8**, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 12.
- **Plano de Ordenación pormenorizada O.11**, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 11.
- **Plano de Ordenación pormenorizada O.12**, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 2
- **Plano de Ordenación pormenorizada O.16**, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 1.
- **Plano de Ordenación pormenorizada O.20**, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 4.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA

EL DÍA 24/02/11

GALDAR, A 14/03/11

EL/ LA SECRETARÍA



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

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

136

- **Ficha de ordenación del SRAR-6 Buenavista y Los Silos** incluido en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº1.
- **Ficha de ordenación del SRAR-5 El Agazal** incluido en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 2.
- **Ficha de ordenación del SRAR-11 Fagajesto** incluido en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 4.
- **Cuadro resumen condiciones de ordenación Asentamientos Rurales** incluido en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 2.
- **Modificación del Artículo 52. Ordenanza AR-4** de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 2.
- **Incorporación del Artículo 22 bis. Condiciones de la Subzona be1** en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 5.
- **Incorporación del Artículo 35 bis. Condiciones de la Subzona de uso Social-Docente SAD-ED** en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, para incorporar los cambios producidos en virtud de la modificación nº 12.

Gáldar a 16 de Febrero de 2011

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,
Fdo. Salvador Vicario Ortega.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE
DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA..... 24/02/11
GÁLDAR, A..... 16/03/11
EL/LA SECRETARIO/A

DENOMIN.	ÁMBITO TERRITORIAL	ORD.	Parcela mínima m ²	Edificabilidad máxima (m ² c.) coef. (m ² /m ²)	Ocup. %	Cubierta	Altura máxima	Longitud lindero principal mínimo
ASENTAMIENTOS RURALES								
SRAR- 1	EL ROQUE	AR3/AR6	200/existente	120/ 200 (0.6/1.5 m ² /m ²)	50/90	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 2	EL PALOMAR	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 3	CUEVAS DE LAS TOSCAS	PLAN ESPECIAL						
SRAR- 4	CUEVAS DE LAS CRUCES	PLAN ESPECIAL						
SRAR- 5	EL AGAZAL	AR4	1.200	200 (0.133 m ² /m ²)	20	indistinta	2 plantas	25
SRAR- 6	BUENAVISTA Y LOS SILOS	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 7	TEGUESTE	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	60	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 8	LAS ROSAS	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	60	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 9	SAUCILLO	AR3	200	120 (0.6 m ² /m ²)	60	inclinada	2 plantas	7
SRAR- 10	CAIDEROS-LA DEGOLLADA	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	15
SRAR- 11	FAGAJESTO	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	15
SRAR- 12	BCO. HONDO DE ABAJO-LA MAJADILLA	AR6	existente	200 (1.5 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	15
SRAR- 13	JUNCALILLO- EL RETAMAL	AR2	400	150 (0.375 m ² /m ²)	30	inclinada	2 plantas	10
SRAR- 14	BCO. HONDO DE ARRIBA-EL TABLADO	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 15	CALLE JORDÁN	AR6	existente	200 (1.5 m ² /m ²)	90	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 16	LOS LOMOS 1º A 5º	AR3/AR5	200	120 (0.6 m ² /m ²)	60	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 20	EL CABEZO - HOYA DE PINEDA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 21	SAN ISIDRO	AR5	150	120 (0.6 m ² /m ²)	60	indistinta	2 plantas	7
SRAR- 22	LA GLORIA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
SRAR- 23	LA PALMITA - LA AUDIENCIA	AR1	300	150 (0.5 m ² /m ²)	40	indistinta	2 plantas	10
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA								
SRAA- 1	LAS ROSAS	AA	10.000	200 m ² construidos	----	indistinta	2 plantas	----

Artículo 51. Ordenanza AR-3.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Teguste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C. Jaque), El Palomar y Los Lomos (1º a 5º).

En el Asentamiento Rural de Teguste, debido a su especial configuración y a lo reducido de la superficie delimitada, se pretenden recocer las edificaciones existentes, dotar al núcleo de una dotación multifuncional que albergue un espacio libre y usos deportivos y sociales, así como establecer las condiciones para que se pueda edificar en las escasas áreas vacantes.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 200 m². La longitud mínima del lindero al camino de siete (7) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 120 m². Coeficiente de edificabilidad: 0'600 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 60%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: La cubierta será inclinada en la totalidad de su superficie para todas las edificaciones de nueva planta en el Asentamiento de El Saucillo. En el resto de parámetros serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO...
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 24/02/11
A 14/03/11
EL LA SECRETARÍA

Artículo 52. Ordenanza AR-4.

Condiciones particulares del Asentamiento Rural de El Agazal.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.200 m². La longitud mínima del lindero al camino de veinticinco (25) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 200 m². Coeficiente de edificabilidad: 0'133 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 20%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

Artículo 22 bis. Condiciones de la Subzona be1.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación escalonada en manzana cerrada, localizada en las laderas del núcleo de Marco Polo.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Residencial en vivienda colectiva y unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje.

USOS COMPATIBLES: El uso Secundario (Industrial) en Industria Artesanal.

USOS ALTERNATIVOS: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 140 m². La longitud mínima de fachada será de ocho (8) metros y el fondo máximo el que tenga la manzana en los planos de ordenación pormenorizada correspondiente.

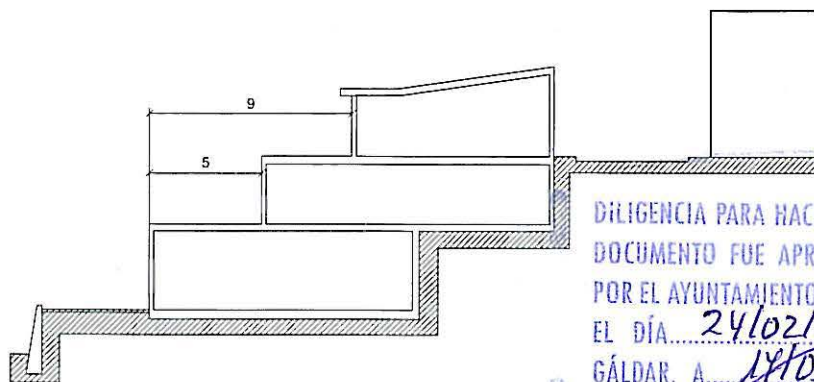
4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de una (1) planta sobre la rasante de la calle con una altura máxima de cornisa de cuatro (4) metros, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle y dos plantas bajo la misma.

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

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces.

RETRANQUEOS: Por adecuación del perfil de la edificación al perfil natural del terreno, ésta deberá adoptar un retranqueo de 5 metros respecto a la alineación posterior de la parcela en la primera planta bajo rasante y nueve (9) metros en la planta sobre la rasante de la calle. Respecto a la alineación frontal, la edificación se alineará a la calle.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 24/02/11
GÁLDAR, A 14/03/11
E LA SECRETARÍA/O/A

VUELOS: No se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación.

PATIOS: Se permiten los patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos sesenta (60) centímetros y la altura libre bajo el patio no sea inferior a dos metros con veinte (2'20).

Artículo 35 bis. Condiciones de la Subzona de uso Social-Docente SAD-ED.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de administrativo o el uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de administrativo, en la categoría de educativo y científico, en el apartado: 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios", del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

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

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO.....
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA... 24/02/11
GÁLDAR, A... 14/03/11
EL/LA SECRETARIO/A