

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

*Documento Borrador*

---

MEMORIA



**ÍNDICE**

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	3
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y DATOS DEL PROYECTO .....	3
1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. ÁREA OBJETO DE LA ALTERACIÓN DE PLANEAIENTO .....	3
3. PROMOTOR.....	3
4. EQUIPO REDACTOR .....	4
5. DOCUMENTO BORRADOR Y CONTENIDO .....	4
5.1 DOCUMENTO BORRADOR .....	4
5.2 CONTENIDO .....	4
CAPÍTULO II. ANTECEDENTES .....	5
6. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....	5
7. MARCO JURÍDICO .....	6
7.1 LEGISLACIÓN SUSTANTIVA .....	7
7.2 LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	8
7.2.1 IMPACTO DE GÉNERO.....	8
7.3 IMPACTO EMPRESARIAL .....	9
8. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	10
8.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	10
8.1.1 PGO de Gáldar.....	10
8.1.2 Alteraciones de planeamiento y planeamiento de desarrollo aprobados hasta la fecha.....	10
8.1.3 Ordenación del ámbito en el PGO de Gáldar .....	11
CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN. ESTADO ACTUAL.....	15
9. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS .....	15
9.1 ESTADO, MORFOLOGÍA URBANA Y USOS ACTUALES DEL SUELO .....	15
9.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	18
9.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....	20
9.3.1 Artículo 47.1 de la LSENPC .....	20
9.3.1 Situación urbanística actual. Infraestructuras y servicios.....	20
10. PATRIMONIO CULTURAL .....	23
TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS .....	24
CAPÍTULO I. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	24
11. OBJETO Y ALCANCE DE LA MM.....	24
12. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	24
13. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	24
CAPÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN .....	24
TÍTULO III. ORDENACIÓN .....	25
14. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN .....	25
15. ALTERNATIVAS.....	25
15.1 ALTERNATIVA 1 .....	25
15.2 ALTERNATIVA 2 .....	26
15.3 ALTERNATIVA 3 .....	27

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

### RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

#### DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

15.4	VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS .....	29
15.4.1	Valoración ambiental de las Alternativas .....	29
15.4.2	Valoración técnica de las Alternativas .....	30
16.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS .....	31
17.	DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL .....	32
17.1	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	32
18.	CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	39
19.	EFFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS .....	40
TÍTULO IV. ANEXOS .....		42
ANEXO I. FICHAS CATASTRALES.....		42

# MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

## TÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

### CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y DATOS DEL PROYECTO

#### 1. INTRODUCCIÓN

El Plan General de Gáldar<sup>1</sup> delimita una Actuación Urbanística Aislada<sup>2</sup> en el área denominada Marmolejo – A.A. *Marmolejo M-16*- con el objeto de obtener el suelo necesario para la adecuación del viario, en un tramo donde la vía no mantenía el ancho del resto del trazado, produciéndose un estrechamiento que dificultaba el tránsito. Posteriormente a su delimitación, han tenido lugar diversos trámites entre el ayuntamiento y la propiedad, con el objeto de agilizar la consecución del objetivo de la A.A.

La presente Modificación Menor<sup>3</sup> surge con el objeto de reflejar en el PGO la condición actual del suelo afectado, una vez conseguida la materialización de lo planteado en la A.A. *Marmolejo M-16*.

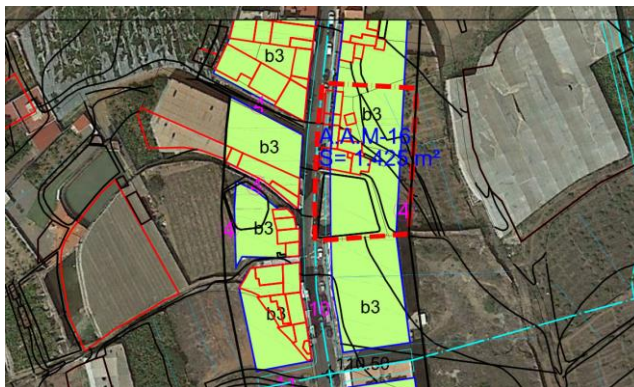
#### 2. ÁREA OBJETO DE LA ALTERACIÓN DE PLANEAIENTO



Área de alteración del planeamiento.

El ámbito objeto de la presente Modificación Menor es la A.A. *Marmolejo M-16*, que se localiza en el municipio de Gáldar, en el barrio del mismo nombre.

El área se presenta sin edificaciones en su mayor parte, a excepción de un estanque y dos edificaciones junto a él. Precisamente son estas edificaciones y el estanque las que no mantienen la alineación del viario, generando un estrechamiento en este que es el detonante de esta MM.



Ordenación pormenorizada del PGO de Gáldar.

#### 3. PROMOTOR

Es objeto de encargo profesional, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar, a Marta Sosa Erdozain, arquitecta colegiada nº 2576, con domicilio en la C/ Juan Ramón Jiménez, 33, C.P. 35011, de Las Palmas de Gran Canaria y N.I.F. 44714615Q, la elaboración del Borrador del Documento Técnico y el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor.

A su vez, la elaboración del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor es objeto de encargo profesional, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar, a D. Jonatan Mendoza Godoy, geógrafo colegiado nº 3306, como equipo Ambiental.

<sup>1</sup> En adelante *PGO del Gáldar*.

<sup>2</sup> En adelante *A.A.*

<sup>3</sup> En adelante *MM*.

# MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

## 4. EQUIPO REDACTOR

El Equipo Redactor del presente Documento Borrador de la Modificación Menor se conforma por los siguientes profesionales:

*EQUIPO REDACTOR DEL BORRADOR DEL DOCUMENTO TÉCNICO:*

*Equipo técnico*

*Marta Sosa Erdozain – Arquitecto, col. 2.576*

*EQUIPO REDACTOR DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO:*

*Jonatan Mendoza Godoy – Geógrafo, col. 3306*

## 5. DOCUMENTO BORRADOR Y CONTENIDO

### 5.1 DOCUMENTO BORRADOR

El Anexo del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su Sección tercera. Borrador del Plan, define el Documento Borrador como un documento preliminar del Plan:

*“1. Concepto: el Borrador es un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas del borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas.”*

En este contexto, establece los contenidos mínimos que debe tener el documento Borrador:

*“2. Contenido: el borrador debe contener los siguientes contenidos, necesarios a su vez para redactar el Documento Inicial Estratégico:*

*Memoria:*

- Justificación: se debe indicar las causas que motivan la redacción del instrumento de planeamiento.*
- Objetivos: se especificarán los objetivos de planificación, que incluyan tanto los asumidos en el acuerdo de la formulación del instrumento de ordenación como los derivados del proceso de consulta establecido en el artículo 15 de este Reglamento.*
- Ordenación: se describirán las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, señalando la que se entiende como más viables en esta fase de tramitación.*

*Planos:*

*Siempre que el instrumento de ordenación lo requiera, se deben incluir planos que muestren las actuaciones propuestas en esta fase de tramitación, a una escala que permita su análisis y la consiguiente emisión del Documento de Alcance (formato CAD homologado). Se recomienda, asimismo graficar escenarios generales e integradores, teniendo en cuenta las actuaciones previstas, con el objetivo de que en el Documento de Alcance alcanzar el mayor nivel de definición.”*

### 5.2 CONTENIDO

De conformidad con lo establecido en el Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su Sección tercera. Borrador del Plan, el presente Documento Borrador cuenta con el siguiente contenido documental:

- MEMORIA
  - TÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES
  - TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR
  - TÍTULO III. ORDENACIÓN

# MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

## ◦ TÍTULO IV. ANEXOS

- ANEXO I. FICHAS CATASTRALES
- ANEXO II. PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXO III. PLANOS DE ORDENACIÓN

## CAPÍTULO II. ANTECEDENTES

### 6. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- El PGO de Gáldar, aprobado definitivamente de forma parcial mediante la publicación el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio del 12 de enero de 2007, delimitó la *Actuación Urbanística Aislada MARMOLEJO M-16* a efectos de propiciar la cesión y ejecución gratuita de la ampliación de la calle Marmolejos en este tramo.
- En el año 2021 la A.A. no se había desarrollado, persistiendo consecuentemente la problemática relativa al estrechamiento de la vía, con importantes efectos negativos en la seguridad vial de la calle en este punto.
- CONVENIO URBANÍSTICO

Ante el interés del Ayuntamiento de ejecutar la ampliación de la vía según lo definido en la ordenación pormenorizada, el 27 de julio de 2021 se firma un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Gáldar y los propietarios de una de las fincas que provocan el estrechamiento. En concreto, la finca situada en el número 53 de la calle Marmolejos, en la que se encuentra un estanque.

En dicho convenio urbanístico se acuerda la cesión al Ayuntamiento, por parte de los propietarios, de la parte de la finca destinada a viario público, que asciende a 98,63 m<sup>2</sup>, según la ordenación pormenorizada vigente.

Por su parte, el Ayuntamiento de Gáldar se compromete a redactar el proyecto de ejecución de la ampliación de la vía, así como a la ejecución de la misma, en un plazo máximo de 24 meses desde la firma del convenio.

En dicho convenio se reconoce por ambas partes que la parte de la finca no afectada por el viario cuenta con los servicios urbanísticos necesarios para obtener la condición de solar, y a efectos de materializar la cesión, así como los aprovechamientos de la parcela edificatoria resultante, los propietarios deberían segregar ambas fincas.

La cesión de suelo al Ayuntamiento se hizo efectiva con la firma del convenio.

Por otro lado, en el convenio el Ayuntamiento de Gáldar se compromete a tramitar la alteración de planeamiento que reconozca la condición de Suelo Urbano Consolidado de la finca resto edificable, calificada con uso residencial, y con normativa zonal b3, una vez cumplido el objetivo de la A.A. M-16 mediante el convenio.

- ADQUISICIÓN DEL SUELO SITIO EN LA CALLE MARMOLEJOS Nº51

Una vez cedido el suelo correspondiente al estanque, en el año 2022 el Ayuntamiento de Gáldar adquiere la otra finca que se sitúa fuera de alineación en la A.A. En el número 51 se ubica una vivienda, cuya fachada invade el suelo destinado a viario público, y que se asienta en una parcela que también se encuentra afectada por el vial trasero rodonal.

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

### 7. MARCO JURÍDICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la *Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias*<sup>4</sup> y el artículo 106 del *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, la alteración de los parámetros de la ordenación del ámbito de actuación, se enmarcan dentro del procedimiento de Modificación Menor, pues no tienen la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 de la LSENPC, a saber:

*“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”.*

Por lo que se trata de una modificación menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164:

*“1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*

*2. 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.*

*3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.*

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la LSENPC, concretamente el artículo 165. *Procedimiento de modificación*, dispone que:

*“1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos”.*

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

*“2. 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”.*

Y por último, el apartado tercero recoge que:

*“Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”*

---

<sup>4</sup> En adelante LSENPC.



## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

A su vez la *Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental*<sup>5</sup>, establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
<b>SOLICITUD DE INICIO</b>	<i>Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Gáldar junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio</i>	<i>Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.</i>
<b>CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS</b>	<i>El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Pasado el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)</i>	
<b>ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b>	<i>El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013 Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.</i>	
<b>PUBLICACIÓN DEL IAE</b>	<i>Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC</i>	<i>15 días hábiles</i>
<b>PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN</b>	<i>El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE</i>	<i>15 días hábiles</i>

La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Gáldar.

### 7.1 LEGISLACIÓN SUSTANTIVA

Además de la LSENPC y el *Decreto 181/2018*, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*; debido a su consideración de MM le es de aplicación el siguiente marco legal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

<sup>5</sup> En adelante *Ley 21/2013*.



## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

### 7.2 LEGISLACIÓN SECTORIAL

#### 7.2.1 IMPACTO DE GÉNERO

- *Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres*, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2 disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

El municipio de Gáldar cuenta, desde marzo de 2018, con el “II Plan de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres del Municipio de Gáldar”.

Este instrumento, de carácter no normativo, pretende impulsar el desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, con la pretensión de impulsar acciones positivas, adoptando una serie de medidas específicas dirigidas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, consolidar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades, favorecer la coordinación de la acción del Ayuntamiento con la de la iniciativa social, y contribuir a la coordinación con otras administraciones.

El II Plan de Igualdad de Gáldar se articula en once grandes Áreas de Intervención. El área 11, de intervención específica, trata el Urbanismo y el transporte.

En cuanto a la política urbanística (Eje 15), se persigue, por una parte, con el objetivo 15.1 Incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización en el entorno urbano. Encuadradas en este objetivo, se encuentran las siguientes acciones:

*“15.1.1 Eliminación de barreras arquitectónicas, adaptando los espacios públicos a personas con movilidad reducida y/o aquellas que transportan coches de bebé, carros de compra, sillas de ruedas...”*

*15.1.2 Fomento de estudios de adecuación de espacios públicos con especiales características de riesgo (túneles, pasadizos...).*

*15.1.3 Análisis de las distintas necesidades de hombres y mujeres, incluyendo consultas públicas, en cuanto a la utilización de los equipamientos y servicios municipales, así como el diferente impacto que tiene sobre hombres y mujeres el planteamiento de elementos como la red de alumbrado, señalización, accesibilidad, etc.*

*15.1.4 Participación activa de la ciudadanía en el desarrollo de la organización de la ciudad.*

*15.1.5 Incorporación de criterios de seguridad y visibilidad en el diseño y construcción de edificios y espacios urbanos (plazas, parques, zonas peatonales).*

*15.1.6 Fomento, en la planificación, de la creación de espacios de recreo, zonas verdes, corredores verdes, red verde, etc. en áreas cercanas a colegios y a lugares especialmente transitados.”*

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

Por otra parte, el objetivo 15.2, pretende incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización del transporte público. Para ello, prevé la siguiente acción:

*“15.2.1 Desarrollo de medidas que aumenten la seguridad como iluminación de las paradas, ubicación correcta de las paradas...”*

En virtud de la Ley 3/2007, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

A nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan de Igualdad de Oportunidades de Gáldar, el presente documento se someterá a información pública y consulta de las administraciones sectoriales implicadas, concretamente, al Instituto Canario de Igualdad a fin de que por este Organismo se lleven a cabo las consideraciones que se estimen pertinentes, de cara a la consecución de las acciones y objetivos que éste promueve.

