TEXTO REFUNDIDO

ADAPTACION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE TELDE

1. 4 ENE 2002

14 ENE. 2002

Plan Estructural

TELDE

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO

2001

VOLUMEN I: MEMORIA \ ANEXO CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

Vol. I MEMORIA. ANEXO (Cálculo de Aprovechamiento)

Plan Estructural del Plan General de Ordenación de Telde

M.I. Ayuntamiento de Telde Diciembre 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA

CAPITULO 1.- INTRODUCCION

I.1.- ELABORACION DE LA REVISION/ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL

La presente Memoria de la Adaptación del Plan General de Ordenación del Municipio de Telde recoge la síntesis del trabajo desarrollado por el Equipo redactor a lo largo del tiempo de trabajo para la elaboración del mismo. Como tal síntesis se apoya en la fase de Información Urbanística cuyas conclusiones generales vienen recogidas en el correspondiente tomo de la presente entrega. Se trata de la Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación Estructural de la que el municipio se dota como criterios permanentes que posibiliten el equilibrio territorial y el adecuado aprovechamiento de los recursos, que permitan afrontar el proceso de desarrollo territorial dentro de un marco de respeto hacia el mismo.

Dicho trabajo ha sido complementado con el proceso de participación no reglado, que se deriva de la supervisión, por parte de este equipo redactor, de la ejecución de la Revisión de 1995, realizado en los años 96, 97 y 98, durante los cuales las expectativas de elaboración de este documento han promovido el acercamiento de los particulares y las instituciones a la Corporación, con el objeto de avanzar los conflictos, las necesidades y las posturas del cuerpo social de agentes del territorio del municipio de Telde, para que dichas posturas fuesen objeto de estudio básico en la Información Urbanística de la Adaptación. Es por ello que uno de los apartados de la misma se dedica exclusivamente al análisis y la valoración de esas propuestas. Todo ello en el conocimiento de que el Plan que aquí se presenta ha superado el preceptivo Periodo de Información Pública derivado de la toma de posición corporativa respecto del documento sometido a Aprobación Inicial en Sesión Plenaria de 2 de Agosto de 2000, regulado según el Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en adelante LOTENC'00 o DL1/2000.

Como consecuencia de la Información Pública y de las alegaciones presentadas por los particulares e instituciones, el documento ha sido objeto de mejora y completamiento, que en ningún caso afecta a la estructura del mismo, y que, por ello, permite su sometimiento a Aprobación Provisional para su sanción por parte de la COTMAC.

Ello quiere decir que lo que aquí se expone es documentación complementaria de la ya presentada para el trámite de Aprobación Inicial, la cual forma parte integrante del Plan definitivo.

A los efectos de conseguir la mayor claridad expositiva se adjunta a continuación una reseña de la Memoria, que fundamenta el aspecto teórico de la Propuesta que se presenta como documento básico para la discusión de la Adaptación del Plan General por parte del M.I. Ayuntamiento de Telde.

COTMAC
Coincide con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

CAPITULO 2.- DIAGNOSTICO GENERAL

I.2.1.- SINTESIS DE LA INFORMACION

Con el fin de ofrecer una visión sistemática del presente apartado, se ha referido la síntesis de la información a bloques de problemas principales, que nos permitan acercarnos a las circunstancias que motivan la Adaptación del Plan General y que están en el origen de las premisas de transformación presentes en el municipio en la actualidad. Dichos bloques son los siguientes:

1. **De la localización del municipio en el contexto insular.** Podemos comenzar por afirmar que en la actualidad Telde es básicamente una **Localización estratégica** en la isla de Gran Canaria; por razones no siempre deseadas ni deseables, Telde se ha encontrado ocupando una posición central a la estructura fundamental de la isla, que viene definida a partir de los cambios hacia el sector de

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

a la estructura fundamental de la isla, que viene definida a partir de los cambios hacia el sector de servicios de la economía insular, gravitando entre los dos polos Las Palmas de Gran Canaria y la zona Sur de la Isla, unidos por el eje básico de la GC-1 y que tienen un punto de referencia funcional en el aeropuerto de Gando. Parece obvio que en este diseño estructural el municipio de Telde, anejo al municipio capital y contando con el elemento aeroportuario, iba a conformar una opción de uso territorial que si bien en épocas anteriores (ver memoria del P.G.O.) funcionó como centro de absorción de elementos marginales a la capital, en el momento actual por razón de su aptitud territorial y por la dificultad de acceso al uso del suelo en la capital, todo ello ligado a la alta accesibilidad del territorio municipal, ha convertido a Telde en un espacio complementario de los usos del suelo en relación con la capital Las Palmas de Gran Canaria.

