



MODIFICACIÓN MENOR ESTUDIO DE DETALLE PARCELA ED-CG DEL SUSO-R1 CASCO DE GÁLDAR

OCTUBRE 2019

Coordinador Municipal:

Salvador Vicario Ortega

Arquitecto

Coordinador de redacción:

Fco. Javier Solís Robaina

Arquitecto

Equipo Redactor:

Fco. Javier Solís Robaina

Arquitecto

Carlos Pino González

Arquitecto

Laura Solís González

Arquitecta

0 Índice

1. MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1 Antecedentes	4
1.2 Planeamiento Vigente	7
1.3 Descripción de Afecciones por Legislación Sectorial	11
1.4 Situación de la Zona Afectada	19
1.5 Identificación de la Realidad Construida en la zona	19
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	21
2.1 Marco Jurídico de la Modificación Menor	21
2.2 Justificación y Objetivos de la Modificación Menor	21
2.3 Propuestas y Análisis de Alternativas	24
2.4 Justificación de la alternativa seleccionada	29
2.5 Estudio de la Ordenación Propuesta	30
3. NORMATIVA DE APLICACIÓN	32
4. ADECUACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA ESTABLECIDOS EN EL PGO	34

1 Memoria Informativa

El Plan General de Ordenación de Gáldar (en adelante PGO), 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 en el BOC, y publicación íntegra de su normativa en BOP de Las Palmas de 9 de marzo de 2007.

La necesidad de tramitar la presente alteración de planeamiento resulta de la incompatibilidad de las alineaciones establecidas por el Estudio de Detalle de la parcela ED-CG SUSO R1 Casco de Gáldar, aprobado definitivamente el 28 de Noviembre de 2013 por el Ayuntamiento de Gáldar, y los hallazgos arqueológicos encontrados durante el desarrollo del Área Edificable 2.

La presente modificación del planeamiento se sustenta en lo expuesto en el Capítulo VI de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en base a ella se desarrolla esta modificación. La organización de este documento se ha adaptado lo más fielmente posible a lo descrito en el Título V "Instrumentos de Ordenación" del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de Diciembre, en donde se describen los estándares de organización de los documentos que forman el conjunto del planeamiento urbanístico de Canarias.

1.1 Antecedentes

El PGO de Gáldar remite a estudio de detalle la parcela calificada con uso educativo dotacional ED-CG, incluida dentro del SUSO-R1 Casco de Gáldar. El suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-R1 es un sector de ordenación incorporado por el PGO al contar con Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en pleno con fecha 11 de Abril de 2001 (Plan Parcial del S.A.U. 2 (R) de Gáldar Sector S-1, dicha denominación viene dada por la Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Gáldar de 1997, anterior planeamiento municipal que sectorizó dicho suelo).

El Estudio de Detalle de la parcela ED-CG SUSO R1 Casco de Gáldar, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Gáldar de fecha 28 de Noviembre de 2013. En dicho Estudio de Detalle se delimitan tres áreas edificables, AE-1, AE-2, AE-3, y tres áreas libres de edificación, ALE-1, ALE-2 y ALE-3, además se ordenan volumétricamente las áreas edificables estableciendo alineaciones y retranqueos.



Extracto del plano del Estudio de Detalle de la parcela ED-CG SUSO R1

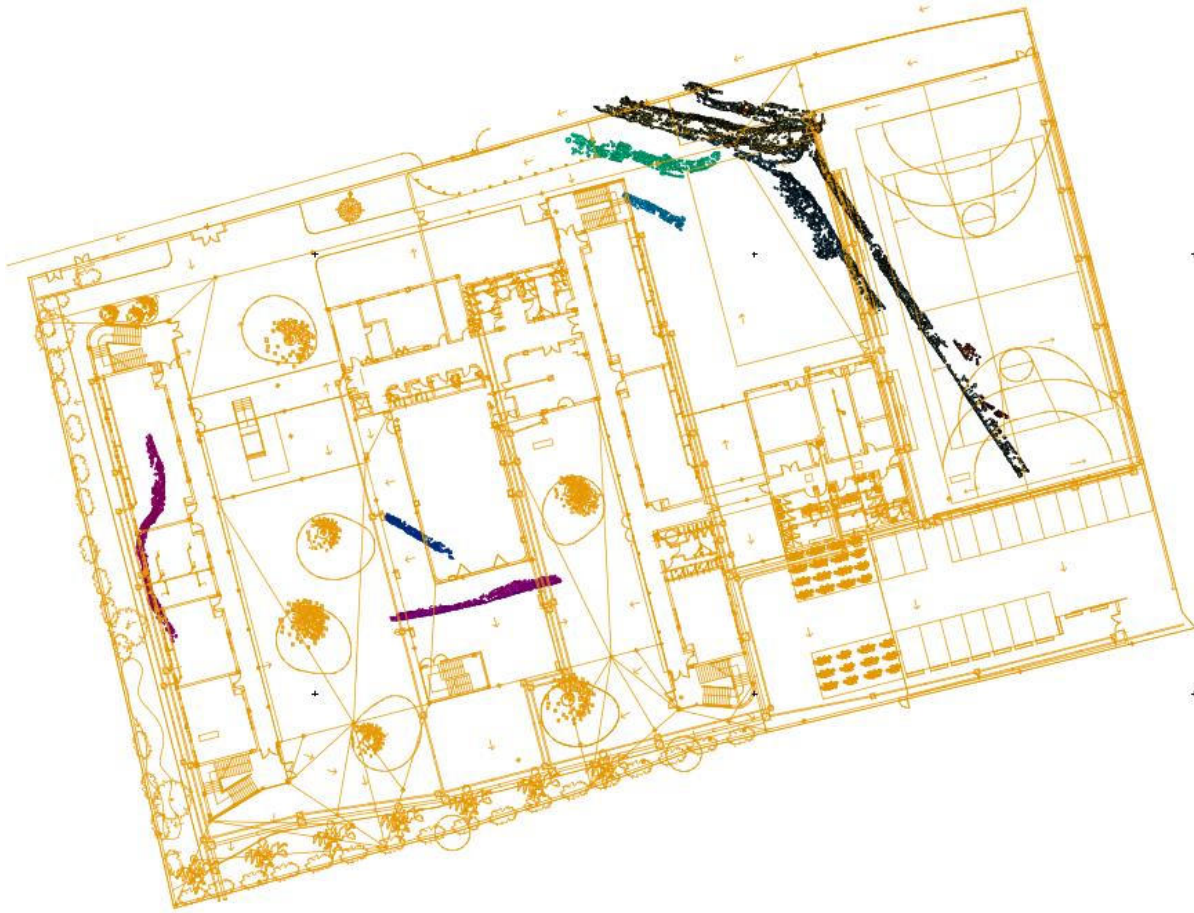
Tras la cesión por parte del Ayuntamiento de Gáldar a la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias de la parcela de 8.698 m², correspondiente al área edificable AE-2, se iniciaron los trámites administrativos para ejecutar **CONSTRUCCIÓN IES 22 UDS + 3 AULAS D FP + SALÓN DE ACTOS DE GÁLDAR**, promovido por dicha Consejería.

Amparado en el artículo 110.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que permite anticipar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto de la unidad, siempre que sea necesario conforme al interés general y se garantice el acceso rodado y su posterior integración en el desarrollo futuro de la ordenación prevista, como es el caso, y en base a los informes favorables del Consejo Insular de Aguas y del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico, se emitió informe de conformidad municipal para la ejecución de las referidas obras.

El citado informe del SERVICIO DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO de fecha 15/12/2014 que resultaba favorable condicionado, entre otras medidas, a la realización de “excavación arqueológica en extensión previa a cualquier intervención” en la zona A1 de la parcela de cuyos resultados cabe la posibilidad de que se introduzcan “modificaciones al proyecto inicial” y la propuesta de “integración de los restos arqueológicos en el proyecto edificatorio” para su disfrute público, se considera que los trabajos constructivos en esta zona del solar no podrán llevarse a cabo, en su caso, hasta tanto no se hayan introducido las modificaciones necesarias en el proyecto inicial, haya sido convenientemente visado por la administración competente y se cuente, además, con un proyecto de conservación, restauración, integración e interpretación de los restos arqueológicos.

Tras la realización de nueva campaña arqueológica promovida por la Consejería de Educación, se elabora Informe-Intervención arqueológica abril-septiembre 2015 realizado por la empresa TIBICENA ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO, S.L. En dicho Informe se pone de manifiesto la existencia de una macroestructura en dos muros paralelos que conforman lo que podría ser un camino de gran valor arqueológico bajo la proyección del gimnasio proyectado. En el informe se pormenorizan los aspectos del proyecto CONSTRUCCIÓN IES 22 UDS + 3 AULAS D FP + SALÓN DE ACTOS DE GÁLDAR que deben ser modificados a efectos de

compatibilizar la protección de los bienes arqueológicos presentes en la parcela, resultando de especial relevancia que la proyección del gimnasio previsto coincide con la traza del camino a preservar.



Extracto del Plano 11 del Informe-Intervención Abril-Septiembre de 2015, donde se aprecia la superposición de parte del entramado del yacimiento y del gimnasio proyectado

En base a los requerimientos arqueológicos de la parcela los redactores del proyecto reordenan la volumetría correspondiente al área deportiva, integrando el yacimiento arqueológico en la parcela. En el proyecto modificado se mantienen semejantes los parámetros de edificabilidad, ocupación y alturas en la nueva propuesta, y dentro de los parámetros establecidos por el Estudio de Detalle de la parcela ED-CG SUSO R-1 Casco de Gáldar. Como consecuencia de la integración del proyecto al yacimiento arqueológico, los retranqueos establecidos en el Estudio de Detalle para la parcela AE-2 no pueden ser respetados.



