



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA DEL PGO DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PISO FIRME PF-1: REORDENACIÓN Y SUBDIVISIÓN EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN. DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL.**

### **1.- ANTECEDENTES.**

El Plan General de Ordenación de Gáldar cuenta 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.

Con posterioridad, y en base a la gestión que se realiza desde la Oficina Técnica municipal se han aprobado dos correcciones de errores del PGO, por acuerdos de COTMAC de fecha 3 de abril de 2008 y 30 de octubre de 2009. Asimismo se ha aprobado el levantamiento de la suspensión del PGO en los ámbitos de los SRPT, por acuerdo de COTMAC de 29 de junio de 2009, y se han aprobado una serie de modificaciones puntuales al PGO, que venían a resolver los desajustes detectados así como facilitar la gestión urbanística de las previsiones del Plan.

### **2.- ALCANCE Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.**

La modificación puntual pretende subdividir el ámbito de la Unidad de Actuación Piso Firme PF-1 en suelo urbano no consolidado, con una superficie de 13.975 m<sup>2</sup>, en dos unidades de actuación a fin de facilitar la gestión de las mismas y con ello alcanzar las previsiones del PGO. Dicho objetivo recomienda que tal subdivisión se haga atendiendo, en lo máximo posible, a la estructura de la propiedad, salvaguardando el equilibrio económico entre las unidades resultantes.

Asimismo, en base al estudio del parcelario existente se propone un reajuste de la ordenación que optimiza la superficie destinada a viario en relación a parcela edificable y que aprovecha el trazado de servidumbre existente, lo que conlleva un incremento de la superficie edificable.

Las circunstancias económicas actuales y las previsiones de una lenta recuperación en la demanda de nuevas viviendas convierte los suelos urbanos situados en la periferia municipal, como es el caso de Piso Firme, receptores de un destino de autoconstrucción para los propios titulares del suelo o de sus hijos, en la mayor parte de los casos.

Es por ello que, ausentes los agentes urbanizadores, el Ayuntamiento debe facilitar y tutelar la gestión de dichos suelos que, de un lado, pondrá en servicio de sus titulares los solares en los que podrán materializar sus viviendas de autoconstrucción y por otro, acorde con las previsiones del PGO, el Ayuntamiento de Gáldar obtendrá los espacios libres, dotaciones y 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente. Razón esta por la que se propone también el cambio de sistema de ejecución de privado a cooperación para ambas unidades.



### 3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

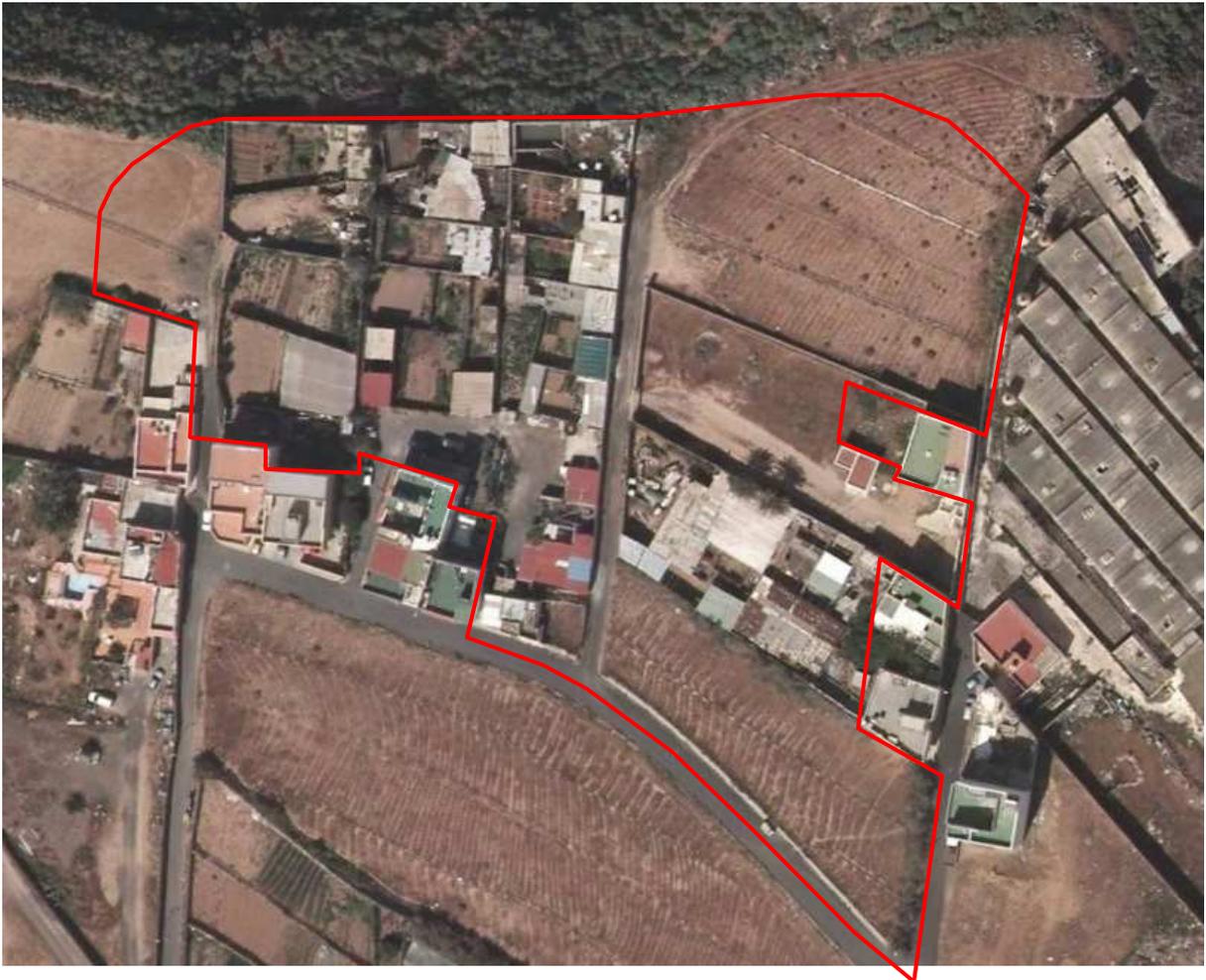
Constituyen el objeto de la presente Modificación puntual del PGO en el ámbito de la unidad de actuación Piso Firme PF-1, en suelo urbano no consolidado, tres aspectos:

1ª.- El reajuste de la ordenación establecida en el PGO a fin de optimizar la superficie destinada a viario en relación a parcela edificable, así como aprovechar el trazado de servidumbre existente con destino a viario. En los condicionantes a la nueva ordenación se establece también, como criterio de adecuación funcional, la disposición de las manzanas ortogonales a la dirección de los fuertes vientos dominantes en la zona.

