



EXCMO. AYUNTAMIENTO D
C/ Capitán Quesada, 29
35460 – GALDAR (LAS PALMA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE MAYO 2014.
GÁLDAR, A 20 DE JUNIO 2014
LA SECRETARIA

MODIFICACION PUNTUAL NO CUALIFICADA DEL PGO, PARCELA DD-IN DEL SUSO-I-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO NORTE. DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

1.- ANTECEDENTES.

La presente Modificación Puntual No Cualificada del Plan General de Ordenación de Gáldar para el cambio de uso de la parcela DD-IN del suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-I-1, Polígono Industrial San Isidro Norte, que sustituye el uso dotacional deportivo previsto por un uso dotacional servicios públicos (infraestructuras) ya fue tramitado con anterioridad por este Ayuntamiento sin que se pudiera concluir con dicho procedimiento por producirse la caducidad del mismo, y sin haberse acordado la prórroga del plazo de tramitación.

Así lo entendió la COTMAC en sesión celebrada el 29 de mayo de 2012 que tomó el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- EXCLUIR del procedimiento de Evaluación Ambiental la **“Modificación No Cualificada Parcela DD-IN del SUSO-I-1 Polígono Industrial San Isidro El Viejo (exp.2008/1483).**

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la **“Modificación No Cualificada Parcela DD-IN del SUSO-I-1 Polígono Industrial San Isidro El Viejo”** (exp.2008/1483) debiendo rectificarse lo siguiente:

Se deberá presentar la nueva redacción propuesta para el artículo 123 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada en el mismo formato que la que sustituye y de forma separada para su inclusión en el PGO. El citado artículo se encuentra en la página 90 del Volumen III. Plan Operativo. Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

Al haber transcurrido el plazo de tramitación de dos años previsto en el RPC, el Pleno del Ayuntamiento de Gáldar debe declarar la caducidad del procedimiento, Modificación No Cualificada Parcela DD-IN del SUSO-I-1 Polígono Industrial San Isidro El Viejo, y el archivo del expediente, con devolución de las actuaciones por parte de esta Consejería y, en su caso, los efectos prevenidos en el artículo 42.2.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Gáldar y publicar el Dispositivo Primero en el Boletín Oficial de Canarias.

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NO CUALIFICADA DEL PGO DE GÁLDAR.

El Plan General de Ordenación de Gáldar, Texto Refundido – Anexo Aprobación Provisional, 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.

El Plan General recoge como suelo urbanizable sectorizado ordenado el SUSO-I-1 San Isidro Norte (Polígono Industrial de San Isidro El Viejo). El Suelo urbanizable cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente, proyecto reparcelatorio firme en vía administrativa, Proyecto de Urbanización aprobado y obras de urbanización en ejecución.

El Plan General, recogiendo la ordenación del Plan Parcial delimita una parcela DD-IN en su límite este, en colindancia con el suelo urbano de los Sistemas generales correspondientes al Cementerio y Ciudad deportiva de San Isidro.



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 artículo 123 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada recogen las condiciones de la Subzona DD-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: *Instalaciones deportivas cubiertas y al aire libre.*

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: *El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo.*

USO COMPLEMENTARIO: *Aparcamiento y uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar para el vigilante.*

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: *La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.*

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: *La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.*

EDIFICABILIDAD: *La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.*

OCUPACIÓN: *La ocupación de la parcela será del 30%.*

RETRANQUEOS: *El retranqueo será de diez (10) metros a todos los linderos. En la zona de retranqueo en fachada se exigirá como mínimo un 25% de superficie de zona ajardinada.*

CONDICIONES ESTÉTICAS: *No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.*

Asimismo el plano de ordenación O.10 recoge la afección de parte de la parcela DD-IN por una línea límite de edificación definida por la aprobación del Plan Parcial del que deriva.

