

## Secretaría General

### ANUNCIO

#### 1.031

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“9º. EXPEDIENTE 23097/2021. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE MANZANA MAMÁ FELIPA, CAIDEROS. ACUERDOS PROCEDENTES.

El Sr. Alcalde, don Teodoro Claret Sosa Monzón, le cede la palabra a la Sra. Secretaria que da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios, en el que se contiene la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación del Pleno y que seguidamente se transcribe:

“Vista la propuesta de acuerdo, la Comisión Informativa de Urbanismo, Vías, Obras, Medio Ambiente y Servicios acordó proponer al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el proyecto de Estudio de Detalle Manzana Mamá Felipa, Caideros, redactado por el arquitecto José Luis Novo Gómez, de fecha 19 de enero de 2022, promovido por el Ayuntamiento de Gáldar.

SEGUNDO. Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, a los efectos de lo establecido en el artículo 103 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Igualmente, se publicará el citado Acuerdo junto con el contenido de la Normativa del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias y en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, indicando la fecha de la resolución de aprobación definitiva y la dirección electrónica para su consulta.

TERCERO. Una vez diligenciado, remítase un ejemplar íntegro del expediente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente al Registro de Planeamiento de Canarias.

CUARTO. Una vez diligenciado, remítase un ejemplar íntegro del expediente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente al Consejo Cartográfico de Canarias.”

.../...

Después de varias intervenciones, el Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el proyecto de Estudio de Detalle Manzana Mamá Felipa, Caideros, redactado por el arquitecto José Luis Novo Gómez, de fecha 19 de enero de 2022, promovido por el Ayuntamiento de Gáldar.

SEGUNDO. Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, a los efectos de lo establecido en el artículo 103 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Igualmente, se publicará el citado Acuerdo junto con el contenido de la Normativa del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias y en el artículo

70 ter, apartado 2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, indicando la fecha de la resolución de aprobación definitiva y la dirección electrónica para su consulta.

TERCERO. Una vez diligenciado, remítase un ejemplar íntegro del expediente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente al Registro de Planeamiento de Canarias.

CUARTO. Una vez diligenciado, remítase un ejemplar íntegro del expediente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente al Consejo Cartográfico de Canarias.”

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 ter apartado 2 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local, para la total eficacia y vigencia del documento aprobado se procede a la publicación íntegra de la normativa específica.

Asimismo, se hace constar que el Estudio de Detalle aprobado entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del presente anuncio, en los boletines oficiales de Canarias y de la Provincia de Las Palmas, pudiendo ser consultado el documento técnico aprobado en la sede electrónica del Ayuntamiento de Gáldar:

<https://galdar.sedelectronica.es/transparency/29a96a7f-cf70-4c97-8f06-09e57d959cda/>

Contra el presente acuerdo que agota la vía administrativa cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio.

#### NORMATIVA DE APLICACIÓN

### 6.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MANZANA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO

#### 6.1.- CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS RECOGIDOS EN EL PGO VIGENTE Y RELACIÓN CON EL ESTUDIO DE DETALLE.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MANZANA EN RELACIÓN CON EL PGO VIGENTE		
	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
<b>Suelo Urbano Consolidado.</b>		
<b>Uso</b>	Residencial	No se modifica
	Ordenanza a1	No se modifica
art. 46. Condiciones de Subzona a1, a2 y a3		
<b>1-Sistema de ordenación y tipología</b>		
	Edificación en manzana cerrada con ático en planta alta	Se ordenan los volúmenes interiores de parcela y se crea un área libre de edificación interior.
<b>2-Condiciones de uso</b>		
Uso Característico	Residencial en vivienda colectiva	No se modifica.
Uso complementario	Aparcamiento en categoría de garaje	No se modifica
Usos compatibles	Igual que b2	No se modifica
Usos alternativos	Igual que b2	No se modifica

