

# MODIFICACIÓN SUSTANCIAL PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR PARA LA IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES/APARCAMIENTOS – SOCIAL DOTACIONAL *GÁLDAR CASCO G-13*

---

(GÁLDAR CASCO G-13)



## ESTUDIOS PREVIOS

## **Urbanfix S.L.**

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos.

Lourdes Molina Moreno – Abogada, col. 6.727

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406

Lisandra Henríquez Ramos – Geógrafa, col. 3.214

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769

Rubén Reyes Rodríguez – Técnico en desarrollo de aplicaciones web

## **Colaboradores**

Francisco Diego Santana Román – Economista (ITALROMAN S.L.)

Jordi Boldú Hernández – Geógrafo, 3.043

María del Pino Sánchez Moreno – Arquitecta, col. 3.727

# ÍNDICE

<b><u>CAPÍTULO I. ANTECEDENTES .....</u></b>	<b><u>I-4</u></b>
1. INTRODUCCIÓN.....	I-4
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS y ADMINISTRATIVOS DE LA OPM.....	I-6
2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	I-6
2.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....	I-7
3. PROMOTOR Y ÓRGANO AMBIENTAL .....	I-8
<b><u>CAPÍTULO II. MARCO JURIDICO Y URBANÍSTICO .....</u></b>	<b><u>II-8</u></b>
4. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS II-9	
5. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS.....	II-10
6. LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	II-10
7. LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	II-11
8. LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS .....	II-11
<b><u>CAPÍTULO III. ÁMBITO Y CONTENIDO .....</u></b>	<b><u>III-12</u></b>
9. ÁMBITO TERRITORIAL DE ACTUACIÓN.....	III-12
9.1. REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN .....	III-15
10. CONTENIDO .....	III-17
<b><u>CAPÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN: NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MSPa.....</u></b>	<b><u>IV-17</u></b>
11. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO .....	IV-17
12. USO PRECARIO DEL SUELO.....	IV-17
13. REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE ACTUACIÓN .....	IV-19
<b><u>CAPÍTULO V. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NUEVA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE: OBJETIVOS .....</u></b>	<b><u>V-19</u></b>
<b><u>CAPÍTULO VI. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN.....</u></b>	<b><u>VI-19</u></b>
14. ALTERNATIVA 1.....	VI-20
15. ALTERNATIVA 2.....	VI-22

## CAPÍTULO I. ANTECEDENTES

### 1. INTRODUCCIÓN

El instrumento de planeamiento municipal en Gáldar está constituido por el Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGOG), 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, con publicación del acuerdo 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 ámbito territorial objeto de la presente Modificación Sustancial Parcial (en adelante MSPa) es el ámbito redelimitado con ocasión de la Ordenanza Provisional Municipal "IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES/APARCAMIENTOS – SOCIAL DOTACIONAL GÁLDAR CASCO G-13", (en adelante OPM) aprobada definitivamente con fecha de 14 de octubre de 2021, y publicada en el BOC número 126, de 20 de octubre de 2021.

Con anterioridad a la aprobación definitiva de dicha OPM, el ámbito territorial objeto de la presente MSPa es el que venía delimitado en dicho Plan General como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – Unidad de Actuación Gáldar Casco G-13 (en adelante U.A.) – si bien, con la OPM se produjo un pequeño ajuste en sus bordes, dentro de los límites legalmente establecidos; tal y como se explica en el apartado 10.1 REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN del presente documento.

Dicho suelo se encuentra ubicado en la trasera de la C/Maninidra y C/Guillén Morales en su confluencia con la C/Guaires y constituye una gran plataforma prácticamente horizontal, delimitada por la corona de estanques en suelo rústico con la que colinda.

No obstante, a pesar de su ventajosa situación próxima al Casco Histórico del municipio y su buena conexión viaria, dicho suelo no había culminado su desarrollo urbanístico a fin de materializar los aprovechamientos existentes; no habiéndose instado por sus propietarios iniciativa alguna para el establecimiento del sistema de ejecución privado que el PGOG le asignaba, con lo cual, el suelo continuaba en la misma situación que la planteada desde la plena eficacia del vigente planeamiento urbanístico municipal, hacía más de 14 años.

Por tanto, desde ahora se adelanta que el objeto de la presente MSPa es única y exclusivamente otorgar carácter permanente a la OPM aprobada definitivamente y en vigor sin alterar lo implantado por esta: ni su objeto, ni su contenido ni sus determinaciones de ordenación.



Ilustración 1. Plano de situación. Elaboración propia. (Ámbito redelimitado).

## 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS y ADMINISTRATIVOS DE LA OPM

### 2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Ayuntamiento de Gáldar había estado haciendo un uso en precario de este suelo vacante destinándolo a aparcamientos públicos, a fin de aliviar la falta de dotación cualificada de aparcamientos en el Conjunto Histórico y su Zona Comercial Abierta. Asimismo, este suelo ha acogido ferias ocasionales aprovechando su gran superficie, su proximidad al Conjunto Histórico y al hecho de ser un espacio abierto hacia el suelo rústico colindante respecto del cual constituye una atalaya privilegiada.

Este uso provisional dado a la parcela vacante durante años, unido a la falta de iniciativa para el desarrollo urbanístico por parte de sus propietarios, puso de manifiesto la carencia de espacios de tal dimensión disponibles en el Casco de Gáldar para acoger un espacio de esparcimiento público capaz de albergar actos multitudinarios al aire libre como ferias, actos culturales y musicales y consecuentemente la necesidad de habilitar espacios para los usos que con la OPM se implantaron, siendo por tanto más conveniente al interés público la ordenación que con la presente MSPa se pretende instaurar con carácter definitivo; reconvirtiendo el concepto de “espacios libres” a fin de hacer extensible su significado a la totalidad de las superficies públicas destinadas a parques públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos y otras instalaciones análogas.

Como ya se expusiera en la OPM, el ámbito de la extinta U.A. Gáldar Casco G-13 representa un vacío urbano estratégico para el Casco de Gáldar por reunir las siguientes características:

- Dimensionales y de forma: un vacío urbano de 7.616 m<sup>2</sup> de superficie, sin apenas edificaciones preexistentes que condicionen su desarrollo, de forma semi-rectangular capaz de inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.
- Topográficas y de posición respecto al suelo rústico: El ámbito se configura como una gran plataforma principal, prácticamente horizontal, de unos 7.600 m<sup>2</sup>, y dos bancales sucesivos en su lindero sur, de menor superficie (300 m<sup>2</sup> y 400 m<sup>2</sup> aproximadamente).