Extracto del Plano 19, del "Proyecto de Arquitectura Modificado núm.2 sobre el proyecto de ejecución, relativo al área deportiva e integración de yacimientos arqueológicos y acceso al Centro del I.E.S. de 22 uds y 3 ciclos formativos". Fecha Junio de 2018

Por ello y dada la fertilidad arqueológica del área AE-2 y la potencialidad arqueológica del resto de áreas edificables AE-1 y AE-3 definidas en el Estudio de Detalle de la parcela ED-CG procede sustituir los retranqueos establecidos por una envolvente que englobe a cada una de las áreas edificables. La nueva envolvente mantendrá la edificabilidad, ocupación, alturas y número de plantas anteriores, permitiendo la flexibilidad necesaria para compatibilizar el desarrollo de las parcelas AE-1, AE-2 y AE-3 atendiendo a los posibles condicionantes arqueológicos que pudieran surgir.

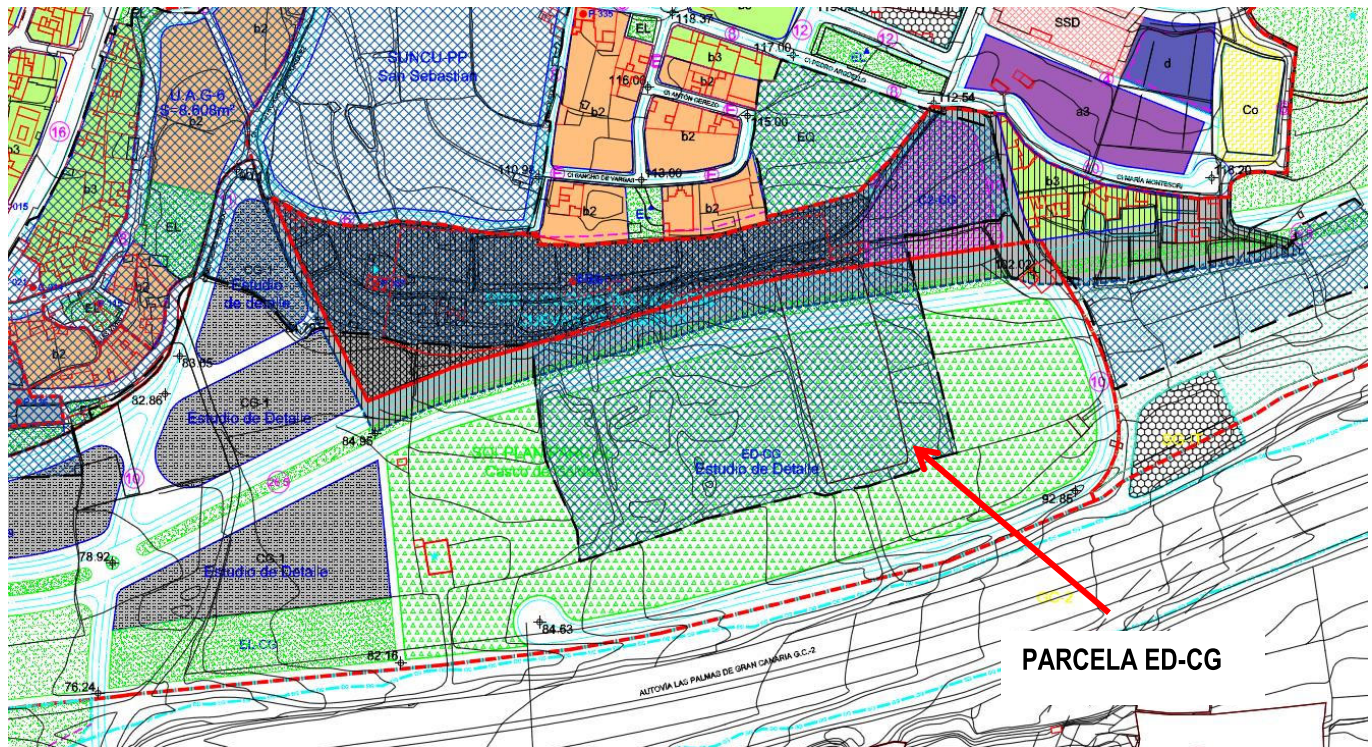
1.2 Planeamiento Vigente

El instrumento de planeamiento urbanístico 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, 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.

Según el referido instrumento urbanístico la parcela ED-CG, parcela dotacional de uso educativo, se incluye en el SUSO-R1 Casco de Gáldar. El suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-R1 Casco de Gáldar es un sector de ordenación incorporada por el PGO al contar con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de Abril de 2001.

El Plan Operativo del PGO incorpora en sus ámbitos urbanísticos de gestión la ficha del sector SUSO R-1 Casco de Gáldar, así como la de sus dos unidades de actuación en que se subdivide su gestión. La UA-1, donde se sitúa la parcela objeto de esta modificación menor, a desarrollar por COOPERACIÓN, y la UA-2 situada al Este del Sector de desarrollo privado.

La parcela dotacional de uso educativo ED-CG se incluye dentro de la UA-1, según se recoge en la referida ficha del PGO. Tanto en dicha ficha como en el plano de ordenación O-8 se remite esta parcela a Estudio de Detalle



Extracto del Plano O.84 - Ordenación Pormenorizada Casco de Gáldar

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO-R1 CASCO DE GÁLDAR								
Superficie						142172	m ²	
Superficie Sistema General SG-EL-3						25263	m ²	
Superficie de la Unidad						116909	m ²	
Uso Característico	Residencial							
Uso Compatible	Comercial y Dotacional							
Densidad		51	Vivi/Ha.	Nº máximo de viviendas		697		viv.
Coefficiente de Edificabilidad		0.76	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		103471		m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA
		(m ²)			(m ² /m ²)	(%)		(m ²)
M-1	R	5081	CG1	146	3.60	100	5	18293
M-2	R	3717	CG1	107	3.60	100	5	13382
M-3	R	4840	CG1	139	3.60	100	5	17423
M-4	R	2209	CG1	64	3.60	100	5	7954
M-5	R	3429	CG1	99	3.60	100	5	12344
M-6	R	4919	CG1	142	3.60	100	5	17708
ED	ED	997			0.44	Libre	1	439
ED	ED	31585	ED-CG		0.47	Libre	Libre	14845
EL-1	EL	2074	EL-CG		0.05			104
EL-2	EL	14582	EL-CG		0.05			729
EL-3	EL	769	EL-CG		0.05			38
EL-4	EL	690	EL-CG		0.05			35
EL-5	EL	3536	EL-CG		0.05			177
TOTAL		78429		697				103471
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUIDA				
RESIDENCIAL		5081					69683	m ²
COMERCIAL COMPATIBLE							17421	m ²
DOTACIONES		31585					14845	m ²
EQUIPAMIENTOS								
ESPACIOS LIBRES		21651					1083	m ²
SERVICIOS URBANOS		997					439	m ²
VIARIO								
VIARIO EXISTENTE								
TOTAL		136138					103471	m ²
SISTEMAS DE ACTUACION	Público - Cooperación.							
PLAZOS	1º Cuatrienio							
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO								
Aprovechamiento residencial					69685.00		U.A.L.	
Aprovechamiento comercial					20905.20		U.A.L.	
Aprovechamiento hidráulico					307.30		U.A.L.	
Aprovechamiento total					90897.00		U.A.L.	
Aprovechamiento medio					0.8817		U.A.L./m ²	
10% Cesión					9089.70		U.A.L.	
CONDICIONES A LA EJECUCIÓN								
La parcela ED incluye un pozo cuya explotación se considera compatible mediante convenio con el Ayuntamiento, que conceda la concesión administrativa del uso, hasta la extinción del título administrativo habilitante o del propio recurso hidráulico.								
Respecto a las manzanas M-1, M-2, M-3, M-4 y M-6 la alineación exterior estará en el interior de la acera con edificaciones adosadas a las medianeras en lo que se refiere al frontis que da a la Rambla para conseguir la manzana cerrada homogénea.								
DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las								
Las manzanas M1, M2, M3, M4, M5, M6 y ED están sometidas a Estudio de Detalle.								
La fachada trasera de la manzana M-2 constituida por un estanque debe ser acondicionada con un chapado en piedra u otro material de aspecto pétreo.								

FICHA UA-1 DEL SUSO R-1.PLAN OPERATIVO – ÁMBITOS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN DEL PGO DE GÁLDAR

De una parte, la ficha expuesta arriba define:

USO	ED
SUPERFICIE	31.585 m ²
TIPOLOGÍA	ED-CG
EDIFICABILIDAD	0,47 m ² /m ²
OCUPACIÓN	Libre
NÚMERO DE PLANTAS	Libre
SUP. CONSTRUIDA	14.845 m ²

En las Condiciones de Ejecución de esta Unidad de Actuación se incluye: "La parcela ED incluye un pozo cuya explotación se considera compatible mediante convenio con el Ayuntamiento, que conceda la concesión administrativa del uso, hasta la extinción del título administrativo habilitante o del propio recurso hidráulico".

Asimismo se establece, dentro de las determinaciones de contenido ambiental: "Las manzanas M1, M2, M3, M4, M5, M6 y Ed están sometidas a Estudio de Detalle".

Estas condiciones coinciden con las que establecía el citado Plan Parcial del S.A.U. 2 (R) de Gáldar:

PARCELA	DOC
USO PRINCIPAL	Docente
USO COMPATIBLE	Los de la Legislación sectorial
SUPERFICIE	31.585 m ²
EDIFICABILIDAD PRINCIPAL	14.914 m ² (*)
COEF. EDIFICABILIDAD	0,47 m ² /m ²
SEPARACIÓN A LINDERO FRONTAL	Libre
SEPARACIÓN A OTROS LINDEROS	Libre
RASANTE	Libre
ALINEACIÓN	Libre
SUP. OCUPADA	Libre
ALTURA Núm.PLANTAS	Libre
PLAZAS DE GARAJE	14.845 m ²
PARCELA MÍNIMA	Libre
PARTICULARIDADES	Sometida a Estudio de Detalle

(*) Nótese que el PGO al aplicar el coeficiente de edificabilidad 0,47 m²/m² sobre la superficie de parcela, 31.585 m², ha reducido en 69 m² la superficie construida máxima recogida en el Plan Parcial. Dicha superficie se entiende mínima y sin mayor consecuencia sobre el global.

Por otra parte, el artículo 62 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO recoge las Condiciones de la Subzona ED-CG

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA:

Edificación abierta. Está sometida a Estudio de Detalle.