<b>3-Condiciones de parcela (sólo en referencia a la ordenanza a1)</b>		
Superficie mínima de parcela	130m <sup>2</sup>	No se modifica
Longitud de fachada mínima	8m	No se modifica
Fondo máximo de parcela	25m o la mitad del fondo de la parcela en este punto, pudiéndose adaptar este a las condiciones de la relación resultante debido a su colindancia con la edificación existente	Se establece un Área Libre de Edificación interior de parcela que reordena los volúmenes edificados.
<b>3-Condiciones de la edificación (sólo en referencia a la ordenanza a1)</b>		
Superficie de parcela objeto de estudio	1260,34	m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima permitida (1,6 m <sup>2</sup> C.c./m <sup>2</sup> S)	2016,54	Se reduce al introducir un Área Libre de Edificación en el interior de la parcela
Retranqueo planta 2 <sup>a</sup>	3,00m	Se medirá respecto al plano de fachada principal del volumen edificado.
Altura máxima	Planta baja +1	2
Altura libre de la edificación		No se modifica
	Planta baja	3,50m
	Planta alta	2,50m
Altura de coronación sobre rasante, medida hasta el borde del pretil	8,50m	No se modifica
Borde inferior del alero	7,00m	No se modifica
Proyección de la cumbra sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de	9,00m	No se modifica
Ocupación en planta baja en % sobre la parcela	90% de su superficie, pudiendo aumentarla al 100% cuando el uso de la planta baja sea comercial y se garantice que se resulte la ventilación forzada del local	Se reduce al introducir un Área Libre de Edificación en el interior de la parcela.
Retranqueos	Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachadas. Salvo el preceptivo retranqueo de la planta ático con respecto al plano de fachada, debiendo éste tener como mínimo una profundidad de 3 metros	Se establecen retranqueros variables al introducir alineaciones interiores respecto el plano de acera público. Cuyo uso queda fijado como espacio libre no edificado que permite el desarrollo de los accesos a las viviendas mediante rampas, escaleras y jardines comunitarios.

Vuelos	Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en longitud no mayor del 50% de la longitud total de la fachada.	No se permiten vuelos sobre las alineaciones establecidas por el Estudio de Detalle
	Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad.	No se permiten balcones cubiertos o descubiertos
	La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50m	No se permiten vuelos
	El vuelo máximo de los cuerpos volados será de 1 metro en calles ente 8 y 12 metros de ancho, y de 1,20m en calles de más de 12 metros	No se permiten vuelos
	No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de 8 metros	No se permiten vuelos
<b>Otros</b>		
	Se tolerarán patios de medianeras.	No se modifica
	Se tolerará más fondo de parcela cuando la edificación de a fachada o a dos calles, o a calle y espacio libre	No se contempla
Patios	Se estará a los dispuesto para la ordenanza b2	No se modifica

## 6.2.- NORMATIVA DE ORDENACIÓN CORREGIDA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>	
Situación	Calle Mamá Flipa s/n, Caïderos de San José
Superficie de manzana objeto de estudio	1260,34 m <sup>2</sup>
Referencia Plano de ordenación pormenorizada	O-19
<b>Suelo Urbano Consolidado.</b>	
<b>Uso</b>	Residencial
Uso característico	Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública
<b>1-Sistema de ordenación y tipología</b>	
	Edificación similar a manzana cerrada con ático en planta alta. Conformación en dos volúmenes lineales en tipología de adosados en hilera adaptándose a la topografía, con espacios libre de edificación en fachadas e interior de parcela.
<b>2-Condiciones de uso</b>	
Uso Característico	Residencial en vivienda colectiva. Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública
Uso complementario	Aparcamiento en categoría de garaje.
Usos compatibles	Igual que b2 y compatibles con V.P.O.P.P.
Usos alternativos	Igual que b2 y compatibles con V.P.O.P.P.

