

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO



- I. MEMORIA
- II. PLANOS

ÍNDICE

I. MEMORIA	3
1. DATOS DEL PROYECTO.....	3
1.1 Objeto.....	3
1.2 Promotor.....	3
1.3 Situación.....	3
1.4 Proyectista	4
1.5 Contenido.....	4
2. ANTECEDENTES.....	4
3. ESTADO ACTUAL.....	4
3.1 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	4
3.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL ÁREA.....	6
3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	10
4. MARCO LEGAL.....	11
4.1 LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS	11
4.2 JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	11
4.3 PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	11
4.3.1 Determinaciones urbanísticas de la parcela	11
5. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	14
6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	15
7. NORMATIVA APLICABLE.....	16
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 150.3 DE LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE CANARIAS	16
II. PLANOS.....	18
P 01. PLANO DE LOCALIZACIÓN	19
P 02. ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO	20
P 03. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.....	21
P 04. PLANEAMIENTO VIGENTE	22
P 05.1 INFORMACIÓN CATASTRAL.....	23
P 05.2 PARCELAS AFECTADAS	24
P 06.1 ANÁLISIS. ESTADO ACTUAL: ELEMENTOS DE REFERENCIA.....	25
P 06.2 ANÁLISIS. ALINEACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTAS	26
P 06.3 ANÁLISIS. ALINEACIONES Y TRAMOS DE ACERA MODIFICADOS	27
P 07. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	28

I. MEMORIA

1. DATOS DEL PROYECTO

1.1 Objeto

EL objeto de este Estudio de Detalle¹ es redefinir la alineación establecida por el Plan General de Ordenación² de Gáldar respecto a la calle Toledo por resultar inadecuada. En concreto, es necesario ajustar la alineación de dicha calle en base a la alineación definida en su margen naciente por la línea de bordillos existente.

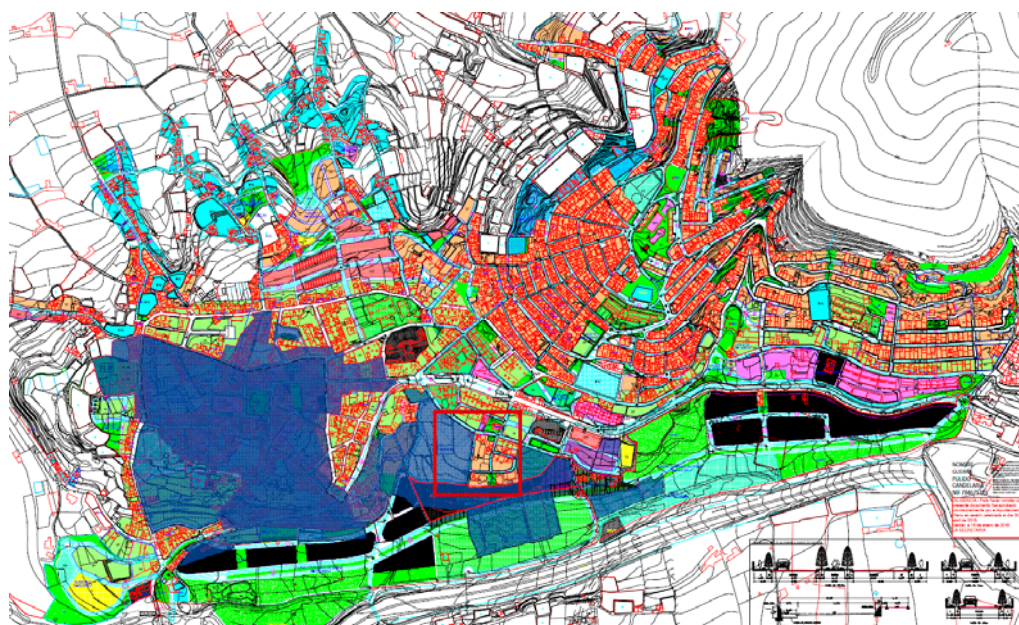
El Estudio de Detalle es el instrumento adecuado para realizar este ajuste, de acuerdo a la capacidad legal de este instrumento para adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano para manzanas en lo relativo a las alineaciones y rasantes.

1.2 Promotor

El Estudio de Detalle se redacta a solicitud de la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar, con domicilio en la calle Capitán Quesada, 29, 1º, código postal 35460, en Gáldar, Las Palmas, Gran Canaria.

1.3 Situación

El ámbito afectado por el presente ED se localiza en la calle Toledo, en el área sur del casco urbano de Gáldar.



*PGO de Gáldar. Plano 0.8 Ordenación Pormenorizada. Casco de Gáldar.
Localización aproximada del ámbito afectado por el Estudio de Detalle.*

La calle Toledo se sitúa en la Urbanización San Sebastián, una urbanización desarrollada en los años 70 del siglo pasado (aprobación definitiva por la Comisión provincial de Urbanismo de fecha de 5 de febrero de 1971), y posteriormente a través del *PERI San Sebastián*, con aprobación definitiva CUMAC 01/03/1993. En este ámbito se encuentra la Ermita de San Sebastián, declarada Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, mediante la Orden de 2 de julio de 1993, de publicidad del Acuerdo de Gobierno de Canarias de 13 de diciembre de 1990.

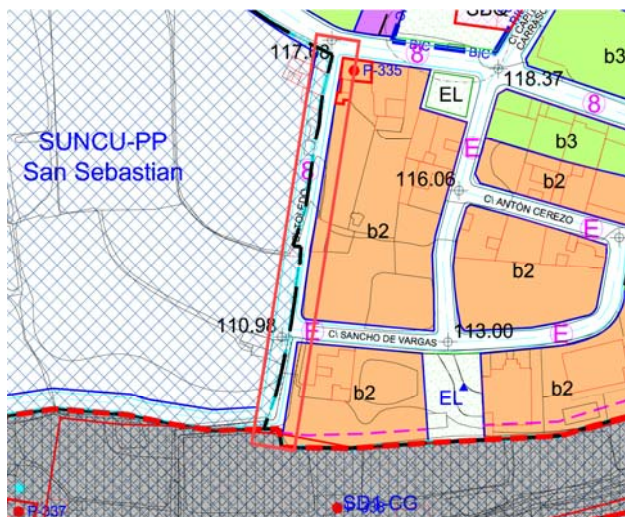
La calle Toledo se sitúa en el límite de dicha urbanización San Sebastián.

¹ En adelante *ED*.

² En adelante *PGO*.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA



PGO de Gáldar.
Plano 0.8 Ordenación Pormenorizada. Casco de Gáldar.
Ámbito afectado por el Estudio de Detalle.



Ortofoto. Ámbito afectado por el Estudio de Detalle.
Fuente: IDEGRANCANARIA.

1.4 Proyectista

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle está compuesto por D^a Marta Sosa Erdozain, arquitecta colegiada nº 2576 del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria (COAGC), y con domicilio profesional en calle Juan Ramón Jiménez nº 33, derecha, código postal 35011, en Las Palmas de Gran Canaria.

1.5 Contenido

El presente Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

- I. MEMORIA DESCRIPTIVA
- II. PLANOS

2. ANTECEDENTES

Con motivo de la solicitud de informe de alineaciones y rasantes del titular de una parcela sita en la calle Toledo se detectan incongruencias en la nueva alineación establecida por el PGO de Gáldar en dicha calle.

La alineación que establece el PGO vigente no mantiene la definida por el encintado de aceras existentes correspondiente al margen de la urbanización San Sebastián, sino que recrece la línea de edificación de las parcelas de dicho margen, lo que llevaría a la ocupación del actual viario público.

Actualmente el ancho de la calle Toledo es de tan solo 4 metros con lo que resulta funcionalmente inviable reducir ese ancho, máxime cuando la previsión de alcanzar un ancho de 8 metros previsto en el PGO depende del desarrollo de la unidad de actuación *SUNCU- PP San Sebastián* cuya potencialidad arqueológica limita su desarrollo y actuaciones futuras.

3. ESTADO ACTUAL

El análisis del estado actual se fundamenta en el reconocimiento presencial visual mediante visita al área, y en la información extraída del levantamiento topográfico aportado.

