

V. Anuncios

Otros anuncios

Administración Local

Ayuntamiento de Gáldar (Gran Canaria)

377 ANUNCIO de 20 de enero de 2022, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4.

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“8º.- EXPEDIENTE 1663/2019. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR, EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SARDINA S-4. ACUERDOS PROCEDENTES.

El Sr. Alcalde, D. 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 la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, de acuerdo a la ordenación de la nueva ficha Sardina S-4 de condiciones de desarrollo, y que recoge los siguientes aspectos:

1º.- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.

2º.- No incrementa la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.

3º.- Rebaja la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).

4º.- Alcanza un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.

5º.- Reajusta el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de Galobra, S.A., en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m² en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el espacio libre.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, a los efectos 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.

Igualmente, se publicará el citado Acuerdo junto con el contenido de la Normativa de la Modificación Puntual 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 citada Ley y en el artículo 70.ter, apartado 2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, indicando el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico.

Tercero.- Una vez diligenciado, remítase un ejemplar íntegro de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, aprobado definitivamente, incluyendo planos y resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como el resultado de la evaluación ambiental estratégica, al Registro de Planeamiento de Canarias.

Cuarto.- Una vez diligenciado, remítase un ejemplar íntegro de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, aprobado definitivamente al Consejo Cartográfico de Canarias.”

.../...

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

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Gáldar, en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, de acuerdo a la ordenación de la nueva ficha Sardina S-4 de condiciones de desarrollo, y que recoge los siguientes aspectos:

1º.- Reubicación dentro del ámbito de la superficie actual de espacio libre sin que afecte a las viviendas existentes.

2º.- No incrementa la superficie edificable ni el número de viviendas respecto la del vigente PGO.

3º.- Rebaja la ordenanza edificatoria de b3 a b2 para las manzanas edificables del ámbito (volviendo a la situación de la Revisión de NN.SS.).

4º.- Alcanza un aprovechamiento medio para el ámbito semejante al de la unidad de actuación de la Revisión de NN.SS.

5º.- Reajusta el límite de la unidad de actuación S-4 para incorporar la totalidad de la finca de Galobra, S.A., en parte de la cual que se ejecutaron las VPO, reclasificando una cuña de 912 m² en la actualidad suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para reubicar el espacio libre.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, a los efectos 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.

Igualmente, se publicará el citado Acuerdo junto con el contenido de la Normativa de la Modificación Puntual 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 citada Ley y en el artículo 70.ter, apartado 2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, indicando el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico.

Tercero.- Una vez diligenciado, remítase un ejemplar íntegro de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, aprobado definitivamente, incluyendo planos y resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como el resultado de la evaluación ambiental estratégica, al Registro de Planeamiento de Canarias.

Cuarto.- Una vez diligenciado, remítase un ejemplar íntegro de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Gáldar en el ámbito de la Unidad de Actuación Sardina S-4, aprobado definitivamente al Consejo Cartográfico de Canarias.”

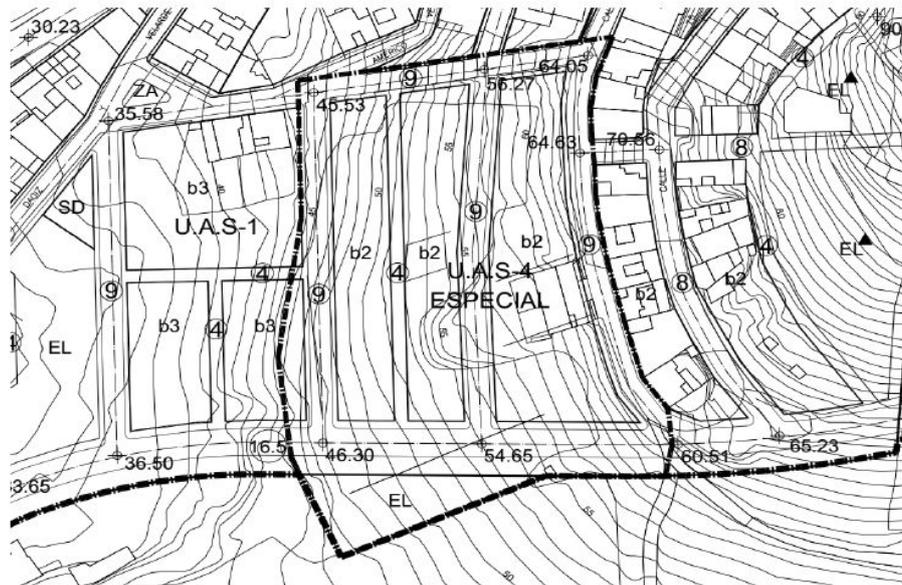
Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 155.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y artículo 71.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; significándose que el documento aprobado definitivamente no entrará en vigor hasta que se publique la normativa específica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y transcurran los plazos legalmente establecidos.