La plataforma principal constituye el punto más elevado sobre el suelo rústico con el colinda en un perímetro de 192 metros lineales. Este espacio rústico colindante acoge, por debajo de la cota de la plataforma, cuatro grandes estanques (de valor etnográfico reconocido en el Catálogo de Protección del PGOG), dos de ellos en uso, dispuestos a modo de corona respecto del ámbito de la extinta U.A. por el desnivel que supone esta posición respecto de los cultivos de plataneras que se desarrollan a cotas inferiores. Así pues, la plataforma principal del ámbito se constituye en una atalaya privilegiada con una apertura de 180º sobre el paisaje circundante, que incluye la costa norte y la Montaña de Amagro:

- Su posición respecto al Conjunto Histórico y la Zona Comercial Abierta: situado en el extremo occidental del eje que articula el Casco Histórico y su Zona Comercial Abierta, C/Capitán Quesada - Plaza de Santiago - C/Guaires, tiene una posición estratégica de remate del referido eje, y la facilidad de conexión peatonal tanto al Conjunto Histórico como a la Zona Comercial Abierta del Casco de Gáldar.

- Su buena conexión para el tráfico rodado: dada por su comunicación con la C/Maninidra, vial principal de acceso al Casco Histórico, que conecta directamente con la arteria principal de tráfico del municipio, la calle Bajada de Las Guayarminas, y su proximidad al enlace de la GC-2 del Puente de los Tres Ojos.

El conjunto de características presentes en este suelo pusieron de manifiesto la reconsideración de su ordenación de uso residencial para proponer su calificación como Sistema General Espacios Libres/Aparcamiento que diera satisfacción a la doble demanda del Conjunto Histórico y del municipio en general.

En base al interés público de habilitar un sistema general de espacio libre y aparcamiento que ofrezca al Conjunto Histórico y Zona Comercial Abierta una dotación de aparcamientos ligado a uno de sus ejes conformadores, y al municipio en general de la implantación de un espacio público al aire libre capaz de albergar eventos multitudinarios de esparcimiento al aire libre, procede tramitar la presente MSPa del Plan General de Ordenación vigente a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 154.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y los espacios naturales protegidos de Canarias a tenor del cual:

*3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento, sin perjuicio de la obligación de las administraciones competentes de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes en la primera modificación sustancial plena o puntual, de que sea objeto.*

Otorgando carácter definitivo a la ordenación y usos establecidos por la OPM.

## **2.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS**

Por razones de urgente necesidad pública e interés social que demandaban una solución en el menor tiempo posible, la cual se volvió más acuciante debido a la condición sanitaria de carácter sobrevenido derivada de la crisis provocada por el COVID-19; que impuso unas medidas de distanciamiento social que automáticamente han invalidado los espacios libres del municipio - a modo de ejemplo la Plaza de Santiago, que tradicionalmente ha acogido puntualmente las manifestaciones culturales y de ocio que la sociedad demanda - que reviertan tanto en el bienestar de la ciudadanía como en la economía en su conjunto y existiendo por tanto una extraordinaria y urgente necesidad pública e interés social de carácter sobrevenido; se procedió a tramitar la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL PARA LA IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES/APARCAMIENTOS - SOCIAL DOTACIONAL "GÁLDAR CASCO G-13" de acuerdo con lo establecido en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y art. 93 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RPC).

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 2 de julio de 2021, aprobó inicialmente la Ordenanza Provisional Municipal "IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES/APARCAMIENTOS -SOCIAL DOTACIONAL "GÁLDAR CASCO G-13". Dicha OPM fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas N.º 81 con fecha de 7 de julio 2021 y sometida a información

pública durante TREINTA DÍAS a contar desde el día siguiente a la inserción del pertinente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local*, para que cuantos se consideraran interesados pudieran examinar el expediente y presentar las reclamaciones y alegaciones que se estimaran oportunas.

Fruto del trámite de información pública: audiencia a los interesados y consulta a las administraciones públicas afectadas, tuvo lugar la presentación de una alegación por un particular y la emisión de varios informes. La única alegación fue presentada con fecha de 27 de julio de 2021 y N.º de Registro de Entrada 7980; en la misma se exponía la situación del propietario de una de las viviendas de la zona afectada parcialmente por el ámbito de ordenación propuesto en la aprobación inicial de la OPM: concretamente el patio trasero de dicha vivienda que se califica en la OPM con un Uso Social Dotacional; solicitando su propietario que, siendo imprescindible que dicho patio siga constando como parte de la vivienda a fin de cumplir las condiciones de habitabilidad, se reajuste la delimitación del ámbito para excluirlo, quedando así la finca registral completa fuera de delimitación propuesta.

La alegación fue estimada por el Ilustre Ayuntamiento de Gáldar por lo que se procedió en la fase de Aprobación Definitiva de la OPM a redelimitar el ámbito en virtud de lo solicitado. La fundamentación técnica de esta decisión se concretó en que, entendiendo que el citado patio forma parte indisoluble de la vivienda a la que da servicio, y estando esta excluida del ámbito por contar con fachada hacia la C/ Guillén Morales procedía excluir también el patio del ámbito del SG-EL/AP-SD Gáldar Casco G-13. Además, tal decisión resultaba acorde con los criterios de redelimitación del ámbito territorial de la actuación, tal y como se muestra en el plano recogido en el apartado anterior, *Introducción*.

Con fecha de 14 de octubre de 2021, en sesión extraordinaria y urgente, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente la Ordenanza Provisional Municipal correspondiente al expediente 11379/2021 “Implantación del Sistema General de Espacios Libres/Aparcamientos – Social Dotacional Gáldar Casco G-13”. Dicha Aprobación Definitiva se publica en el BOC número 126, de fecha de 20 de octubre 2021.

### 3. PROMOTOR Y ÓRGANO AMBIENTAL

El promotor de la MSPa es el Ayuntamiento de Gáldar, y el Órgano Ambiental es la Comisión de Evaluación Ambiental del Gobierno de Canarias.

## CAPÍTULO II. MARCO JURIDICO Y URBANÍSTICO

Tal y como se justificará en el apartado correspondiente de este documento referido al objeto y alcance de la modificación que pretende llevarse a cabo, el contenido del instrumento de planeamiento que ahora se tramita se incardina en los artículos 163 y 107 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y los espacios naturales protegidos de canarias (en adelante LSENPC) y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RPC) respectivamente, teniendo por tanto el carácter de **MODIFICACIÓN SUSTANCIAL, de carácter PARCIAL – MSPa** – por afectar a un ámbito territorial determinado que también se concretará.



Consecuentemente, la evaluación ambiental estratégica tendrá carácter ordinario y actuará como órgano ambiental el propio de la Comunidad Autónoma de Canarias; ambas consideraciones se recogerán más adelante.