Será el diseño de los Espacios Libres y las obras de urbanización que se diseñen y ejecuten respectivamente, en la actuación edificatoria pertinente, los que deban dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por el Plan: sobre todo lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

### 7.3 IMPACTO EMPRESARIAL

- *Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen no producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, no se establece ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

**8. PLANEAMIENTO VIGENTE**

8.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

8.1.1 PGO de Gáldar

El Plan General de Gáldar fue aprobado definitivamente de forma parcial mediante la publicación el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio del doce de enero de dos mil siete, publicadas tres correcciones de errores con fechas de 23/03/2007, 03/04/2008 y 12/05/2008, publicadas en los BBOOC 125/2007, 117/2008. Fue publicada su normativa en el BOP número 32 del nueve de marzo de dos mil siete.

8.1.2 Alteraciones de planeamiento y planeamiento de desarrollo aprobados hasta la fecha

Desde su aprobación se han producido varias modificaciones sobre el ámbito de esta modificación con diferentes objetos, relacionadas a continuación, destacando que, ninguna de ellas afecta al ámbito de la presente modificación:

	Aprobación	BOC	BOP
Corrección de Errores del Plan General de Ordenación de Gáldar derivadas de informes de Cabildo y Ayuntamiento	3/04/2008	12/06/2008	19/11/2008 22/01/2010
Levantamiento de Suspensión SRPT-1 y SRPT-3	29/06/2009	29/12/2009	24/02/2010
Corrección de Errores del Plan General de Ordenación de Gáldar en UAG-13	30/10/2009	8/02/2010	24/02/2010
Modificaciones puntuales no cualificadas PGO Gáldar 2011; nºs 1,2,3,4,5,6,8 y 10	19/05/2011	5/07/2011	8/06/2011
Modificación puntual no cualificadas PGO Gáldar 2011; nº11	14/11/2011	24/11/2011	
Modificaciones puntuales no cualificadas PGO Gáldar 2012; nºs 1,2,3,4,5,8,9,11 y 12	29/12/2011	8/02/2012	3/02/2012
Modificación puntual no cualificada PGO: redelimitación unidades SUSO-R-3	26/01/2012	29/02/2012	24/02/2012
Corrección errores del PGO Gáldar: fichas y planos SUSNO I-1 San Isidro Sur	27/02/2012	24/04/2012	30/04/2012
Modificación puntual cualificada PGO: entorno calle Isaac Albéniz	2/07/2012	2/08/2012	25/01/2013
Modificación puntual no cualificada PGO: ajuste trazado calle Pio XII	29/11/2012	8/01/2013	28/12/2012
Plan especial SRAR-3 Cuevas de Las Toscas	27/12/2012	31/01/2013	4/02/2013
Plan especial SRAR-2 Cuevas de Las Cruces	27/12/2012	31/01/2013	4/02/2013
Modificación puntual no cualificada PGO en el ámbito del sector SUSO R-5	29/05/2013	19/07/2013	12/07/2013
Estudio de detalle parcela ED-CG SUSO R-1	28/11/2013	27/12/2013	25/12/2013
Modificación puntual no cualificada PGO: parcela DD-IN del SUSO-I-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO NORTE	29/05/2014	8/07/2014	9/07/2014
Modificación puntual no cualificada PGO: corrección de trazado y ancho calle transversal a C/SALVIA, asentamiento rural SRAR-5 – EL AGAZAL	30/07/2015	4/11/2015	28/10/2015
Modificación puntual cualificada PGO: redelimitación de EL Calle Isaac Albéniz y Avda Los Canteros	26/11/2015	10/12/2015	25/01/2016
Modificación puntual no cualificada PGO: peatonales transversales a C/AJODAR en la montaña	30/12/2015	1/02/2016	29/01/2016
Modificación puntual no cualificada PGO: Nº 6.- redelimitación de la unidad de actuación UAQ-7 en el barrio de Los Quintanas para la desclasificación de parte de la unidad a suelo rústico	9/03/2016	21/03/2016	29/04/2016
Modificación puntual cualificada del PGO de Gáldar en el ámbito de la unidad de actuación Piso Firme PF-1: reordenación y subdivisión en dos unidades de actuación	10/03/2016	22/03/2017	17/04/2017
Modificación puntual cualificada del PGO de Gáldar calle Mariano Benlliure	28/12/2016	5/01/2017	20/01/2017
Modificación Puntual cualificada PGO, Piso Firme: UAPF-1 reordenación y subdivisión en dos unidades de actuación.	6/03/2017	22/03/2017	17/04/2017
Revisión parcial PGO: Reclasificación de suelo rústico a urbano no consolidado en trasera Marmolejos.	7/07/2017	25/09/2017	17/11/2017
Ordenanza Provisional Fomento espacios multifuncionales en parcelas dotacionales	23/07/2018		16/11/2018
Ordenanza Provisional Fomento de edificios de aparcamientos en suelo urbano consolidado ordenado del Casco de Gáldar	23/07/2018		16/11/2018
Ordenanza Provisional volumen envolvente en el área edificable AE-2 de la parcela ED-CG del SUSO R-1 Casco de Gáldar	20/11/2018		18/01/2019
Modificación menor PGO: modificación ficha A.II-B 12E y eliminación ficha P-110 del catálogo de Protección, troneras calle Drago	30/01/2020	17/02/2020	10/02/2020
Ordenanza Provisional Sistema General parque Arqueológico El Agujero-La Guancha-Bocabarranco SG-ARQ-2-PE	30/04/2020		27/07/2020
Modificación documentos PGO en ejecución sentencia nº3/2015 del TSJC	30/04/2020	03/08/2020 06/08/2020	27/07/2020
MMPGO: implantación de viario de acceso al barrio de La Montaña entre la calle Delgado y calle Francisco Pizarro.	25/03/2021	23/04/2021 03/05/2021	16/04/2021
Ordenanza provisional implantación sistema general de espacios libres/aparcamientos en el ámbito de la unidad de actuación Gáldar Casco G-13	14/10/2021		20/10/2021
MMPGO en el ámbito de la unidad de actuación Sardina S-4	29/12/2021	09/02/2022	02/02/2022
Estudio de Detalle Manzana Mamá Felipa, Caideros	31/03/2022	05/05/2022	02/05/2022
Estudio de detalle de la calle Toledo	31/03/2022	06/05/2022	02/05/2022
MMPGO: armonización de la regulación del uso comercial al decreto legislativo 1/2012 de 22 de abril.	26/05/2022	05/07/2022	29/06/2022
Modificación menor estudio de detalle parcela ED-CG SUSO R-1 casco de Gáldar.	28/07/2022	13/10/2022	07/10/2022

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR**  
**REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

8.1.3 Ordenación del ámbito en el PGO de Gáldar

El PGO de Gáldar, en su TOMO I. MEMORIA DE ORDENACIÓN, señala una serie de suelos que denomina Ámbitos de suelo Urbano Consolidado de ejecución mediante obras Públicas Ordinarias (apartado 10.1.1.b)):

“Se trata de aquellas piezas de suelo urbano que precisan para su completamiento de infraestructuras, fundamentalmente viario, las cuales se delimitan para la obtención de las dotaciones por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTENC'00<sup>6</sup>.”

El suelo afectado por la presente MM se incluye en la Actuación Urbanística Aislada A.A. Marmolejo M-16.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS								
ÁMBITO	UA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEF.	DENSIDAD	RESERVAS	ESPACIOS LIBRES	Nº VIV
HOYA DE PINEDA	HP	4060	1042	0,26	74,83	2332	832	9
JUNCALILLO	J-1	799	761	0,95	277,94	0	0	6
BARRIAL	B-2	2895	2610	0,90	262,95	1050	1050	22
	B-9	5090	5283	1,04	302,73	0	0	44
GALDAR, CASCO	G-4	2925	4001	1,37	399	0	0	33
MARMOLEJO	M-16	1425	2741	1,92	480,79	183	183	20
<b>Totales</b>		<b>17194</b>	<b>16438</b>			<b>3565</b>	<b>2065</b>	<b>134</b>

Se trata de una A.A. residencial, de 1.425 m<sup>2</sup> de superficie, cuya delimitación tiene como objeto la obtención del suelo necesario para la ampliación del viario público, de manera que queden regularizadas las alineaciones de esa calle. El resto de parámetros de ordenación pormenorizada del suelo incluido mantiene las características de la ordenación asignada al resto de la calle: tipología de manzana cerrada, con normativa zonal b3, de tres plantas de altura.

En el documento *Plan Operativo. Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Unidades de Actuación en Suelo Urbano No consolidado*, en la ficha correspondiente a la ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA MARMOLEJO M-16, se establecen los parámetros concretos de la ordenación pormenorizada de dicha A.A: *Marmolejo M-16*:

<sup>6</sup> Artículo 259 de la vigente LSENPC, que regula las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
 RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA MARMOLEJO M-16**

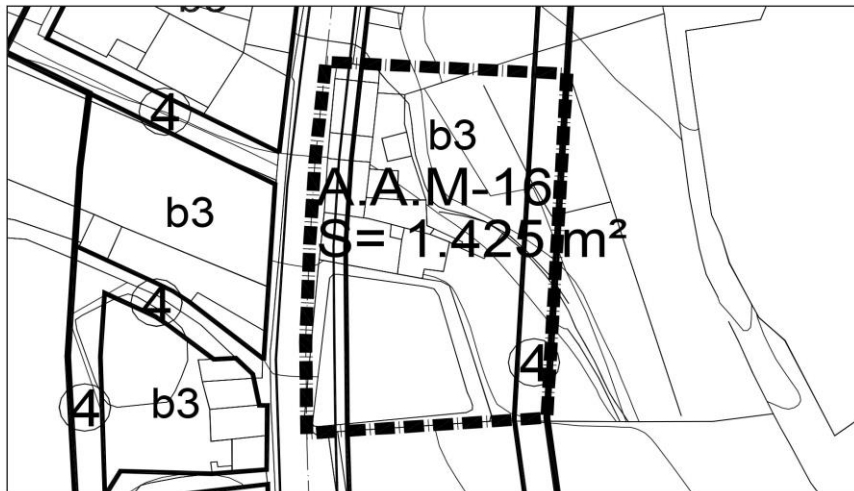
<b>Superficie Total</b>		<b>1425 m<sup>2</sup></b>	
<b>Uso Característico</b>		Residencial	
<b>Uso Compatible</b>		Comercial	
<b>Densidad</b>	137 Viv/Ha.	<b>Nº máximo de viviendas</b>	20 Viv.
<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>	1,92 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>SUP. EDIFICABLE MÁXIMA</b>	2741 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
	R	1015	b3	2,7	100	3	2741
	R		b2	1,8	100	2	0
	R		b2r	1,6	90	2	0
	Social		SD				0
	DD						0
	E.L.						0
<b>TOTAL</b>		1015					2741

		SUP. SUELO	DOTACIONES ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M <sup>2</sup>
	<b>RESIDENCIAL</b>	1015		2740,50
	<b>COMERCIAL COMPATIBLE</b>	0		0
<b>RESERVA ART. 36</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	0	183	548
	<b>ITINERARIOS PEATONALES</b>	183		
	<b>DOTACIONAL</b>	0		
	<b>SUBTOTAL</b>	1198	0	
	<b>VIARIO</b>	227		
	<b>TOTAL</b>	1425	183	1096
<b>SISTEMAS DE ACTUACIÓN</b>				PRIVADA
<b>PLAZOS</b>				1 <sup>er</sup> Cuatrienio

<b>CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>DENSIDAD hab/HA</b>
Aprovechamiento lucrativo residencial	2740,50 U.A.L.	480,79
Aprovechamiento lucrativo comercial	0,0 U.A.L.	
Aprovechamiento lucrativo total	2740,5 U.A.L.	
Aprovechamiento medio	1,9232 U.A.L./m <sup>2</sup>	
10% Cesión	274,05 U.A.L.	

**Determinaciones de Contenido Ambiental**  
 Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 140 m<sup>2</sup>/vivienda dado que este tipo de núcleos suburbanos tienen su base en la vivienda de una o dos plantas sobre parcela individual, consumiendo más suelo que el correspondiente a una promoción. Este ámbito no tiene posibilidad alguna de crecimiento y se establece únicamente para la cesión de las calles necesarias para la estructura del núcleo, de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTENC'00, razón por la cual no cumple con el art. 36.