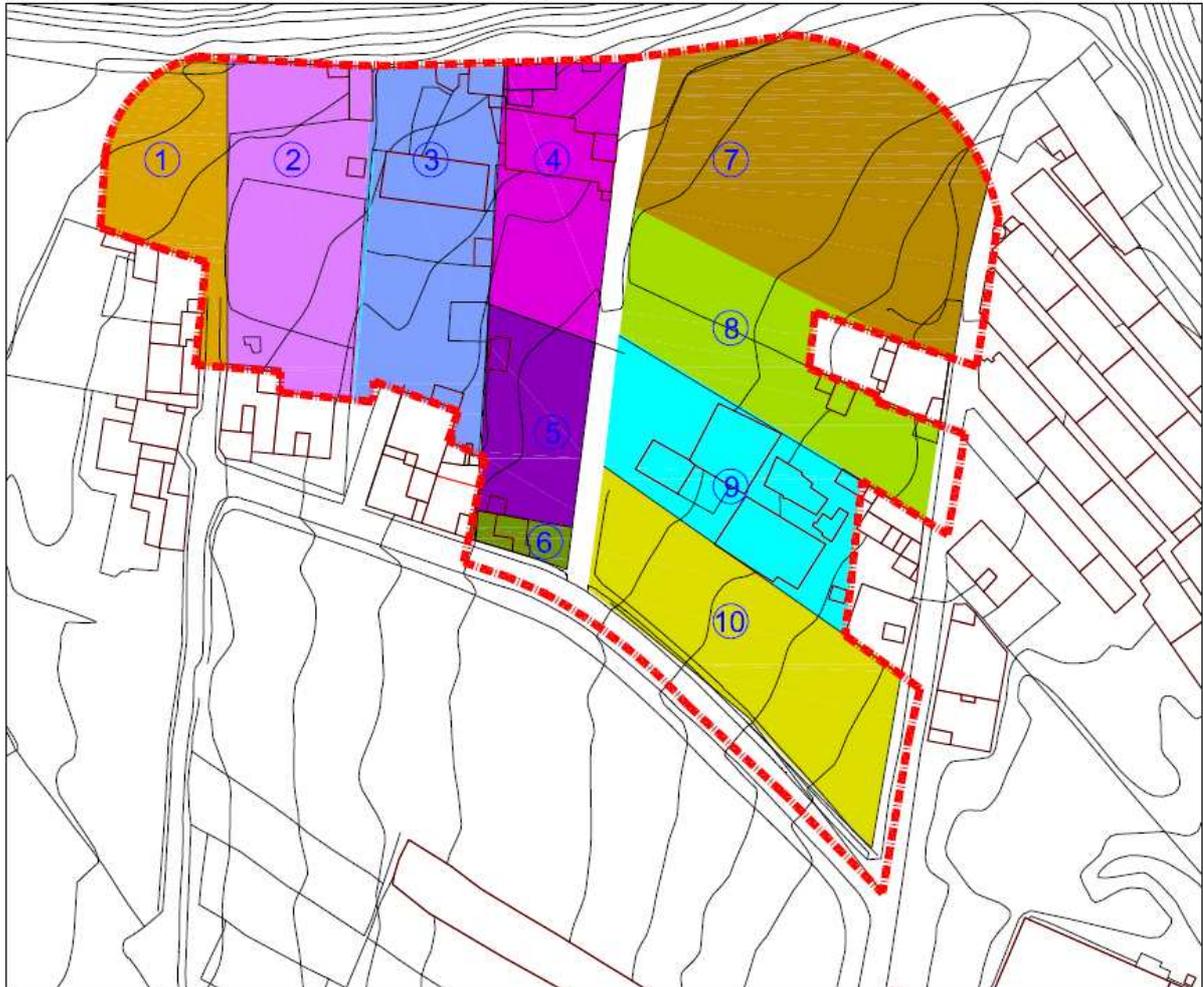
El referido reajuste conlleva un ligero aumento de la edificabilidad residencial que se ve acompañado de un aumento de los espacios libres del propio ámbito.

2º.- La subdivisión de la unidad de actuación Piso Firme PF-1 de 13.975 m<sup>2</sup> en dos unidades de actuación; la unidad de actuación Piso Firme PF-1.1 (con una superficie de 7.786 m<sup>2</sup>) y la unidad de actuación Piso Firme PF-1.2 (con una superficie de 6.189 m<sup>2</sup>), atendiendo a la estructura de la propiedad, al cumplimiento de las reservas y estándares mínimos establecidos en la normativa y procurando el equilibrio económico entre ambas unidades.

3º.- Cambiar el sistema de ejecución privado previsto para la unidad de actuación Piso Firme PF-1 por el sistema de ejecución público por cooperación para ambas unidades resultantes; unidad de actuación Piso Firme PF-1.1 y unidad de actuación Piso Firme PF-1.2.



Delimitación aproximada ámbito U.A. Piso Firme PF-1 sobre ortofoto.



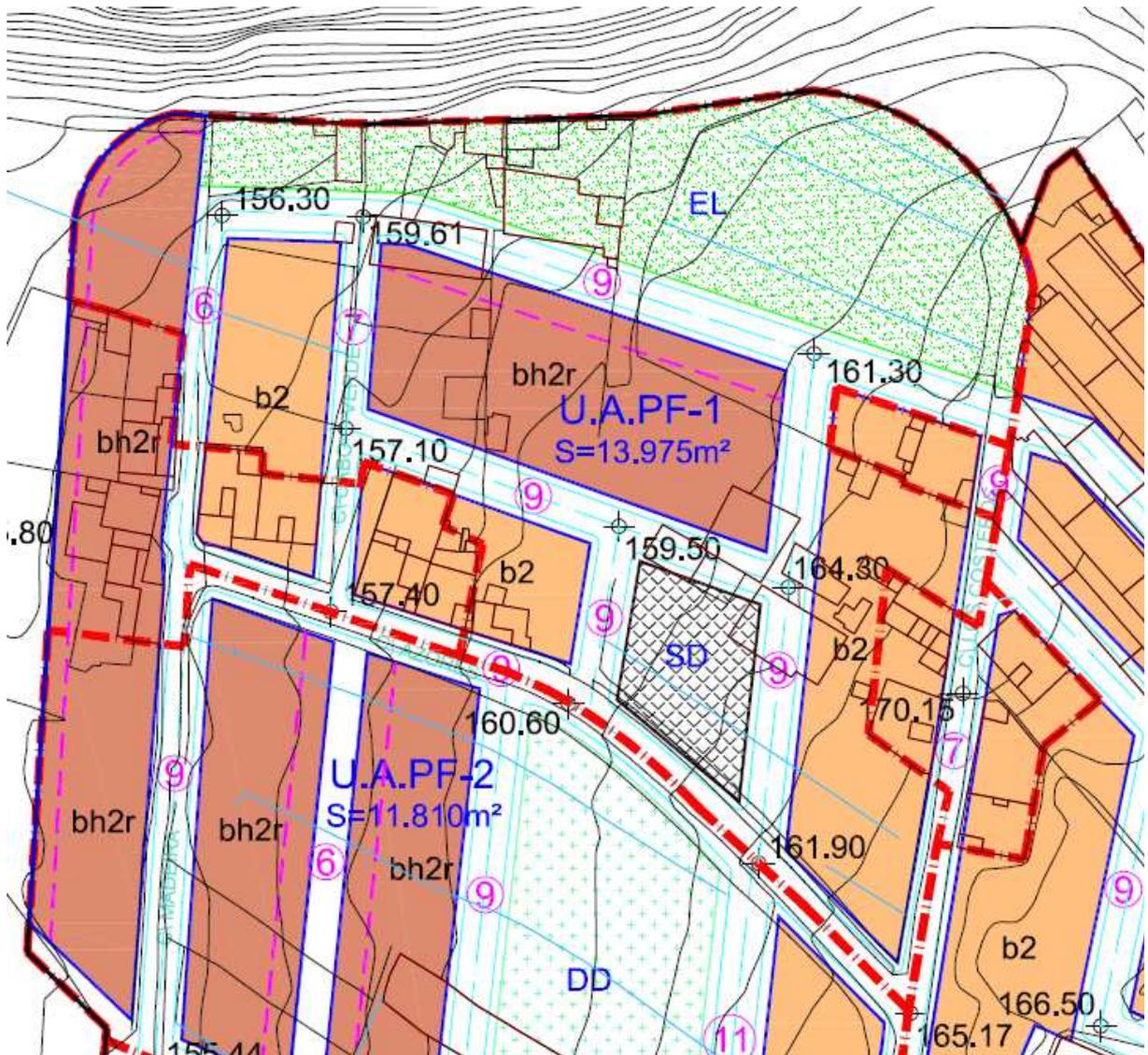
Estructura de la propiedad en el ámbito U.A. Piso Firme PF-1 sobre cartografía.