La parcela en la actualidad no ha sido edificada y las obras de urbanización hasta la fecha sólo han ejecutado el vial principal que pasa por su fachada sur. El viario que la separa de la parcela SD-IN aún no ha sido ejecutado. En la parcela se mantienen aún las trazas de su anterior uso agrícola. Un camino la separa de la parcela EL-IN.

Es intención municipal el cambio de uso dotacional de la parcela DD-IN, para pasar del uso dotacional deportivo a uso dotacional servicios públicos (infraestructuras). Es por ello que surge la necesidad de tramitar Modificación Puntual No Cualificada del Plan General de Ordenación de Gáldar.

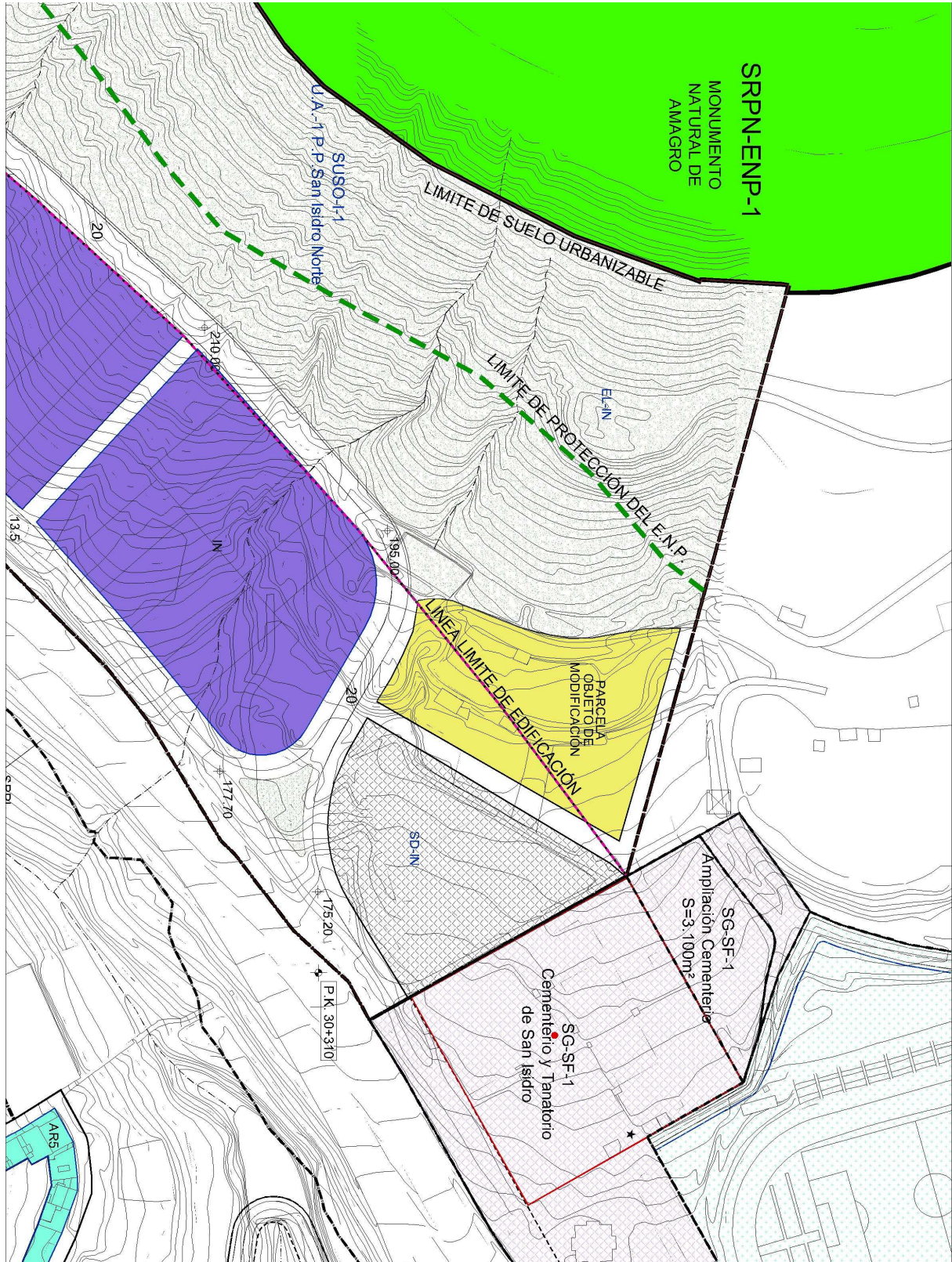
El planteamiento de tal modificación surge ante la inexistente demanda del uso deportivo en el Polígono Industrial, y la proximidad de unas instalaciones deportivas existentes; la Ciudad Deportiva de San Isidro. Precisamente el Sistema General Deportivo SG-D-1.1 no sólo alberga un gran número de instalaciones deportivas en uso, sino que ya contempla terrenos para su crecimiento. El uso de la parcela DD-IN que nos ocupa como futura ampliación de la Ciudad Deportiva, no sólo parece innecesario sino que la interposición entre ambas de la ampliación del cementerio SG-SF-1 lo ha invalidado. (Véanse documentos gráficos a escala 1:4000 que se incorporan a la memoria).