#### 4. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

Habiéndose adaptado acuerdo plenario, en cuanto a la tramitación de la MSPa, la LSENPC dispone en su artículo 143.2 el contenido del acuerdo de iniciación, al que aquél ha atendido; disponiendo seguidamente en el apartado 3 del mismo precepto lo siguiente:

*3. Acordada la iniciación, el órgano promotor elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del borrador del plan. Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del ayuntamiento, por un plazo de un mes, en la que se recabará opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.*

Por tanto, el presente documento se corresponde con la elaboración de los estudios y recabo de información de las administraciones públicas que resulten pertinentes para la redacción del Borrador de la MSPa.

En cuanto al alcance de la modificación, se trata de una modificación sustancial parcial del Plan General de Ordenación de Gáldar, toda vez que el artículo 163.1 apartado c) dispone que se entiende como tal la alteración de los siguientes elementos estructurales:

*c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: **la creación de nuevos sistemas generales** o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

Tal disposición es igualmente aplicable a los planes generales de ordenación tal y como se explicará con ocasión de analizar el RPC.

Consecuentemente, como quiera que se está reconociendo la existencia de un sistema general, creado con la OPM mencionada – , esta Modificación tiene carácter de sustancial.

Asimismo, y como quiera que su ámbito se limita a una parte del territorio, se trata de una modificación sustancial parcial, debiendo quedar circunscrita la evaluación ambiental estratégica a dicho ámbito territorial (apartado 2 del artículo 163).

*2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.*

En lo que a la evaluación ambiental estratégica respecta, el artículo 86. Evaluación ambiental estratégica dispone que:

*6. No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de*

*modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta Ley.*

Finalmente, y como quiera que la OPM ha habilitado con carácter provisional lo que la presente MSPa pretende instaurar con carácter definitivo, resulta de aplicación el artículo 154.3 de la Ley:

*3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento, sin perjuicio de la obligación de las administraciones competentes de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes en la primera modificación sustancial plena o puntual, de que sea objeto.*

## **5. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS**

Tal y como se adelantó en el apartado anterior, el carácter sustancial de la modificación viene determinado por la aplicación del artículo 107 del RPC que expresamente dispone:

*Artículo 107.- Causas de modificación sustancial*

*1. La modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se producirá cuando concurra cualquiera de las causas relacionadas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

*2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.*

*3. El régimen previsto en el apartado anterior se aplicará igualmente al plan general de ordenación cuando se trate de nuevos sistemas generales.*

En lo que al procedimiento se refiere, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del mismo texto legal, procede ahora, lo que este documento recoge: elaborar los estudios previos y recabar de las administraciones públicas los datos e informes que se consideran necesarios para la redacción del borrador de la MSPa.

De igual manera, y a tenor de lo regulado en el apartado 2 del citado artículo, se sustanciará una consulta pública a través del portal web del Ayuntamiento, por plazo de UN MES en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de:

- Los problemas que pretende solucionar esta MSPa
- La necesidad y oportunidad de su regulación
- Los objetivos que persigue
- Y las posibles soluciones alternativas

## **6. LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

De aplicación en todo lo referido al procedimiento y contenido de la evaluación ambiental de la MSPa, dispone en su artículo 6 el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

## 7. LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Concretamente lo dispuesto en el siguiente precepto:

- Artículo 7.2:

### **Artículo 7.**

*Las competencias propias de los Municipios, las Provincias, las Islas y demás Entidades Locales territoriales solo podrán ser determinadas por Ley y se ejercen en régimen de autonomía y bajo la propia responsabilidad, atendiendo siempre a la debida coordinación en su programación y ejecución con las demás Administraciones Públicas.*

## 8. LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

En cuanto dispone con carácter genérico lo dispuesto específicamente en materia urbanística tanto en la LSENPC y RPC.

Concretamente la obligación de resolver dispuesta en el artículo 21:

### **Artículo 21. Obligación de resolver**

*4. Las Administraciones Públicas deben publicar y mantener actualizadas en el portal web, a efectos informativos, las relaciones de procedimientos de su competencia, con indicación de los plazos máximos de duración de los mismos, así como de los efectos que produzca el silencio administrativo.*

O la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de reglamento, como el presente caso – art. 133 –:

*1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:*

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
- c) Los objetivos de la norma.*

*d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.*

*2. Sin perjuicio de la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, el centro directivo competente publicará el texto en el portal web correspondiente, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades. Asimismo, podrá también recabarse directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieran afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.*

*3. La consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.*

## CAPÍTULO III. ÁMBITO Y CONTENIDO

### 9. ÁMBITO TERRITORIAL DE ACTUACIÓN

El ámbito de ordenación de la presente MSPa se corresponde con el ámbito de ordenación del planeamiento vigente en este ámbito, es decir, con la OPM PARA LA IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES/APARCAMIENTOS- SOCIAL DOTACIONAL “GÁLDAR CASCO G-13”:



Ilustración 2. Delimitación Territorial CASCO GÁLDAR G-13. Fuente: OPM.

Se encuentra en una planicie de un lomo suave que forma parte de las coladas de la Montaña de Ajodar, uno de los aparatos volcánicos más significativos de Gran Canaria y donde se ha desarrollado históricamente el núcleo urbano de la Real Ciudad de Gáldar.

En los últimos años ha sido utilizado como solar de aparcamientos dando servicio al núcleo urbano con lo que no destaca la presencia de ningún factor ambiental de relevancia: la vegetación es prácticamente inexistente localizada únicamente al sur de este suelo en dos parcelas agrícolas en abandono; la fauna que se puede identificar se asocia a entornos urbanos como ratón común, gatos, conejos del monte o perenquenes; y se ve influenciado por la climatología semiárido y árido propio de la zona septentrional

de la isla donde se localiza, con lo que no se le asocia ningún fenómeno meteorológico adverso o situación que pueda exponerlo a riesgos o catástrofes.

De otra parte, su localización colinda con algunos elementos de valor patrimonial que debieron ser tenidos en cuenta en el momento de la implantación de la ordenación instaurada en este suelo:

- Al norte, lindando directamente con el límite de ordenación se identifica el Bien de Interés Cultural (en adelante BIC) Casa Verde de Aguilar, aprobado por *Decreto 261/1993, 24 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de monumento, la Casa Verde de Aguilar, sita en el municipio de Gáldar, isla de Gran Canaria* (BOC 139, de 1.11.1993). El entorno de afección de este, se concreta en 3.300 m<sup>2</sup> respecto al ámbito de ordenación.



Ilustración 3. Ámbito de ordenación y afección por el BIC Casa Verde de Aguilar. Elaboración propia.