<b>3-Condiciones de parcela</b>			
Superficie de parcela		130 m <sup>2</sup>	
Longitud de fachada mínima		8m	
Fondo máximo de parcela		Se establece un Área Libre de Edificación interior de parcela que ordena los volúmenes edificados, definiendo superficies ocupables en el plano de ordenación pormenorizada.	
Alineaciones		En plano de ordenación pormenorizada OP1 Y OP2, se establecen alineaciones y rasantes específicos para los encintados de acera, el espacio libre de edificación interior y el nuevo acceso peatonal.	
<b>3-Condiciones de la edificación.</b>			
Edificabilidad máxima permitida		1.155,26 m <sup>2</sup> c. computable	
Retranqueo planta 2ª		3,00m Se permite la inclusión de cajas de escaleras con forjado a un agua en el espacio de retranqueo.	
Altura máxima		Planta baja +1 2	
Altura libre máxima de la edificación			
	Planta baja	3,50m	Medidos desde cota de pavimento acabado de planta baja de acceso a vivienda.
	Planta alta	2,50m	
Altura de coronación sobre rasante, medida hasta el borde del pretil		8,50m Medidos desde cota de pavimento acabado de planta baja de acceso a vivienda.	
Borde inferior del alero		7,00m	
Proyección de la cumbrera sobre el plano de fachada hasta la calle no excederá de		9,00m	
Ocupación en planta baja.		Según plano de ocupación. Superficie ocupable 579,68m <sup>2</sup>	
Retranqueos		<p>Los volúmenes edificados deben de respetar las nuevas alineaciones interiores de parcela establecidos en el estudio de detalle.</p> <p>Los espacios ente los encintados de acera y los volúmenes edificados deben de tratarse como espacios libres de edificación cuyos usos serán jardines comunitarios y/o adecuación de accesos a las diferentes viviendas mediante rampas y escaleras respecto a las pendientes del vial y planos de acceso desde el interior del espacio libre.</p>	
Vuelos		No se permiten	

Otros	
	Se tolerarán patios de medianeras.
	Las viviendas de nueva planta se adaptarán a la topografía de la parcela en saltos de 1.10m de alto. EL bloque de viviendas a terminar se permitirá la adaptación al terreno según las cotas de estructura actual.
	El área libre interior de parcela deberá de quedar tratado como un espacio ajardinado.
Patios	Se estará a los dispuesto para la ordenanza b2

**6.3.- CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA CONFORME A LA ORDENANZA a1 Y LOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