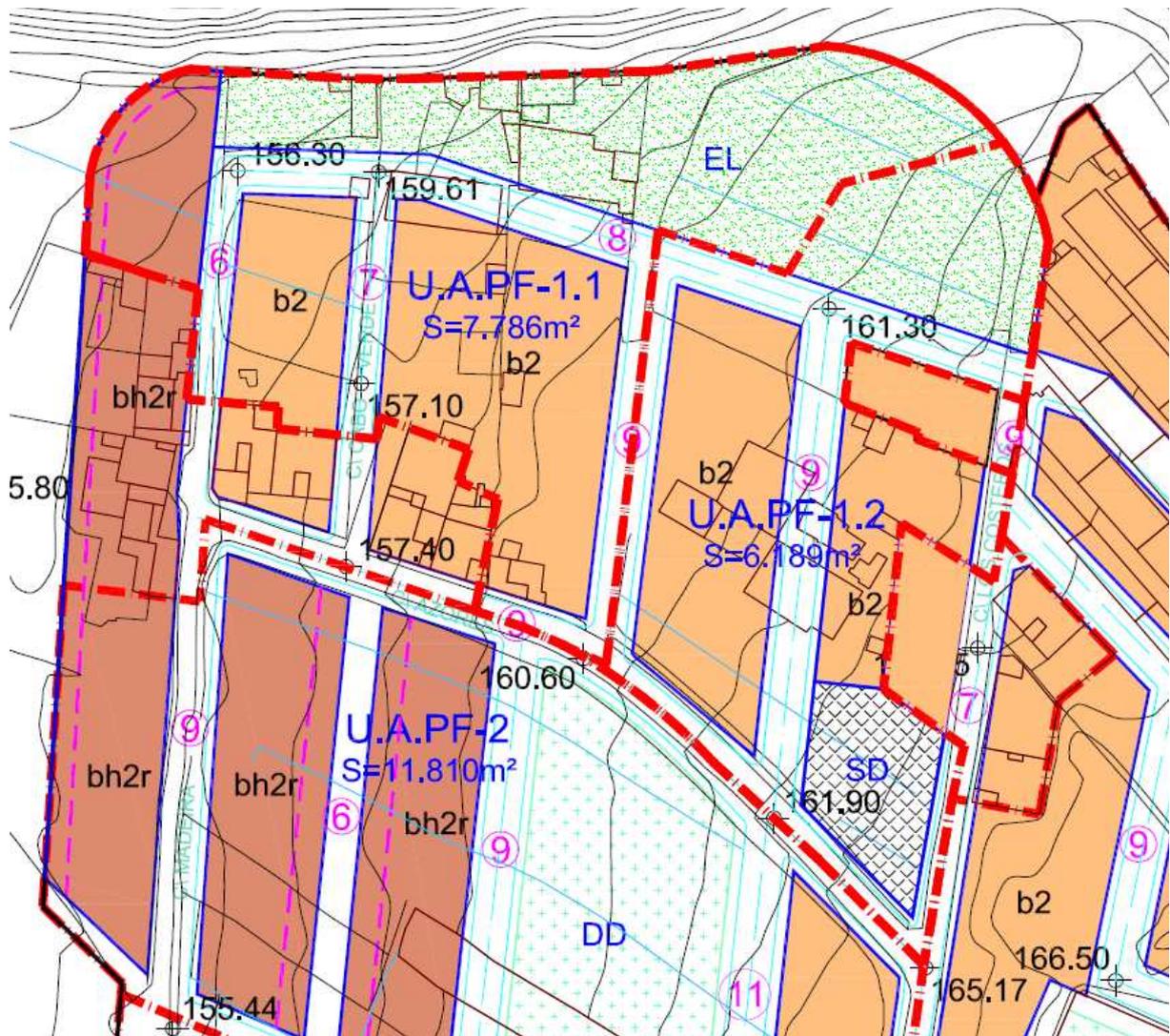
### 3.1.- REAJUSTE DE LA ORDENACIÓN.

Partiendo de la ordenación vigente establecida por el PGO para la unidad de actuación Piso Firme PF-1 se propone la alteración de las manzanas centrales del ámbito a fin de:

- optimizar la superficie destinada a viario en relación a parcela edificable
- aprovechar el trazado de servidumbre existente con destino a viario
- como criterio de adecuación funcional, priorizar la disposición de las manzanas ortogonales a la dirección de los fuertes vientos dominantes en la zona.
- en base al ligero aumento de la edificabilidad residencial derivado de la reordenación de viarios, aumentar los espacios libres del propio ámbito.



Detalle plano O-13 del PGO con la ordenación pormenorizada vigente de la U.A. PF-1.



Ordenación propuesta con subdivisión del ámbito de la U.A. PF-1 en dos ámbitos; la UA PF-1.1 y la UA PF-1.2.

El siguiente cuadro resume los parámetros de la ordenación del PGO vigente y de la ordenación propuesta en la modificación puntual para todo el ámbito de la UA PF-1.

		PGO VIGENTE		MODIFICACIÓN PUNTUAL		
		SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	
USO RESIDENCIAL	bh2r	libre	2.875,00	4.600,00	653,00	1.044,80
	b2	libre	885,00	1.593,00	2.406,00	4.330,80
		VPO	1.800,00	3.240,00	2.794,00	5.029,20
DOTACIONAL SOCIAL		SD	663,00		663,00	
ESPACIOS LIBRES		EL	3.645,00		3.805,00	
VIARIO			4.107,00		3.654,00	
<b>TOTAL</b>			<b>13.975,00</b>	<b>9.433,00</b>	<b>13.975,00</b>	<b>10.404,80</b>
Nº MÁXIMO VIVIENDAS		libre		40		38
		VPO		27		37
		<b>TOTAL</b>		<b>67</b>		<b>75</b>



Se comprueba que la nueva ordenación propuesta en la presente Modificación Puntual para la totalidad del ámbito de la UA PF-1 supone un incremento de 971,80 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial y un aumento en el número máximo de viviendas de 8 viviendas, a razón de la aplicación del parámetro medio de 140m<sup>2</sup>/vivienda, según establece la propia ficha de la vigente UA PF-1.

Asimismo la nueva ordenación recoge un aumento de los espacios libres previstos en el vigente PGO de 3.805m<sup>2</sup> – 3.645m<sup>2</sup> = 160 m<sup>2</sup>, que satisface el requerimiento de aumento de espacios libres en proporción al potencial aumento del número habitantes en base al aumento del número máximo de viviendas contemplado. (art. 46.5 b) del TRLOTENC´00)

8 viviendas x 4 hab./viv = 32 habitantes  
32 hab. x 5 m<sup>2</sup> EL/hab. = 160 m<sup>2</sup> de espacios libres

El aumento del número máximo de viviendas propuesto supone un aumento de densidad en el ámbito total de la UA PF-1 de 75 viv./1,3975 Ha = 54 viv./Ha lo que no supone un aumento significativo sobre la establecida por el PGO vigente de 48 viv./Ha.

En cualquier caso, se comprueba que la superficie destinada a sistemas locales por el vigente PGO es suficiente para dar cumplimiento a las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa, incluso sin computar el aumento de espacios libres contemplados en la Modificación Puntual, demandados con la nueva edificabilidad resultante.

Edificabilidad total Modificación Puntual = 10.404,80 m<sup>2</sup>  
Sup. reserva mínima EL, dotaciones y equipamientos = 40% s/10.404,80 m<sup>2</sup> = 4.161,92 m<sup>2</sup>  
Sup. Reserva mínima EL = 20% s/10.404,80 m<sup>2</sup> = 2.080,96m<sup>2</sup>

Sup. EL vigente PGO = 3.645 m<sup>2</sup> **CUMPLE**  
Sup. EL + SD vigente PGO = 4.308 m<sup>2</sup> **CUMPLE**  
Sup. EL Modificación Puntal = 3.805m<sup>2</sup> **CUMPLE**  
Sup. EL + SD Modificación Puntual = 4.468 m<sup>2</sup> **CUMPLE**

### **3.2.- SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN DOS UNIDADES Y CAMBIO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN EN BASE AL INTERÉS PÚBLICO.**

La vigente unidad de actuación Piso Firme PF-1 tiene una superficie de 13.975 m<sup>2</sup>. Con una estructura de la propiedad fragmentada correspondiente a antiguas parcelas de cultivos (hoy abandonados) y con una atomización en algunas de ellas derivadas de sucesivas herencias, el desarrollo de su gestión, en las actuales condiciones económicas, se hace muy difícil. Máxime cuando los suelos situados más en la periferia del municipio, como es el caso de Piso Firme, alejados ya de intereses especulativos, solo aspiran a cubrir la demanda de suelo para autoconstrucción de viviendas de sus propietarios y familiares más directos.