- Al este del ámbito de ordenación se localiza el conjunto arqueológico del Casco de Gáldar, pero sin afección para el ámbito, denominado como sigue:

*“P.1. Conjunto Arqueológico del Casco Antiguo:*

*Se encuentra inmerso en el casco urbano siendo uno de los conjuntos más frágiles de todo el término municipal. Bajo numerosas edificaciones y calles se encuentran restos arqueológicos de igual importancia a los del resto del sector.*

*Parte de este conjunto arqueológico está declarado como Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, por Real Decreto 1.048/1.981 de 13 de marzo de 1.981 (BOE 135, de 6 de junio de 1.981).”*

- Por otro lado, existen elementos patrimoniales arquitectónicos protegidos por el propio PGOG en el *Catálogo Arquitectónico* (Vol. IV) que lindan con el ámbito de ordenación al este. Representan diferentes grados de protección. Estos se localizan a continuación:

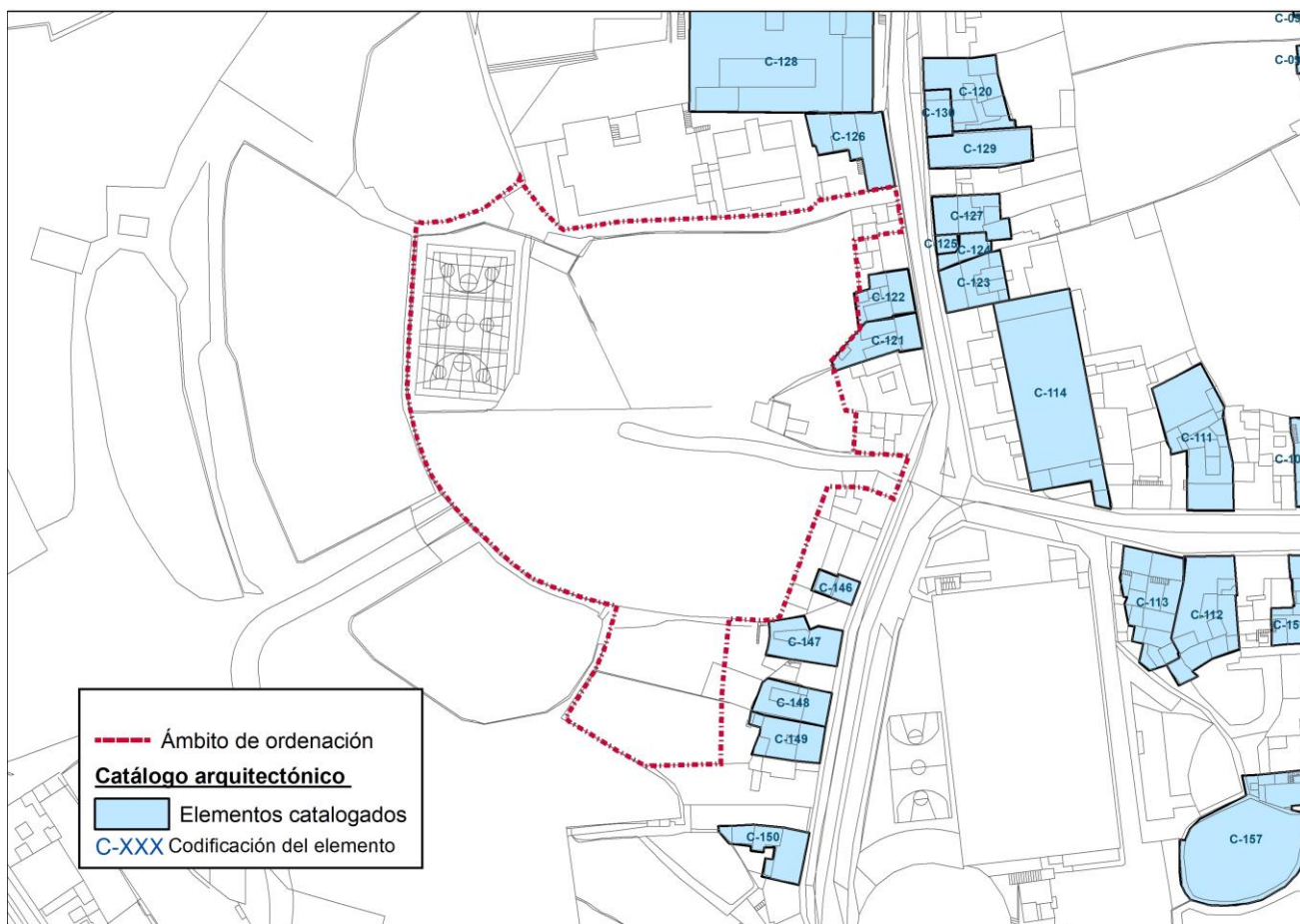


Ilustración 4. Elementos arquitectónicos incluidos en el Catálogo arquitectónico del PGOG. Elaboración propia.

- En el borde norte y noroeste, se detecta la existencia de estanques considerados como elementos etnográficos protegidos por el *Catálogo de Bienes Etnográficos Infraestructuras Hidráulicas* (Vol. IV) del PGOG con un grado de protección *Ambiental*.