Por otro lado el Ayuntamiento de Gáldar cuenta con otras demandas de suelo para uso dotacional de servicios públicos (infraestructuras), cuya ubicación en un polígono industrial además resultan más adecuados; infraestructuras para la gestión de residuos (punto limpio), infraestructuras de abastecimiento, de saneamiento, energía, etc....

Aparte de la modificación del uso de la citada parcela DD-IN que pasaría a denominarse DSP-IN la presente modificación puntual recoge también la corrección del retranqueo de la edificación en la parcela, contemplado en la ordenanza DD-IN en 10 metros en todos los linderos. Parece realmente excesivo este parámetro; pensemos que en el resto de parcelas industriales el retranqueo a lindero de fachada (único exigido) es de 5 metros. En el caso que nos ocupa se propone la eliminación del retranqueo obligatorio a linderos, y ello motivado en que prácticamente toda la parcela es inedificable pues está afectada por la línea máxima de edificación recogida por el Plan Parcial (y Plan General).



Tan sólo un triángulo definido por la fachada a vial principal y fachada a calle de servicio que la separa de la parcela también dotacional SD-IN es superficie edificable, con lo que los retranqueos a sus dos linderos restantes estarían ámpliamente cubiertos (hacia el suelo rústico y hacia el EL-IN. En consecuencia, dado el carácter dotacional de la actuación que albergue, y las limitaciones que para su encaje presenta la superficie edificable de la parcela se propone la eliminación de retranqueos edificatorios para la misma, lo que evidentemente no representa alteración en la edificabilidad de la misma ni aumento de superficie edificable para la parcela.





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 nueva redacción propuesta en el documento de aprobación inicial de la presente Modificación Puntual para el artículo 123 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada fue:

“Artículo 123. Condiciones de la Subzona DSP-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta e infraestructuras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Servicios Públicos (infraestructuras). En las categorías de Infraestructuras de transporte, abastecimiento, saneamiento, energía, telecomunicaciones, y gestión de residuos.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: No se establecen retranqueos a la edificación.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.”

3.- EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Como ya se ha señalado en el apartado 1º de esta Memoria el acuerdo de COTMAC de 29 de mayo de 2012 recoge en su expositivo PRIMERO:

“EXCLUIR del procedimiento de Evaluación Ambiental la “Modificación No Cualificada Parcela DD-IN del SUSO-I-1 Polígono Industrial San Isidro El Viejo (exp.2008/1483).”

Acuerdo que se publicó en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 25 de junio de 2012.

Todo ello de conformidad con lo señalado en el artículo 24.4 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, al darse los siguientes supuestos en la presente modificación puntual no cualificada:

- a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.
- b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.