A fin de facilitar la gestión se propone la subdivisión del ámbito de la U.A. Piso Firme PF-1 en dos unidades de actuación, atendiendo a la estructura de la propiedad, al cumplimiento de las reservas y estándares mínimos establecidos en la normativa y procurando el equilibrio económico entre ambas unidades, para lo que se impone como criterio que no existan diferencias entre sus aprovechamientos medios superiores al 15% (por semejanza al requisito en la delimitación de unidades de actuación de un suelo urbanizable).

Así mismo para facilitar la gestión de ambas unidades se prevé su desarrollo por el sistema de ejecución público de cooperación. De acuerdo al artículo 97 a)1 en el suelo urbano el sistema de ejecución privado tiene preferencia sobre los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de que razones de interés público justifiquen la posibilidad de optar por un sistema público.



**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

El concepto de interés público, conforme a la doctrina jurisprudencial, se determina por la concurrencia de dos características: responde al ejercicio de una competencia atribuida a una administración pública y resuelve las necesidades de interés para la colectividad. Todo ello dentro del concepto de defensa del bien común.

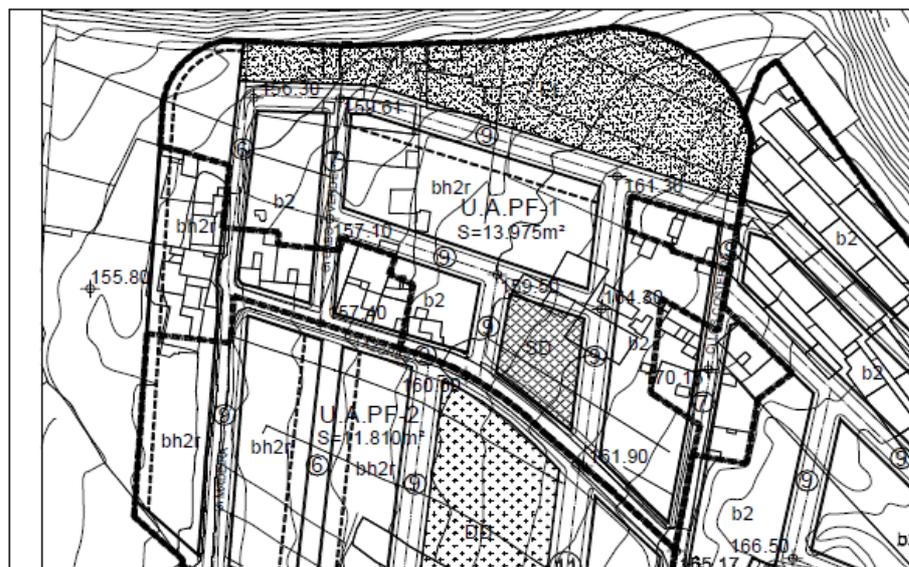
Pues bien, el desarrollo de las previsiones de ordenación del Plan General y en concreto la dotación de espacios libres y dotaciones en el barrio de Piso Firme resulta de interés para la colectividad del barrio cuyas carencias hoy son notables. La implantación de dichas dotaciones que se opera con la gestión de la presente unidad de actuación UA-PF-1 conlleva el interés público que justifica el cambio de sistema a cooperación de la misma para impulsar su desarrollo, en un caso como este en que la propiedad resulta muy fragmentada y con escasos recursos.

Por lo tanto, en este caso concurren ambas características: por un lado el ejercicio de una competencia de la administración pública, que de forma genérica se encuentra dentro de los criterios para la actuación de los poderes públicos y de los principios de la ordenación que se regulan en los artículos 3 y 4, respectivamente, del TRLOTENC. Por otro lado se facilita la gestión urbanística y con ello la implantación de espacios libres y dotaciones previstas en la unidad de actuación, que resuelve el déficit de dichas dotaciones a la totalidad de vecinos de Piso Firme.



UNIDAD DE ACTUACIÓN		PISO FIRME PF-1						
Superficie Total		13975 m <sup>2</sup>						
Uso Característico		Residencial						
Uso Compatible		Comercial						
Densidad	48 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		67 Viv.				
Coefficiente de Edificabilidad	0,67 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUP. EDIFICABLE MAXIMA		9433 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>				
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	
	R	2875	bh2r	1,6	90	2	4600	
	R	885	b2	1,8	100	2	1593	
	RVP	1800	b2	1,8	90	2	3240	
	Social	663	SD				0	
	DD							
	E.L.	3645						
<b>TOTAL</b>		<b>9868</b>					<b>9433</b>	
				SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M <sup>2</sup>	
				RESIDENCIAL	5560		9433,00	
				COMERCIAL COMPATIBLE	0		0	
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES			3645	3645	1887		
	ITINERARIOS PEATONALES							
	DOTACIONAL			663				
	SUBTOTAL			9868			663	
	VIARIO			4107				
TOTAL				13975	4308	3773	9433,00	
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio			
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
								densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				9799,00 U.A.L.				168,75
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.				
Aprovechamiento lucrativo total				9799,0 U.A.L.				
Aprovechamiento medio				0,7713 U.A.L./m <sup>2</sup>				
10% Cesión				979,90 U.A.L.				

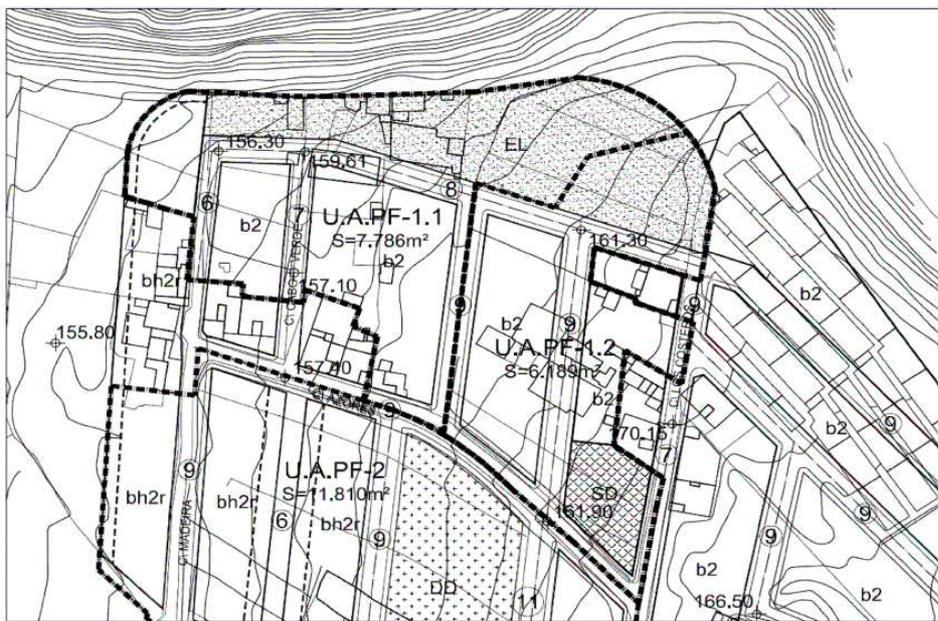
**Determinaciones de Contenido Ambiental**  
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m<sup>2</sup>/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 27 viviendas precisan de una edificabilidad de 3,240 m<sup>2</sup> construidos, que lo serán en ordenanza b2.