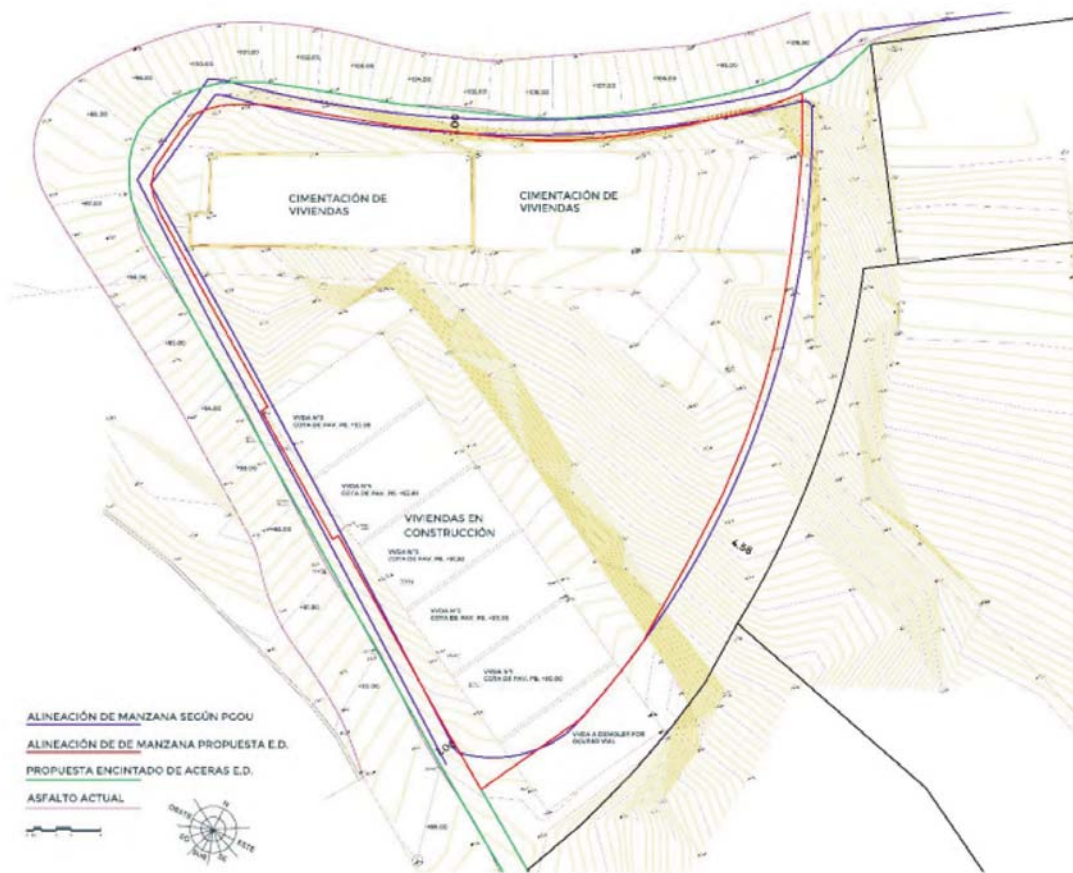
	P.G.O.	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de manzana	1260,34m <sup>2</sup>	1260,34m <sup>2</sup>
Edificabilidad global (máxima permitida por el PGO 1,6m <sup>2</sup> Cc/m <sup>2</sup> S – Resultante E.D.)	2.016,54m <sup>2</sup>	1.155,26m <sup>2</sup>
Ocupación (máxima permitida por el PGO 90% - Resultante E.D.)	90% -1.134,30m <sup>2</sup>	579,68m <sup>2</sup>
Altura libre máxima planta baja-primera	3,5m	3,5m
Altura libre máxima planta segunda	2,5m	2,5m
Altura de coronación	8,5m	8,5m
Altura borde inferior del alero	7,00m	7,00m
Número de plantas sobre rasante	2	2
Retranqueo de planta alta sobre plano de entrada de vivienda	3,00m	3,00m
Proyección de la cumbre sobre el plano de fachada	9,00m	9,00m

Por lo expuesto, la propuesta que desarrolla el estudio de detalle no produce incrementos de aprovechamientos, ocupación en planta baja, superficies construidas máximas y volúmenes construidos máximos definidos por el Plan General de Ordenación de Gáldar en vigor. Resultando en todo caso unos volúmenes construidos de menor tamaño al previsto en el Plan General y con una mayor integración en el paisaje rural de Caideros de San José.

### 6.4.- DEFINICIÓN DE NUEVAS ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

#### ALINEACIÓN DE MANZANA

La propuesta de alineación de la manzana parte del encintado de asfalto actual, el volumen edificado parcialmente y la excavación realizada en la zona Norte de la parcela. La propuesta no altera las condiciones de la calle asfaltada Mamá Felipa, permitiendo la terminación de 5 viviendas. (Plano OP1)



## ALINEACIÓN DE EDIFICACIONES Y RETRANQUEOS. Plano OP2



La manzana se ordena interiormente mediante áreas libres de edificación que permite la acomodación a la topografía de la parcela de los volúmenes construidos.

Se crea una gran área libre de edificación en el interior de la parcela que permite crear un espacio libre óptimo para volcar las viviendas hacia este lugar. La adaptación de los volúmenes construidos a la topografía natural del terreno permite además que este espacio cuente con vistas al paisaje y esté protegido de los vientos dominantes de la zona. Teniendo mayor calidad ambiental y paisajística que la propia calle Mamá Felipa.