4.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

PRIMERO.- La Modificación Puntual No Cualificada del Plan General de Ordenación de Gáldar, Parcela DD-IN del SUSO-I-1, Polígono Industrial San Isidro Norte, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 2012.

SEGUNDO.- Sometida a información pública por plazo de un mes mediante anuncios en el Boletín Oficial de La Provincia de fecha 7 de noviembre de 2012 y en el periódico La Provincia de fecha 6 de noviembre de 2012, no se recibieron alegaciones.



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

TERCERO.- Del trámite de consulta interadministrativa en virtud del artículo 11 del TRLTENC, la COTMAC de fecha 30 de julio de 2013 adoptó acuerdo de:

“... INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación No Cualificada del Plan general de Ordenación de Gáldar, parcela DD-IN del SUSO-I-1 Polígono Industrial San Isidro El Viejo (exp. 2012/2367), **CONDICIONADO** a que se subsane lo siguiente:

1.- En la ficha de la UA-1 del SUSO I-1 San Isidro Norte, que sustituye a la vigente se señala que todas las parcelas de uso industrial cuentan con retranqueo obligatorio de 5 m a la línea de fachada” sin embargo, no sólo las parcelas industriales tienen fijado este retranqueo sino que también las parcelas comercial (C1-IN) y social (SD-IN) recogen esta obligatoriedad.

Se deberá corregir la redacción de esta determinación dejando claro que solo en la parcela dotacional de servicios públicos infraestructuras (DPS-IN) se eliminan los retranqueos obligatorios de la edificación.

2.- El artículo 123 propuesto de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada se presenta con el encabezado y pie de página, así como, con el número de página correspondiente para su correcta inserción en el PGO vigente, no sucede lo mismo en las fichas del sector y de la UA-1 señaladas, por lo que se deberán añadir. Ambas fichas pertenecen al documento de Ambitos de Gestión en Suelo Urbanizable, páginas 46 y 80 del mismo.”

CUARTO.- Solicitado también informe a la Consejería de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria se recibe en este Ayuntamiento (4/02/2013), Resolución de 14 de enero de 2013 de la Sra. Consejera de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje por la que se ratifica el informe técnico PL-E 12/58.432 MPPGO de 11 de enero de 2013 dando traslado del mismo.

El citado informe concluye:

“...examinada la modificación presentada, ésta no presenta incompatibilidades manifiestas respecto del PIO-GC. No obstante, la normativa deberá establecer las cautelas necesarias para evitar la introducción en la parcela de infraestructuras de carácter insular condicionando dicha implantación a lo que disponga el PTE correspondiente o, en caso de que éstos no hayan sido aprobados definitivamente, a lo que señale el documento de aprobación inicial de los mismos.”

QUINTO.- En base a lo señalado en el acuerdo de COTMAC de fecha 30 de julio de 2013, así como lo referido en el informe técnico PL-E 12/58.432 MPPGO de 11 de enero de 2013 del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, se incorporan y subsanan los siguientes documentos que han de sustituir a los del planeamiento vigente, en el mismo formato y escala que el original:

1º.- Incorporación en la redacción del artículo 123 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada que *“las infraestructuras de carácter insular resultan condicionadas a lo dispuesto en el PIO-GC”*.

La redacción final dada al artículo 123 por la presente modificación Puntual no cualificada es:

Artículo 123. Condiciones de la Subzona DSP-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta e infraestructuras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Servicios Públicos (infraestructuras). En las categorías de Infraestructuras de transporte, abastecimiento, saneamiento, energía, telecomunicaciones, y gestión de residuos. Las infraestructuras de carácter insular resultan condicionadas a lo dispuesto en el PIO-GC.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.