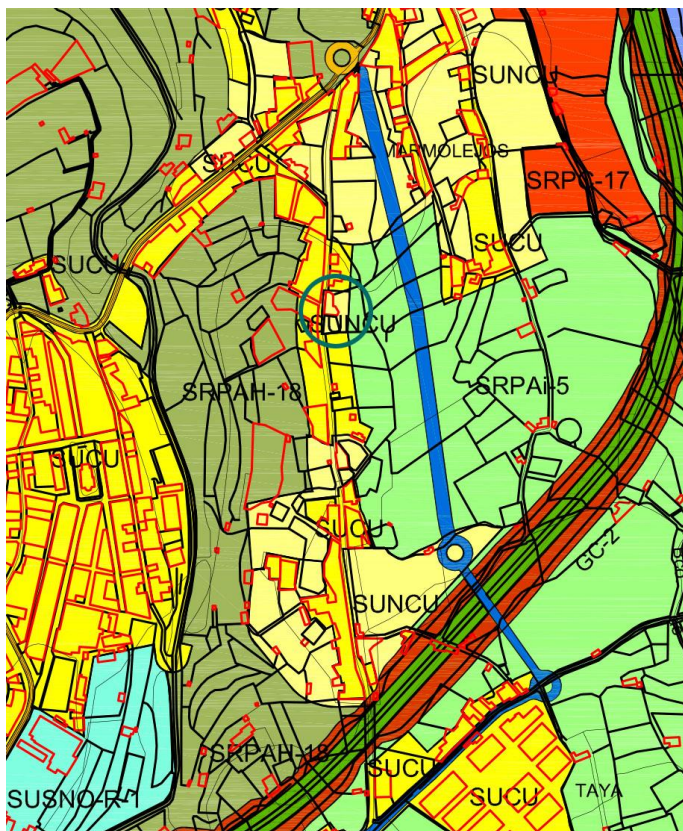




# MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

La planimetría del PGO de Gáldar identifica el suelo afectado por esta MM como SUNCU<sup>7</sup> en los planos de *Clasificación y categorización de suelo*:



### CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO:

#### SUELO URBANO

- SUCU SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN
- SUNCU SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

- SUELO URBANO DE INTERÉS CULTURAL Y REHABILITACIÓN URBANA
- A.S.E. AREA DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA

#### SUELO URBANIZABLE

- SUSO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
  - SUSO-R RESIDENCIAL
  - SUSO-I INDUSTRIAL
- SUSNO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO
  - SUSNO-R RESIDENCIAL
  - SUSNO-I INDUSTRIAL
- SUNE-E SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO EXTRATEGICO

#### SUELO RÚSTICO

##### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:

- SRPN-ENP SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS)
- SRPN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL
- SRPP SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA
- SRPC SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

##### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA:

- SRPAI SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA
- SRPAh SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA HORTICOLA
- SRPM SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MINERA
- SRPI SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- SRPH SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

- VIARIO INSULAR
- VIARIO REGIONAL
- VIARIO LOCAL

##### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
- SRAR SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL
- SRAA SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRICOLA

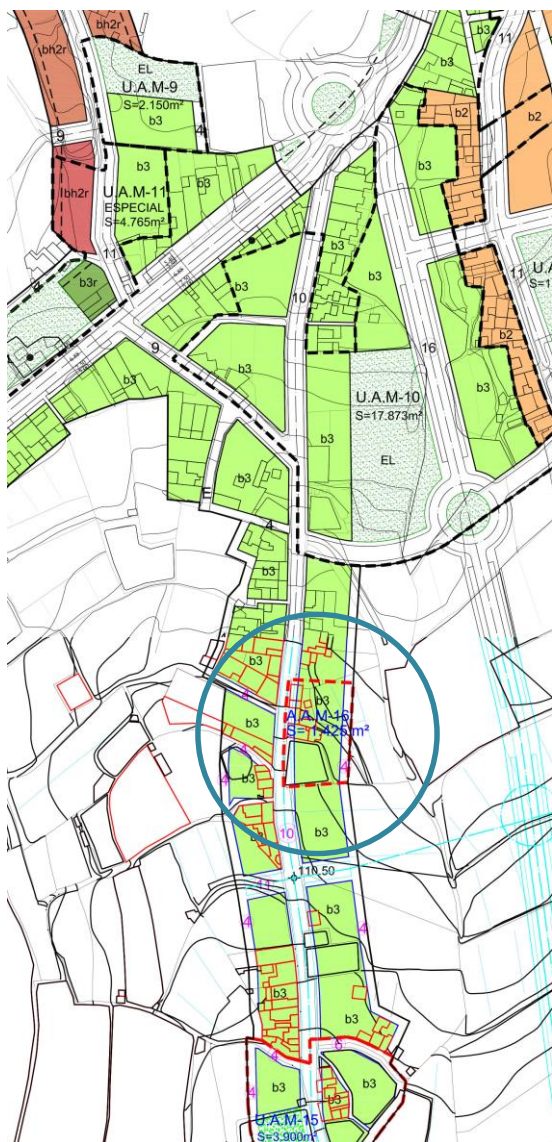
Plano CL.1. Clasificación y categorización del suelo. (Costa), del PGO de Gáldar.

<sup>7</sup> SUNCU según denominación de la LSENPC.

# MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

Por su parte, en los planos de ordenación pormenorizada se delimita la A.A. M-16, se establecen las alineaciones, y se asigna la normativa zonal b3:



## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### ÁMBITOS URBANÍSTICOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLAN PARCIAL PP.

### ÁMBITOS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN

#### TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

b2	Edificación en manzana cerrada	m4	Edificación en manzana cerrada	-f	Ordenanza con retranqueo
b3	Edificación en manzana cerrada	a2	Edificación en manzana cerrada con aliso en planta alta	AR	Asentamiento Rural. El Palomar
bh2	Edificación entremediana	E1	Edificación singular		
m3	Edificación en manzana cerrada	E2	Edificación singular		

### SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

SISTEMA GENERAL D DOTACIÓN Q EQUIPAMIENTO

#### USOS DOTACIONALES

EL	Espacio libre	ZA	Zona ajardinada
Educativo		Cultural	
Deportivo		Bienestar Social	
Social sin uso específico		Funerario	

#### USOS DE INFRAESTRUCTURAS

V Vías H Hídricas

#### USOS TERCIARIOS

C Comercial

#### TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS, USOS DOTACIONALES Y TERCIARIOS DEL P. P. SAN ISIDRO-ELROQUE

SI1.1	Edificación en manzana cerrada	SI.2	Edificación entremediana
EL-S	Espacio libre	SOS	Social sin uso específico

#### ÁREAS LIBRES DE EDIFICACIÓN

ALE

#### CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE

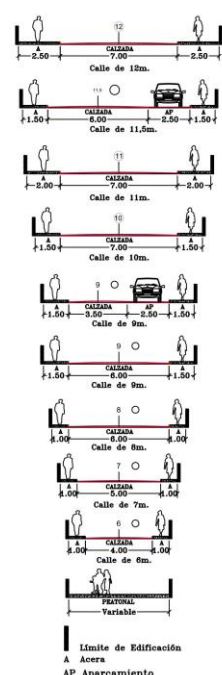
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

#### CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

SRPN-ENP	Suelo rústico de protección natural (ENP)
SRPP	Suelo rústico de protección paisajística
SRPAI	Suelo rústico de protección agraria intensiva
SRPI	Suelo rústico de protección de infraestructura
SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
SRPT	Suelo rústico de protección territorial

#### CLASIFICACIÓN DE SUELO

LÍMITE DEL ESPACIO NATURAL



Plano O.10. Ordenación Pormenorizada. Marmolejo- San Isidro- Los Quintana- Taya, del PGO de Gáldar.



**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

**CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN. ESTADO ACTUAL**

**9. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS**

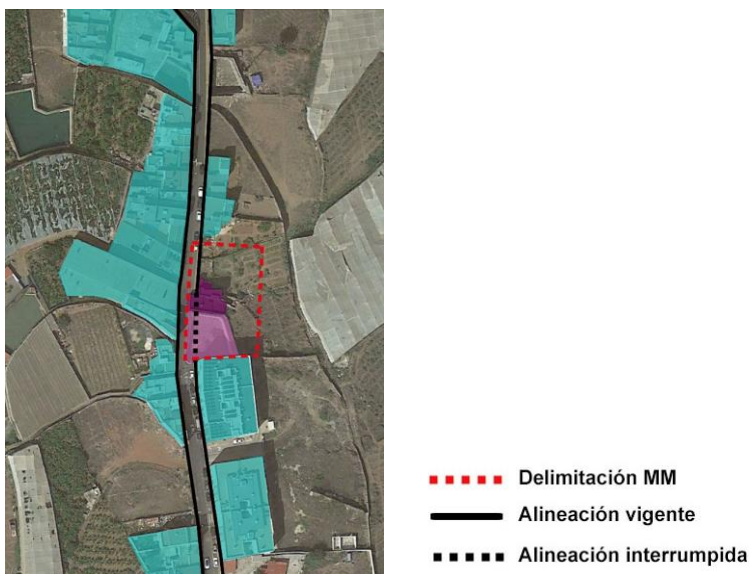
**9.1 ESTADO, MORFOLOGÍA URBANA Y USOS ACTUALES DEL SUELO**

El suelo afectado por la presente MM se encuentra integrado en la trama urbana que se desarrolla a lo largo de la calle Marmolejo, que es la vía principal que vertebra y da accesibilidad al barrio de Marmolejo. Se trata de una trama urbana lineal, de uso residencial, rodeada por zonas con usos agrícolas.



*Estado actual.*

El tejido urbano que surge apoyado en esta vía se encuentra colmatado en una proporción aproximada de un 70% de su fachada oeste, y un 60% de su fachada este. En los últimos años se ha producido un importante desarrollo residencial en la zona, con varias promociones de viviendas, algunas destinadas a vivienda de protección pública.



*Alineaciones y colmatación de la trama.*

El suelo concreto incluido en el área afectada por la MM se encuentra sin edificar en su mayor parte, a excepción de dos edificaciones, y un estanque.

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA



— Alineación oficial.

1. Edificación existente, fuera de alineación.
2. Edificación existente, sobre alineación oficial.
3. Estanque, fuera de alineación.

*Análisis del suelo afectado por la MM.*

La calle Marmolejo es una vía de doble sentido, con un carril por cada uno de ellos, que está prevista en el planeamiento con un ancho de 10 m. Sin embargo, en el área afectada por la MM se produce un estrechamiento, reduciéndose a 4 metros, que dificulta el tránsito de vehículos y personas. El tráfico por la calle Marmolejo es intenso debido al reciente desarrollo residencial que ha tenido lugar en el área.

Tanto el estanque, como la edificación ubicada junto a él, se encuentran fuera de la alineación oficial. La edificación es de una planta, y presenta un regular estado de conservación, con los volúmenes traseros sin tratar en cuanto a acabados, presentando el bloque visto.



*Vivienda 1 y muro del estanque.*



*Muro del estanque en su extremo sur, fuera de alineación.*

La otra edificación existente sí mantiene su fachada sobre la alineación oficial. Se trata de una edificación de dos plantas, con aparente buen estado de conservación, aunque también presenta algunos volúmenes traseros con sus paramentos sin tratar.



**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA



*Vivienda 2, en su encuentro con la vivienda 1.*



*Vivienda 2. Estrechamiento producido por la vivienda 1.*

El espacio trasero se encuentra vacío, y no se distinguen trazas claras de la división de la propiedad.



*Traseras de las edificaciones. Espacio sin edificar.*



*Vista de la fachada afectada por la MM en sentido sur.*



*Vista de la fachada afectada por la MM en sentido norte.*

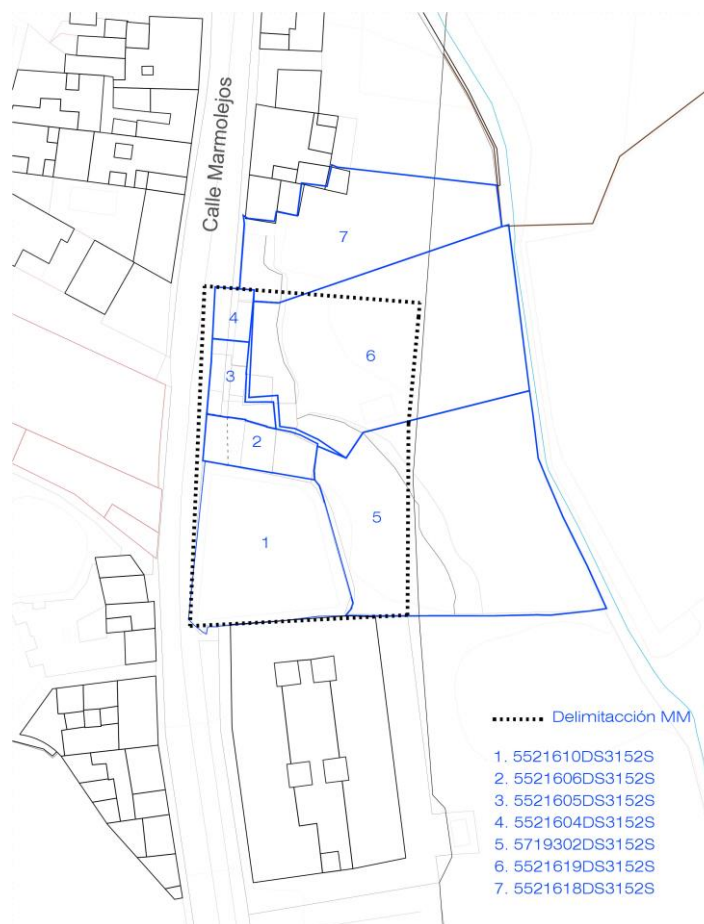
El elemento más significativo del área afectada por la MM es la situación de fuera de alineación de parte de las fincas, que producen un estrechamiento en el viario impidiendo el normal tránsito de vehículos y personas. La gestión del tránsito en este punto de la vía recae en los propios conductores que deben alternar ambos sentidos del tráfico en una situación de reducida visibilidad.

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR**  
**RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

9.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad del suelo afectado por la MM incluye total o parcialmente 7 fincas catastrales:



Estructura de la propiedad. Fuente: Dirección General del Catastro.