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.

UNIDAD DE ACTUACIÓN				SARDINA S-4			
Superficie Total				13186 m ²			
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Comercial			
Densidad		90 Viv/Ha.		Nº máximo de viviendas		119 Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0,90 m ² /m ²		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		11919 m ² _c	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
	R	1655	b2	1,8	100	2	2979
	RVP	4316	b2	1,8	100	2	7769
	RVP	434	b3	2,7	100	3	1171
	E.L.	912					
TOTAL		7317					11919
				SUP. SUELO DOTACIONES ART. 36		SUP. CONSTRUÍDA M²	
RESIDENCIAL				6405		11918,95	
COMERCIAL COMPATIBLE							
RESERVA ART. 36							
ESPACIOS LIBRES				912			
ITINERARIOS PEATONALES				1060		1972 2384	
DOTACIONAL				0			
SUBTOTAL				8377			
VIARIO				4809			
VIARIO EXISTENTE				1653			
TOTAL				13186		1972 4768 11918,95	
SISTEMAS DE EJECUCION			COOPERACION PLAZO			1er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi
		0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00
							Coeficiente H
							0,99
							Densidad Viv/Ha
							315,87
Aprovechamiento lucrativo residencial				11024,96 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo comercial				0,0 U.A.L.			
Aprovechamiento lucrativo total				11025,0 U.A.L.			
Aprovechamiento medio				0,9490 U.A.L./m ²			
10% Cesión				1102,50 U.A.L.			

Determinaciones de Contenido Ambiental

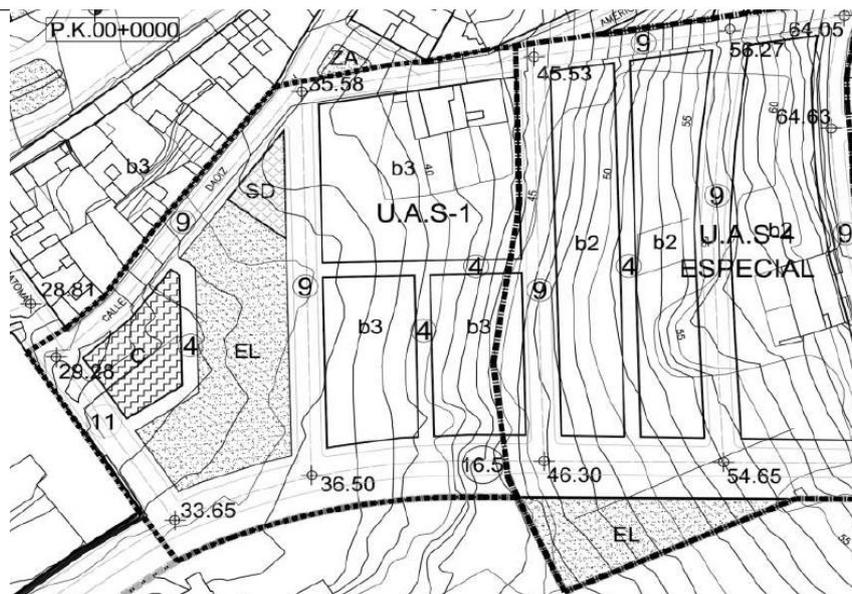
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente 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. Unidad de propiedad mayoritariamente municipal destinada en su mayor parte al programa de viviendas de promoción pública. La media de superficie por vivienda se adopta en 100 m²/vivienda al estar en su mayor parte destinadas VPO. El diseño del espacio libre público deberá configurar espacios de recreo seguros y agradables, que no fomenten la segregación por sexo, asegurando un uso diverso del espacio. Así mismo, deberá ser un espacio que garantice la accesibilidad universal, la libertad de movimientos, la autonomía y la seguridad de todo tipo de usuarios y sus acompañantes.