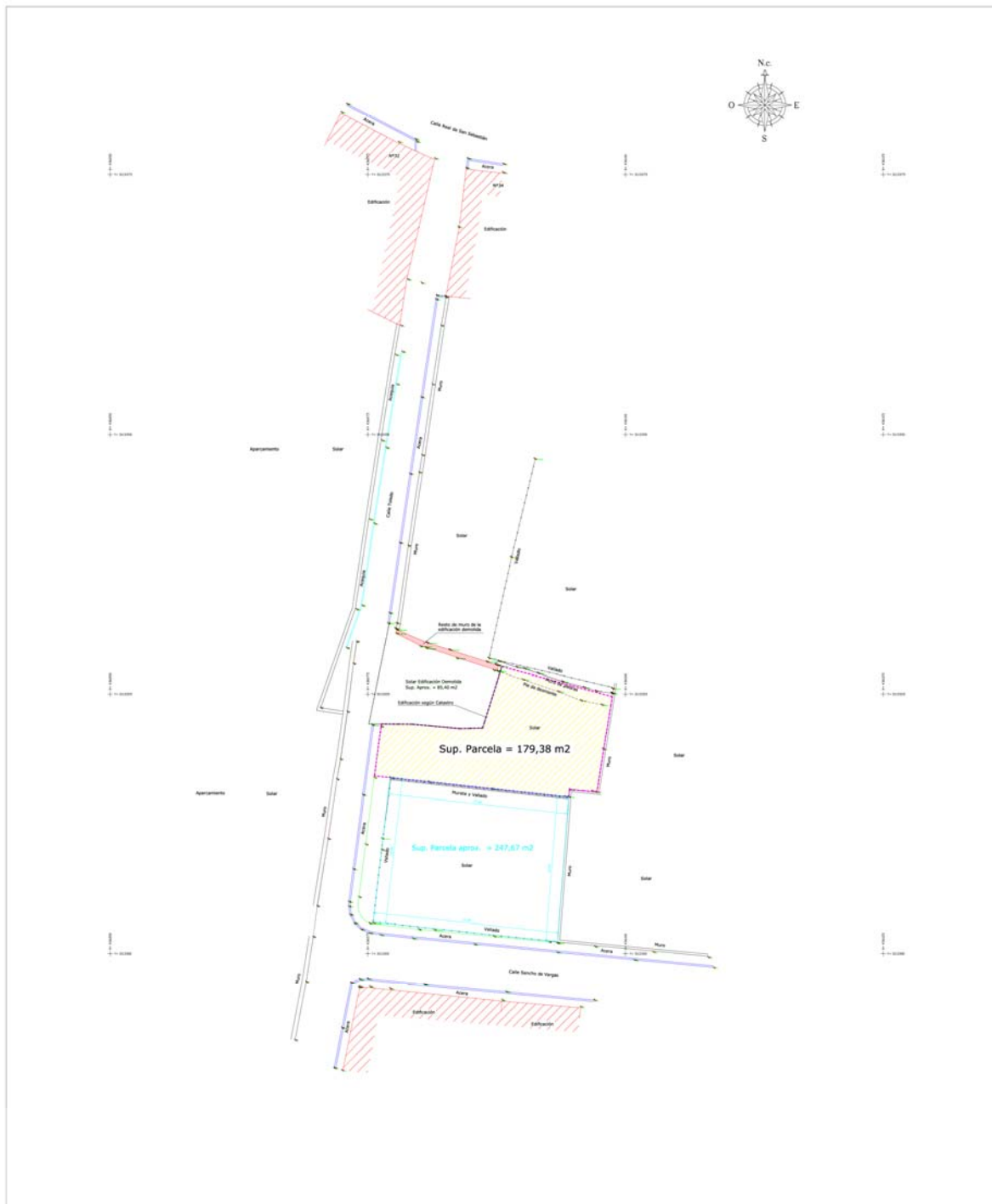
3.1 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

El levantamiento topográfico que se incluye en el presente ED, fue aportado por el titular interesado, y ha sido realizado por el técnico D. Alejandro Moreno Calderín, ingeniero técnico en topografía, colegiado nº 6059.

La información gráfica correspondiente al levantamiento topográfico se encuentra reflejada en el plano *P.03 Levantamiento Topográfico*.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA



Escala Gráfica:



Elipsoide WGS84

Proyección Cartográfica: U. T. M. (Huso 28)

Modelo Geoide: REDNAP Canarias

Levantamiento topográfico.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

3.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL ÁREA

El área afectada por el presente Estudio de Detalle se localiza en el límite entre un suelo urbano consolidado, con una trama urbana definida, y un suelo pendiente de desarrollo, sin ordenar ni completar su urbanización. En concreto, este ED redefine las alineaciones del PGO que afectan a las manzanas de suelo urbano consolidado, con el objeto de corregir las incoherencias de la ordenación con respecto a la realidad de la urbanización existente.



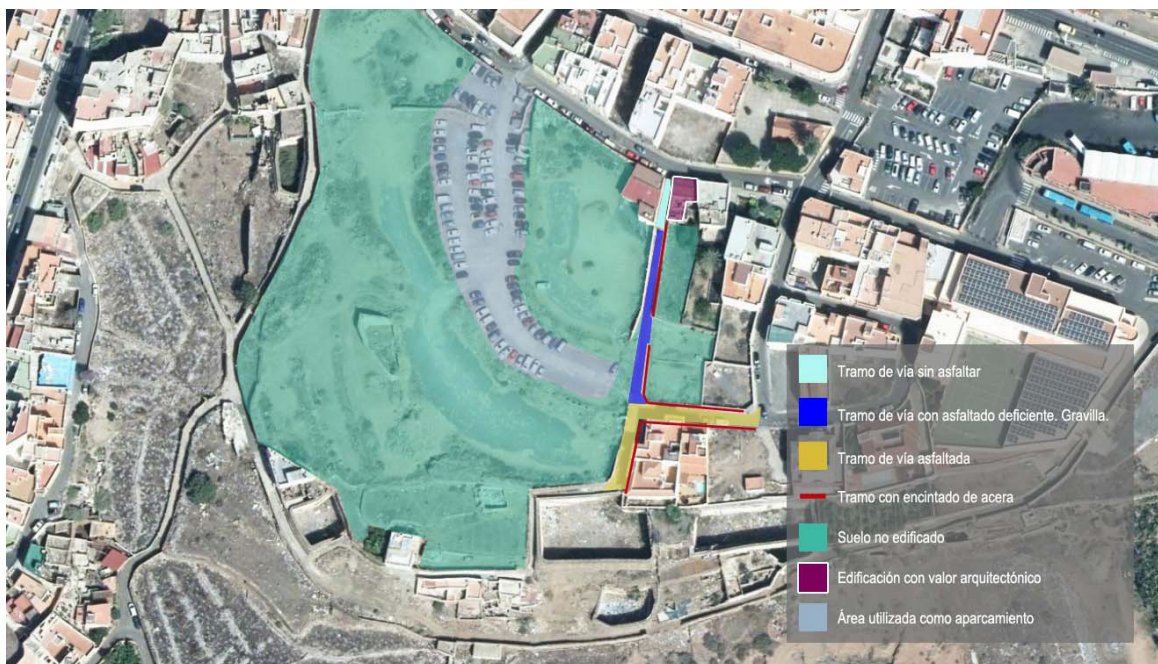
Estado actual en el entorno en el que se ubica el área afectada por el ED. Ortofoto.



Estado actual en el área concreta afectada por el ED. Ortofoto.

Se trata, por tanto, de un área con un grado desigual de consolidación de la urbanización según la zona.

La vía pública que atraviesa el área se encuentra ejecutada con un ancho de 4 metros, que deberán ser ampliados hasta alcanzar los 8 m con el desarrollo del suelo urbanizable de su frente oeste. De esta forma, la vía presenta un desigual estado de urbanización, con tramos discontinuos de encintado de aceras, y un deficiente estado del asfaltado de la calzada.



Análisis del estado actual en el área afectada por el ED. Elaboración propia.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

A la hora de analizar el estado y características del área se pueden distinguir tres tramos según su estado actual.



El primer tramo transcurre hacia el sur, desde el cruce con la calle Sancho Vargas.

El segundo tramo transcurre desde el cruce con la calle Sancho Vargas hacia el norte, hasta el comienzo de las parcelas edificadas.

El último tramo transcurre hasta el encuentro con la calle Real de San Sebastián.



Puntos de tomas de las vistas.

- TRAMO 1

El tramo de la calle Toledo desde el cruce con la calle Sancho Vargas hacia el sur no cuenta con salida, interrumpiéndose en su encuentro con el suelo incluido en el *PERI-2-Cuevas del hospital- Cuevas de Argueyo*. Su continuación deberá ser definida por la ordenación del correspondiente instrumento de desarrollo del citado PERI.

El tramo 1 de la vía limita al este con la trama urbana consolidada y al oeste por un suelo de desarrollo, cuya futura ordenación definirá las alineaciones en esa fachada, y completará la ejecución de la vía en ese contacto. Las parcelas de la alineación este se encuentran edificadas respetando la alineación que marca el trazado del encintado de aceras ejecutado.



Vista 1.



Este tramo presenta un buen estado de la vía pública. La calzada cuenta con un asfaltado en buen estado y el encintado de aceras, aunque con algún desperfecto puntual, en su mayor parte presenta un buen estado.

La vía presenta una sección total de entre 5,12 y 5,21 m: una acera de ente 0,88 y 0,92 cm; y una calzada de entre 4,24 y 4,30 m.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

- TRAMO 2

Los tramos 2 y 3 son los más afectados por la redefinición de las alineaciones por este ED.

El tramo 2 de la vía limita al este con la trama urbana consolidada, formada por parcelas sin edificar, y al oeste por un suelo de desarrollo, cuya futura ordenación definirá las alineaciones en esa fachada, y completará la ejecución de la vía en ese contacto.



Puntos de vistas.



Vista panorámica 3.

Las parcelas directamente afectadas por el cambio de alineación, en el lindero este, se encuentran sin edificar. El encintado de aceras no es continuo. Se interrumpe en un tramo que coincide con una de las parcelas, para continuar en la siguiente.

El ancho total de la vía pública es de aproximadamente 4 m, de los cuales, entre 0,88 y 0,90 m corresponden al encintado de aceras.

La vía presenta una sección total de entre 3,84 y 3,44 m en el primer tramo con encintado de acera. La sección total es de entre 3,50 y 4,00 m en el último tramo con encintado de acera. En el tramo sin encintado de acera la sección total, ocupada únicamente por la calzada, oscila entre 2,22 y 3,09 m.

El encintado de aceras en los tramos ejecutados presenta un ancho de entre 0,88 y 0,90 m, y una calzada de entre 2,55 y 2,95 m.

Como se ha expuesto anteriormente, este tramo de la vía limita al oeste por un suelo de desarrollo, cuya futura ordenación definirá las alineaciones en esa fachada, y completará la ejecución de la vía en ese contacto, aumentando el ancho de la calzada.