2. CONDICIONES DE USO

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

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje, en total cuarenta (40) plazas.

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

4. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Libre.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'47 m2 construidos por cada m2 de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: Libre.

RETRANQUEOS: No se fijan.

1.3 Descripción de las Afecciones por Legislación Sectorial

El Plan Parcial del SAU 2(R) de Gáldar Sector S-1 del cual resulta la presente parcela ED-CG ya fue objeto de informes sectoriales favorables en la tramitación del mismo que concluyeron en la aprobación definitiva de dicho Plan Parcial.

A continuación se detallan las afecciones de la parcela ED-CG y los informes vinculados a los organismos responsables de las mismas. Dichos informes ya fueron tenidos en cuenta por los redactores del Estudio de Detalle, objeto de este documento de Modificación.

1.3.1 AFECCIÓN DE LA CARRETERA GC-2

La parcela ED-CG se desarrolla longitudinalmente en paralelo con la carretera GC-2. Aunque no colinda con ella, la proximidad a la carretera genera afecciones las cuales son tratadas en el informe que emitió la Viceconsejería de Infraestructuras, Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias de fecha 25 de Septiembre de 2000. Este informe resulta FAVORABLE condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Serán de aplicación los anchos establecidos en el artículo 45.1 del decreto 131/95, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras.

Carretera	Autovía "Guía-Gáldar-Agaete"
Dominio Público	8 Metros

ZONAS DE SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN

"Los anchos medidos en metros establecidos en la Disposición Transitoria Segunda establecidos en el artículo 45.1 del decreto 131/95, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras"

Carretera	Autovía "Guía-Gáldar-Agaete"
Servidumbre	15 Metros
Afección	7 metros

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Las distancias indicadas en la Disposición Transitoria Segunda del decreto 131/95, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, medidas desde la Arista Exterior de la Calzada:

Carretera	Autovía "Guía-Gáldar-Agaete"
Línea de Edificación	30 Metros

Debiendo quedar los cerramientos de parcelas, edificaciones y canalizaciones subterráneas a partir de la Línea de Edificación.

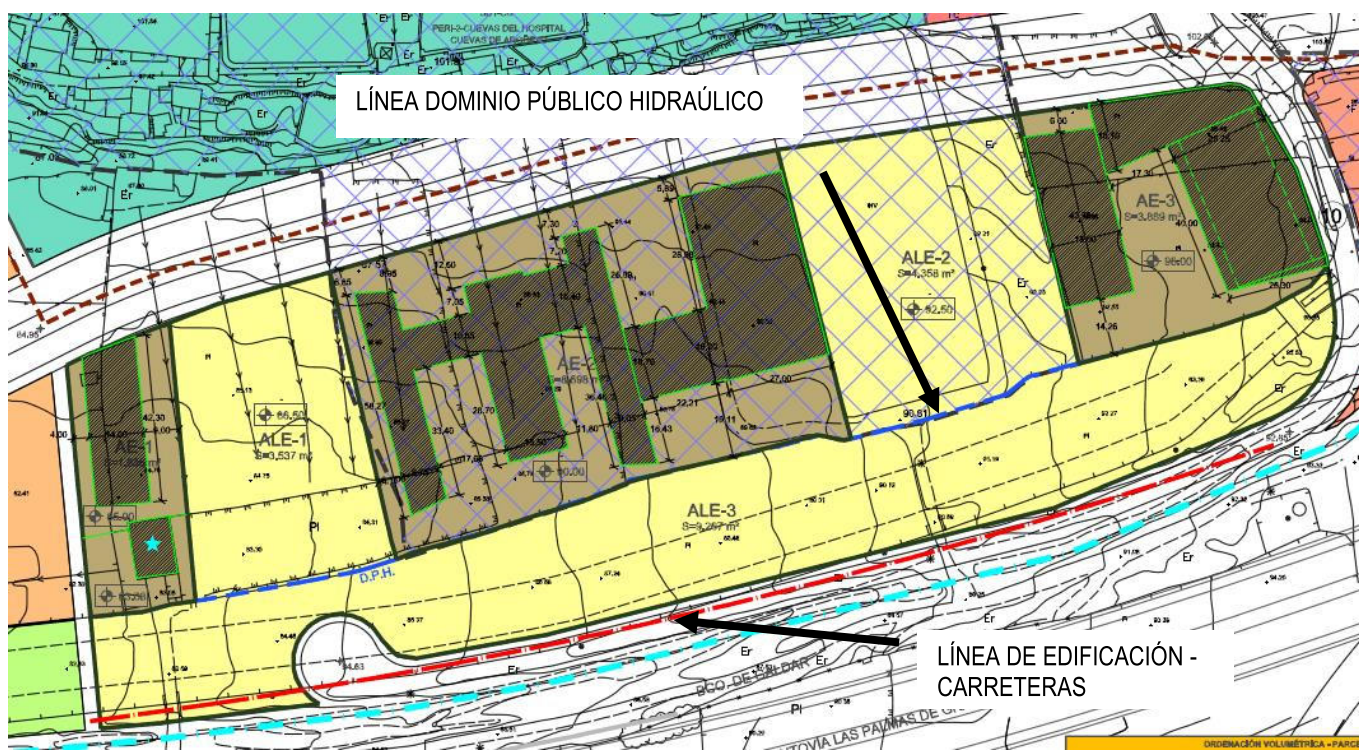
El documento del Estudio de Detalle, el cuál es objeto de esta modificación menor, ya contempló estos condicionantes a la hora de redactar el documento que se aprobó definitivamente

1.3.2 AFECCIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO BARRANCO DE GÁLDAR

La parcela ED-CG ocupa terrenos de dominio público hidráulico del Barranco de Gáldar. El informe sobre el Plan Parcial del SAU 2(R) de Gáldar Sector S-1 que emitió en su día el Consejo Insular de Aguas, de fecha 05/10/1998, ya señalaba esta cuestión pronunciándose como sigue:

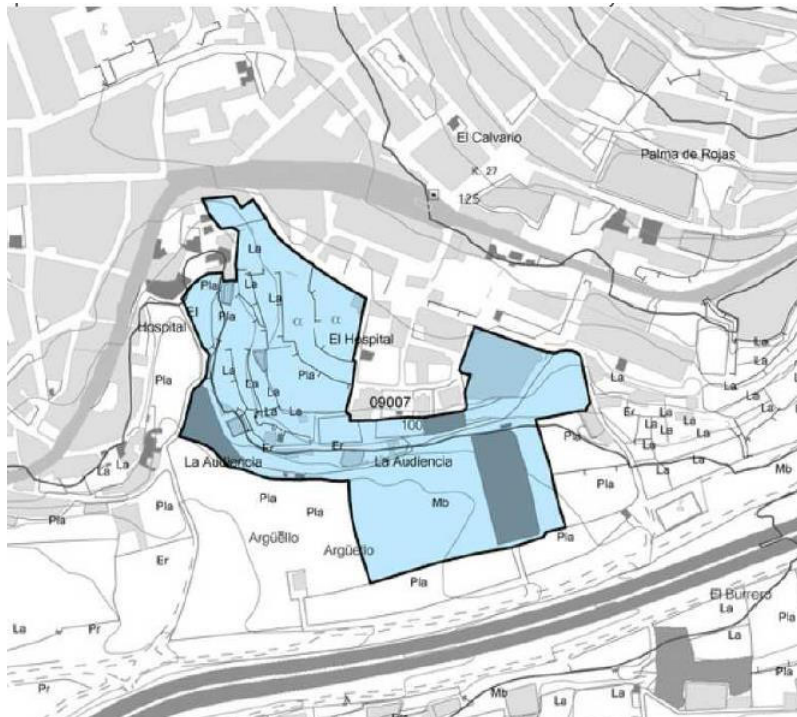
"En relación con el escrito y documentación presentada por esa Corporación, en el que se solicita informe sobre el Plan parcial de referencia, este CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE GRAN CANARIA, le comunica que del examen de la documentación aportada, se ha podido comprobar que los terrenos de dominio público hidráulico del llamado Barranco de Gáldar, están recogidos en la zonificación como Zona Verde, Equipamiento Docente y Deportivo, por lo que en principio, se estima no existen reparos por parte de este Consejo Insular de Aguas a dicho Plan, siempre que en dichos equipamientos no se contemple la construcción de edificaciones que constituyan residencia fija, y que cualquier tipo de actuación sobre dichos terrenos cuente con la previa concesión de los referidos terrenos y autorización para realizar las obras que se pretendan ejecutar en los mismos."

El documento del Estudio de Detalle, el cuál es objeto de esta modificación menor, ya contempló estos condicionantes a la hora de redactar el documento que se aprobó definitivamente



1.3.3 AFECCIÓN ÁREA ARQUEOLÓGICA

La parcela ED-CG se encuentra afectada por la zona arqueológica catalogada en la Carta Arqueológica de Gáldar, ficha 09007 EL HOSPITAL. La delimitación de esta área está especificada en el plano de Ordenación O.8 del PGO como "Área urbana de interés cultural y rehabilitación urbana"



El documento del Estudio de Detalle de la parcela ED-CG, aprobado inicialmente en Marzo de 2003, no hizo referencia alguna a la necesidad de realizar sondeos arqueológicos, siendo este un dato básico para poder establecer la ordenación del área y la ubicación de los nuevos volúmenes

Debido a esta deficiencia en el documento se emitió informe desfavorable por parte del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Gáldar el 3 de Junio de 2013. En la conclusión de dicho informe se expone:

“ El actual documento no tiene el contenido mínimo necesario, al tratarse de un área de gran fertilidad arqueológica, parte de la protociudad prehispánica de Gáldar y entorno de la ciudad histórica, son suelos destinados a nuevos crecimientos urbanos donde debe quedar garantizado el respeto a los valores culturales existentes en la zona y la conexión con el tejido urbano actual. ...se informa en sentido DESFAVORABLE, debe revisarse el documento de Estudio de Detalle e incorporar, a su vez, la siguiente información...”