Área nº1 corresponde las viviendas parcialmente construidas.

Se mantiene la misma proporción y alineaciones de las fachadas parcialmente construidas.

En la cara Norte de este volumen se incluye un área de posible ampliación edificatoria en continuidad con el volumen construido.

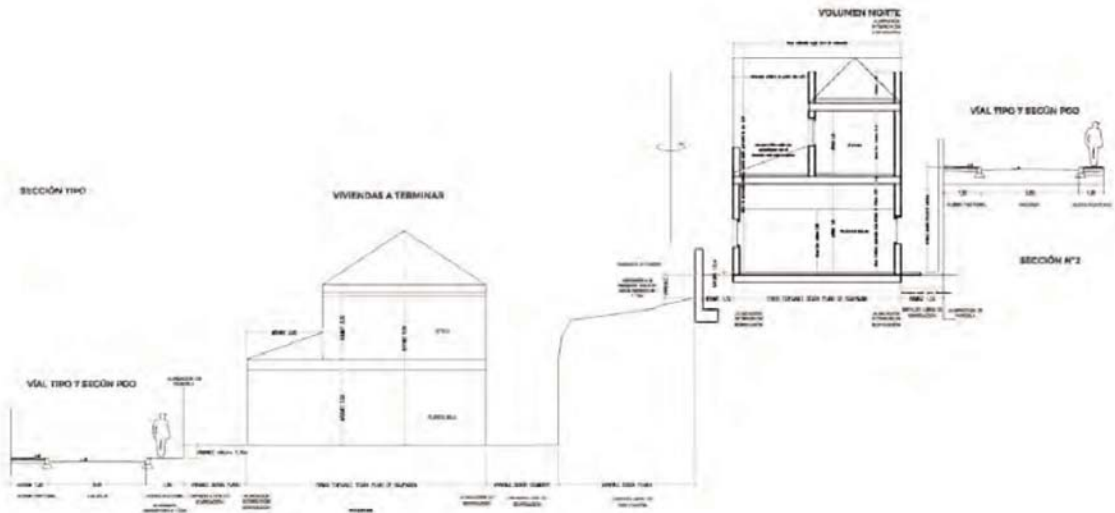
Se crea un área libre de edificación en el frente de parcela en cuña, con el objetivo de poder adecuar los diferentes niveles de acceso a cada una de las viviendas mediante escaleras y jardines, respecto a la pendiente de la calle.



Área nº2 Nuevo bloque retranqueado respecto a la calle Mamá Felipa.

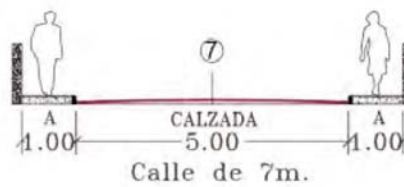
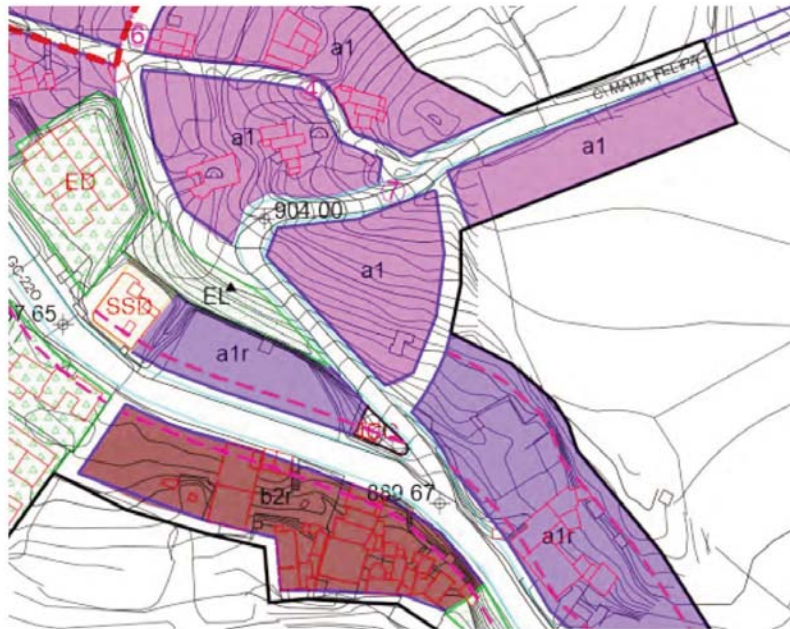
El acceso a estas viviendas se realizará por un peatonal interior de parcela que conecta con la gran área libre interior.