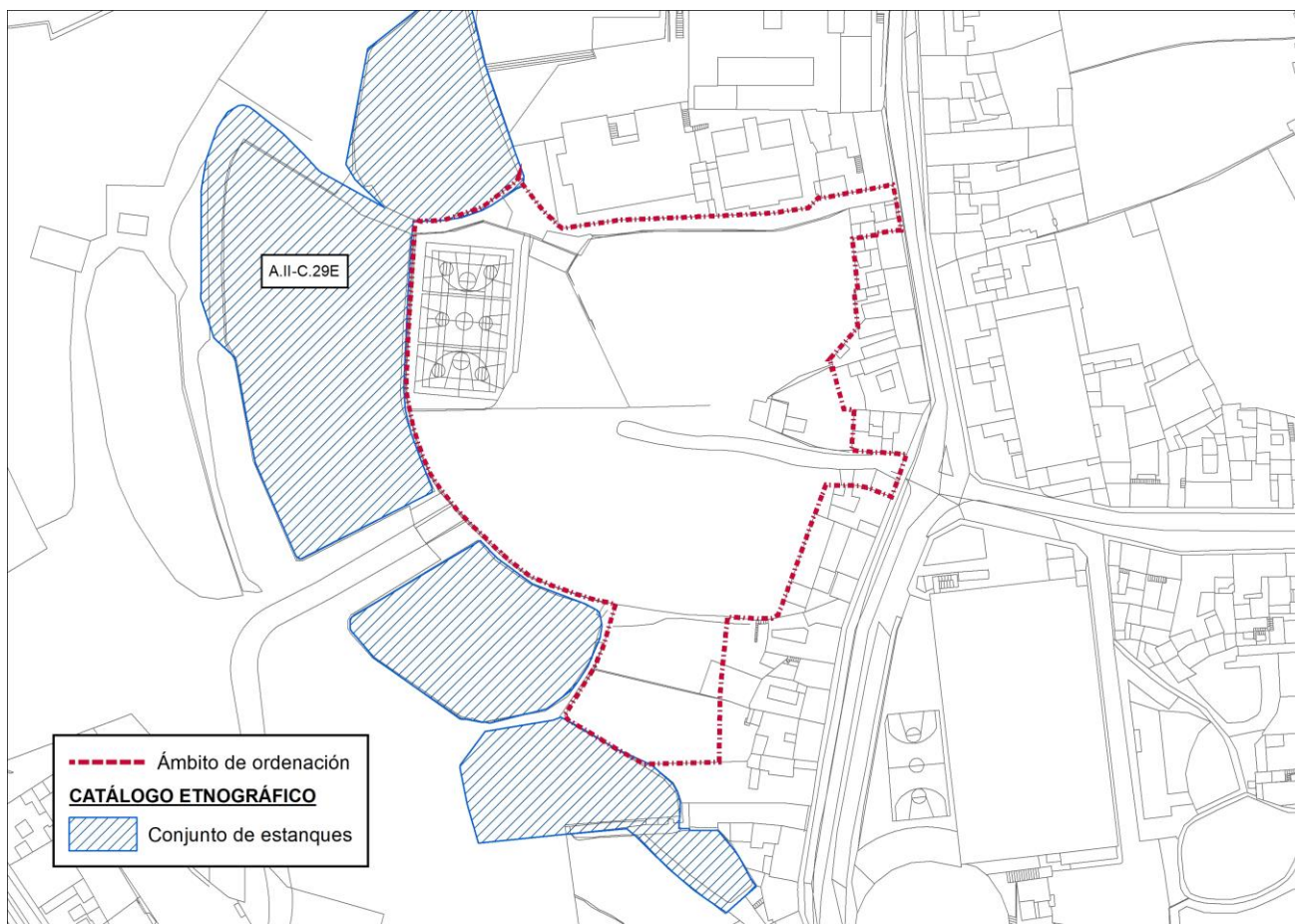


Ilustración 5. Elementos etnográficos incluidos en el Catálogo etnográfico del PGOG. Elaboración propia.

### 9.1. REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

Atendiendo a la realidad fáctica del suelo y, en aplicación del artículo 136.A.c) de la LSENPC, se realizó un reajuste de la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado con motivo de la ordenación que plantea esta MSPa, tal y como ya haría y argumentara la OPM, procediendo a operar dicha OPM los siguientes ajustes en su delimitación:

*Se recorta el límite sur para ajustarlo a la edificación existente y evitar una carga expropiatoria injustificada. Edificación de dos plantas con una antigüedad superior a 30 años, por tanto, anterior al vigente PGOG.*

*Se incorpora en el lindero este el peatonal de 4 metros de ancho que el PGOG ordena en el fondo edificado de la manzana con fachada a C/Maninidra. Formando parte dicho suelo de la misma finca registral correspondiente al ordenado como espacio libre a su poniente, resulta coherente incorporarlo al Sistema General para materializar su adquisición y ejecución integrándolo en el espacio libre.*

*Mínimo ajuste del acceso rodado desde la C/Maninidra para respetar la alineación materializada con la edificación de dos plantas existente.*

*Se excluye de la delimitación del Sistema General, el patio de la vivienda catalogada existente en C/Guillén Morales nº5, para respetar las condiciones de protección del inmueble recogidas en su ficha C-121 del Catálogo de Protección del PGOG.*

*Se ajusta el límite norte del Sistema General al límite físico conformado por el vallado de la parcela municipal correspondiente a la residencia escolar "Manuel Sosa", y al estanque situado en el lindero noroeste del ámbito, incorporando la totalidad de la serventía existente, actualmente sólo incluida de forma parcial. Ello supone la inclusión de un Suelo Rústico categorizado de Protección Agraria Intensiva*

- SRPAi-1 - dentro del ámbito de la MSPa – concretamente un total de 178,52 m<sup>2</sup> –, constituyendo tal inclusión un mero ajuste de borde de un suelo que se encuentra ya transformado.

Se incorpora en la delimitación del Sistema General el fragmento de suelo urbano consolidado preciso para la conexión viaria con la C/Guillén Morales. La obtención de dicho suelo ya estaba adscrita al desarrollo de la U.A. Gáldar Casco G-13 en el vigente PGOG. Por coherencia normativa ahora se incluye en la delimitación del Sistema General manteniendo su clasificación y categorización como suelo urbano consolidado.

Consecuencia de la estimación de la alegación por un particular, se excluye la superficie del patio trasero de la vivienda sita en C/Guillén Morales nº3 del ámbito de la OPM, quedando la vivienda en su totalidad en el ámbito remitido a Plan Especial de Protección del Casco de Gáldar, en suelo urbano consolidado.

Finalmente se procede a la corrección de un error material, ajustando el límite del SD-1 en su lindero noreste a la cartografía actualizada.

Del resultado de los citados ajustes la superficie del Sistema General espacios libres/aparcamientos es de 7.616 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.089,45 m<sup>2</sup> están en suelo clasificado y categorizado en la actualidad como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, 348,40 m<sup>2</sup> están en suelo clasificado y categorizado SUELO URBANO CONSOLIDADO y finalmente 178,52 lo constituye una porción de SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA -1.

Destacar a este respecto que la delimitación del ámbito territorial se ha llevado en los presentes Estudios Previos utilizando técnicas más precisas, por lo que se ha detectado en dicho ámbito una pequeña porción de suelo rústico de protección agraria intensiva y mayor superficie de suelo urbano consolidado; siendo perfectamente subsumible tales reconocimientos en el objeto y alcance de una MSPa.



Ilustración 6. Diferencias entre la delimitación de la UA G-13 en el PGOG y CASCO GÁLDAR G-13 en la OPM y en la MSPa.



## 10. CONTENIDO

El contenido del presente documento se estructura en dos tomos:

- TOMO I: MEMORIA
- TOMO II: DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA

## CAPÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN: NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MSPA

### 11. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

En base al interés público de habilitar un sistema general de espacio libre y aparcamiento que dote al Conjunto Histórico y Zona Comercial Abierta de una dotación de aparcamientos ligado a uno de sus ejes conformadores, y al municipio en general de la dotación de un espacio público al aire libre capaz de albergar eventos multitudinarios de esparcimiento al aire libre, procede tramitar la MSPa del Plan General de Ordenación vigente a efectos de dar cobertura plena y definitiva a la OPM – instrumento de carácter complementario y provisional – a tenor de la cual se procedió a modificar la ordenación y usos del ámbito de la extinta Unidad de Actuación Gáldar Casco G-13, al ser el único ámbito del municipio que recoge todas las características demandadas para la implantación del referido sistema general.