Entre la numerosa información solicitada por el Servicio de Patrimonio se encontraban los siguientes puntos:

“ 2. Tiene que aportarse como anexo al documento, el estudio de los sondeos arqueológicos de la parcela, y su posible incidencia sobre las superficies propuestas, en aplicación del art. 65 de protección cautelar de yacimientos de la LPHC, ya que puede condicionar la situación de la edificación (volúmenes), siendo uno de los objetos del E.D.”

Ya en el documento modificado se contesta a este punto por parte del Equipo Redactor alegando que los sondeos a los que se hace referencia en el artículo 65.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, que dice "...la Administración competente podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la intervención...", se refieren a actos de ejecución y no a instrumentos de planeamiento y que por tanto estas prospecciones deberán incorporarse a las licencias o autorizaciones preceptivas"

Aun así, se aporta al documento del Estudio de Detalle modificado, la campaña arqueológica llevada a cabo por la empresa ARQUEOCANARIA, S.L. en Noviembre de 2005. Dicha campaña fue encargada por la Dirección General de Patrimonio Histórico del Gobierno de Canarias sobre parcela de 8.698 m² cedida por el Ayuntamiento de Gáldar a la Consejería de Educación para la construcción de I.E.S (parcela AE-2 del Estudio de Detalle) y resto de parcela municipal destinada a vial rambla de unos 2.693 m².

La conclusión redactada en la Memoria de dicha campaña arqueológica dice:

" En conclusión, no encontramos elementos de peso que impidan el desarrollo del proyecto de edificación del I.E.S; eso sí siempre que se compatibilice con la puesta en marcha de una serie de medidas arqueológicas que aplicadas en el transcurso de las obras de construcción del Instituto den cumplimiento a las necesidades patrimoniales del sitio"

Tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por el Pleno del Ayuntamiento de Gáldar de fecha 28 de Noviembre de 2013 y la cesión por parte del Ayuntamiento de Gáldar a la Consejería de Educación de la parcela AE-2, se inician los trámites para la ejecución de IES 22 UDS + 3 AULAS DE FP+ SALÓN DE ACTOS DE GÁLDAR promovido por dicha Consejería.

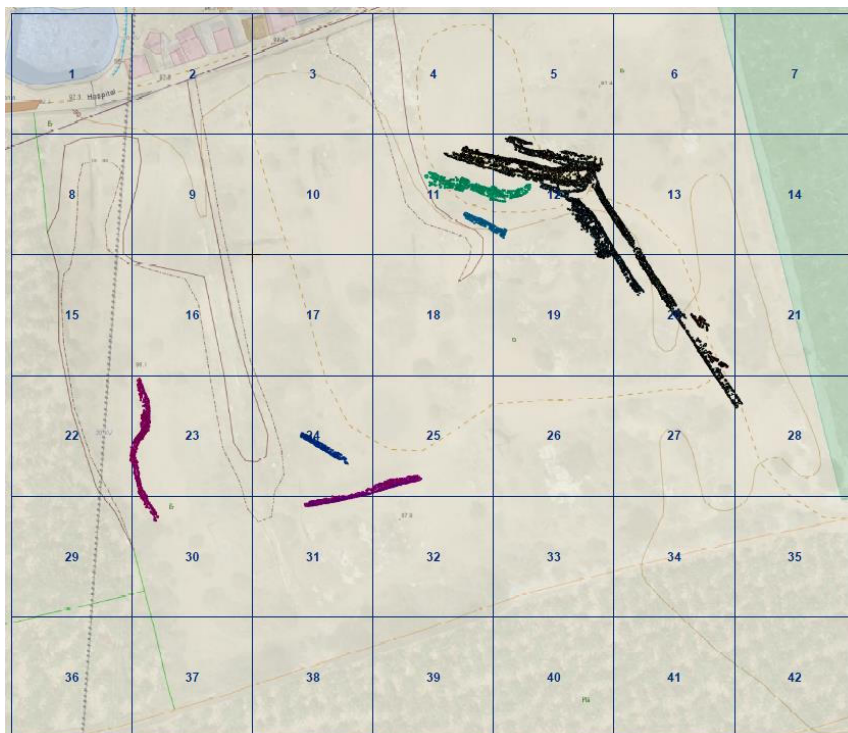
Amparado en el artículo 110.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre, que permite anticipar la ejecución de las dotaciones previstas aun cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto de la unidad y en base a los Informes favorables del Consejo Insular de Aguas y del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico, se emite informe de conformidad municipal para la ejecución de las referidas obras.

El informe del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico, mencionado en el párrafo anterior, con fecha 15 de Diciembre de 2014 resultaba favorable condicionado a la realización de excavación arqueológica en extensión previa a cualquier intervención en la zona A1 de la parcela. En dicho informe se avisaba de la posibilidad de que se tuviese que introducir modificaciones al proyecto inicial y una propuesta de integración de los restos arqueológicos.

A consecuencia de las condiciones impuestas por el Informe del Servicio de Cultura se realiza una nueva campaña arqueológica promovida por la Consejería de Educación y elaborada por la empresa TIBICENA ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO. Los resultados de esta nueva campaña se exponen en el documento " Informe-Intervención arqueológica abril-septiembre 2015" donde se informa de la existencia de nuevas evidencias arqueológicas, en su apartado 4 dedicado a las propuestas se expone:

- " 1. Respecto a los tres muros identificados en las Zonas B y C, se considera viable el sepultado de los mismos tras las labores de documentación (...)*
- 2. La documentación del complejo estructural localizado en la Zona A de la parcela, la notable extensión que presenta el mismo y las características excepcionales de este hallazgo, hacen necesario que se planteen alternativas a las previstas en el proyecto de construcción vigente en la actualidad del IES Gáldar, especialmente en el área destinada a pabellón deportivo(...)*
- 4.(...) Dichas alternativas han de descartar el asentamiento directo de elementos constructivos sobre las estructuras arqueológicas documentadas, así como sobre el pasillo que articula el espacio interpretado como camino...*

6. Se valora como necesario también, de cara a facilitar la comprensión de los restos arqueológicos conservados, que junto a los programas de excavaciones y restauración, se elabore una propuesta de interpretación y puesta en valor de dichos restos (...)



Plano 9, del informe-intervención realizado por TIBICENA ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO SL, donde se aprecian los restos de las zonas A y B (muros de las cuadrículas 23,24,25 y 31) y el gran complejo estructural de la derecha del plano encontrado en la zona C.

A consecuencia de este informe se modifica el proyecto para el IES de Gáldar, reordenando la volumetría correspondiente al área deportiva e integrando el yacimiento arqueológico de la Zona A. Esta modificación resulta incompatible con los retranqueos ordenados por el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 28 de Noviembre de 2013, los cuales no pueden ser mantenidos a consecuencia de los hallazgos encontrados en la parcela.

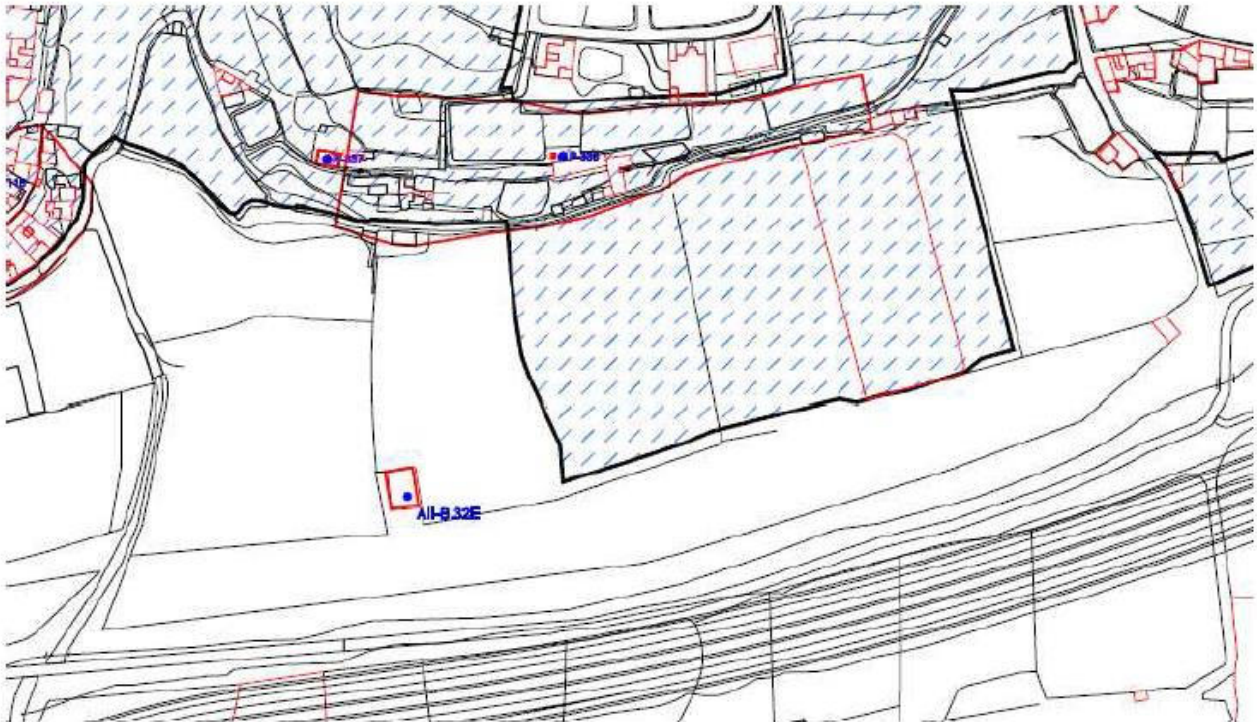
Teniendo en cuenta los nuevos hallazgos encontrados y dada la fertilidad arqueológica de las áreas edificables AE-1, AE2 y AE-3 definidas en el Estudio de Detalle, se cree necesaria la modificación de los retranqueos planteados en el instrumento de ordenación. Los nuevos retranqueos deberían permitir una flexibilidad que permita compatibilizar el desarrollo de dichas Áreas Edificables con los condicionantes arqueológicos que pudieran surgir, manteniendo los parámetros de edificabilidad, ocupación, alturas y número de plantas. Es por ello que se redacta esta modificación menor.