Las fincas incluidas son las siguientes:

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	
1. 5521610DS3152S0001RU	403,00 m <sup>2</sup>	Esta finca es objeto del convenio que ha dado lugar a la presente MM. En virtud del mismo, se cede al Ayuntamiento de Gáldar la superficie destinada a viario público, que asciende a 98,63 m <sup>2</sup> .
2. 5521606DS3152S0001KU	96,00 m <sup>2</sup>	Finca adquirida recientemente por el Ayuntamiento de Gáldar.
3. 5521605DS3152S0001OU	66,00 m <sup>2</sup>	Finca redelimitada tras la ejecución material de la ampliación del viario.
4. 5521604DS3152S0001MU	38,00 m <sup>2</sup>	Finca redelimitada tras la ejecución material de la ampliación del viario.
5. 5719302DS3152S0001TU 5719302DS3152S0000RY	877,00 m <sup>2</sup>	Finca adquirida recientemente por el Ayuntamiento de Gáldar.
6. 5521619DS3152S0000GY	786,00 m <sup>2</sup>	
7. 5521618DS3152S0000YY	411,00 m <sup>2</sup>	

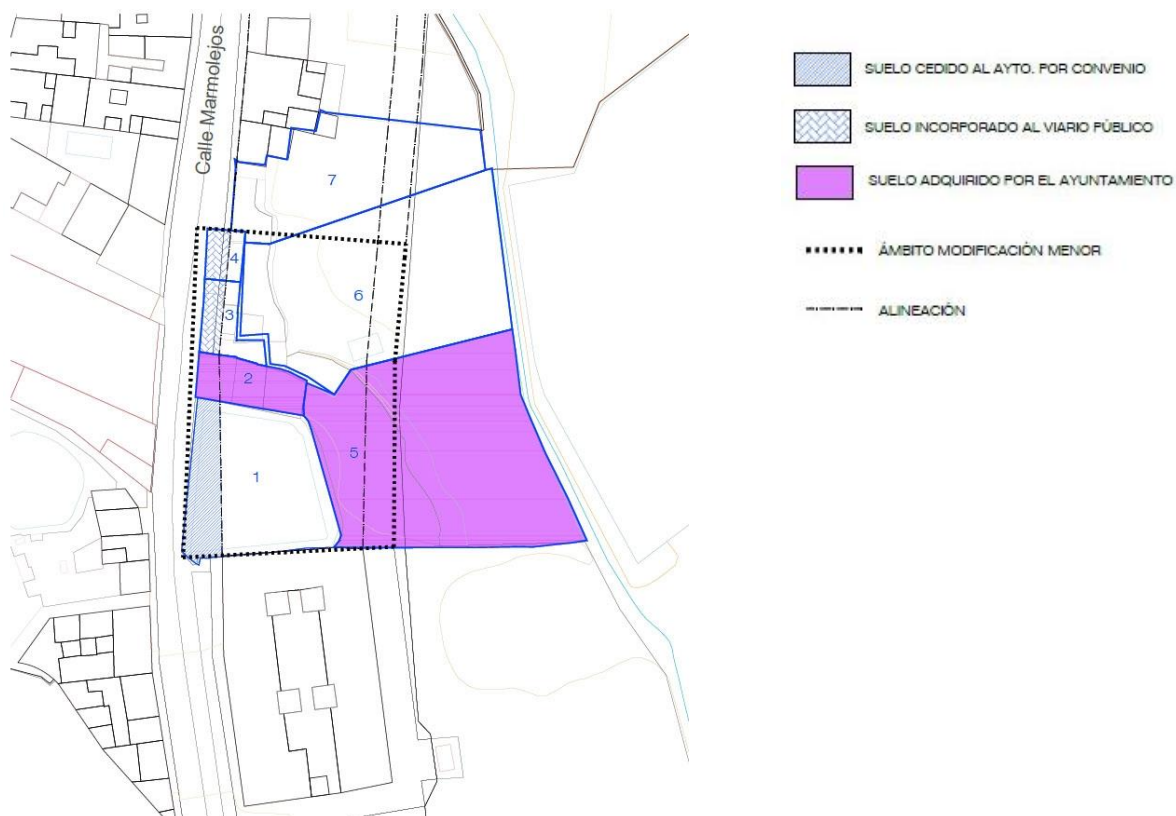
De cara a la necesaria ampliación del viario, las fincas 1 y 2 son las que se ven afectadas por la misma. Las preexistencias incluidas en las mismas invaden el suelo destinado a la vía.

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

La finca 1 ha sido objeto del convenio urbanístico que dio lugar a la presente MM, y el suelo afectado por la ampliación ha sido cedido al Ayuntamiento.

La finca 2, correspondiente con el nº 53 de la calle Marmolejo, y la parcela 5, anexa a la anterior, han sido recientemente adquiridas por el Ayuntamiento de Gáldar. La finca 2 invade el suelo de la ampliación en su fachada delantera. Por su parte, la parcela 5 se ve afectada por la vía rodonal prevista al este del área.



*Situación actual de la estructura de la propiedad. Elaboración propia.*

En conclusión, tras el análisis de la situación actual de la estructura de la propiedad se comprueba que el suelo necesario para la ampliación del viario ya se encuentra en manos de la administración, que podría ejecutar las obras necesarias mediante obras públicas ordinarias, según lo establecido en el artículo 259 de la LSENPC.

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

### 9.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

#### 9.3.1 Artículo 47.1 de la LSENPC

El área afectada por la presente MM cuenta con los servicios requeridos por el artículo 46 de la LSENPC para su clasificación como Suelo Urbano.

En su *Artículo 47. Suelo urbano: categorías*, establece los servicios urbanísticos requeridos para que un suelo pueda ser categorizado como Suelo Urbano Consolidado (SUCO):

**“Artículo 47. Suelo urbano: categorías.**

1. En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado (SUCO), integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNCO), integrado por el restante suelo urbano.

(...)”

El suelo afectado por la presente MM cuenta con la clasificación de Suelo Urbano, contando con los servicios requeridos para dicha clasificación.

En cuanto a la categorización del suelo, el planeamiento vigente le asignó la categoría de Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO). Sin embargo, la situación urbanística del ámbito actualmente no se corresponde con la existente en el momento de tal categorización, habiendo tenido lugar la ejecución de obras de urbanización en el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de dicha categorización y el momento de la presente alteración de planeamiento.

#### 9.3.1 Situación urbanística actual. Infraestructuras y servicios

El acceso rodado a las parcelas incluidas en el ámbito se realiza a través de una vía de doble sentido, con un carril en cada uno de ellos, y con espacio para estacionamiento en algunos tramos. El ancho previsto en el planeamiento para esta vía es de 10 m. Sin embargo, en el área concreta afectada por esta MM se produce un estrechamiento que reduce el ancho de la vía hasta los 4 m.



1. Acceso rodado.





**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

El área se encuentra inserta en una trama urbana consolidada, y en gran parte colmatada, por lo que cuenta con servicio de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.



2. Abastecimiento de agua y 3. Saneamiento.



4. Suministro de energía eléctrica.

El encintado de aceras presenta una interrupción en un tramo incluido en la MM. Ese suelo es de propiedad de la administración, y ya está prevista su ejecución mediante obras públicas ordinarias.



5. Pavimentación de calzada.



6. Encintado de aceras.



**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

El alumbrado público también es un servicio presente en el área, mediante luminarias adosadas a las fachadas.



*7. Alumbrado público.*



*7. Alumbrado público.*

En conclusión, a la vista de la observación de los servicios presentes en el área, se puede afirmar que el área cuenta con los servicios requeridos en el artículo 47.1 anteriormente citado. La culminación de la situación urbanística correspondiente a un Suelo Urbano Consolidado se está llevando a cabo por parte de la administración.

## **10. PATRIMONIO CULTURAL**

Según el artículo 2, apartado 1 de la Ley 11/2019 de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, *“el patrimonio cultural de Canarias está constituido por los bienes muebles, inmuebles, manifestaciones inmateriales de las poblaciones aborígenes de Canarias, de la cultura popular y tradicional, que tengan valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, cualquiera que sea su titularidad o régimen jurídico”*.

A su vez, en el artículo 4, apartado 1, *“todos los bienes integrantes del patrimonio cultural de Canarias forman parte del legado cultural de esta comunidad autónoma, con independencia de dónde se hallen situados y de la Administración pública que tenga encomendada su protección”*.

En este sentido, en la parcela objeto de estudio se localiza una infraestructura hidráulica abandonada que presenta un mal estado de conservación, detectándose en su interior residuos sólidos urbanos como botellas de plástico y vidrio, bolsas de plástico, latas y botes de metal, varias ruedas de bicicletas, escombros, así como mallas de invernadero. No encontrándose recogida en ningún catálogo de protección del Patrimonio Cultural de Canarias.

Por tanto, la parcela objeto de estudio no posee ningún Bien de Interés Etnográfico recogido en la Carta Etnográfica de la FEDAC, así como tampoco ningún Bien de Interés Cultural, ni ningún yacimiento incluido en la carta arqueológica insular, al igual que tampoco ningún bien inmueble catalogado. Por tanto, una vez consultada la información de los diferentes catálogos sobre Patrimonio Histórico, en la parcela objeto de estudio no se recoge ningún bien del patrimonio histórico, arquitectónico, etnográfico ni arqueológico inventariado.



*Infraestructura hidráulica presente en la parcela objeto de estudio. Fuente: Elaboración propia.*

# MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

## TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

### CAPÍTULO I. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

#### 11. OBJETO Y ALCANCE DE LA MM

El objeto de la presente Modificación Menor es adaptar el planeamiento vigente a la realidad jurídica y material del suelo afectado, facilitando así la ejecución de la ampliación del viario en el estrechamiento que presenta a su paso por el área concreta de la MM.

Esto supone la categorización del suelo como Suelo Urbano Consolidado (SUCO), alterando la forma de gestión del suelo, prevista para su adquisición mediante la Actuación Urbanística Aislada *MARMOLEJO M-16*, toda vez que el suelo ya pertenece a la administración.

La alteración propuesta afecta a la categorización del suelo implicado y a la delimitación de la A.A. En consecuencia, a su gestión. No se ven afectados en ningún caso ni la clasificación del suelo, ni su calificación en lo referido a la localización de los distintos usos dentro del ámbito, ni a los parámetros de ordenación pormenorizada.

#### 12. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El objeto de la A.A. en la que se encuentra incluido el suelo objeto de esta MM era la obtención gratuita del suelo afectado por la ampliación de la calle Marmolejo. En este punto la calle sufre un estrechamiento, debido a las edificaciones existentes, que genera problemas de tráfico.

La ordenación prevista en la A.A. no suponía un crecimiento urbano más allá del propio fondo edificable que le confiere la propia calle Marmolejos a las parcelas que dan frente a la misma.

Desde la aprobación del vigente PGO de Gáldar, hasta la fecha, no se ha desarrollado la citada actuación urbanística aislada, prevista por sistema de ejecución privado, continuando los problemas de tráfico derivados del citado estrechamiento.

Sin embargo, en este sentido, ambas partes procedieron a suscribir un convenio para la cesión del suelo afectado por la ampliación del vial, y la reategorización del resto de la finca afectada como suelo urbano consolidado, con los mismos parámetros de ordenación pormenorizada previstos en la AA.

La presente MM responde al compromiso del Ayuntamiento, recogido en el citado convenio, de tramitar la alteración de planeamiento que ajuste la ordenación a lo previsto en el mismo.

Así mismo, el Ayuntamiento ha adquirido recientemente el suelo perteneciente al resto de fincas afectadas por la ampliación de la vía. En consecuencia, el suelo necesario para la ampliación viaria ya pertenece a la administración, y desaparece la necesidad de una figura de gestión mediante la cual obtener el suelo.

La alteración planteada permitirá ejecutar la ampliación mediante Obras Públicas Ordinarias, según lo establecido en el artículo 259 de la LSENPC, y a los propietarios materializar los aprovechamientos previstos en el planeamiento.

#### 13. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El interés general del municipio es la ejecución, en el menor período de tiempo posible, de la ampliación del viario para solventar los problemas de tráfico, y culminar el desarrollo del suelo urbano vinculado a esta calle. Al mismo tiempo, a los propietarios les interesa viabilizar la materialización de su aprovechamiento edificatorio en la parte de la finca no afectada por el viario.

### CAPÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos específicos planteados por la presente MM son los siguientes.

- Establecer la ordenación que facilite la gestión, por parte de la administración, de la ejecución de la ampliación del viario,
- Viabilizar la materialización, por parte de los propietarios, de los aprovechamientos asignados por el planeamiento.

La ordenación propuesta deberá definirse siguiendo el criterio de respetar en todos sus parámetros la ordenación pormenorizada establecida por el PGO de Gáldar.



# MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

## TÍTULO III. ORDENACIÓN

### 14. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La presente alteración de planeamiento afecta a la gestión del suelo implicado. La ordenación pormenorizada no se ve afectada. Por su parte, la ordenación estructural, en lo que respecta a la clasificación y categorización del suelo, se ve afectada en la medida en la que refleja el resultado de las alternativas en la gestión de la obtención de ese suelo.

### 15. ALTERNATIVAS

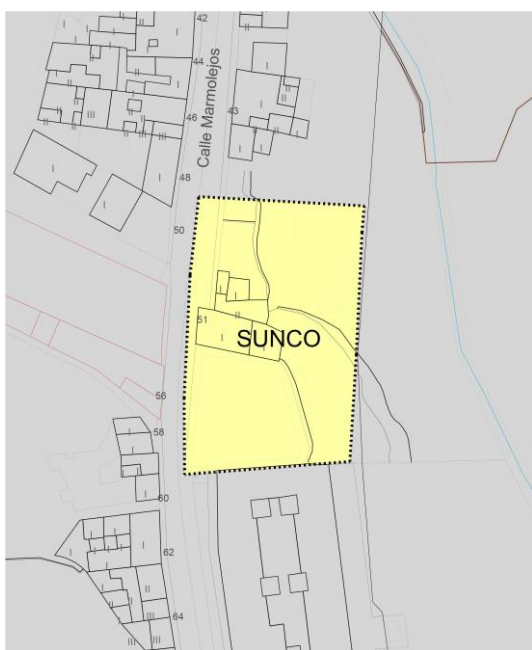
La presente MM plantea alternativas sobre la gestión del suelo implicado en la MM para la obtención del suelo destinado a viario. En consecuencia, se ven afectados los siguientes aspectos de la ordenación:

- La categorización del suelo.
- La delimitación de la Actuación Urbanística Aislada.