### 12. USO PRECARIO DEL SUELO

El Ayuntamiento de Gáldar había estado haciendo un uso en precario de este suelo vacante destinándolo a aparcamientos públicos, a fin de aliviar la falta de dotación cualificada de aparcamientos en el Conjunto Histórico y su Zona Comercial Abierta. Asimismo, este suelo ha acogido ferias ocasionales aprovechando su gran superficie, su proximidad al Conjunto Histórico y al hecho de ser un espacio abierto hacia el suelo rústico colindante respecto del cual constituye una atalaya privilegiada.

Este uso provisional dado a la parcela vacante durante años, unido a la falta de iniciativa para el desarrollo urbanístico por parte de las personas propietarias, ha puesto de manifiesto la carencia de espacios de tal dimensión disponibles en el Casco de Gáldar para acoger un espacio de esparcimiento público capaz de albergar actos multitudinarios al aire libre como ferias, actos culturales y musicales y consecuentemente la necesidad de habilitar espacios para los usos que ahora se pretenden implantar, siendo por tanto más conveniente al interés público la ordenación que con la OPM se instauró y se pretende incorporar al PGOG mediante la presente MSPa; reconvirtiendo el concepto de “espacios libres” a fin de hacer extensible su significado a la totalidad de las superficies públicas destinadas a parques públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos y otras instalaciones análogas.

Como ya se ha expuesto, el ámbito de la extinta Unidad de Actuación Gáldar Casco G-13 representa un vacío urbano estratégico para el Casco de Gáldar por reunir las siguientes características:

- Dimensionales y de forma: un vacío urbano de 7.347 m<sup>2</sup> de superficie, sin apenas edificaciones preexistentes que condicionen su desarrollo, de forma semirectangular capaz de inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

- Topográficas y de posición respecto al suelo rústico: El ámbito se configura como una gran plataforma principal, prácticamente horizontal, de unos 6.000 m<sup>2</sup>, y dos bancales sucesivos en su lindero sur, de menor superficie (300 m<sup>2</sup> y 400 m<sup>2</sup> aproximadamente).

La plataforma principal constituye el punto más elevado sobre el suelo rústico con el colinda en un perímetro de 192 metros lineales. Este espacio rústico colindante acoge, por debajo de la cota de la plataforma, cuatro grandes estanques (de valor etnográfico reconocido en el Catálogo de Protección del PGO), dos de ellos en uso, dispuestos a modo de corona respecto del ámbito de la extinta U.A. por el desnivel que supone esta posición respecto de los cultivos de plataneras que se desarrollan a cotas inferiores. Así pues, la plataforma principal del ámbito se constituye en una atalaya privilegiada con una apertura de 180º sobre el paisaje circundante, que incluye la costa norte y la Montaña de Amagro.

- Su posición respecto al Conjunto Histórico y la Zona Comercial Abierta: situado en el extremo occidental del eje que articula el Casco Histórico y su Zona Comercial Abierta, C/Capitán Quesada - Plaza de Santiago - C/Guaires, tiene una posición estratégica de remate del referido eje, y la facilidad de conexión peatonal tanto al Conjunto Histórico como a la Zona Comercial Abierta del Casco de Gáldar.
- Su buena conexión para el tráfico rodado: dada por su comunicación con la C/Maninidra, vial principal de acceso al Casco Histórico, que conecta directamente con la arteria principal de tráfico del municipio, la calle Bajada de Las Guayarminas, y su proximidad al enlace de la GC-2 del Puente de los Tres Ojos.

El conjunto de características presentes en este suelo puso de manifiesto la reconsideración de su ordenación de uso residencial para proponer su calificación como **Sistema General Espacios Libres/Aparcamiento** a fin de satisfacer la doble demanda del Conjunto Histórico y del municipio en general.

Actualmente, una vez aprobada la OPM, se procede a adoptar acuerdo de inicio y se comienza a tramitar/redactar la MSPa acordada.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el conjunto de características presentes en este suelo puso de manifiesto la reconsideración de su ordenación de uso residencial para proponer su calificación como Sistema General Espacios Libres/Aparcamiento que diera satisfacción a la doble demanda del Conjunto Histórico y del municipio en general.

Tal y como se ha indicado al inicio del documento, en base al interés público de habilitar con carácter definitivo lo que la OPM llevó a cabo con carácter provisional: establecer un sistema general de espacio libre y aparcamiento que dote al Conjunto Histórico y Zona Comercial Abierta de una dotación de aparcamientos ligado a uno de sus ejes conformadores, y al municipio en general de la dotación de un espacio público al aire libre capaz de albergar eventos multitudinarios de esparcimiento al aire libre, procede tramitar alteración del Plan General de Ordenación vigente a efectos de dar carácter definitivo a la modificación de la ordenación y usos del ámbito de la extinta unidad de actuación Gáldar Casco G-13,

al ser el único espacio del municipio que recoge todas las características demandadas para la implantación del referido sistema general.

### 13. REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE ACTUACIÓN

Tal y como se ha expuesto en el apartado 10.1, el ámbito territorial de actuación se ha redelimitado con ocasión de la OPM.

## CAPÍTULO V. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NUEVA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE: OBJETIVOS

Detectada la problemática existente en este suelo, ya descrita en diferentes apartados de este documento, el objetivo que se pretende conseguir mediante la MSPa es el que ya se alcanzara con la OPM: dar cobertura plena y permanente a lo que se viabilizó mediante la OPM: La implantación de una gran superficie disponible para aparcamientos de rotación adaptable para la celebración de ocasionales eventos multitudinarios, así como incorporar suelo para espacios libres permanentes y la reserva de suelo dotacional social, en cualquiera de sus categorías, que puedan cubrir las necesidades municipales futuras.

A tal fin se ha instaurado en la totalidad del ámbito territorial de actuación un Sistema General de carácter local genéricamente denominado Sistema General de Espacio Libre/Aparcamiento - Social Dotacional; desapareciendo la referencia a la Unidad de Actuación, toda vez que, ordenado pormenorizadamente este Sistema General, no cabe la remisión a esta figura: el suelo se obtendrá por expropiación u ocupación directa, y la ejecución del mismo se llevará a cabo mediante proyecto de ejecución de sistemas de carácter global o por parcelas definidas en este modelo.