Ficha condiciones UA Piso Firme PF-1, vigente PGO.



UNIDAD DE ACTUACIÓN				PISO FIRME PF-1.1			
<b>Superficie Total</b>				<b>7786 m<sup>2</sup></b>			
<b>Uso Característico</b>				Residencial			
<b>Uso Compatible</b>				Comercial			
<b>Densidad</b>		56 Viv/Ha.		<b>Nº máximo de viviendas</b>		44 Viv.	
<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>		0,79 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>SUP. EDIFICABLE MÁXIM</b>		6133 m <sup>2</sup> .	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )
	R	653	bh2r	1,6	90	2	1045
	R	1163	b2	1,8	100	2	2093
	RVP	1664	b2	1,8	90	2	2995
	Social						0
	DD						
	E.L.	2759					
<b>TOTAL</b>		<b>6239</b>					<b>6133</b>
				<b>SUP. SUELO</b>	<b>DOTACIONE</b>	<b>ART. 36</b>	<b>SUP. CONSTRUÍDA M<sup>2</sup></b>
				RESIDENCIAL	3480		6133,40
				COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
<b>RESERVA ART. 36</b>				ESPACIOS LIBRES	2759	2759	1227
				ITINERARIOS PEATONALES			
				DOTACIONAL	0		
				<b>SUBTOTAL</b>	6239	0	
				VIARIO	1547		
				VIARIO EXISTENTE	96		
				<b>TOTAL</b>	<b>7786</b>	<b>2759</b>	<b>6133,40</b>
<b>SISTEMAS DE EJECUCIÓN</b>			PÚBLICO-COOPERACIÓN	<b>PLAZO</b>		2º Cuatrienio	
<b>PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO</b>		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	<b>Coefficiente H</b>
		1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	1,045
							densidad viv/Ha
<b>Aprovechamiento lucrativo residencial</b>				5990,60 U.A.L.			
<b>Aprovechamiento lucrativo comercial</b>				0,0 U.A.L.			
<b>Aprovechamiento lucrativo total</b>				5990,6 U.A.L.			
<b>Aprovechamiento medio</b>				0,8141 U.A.L./m <sup>2</sup>			
<b>10% Cesión</b>				599,06 U.A.L.			
<b>Determinaciones de Contenido Ambiental</b>							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m <sup>2</sup> /vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 22 viviendas precisan de una edificabilidad de 2.995 m <sup>2</sup> construidos, que lo serán en ordenanza b2.							



Ficha condiciones UA Piso Firme PF-1.1, propuesta.

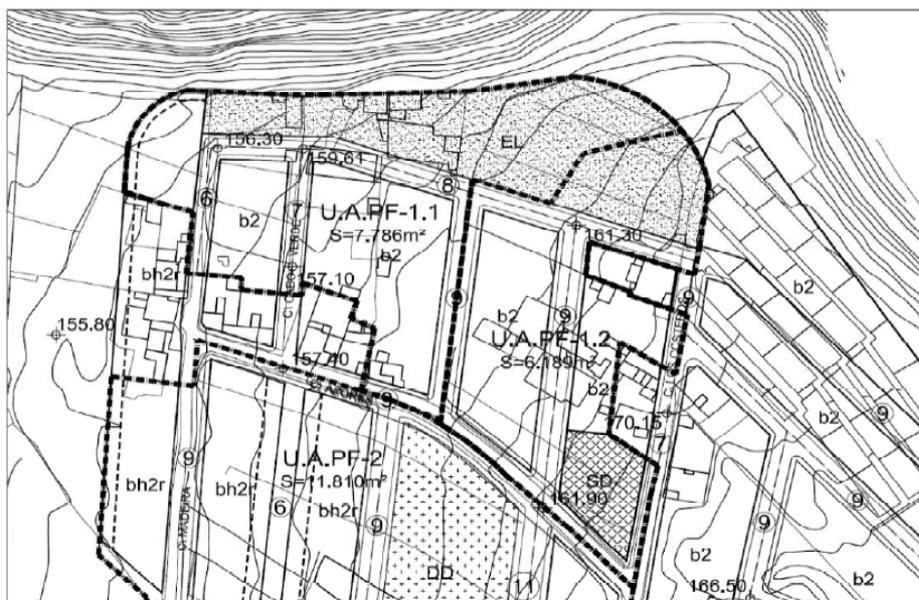


UNIDAD DE ACTUACIÓN		PISO FIRME PF-1.2	
<b>Superficie Total</b>		<b>6189 m<sup>2</sup></b>	
<b>Uso Característico</b>		Residencial	
<b>Uso Compatible</b>		Comercial	
<b>Densidad</b>	50 Viv/Ha.	<b>Nº máximo de viviendas</b>	31 Viv.
<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>	0,69 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>SUP. EDIFICABLE MAXIM</b>	4271 m <sup>2</sup> c

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )
	R	1243	bh2r	1,8	100	2	2237
	RVP	1130	b2	1,8	90	2	2034
	Social	663	SD				0
	DD						
	E.L.	1046					
<b>TOTAL</b>		<b>4082</b>					<b>4271</b>
				<b>SUP. SUELO</b>	<b>DOTACIONE</b>	<b>ART. 36</b>	<b>SUP. CONSTRUÍDA M<sup>2</sup></b>
				RESIDENCIAL			2373
				COMERCIAL COMPATIBLE			0
				ESPACIOS LIBRES	1046	854	0
				ITINERARIOS PEATONALES DOTACIONAL			663
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>663</b>		
				VIARIO			2107
				VIARIO EXISTENTE			352
				<b>TOTAL</b>	<b>1709</b>	<b>1709</b>	<b>4271,40</b>
<b>SISTEMAS DE EJECUCIÓN</b>			PÚBLICO-COOPERACIÓN	<b>PLAZO</b>		2º Cuatrienio	
<b>PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO</b>		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi
		1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
							<b>Coefficiente H</b>
							1,10
							densidad viv/Ha
<b>Aprovechamiento lucrativo residencial</b>				4068,00 U.A.L.			
<b>Aprovechamiento lucrativo comercial</b>				0,0 U.A.L.		175,31	
<b>Aprovechamiento lucrativo total</b>				4068,0 U.A.L.			
<b>Aprovechamiento medio</b>				0,7666 U.A.L./m <sup>2</sup>			
<b>10% Cesión</b>				406,80 U.A.L.			

**Determinaciones de Contenido Ambiental**

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m<sup>2</sup>/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 15 viviendas precisan de una edificabilidad de 2.034 m<sup>2</sup> construidos, que lo serán en ordenanza b2.



Ficha condiciones UA Piso Firme PF-1.2, propuesta.



Se comprueba que en la delimitación propuesta para las citadas unidades U.A. Piso Firme PF-1.1 y U.A. Piso Firme PF-1.2 los aprovechamientos medios resultantes no difieren entre ellos más del 15%. A dichos efectos resulta importante cuantificar la superficie de viarios ya existente en cada uno de los ámbitos.