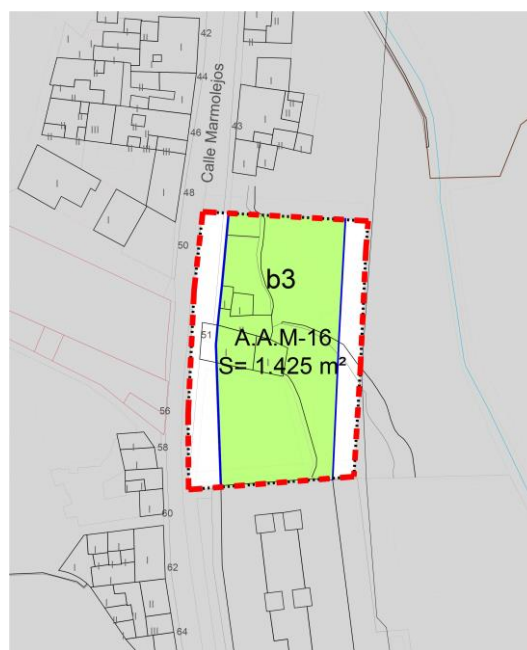
#### 15.1 ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 se corresponde con la ordenación vigente, establecida por el Plan General de Ordenación de Gáldar.

El suelo incluido en la MM mantiene la clasificación como Suelo Urbano.



Alternativa 1. Ordenación Estructural



Alternativa 1. Ordenación Pormenorizada

- |         |                           |  |                                |                                       |                                    |
|---------|---------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| .....   | ÁMBITO MODIFICACIÓN MENOR |  | SUELO URBANO CONSOLIDADO- SUCO |                                       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO- SUNCO |
| - - - - | DELIMITACIÓN AA M-16      |  | b3                             | USO RESIDENCIAL- NORMATIVA SUBZONA b3 |                                    |

Para la obtención del suelo necesario correspondiente al viario se delimita una Actuación Urbanística Aislada, A.A.M-16, y en consecuencia, el suelo se categoriza como Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO). El sistema de actuación previsto para la A.A. es cualquiera de los de carácter privado.

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
 RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
	Superficie m <sup>2</sup> s	Gestión
SUCO	0	
SUNCO	1.425	Actuación Urbanística Aislada. A.A. MARMOLEJO M-16
<b>TOTAL MM</b>	<b>1.425</b>	

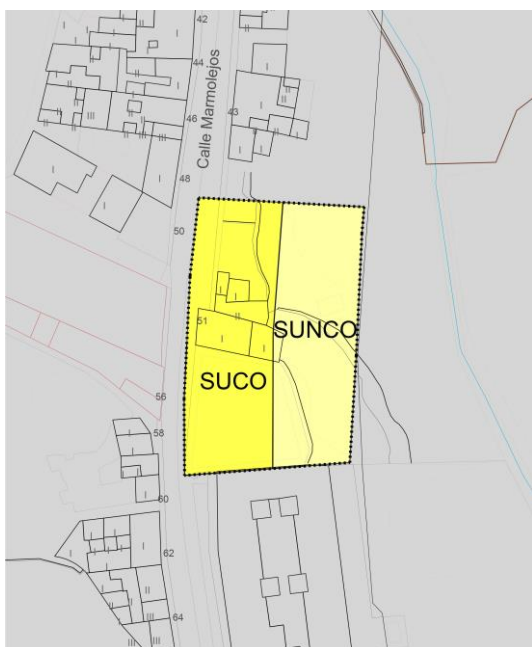
Por su parte, la ordenación pormenorizada se mantiene inalterada, estableciendo las alineaciones de la manzana edificable y asignándole la normativa zonal b3.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
	Superficie m <sup>2</sup> s	Coef. Edificab. m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	Edificabilidad m <sup>2</sup> c	Aprovech. Urb. UA	AU Medio* AU/m <sup>2</sup>	Normativa Zonal	Altura Nº plantas
Residencial	1.015	2,70	2.741	2.740,50	1,9232	b3	3
Viario	410						
<b>TOTAL MM</b>	<b>1.425</b>	<b>1,92</b>	<b>2.741</b>	<b>2.740,50</b>	<b>1,9232</b>	<b>b3</b>	<b>3</b>

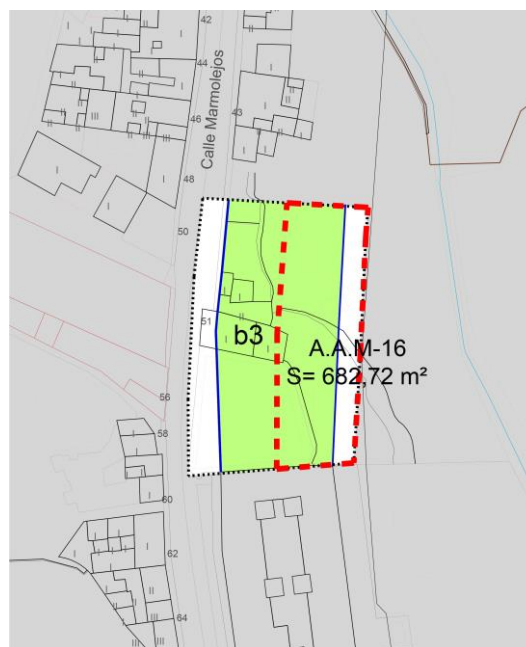
15.2 ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 diferencia dos áreas según sus condiciones urbanísticas. El suelo edificable se divide en una franja vinculada a la calle Marmolejos, y otra vinculada al viario peatonal trasero. Las condiciones urbanísticas de Cada una de estas franjas presentan distintas situaciones urbanísticas de cara al proceso edificatorio.

El suelo incluido en la MM mantiene la clasificación como Suelo Urbano.



Alternativa 2. Ordenación Estructural



Alternativa 2. Ordenación Pormenorizada

- ..... ÁMBITO MODIFICACIÓN MENOR
- SUELO URBANO CONSOLIDADO- SUCO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO- SUNCO
- DELIMITACIÓN AA M-16
- b3 USO RESIDENCIAL- NORMATIVA SUBZONA b3

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

### RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

El suelo vinculado a la calle Marmolejos cumple con las condiciones urbanísticas necesarias para poder ser categorizado como Suelo Urbano Consolidado (SUCO). La Alternativa 2 propone asignarle esta categorización, habilitando su capacidad para ejecutar los aprovechamientos previstos en ella.

Por su parte, el paseo peatonal al que se vincula la segunda franja, previsto en la ordenación pormenorizada vigente, no presenta las condiciones urbanísticas necesarias para ser categorizada esta franja como Suelo Urbano Consolidado. Aunque puede dar acceso a esta parte de la unidad, no cuenta con encintado de acera ni pavimentación. En consecuencia, la Alternativa 2 propone categorizar esta parte del ámbito como Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO), redelimitándose el ámbito de la A.A. M-16, correspondiéndose con este suelo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
	Superficie	Gestión
	m <sup>2</sup> s	
SUCO	742	
SUNCO	683	Actuación Urbanística Aislada. A.A. MARMOLEJO M-16
<b>TOTAL MM</b>	<b>1.425</b>	

Por su parte, la ordenación pormenorizada se mantiene inalterada, estableciendo las alineaciones de la manzana edificable y asignándole la normativa zonal b3.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
	Superficie	Coef. Edificab.	Edificabilidad	Aprovech. Urb.	AU Medio*	Normativa Zonal	Altura
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	UA	AU/m <sup>2</sup>		Nº plantas
Residencial	515	2,70	1.390,50	1.390,50		b3	3
Viario	227						
Residencial A.A.	500	2,70	1.350	1.350		b3	3
Viario A.A.	183						
<b>TOTAL MM</b>	<b>1.425</b>	<b>1,92</b>	<b>2.741</b>	<b>2.740,50</b>	<b>1,9232</b>	<b>b3</b>	<b>3</b>

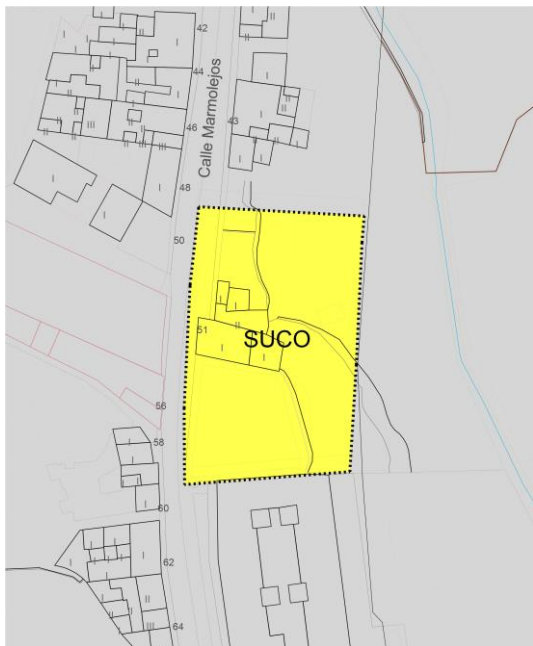
#### 15.3 ALTERNATIVA 3

La Alternativa 3 adapta el planeamiento vigente a la realidad jurídica y urbanística del suelo implicado, y establece la gestión directa del suelo, eliminando toda asignación a algún ámbito o unidad de ejecución.

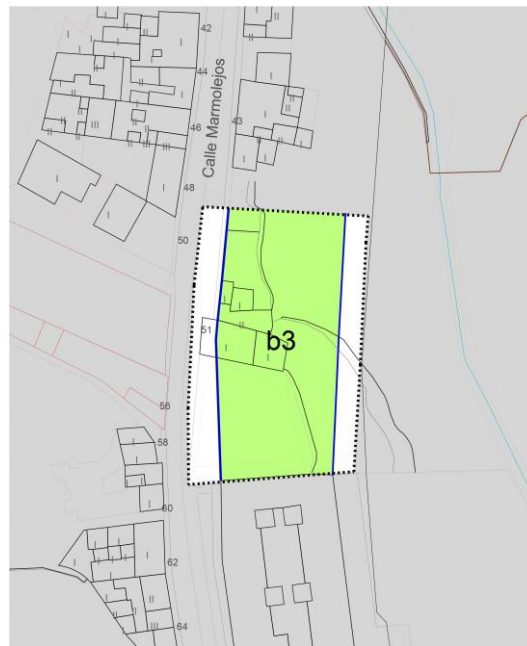
El suelo incluido en la MM mantiene la clasificación como Suelo Urbano.

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
 RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA



Alternativa 3. Ordenación Estructural



Alternativa 3. Ordenación Pormenorizada

- ..... ÁMBITO MODIFICACIÓN MENOR
- SUELO URBANO CONSOLIDADO- SUCO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO- SUNCO
- DELIMITACIÓN AA M-16
- b3 USO RESIDENCIAL- NORMATIVA SUBZONA b3

Tal como ya se reconoce en la Alternativa 2, las características urbanísticas de la zona del ámbito vinculada a la calle Marmolejos cumplen con las condiciones necesarias para poder ser categorizada como Suelo Urbano Consolidado (SUCO).

El suelo edificable definido por la ordenación pormenorizada dentro del ámbito de la MM cuenta con acceso rodado desde esta calle, y peatonal, o rodonal en su caso, a través de la fachada trasera. El ancho que presenta la parcela edificable es de 22 metros en su punto máximo. Este ancho, al ser inferior a los 25 m de fondo máximo que establece la normativa, permite considerar la totalidad del suelo edificable como una única parcela. Por lo tanto, el acceso ya ejecutado, por la calle Marmolejos, es suficiente para dar servicio a la totalidad del suelo edificable mediante la fachada a esta calle.

En consecuencia, y considerando que el ámbito cuenta con el resto de condiciones urbanísticas necesarias para ello, la Alternativa 3 propone la categorización de todo el ámbito como Suelo Urbano Consolidado (SUCO).

En lo que respecta a la gestión, en el convenio urbanístico citado se acuerda que el suelo afectado por el mismo- en el que se encuentra el estanque- se categorice como Suelo Urbano Consolidado (SUCO). Por lo tanto, se excluye de la A.A. M-16, dado que la gestión quedó resuelta en las estipulaciones del convenio suscrito.

La otra finca que actualmente se encuentra afectada por la ampliación de la vía ha sido adquirida recientemente por el Ayuntamiento, lo cual permite su gestión directa por parte de la administración. Parte del viario ya ha sido ampliado y el tramo restante será objeto de obras públicas ordinarias que ejecutará el ayuntamiento.

La Alternativa 3, por tanto, propone la adaptación del planeamiento vigente- PGO de Gáldar- a la situación fáctica jurídica y material del suelo. En consecuencia, categoriza el suelo incluido en la MM como Suelo Urbano Consolidado (SUCO).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
	Superficie m <sup>2</sup> s	Gestión
SUCO	1.425	Convenio urbanístico
SUNCO	0	
<b>TOTAL MM</b>	<b>1.425</b>	



## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

### RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

Por su parte, la ordenación pormenorizada se mantiene inalterada, estableciendo las alineaciones de la manzana edificable y asignándole la normativa zonal b3.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
	Superficie	Coef. Edificab.	Edificabilidad	Aprovech. Urb.	AU Medio*	Normativa Zonal	Altura
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	UA	AU/m <sup>2</sup>		Nº plantas
Residencial	1.015	2,70	2.741	2.740,50	1,9232	b3	3
Viario	410						
<b>TOTAL MM</b>	<b>1.425</b>	<b>1,92</b>	<b>2.741</b>	<b>2.740,50</b>	<b>1,9232</b>	<b>b3</b>	<b>3</b>

#### 15.4 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS

##### 15.4.1 Valoración ambiental de las Alternativas

Tal y como se comentó anteriormente, la alteración de planeamiento propuesta desde la presente Modificación Menor solamente afecta a la gestión del suelo implicado, no viéndose afectada la ordenación pormenorizada del ámbito. Por su parte, sí se vería afectado tanto la categorización del suelo (Pasando de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado) como la delimitación de la Actuación Urbanística Aislada.