Vista 2.



Vista 4. Tramo 2 en dirección norte.

El espacio reservado para el acceso rodado de vehículos cuenta con un asfaltado deficiente, formado por grava suelta en la mayor parte de su recorrido.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

- TRAMO 3



El tramo de la calle Toledo desde el cruce con la calle Sancho Vargas hacia el norte, en su tramo final, transcurre frente a la única parcela edificada, con una edificación catalogada por su valor arquitectónico. Este tramo no cuenta con el ancho suficiente para diferenciar el espacio destinado al peatón del espacio para el tránsito rodado de vehículos.

El ancho de este tramo de vía oscila entre los 3,20 y los 4,04 m.

Vista 5. Tramo 3.

Las dos fachadas de la vía se encuentran edificadas, por lo que, a diferencia del resto de la vía, no se prevé la ampliación del ancho de la calle debido al desarrollo urbanístico del suelo colindante. En consecuencia, este tramo no presenta el ancho suficiente para poder culminar la ejecución de la vía con una sección que incluya aceras en ambos lados de la calle y un ancho de calzada suficiente, ni posibilidad de ampliación.

En el encuentro de la calle Toledo con la calle Real de San Sebastián se ubica una vivienda con valor arquitectónico recogida en el catálogo arquitectónico del PGO de Gáldar. La alineación en ese punto debe ser la existente en la edificación catalogada.

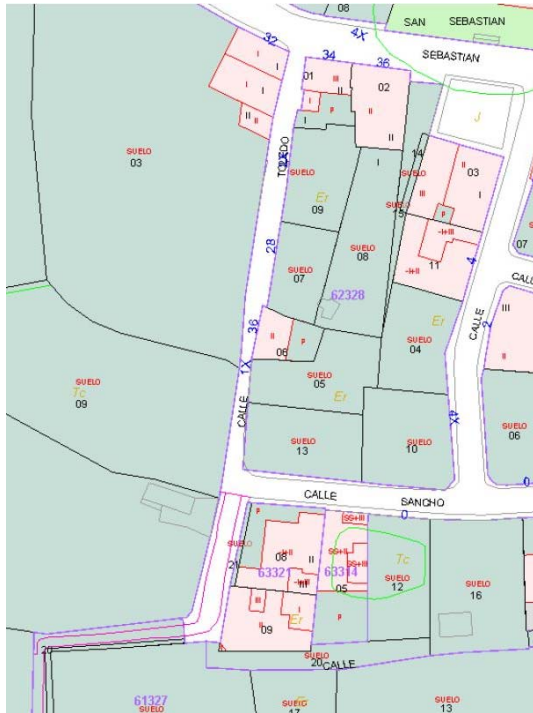
CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO DE GÁLDAR		CÓDIGO DE FICHA :	P-335
DENOMINACIÓN : Casa de planta alta LOCALIZACIÓN : San Sebastián c/ Real de San Sebastián, 34 / Toledo REF. CATASTRAL : 6232801DS3163S Nº DE PLANTAS : 2	PROPIEDAD : RÉGIMEN DE PROPIEDAD : Pública <input type="checkbox"/> Privada <input checked="" type="checkbox"/> Titular : Domicilio : BIENES MUEBLES VINCULADOS : <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA : <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No		
TIPOLOGÍA : Vivienda urbana USOS : Original : Residencial Actual : Residencial	CATALOGACIÓN : B.I.C. : GRADO DE PROTECCIÓN : <input checked="" type="checkbox"/> Integral <input type="checkbox"/> Ambiental <input type="checkbox"/> Parcial JUSTIFICACIÓN : Modelo de la arquitectura doméstica urbana anterior al siglo XVIII, de gran calidad arquitectónica. TIPOS DE INTERVENCIÓN : <input checked="" type="checkbox"/> Conservación <input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación <input checked="" type="checkbox"/> Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Remodelación <input type="checkbox"/> Consolidación	PROYECTOS E INTERVENIONES : Autores : Fechas : S. XVII Intervenciones realizadas : Estado de conservación : <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Intervenciones recomendadas : Cuidar el entono, sobre todo al sur de la finca protegida. Intervención en el patio. Supresión del cableado.	DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN, OBSERVACIONES : Descripción : Se trata de una cnjia de planta rectangular y dos alturas con cubierta de teja a dos aguas sobre techo de par e hilera y enmarcada entre dos pilastras de esquina, que deja un hastial hacia la calle lateral. Otro cuerpo trasero de una altura se abre a un patio. Destaca en el eje de la fachada principal la ventana y la puerta abiertas en sendos huecos recercados de cantería, teniendo la primera una repisa labrada. Valoración : Tiene una presencia destacada en el entorno de la Ermita, con la que forma cierta unidad. Es además uno de los pocos ejemplos de esa época que se conservan en el municipio. Observaciones : El trabajo del alféizar de la ventana es característico del gótico tardío.
		Escala : <input checked="" type="checkbox"/> 1 : 2.000 <input type="checkbox"/> 1 : 8.500	

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad en las referidas manzanas de SUCU es la siguiente, según la información recabada de la web del catastro:



*Parcelario catastral.
Fuente: sede electrónica del catastro.*



*Identificación de parcelas afectadas.
Fuente: elaboración propia.*

En la imagen de la derecha se identifican las parcelas afectadas por la propuesta de este ED, según la estructura catastral. Las parcelas afectadas por este Estudio de Detalle son las siguientes:

Parcela	Referencia Catastral	Superficie Catastral
P 1	6332109DS3163S0001WT	320 m ²
P 2.1	6332121DS3163S0000OR	12 m ²
P 2.2	6332108DS3163S0001HT	485 m ²
P 3	6232813DS3163S0001QT	247 m ²
P 4	6232805DS3163S0001WT	238 m ²
P 5	6232806DS3163S0001AT	87 m ²
P 6	6232807DS3163S0001BT	157 m ²
P 7	6232809DS3163S0001GT	202 m ²
P 8	6232801DS3163S0001ST	107 m ²

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

4. MARCO LEGAL

4.1 LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

Los Estudios de Detalle se encuentran regulados en la *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en el artículo 150, señalando su objeto y alcance:

“Artículo 150. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.”

El citado artículo también establece las limitaciones de los Estudios de Detalle como instrumentos urbanísticos:

“(…)

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.”

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

La *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en su artículo 150, en el que regula los Estudios de Detalle, establece la exclusión de los mismos del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto:

“Artículo 150. Estudios de detalle.

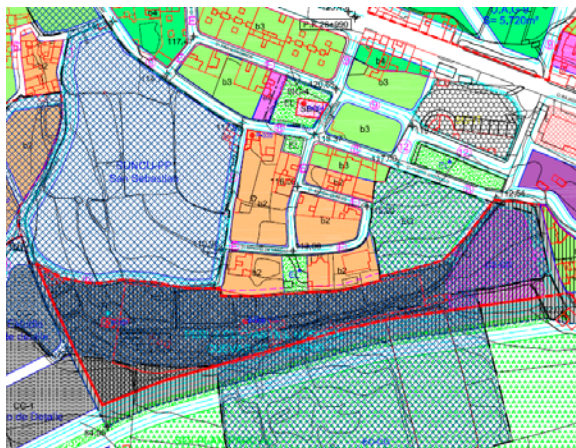
(…)

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

4.3 PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

El instrumento de planeamiento municipal vigente es el Plan General de Ordenación de Gáldar, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, 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.

4.3.1 Determinaciones urbanísticas de la parcela



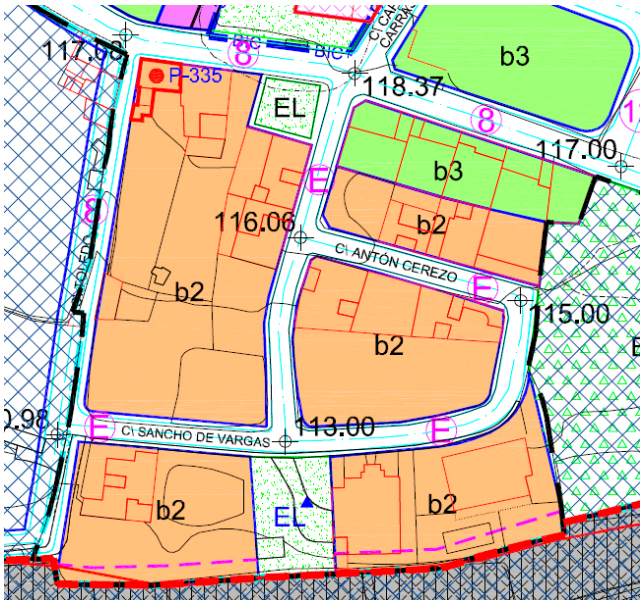
PGO de Gáldar. Extracto del Plano 0.8 Ordenación Pormenorizada. Casco de Gáldar.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

La vía afectada por el presente Estudio de Detalle limita en su alineación este con parcelas de Suelo Urbano Consolidado, y a la oeste con un Suelo Urbano No Consolidado, remitido a Plan Parcial, denominado San Sebastián. La alineación que será redefinida se corresponde con la alineación este, es decir, la alineación de las parcelas en Suelo Urbano Consolidado.

4.3.1.1 Suelo Urbano Consolidado

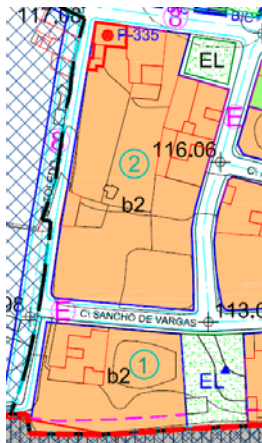


El PGO incluye la referida urbanización San Sebastián como *Suelo Urbano Consolidado*.