1.3.4 AFECCIONES IMPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Como se señaló en el apartado de 1.2, la ficha de la unidad de actuación UA-1 del sector SUSO R-1 Casco de Gáldar incluida en el Tomo Ámbitos Urbanísticos de Gestión del PGO, señala en las Condiciones de Ejecución:

“ La parcela ED incluye un pozo cuya explotación se considera compatible mediante convenio con el Ayuntamiento, que conceda la concesión administrativa de uso, hasta la extinción del título administrativo habilitante o del propio recurso hidráulico”

Esta decisión parece coherente con el valor etnográfico que se le reconoce a dicho inmueble en el Catálogo de protección del PGO al incluirlo en el mismo, Ficha A.II-B.32E



Detalle plano C.4 del Catálogo arquitectónico donde se ubica el pozo objeto de catalogación

CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO DE GÁLDAR

CÓDIGO DE FICHA **A.II-B.32E**

DENOMINACIÓN

Pozo del Barrio del Hospital

LOCALIZACIÓN

Calle y número: Barranco de Gáldar

Población: Casco de Gáldar

Código postal: 35460

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:

Superficie de parcela:

Superficie construida:

Número de plantas:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

Propiedad: Privada

USOS

Uso original: Extracción de agua. Pozos

Uso actual: Extracción de agua. Pozos.

Planta baja:

Planta alta:



Plano de referencia en cartografía P.G.O: C.Casco

TIPIFICACIÓN DEL INMUEBLE/ ESPACIO

Militar/ Seguridad	Acuartelamiento	<input type="checkbox"/>	Castillo	<input type="checkbox"/>	Ente Militar	<input type="checkbox"/>	Fuerte	<input type="checkbox"/>	Garita	<input type="checkbox"/>
Cultural	Academia/Colegio	<input type="checkbox"/>	Ente Cultural	<input type="checkbox"/>	Museo	<input type="checkbox"/>	One	<input type="checkbox"/>	Teatro	<input type="checkbox"/>
Religioso	Catedral	<input type="checkbox"/>	Iglesia Parroquial	<input type="checkbox"/>	Ermita	<input type="checkbox"/>	Capilla	<input type="checkbox"/>	Convento	<input type="checkbox"/>
Comercial/ Industrial	Mercado	<input type="checkbox"/>	Fábrica	<input type="checkbox"/>	Kiosko	<input type="checkbox"/>	Almacén	<input type="checkbox"/>	Cantera	<input type="checkbox"/>
Administrativo/ Civil	Ayuntamiento	<input type="checkbox"/>	Juzgado	<input type="checkbox"/>	Faro	<input type="checkbox"/>	Puerto	<input type="checkbox"/>	Puente	<input type="checkbox"/>
Esp. Libres/ Ocio	Plaza	<input type="checkbox"/>	Alameda	<input type="checkbox"/>	Jardín	<input type="checkbox"/>	Sitio Histórico	<input type="checkbox"/>	Adoquinado	<input type="checkbox"/>
Mobiliario Urbano	Banco	<input type="checkbox"/>	Farol	<input type="checkbox"/>	Reja	<input type="checkbox"/>	Pérgola	<input type="checkbox"/>	Monumento	<input type="checkbox"/>
Agropecuario	Almacén	<input type="checkbox"/>	Alpendre	<input type="checkbox"/>	Aperos	<input type="checkbox"/>	Molino	<input type="checkbox"/>	Era	<input type="checkbox"/>
Infraest. Hidrológica	Pozos	<input checked="" type="checkbox"/>	Troneras	<input type="checkbox"/>	Acequias	<input type="checkbox"/>	Acueductos	<input type="checkbox"/>	Estanques	<input type="checkbox"/>
Residencial	Palacete	<input type="checkbox"/>	Viv urbana	<input type="checkbox"/>	Hacienda rural	<input type="checkbox"/>	Viv. rural	<input type="checkbox"/>	Casa cueva	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGÍA

Edificación aislada, de un solo cuerpo, con cubierta plana.

DATOS HISTÓRICOS

Construcción del siglo XX. Se extraen aproximadamente de 24 a 30 horas de agua para el riego de fincas.

POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DEL SUBSUELO

Si
No

Zona arqueológica:

Grado:

CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO DE GÁLDAR

CÓDIGO DE FICHA A.II-B.32E

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificación aislada de un solo cuerpo, de una planta de altura, ubicada próxima al cauce del Barranco de Gáldar.

La construcción está ejecutada con mampostería cogida con mortero y revestida con cal. La cubierta es plana, y se manifiesta en las fachadas a modo de cornisa, como único elemento ornamental de la edificación. Ésta se remata con un pequeño parapeto.

En el eje de la fachada principal se ubica el hueco de acceso, de grandes dimensiones, al tiempo que se interrumpe el parapeto para dejar el espacio de acceso a la cubierta.



ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Bueno Regular Malo

B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)

Categoría:

Fecha de incoación:

Fecha de declaración:

VALORACIÓN

Junto con el situado en las proximidades del Puente de los "tres ojos", y el situado en el área de "El Blanquizar" conforman el conjunto de pozos en torno al barranco de Gáldar y un ejemplo más de las múltiples construcciones ligadas a la extracción, reparto y almacenamiento de agua. El inmueble debe ser considerado como recinto contenedor de la maquinaria extractiva interior, que deberá conservarse por albergar los valores que motivan la catalogación.

GRADO DE PROTECCIÓN

Integral

Ambiental

Parcial

TIPO DE INTERVENCIÓN

Conservación, consolidación, restauración y rehabilitación. Conservación y reposición de piezas -si fuese necesario- de la maquinaria extractiva dado que el inmueble vacío carece de valor arquitectónico en sí mismo.

MEDIDAS DE ADECUACIÓN:

Obras destinadas a la conservación del inmueble, tales como saneamiento de las fachadas, reparación de las carpinterías y limpieza del entorno.

BIBLIOGRAFÍA/ DOCUMENTACIÓN:

--

1.4 Situación de la Zona Afectada

La parcela ED-CG objeto de esta modificación menor se sitúa al Sur del Centro urbano de la ciudad de Gáldar, en el ámbito conocido como el Hospital. El solar se sitúa en la base del pico de la Montaña de Gáldar justo en el borde interior del cauce del Barranco de Gáldar. La parcela discurre paralela al trazado de la carretera GC-2.

En la actualidad esta área se encuentra ocupada por antiguos terrenos de cultivos ya abandonados y por una explotación de plataneras en uso.

1.5 Identificación de la Realidad Construida en la Zona

A continuación se exponen fotografías del área afectada por el Estudio de Detalle:





2 Memoria Justificativa

2.1 Marco Jurídico de la Modificación Menor

Naturaleza de la alteración

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en sus artículos 163 y 164 las causas de modificación (sustancial o menor) de los instrumentos de ordenación.

Así, el artículo 164 dispone en su primer apartado: “

“ Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial”

Entendiendo por modificación sustancial, conforme al art 163:

- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- 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.*

El objeto de la presente modificación, como ya se ha expuesto, es la modificación de los retranqueos definidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 28 de Noviembre de 2014. Esta Modificación Menor mantendrá los parámetros de edificabilidad, ocupación, alturas, número de plantas y usos definidos en el instrumento de ordenación ya aprobado. Por tanto podemos concluir que la misma no tiene la consideración de sustancial y por ende estamos ante una modificación menor.

Procedimiento y Exoneración del Documento de Avance

Conforme al art 164.2 de la LSENPC'17,

“Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones”

Siendo la fecha de publicación del PGO el 28/10/2014, ha transcurrido el año establecido como límite, siendo procedente la tramitación de la presente modificación.

El artículo 165.2 de la LSENPC'17 expone sobre la tramitación de las modificaciones menores lo siguiente:

“ La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado”

A su vez el Reglamento de Planeamiento de Canarias, Decreto 181/2018, en su artículo 106.2 establece:

“ En el caso de la modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental simplificada”

En base a lo dispuesto por los artículos arriba descritos esta modificación menor esta exonerada del trámite del documento de avance así como de los trámites de consulta pública previa

Exoneración de la Evaluación Ambiental

De acuerdo al artículo 150.4, de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que dice:

“Art,150.4 – Para la elaboración y la aprobación de los estudio de detalle se estará a los 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”

El presente Estudio de Detalle por tanto no requiere del procedimiento de evaluación ambiental para su aprobación.

2.2 Justificación y Objetivos de la Modificación Menor

Necesidad y Oportunidad de la Alteración del PGO de Gáldar

La tramitación de la presente alteración de planeamiento resulta de la necesidad de adaptar los retranqueos establecidos en el documento del Estudio de detalle, aprobado definitivamente el 28 de Noviembre de 2014, por el Ayuntamiento de Gáldar a la realidad arqueológica descubierta entre la aprobación de dicho documento y el momento de redactar esta Modificación.

Tal y como se ha expuesto detalladamente a lo largo del punto 1 de este documento los numerosos hallazgos arqueológicos encontrados en las dos campañas realizadas ponen de manifiesto la fertilidad arqueológica del área edificable AE-2, y la potencialidad de las áreas próximas AE-1 y AE-3.

En primer lugar los retranqueos definidos en el Estudio de Detalle para el área AE-2 no pueden ser respetados a razón de existir evidencias arqueológicas que lo impiden. Por otra parte es importante recordar que también existen retranqueos definidos por

dicho Instrumento de Ordenación para las parcelas AE-1 y AE-3, retranqueos que podrían verse afectados por la aparición de futuros descubrimientos arqueológicos de valor. .

Justificación Eliminación parámetros de retranqueoS. Necesidad de definir un volumen virtual o límite

El artículo 150 de la ley 4/2017 LSENP, determina el objeto de los 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

La finalidad de los Estudios de Detalle es por tanto, la de establecer los límites edificables dentro de la parcelas mediante la definición de las alineaciones, rasantes, ocupaciones y volúmenes permitidos.

