

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

*Aprobación Inicial*

---

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



AYUNTAMIENTO  
DE GÁLDAR

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

APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ÍNDICE

1.	OBJETO.....	2
1.1	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR .....	2
2.	ÁREA OBJETO DE LA ALTERACIÓN DE PLANEAMIENTO .....	3
3.	CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS .....	3
4.	CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS .....	3
5.	CUENCAS VISUALES .....	6

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

APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

### 1. OBJETO

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*.

El presente documento se redacta en cumplimiento del artículo 140.3 de la *Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*<sup>4</sup>, y artículo 58.2 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*<sup>5</sup>, en los que se establece el contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística.

El objeto de este Análisis de Integración Paisajística es el estudio del paisaje, dirigido a identificar aquellos aspectos que deben condicionar la ordenación que se propone, y discernir la necesidad de establecer acciones dirigidas a la preservación y/o mejora del paisaje y su calidad.

En este sentido, se hace necesario precisar el alcance de la presente MM, de forma que se pueda acotar la incidencia de la ordenación introducida por este documento en la integración paisajística del resultado.

#### 1.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

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.

Por lo tanto, el resultado de la ejecución material de los parámetros urbanísticos asignados al ámbito afectado, es decir, la edificación, no es fruto de la ordenación establecida por esta Modificación Menor. En consecuencia, la MM no tiene ninguna incidencia en la integración paisajística de lo ordenado.

Aun así, a continuación se lleva a cabo un análisis de las condiciones del paisaje, y la integración de lo ya ordenado.

---

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

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

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

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

<sup>5</sup> En adelante *RPC*.

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

APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

## CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

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



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. CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS

La parcela se encuadra en una llanura aluvial, en el borde occidental de la Vega agrícola de Guía-Gáldar, desarrollada entre el Macizo de Amagro y el relieve montañoso de Buenavista, ubicada sobre un pequeño relieve alomado de pendientes suaves inserto entre el Barranco de San Isidro y el Barranco de Lomo de Taya. Por consiguiente, la calidad visual del paisaje se encuentra marcada por la morfología del territorio, presentando una topografía tendente a la planitud que incide directamente, y de forma determinante, sobre la valoración intrínseca y extrínseca de la calidad visual del ámbito.

La parcela objeto de estudio es el resultado de un entorno urbano, tratándose de un núcleo residencial en donde predomina la tipología de vivienda unifamiliar y colectiva en manzana cerrada de dos y tres plantas, presentando en su mayoría una tipología edificatoria de autoconstrucción. Este núcleo residencial se localiza en la carretera que da acceso al núcleo poblacional de Marmolejos, en torno a la cual se ha ido estableciendo un poblamiento residencial de tipo lineal.

Asimismo, en la parcela objeto de estudio se localizan varias fincas agrícolas en explotación y abandono destinadas al autoconsumo familiar en donde predomina el cultivo hortofrutícola, presentando un mal estado de conservación. Por su parte, también 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.

### 4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

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.

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

APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Delimitación MM

*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.

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.



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.*



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

### APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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.



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

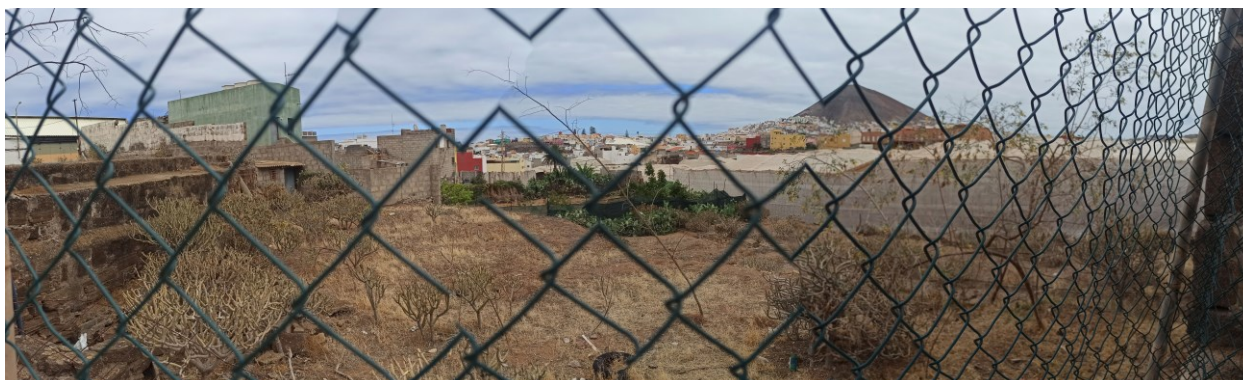


*Vivienda 2. Estrechamiento producido por la vivienda 1.*

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

APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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.