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

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) plantas, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: No se establecen retranqueos a la edificación.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

2º.- En la ficha propuesta de la UA-1 del Sector SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE se corrige la redacción dada para excluir únicamente del retranqueo obligatorio la parcela DSP: *“Todas las parcelas cuentan con retranqueo obligatorio de 5m a la línea de fachada excepto la parcela DSP.”*

Se incorpora asimismo el encabezado y pie de página con el número de página correspondiente para su correcta inserción en el PGO vigente

3º.- En la nueva ficha del Sector SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE que ha de sustituir a la vigente se incorpora el encabezado y pie de página con el número de página correspondiente para su correcta inserción.

SEXTO.- El Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de Octubre de 2013 tomó el siguiente acuerdo: *“Cumplimiento del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias e informe de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, relativo a la Modificación No Cualificada del Plan General de Ordenación de Gáldar, parcela DD-IN del SUSO I-1 Polígono Industrial San Isidro El Viejo. Acuerdos precedentes.”*

En el citado acuerdo el pleno toma conocimiento de los cambios introducidos al documento aprobado inicialmente para incorporar las subsanaciones requeridas en los informes sectoriales señalados, y ordena la remisión del expediente completo a la COTMAC y al Cabildo de Gran Canaria para recabar los informes preceptivos previos a la aprobación definitiva.

SÉPTIMO.- Con fecha 16 de diciembre de 2013, con registro de entrada nº 15.273 se recibe en el Ayuntamiento de Gáldar RESOLUCIÓN de fecha 3/12/2013 de la Consejera de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria por la que se ratifica el informe técnico del servicio de planeamiento de fecha 28/11/2013 relativo al documento que se somete a aprobación definitiva de la presente modificación puntual.

En el mismo se señala que se ha dado subsanación a la deficiencia detectada en el informe anterior y concluye con la COMPATIBILIDAD con el vigente Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

OCTAVO.- La COTMAC de fecha 28 de abril de 2014 tomó acuerdo relativo a la Modificación No Cualificada del PGO de Gáldar, parcela DD-IN del SUSO I-1. Polígono Industrial San Isidro El Viejo. Expte. 2012/2367, en el que se recoge:

“INFORMAR favorablemente con carácter previo a la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Gáldar, la Modificación No Cualificada del Plan General de Ordenación de Gáldar, parcela DD-IN del SUSO I-1. Polígono Industrial San Isidro El Viejo. (Expte. 2012/2367), CONDICIONADO a que se subsane lo siguiente:



- *Se deberá incorporar al expediente administrativo y al documento técnico de la Modificación no cualificada, los ejemplares enviados en fecha 16 de diciembre de 2013 a la Dirección General de Ordenación del Territorio, y que se aportaban en sustitución de los anteriormente enviados. Estos deben ser debidamente incorporados, numerados y foliados para su debida constancia en el expediente y conocimiento público, previamente a la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Gáldar del documento.*
- *Se debe cambiar la trama de la parcela DSP-IN en el plano modificado O.10 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Marmolejo - San Isidro - Los Quintanas - Taya para diferenciar el uso dotacional servicios públicos (infraestructuras) del resto de usos dotacionales, o en su caso, identificar las siglas de dicho uso en la leyenda del mismo plano.*
- *Se deberá presentar el plano O.10 modificado de forma separada para su inclusión en el PGO.”*

NOVENO.- Respecto al CONDICIONADO recogido en el acuerdo de COTMAC de fecha 28 de abril de 2014 debemos señalar respecto al primer punto:

La documentación enviada en fecha 16 de diciembre de 2013 a la Dirección General de Ordenación del Territorio, 1 ejemplar en formato electrónico del expediente administrativo y documentación técnica, así como en formato papel 3 ejemplares debidamente diligenciados de los siguientes documentos que han de sustituir a los del planeamiento vigente, en el mismo formato y escala que el original:

- . Página 90 de las Normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada del PGO, en el que se incluye el artículo 123. Condiciones de la Subzona DSP-IN.
- . Ficha del SECTOR SUSO-I-1 SAN SIDRO NORTE, del fichero de ámbitos de gestión del PGO, página 46.
- . Ficha de la UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE, del fichero de ámbitos de gestión en suelo urbanizable del PGO, página 80.