Sup. viario existente UA PF-1.1 = 96 m<sup>2</sup>  
Sup. viario existente UA PF 1.2 = 352 m<sup>2</sup>

	UA PF-1.1			UA PF-1.2		
	Edificabilidad total	Coef. pond.	Aprovecham. total	Edificabilidad total	Coef. pond.	Aprovecham. total
Uso res. libre bh2r	1.044,80 m <sup>2</sup>	1,15ual/m <sup>2</sup>	1.201,52 ual			
Uso res. libre b2	2.093,40 m <sup>2</sup>	1,00ual/m <sup>2</sup>	2.093,40 ual	2.237,40 m <sup>2</sup>	1,00ual/m <sup>2</sup>	2.237,40 ual
Uso res. VPO b2	2.995,20 m <sup>2</sup>	0,90ual/m <sup>2</sup>	2.695,68 ual	2.034,00 m <sup>2</sup>	0,90ual/m <sup>2</sup>	1.830,60 ual
<b>TOTAL</b>			<b>5.990,60 ual</b>			<b>4.068,00 ual</b>
<b>SUP. UNIDAD</b>	7.786 m <sup>2</sup>			6.189 m <sup>2</sup>		
<b>SUP. UNIDAD – VIARIOS EXIST.</b>	7.786 m <sup>2</sup> – 96 m <sup>2</sup> = 7.690 m <sup>2</sup>			6.189 m <sup>2</sup> – 352 m <sup>2</sup> = 5.837 m <sup>2</sup>		
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	5.990,60 ual / 7.690 m <sup>2</sup> = 0,7790 ual/m <sup>2</sup>			4.068,00 ual / 5.837 m <sup>2</sup> = 0,6969 ual/m <sup>2</sup>		
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO</b>	5.990,60 ual x 1,045 / 7.690 m <sup>2</sup> = 0,8141 ual/m <sup>2</sup>			4.068,00 ual x 1,10 / 5.837 m <sup>2</sup> = 0,7666 ual/m <sup>2</sup>		

Am PF-1.1 = 0,7790 ual/m<sup>2</sup>  
Am PF-1.2 = 0,6969 ual/m<sup>2</sup>

0,7790 ual/m<sup>2</sup> - 0,6969 ual/m<sup>2</sup> = 0,0821 ual/m<sup>2</sup> < 15% s/0,7790 ual/m<sup>2</sup> = 0,1169 ual/m<sup>2</sup>

Por otro lado se comprueba que en cada uno de los ámbitos delimitados se cumple con la reserva y estándares mínimos establecidos por la normativa (art. 36.1.a) del TRLOTENC'00) así como la reserva de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, que el PGO de Gáldar establece en un 45% del aprovechamiento residencial para las unidades de actuación en Piso Firme.

	UA PF-1.1	UA PF-1.2
Edificabilidad residencial	6.133,40 m <sup>2</sup>	4.271,40 m <sup>2</sup>
Reserva mín. espacios libres	1.227,00 m <sup>2</sup>	854,00 m <sup>2</sup>
Reserva mín. espacios libres + dotaciones	2.453,00m <sup>2</sup>	1.709,00 m <sup>2</sup>
Sup. espacios libres	2.759,00 m <sup>2</sup> <b>CUMPLE</b>	1.046,00 m <sup>2</sup> <b>CUMPLE</b>
Sup. dotación social		663,00 m <sup>2</sup>
Total sup. espacios libres + dotaciones	2.759,00 m <sup>2</sup> <b>CUMPLE</b>	1.709,00 m <sup>2</sup> <b>CUMPLE</b>
Aprovechamiento residencial total	5.990,60 ual	4.068,00 ual
Aprovechamiento VPO (45% s/total)	2.695,77 ual <b>CUMPLE</b>	1.830,60 ual <b>CUMPLE</b>



Finalmente a efectos de establecer el Coeficiente de homogeneización  $C_H$  de cada unidad de actuación, de acuerdo con lo regulado en Plan operativo del PGO en su tomo “Ámbitos urbanísticos de gestión” se establecen los diferentes coeficientes para cada una de ellas que se reflejarán en su ficha concreta.

	<b>UA PF-1.1</b>	<b>UA PF-1.2</b>
Coeficiente accesibilidad Fa	1,00	1,00
Coeficiente topográfico Ft	1,10	1,10
Coeficiente dimensión Fd	1,00	1,00
Coeficiente carga urbanización Fu	0,95	1,00
Coeficiente localización Fl	1,00	1,00
Coeficiente interés y complejidad Fi	1,00	1,00
Coeficiente homogeneización H	1,045	1,10

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA NULA INCIDENCIA EN EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PGO.**

El artículo 42 del Reglamento de Planeamiento aprobado mediante Real decreto 2159/1978, de 25 de junio establece la obligación de incorporar en la documentación del Plan general de Ordenación un Estudio Económico y Financiero del Plan.

De acuerdo al mismo el Plan General de Ordenación de Gáldar incluye su Estudio Económico y Financiero en el que se recoge la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y a la implantación de los servicios urbanísticos (sistemas locales) incluidas en las actuaciones de transformación urbanística que se integran en los programas cuatrienales del Plan, determinándose la iniciativa, la cuantificación y el carácter público o privado de las inversiones a realizar. Asimismo, con respecto a las actuaciones de iniciativa pública se analiza el estado y solvencia de la Hacienda Municipal para acometer las inversiones previstas.

La presente modificación puntual no conlleva ninguna inversión pública pues afecta a viarios y espacios libres de un suelo urbano no consolidado y por tanto son los propietarios del suelo los obligados a ejecutar y entregar a la administración las calles y espacios libres ya finalizados.

La presente modificación puntual no supone una alteración significativa de los costes de urbanización que repercuten en los propietarios incluidos en la unidad de actuación UA PF-1 pues tal modificación sólo supone en su conjunto la reducción de 453 m<sup>2</sup> de superficie destinada a viario y el aumento de la superficie destinada a espacios libres en 160 m<sup>2</sup>, con lo que en todo caso representaría una ligera disminución de la cargas urbanísticas.

En consecuencia con lo señalado la presente modificación puntual no afecta al Estudio Económico Financiero del Plan General de Ordenación de Gáldar.

#### **5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se incorpora (como apartado de la presente Memoria) el Informe de Sostenibilidad Económica de la actuación que se incorpora mediante la presente Modificación Puntual del PGO de Gáldar y que afecta a una actuación de nueva urbanización al operar sobre suelo clasificado como urbano no consolidado.



El presente Informe de Sostenibilidad Económica tal y como recoge el citado artículo pondera el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

### **5.1.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.**

Tal y como se señala en la Guía Metodológica para la redacción de Informe de Sostenibilidad Económica publicada por el Ministerio de Fomento el contenido de los mismos no puede ser igual para todos los instrumentos de ordenación, pues el nivel de información urbanística y temporal es diferente, según se trate de Planeamiento General o de desarrollo.

Para los Planes Generales se señala que la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos por el planeamiento, tanto los correspondientes a los sistemas generales definidos en el Plan como los sistemas locales.

Asimismo se estimarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del Plan General. Es decir, se calculará la repercusión sobre las Haciendas Públicas de la completa ejecución de todas las determinaciones del Plan, sin evaluar el desarrollo temporal del mismo, dado que esta información se desconoce en el momento de la formulación del Informe de Sostenibilidad Económica.

En cambio para el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas se señala que el ISE debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

Pues bien, que duda cabe que cuando nos encontramos ante un supuesto de modificación puntual no cualificada de Plan general como la que nos ocupa, en la que sobre un suelo urbano no consolidado ordenado por el PGO se introduce una mínima alteración en los viarios y espacios libres del mismo, sin detrimento de los aprovechamientos del ámbito, el alcance de la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas ha de ser también diferente y limitado a valorar la actuación que se opera.

En el caso que nos ocupa la reordenación de viarios y espacios libres del ámbito de la PF-1 no supone sobre las Haciendas Públicas, en este caso limitada al Ayuntamiento de Gáldar al tratarse de viarios y dotaciones locales, un impacto negativo en base a las siguientes consideraciones:

1º.- Las inversiones municipales para la ejecución de los viarios y espacios libres que resultan alterados es nula al tratarse de un suelo urbano no consolidado y por tanto son los propietarios del suelo los obligados a ejecutar y entregar a la administración las calles y espacios libres ya finalizados. Por tanto los gastos corrientes públicos se limitan al mantenimiento de dichos viarios y espacios libres. En este sentido es importante destacar que la presente Modificación Puntual sólo supone en su conjunto la reducción de 453 m<sup>2</sup> de superficie destinada a viario y el aumento de la superficie destinada a espacios libres en 160 m<sup>2</sup>, con lo que se considera nulo o insignificante el aumento en los costes de mantenimiento que sobre las previsiones originales del Plan esta Modificación pueda suponer.