### 5. CUENCAS VISUALES

La percepción visual del paisaje se compone del conjunto de superficies o zonas que son vistas desde un punto de observación, y cumple un papel importante en la definición de paisaje, puesto que los elementos esenciales de cualquier paisaje son de naturaleza visual: forma, color, textura y tono.

La parcela objeto de este análisis es perceptible de dos formas muy diferentes en función de la ubicación de los puntos de observación.

La fachada principal de la parcela se encuentra en una calle de poco ancho, lo cual condiciona la perspectiva de la visual sobre la misma. Tal como se ha explicado en el apartado anterior, la situación de fuera de alineación de algunas construcciones interrumpe la perspectiva visual de la fachada urbana, así como del tránsito rodado por el estrechamiento que se produce. En ese sentido, la ordenación vigente en la parcela, cuya gestión es facilitada por la alteración propuesta por la MM, corrige esa interrupción de la perspectiva, al establecer la alineación de la edificación en continuación con la existente en el resto de las edificaciones colindantes.



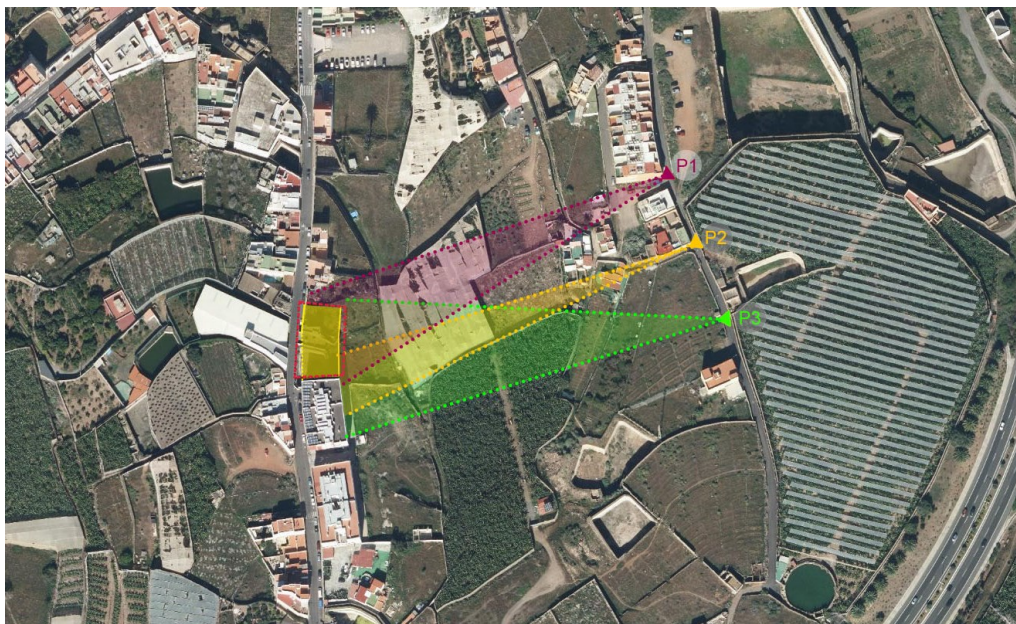
**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE GÁLDAR  
RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16**

APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



*Alineaciones y colmatación de la trama.*

Por su parte, la fachada trasera es perceptible desde puntos de observación lejanos. La existencia de muros y edificaciones hace que únicamente sea posible la observación desde tres puntos.



*Visuales desde los puntos de observación.*



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

APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



*Visual desde el punto de observación 1.*



*Visual desde el punto de observación 2.*



*Visual desde el punto de observación 3.*

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

APROBACIÓN INICIAL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La edificación resultante de la ordenación prevista será percibida desde lejos como continuidad de las edificaciones existentes, colindando con edificios de la misma tipología y altura.

**CAPÍTULO III. CONCLUSIÓN**

Las alteraciones propuestas por la MM no tienen incidencia en la integración paisajística de la ordenación prevista en la parcela afectada. Por lo tanto, no procede dar ninguna indicación a la ordenación a proponer por la MM de cara a mejorar la integración paisajística de la edificación.

Sin embargo, es un hecho que la ordenación prevista en la parcela por el planeamiento vigente supone una mejora en el paisaje urbano. La situación de fuera de alineación de las construcciones existentes es corregida por la ordenación prevista, dando continuidad a la fachada urbana.

En este sentido, el hecho de que el objeto de la presente MM sea facilitar la ejecución material de la ordenación propuesta, se puede concluir que, si bien no tiene incidencia directa sobre la integración paisajística de la parcela, contribuye significativamente a que se materialice la ordenación mejor integrada paisajísticamente.

En Las Palmas de Gran Canaria, abril 2024.

Fdo.

Marta Sosa Erdozain

Arquitecta col. 2576