UNIDAD DE ACTUACIÓN		SARDINA S-1						
Superficie Total		11591 m ²						
Uso Característico		Residencial						
Uso Compatible		Comercial						
Densidad	83 Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		96 Viv.				
Coefficiente de Edificabilidad	0,98 m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		11365 m ² _c				
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACION (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m ²)	
	R	2677	b3	2,7	100	3	7228	
	RVP	889	b3	2,7	100	3	2400	
	R		bh2	1,6	90	2	0	
	Comerc.	965	Co	1,8			1737	
	Social	215	SD					
	E.L.	1865						
TOTAL		6611					11365	
				SUP. SUELO	DOTACIONES	ART. 36	SUP. CONSTRUIDA M ²	
RESIDENCIAL				3566			9628,20	
COMERCIAL COMPATIBLE				0			0	
RESERVA ART. 36					4065	2273		
ESPACIOS LIBRES				1865				
ITINERARIOS PEATONALES				2200				
DOTACIONAL				1180				
EQUIPAMIENTO				965			1737	
SUBTOTAL				9776	2145			
VIARIO				1815				
TOTAL				11591	6210	4546	11365,20	
SISTEMAS DE EJECUCIÓN			PRIVADA	PLAZO	1er Cuatrienio			
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coefficiente H
		0,95	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,99
								Densidad Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial								290,73
Aprovechamiento lucrativo comercial								
Aprovechamiento lucrativo total								
Aprovechamiento medio								
10% Cesión								

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 100 m²/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 24 viviendas precisan de una edificabilidad de 2400 m² construidos, que lo serán en ordenanza b3. La edificabilidad comercial es de 1,8 pero viene afectada por un coeficiente de uso de 1,3 = 2,34 UAL/m². Este comercial será de carácter privado.



Plan General de Ordenación de Gáldar

SUSNO-R-5 SARDINA SUR				
SUPERFICIE DEL SECTOR:		111.508 m ² _s		
Superficie del sector (deducidos los Sistemas Generales inscritos)		110.445 m ² _s		
Superficie del Sistema General inscrito SG-V-3.2: (626 m ² _s obtenidos+ 437 m ² _s por obtener):		1063 m ² _s		
Superficie total incluidos los Sistemas Generales		111.508 m ² _s		
Superficie total a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio:		111.508 m ² _s		
Edificabilidad: 0,435 m ² _c /m ² _s	Nº Viviendas	400	Superficie edificable:	48.071 m ² _c
Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento				
SISTEMA DE ORDENACIÓN	SUP. EDIFICABLE	COEFICIENTE Cp	APROVECHAMIENTO	
Edificación unifamiliar aislada /pareada	18.027 m ² _c	1.20	21.632,40	
Edificación entremedianeras	18.026 m ² _c	1,15	20.729,90	
Edificación entremedianeras (RVP)	12.018 m ² _c	1,15x0,9	12.438,63	
Aprovechamiento lucrativo total			55.137,32	
Coeficientes de ponderación (F _A) (F _T) (F _P)		F _A 0,95	F _T 0,95	F _P 1
Coeficiente de homogeneización C _H		0,9025		
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado		49.761,43 U.A.		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,4463 U.A./m²_s		
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 12.440,35 Unidades de Aprovechamiento ó 12.018 m ² de suelo en ordenanza entremedianeras.				



Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector 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.

Este sector se desarrollará por sistema de ejecución privado y se podrá iniciar el desarrollo cuando el sector SUSO R-5 Sardinia Norte haya ejecutado como mínimo el 50% de sus obras de urbanización y consolidado en obras de edificación el 50% del aprovechamiento materializable del sector.

Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable

Plan General de Ordenación de Gáldar

TABLA DE SUELOS URBANIZABLES. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable	Cp	Fa	Ft	Fp	Coeffic Homog	Aprov. Usas	Aprov. Medio
ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO														
SUNS- E	Las Longueras	TERC.	127145		127145	0,596	75778,42	1,30	1,00	0,95	1,00	1,2350	93586,35	0,7361
SUSO R-9	Puente Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184,00	1,10	0,95	0,95	0,95	0,9431	21865,12	0,8233
SUSNO R-1	San isidro	RESID.	63515		63515	0,800	50812,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	45657,83	0,7220
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME														
SUSNO I-1	San Isidro Sur	IND.	44495	3415	47910	0,75	33371,25	0,70	0,95	1,00	0,95	0,6318	21082,29	0,4400
SUSNO R-2	Panchito Silva	RESID.	104448	34512	138960	0,75	78336,00	1,02	0,95	1,00	0,90	0,8732	68400,55	0,4922
SUSNO R-4	Piso Firme	RESID.	52471	15473	67944	0,71	37369,00	0,98	0,90	0,95	1,00	0,8379	31311,48	0,4608
ÁREA TERRITORIAL COSTA														
SUSNO R-3	Barranquillo del Vino	RESID.	59760		59760	0,45	26892,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,9405	25291,27	0,4232
SUSNO R-5	Sardina Sur	RESID.	110445	1063	111508	0,44	48071,00	1,15	0,95	0,95	1,00	1,0352	49761,43	0,4463
SUSNO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,662	45532,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,8555	38952,63	0,4518
TOTALES			657586	71939	729525		419345,67						396108,9	