La normativa zonal de aplicación en esas parcelas es la de la *Subzona b2*, correspondiente a la tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada.

PGO de Gáldar. Extracto del Plano 0.8 Ordenación Pormenorizada. Casco de Gáldar.

El Suelo Urbano Consolidado afectado se concreta en dos manzanas. El suelo con uso residencial en cada una de esas manzanas se distribuye de la siguiente forma:



	Superficie	Subzona	Edificabilidad máx.
Manzana 1	1.061,06 m ²	b2	1.910 m ² c
Manzana 2	2.449,73 m ²	b2	4.410 m ² c

El PGO de Gáldar, en sus Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, establece las condiciones para la *Subzona b2*:

“3. ZONA III: VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN MANZANA CERRADA

Artículo 37. Condiciones de la Subzona b2

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

2. CONDICIONES DE USO

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

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, a razón de una (1) plaza/vivienda.

I. MEMORIA

(...)

3. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 100 m². La longitud mínima de fachada será de seis (6) metros. Y el fondo máximo será inferior a veinte (20) metros o el que resulte de dividir por la mitad la dimensión del fondo de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta cuarenta (40) metros.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima será de dos plantas y ocho metros y medio (8,50) la altura máxima de coronación, permitiéndose que la planta baja tenga su nivel de piso a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la calle. El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de tres metros y medio (3,50).

REGULARIZACIÓN DE ALTURA: Solamente se permite la regularización de alturas en las condiciones establecidas en el apartado 2.4.10 "Regularización de alturas" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

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

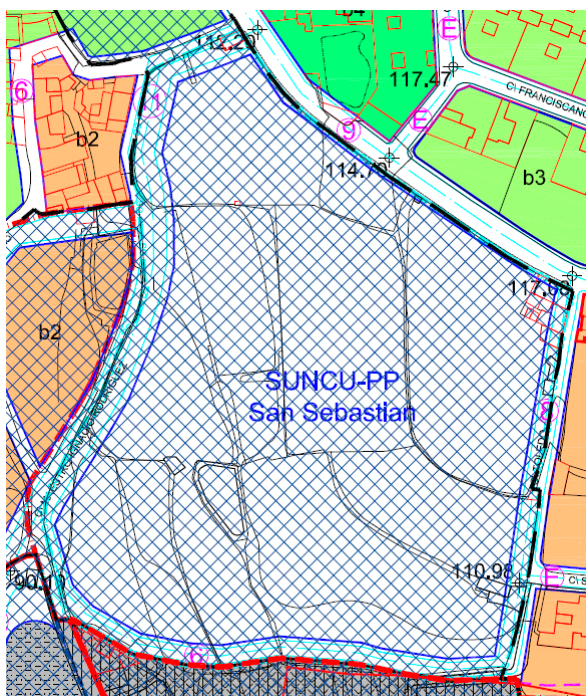
OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela será del 90% destinándose la superficie no ocupada a patio de ventilación y luces. Salvo que el destino de la P.B. sea comercial o almacén, en cuyo caso se podrá aumentar la ocupación al 100% si se garantiza la realización de ventilación forzada y no conlleva un aumento de la edificabilidad.

RETRANQUEOS: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.

(...)

CONDICIONES ESTÉTICAS: La edificación se realizará alineada a la alineación oficial de fachada de la parcela, con la finalidad de obtener fachadas urbanas continuas y evitar las medianeras vistas. En caso de que la edificación no ocupe la totalidad del frente de fachada de la parcela, y quede una medianera vista, esta se ocultará mediante soluciones de falsa fachada o cualquier otra solución de tratamiento de medianeras."

4.3.1.2 Suelo Urbano No Consolidado



PGO de Gáldar. Extracto del Plano 0.8 Ordenación Pormenorizada. Casco de Gáldar.

En el margen poniente de la calle Toledo se delimita un ámbito de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

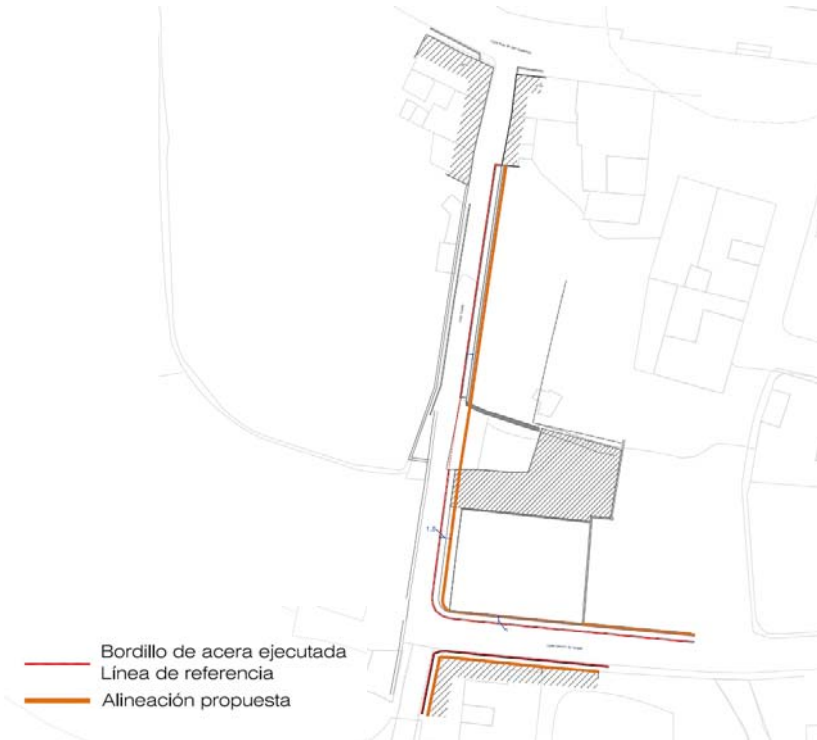
El citado ámbito es el SUNCU- PP San Sebastián (suelo urbano no consolidado remitido a plan parcial), y que se corresponde con la antigua unidad de ejecución UE-G4 de las Normas Subsidiarias de Gáldar del año 1997. Durante la ejecución de su urbanización, aparecieron restos arqueológicos, frenándose su desarrollo edificatorio.

El PGO vigente remite su ordenación a Plan Parcial, condicionado por la potencialidad arqueológica del área.

I. MEMORIA

5. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se justifica por la necesidad de conciliar la realidad ejecutada con las previsiones del PGO. Como ya se ha puesto de manifiesto, las manzanas afectadas presentan tramos de encintado de aceras ya ejecutados. Este elemento de la urbanización es el elemento de referencia con respecto al cual se debe determinar la posición de las parcelas edificables.



Elemento de referencia: bordillo de acera ejecutada. Posición relativa de la alineación propuesta.

Sin embargo, la alineación propuesta en el vigente PGO se superpone con el encintado ejecutado, siendo incompatible con esta realidad.



Alineación vigente y alineación propuesta.

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

Por esta razón se promueve este Estudio de Detalle, con el objeto de modificar la alineación de las manzanas afectadas de forma que se ajusten a la urbanización existente, sin variar los parámetros urbanísticos que le son aplicables, que serán los que les son de aplicación por el PGO vigente.



6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta que plantea el presente Estudio de Detalle consiste en la reubicación de la alineación de las manzanas situadas en el frente este de la calle Toledo.

La línea exterior del bordillo de la acera ejecutada, ubicada según el levantamiento topográfico, se toma como línea de referencia a partir de la cual resituar la nueva alineación.

En la manzana 1, el frente este de la calle Toledo, sobre el que se actúa, cuenta con edificaciones ejecutadas. La nueva alineación se sitúa en la fachada de las edificaciones existentes, manteniendo la acera el ancho de la ya ejecutada.

En cuanto a la manzana 2, se establece un espacio para el encintado de acera con un ancho de 1,50 metros, tal como establece actualmente la Ordenación Pormenorizada del PGO. En este punto se establece la alineación de las parcelas edificables.

Como consecuencia de esta reubicación de las alineaciones, la superficie de las manzanas edificables se reduce, quedando con las siguientes dimensiones:



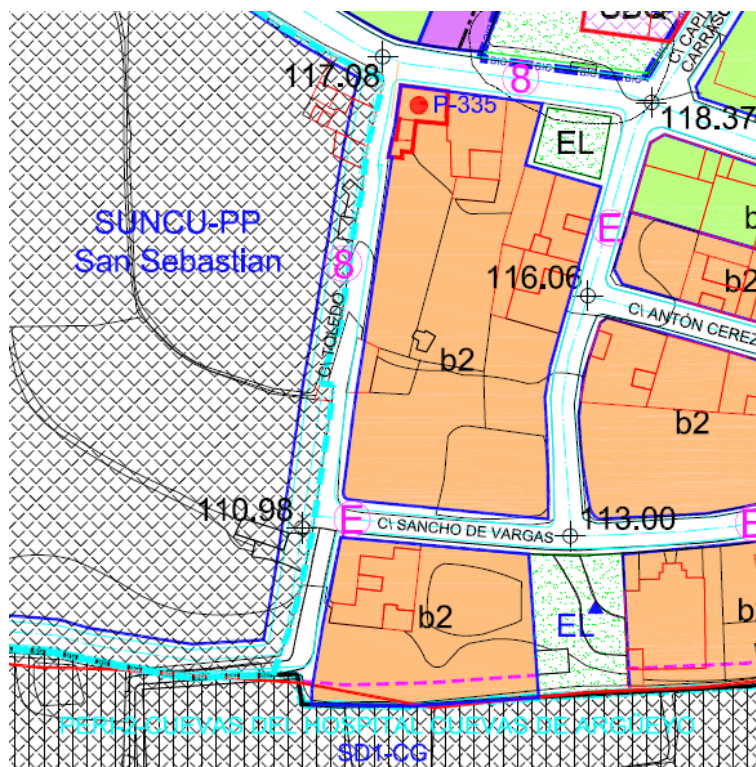
	Superficie	Subzona	Edificabilidad máx.
Manzana 1	1.005,89 m ²	b2	1.810 m ² c
Manzana 2	2.372,87 m ²	b2	4.271 m ² c

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

Esta propuesta cumple con las determinaciones establecidas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, que establece en su Artículo 5.6 un ancho mínimo de 1,50 metros en los itinerarios peatonales accesibles en zonas urbanas consolidadas.