Con carácter específico se plantearon los siguientes OBJETIVOS PARA LA ADECUACIÓN DE LA MSPA A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

*En el diseño de los espacios libres se buscará la integración de personas usuarias de diferentes grupos de edad que favorezcan la convivencia intergeneracional.*

*En el diseño de los espacios libres y peatonales se descartarán aquellos pavimentos que por su falta de planitud o excesiva rugosidad supongan un obstáculo para el uso de calzado con tacón.*

*A efectos de mejorar las condiciones de seguridad de las personas usuarias frente a delitos, en el diseño de los espacios libres, del aparcamiento al aire libre y de los viarios, rodoviales y peatonales, se incorporará iluminación adecuada, evitando zonas de sombra. Se evitará en el proyecto espacios que puedan quedar ocultos desde una perspectiva amplia.*

*El Sistema General podrá estar delimitado, con horario de apertura y cierre, que impida un uso inadecuado e incívico por las noches.*

*La cartelería y señalética a utilizar en el ámbito de ordenación deberá contener un lenguaje inclusivo.*

*En el diseño del aparcamiento se reservará un mínimo de plazas (1 cada 40 o fracción) reservadas para familias con carros de bebé o sillas de ruedas, con una dimensión mínima de 2,50m x 5m, que facilite las maniobras de carga y descarga, convenientemente señalizadas y próximas a los accesos.*

## CAPÍTULO VI. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN

Como se ha explicado en el punto 3 del capítulo I, la urgente necesidad de la Modificación propició la redacción de una Ordenanza Municipal Provisional. Dicho instrumento tiene carácter complementario y

deberá adaptarse/transformarse en una Modificación de la ordenación territorial o urbanística del municipio para incorporar todos los contenidos básicos y necesarios de una completa modificación urbanística.

No obstante, se plantean posibles alternativas a la ordenación de esta MSPa; concretamente los escenarios que podrían desarrollarse en este suelo se concretan en los siguientes:

#### 14. ALTERNATIVA 1

Un posible escenario corresponde al estado previo a la aprobación de la Ordenanza Provisional Municipal, delimitado como suelo urbano no consolidado – Unidad de Actuación Gáldar Casco G-13 - U.A.

En esta alternativa se mantienen las clases y categorías de suelo de Suelo Urbano No Consolidado – SUNCO – en su práctica totalidad a excepción de una pequeña porción de suelo urbano consolidado – SUCO – en el que existe una vivienda que será demolida a fin de destinar el suelo ocupado por esta a viario, necesario para resolver el acceso del ámbito hacia la C/Guillén Morales, tal y como viene previsto desde el PGOG.

Su ordenación delimita la superficie total de 7.347 m<sup>2</sup>, con un uso característico residencial de vivienda colectiva en manzana cerrada regulado por la normativa b3 (3 plantas máximas). Se otorga una superficie máxima edificable residencial de 8.486,10 m<sup>2</sup> y una superficie destinada a espacios libres de 1.722 m<sup>2</sup> permitiendo como uso compatible el Comercial.

El uso característico residencial se distribuye en tres manzanas, dos de ellas colindantes a las viviendas preexistentes y una nueva manzana exenta ubicada en la zona central del área. El área de espacio libre se localiza en la zona perimetral suroeste, colindante con los dos estanques ubicados en esta área. Tanto las manzanas residenciales como el espacio libre se encuentran rodeadas por un viario que permite la entrada y salida de vehículos por 3 accesos a las calles de Guillén Morales y Maninidra.

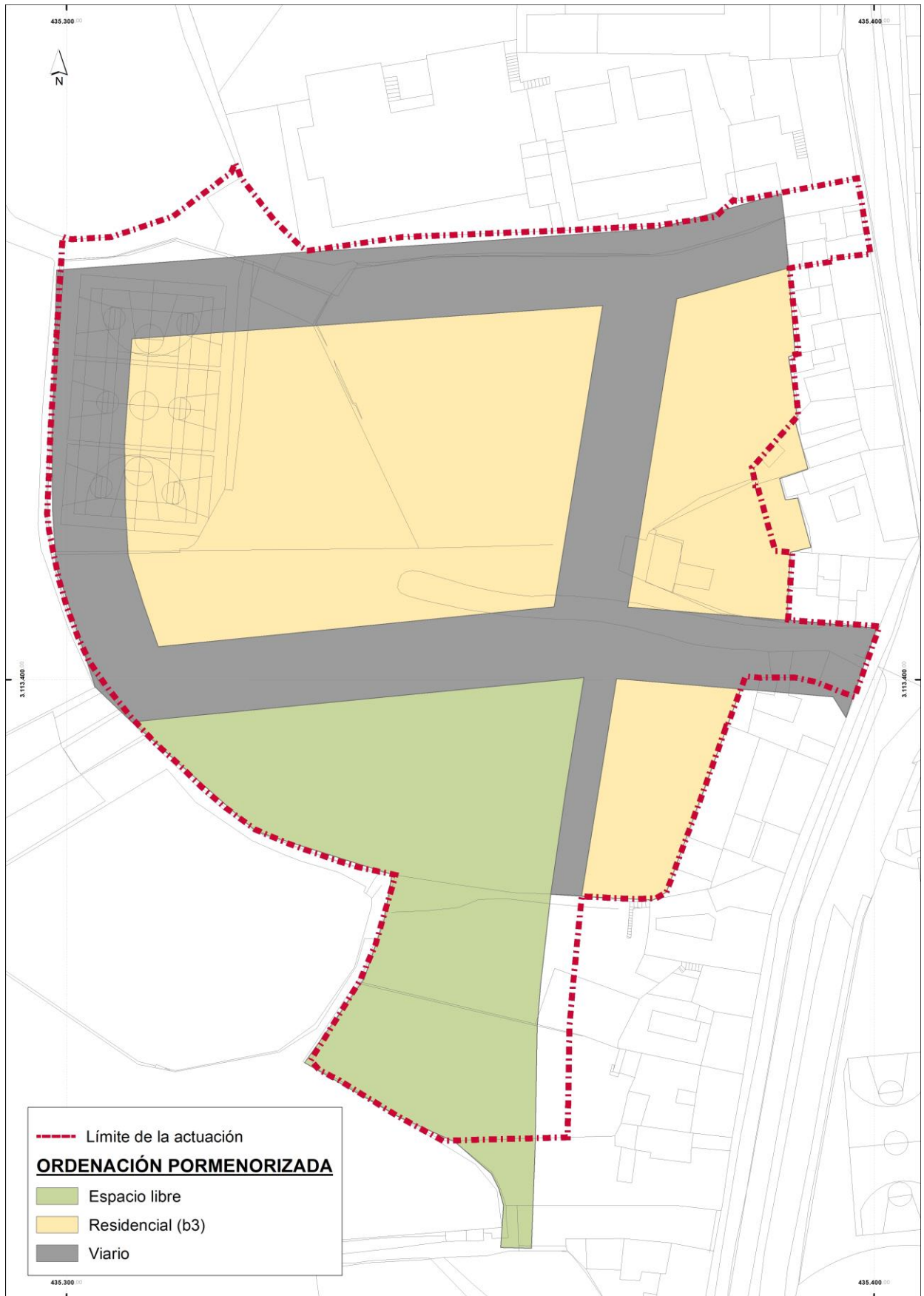


Ilustración 7. Ordenación de la alternativa 1. Elaboración propia.