2º.- Conllevando la presente Modificación Puntual un aumento en el número de viviendas de 7 unidades respecto las previstas en el vigente PGO se concluye que los ingresos públicos derivados de su desarrollo (incremento aprovechamiento de cesión municipal, tasas e impuestos de licencias de obra, IBI,...) resultan superiores a los que pudiera suponer las actuales previsiones del Plan.

En consecuencia, no suponiendo para el Ayuntamiento la presente modificación puntual inversión alguna, ni mayores gastos de mantenimiento de los viarios y espacios libres de los previstos inicialmente en el PGO, y por el contrario, suponiendo la ejecución de las previsiones de la Modificación puntual un aumento de los ingresos públicos respecto de las que implican las previsiones del actual PGO, se concluye que **la presente Modificación Puntual del PGO de Gáldar no genera un impacto negativo en las Haciendas Públicas.**



## **5.2.- ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.**

La presente modificación de planeamiento no altera los usos productivos establecidos en el vigente PGO de Gáldar ni el suelo que se destina a los mismos.

Siendo el PGO de Gáldar un planeamiento adaptado a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se entienden suficientes y adecuados los suelos destinados a usos productivos contemplados en el mismo.

## **6.- CARÁCTER DE LA ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

El artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, señala que la alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación. El artículo 46.1 del citado TRLOTENC por su parte establece que se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- a) *El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
- b) *La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
- c) *La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
- d) *Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

Asimismo, el art. 46.3 del citado TRLOTENC establece que la reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en los anteriores supone y requiere su modificación.

Por tanto no siendo subsumible la presente alteración de planeamiento en los supuestos de revisión nos encontramos ante una modificación de planeamiento.

Por su parte, el artículo 59 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, establece los supuestos de modificación cualificada y no cualificada.

### **Artículo 59.-** *Modificaciones ordinarias y cualificadas de los instrumentos de ordenación.*

#### **1.** *Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:*

a) *Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.*

b) *Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser*



*procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.*

*2. Las restantes modificaciones serán consideradas como no cualificadas u ordinarias.*

En consecuencia, representando la presente modificación puntual un incremento del volumen edificable establecido en el PGO, nos encontramos ante una **MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA**, correspondiendo su aprobación definitiva a la COTMAC según establece el artículo 46.5 del TRLOTENC.

## **7. JUSTIFICACIÓN EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.**

El artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente<sup>1</sup> establece que serán objeto de evaluación ambiental, los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y cumplan los requisitos que se establecen en el mismo, entre ellos, que se elaboren o aprueben por una Administración Pública. Tal determinación se contiene también en el artículo 24 del reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias al señalar que serán objeto de evaluación ambiental, la formulación, revisión o modificación sustancial de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias.

No obstante, el artículo 24.4 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias prevé que, en todo caso, el órgano ambiental podrá previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los planes integrantes del Sistema de Planeamiento de Canarias cuando no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se de alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.
- b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.
- c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.

En nuestro caso la presente modificación puntual se entiende directamente asimilable a los supuestos indicados en el punto a) y b) de dicha determinación, en orden a las siguientes razones:

-. La Modificación se limita a una reordenación de dos viarios en el ámbito de una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado con un ligero aumento de la edificabilidad residencial prevista, y su subdivisión en dos unidades de actuación a fin de facilitar la gestión del suelo. Por tanto su afección se limita a una reducida superficie territorial (la U.A. Piso Firme PF-1) y el objeto de la modificación tiene un carácter menor.

### **7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.**

Se justifica pormenorizadamente la no significación de los efectos sobre el medio ambiente que la modificación puntual pueda plantear. Para ello se justifica cada uno de los  **criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente**  que incorpora el **Anexo II** de la

<sup>1</sup> De aplicación en virtud disposición derogatoria única 2 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



**Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.**

**7.1.1. Sobre las características de la modificación puntual, considerando en particular:**

**La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.**

La modificación puntual, que afecta a un suelo clasificado y categorizado por el PGO de Gáldar como suelo urbano no consolidado ya ordenado, sólo representa un reajuste de dicha ordenación en lo que afecta a dos viarios interiores del ámbito sin alterar los usos ya contemplados. El ligero incremento de la edificabilidad surge de la optimización de la superficie destinada a viarios y representa un incremento en el número total de viviendas de 7 unidades.

En consecuencia la presente modificación no representa una alteración sustancial sobre las previsiones recogidas en el vigente PGO por lo que la nueva ordenación por tanto no supone, respecto a las previsiones del PGO, un marco radicalmente nuevo para los proyectos edificatorios o de dotación que hayan de desarrollarse en base a la nueva ordenación.

**La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.**

La modificación puntual no implica ningún planeamiento que haya de desarrollarse con posterioridad, ni influye en el resto de determinaciones del Plan General ni otros de rango superior.

**La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.**

El reajuste de la ordenación propuesta se basa en criterios que implican consideraciones ambientales positivas como son:

- . Optimización de la superficie destinada a viario en relación a parcela edificable.
- . Incorporación al sistema de viario público previsto servidumbre de paso existente.
- . Disposición de las manzanas edificables ortogonales a la dirección de los fuertes vientos dominantes en la zona, mejorando las cualidades ambientales de los futuros usos residenciales previstos.

Por otra parte, la subdivisión en dos unidades de actuación facilita la gestión de las mismas lo que conlleva en última instancia la obtención por el Ayuntamiento de los suelos destinados a espacios libres y dotaciones contemplados, así como del 10% del aprovechamiento correspondiente vinculado a uso VPO.

En consecuencia la presente modificación puntual integra consideraciones ambientales favorables que promueven el desarrollo sostenible.

**Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.**

No se dan problemas ambientales de significación relacionados con la modificación puntual.



**La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente (por ejemplo, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos).**

No procede.

**7.1.2. Sobre las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:**

Se consideran los efectos ambientales derivados de la ordenación propuesta por la Modificación Puntual, que como hemos explicado apenas difiere de la recogida en el PGO vigente.

**a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.**

Se estima poco probable, de duración temporal, infrecuente y reversible en cuanto sus efectos.

**b) El carácter acumulativo de los efectos.**

No probable.

**c) El carácter transfronterizo de los efectos.**

No se prevén efectos transfronterizos.

**d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).**

No probable.

**e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).**

De poca magnitud y de poco alcance.

**f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:**

**1º Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.**

El ajuste en la ordenación de viarios afecta parcialmente a una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado en la que no existen características naturales especiales ni elementos del patrimonio cultural a proteger.

**2º La superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.**

La modificación puntual supone la mejora en las condiciones ambientales de las futuras viviendas que no resultarán tan expuestas a los fuertes vientos dominantes en la zona.

**3º La explotación intensiva del suelo.**

No existen en la actualidad usos agrícolas intensivos en el área afectada por la Modificación Puntual.

**4º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.**



**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

La modificación puntual no afecta a suelo rústico ni espacios naturales protegidos. Por tanto, no tiene efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto y justificada la no significación de los efectos sobre el medio ambiente, de acuerdo al Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se entiende la procedencia de excluir del procedimiento de evaluación ambiental la **MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA DEL PGO DE GÁLDAR EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PISO FIRME PF-1: REORDENACIÓN Y SUBDIVISIÓN EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

## **7.2. ACUERDO DE COTMAC EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.**

La COTMAC en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2014 acordó EXCLUIR del procedimiento de evaluación ambiental la Modificación puntual Cualificada del Plan general de Ordenación de Gáldar, Piso firme: UA PF-1 Reordenación y subdivisión en dos unidades de actuación, al considerar *“que las afecciones que pudieran originarse por su desarrollo no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y ésta puede encuadrarse en el supuesto b) del citado precepto”* (art. 24.4 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias).

El citado acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 11 de diciembre de 2014.