Los SUSOS R-5 y R-9 se incluyen en la presente tabla a los efectos de cumplimiento del artículo 32.2.B.2) de TRLOTENC de equilibrio entre sectores de suelo urbanizable Dado que su ordenación se incorpora desde el presente Plan General.

La Ley del Territorio exige un equilibrio de aprovechamiento entre los sectores de una misma área territorial de más – menos el 15%. Si tomamos el sector con menor aprovechamiento medio y calculamos el 15% y lo añadimos a éste, el resultado es el límite de aprovechamiento que admiten los sectores de la misma área territorial, con lo que queda:

Área Territorial	Aprov. Medio inferior AMi	Aprov. Medio límite AMi + 15%
Gáldar Casco	0,7220	0,8303
Los Quintana – Piso Firme	0,4400	0,5060
Costa	0,4232	0,4866

Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable

Plan General de Ordenación de Gáldar

1.2 Justificación de la diferencia entre sectores del aprovechamiento medio.

TABLA DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO

Categoría	Denominación	Uso	Superficie Sector	S.G. Adscritos	SUP. incluidos S.G.	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable	Cp	Fa	Ft	Fp	Coeffic Homog	Aprov. Usas	Aprov. Medio
ÁREA TERRITORIAL GÁLDAR CASCO														
SUNS- E	Las Longueras	TERC.	127145		127145	0,596	75778,42	1,30	1,00	0,95	1,00	1,2350	93586,35	0,7361
SUSO R-9	Puente Gáldar	RESID.	26558		26558	0,873	23184,00	1,10	0,95	0,95	0,95	0,9431	21865,12	0,8233
SUSNO R-1	San isidro	RESID.	63515		63515	0,800	50812,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	45857,83	0,7220
ÁREA TERRITORIAL LOS QUINTANA - PISO FIRME														
SUSNO I-1	San isidro Sur	IND.	44495	3415	47910	0,75	33371,25	0,70	0,95	1,00	0,95	0,6318	21082,29	0,4400
SUSNO R-2	Panchito Silva	RESID.	104448	34512	138960	0,75	78336,00	1,02	0,95	1,00	0,90	0,8732	68400,55	0,4922
SUSNO R-4	Piso Firme	RESID.	52471	15473	67944	0,71	37369,00	0,98	0,90	0,95	1,00	0,8379	31311,48	0,4608
ÁREA TERRITORIAL COSTA														
SUSNO R-3	Barranquillo del Vino	RESID.	59760		59760	0,45	26892,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,9405	25291,27	0,4232
SUSNO R-5	Sardina Sur	RESID.	110445	1063	111508	0,44	48071,00	1,15	0,95	0,95	1,00	1,0352	49761,43	0,4463
SUSO R-5	Sardina Norte	RESID.	68749	17476	86225	0,662	45532,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,8555	38952,63	0,4518
TOTALES			657586	71939	729525		419345,67						396108,9	

Los SUSOS R-5 y R-9 se incluyen en la presente tabla a los efectos de cumplimiento del artículo 32.2.B.2) de TRLOTENC de equilibrio entre sectores de suelo urbanizable Dado que su ordenación se incorpora desde el presente Plan General.

La Ley del Territorio exige un equilibrio de aprovechamiento entre los sectores de una misma área territorial de más – menos el 15%. Si tomamos el sector con menor aprovechamiento medio y calculamos el 15% y lo añadimos a éste, el resultado es el límite de aprovechamiento que admiten los sectores de la misma área territorial, con lo que queda:

Área Territorial	Aprov. Medio inferior AMI	Aprov. Medio límite AMI + 15%
Gáldar Casco	0,7220	0,8303
Los Quintana – Piso Firme	0,4400	0,5060
Costa	0,4232	0,4866

Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable

Gáldar, a 20 de enero de 2022.- El Alcalde, Teodoro Claret Sosa Monzón.