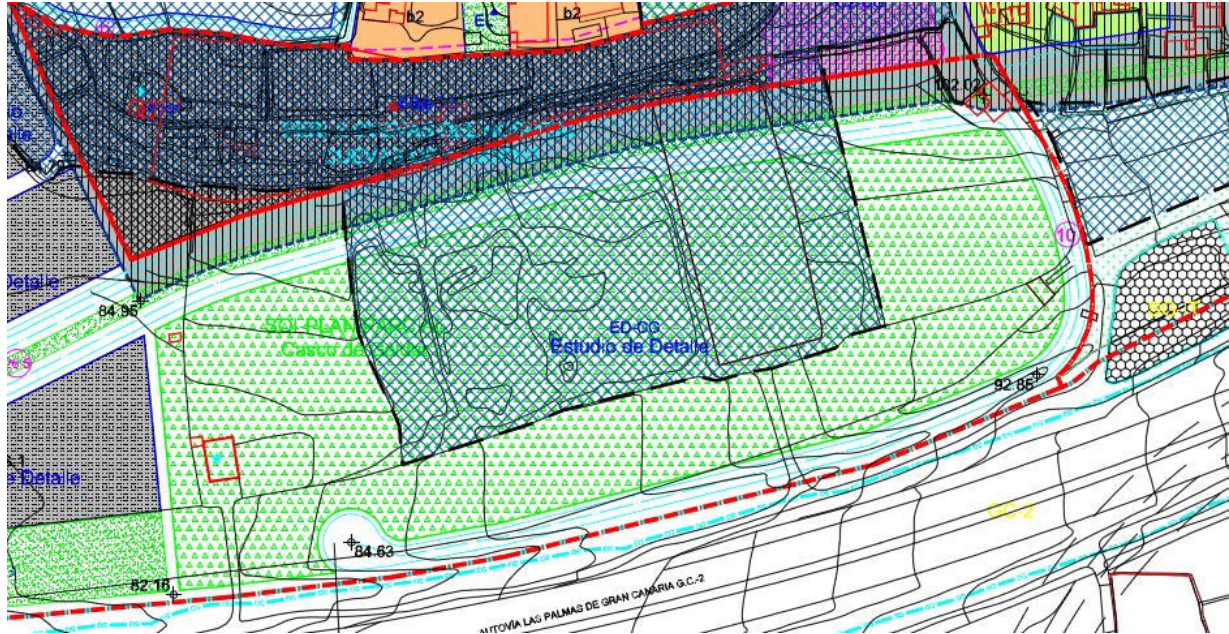
Es precisamente la definición pormenorizada de los retranqueos y alineaciones que se establecieron en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente lo que generó, una vez descubiertos los hallazgos arqueológicos fruto de la tramitación del Proyecto del IES Gáldar, incompatibilidades entre los retranqueos previstos en el Instrumento de Ordenación y las estructuras arqueológicas descubiertas. Podemos afirmar por lo tanto que la inflexibilidad que genera la definición pormenorizada de los retranqueos en este Instrumento de Ordenación no son compatibles con el desarrollo de la parcela ED-CG SUSO R1, donde la posible aparición de nuevos descubrimientos supondría la necesidad de modificación de los mismos en cada Modificación Menor del Instrumento de Ordenación.

La singularidad de este Estudio de Detalle radica precisamente en la necesidad de poder flexibilizar la posición regulada de las edificaciones en función de la aparición de nuevos condicionantes arqueológicos. Por esta razón no parece lógico que esta modificación del Instrumento de Ordenación vuelva a definir los nuevos retranqueos dentro de las parcelas edificables basándose en los condicionantes arqueológicos descubiertos hasta la fecha. La posibilidad de aparición de nuevos descubrimientos arqueológicos quedan más que demostradas en los datos recogidos por las diversas campañas arqueológicas realizadas en la parcela ED-CG, las cuales confirman la fertilidad arqueológica del área.

Por todo lo expuesto anteriormente, parece lógico que esta modificación menor de Estudio de Detalle defina dentro de las áreas edificables AE-1, AE-2 y AE-3 unas envolventes delimitadas por la proyección en planta de cada una de estas áreas. Estas envolventes virtuales permitirán el posicionamiento libre de las edificaciones dentro de las parcelas, lo que facilitará la adaptabilidad de las mismas a las posibles restricciones arqueológicas futuras. Dentro de estas envolventes se deberán cumplir los parámetros de edificabilidad, ocupación, alturas y número de plantas ya establecidos para la UA-1 del SUSO R1.

2.3 Propuesta y Análisis de Alternativas

En base al objeto de la presente Modificación Menor, se exponen diferentes alternativas con el fin de seleccionar la más apropiada tanto técnica como ambientalmente.



Delimitación del área objeto del Estudio de Detalle sobre PGO vigente



Delimitación del área objeto del Estudio de Detalle sobre ortofoto

ALTERNATIVA 00

La alternativa 0 que siempre debe ser considerada, se corresponde con la no ejecución de la alteración del planeamiento y por tanto el mantenimiento de lo planeado en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

En esta alternativa permanecerían las alineaciones, retranqueos y volúmenes edificables ya establecidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en Noviembre de 2013.

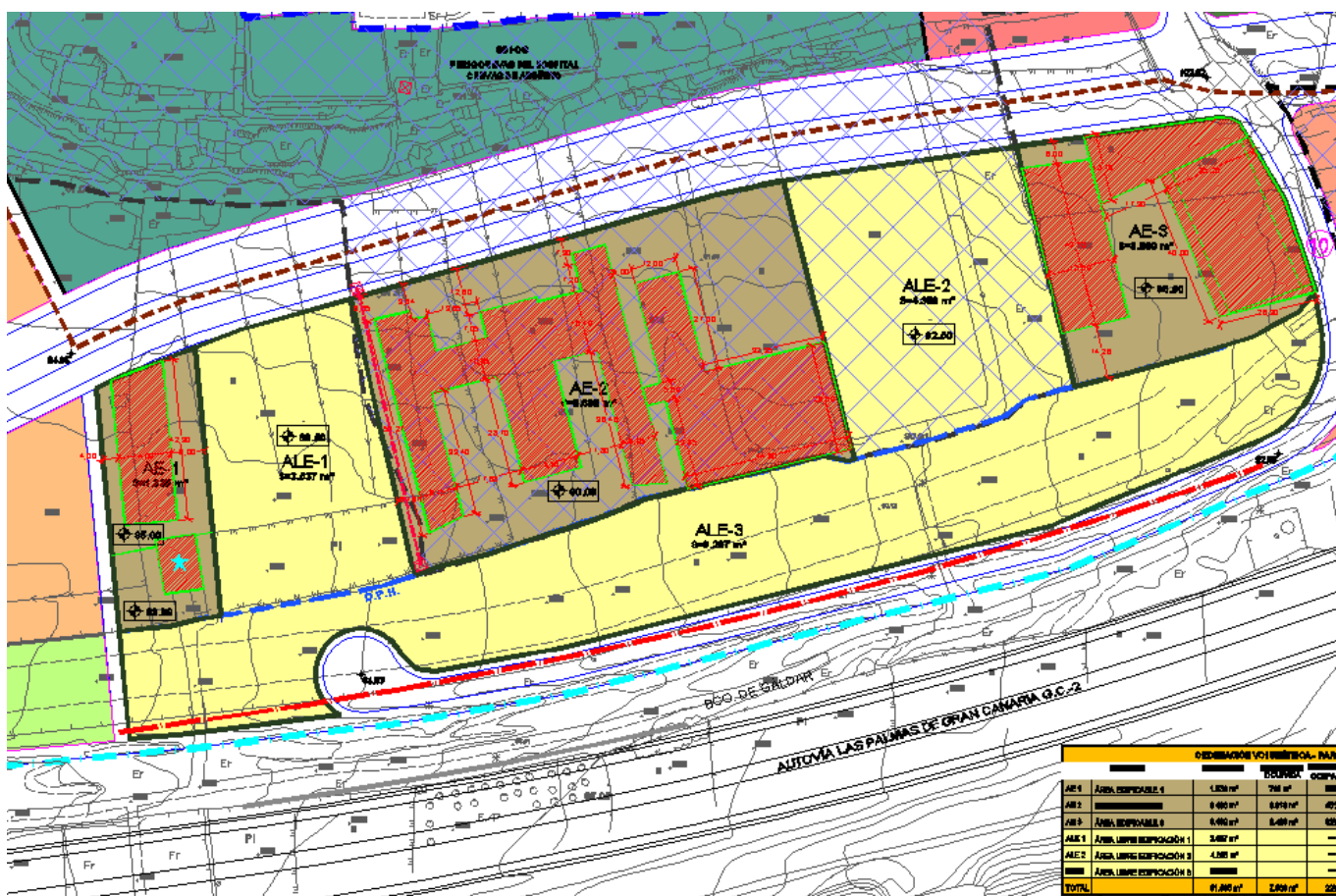
Esta alternativa no soluciona la incompatibilidad entre los retranqueos establecidos por el Estudio de Detalle y las estructuras arqueológicas encontradas. La edificación resultante de respetar los restos arqueológicos no podría mantener los retranqueos establecidos por el instrumento de ordenación.



ALTERNATIVA 01

La alternativa 1 contempla la modificación de las alineaciones y retranqueos ya definidos en el Estudio de Detalle para la parcela AE-2, área edificable 2.

Esta alternativa modificaría en exclusiva las alineaciones del Área Edificable 2 (AE-2) en base a los descubrimientos arqueológicos expuestos en el Informe-Intervención de abril-septiembre 2015 realizados por TIBICENA ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO, por ser la última campaña realizada hasta la fecha. Se definiría un contorno edificable que no ocupase dichos descubrimientos.