## **8.- DOCUMENTACIÓN QUE DEBE SUSTITUIR A LA DEL PGO VIGENTE.**

A efectos a dar cumplimiento a la determinación legal que la documentación que deba sustituir a la del planeamiento vigente deberá presentarse en el mismo formato y escala que el original, se incorpora la siguiente documentación:

- Plano de ordenación O-13 recogiendo la reordenación propuesta y la delimitación de las unidades de actuación PF-1.1 y PF-1.2 que vienen a sustituir a la vigente PF-1.
  - Ficha de condiciones de desarrollo de la unidad de actuación Piso Firme PF-1.1.
  - Ficha de condiciones de desarrollo de la unidad de actuación Piso Firme PF-1.2.
- las cuales vienen a sustituir a la vigente ficha de la unidad de actuación Piso Firme PF-1 en el Tomo Ámbitos de Gestión del Plan Operativo del PGO de Gáldar.

Gáldar a 12 de diciembre de 2014

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,  
Fdo. Salvador Vicario Ortega.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	<b>PISO FIRME PF-1.1</b>
----------------------------	--------------------------

<b>Superficie Total</b>	<b>7786 m<sup>2</sup></b>		
<b>Uso Característico</b>	Residencial		
<b>Uso Compatible</b>	Comercial		
<b>Densidad</b>	56 Viv/Ha.	<b>Nº máximo de viviendas</b>	44 Viv.
<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>	<b>0,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>SUP. EDIFICABLE MÁXIM</b>	6133 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )
	R	653	bh2r	1,6	90	2	1045
	R	1163	b2	1,8	100	2	2093
	RVP	1664	b2	1,8	90	2	2995
	Social						0
	DD						
	E.L.	2759					
<b>TOTAL</b>		<b>6239</b>					<b>6133</b>

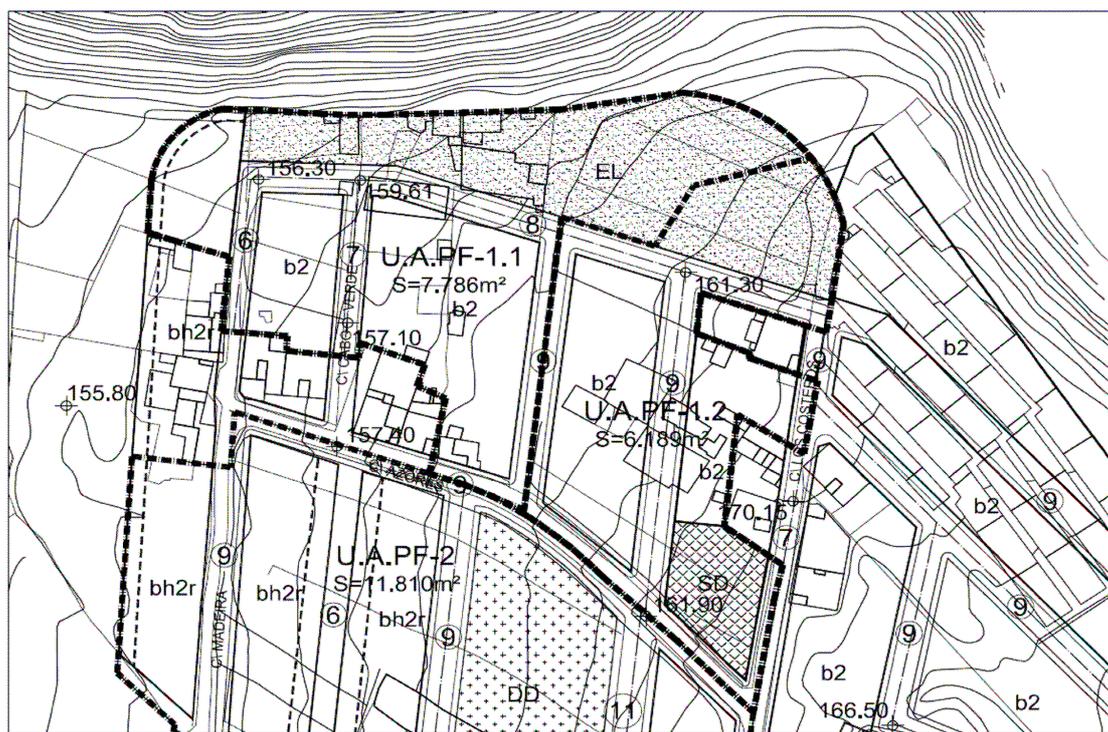
		SUP. SUELO	DOTACIONE ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL	3480		6133,40
	COMERCIAL COMPATIBLE	0		0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES	2759	2759	1227
	ITINERARIOS PEATONALES			
	DOTACIONAL	0		
	SUBTOTAL	6239		
	VIARIO	1547		
	VIARIO EXISTENTE	96		
	<b>TOTAL</b>	<b>7786</b>	<b>2759</b>	<b>2453</b>
				6133,40

SISTEMAS DE EJECUCIÓN	PÚBLICO-COOPERACIÓN			PLAZO	2º Cuatrienio		
<b>PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>Fa</b>	<b>Ft</b>	<b>Fd</b>	<b>Fu</b>	<b>Fi</b>	<b>Fi</b>	<b>Coefficiente H</b>
	1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,045
							densidad viv/Ha

<b>Aprovechamiento lucrativo residencial</b>	5990,60 U.A.L.		<b>196,94</b>
<b>Aprovechamiento lucrativo comercial</b>	0,0 U.A.L.		
<b>Aprovechamiento lucrativo total</b>	5990,6 U.A.L.		
<b>Aprovechamiento medio</b>	0,8141 U.A.L./m <sup>2</sup>		
<b>10% Cesión</b>	599,06 U.A.L.		

#### Determinaciones de Contenido Ambiental

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m<sup>2</sup>/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 22 viviendas precisan de una edificabilidad de 2.995 m<sup>2</sup> construidos, que lo serán en ordenanza b2.



<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	<b>PISO FIRME PF-1.2</b>
----------------------------	--------------------------

<b>Superficie Total</b>		<b>6189 m<sup>2</sup></b>	
<b>Uso Característico</b>		Residencial	
<b>Uso Compatible</b>		Comercial	
<b>Densidad</b>	50 Viv/Ha.	<b>Nº máximo de viviendas</b>	31 Viv.
<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>	<b>0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>SUP. EDIFICABLE MÁXIMA</b>	4271 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )
			bh2r				
	R	1243	b2	1,8	100	2	2237
	RVP	1130	b2	1,8	90	2	2034
	Social	663	SD				0
	DD						
	E.L.	1046					
<b>TOTAL</b>		<b>4082</b>					<b>4271</b>

		SUP. SUELO	DOTACIONES ART. 36	SUP. CONSTRUÍDA M <sup>2</sup>
		RESIDENCIAL	2373	4271,40
		COMERCIAL COMPATIBLE	0	0
RESERVA ART. 36	ESPACIOS LIBRES		1046	854
	ITINERARIOS PEATONALES			
	DOTACIONAL		663	
	SUBTOTAL		4082	
	VIARIO		2107	
		VIARIO EXISTENTE	352	
		<b>TOTAL</b>	<b>6189</b>	<b>1709</b>
			<b>1709</b>	<b>1709</b>
				4271,40

<b>SISTEMAS DE EJECUCIÓN</b>	PÚBLICO-COOPERACIÓN	<b>PLAZO</b>	2º Cuatrienio
------------------------------	---------------------	--------------	---------------

PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
							densidad viv/Ha

<b>Aprovechamiento lucrativo residencial</b>	4068,00 U.A.L.	<b>175,31</b>
<b>Aprovechamiento lucrativo comercial</b>	0,0 U.A.L.	
<b>Aprovechamiento lucrativo total</b>	4068,0 U.A.L.	
<b>Aprovechamiento medio</b>	0,7666 U.A.L./m <sup>2</sup>	
<b>10% Cesión</b>	406,80 U.A.L.	

**Determinaciones de Contenido Ambiental**

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m<sup>2</sup>/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. La reserva de VPO que asciende a 15 viviendas precisan de una edificabilidad de 2.034 m<sup>2</sup> construidos, que lo serán en ordenanza b2.