2. **De la estructura interna del municipio.-** Parece resaltar del análisis efectuado la permanencia en el municipio de Telde de un cierto carácter agrícola que aporta un porcentaje cercano al 20% de la mano de obra ocupada del municipio; ello sin hacer mención de los cultivos forzados y bajo techo que aportan al municipio mano de obra agrícola de municipios cercanos. Este dato puesto en relación con la aptitud del territorio municipal para la utilización industrial del mismo hace que la estructura poblacional de Telde presente un equilibrio de sectores productivos único en el contexto insular. De todos modos es patente la tendencia a la reducción de la aportación de este sector primario, básicamente por la desaparición de los mejores terrenos de cultivo en favor de la urbanización, lo que está provocando una acelerada terciarización de la actividad en el municipio y como consecuencia de la mano de obra.

   De otro lado, la centralidad a que se hacía referencia en el punto anterior ha transformado la zona comprendida entre el aeropuerto y el límite municipal norte a la altura de Jinámar en un suelo de gran apetencia para recursos expectantes de alto rendimiento de los denominados de agregación puntual de usos.

3. ***De las Políticas de concentración planteadas en el Plan General vigente.-*** Parece que el objetivo planteado en el Plan General acerca de la promoción y potenciación del núcleo de Telde casco, frente a las políticas de dispersión en el territorio, se ha venido consolidando en la práctica manteniéndose la diferencia poblacional entre Telde casco y los núcleos periféricos, con la excepción lógica de los dos polígonos residenciales de Las Remudas y el Valle de Jinámar; éste último ha venido a configurarse como la agregación nucleada de mayor cantidad de población del municipio por encima de Telde casco, pero hay que tener en cuenta que los crecimientos de este tipo de asentamiento en polígonos se trata de crecimientos con un horizonte fijo al llegar a su colmatación y, de otro lado es importante hacer notar que la baja tasa de crecimiento de Telde central se debe fundamentalmente a la congelación de los suelos de nuevo crecimiento previstos en el Plan General (Picachos, Arnao, Arauz), que parecen a punto de ponerse en mercado una vez superadas las dificultades de gestión del planeamiento que han motivado su ralentización. Es posible afirmar que el citado objetivo tiene sus bases planteadas en la actualidad y es simple cuestión de tiempo su transformación en realidad.

4. ***De la funcionalidad del Plan General vigente.-*** El análisis efectuado parece denotar que en estos momentos el Plan General es un argumento de cohesión social que va más allá de la definición de usos y derechos que se suponen a una norma urbanística; basta hacer un seguimiento de hemeroteca de los últimos diez años para comprobar que las noticias derivadas de la aplicación y desarrollo del Plan vienen a ocupar en este momento un lugar central en el devenir de la historia social del municipio de Telde. Ello, claro está, con sus aciertos y sus errores que de todo hay, pero parece indudable la capacidad de integración del documento urbanístico en la vida social del municipio, así como su aceptación generalizada por parte de la ciudadanía como norma de obligado cumplimiento.

   Parece igualmente importante resaltar que la aplicación del Plan General no ha ocasionado en el territorio mayores traumas que la permanente discusión acerca de los límites de la clasificación del suelo, discusión siempre planteada en base a intereses particulares y que en ningún

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

momento pone en cuestión la validez del modelo adoptado.

5. ***Del sistema de los suelos rústicos***.- El resto del territorio municipal comprendido entre la C-812 y la zona de cumbres precisa en la presente Adaptación de una profundización, que deriva de la nueva conceptualización el D.L.1/2000 aplica a esta clase de suelo, ya que, al igual que había sucedido en la última Ley de ámbito estatal 6/98 Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, la definición y tratamiento positivo que el Suelo Rústico recibe en ésta, hace necesaria la profundización en sus características intrínsecas y no sólo se fundamenta esta clasificación sobre el criterio anterior de salvaguardarlo de los procesos de urbanización, sino que debe justificarse cuáles son los valores que hacen que estos suelos sean considerados de tal forma teniendo como objetivo su preservación de aquel proceso.