El volumen se retranquea respecto a la calle Mamá Felipa en su punto mas estrecho en 2 metros para poder crear un gran patio de ventilación.



## 6.5.- NUEVAS RASANTES

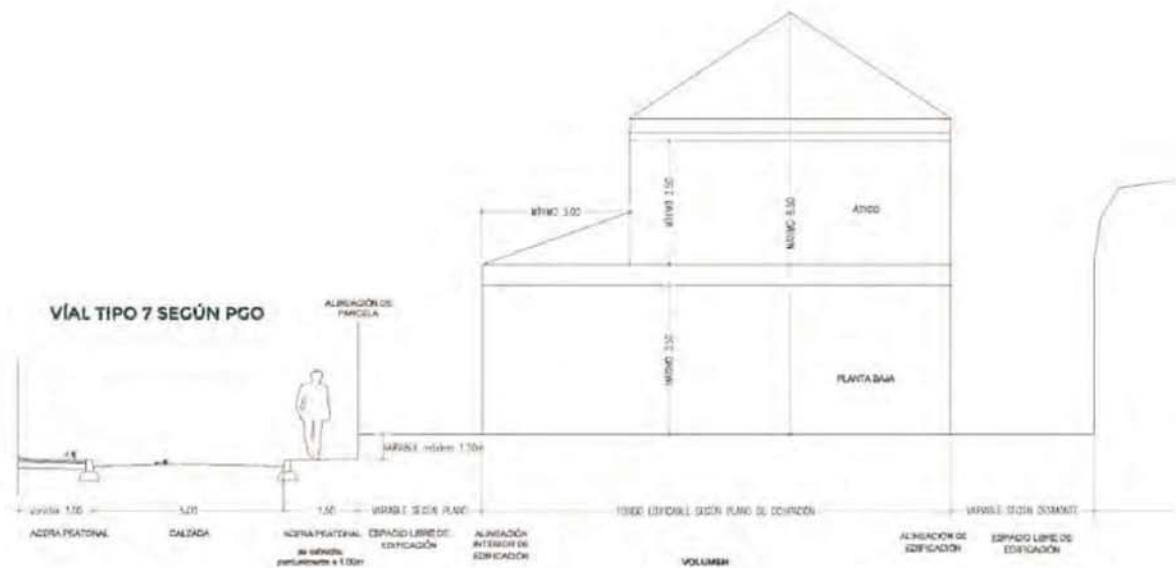
### SECCIÓN DE LA CALLE:



La calle Mamá Felipa cuenta con un vial de 7 metros de ancho.

El estudio de detalle desarrolla una propuesta que permite mejorar la accesibilidad de la acera en varios tramos, permitiendo un ancho variable que va desde 1.00m hasta 1.50m de ancho.

La rasante de la calle se tomará a partir de la topografía actual. Se toma como rasante de calle la topografía actual del asfalto.



**VIVIENDAS PARCIALMENTE CONSTRUIDAS:**

Se tomará como cota de pavimento acabado de planta baja las construidas de manera escalonada.

Para resolver el desnivel entre el encintado de acera pública y las viviendas se crea un espacio ajardinado privado que permite desarrollar un sistema de escaleras y jardines abancalados para poder acceder a cada una de las viviendas.