A este respecto, la Alternativa 1 delimita una Actuación Urbanística Aislada en la que el suelo que se ve afectado presenta una situación jurídica diversa de cara a ser gestionado mediante esta figura. Por su parte, la Alternativa 2 mantiene la figura de la Actuación Urbanística Aislada, pero la redelimita, ajustándola a la franja que no presenta las condiciones urbanísticas necesarias para adquirir la categoría de Suelo Urbano Consolidado como parcela independiente. Finalmente, la Alternativa 3 reconoce la situación fáctica del suelo, donde el suelo destinado a viario ya ha sido adquirido, y establece la ejecución directa de las obras necesarias, pudiendo los propietarios, a su vez, materializar sus aprovechamientos en virtud del reconocimiento de la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

En este sentido, se expone a continuación un cuadro comparativo de los parámetros edificatorios de las alternativas planteadas en la Modificación Menor y que son objeto de evaluación en el presente Documento Ambiental Estratégico.

COMPARACIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS ALTERNATIVAS					
ALTERNATIVAS	Sup. ámbito m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> c	Coef. Edificabilidad m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	AU Medio* UA/m <sup>2</sup>	Normativa Zonal
<b>ALTERNATIVA 1</b>	1.425	2.741	1,92	1,9232	b3
<b>ALTERNATIVA 2</b>	1.425	2.741	1,92	1,9232	b3
<b>ALTERNATIVA 3</b>	1.425	2.741	1,92	1,9232	b3

Tal y como se observa en la tabla, los parámetros edificatorios propuestos en cada una de las alternativas planteadas son iguales, por lo que los efectos ambientales previsibles que se pudiesen generar sobre los factores ambientales del ámbito derivados de la aprobación de las determinaciones establecidas en la Modificación Menor serían los mismos en las tres alternativas.

En este sentido, la parcela objeto de estudio se ubica en un entorno urbano consolidado, el cual se encuentra antropizado y transformado por los procesos de urbanización de las últimas décadas, por lo que los diferentes factores ambientales presentes en el ámbito han sufrido una transformación de sus características iniciales.

A este respecto, el paisaje como definidor del sistema territorial y aglutinador de todos los elementos que lo componen constituye uno de los parámetros ambientales que normalmente suele verse más afectado por cualquier intervención antrópica. En este sentido, el impacto visual está relacionado con los cambios que sufren las posibles vistas del paisaje, y los efectos que estos cambios ejercen en las personas. Su valoración depende de tres factores fundamentales:

- Impactos directos, derivados del desarrollo sobre vistas del paisaje, como son la intrusión o la obstrucción.
- La reacción de los observadores que pueden ser afectados.
- Impacto sobre la calidad visual, la cual puede variar desde la degradación hasta una mejora de la visión.

De este modo, la aprobación de las determinaciones establecidas en la Modificación Menor pudiera generar un impacto visual paisajístico, el cual deberá reducirse en la medida de lo posible.

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

### DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

Por otro lado, en la parcela objeto de estudio se localiza una infraestructura hidráulica abandonada que presenta un mal estado de conservación, detectándose en su interior residuos sólidos urbanos como botellas de plástico y vidrio, bolsas de plástico, latas y botes de metal, varias ruedas de bicicletas, escombros, así como mallas de invernadero, influyendo negativamente en la calidad visual del ámbito. Además, el aporte principal de afecciones negativas en cuanto a la calidad visual del paisaje deriva de las construcciones localizadas en el ámbito, las cuales presentan un tratamiento inadecuado de fachadas, así como edificaciones con un notable deterioro estructural, que presentan una escasa integración paisajística. Por tanto, la aprobación de las determinaciones planteadas en la Modificación Menor se entendería como una oportunidad para mejorar notablemente el paisaje urbano actual de la parcela objeto de estudio.

En lo relativo al cambio climático, se entiende que cualquier actuación urbana que se lleve a cabo conlleva un relativo aumento en las emisiones de gases de efecto invernadero y partículas contaminantes, sobre todo durante la fase de ejecución, aunque estas no sean en todos los casos con la misma intensidad. En consecuencia, este factor ambiental se valora teniendo en cuenta las emisiones de gases y partículas contaminantes durante la fase de ejecución, pero también durante la fase de funcionamiento de las actuaciones consideradas. Sin embargo, al tratarse de un ámbito de reducida dimensión, no se prevé una notable afección a las condiciones climáticas del ámbito ni un aumento considerable en la emisión de gases de efecto invernadero y partículas contaminantes. Asimismo, el suelo es un elemento importante para la mitigación del cambio climático, debido a que actúa como "sumidero" de carbono, por tanto, el sellado de suelo -entendido como la destrucción o la cobertura de suelo con un material impermeable- de gran parte del ámbito conllevaría una serie de efectos ambientales negativos.

Finalmente, por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la Alternativa 3 es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados en la presente Modificación Menor, y, por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

#### 15.4.2 Valoración técnica de las Alternativas

Las Alternativas planteadas únicamente plantean variaciones en la gestión del suelo para la materialización de la ordenación pormenorizada vigente.

La Alternativa 1 mantiene la delimitación vigente de una Actuación Urbanística Aislada- A.A. M-16-, que incluye todo el suelo afectado. En su interior, la situación jurídica del suelo ha variado con respecto al momento en el que se determinó esta figura para su gestión y la obtención del suelo. Parte del suelo ha sido objeto de un convenio urbanístico por el que se cede el suelo destinado a viario público, y se reconoce la condición de SUCO del resto de suelo con aprovechamiento residencial. Otra parte del suelo ha sido adquirido por el Ayuntamiento recientemente. Y, por último, parte de la ampliación viaria que originó la presente MM ya ha sido ejecutada, por lo que se encuentra perfectamente definido el límite entre el espacio público y el residencial privado.

Por lo tanto, la Alternativa 1 delimita una A.A. en la que el suelo que se ve afectado presenta una situación jurídica diversa de cara a ser gestionado mediante esta figura.

Por su parte, la Alternativa 2 mantiene la figura de la Actuación Urbanística Aislada, pero la redelimita, ajustándola a la franja que no presenta las condiciones urbanísticas necesarias para adquirir la categoría de Suelo Urbano Consolidado como parcela independiente.

En consecuencia, el mantenimiento de la figura de la A.A., tanto en la Alternativa 1 como en la Alternativa 2, hace más complejo el procedimiento para poder ejecutar las obras que tiene previstas la administración, así como de poder materializar los aprovechamientos asignados al ámbito por parte de los propietarios.

Por su parte, la Alternativa 3 reconoce la situación fáctica del suelo, donde el suelo destinado a viario ya ha sido adquirido, y establece la ejecución directa de las obras necesarias, pudiendo los propietarios, a su vez, materializar sus aprovechamientos en virtud del reconocimiento de la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

El siguiente cuadro resume de forma comparativa los principales parámetros de las alternativas propuestas:

	Sup. ámbito m <sup>2</sup> s	Sup. SUCO	Sup. SUNCO	Edificabilidad m <sup>2</sup> c	Coef. Edificabilidad m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	AU Medio* UA/m <sup>2</sup>	Normativa Zonal
<b>ALTERNATIVA 1</b>	1.425	0,00	1.425	2.741	1,92	1,9232	b3
<b>ALTERNATIVA 2</b>	1.425	742	683	2.741	1,92	1,9232	b3
<b>ALTERNATIVA 3</b>	1.425	1.425	0,00	2.741	1,92	1,9232	b3

\* Aprovechamiento Urbanístico Medio.

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
 RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

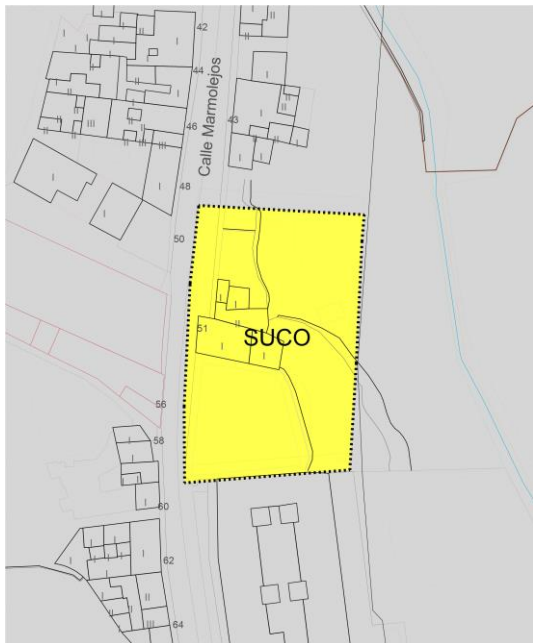
DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

La ordenación pormenorizada, como se ha expuesto repetidamente, no se altera en ninguno de sus parámetros.

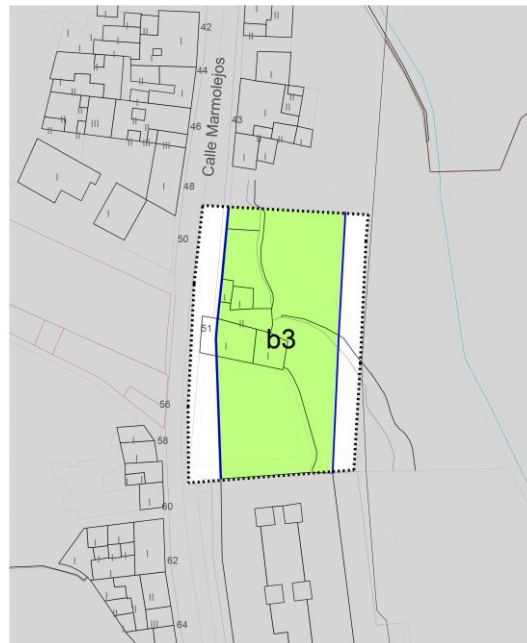
Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la **Alternativa 3** es la que presenta una mayor contribución al cumplimiento de los objetivos planteados en la presente Modificación Menor, y por lo tanto, es la propuesta seleccionada.

**16. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS**

La ordenación propuesta en esta Modificación Menor es la desarrollada en la Alternativa 3. Esta alternativa se configura con los parámetros de ordenación recogidos en el convenio de planeamiento que da impulso a la presente MM.



Alternativa 3. Ordenación Estructural



Alternativa 3. Ordenación Pormenorizada

- ..... ÁMBITO MODIFICACIÓN MENOR
- SUELO URBANO CONSOLIDADO- SUCO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO- SUNCO
- DELIMITACIÓN AA M-16
- b3 USO RESIDENCIAL- NORMATIVA SUBZONA b3

Se categoriza el suelo afectado como Suelo Urbano Consolidado, SUCO, en virtud del cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la *Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, así como por el compromiso recogido en el convenio urbanístico citado anteriormente por parte del Ayuntamiento de ejecutar mediante Obras Públicas Ordinarias de las obras pendientes.

Por su parte, la ordenación pormenorizada se mantiene inalterada, estableciendo las alineaciones de la manzana edificable y asignándole la normativa zonal b3.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
	Superficie	Coef. Edificab.	Edificabilidad	Aprovech. Urb.	AU Medio*	Normativa Zonal	Altura
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	UA	AU/m <sup>2</sup>		Nº plantas
Residencial	1.015	2,70	2.741	2.740,50	1,9232	b3	3
Viario	410						
<b>TOTAL MM</b>	<b>1.425</b>	<b>1,92</b>	<b>2.741</b>	<b>2.740,50</b>	<b>1,9232</b>	<b>b3</b>	<b>3</b>

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR

### REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

#### 17. DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

17.1 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Según lo expuesto en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias, el Documento Ambiental Estratégico deberá recoger entre sus contenidos las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del instrumento de ordenación, tomando en consideración el cambio climático.

En este sentido, tal y como se cita en dicho Reglamento “el objetivo de las medidas de carácter ambiental es establecer una herramienta que permita prevenir, reducir y en la medida de lo posible compensar, los efectos ambientales producidos por las propuestas del instrumento de ordenación. Estas medidas ambientales deben estar en consonancia, de forma particular, con las afecciones detectadas en el proceso de evaluación. Es decir, de la misma manera que cada afección/discrepancia tiene un análisis específico, también debe contar con las medidas ambientales pertinentes que prevean, reduzcan y en la medida de lo posible compensen dicha afección”.

Teniendo en cuenta las determinaciones de la Modificación Menor, se desarrollarán una serie de medidas ambientales con el objetivo de reducir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, así como adaptar las determinaciones urbanísticas propuestas a los valores ambientales que se pudiesen ver afectados.

Por dicho motivo, resulta necesario prever otras medidas para el ámbito de estudio de la Modificación Menor que las propuestas por el PGO Gáldar en las fichas de evaluación e impacto ambiental, la cual se expone a continuación.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES		
Clasificación	Nomenclatura	Toponimia
Suelo Urbano No Consolidado	SUNCU	Marmolejos
Unidad ambiental afectada	Nº	10 C / 15 A
	Denominación	10 C Conos de derrubio parcialmente cultivado con residencial disperso. 15 A Unidades residenciales con tipología urbana
Superficie clasificada	M²	148.125
	% respecto al total municipal	0,23

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO	
Se trata de tres piezas de suelo ubicadas muy próximas entre sí, siendo todas de formas alargadas e irregulares, con tamaños considerables, que se sitúan a lo largo de la vía de comunicación Gc-292, que une el casco con el barrio de San Isidro. Se localiza en el cauce del barranco del mismo nombre, con escasa pendiente y donde se alternan viviendas más o menos concentradas con campos de cultivos en uso y abandonados.	<b>Geología</b>	Lavas basálticas, lavas basálticas, conos de tefra, Ignimbritas traquítico riolíticas, depósitos sedimentarios
	<b>Geomorfología</b>	Cono volcánico, Interfluvio alomado, plataforma sedimentaria, Cauce amplio, Glacis coluviales
	<b>Suelos</b>	Aridisol, entisol, antroposol
	<b>Hidrología</b>	Escorrentía superficial
	<b>Vegetación</b>	Vegetación Halo-psamófila, áreas urbanas, cardonal-tabaibal, matorral xérico
	<b>Fauna</b>	moderado
	<b>Paisaje</b>	Bajo valor
	<b>Usos</b>	Residencial concentrado, policultivos

ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Área de expansión urbana en la periferia	Compatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO					EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL			
	Compatible	Moderado	Severo	Critico	Signo	Negativo	Positivo	
Geología	X				Magnitud	Mínimo	Notable	X
Geomorfología	X				Causa-efecto	Directo	Indirecto	
Suelos		X			Complejidad	Simple	Acumulativo	
Hidrología		X			Plazo	Corto	Medio	Largo
Vegetación	X				Duración	Permanente	Temporal	
Fauna		X			Reversibilidad	Reversible	Irreversible	X
Paisaje	X				Recuperabilidad	Recuperable	Irrecuperable	X
Usos		X			Periodicidad	Periódico	Irregular	
					Continuidad	Continuo	Discontinuo	
					Valoración global		Compatible-Moderado	

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

OBSERVACIONES	ALTERNATIVAS
Aunque la pieza en sí parece grande, la evaluación de impacto destaca la compatibilidad de la actuación sobre la misma, ya que las piezas lo que pretenden es colmatar y rellenar los espacios intersticiales de la zona unidos a la vía de comunicación, permitiendo un crecimiento más o menos controlado del mismo.	- No se precisan

MEDIDAS CORRECTORAS
- Mantener la tipología existente en la zona.
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.