   Del análisis realizado en su momento acerca de la estructura de la propiedad del suelo de esta zona, una de las conclusiones principales era el carácter minifundista de dichas propiedades, lo que parecía requerir un tratamiento específico de la problemática de estas propiedades en relación con la natural tendencia a la posesión de la residencia ligada a la explotación agrícola.

   El vacío legal existente en otro momento para dicho tratamiento pretendió ser superado en el Plan por la introducción del concepto de Núcleo Rural con unas condiciones especiales de edificación en el interior de su delimitación, lo que venía a adelantarse a lo que la Ley de Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias legislaría dos años después pero que pese a ello resultaba insuficiente para contemplar la totalidad de las problemáticas presentes en dichos suelos. En la actualidad la nueva LCOT'00, recoge entre sus preceptos un pormenorizado tratamiento del suelo rústico, así como de las posibilidades de crecimiento dentro del mismo.

COTEJADO: con el original
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

6. ***De la capacidad de gestión del planeamiento***.- La existencia de un Plan General en la mecánica de funcionamiento diario de la Oficina Técnica Municipal y con ello en la de la Concejalía delegada de Urbanismo provocó la necesaria adaptación de las formas de tratamiento de los problemas relativos al territorio.

   El propio cuerpo normativo de éste, recomendaba como imprescindible la creación del **órgano de gestión** que promoviese y agilizase las nuevas variables de organización espacial del municipio derivadas de la puesta en marcha del documento urbanístico. La Revisión del Plan General de 1995 pretende establecer la superación de la ausencia de una Gerencia específica para el área de urbanismo por el tratamiento individualizado de las problemáticas que afectaban a los previsibles crecimientos o áreas de completamiento, mediante la suscripción de acuerdos o convenios, para los cuales se estableció un cuadro de referencia de aprovechamientos común para todos los supuestos homogéneos, de tal forma que se evitara la aparición de agravios comparativos, lo que permitió el excelente nivel de desarrollo que se extrae como conclusión del análisis de la ejecución del Plan.

   Todo ello nos lleva a observar, en el día de hoy, el planeamiento como un argumento, incluso político, que pretende ponerse en práctica en la mayor parte de sus determinaciones, y que no es posible achacar a la ineficacia de los gestores públicos, defectos directamente vinculados a las decisiones, erróneas o acertadas según los casos, del Plan.

   Efectivamente hay causas externas, en ocasiones ni siquiera ligadas con el escenario de aplicación del documento, cuya alteración producía distorsiones del territorio no previsibles en un marco estático, pero eso sucede en casos concretos como puede suceder en cualquier faceta de la actividad humana.

   Por ello y entrando en materia, la primera aportación que se puede hacer en el debate, es la de la flexibilidad de los planes, que no deja de ser una discusión hueca, se el planeamiento debe ser, tal como exigen los textos legales en los que se fundamenta, un documento referido a un momento

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

concreto del territorio, pongamos por caso el de su aprobación, (sea provisional como última decisión municipal o sea definitiva por el órgano correspondiente). Cualquier circunstancia que tiende a modificar el orden de relaciones establecidas en el aquél con el territorio, chocará fuertemente con alguna de las determinaciones del Plan que no puede prever transformaciones del estado de cosas del espacio hacia el futuro. En sentido contrario, los ejemplos desreguladores del territorio precisan de unas condiciones de acuerdo, al menos cultural, en las cuestiones básicas, de difícil adaptación a las circunstancias presentes. Sea del tipo que sea, parece que alguna referencia de orden y coordinación del espacio debe existir como medio de garantizar la participación de agentes diversos con intereses distintos, en ocasiones contradictorios, en los usos y formas de la ordenación del territorio.

Podría optarse, y de hecho hay ejemplos de esta posición, por el planeamiento de gestión continua, aquél cuyas decisiones están siempre sujetas al diario estudio del espacio y a decisiones inmediatas respecto de las modificaciones que se van produciendo, pero esta forma de actuación requiere de una concentración de la capacidad de decisión impensable en nuestro sistema, aún suponiendo el mantenimiento a lo largo del tiempo de las personas en los puestos de responsabilidad, suposición que choca con todo el entramado social y político actual.