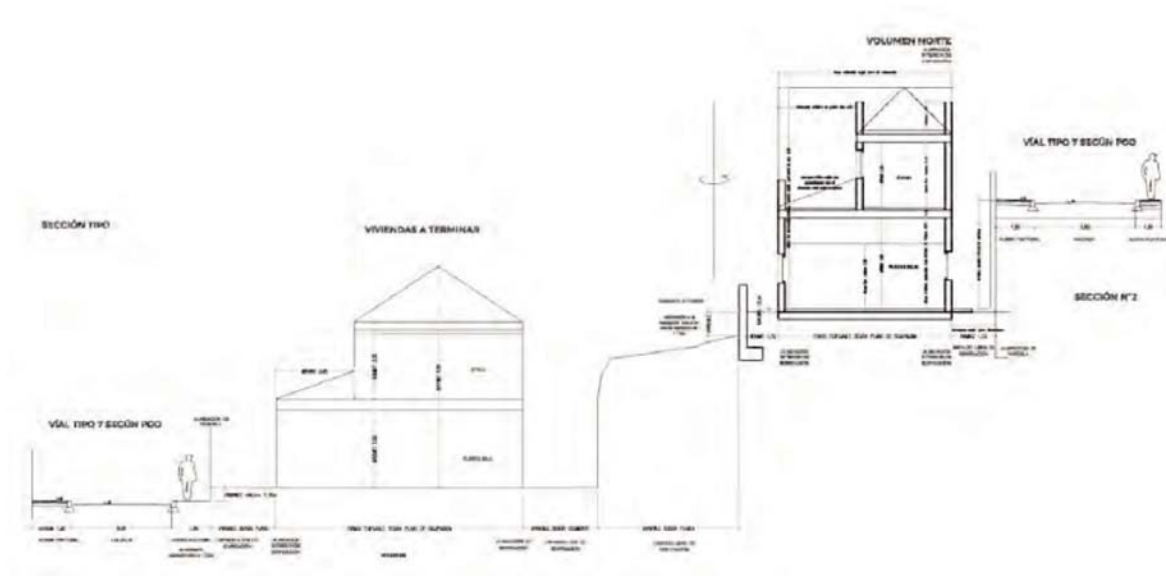


### NUEVO VOLUMEN NORTE:

Se establece un vial de acceso peatonal que se conecta a la calle Mamá Felipa a cota +99.80, para irse adaptando en el interior de la parcela a la topografía natural en saltos de 1.10m metros de altura.

Este vial peatonal será el que determine las alturas de edificación.

Los diferentes volúmenes edificatorios resultantes quedarán encajados en la topografía natural del terreno, consiguiendo una integración paisajística adecuada.



## 7.- DETERMINACIONES DE CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y DEMAS OBRAS Y ELEMENTOS URBANOS COMPLEMENTARIOS, DEFINIDOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El estudio de detalle plantea la construcción de la parcela en dos volúmenes interiores a las alineaciones definidas por el encintado de acera, generando espacios libres que no podrán ocuparse por edificaciones.

En el volumen a terminar, se crea un sistema de bancales que permiten la inclusión de escaleras de acceso desde el encintado de acera que se intercalan con espacios ajardinados.

El volumen superior genera un patio inglés respecto a la calle Mamá Felipa, volcando las viviendas al espacio libre interior de parcela libre de edificación que además cuenta con vistas al paisaje de medianías.



Todos los espacios libres ajardinados deberán de contemplarse acabados con jardinería propia del lugar, con acabados de calidad equiparable a las construcciones de viviendas públicas de protección oficial que permita un envejecimiento adecuado, así como una integración paisajística en el ambiente de medianías.

El encintado de aceras cumplirá con lo establecido en el PGO de Gáldar y las normas en vigor.

Si bien el PGO establece un vial con aceras de 1.00m de ancho, cuando la topografía de la parcela lo permita, se mejorará las condiciones de accesibilidad del encintado de aceras se desarrollando aceras de 1,5m de ancho.