### Respecto a la geología, geomorfología, hidrología y suelo

1. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución de la ordenación, se deberán atender las siguientes medidas:
  - Se evitará la formación de desmontes y taludes salvo los estrictamente necesarios.
  - Evitar la compactación de suelo en aquellas zonas destinadas a futuras zonas verdes, seleccionando en lo posible, maquinaria ligera para estas áreas y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
  - Se evitará la formación de taludes o desniveles fuera de las zonas verdes o espacios libres. En caso de considerarse oportunos en dichos espacios deberán ser de reducida pendiente, limitando en todo caso el posible efecto pantalla que podrían ocasionar, además de estar correspondientemente integrados en el paisaje, evitando elementos discordantes.
  - Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de obras.

### Respecto a la vegetación y la fauna

1. El espacio ajardinado deberá preferentemente utilizar especies vegetales xerófilas presentes de forma natural en la isla de Gran Canaria. Dichas especies pueden ser, entre otras, la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el verode (*Kleinia neriifolia*), y entre las especies arbustivas-arbóreas, el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).
2. Las especies vegetales y/o ejemplares a emplear en los proyectos de paisajismo y jardinería provendrán de viveros autorizados que garanticen la procedencia de sistemas de cultivo de las plantas, así como el origen de la semilla. No obstante, podrán reutilizarse dentro del área de actuación las especies silvestres o cultivadas afectadas por las obras.
3. No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que, por lo tanto, puedan ser focos de infección.
4. Las plantas que se utilicen deberán estar en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan ser infectados.
5. En caso de necesitarse la plantación de especies exóticas, cuyos motivos que deben ser debidamente justificados, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente. En este sentido, se utilizarían especies estériles o que no tengan formas de dispersión asexual mediante cualquier fragmento de la planta (rizomas, estolones, esquejes, hojas o similares), mediante el viento (dispersión anemócora) o la fauna (dispersión zoócora).
6. Las zonas verdes deberán mantenerse en buen estado de conservación, limpieza y ornato. Igualmente se realizarán los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas.
7. Se habrá de considerar la presencia y susceptibilidad de afección a elementos de fauna singular o que se encuentren bajo algún grado de protección.

## **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

### DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

8. Se deberá restringir el horario de la iluminación al indispensable para evitar afección sobre el comportamiento de la fauna.
9. Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior deberán ser tales que en ninguno de los casos el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo y así evitar la obnubilación de las aves.
10. Instalación de cajas-nido para favorecer la integración de la avifauna con el entorno urbano.
11. Los nuevos tendidos eléctricos se proveerán de salvapájaros o señalizadores visuales.

### **Respecto a la integración paisajística de las actuaciones y la protección de las cuencas visuales principales**

1. Cuando los movimientos de tierra originen taludes se llevará a cabo su revegetación para evitar procesos erosivos.
2. Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes. Su mantenimiento debe quedar garantizado.
3. Los espacios libres públicos, se destinarán de forma preferente a áreas ajardinadas.
4. Las edificaciones deberán mostrar sus paramentos y cubiertas acabados mediante el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una adecuada integración paisajística. Se limitará el uso de materiales reflectantes.
5. Con objeto de eliminar, o en su defecto atenuar, el impacto visual que genera el tendido aéreo, eléctrico y telefónico, y el cableado de fachadas, se llevará a cabo el trazado subterráneo del cableado. Si no fuera posible se plantearán las siguientes alternativas:
  - a) Conducción del cableado por el interior de los aleros, en aquellas edificaciones en las que ya existan. Se trataría de una perforación longitudinal de los aleros que permita la ocultación visual del cableado a su paso por la fachada.
  - b) Instalación del cableado paralelo a la línea inferior de unión entre los aleros y la fachada, intentándose ajustar en lo posible a la misma.
  - c) Utilización de canaletas en las que introducir el cableado, evitando su visionado exterior.
  - d) Utilización de molduras longitudinales a las fachadas sobre las que canalizar el cableado.
  - e) En todos los casos, pintado del cableado de igual color que la fachada de la edificación.
6. Las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.

### **Respecto al patrimonio cultural**

1. Durante las obras de urbanización o edificación, en caso de detectarse cualquier elemento o signo susceptible de formar parte del patrimonio cultural, deberá estarse a lo dispuesto en su legislación sectorial (Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o aquella que la sustituya).

### **Respecto a la prevención de riesgos naturales**

1. Todos los elementos de las edificaciones o instalaciones, así como el mobiliario urbano, deberán tener en cuenta el posible riesgo eólico existente en el ámbito de estudio, asegurando un adecuado anclaje de todos sus elementos.
2. Todas las actuaciones deberán garantizar que no se derive de la ejecución de las mismas un posible riesgo de inundación o de avenidas.



## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

### Respecto a la gestión de residuos

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno. El tratamiento de las aguas residuales dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública. En todo caso, las aguas residuales generadas en las instalaciones de obra, como casetas de obra, zonas de oficina, etc., deberán ser retirados por una empresa autorizada para su traslado a una estación depuradora de aguas residuales donde se contemplará el tratamiento.
2. La infraestructura de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.
3. Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.
4. Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. Asimismo, el proyecto de la obra contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
5. El transporte, tanto de tierras excedentes y de escombros como aportes de materiales seleccionados para rellenos, se realizará con el material humedecido y cubierto por lonas o láminas protectoras.
6. Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
7. Se contemplará la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
8. Acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente. Asimismo, se deberá contactar con un gestor autorizado para que se ocupe del tratamiento de los residuos generados durante dichas operaciones de mantenimiento. Dicha condición deberá concretarse en el pliego de prescripciones técnicas del proyecto.
9. Utilizar, en la medida de lo posible, el mayor porcentaje de productos reciclados.
10. Evitar el uso de materiales energéticamente inadecuados o ambientalmente nocivos en su ciclo de vida.
11. Control de la emisión de malos olores, corrigiéndose los niveles inadecuados conforme a la legislación sectorial vigente.

### Respecto a la contaminación atmosférica

1. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
2. Se mantendrá la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria deberá pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.
3. Con el objetivo de limitar la emisión de CO<sub>2</sub> y de otros gases con efecto invernadero, la maquinaria y todos los vehículos que intervengan en las obras, deberán cumplir con los límites máximos permitidos, lo que se acreditará mediante los certificados expedidos en las correspondientes inspecciones técnicas que hayan de someterse.
4. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución de la ordenación, se deberán atender las siguientes medidas:
  - Se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Se deberán regar todas aquellas zonas de obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, así como dotar de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.
  - Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas están dotados de redes antipolvo y toldos adecuados. Así mismo, los camiones para el transporte de tierras estarán dotados de contenedores o cubetas que impidan el vertido accidental de tierras.



## **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

### DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

- Las pistas y zonas de tierra destinadas al tránsito de vehículo pesados y maquinaria deberán estar regadas y compactadas para disminuir o evitar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera.
- Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.

#### **Respecto a la contaminación acústica y vibratoria**

1. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución de la ordenación, se deberán observar las siguientes medidas:
  - En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificio, así como en los que se realicen en la vía pública, se adoptarán las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la respectiva zona. En el caso en que ello no fuera técnicamente posible, se exigirá autorización expresa del Ayuntamiento con limitación del horario en que pueda ejercerse la actividad.
  - Se utilizará maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones del de las normativas que resulte de aplicación en materia de ruidos y vibraciones.
  - Se respetará la legislación vigente en cuanto a niveles de emisión en determinados horarios. Controlando el horario de tráfico de vehículos de transporte empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse ruidos de maquinaria de obra y vehículos de este tipo de transporte en horario nocturno (22h a 8h).
  - Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido en las zonas residenciales. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

#### **Respecto a la contaminación lumínica y el alumbrado público**

1. Para la iluminación nocturna de viales y espacios libres, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20º por debajo de la horizontal. De este modo la luz se proyecta donde se necesita aprovechándose al máximo la energía lumínica emitida.
2. Es aconsejable instalar miniplacas solares en las nuevas luminarias, así como aquellas que lleven asociada una pequeña placa solar fotovoltaica que proporcionará la energía necesaria para el alumbrado sin depender de la red.
3. Las luminarias deberán ser lo más cerradas posible para que el polvo y la suciedad no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.
4. Se deberá establecer un correcto mantenimiento del alumbrado exterior, tanto preventivo como correctivo, al objeto de conservar sus prestaciones en el transcurso del tiempo.
5. Se deberá restringir el horario de la iluminación al indispensable, a favor de una mayor sostenibilidad ambiental.

#### **Respecto al Cambio Climático**

##### **• Medidas de adaptación al Cambio Climático**

1. En el diseño de la edificación y de los espacios libres deberán considerarse las condiciones bioclimáticas locales.
2. La selección de materiales de construcción y el diseño de las edificaciones deberán orientarse a:
  - La reducción de los daños provocados por inundaciones pluviales o costeras.
  - La resistencia a los vientos de mayor intensidad.
  - Aminorar los efectos de las olas de calor, mediante un adecuado aislamiento térmico de la edificación.

## **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

### DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

3. Los espacios de la parcela libres de edificación deberán ser tratados con materiales permeables que eviten el sellado del suelo.
  4. Se prestará especial atención a la evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. Se habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.
- **Medidas de mitigación del Cambio Climático**
1. En el diseño de las edificaciones se favorecerá la eficiencia energética:
    - Las nuevas edificaciones contarán con las preinstalaciones necesarias para la instalación de placas fotovoltaicas y termosolares que permitan el aprovechamiento de energías renovables para los usos propios de la urbanización o para su disposición en la red eléctrica general.
    - Se deberán implantar sistemas de iluminación y de aislamiento térmico que favorezcan un consumo bajo de energía. Se fomentarán los elementos que favorezcan la iluminación natural y se tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
  2. En el alumbrado público se utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y luminica, y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
  3. Incorporación de vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de las edificaciones y su entorno.
  4. Las parcelas destinadas a aparcamientos deberán disponer de zonas adaptadas para la recarga de vehículos eléctricos.

#### **Respecto al mobiliario urbano**

1. El mobiliario urbano que se utilice para el amueblamiento y embellecimiento de las zonas libres de edificación o espacios verdes deberá integrarse de forma armónica con la edificación y la zona urbana aledaña.

#### **Respecto a los espacios libres o zonas verdes**

1. Deberá evitarse cualquier acción que pueda perjudicar o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias de la parcela, así como vallas, protecciones, farolas y otros elementos que contribuyan al embellecimiento.
2. Se admitirán todas las actividades relacionadas con su mantenimiento, limpieza, protección y conservación.
3. Las construcciones y elementos auxiliares que pudiera haber en estos espacios deberán ser objeto también de su mantenimiento y conservación.
4. Los elementos vegetales utilizados en el ajardinamiento de la manzana deberán estar conformada con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes en el área, que necesiten la mínima cantidad de agua.

#### **Respecto al paisaje**

1. Integración de forma armónica de la edificación con su entorno inmediato.
2. Introducción de elementos compositivos, tanto de fachadas como de cubiertas, con el fin de controlar plenamente su integración con el entorno urbano donde se inserta.
3. Implantación de condiciones estéticas adecuadas, con el propósito de conseguir la mejor calidad posible desde el punto de vista paisajístico.

## **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR REATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

### DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

4. Intentar en la medida de lo posible controlar las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, así como, cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno.
5. Integración mediante el cromatismo adecuado de la edificación y control de los materiales constructivos, desechando los de baja calidad y los reflectantes.

#### **Respecto a la eficiencia del consumo de agua**

1. Se recomienda la implantación en los jardines de sistemas de riego de alto rendimiento en caso de que fuera necesario. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersion, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso.
2. Los jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.

#### **Respecto a la población y perspectiva de género**

1. Tanto aquellos aspectos relativos a la urbanización como los propios de las edificaciones deberán atender a cuestiones de género a la hora de abordar la movilidad, la proximidad, accesibilidad, seguridad y representatividad.
2. Se deberá estudiar la ubicación y distribución del mobiliario urbano, de tal modo que configuren espacios de estancia cómodos, seguros y que permitan la vigilancia pasiva y el control informal para la seguridad.
3. Aludiendo a la seguridad, en general se habrá de evitar la conformación de barreras visuales por el tipo de material empleado, así como por la disposición de los mismos. Se deberá contemplar el uso de materiales transparentes, no cerrados totalmente, que permitan la visibilidad en ambas direcciones, evitar la construcción de muros ciegos o tupidos, zonas opacas, así como el uso de cualquier tipo de material que dificulte que la persona vea y pueda ser vista en caso de necesitar ayuda.
4. En las aceras se deberá evitar la plantación de especies de porte arbustivo para facilitar una mayor visibilidad y favorecer la seguridad de las personas.
5. Respecto a la pavimentación de los espacios públicos, estos deberán atender a la fácil y segura transitabilidad. Para ello se deberá optar preferentemente por el uso de materiales antideslizantes, anti-reflectantes. En los cambios de nivel, los materiales, colores y texturas deben favorecer tanto el tránsito peatonal, especialmente para las personas con dificultades de visión o movilidad, como la estancia y la relación.
6. Los espacios públicos deberán estar debidamente iluminados para incrementar la percepción de seguridad, atendiendo a los aspectos técnicos tanto de la disposición, la adecuada distribución, como al estado, calidad, tipología, proyección lumínica, entre otras cualidades.