En conclusión, hay que elaborar el planeamiento, hacerlo con la mayor garantía posible de su adecuación al territorio, dotarlo de una capacidad de adaptación a los hechos diarios y, además, por si ello fuera poco, con un línea de gestión que sea capaz de ponerlo en práctica. Dicha línea pasa indefectiblemente por una actualización de la documentación de la estructura de propiedad de los municipios que permita acomodar las decisiones del Plan a la realidad parcelaria del mismo, lo que elimina el factor de conflicto que anula o ralentiza los expedientes.

Por razones que nosotros pretendemos achacar a la ausencia de ese órgano gestor, los temas importantes de desarrollo del Plan General, llaménse Planes Parciales, Planes Especiales o Reparcelaciones, tanto de iniciativa pública como privada, vuelven una y otra vez a la Comisión provocando la ralentización de los expedientes normalmente por motivos formales y de conexión de los equipos de planeamiento con la Oficina Técnica, con los promotores y con la Corporación, paralización que creemos viene provocada en gran parte por la ausencia de un interlocutor central a todos los agentes actuantes.

7. ***Del patrimonio arquitectónico y cultural de Telde***.- El siguiente grupo de problemas se plantea en relación con el patrimonio histórico-arquitectónico y los conjuntos urbanos protegidos por razones histórico-culturales (áreas de San Juan y San Francisco, área de San Gregorio, Tara, etc..) y sus posibilidades de reutilización como un medio de conservación y edificación que por otra parte serán siempre de obligado cumplimiento. Se aprecia una situación de conflicto entre las propuestas derivadas del planeamiento de desarrollo, Planes de Protección y de Reforma Interior, que chocan frontalmente con la fragmentación de la propiedad y con la intención de renovación que la actual dinámica de edificación impone a estos sectores. La inicial prevención respecto de procesos no regulados que pudiesen llegar a afectar los valores culturales y arquitectónicos del municipio, llevaron a la Revisión del Plan General de 1995 a plantearse un catálogo exhaustivo de protecciones que tuvo un doble efecto. En primer lugar la congelación de la actividad arquitectónica de renovación sobre las piezas catalogadas y, en segundo lugar, una difícil explicación a los colectivos vecinales del valor histórico de algunos de los inmuebles protegidos.

En el momento actual procede una revisión de los Planes de Protección en el sentido de depurar la catalogación y, fundamentalmente, instrumentando la normativa propia de los elementos catalogados, que permita entender las razones de la protección y los beneficios para la propiedad y para la colectividad de la misma.

La LCOT 00 introduce el concepto de Área de Rehabilitación Integrada intentando entender la visión del territorio como conjunto vertebrado de decisiones, introduciendo en el planeamiento el tratamiento de los cascos urbanos consolidados, incorporando la vía abierta por el Decreto

COTEJADO: Concuerda con el original
14 ENE 2002
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

2555/1982 sobre Áreas de Rehabilitación Integrada, que se hace coincidir con la denominación introducida en el documento de Áreas de Gestión Integrada, las cuales vienen claramente destinadas a otro objeto en los Artículos 153 al 156.

Por lo que respecta al municipio de Telde, la localización en el mismo de los barrios de San Juan y San Francisco, incluso su redelimitación para acomodarlos a la realidad física de los mismos, proponer desde este documento la incorporación de dichos cascos históricos como conjunto para la aplicación en los mismos del contenido del artículo 144. de LOTENC'00, fundamentalmente por lo que respecta a la actuación coordinada de las administraciones públicas en el rescate de estos conjuntos cuyo valor excede con mucho el ámbito del municipio.

Sobre estos conjuntos que concentran una gran parte de la riqueza histórico arquitectónica del municipio la ejecución del Plan General ha tenido una incidencia diversa; así sobre los núcleos de San Juan y San Francisco se realiza un enorme esfuerzo de estudio y análisis para la proposición de políticas de recuperación de los mismos a través de su inclusión como Areas de Rehabilitación Integrada culminándose la documentación pertinente y no pudiendo ejecutarse el programa del mismo por haber sido transferida la competencia desde la Dirección General de Arquitectura del M.O.P.U. a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, transferencia que se hace sin asignación de recursos lo que obliga a la dejación del programa diseñado.