En las manzanas resultantes, se mantiene la normativa zonal de aplicación b2.



Ordenación Pormenorizada. Propuesta del Estudio de Detalle.

7. NORMATIVA APLICABLE

El presente Estudio de Detalle únicamente regula, dentro de los parámetros urbanísticos, las alineaciones de las parcelas afectadas. Para el resto de parámetros y determinaciones será de aplicación lo establecido en la Normativa urbanística vigente del PGO de Gáldar.

Las alineaciones propuestas quedarán reflejadas en el plano sustitución *Plano 0.8 Ordenación Pormenorizada. Casco de Gáldar*.

El resto de parámetros urbanísticos de aplicación son los correspondientes a la normativa zonal de aplicación b2.

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 150.3 DE LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE CANARIAS

El artículo 150 de la Ley 4/2017, en su apartado 3, establece los límites a la potestad de los Estudios de Detalle para alterar aspectos de la ordenación:

“Artículo 150. Estudios de detalle.

(...)

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.”

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

I. MEMORIA

El presente Estudio de Detalle afecta a suelo clasificado como *Suelo Urbano*, y categorizado como *Consolidado*, sin que en ningún caso se vea alterada esta clasificación y categorización del suelo afectado. En cuanto al destino urbanístico del suelo, el suelo afectado mantiene el uso residencial previsto en el planeamiento vigente.

Por su parte, este Estudio de Detalle no supone un aumento del aprovechamiento urbanístico del ámbito. Al contrario, la redefinición de la alineación prevista supone un ajuste poco significativo en la superficie de las parcelas afectadas y, en consecuencia, en la edificabilidad a materializar en las mismas. La edificabilidad sufre un ajuste de apenas un 4%, pasando de 6.320 m² a 6.081 m².

Por último, este Estudio de Detalle afecta a parcelas de titularidad y uso privado, por lo que no se suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de ninguna dotación pública.

Marta Sosa Erdozain
Arquitecta col. 2576

II. PLANOS

II. PLANOS

P 01. PLANO DE LOCALIZACIÓN

P 02. ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO

P 03. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

P 04. PLANEAMIENTO VIGENTE

P 05.1 INFORMACIÓN CATASTRAL

P 05.2 PARCELAS AFECTADAS

P 06.1 ANÁLISIS. ESTADO ACTUAL: ELEMENTOS DE REFERENCIA

P 06.2 ANÁLISIS. ALINEACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTAS

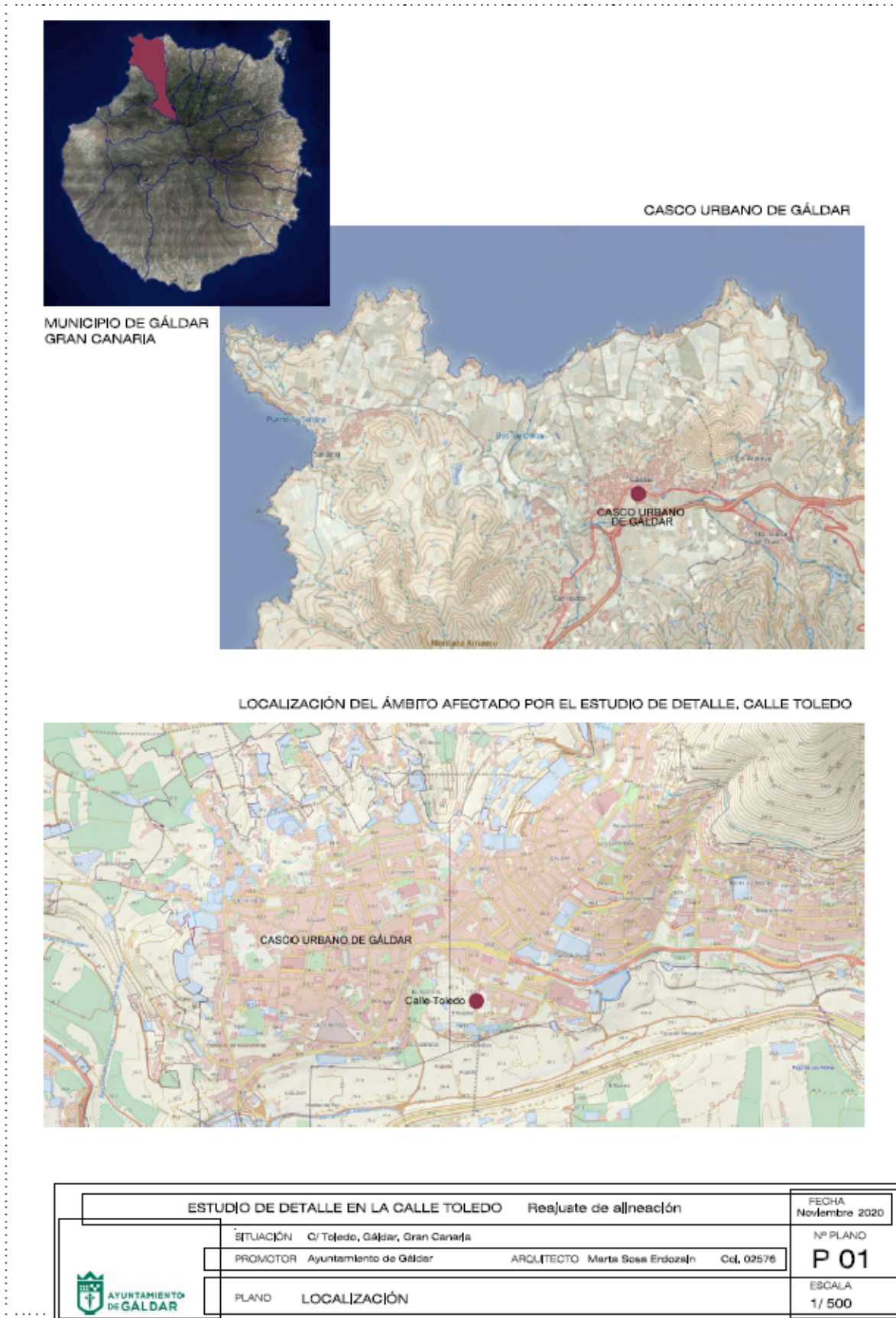
P 06.3 ANÁLISIS. ALINEACIONES Y TRAMOS DE ACERA MODIFICADOS

P 07. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

II. PLANOS

P 01. PLANO DE LOCALIZACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

II. PLANOS

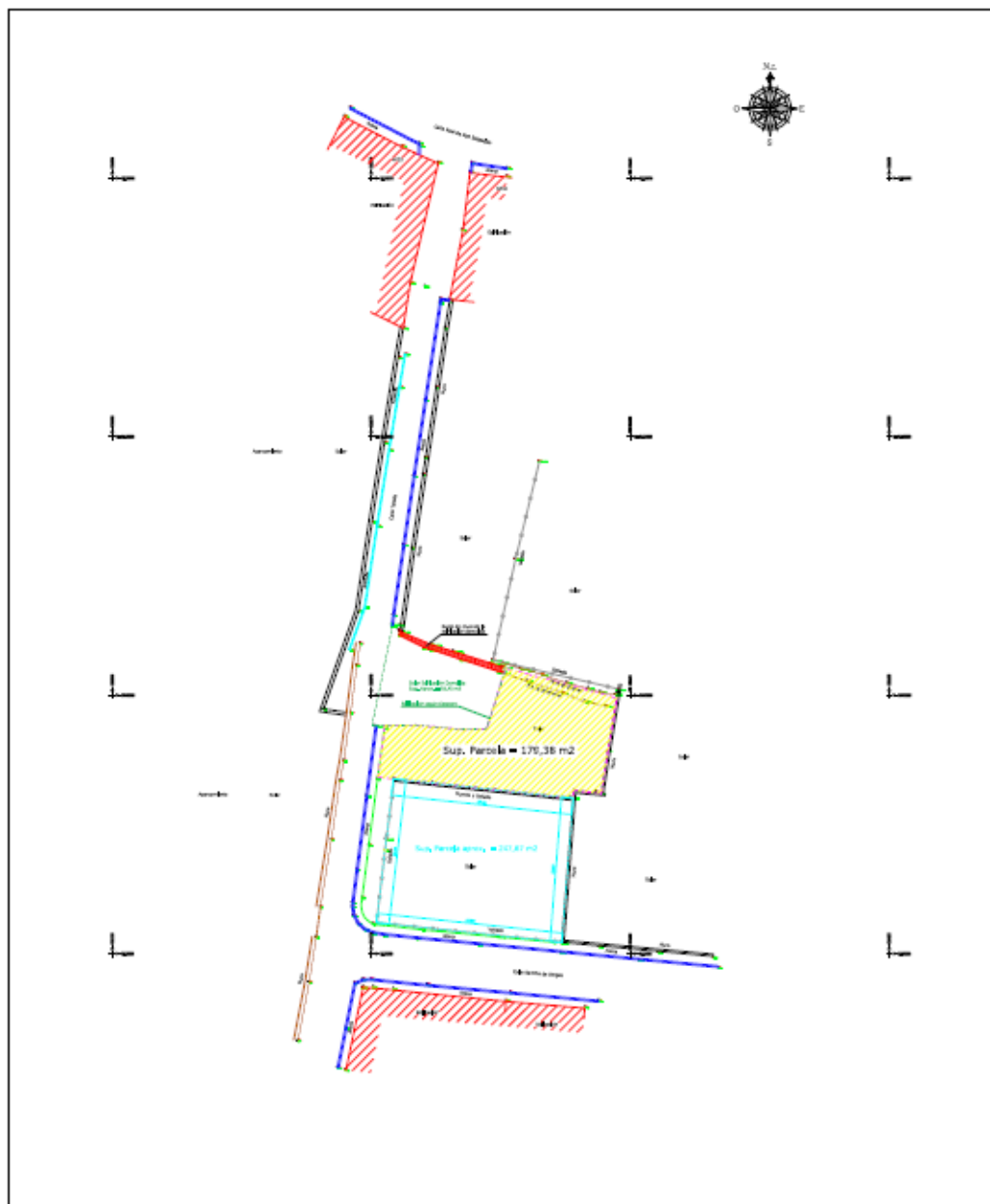
P 02. ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO



Fuente: elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en IDE Canarias e IDE Gran Canaria.

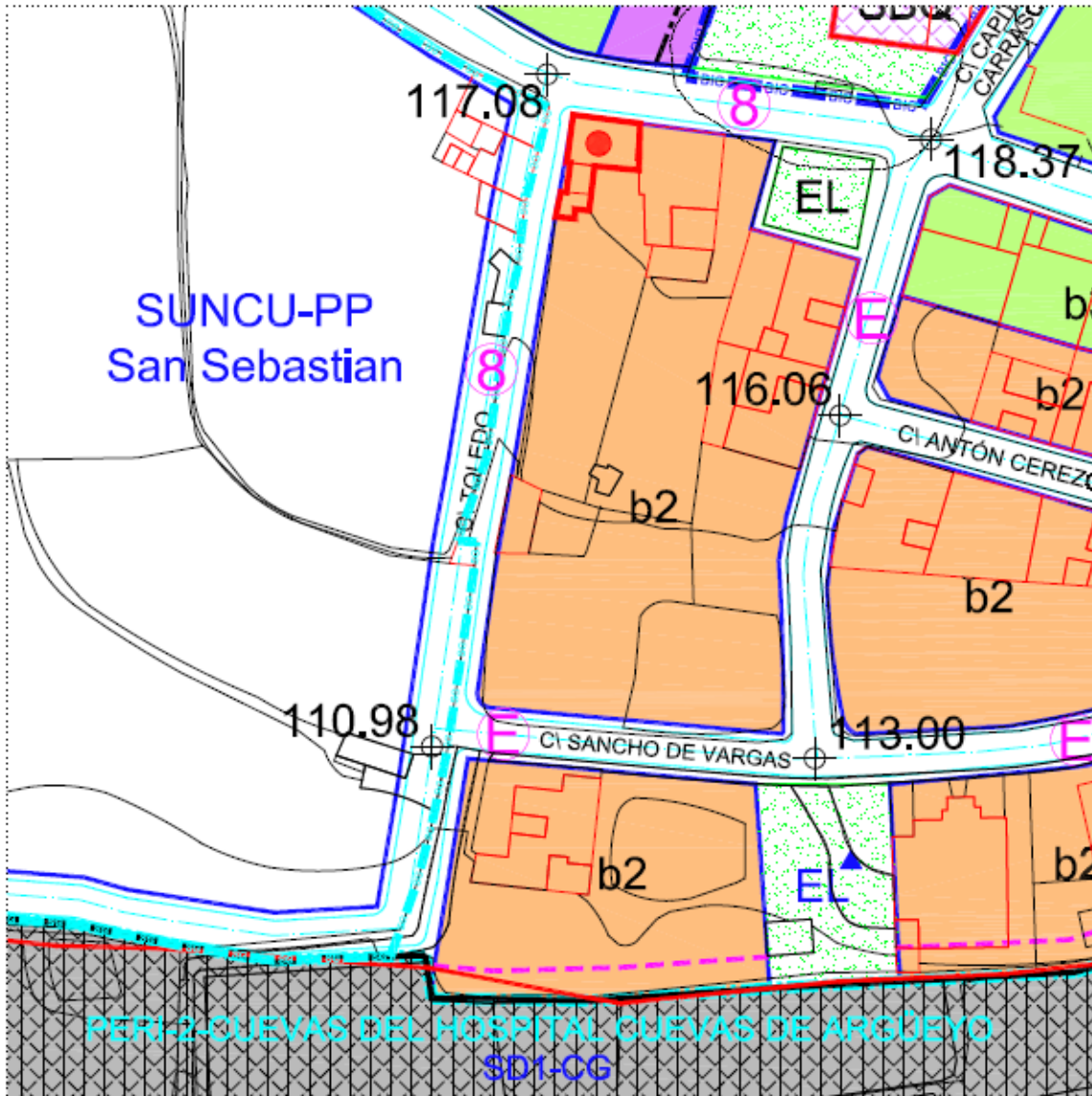
ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO		Reajuste de alineación		FECHA Noviembre 2020
SITUACIÓN C/ Toledo, Gáldar, Gran Canaria				Nº PLANO
PROMOTOR Ayuntamiento de Gáldar		ARQUITECTO	Marta Sosa Erdozain Ccl, 02576	P 02
PLANO ESTADO ACTUAL, ORTOFOTO				ESCALA 1/ 500





Elipsoide WGS84
Proyección Cartográfica: U. T. M. (Huso 28)
Modelo Geoid: REDNAP Canarias

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO		Realjate de alineación	FECHA Noviembre 2020
SITUACIÓN: C/ Toledo, Gáldar, Gran Canaria		PROYECTISTA: María Sosa Rodríguez	Nº PLANO P 03
PROMOTOR: Ayuntamiento de Gáldar		COLABORADOR: COLABORADOR	ESCALA 1/500
PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. Punto de Alineación Máxima Gáldar. Expediente técnico en topografía, expediente nº 8020			



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

b2 Edificación en manzana cerrada

b3 Edificación en manzana cerrada

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

SG SISTEMA GENERAL D DOTACIÓN Q EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