Planimetría Ordenación Pormenorizada – ALTERNATIVA 01

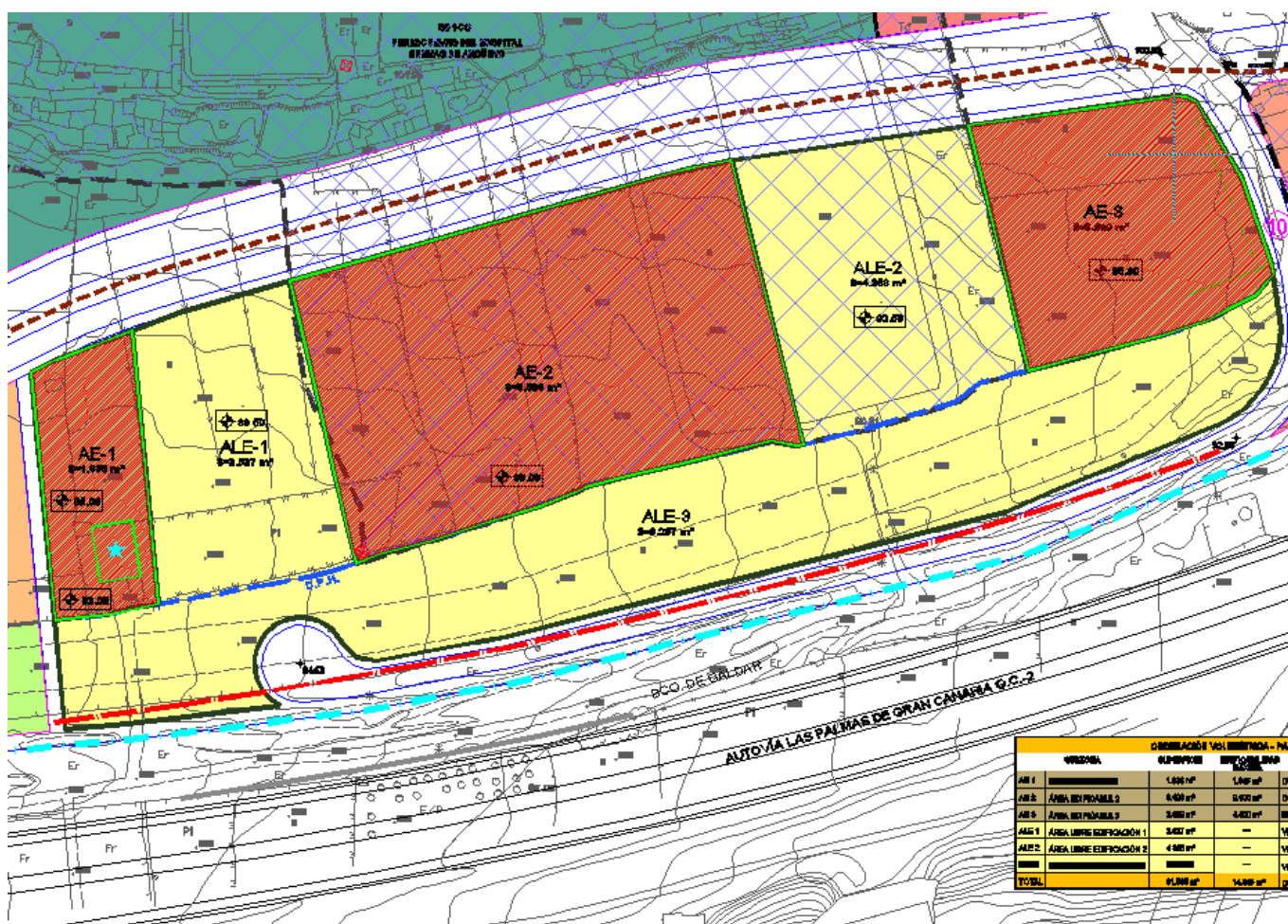
La nueva alineación sería compatible con las estructuras arqueológicas halladas hasta la fecha en la subzona denominada AE-2 lo cual permitiría continuar con el desarrollo de esta parcela. Esta modificación dejaría las alineaciones y retranqueos previstos para las subparcelas AE-1 y AE-3 en iguales condiciones que en el vigente Estudio de Detalle.

Si bien es cierto que la nueva alineación soluciona las incompatibilidades generadas por los últimos descubrimientos para la parcela AE-2 no garantiza que teniendo en cuenta la fertilidad arqueológica del área, los posibles nuevos hallazgos vayan a respetar los retranqueos fijados para las subparcelas AE-1 y AE-3. En el caso de que durante el desarrollo de la parcela se originasen nuevos descubrimientos arqueológicos, estos implicarían la necesidad de tramitar un nuevo instrumento de ordenación que modificase de nuevo las alineaciones.

ALTERNATIVA 02

La alternativa 2 contempla la supresión de los retranqueos de las áreas edificables definidos por el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente en Noviembre de 2013.

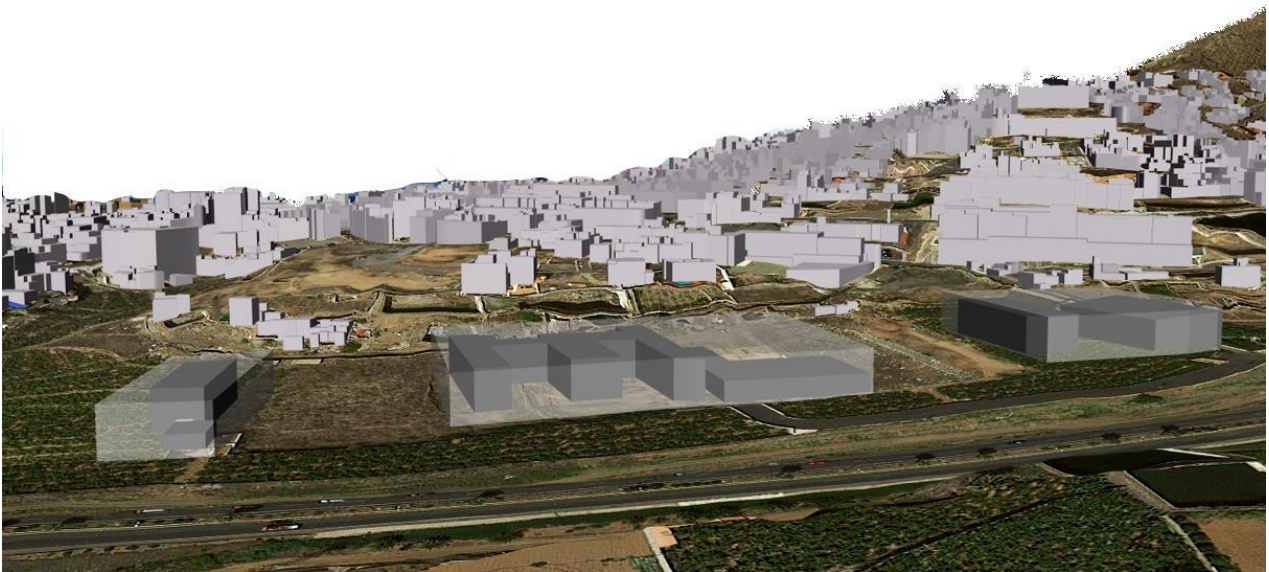
Esta alternativa plantea suprimir los retranqueos previstos para las tres áreas edificables de la parcela ED-CG SUSO1 por una envolvente definida por la proyección en planta de los límites de dichas áreas, permitiendo el juego libre del volumen resultante de la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima, ocupación y altura definidas para cada Área Edificable.



Planimetría Ordenación Pormenorizada – ALTERNATIVA 02

Como ya se ha justificado a lo largo de este documento, la singularidad de este Estudio de Detalle reside en la fertilidad arqueológica de la zona a ordenar. Los potenciales restricciones arqueológicas que pudieran aparecer en estas zonas, hacen necesario dotar de cierta flexibilidad las futuras ubicaciones de las edificaciones, dentro de cada uno de las Áreas Edificables. Introducir esta tolerancia en el posicionamiento de las edificaciones dentro de las Áreas Edificables facilitará el desarrollo de estos suelos.

Esta alternativa definirá una alineación en planta acotada por los límites de cada una de las áreas edificables que sumado a una restricción de altura de 14 metros respecto a la rasante de cada parcela, establecerán una envolvente virtual o límite. Esta envolvente virtual debe ser entendida como un volumen límite dentro del cual deben estar posicionadas las piezas edificatorias que se desarrollen en cada una de las Áreas Edificables. Dentro de esta nueva envolvente deberán cumplirse los parámetros de edificabilidad, ocupación, alturas y número de plantas definidos en el presente Estudio de Detalle, y que no alteran los parámetros definidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en Noviembre de 2013.



Volumetría – ALTERNATIVA 02

En la volumetría expuesta arriba. Se ha grafiado en blanco transparente la envolvente virtual o límite, y dentro de ella un volumen edificables no vinculante que podría resultar de la aplicación de la edificabilidad máxima permitida en cada Área Edificable

2.4 Justificación de la Alternativa Seleccionada

Para la valoración de estas alternativas se han tenido en cuentas los siguientes factores:

1. Solucionar la discordancia entre las alineaciones definidas por el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 28 de Noviembre de 2013, y las restricciones impuestas por las nuevas estructuras arqueológicas descubiertas.
2. La aplicación de una ordenación para cada una de las Áreas Edificables que considere la fertilidad arqueológica de la zona.

La alternativa 1 resuelve la discordancia entre los retranqueos definidos por el Estudio de Detalle objeto de esta modificación y las restricciones arqueológicas encontradas hasta la fecha. Esta alternativa modifica los retranqueos del Área Edificable AE-2 adaptándolos a los descubrimientos arqueológicos citados en el Informe-Intervención Abril-Septiembre de TIBICENAS ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO SL. Para las parcelas AE-1 y AE-3 mantiene los retranqueos ya definidos para las mismas.

Si bien es cierto que la alternativa 1 soluciona la problemática objeto de esta modificación, la definición pormenorizada de los retranqueos para las otras áreas edificables supone ignorar la fertilidad arqueológica de la zona. La aparición de nuevos hallazgos arqueológicos de valor que puedan no ser compatibles con los retranqueos ya definidos supondría la necesidad de modificación de nuevo del Estudio de Detalle.

La alternativa 2 por el contrario delimita una envolvente definida por la proyección en planta de cada una de las parcelas AE-1, AE-2 y AE-3 esto permite cierta flexibilidad a la hora de posicionar la edificación dentro de cada una de estas áreas. La tolerancia de esta alternativa evita que la aparición de nuevas estructuras arqueológicas implique la modificación del Instrumento de Ordenación y por lo tanto facilita el desarrollo de estos suelos.