## 15. ALTERNATIVA 2

Otro posible escenario de ordenación de la MSPa es el instaurado por la OPM aprobada de forma definitiva en acta de sesión extraordinaria y urgente celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Gáldar el 14/10/2021: si bien su ordenación se realiza para un uso provisional, es viable de forma definitiva.

En esta alternativa se implanta en la totalidad del ámbito territorial de actuación un Sistema General de Espacios Libres/Aparcamientos Social Dotacional, realizándose una redelimitación del ámbito. Con respecto a la alternativa 1 desaparece la referencia a la Unidad de Actuación como figura de gestión e implantación, ya que el Sistema General se encuentra ordenado pormenorizadamente. El suelo se obtendrá por expropiación u ocupación directa, y la ejecución de este se llevará a cabo mediante proyecto de ejecución de sistemas de carácter global o por parcelas definidas en este modelo.

Se mantiene la clase y categoría de Suelo Urbano No Consolidado – SUNCO – en su práctica totalidad a excepción de una pequeña porción de suelo urbano consolidado – SUCO –. Se sustituye la manzana exenta calificada con la Ordenanza b3 que pasa a ostentar la calificación de Espacio Libre/Aparcamiento y prevalece el uso dotacional en las dos manzanas que cierran las traseras de las edificaciones con fachada hacia la calle Maninidra (Parcelas SD-1 y SD-2).

Se incorpora en la delimitación del Sistema General el fragmento de suelo urbano consolidado preciso para la conexión viaria con la C/Guillén Morales, donde se localiza una vivienda que será demolida a fin de destinar el suelo ocupado por esta a viario. La obtención de dicho suelo ya estaba adscrito al desarrollo de la U.A. Gáldar Casco G-13 en el vigente PGOG. Por coherencia normativa ahora se incluye en la delimitación del Sistema General manteniendo su clasificación y categorización como suelo urbano consolidado. En el plano siguiente se muestra la ordenación instaurada por la OPM.

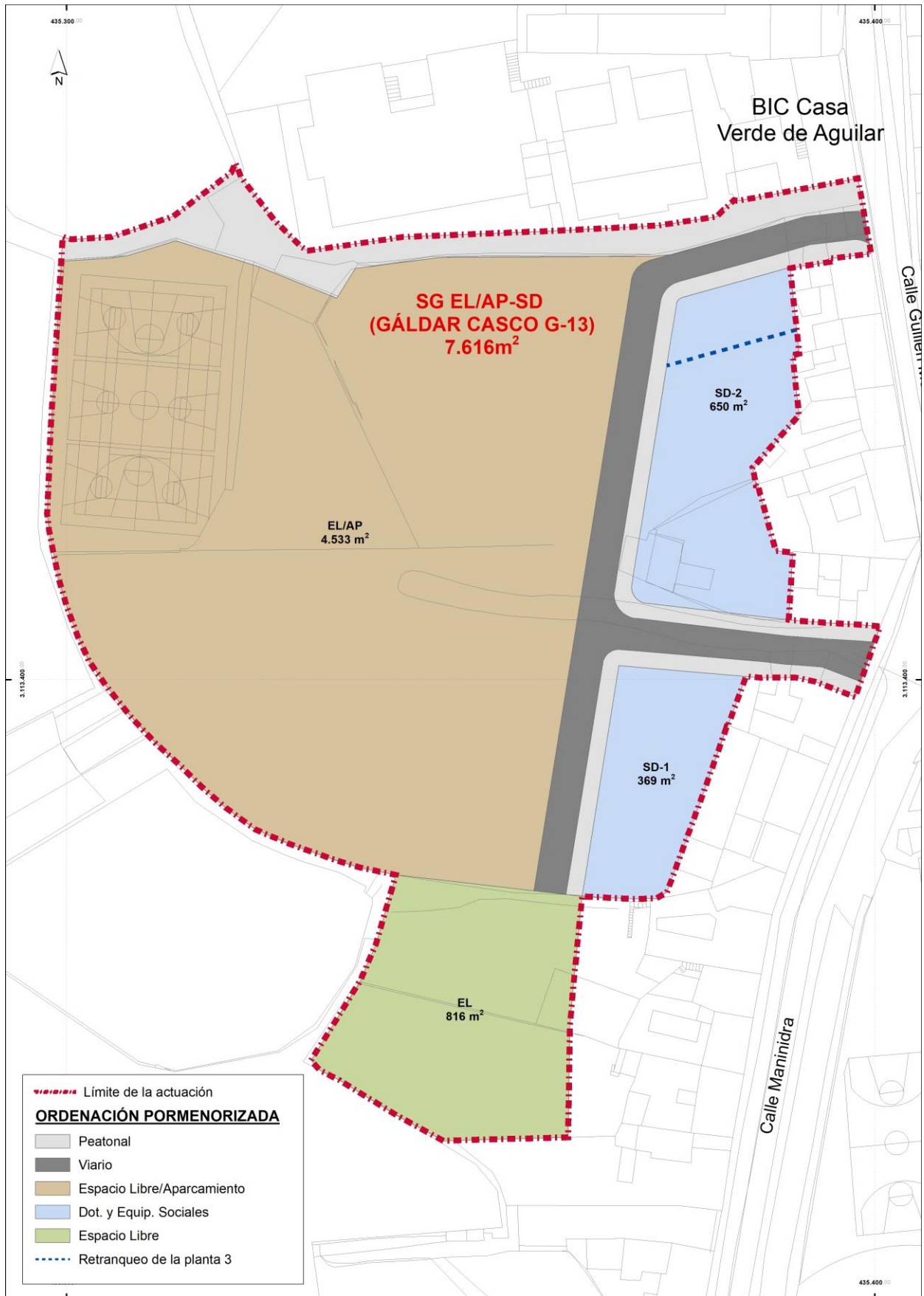


Ilustración 8. Ordenación de la Alternativa 2. Elaboración propia.