E Espedidors

Social de uso específico

Monaster Social

Social de uso específico

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

ALINEACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN DE LA CALLE

SECCIÓN DE CALLE EXISTENTE

RASANTE

LÍMITE DE BLO Y ENTORNO

ELEMENTO PROTEGIDO

OBRA PÚBLICA PROPUESTA

ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA

ÁREA URBANA DE INTERÉS CULTURAL Y REHABILITACIÓN URBANA

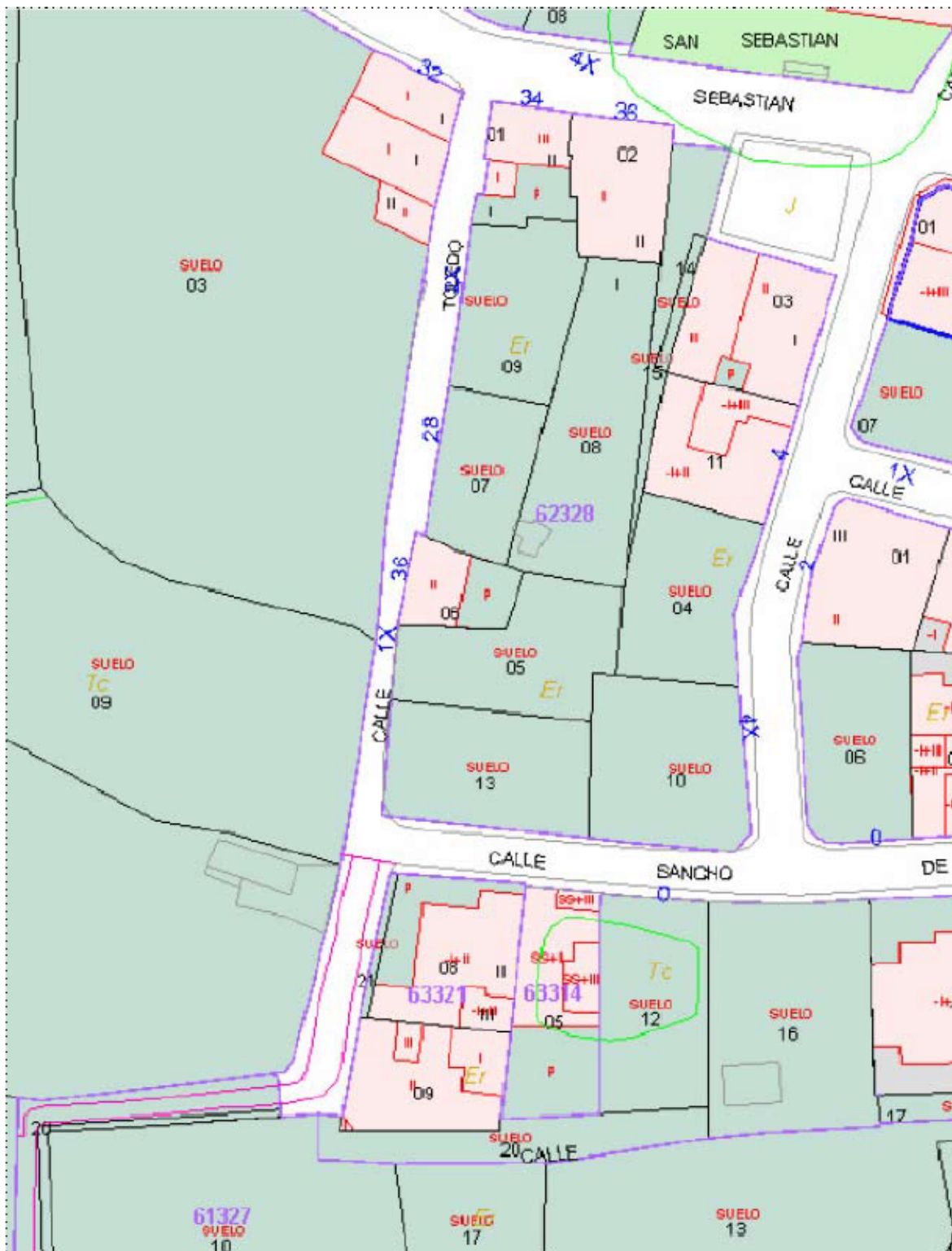
CLASIFICACIÓN DE SUELO

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO		Reajuste de alineación	FECHA Noviembre 2020
SITUACIÓN	C/ Toledo, Gáldar, Gran Canaria		NO PLANO
PROYECTOR	Ayuntamiento de Gáldar	ARQUITECTO	Maria Rosa Cruzada C64 02576
PLANO	PLANEAMIENTO VIGENTE		P 04
			ESCALA 1/ 500

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

II. PLANOS

P 05.1 INFORMACIÓN CATASTRAL



ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO		Reajuste de alineación		FECHA Noviembre 2020
SITUACIÓN C/ Toledo, Gáldar, Gran Canaria				Nº PLANO
PROMOTOR Ayuntamiento de Gáldar		ARQUITECTO Marta Sosa Endoziñ	Cd. 02576	P 05.1
PLANO INFORMACIÓN CATASTRAL				ESCALA 1/ 500



ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

II. PLANOS

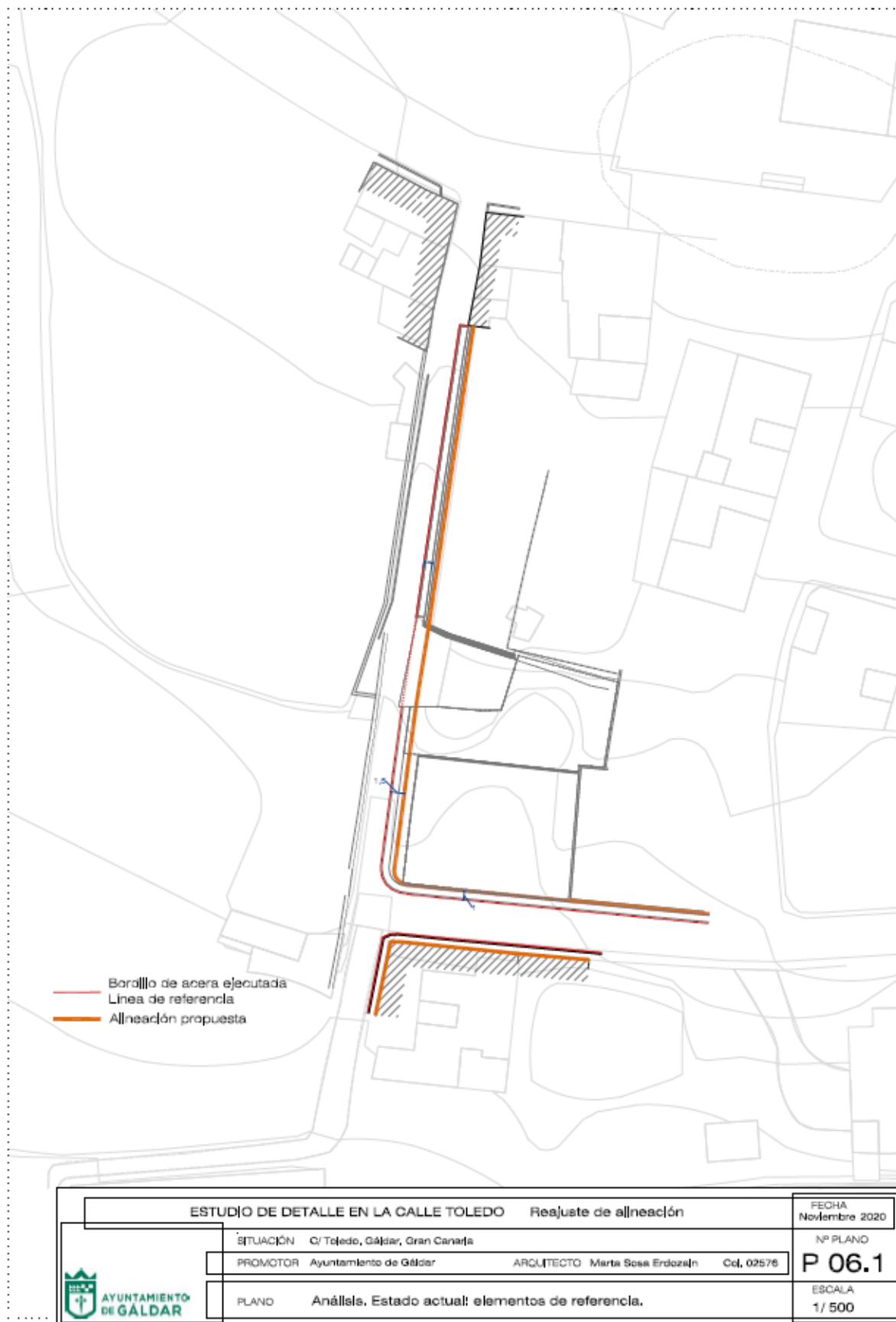
P 05.2 PARCELAS AFECTADAS



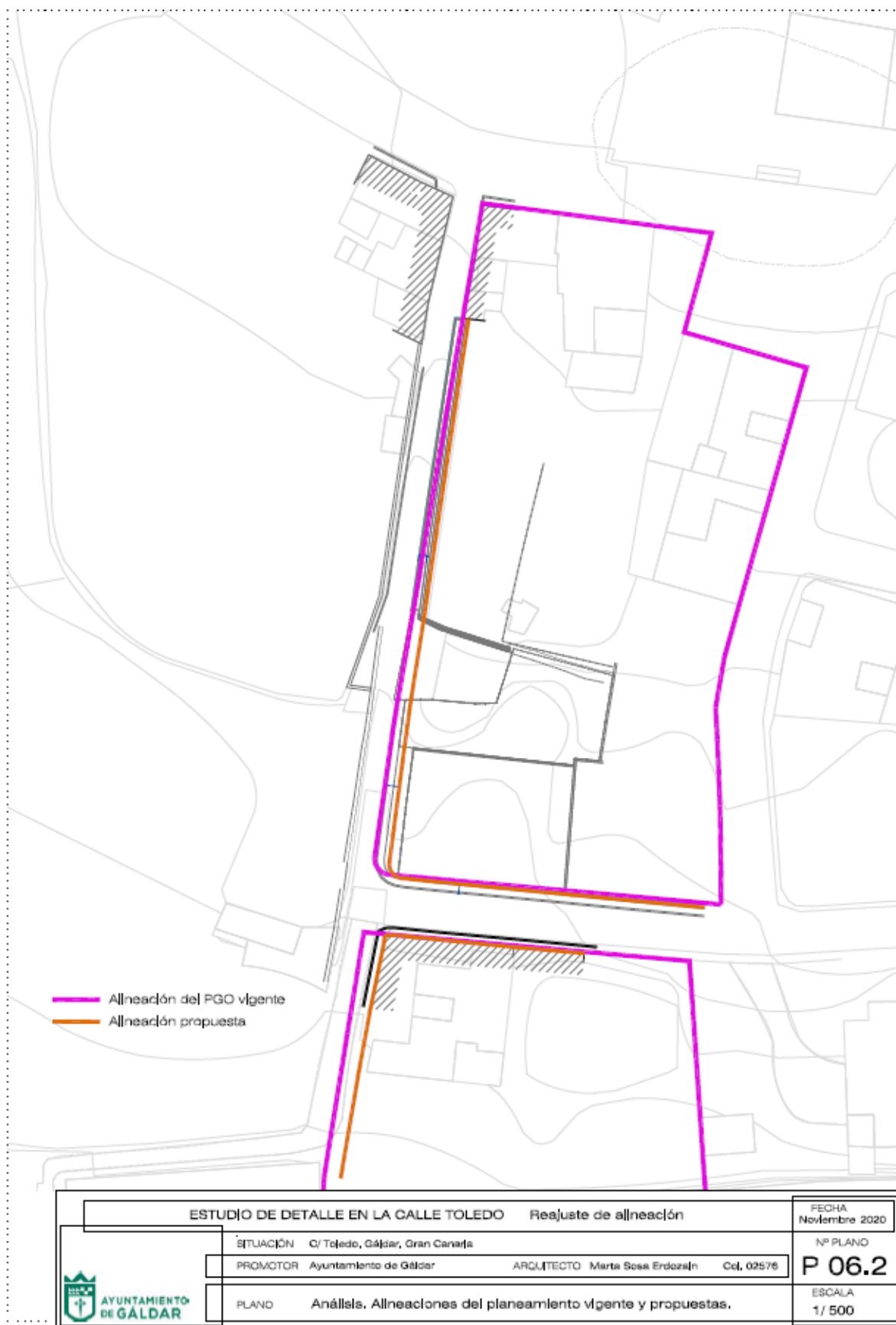
ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO. GÁLDAR