Por todo lo expuesto anteriormente la Alternativa 2 es la alternativa elegida para su desarrollo, pues resuelve con mayor eficiencia la ordenación de la parcela ED-CG

2.5 Estudio de La Ordenación Propuesta

La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene una superficie de 31.585 m² y una superficie edificable máxima asignada de 14.845 m² de uso educativo (público, al ser de carácter dotacional)

La previsión del Plan Parcial SUSO R1 Casco de Gáldar de reservar una parcela dotacional docente tan amplia iba más allá de la mera reserva de suelo para cumplir los estándares demandados por la población futura que habría de albergar dicho sector. Efectivamente, su proximidad a Casco de Gáldar lo convertían en un lugar adecuado para la implantación del nuevo instituto de Educación Secundario por tanto tiempo demandado por el municipio. Un nuevo instituto de enseñanza secundaria que permita corregir los déficit en cuanto a capacidad y dotaciones del actual IES Saulo Torón, constreñido en una parcela del Casco que le resulta insuficiente.

La parcela ED-CG se desarrolla de forma paralela a la GC-2. Se encuentra delimitada por el Norte por el vial rambla definido en el Plan Parcial y por el Sur con la carretera GC-2. Existiendo una diferencia de cota entre el lindero Norte y el lindero Sur de la parcela de 6 metros.

Ya desde el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 18 de Noviembre de 2013 se delimitan 3 áreas que resultan edificables con la intercalación de otras que se dejan libre de edificación y que vinculadas al uso docente se pueden destinar a patios de juego, canchas deportivas abiertas, jardines, huertos, zonas de aparcamiento, viarios interiores de parcela...etc. Esta división de la parcela se realiza en el eje longitudinal de la misma y se realiza con la intención de conseguir una fragmentación de los volúmenes finales evitando así un efecto pantalla desde la GC-2 hacia el paisaje urbano de la ciudad de Gáldar.

El resultado de este primer nivel de ordenación es el siguiente:

ÁREA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	USO
Área Edificable 1	1.836,00 m ²	1.845'00 m ²	3 plantas	Docente / Infr. Hid.
Área Edificable 2	8.698,00 m ²	9.000'00 m ²	3 plantas	Docente
Área Edificable 3	3.889,00 m ²	4.000'00 m ²	3 plantas	Docente/Garaje
Área Libre de Edificación 1	3.537,00 m ²	-	-	Vinculado Docente
Área Libre de Edificación 2	4.358,00 m ²	-	-	Vinculado Docente
Área Libre de Edificación 3	9.267,00 m ²	-	-	Vinculado Docente / Inf Hidráulica
TOTAL	31.585,00 m²	14.845,00 m²		DOCENTE

La Edificabilidad de la parcela ED-CG que se supone es:

$$31.585,00 \text{ m}^2 / 14.845'00 \text{ m}^2 = 0'47 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Estas cifras coinciden con la edificabilidad definida por la ficha UA1 SUSO R1 Casco de Gáldar y por tanto **CUMPLE** con los parámetros establecidos por dicho Instrumento de ordenación.

En un segundo nivel de ordenación en esta Modificación Menor del Estudio de Detalle se suprimen los retranqueos de las áreas edificables. Se define un volumen envolvente para cada una de las áreas edificables en el que se pueden materializar la edificabilidad asignada a cada Área Edificable respetando los parámetros de ocupación y altura máxima.

Eliminar los retranqueos permitirá el posicionamiento libre de las piezas edificatorias dentro de cada una de las Áreas Edificables. Esta flexibilidad en el posicionamiento de las edificaciones a desarrollar viene justificada por la fertilidad arqueológica de toda la parcela ED-CG. Esta fertilidad arqueológica no solo viene anunciada por la catalogación en la Carta Arqueológica de Gáldar, ficha 09007 EL HOSPITAL, que recoge el PGO, sino también por los numerosos hallazgos descubiertos por las distintas campañas arqueológicas realizadas en la zona.

La envolvente que resulta de definir una alineación acotada por la proyección en planta de las áreas edificables sumado a una restricción de altura de 14 metros respecto a la rasante de cada parcela, debe ser entendida como una envolvente virtual o límite. Dentro de esta envolvente virtual deberán desarrollarse las piezas edificatorias cumpliendo los parámetros especificados en el cuadro superior en cuanto a edificabilidad y alturas permitidas. No debe entenderse esta envolvente como una volumetría máxima permitida, la aplicación de los parámetros de edificabilidad a las alineaciones previstas hacen imposible que la envolvente definida se entienda como una volumetría máxima

3 Normativa de Aplicación

La ordenación resultante de esta Modificación Menor del Estudio de Detalle Parcela ED-CG SUSO-R1 establece tres áreas edificables y tres áreas libres de edificación, cuya delimitación viene definida en los planos adjuntos a esta memoria. En dichos planos queda definidas las alineaciones, retranqueos y alturas máximas permitidas.

3.1 Definición de los Parámetros Urbanísticos de la Parcela ED-CG

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA:

- a. Para las Áreas Edificables: Edificación Abierta

2. CONDICIONES DE USO

a. Paras las Áreas Edificables

USO CARÁCTERÍSTICO: El uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico

USO COMPLEMENTARIO: Aparcamiento en la categoría de garaje. Reserva mínima de cuarenta (40) plazas localizadas en el Área Edificable 3

USOS COMPATIBLES:

- Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 " Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
- El uso dotacional de servicios públicos (infraestructuras) en la Categoría de infraestructura hidráulica (pozo en el Área Edificable 1)
-

b. Paras las Áreas Libres de Edificación

USO CARÁCTERÍSTICO: Los vinculados al uso Dotacional Comunitario en la categoría de Educativo y Científico que no requieran de edificabilidad. En un listado abierto se incluyen: patios de juego, canchas deportivas abiertas, jardines, huertos, áreas de cultivo ligadas a módulos docentes, zonas de aparcamiento, viarios interiores de parcela...etc

USOS COMPATIBLES:

- Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de educativo y científico, en el apartado 1.6.2.5 " Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
- El uso dotacional de servicios públicos (infraestructuras) en la Categoría de Infraestructura Hidráulica (canalización y protección del dominio hidráulico en Área Libre de Edificación 3

3. CONDICIONES DE LA PARCELA

La parcela se subdivide en tres Áreas Edificables y tres Áreas Libres de Edificación con las siguientes superficies.

Área Edificable 1: 1.836 m²

Área Edificable 2: 8.698 m²

Área Edificable 3: 3.3889 m²

Área Libre de Edificación 1: 3.537 m²

Área Libre de Edificación 2: 4.358 m²

Área Libre de Edificación 3: 9.267 m²

.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

a. Paras las Áreas Edificables

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad total máxima de cada Área edificable es la que se señala a continuación

Área Edificable 1: 1.845 m²

Área Edificable 2: 9.000 m²

Área Edificable 3: 4.000 m²

OCUPACIÓN: Libre

ALTURA MÁXIMA: 14 metros desde la rasante de parcela establecida por este Estudio de Detalle

b. Paras las Áreas Libres de Edificación

No se permiten volúmenes construidos

4

Adecuación de la Solución Adoptada a los Parámetros Urbanísticos de la Parcela establecidos por el PGO

Se comprueba la adecuación de la solución adoptada a los parámetros urbanísticos de la parcela ED-CG establecidos por el Plan General de Ordenación de Gáldar.

PARÁMETROS PARCELA ED-CG	PGO	ESTUDIO DE DETALLE		
Superficie Parcela	31.585 m ²	Área Edificable 1	1.836 m ²	CUMPLE
		Área Edificable 2	8.698 m ²	
		Área Edificable 3	3.889 m ²	
		Área Libre de Edificación 1	3.537 m ²	
		Área Libre de Edificación 2	4.358 m ²	
		Área Libre de Edificación 3	9.2672 m ²	
		TOTAL	31.585 m²	
Edificabilidad Máxima	14.845 m ²	Área Edificable 1	1.845 m ²	CUMPLE
		Área Edificable 2	9.000 m ²	
		Área Edificable 3	4.000 m ²	
		Área Libre de Edificación 1	-	
		Área Libre de Edificación 2	-	
		Área Libre de Edificación 3	-	
		TOTAL	14.845 m²	
Uso característico	Dotacional Educativo	Dotacional Educativo		CUMPLE
Uso complementario	Garaje (40uds)	Área Edificable 3	Garaje (40uds)	CUMPLE
Usos Compatibles	Infraestructura Hidráulica	Área Edificable 1	Pozo	CUMPLE
		Área Libre de Edificación 3	Canalización	
Altura Máxima	Libre	Áreas Edificables	3 plantas	CUMPLE
Ocupación	Libre	Áreas Edificables	Libre	CUMPLE

Por tanto, los parámetros urbanísticos establecidos en la presente Modificación Menor de Estudio de Detalle para la parcela ED-CG del SUSO R1 Casco de Gáldar resultan ajustados a los establecidos por el Plan General de Ordenación de Gáldar.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 25 de Octubre de 2019

Los Arquitectos,

**SOLIS
ROBAINA
FRANCISCO
JAVIER -
42793075B**

Firmado digitalmente por
SOLIS ROBAINA FRANCISCO
JAVIER - 42793075B
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-427930
75B, givenName=FRANCISCO
JAVIER, sn=SOLIS ROBAINA,
cn=SOLIS ROBAINA
FRANCISCO JAVIER -
42793075B
Fecha: 2019.10.30 10:32:43 Z

Francisco Javier Solís Robaina

**SOLIS
GONZALEZ
LAURA
BARBARA -
45333283F**

Firmado digitalmente por
SOLIS GONZALEZ LAURA
BARBARA - 45333283F
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-4533328
3F, givenName=LAURA
BARBARA, sn=SOLIS
GONZALEZ, cn=SOLIS
GONZALEZ LAURA BARBARA -
45333283F
Fecha: 2019.10.30 10:33:02 Z

Laura Solís González

**PINO
GONZALEZ
CARLOS -
78854743W**

Firmado digitalmente
por PINO GONZALEZ
CARLOS - 78854743W
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-7
8854743W,
givenName=CARLOS,
sn=PINO GONZALEZ,
cn=PINO GONZALEZ
CARLOS - 78854743W
Fecha: 2019.10.30
10:33:22 Z

Carlos Pino González