Dichos documentos fueron tomados en conocimiento por el Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de Octubre de 2013 en el **“Cumplimiento del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias e informe de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, relativo a la Modificación No Cualificada del Plan General de Ordenación de Gáldar, parcela DD-IN del SUSO I-1 Polígono Industrial San Isidro El Viejo. Acuerdos precedentes.”**

Por tanto no se trata de una nueva documentación que venga a sustituir a la previamente remitida con fecha 13 de noviembre de 2013, sino que nuevamente se remitía en base al requerimiento de la Dirección General de Ordenación del Territorio con entrada en este Ayuntamiento el 10/12/2013, registro de entrada nº 14.969, y en los términos que se fijaban en la misma.

DÉCIMO.- Sin perjuicio de lo señalado en el punto anterior, a efectos de dar cumplimiento al CONDICIONADO recogido en el acuerdo de COTMAC de fecha 28 de abril de 2014 se incorporan al presente documento que se somete a aprobación definitiva los siguientes documentos que han de sustituir a los del planeamiento vigente, en el mismo formato y escala que el original:

- . Página 90 de las Normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada del PGO, en el que se incluye el artículo 123. Condiciones de la Subzona DSP-IN.
- . Ficha del SECTOR SUSO-I-1 SAN SIDRO NORTE, del fichero de ámbitos de gestión del PGO, página 46.
- . Ficha de la UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE, del fichero de ámbitos de gestión en suelo urbanizable del PGO, página 80.
- . Plano modificado O.10 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Marmolejo - San Isidro - Los Quintanas – Taya incorporando en la leyenda del plano la identificación de las siglas DSP-IN.

Gáldar a 19 de Mayo 2014

El arquitecto municipal

Fdo. Salvador Vicario Ortega



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

**MODIFICACION PUNTUAL NO CUALIFICADA DEL PGO, PARCELA DD-IN DEL SUSO-I-1
POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO NORTE.**

DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA PARA SUSTITUIR A LA DEL PGO VIGENTE.

- Propuesta de redacción del artículo 123 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada en el mismo formato que la que sustituye y de forma separada para su inclusión en el PGO. El citado artículo se encuentra en la página 90 del Volumen III. Plan Operativo. Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
- Plano de ordenación O-10 recogiendo la parcela objeto de modificación con las siglas DSP-IN e incorporando en la leyenda la identificación de tales siglas.
- Propuesta de ficha del Sector SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE sustituyendo el uso deportivo por servicios públicos, a incorporar en el fichero de ámbitos de gestión del PGO, página 46.
- Propuesta de ficha de la UA-1 del Sector SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE sustituyendo la denominación de la parcela DD-IN por DSP-IN, a incorporar en el fichero de ámbitos de gestión en suelo urbanizable del PGO, página 80.

(Infraestructuras) tales como depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc.

Artículo 123. Condiciones de la Subzona DSP-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta e infraestructuras.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Servicios Públicos (infraestructuras). En las categorías de Infraestructuras de transporte, abastecimiento, saneamiento, energía, telecomunicaciones, y gestión de residuos. Las infraestructuras de carácter insular resultan condicionadas a lo dispuesto en el PIO-GC.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m². La longitud mínima de fachada será de veinte (20) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos (2) planta, ocho (8) metros al alero, sobre la rasante natural del terreno y una (1) planta bajo la rasante.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m² construidos por cada m² de superficie de parcela sobre la rasante y 0'30 m² construidos por cada m² de superficie de parcela bajo la rasante.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 30%.

RETRANQUEOS: No se establecen retranqueos a la edificación.

CONDICIONES ESTÉTICAS: No podrán quedar medianeras descubiertas sin estar convenientemente tratadas.

Artículo 124. Condiciones de la Subzona SD-IN.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación abierta.

2. CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de asistencial sanitario, asistencial no sanitario o de bienestar social y administrativo y servicios funerarios.

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento y uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar para el vigilante.

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie de la parcela será la existente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

SECTOR SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE					
Superficie					350538 m ²
Uso Característico					Industrial
Uso Compatible					Comercial
Coficiente de Edificabilidad	0.504	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		176671 m ²
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA		
INDUSTRIAL	Industrial	117800 m ²	167660 m ²		
COMERCIAL	Comercial	9452 m ²	3918 m ²		
	Servicios Públicos	7305 m ²			
DOTACIONAL	Social	6700 m ²	5093 m ²		
	Infraestructura	2235 m ²			
ESPACIOS LIBRES		30024 m ²			
VIARIO		51438 m ²			
ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN		78124 m ²			
SISTEMA GENERAL	EL- 9	48000 m ²			
TOTAL		350538 m ²	176671 m ²		
Condiciones a la Ejecución					
Viene sujeto a las condiciones específicas del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.					
Determinaciones de Contenido Ambiental					
En el interior del sistema de espacios libres del Plan Parcial se reserva la franja limítrofe con el Monumento Natural de Amagro para que la ejecución de dichos espacios libres sea especialmente cuidadosa con la transición entre el suelo urbanizable y el de protección natural.					
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector 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.					

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-I-1 SAN ISIDRO NORTE							
Superficie					350538	m ²	
Uso Característico				Industrial			
Uso Compatible				Comercial			
Densidad				Nº máximo de viviendas			
Coefficiente de Edificabilidad	0.504	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		176671	m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	NºPLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m ²)
M-1	Industrial	12500	IN1	0.8	80	1/5m.	10000
M-2	Industrial	13525	IN1	0.8	80	1/5m.	10820
M-3	Industrial	18145	IN2	1.6	60	2/8m.	29032
M-4	Industrial	32510	IN2	1.6	80	2/8m.	52016
M-5	Industrial	27570	IN2	1.6	80	2/8m.	44112
M-6	Industrial	13550	IN2	1.6	80	2/8m.	21680
C-1	Comercial	3000	C1-IN	1.3	65	2/8m.	3918
SUBTOTAL		120800					171578
DSP	Servicios Públicos	7305	DSP-IN	0.5	30	2/8m.	3650
SD	Social	6700	SD-IN	1	50	2/10m.	6700
ID	Infraestructu.	2235			100		
EL-1	EL	4501	EL-IN				
EL-2	EL	5604	EL-IN				
EL-3	EL	2786	EL-IN				
EL-4	EL	4065	EL-IN				
EL-5	EL	2282	EL-IN				
EL-6	EL	2142	EL-IN				
ÁREA LIBRE EDIFICACIÓN		132521					
TOTAL		290941					181928
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
INDUSTRIAL		117800	m ²		167660	m ²	
COMERCIAL		3000	m ²		3918	m ²	
DOTACIONAL		16240	m ²		5093	m ²	
ESPACIOS LIBRES		21380	m ²		0	m ²	
ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN		84521	m ²				
SISTEMA GENERAL EL- 9		48000	m ²				
VIARIO		66534	m ²				
ESPACIOS LIBRES EXISTENTE		1875	m ²				
TOTAL		357475	m ²		176671	m ²	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Compensación		
PLAZOS					1 ^{er} Cuatrienio		
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO							
Aprovechamiento lucrativo industrial				167660	U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo comercial				4800	U.A.L.		
Aprovechamiento lucrativo total				172460	U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0.485	U.A.L./m ²		
10% Cesión				17246	U.A.L.		
Condiciones a la Ejecución							
La urbanización se desarrollará en dos etapas o fases							
Determinaciones de Contenido Ambiental: Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector 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.							
La ordenación de volúmenes de la manzana C-1 se remite a estudio de detalle							
Todas las parcelas cuentan con retranqueo obligatorio de 5m a la línea de fachada, excepto la parcela DSP.							