II. PLANOS

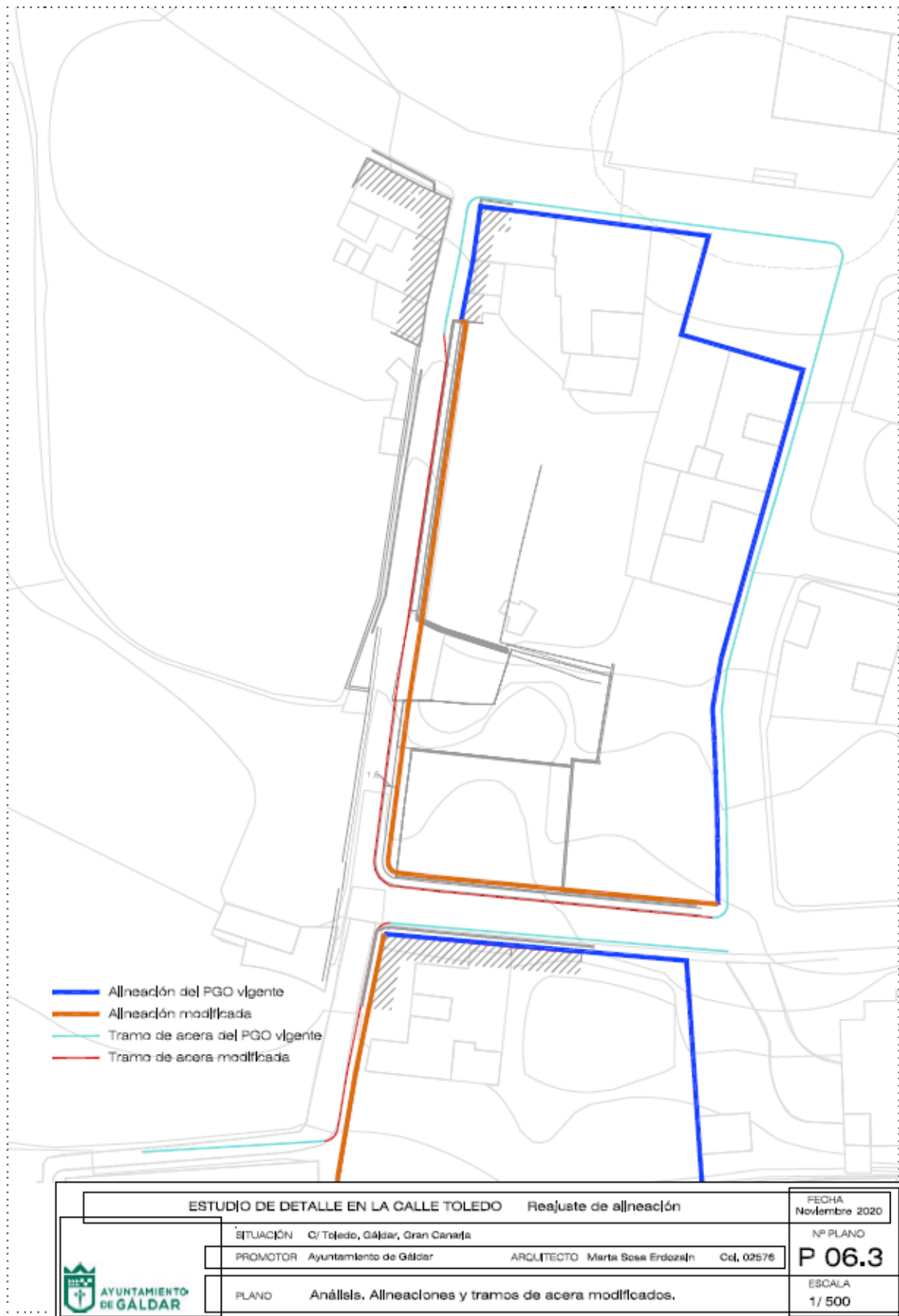
P 06.1 ANÁLISIS. ESTADO ACTUAL: ELEMENTOS DE REFERENCIA

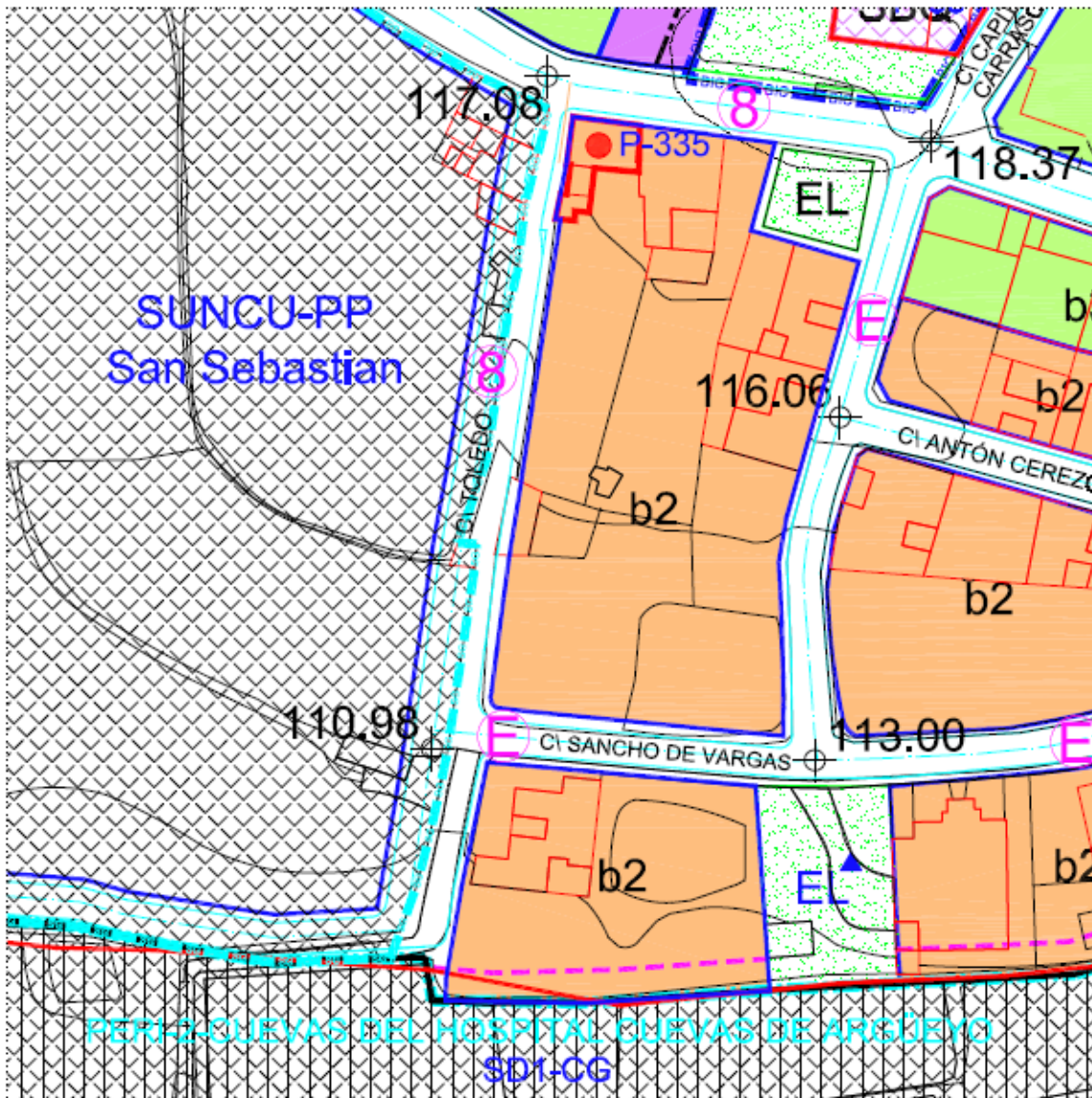


P 06.2 ANÁLISIS. ALINEACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTAS



P 06.3 ANÁLISIS. ALINEACIONES Y TRAMOS DE ACERA MODIFICADOS





ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

b2 Edificación en manzana cerrada

b3 Edificación en manzana cerrada

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

SG SISTEMA GENERAL D DOTACIÓN Q EQUIPAMIENTO

USOS DOTACIONALES

E Espedidors

Social de uso específico

Monaster Social

Social de uso específico

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

ALINEACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN DE LA CALLE

SECCIÓN DE CALLE EXISTENTE

RASANTE

LÍMITE DE BLO Y ENTORNO

ELEMENTO PROTEGIDO

OBRA PÚBLICA PROPUESTA

ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA

ÁREA URBANA DE INTERÉS CULTURAL Y REHABILITACIÓN URBANA

CLASIFICACIÓN DE SUELO

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE TOLEDO		Reajuste de alineación	FECHA Noviembre 2020
SITUACIÓN		C/ Toledo, Gáldar, Gran Canaria	NO PLANO
PROYECTOR		Ayuntamiento de Gáldar	ARQUITECTO: María Soledad Cruzán C64 02576
PLANO		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, Ordenación Pormenorizada	P 07 ESCALA 1/ 500

Marta Sosa Erdozain
Arquitecta col. 2576