Por último, las medidas correctoras expuestas en la ficha de evaluación del Plan General de Ordenación de Gáldar para el ámbito afectado son las siguientes:

- Mantener la tipología existente en el casco.
- Aplicar las medidas recogidas en las condiciones ambientales para el suelo urbano y urbanizable, así como para la urbanización.

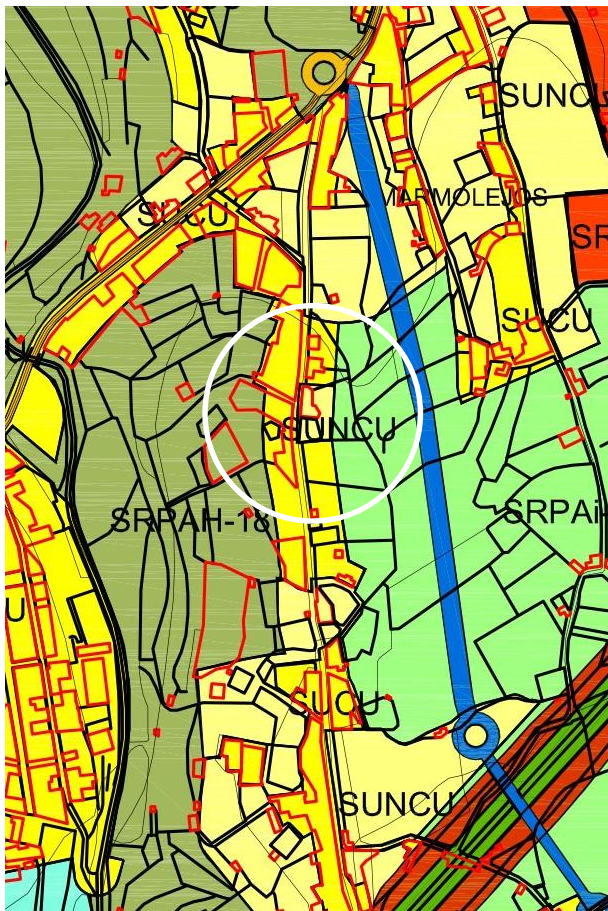
**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

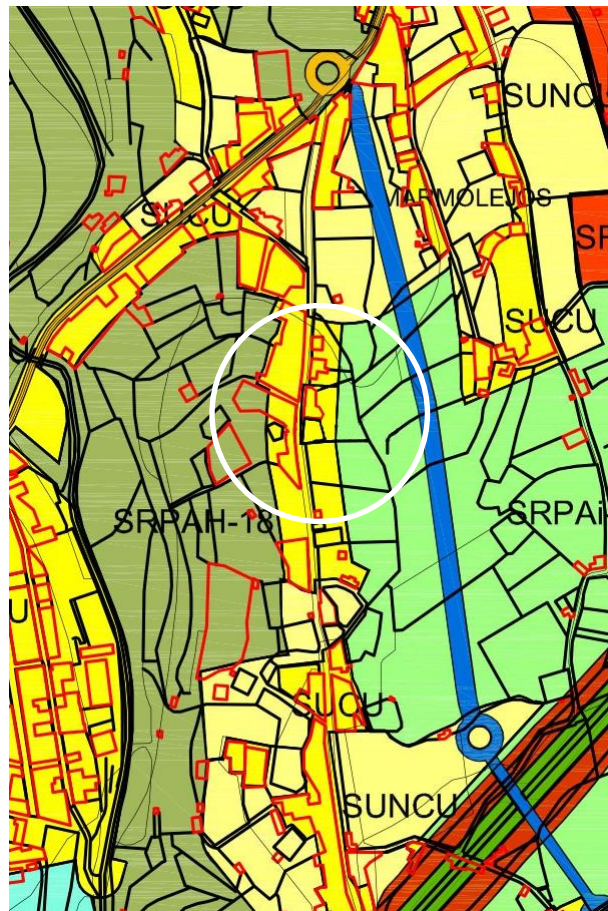
**18. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Las alteraciones a introducir por la presente MM operan sobre los siguientes aspectos de la ordenación:

- En cuanto a la Ordenación Estructural:
  - La categorización del suelo afectado: se recategoriza el suelo como Suelo Urbano Consolidado, SUCO.



Ordenación estructural. PGO de Gáldar.



Ordenación estructural. Alteración propuesta.

- En cuanto a la Ordenación Pormenorizada:
  - La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución: se elimina la delimitación de una Actuación Urbanística Aislada.
  - La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación: como consecuencia de la eliminación de la A.A., se elimina también la asignación de un sistema de ejecución.



## MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR RECATORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA



Ordenación pormenorizada. PGO de Gáldar.



Ordenación pormenorizada. Alteración propuesta.

Los aspectos que no se ven alterados en ningún caso por la presente MM son los siguientes:

- La clasificación del suelo afectado;
- El resto de parámetros de la ordenación pormenorizada vigente.

Las alteraciones propuestas por la presente MM modifican los siguientes documentos del PGO de Gáldar:

- TOMO I. Memoria de Ordenación, en el apartado 10.1.1 Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización. (SUCU).
- TOMO II. Ordenación Estructural. Normas Urbanísticas, en el Artículo 12. Categorías del Suelo Urbano.
- TOMO III. Plan Operativo. Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada
- Plan Operativo. Ámbitos Urbanísticos de Gestión. Unidades de Actuación en Suelo Urbano No consolidado, en la ficha correspondiente a la ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA MARMOLEJO M-16.
- Y el resto de documentos del PGO, en aquellos apartados en los que se haga referencia a los datos de la ordenación pormenorizada de la citada A.A.M-16.

### 19. EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS

Las alteraciones propuestas por esta MM afectan principalmente a la gestión del suelo.

La categorización del suelo como SUCO, a raíz del convenio suscrito por el Ayuntamiento y los propietarios, tendrá los siguientes efectos:

- La obtención por parte de la administración del suelo necesario para la ampliación del viario;
- La ejecución de dicha ampliación mediante Obras Públicas Ordinarias;
- La materialización de los aprovechamientos previstos en la Ordenación Pormenorizada por parte de los propietarios del suelo.

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

En Las Palmas de Gran Canaria, julio 2022.

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

DOCUMENTO BORRADOR MEMORIA

**TÍTULO IV. ANEXOS**

**ANEXO I. FICHAS CATASTRALES**

















GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5521619DS3152S0000GY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARMOLEJOS Suelo  
35488 GALDAR [LAS PALMAS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

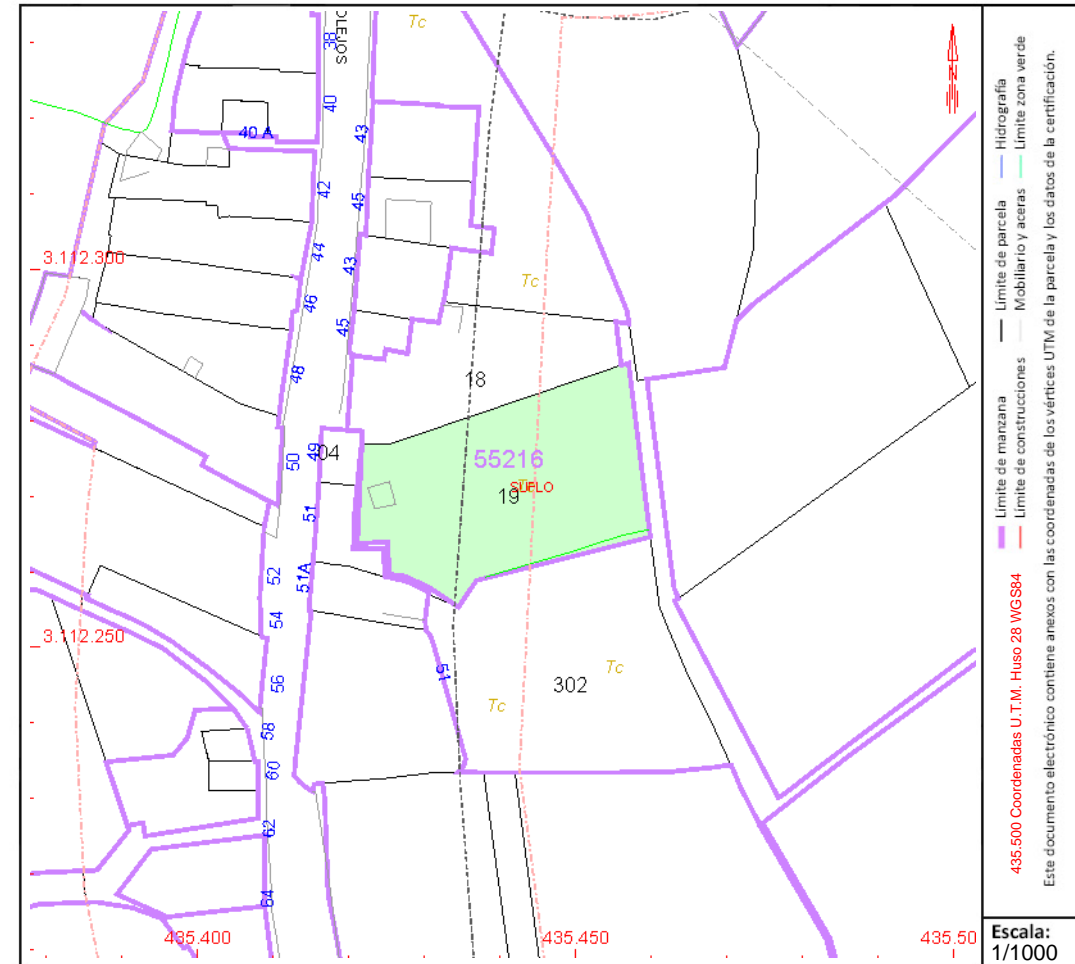
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 786 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5719302DS3152S0001TU

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL MARMOLEJOS 51 Suelo  
35488 GALDAR [LAS PALMAS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

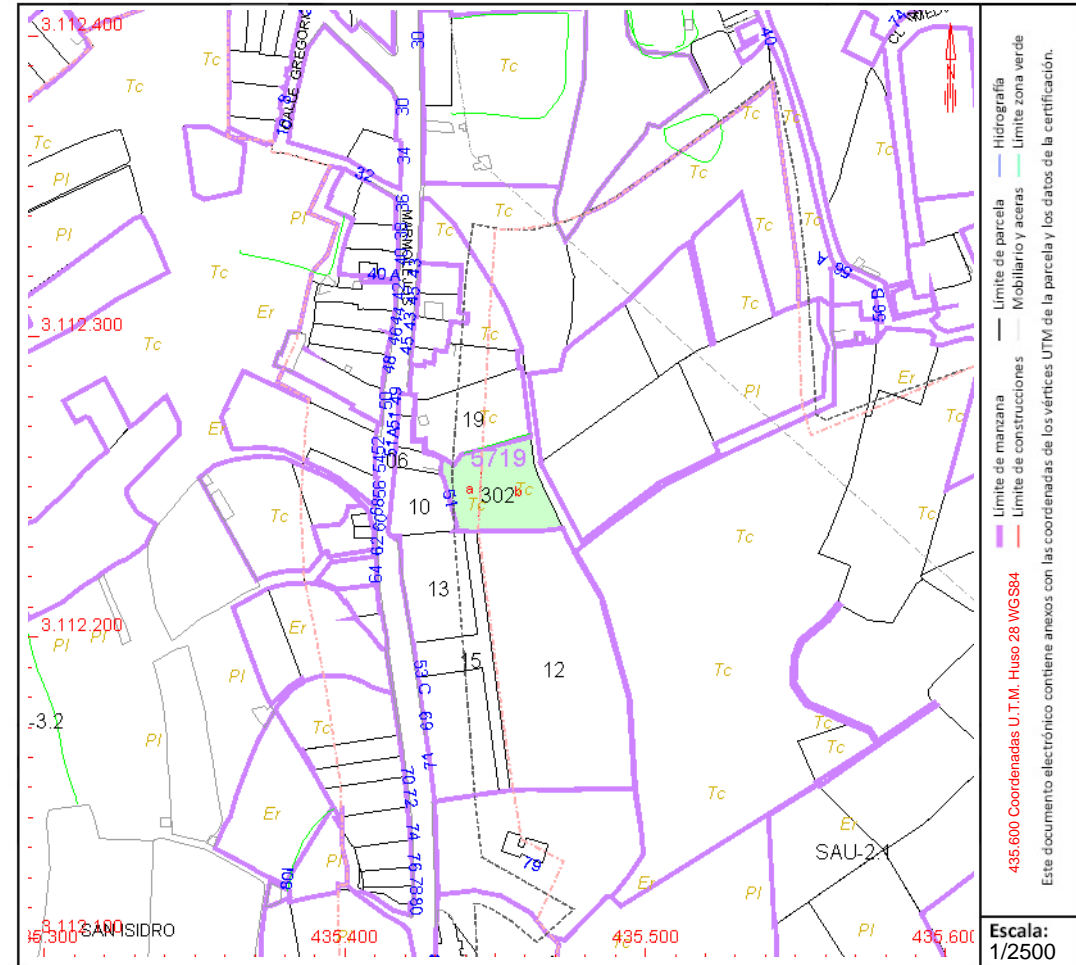
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	E- Pastos	01	262

## PARCELA

Superficie gráfica: 877 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"