La introducción del concepto de área de Rehabilitación Integrada en el D.L.1/2000, siguiendo los principios de concertación previstos en los anteriores decretos, permite rescatar esta denominación para el conjunto histórico de San Juan y San Francisco, de tal forma que comprometa a los tres niveles de la administración a la adopción de medidas y a la aportación de recursos para el rescate de los valores colectivos que se concentran en estos dos barrios.

El área de San Gregorio viene condicionada por el Plan General de 1986 a la redacción del oportuno Plan Especial de Protección y Reforma Interior, documento de planeamiento que se redacta y se aprueba por la Corporación pasando a la espera de su gestión, fundamentalmente económica, para el desarrollo de su programa. La presente Adaptación obliga, en su programa de ejecución pública a la revisión del citado documento de desarrollo, a la vista del tiempo transcurrido desde su aprobación y el escaso nivel de ejecución de sus determinaciones, que precisan de una puesta al día de las mismas que las adapte a las nuevas circunstancias de índole comercial y social presentes en el sector.

COTEJADO CON EL ORIGINAL
Telde, a 14 ENE. 2002 de de
Firma:

El Plan Especial de Tara se aprueba definitivamente en el periodo de desarrollo de la Revisión, debiendo elaborarse un informe detallado de las consecuencias de la aplicación del PEPRI en el área que no parece estar logrando los objetivos previstos de recuperación.

Respecto a las políticas de recuperación de los patrimonios culturales del municipio la Adaptación del Plan General se propone una doble estrategia; de un lado, servir de vehículo organizativo de los programas concretos para la ejecución de los documentos de planeamiento redactados, a través de la inclusión en el programa de la Adaptación de las acciones concretas que con carácter prioritario puedan servir para la consecución del objetivo planteado. De otro lado la Adaptación del Plan pretende reestudiar la normativa de aplicación a estos sectores a la vista de las dificultades planteadas en la aplicación de la ordenanza a los ámbitos concretos de los tejidos históricos; parece importante reconocer las dificultades que la aplicación de una ordenanza edificatoria lleva consigo en un tejido tan delicado como el de San Juan, San Francisco o San Gregorio y se va a utilizar la Adaptación del Plan General como banco de pruebas de la experiencia del tiempo de aplicación de los planes mencionados.

8. ***De la afectación del territorio de Telde por el Plan Insular***. El documento de Plan Insular de Ordenación se encuentra en la actualidad en fase de tramitación para su Aprobación Definitiva, aprobado inicialmente por parte de la entidad promotora, en este caso el Cabildo Insular de Gran

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

Canaria, aprobación que se presupone se produzca en el presente año. De la observación de las características generales de dicho documento de planeamiento podemos concluir que la opción básica del mismo se centra en la observación del turismo como fuente fundamental de recursos de la Isla de Gran Canaria. Esta opción que para el resto de la isla, y especialmente para los municipios del sur resulta obvia, es cuanto menos discutible a la vista de los parámetros analizados para el caso del municipio de Telde; no obstante lo anterior, parece que en estos momentos y con carácter insular es difícil introducir un uso básico alternativo al turismo. De otro lado el P.I.O. viene a incidir en la definición de núcleos de residencia permanente y núcleos turísticos o temporales y dicha definición puede ser útil a los efectos de las determinaciones de la Adaptación del Plan General, con todo ello el Plan Insular establece una estrategia de organización del territorio basada en la modificación del producto turístico hacia unos niveles de turismo de calidad centrados en nuevas localizaciones para dichos productos.

La organización sistemática del Plan Insular es coherente con los principios básicos antes definidos; así desde el punto de vista de la infraestructura, se sanciona positivamente la adecuación de la totalidad de la red viaria insular a la resolución de los problemas básicos de transporte y acceso de la isla; se deja resuelto el corredor Tinoca-Jinámar que viene a facilitar la conexión desde el norte de la isla con el sector del aeropuerto como una vía directa sin entrar en conflicto con los tráficos internos de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria; este anillo se encuentra con el eje básico conformado por la autopista GC-1 a la altura del actual nudo del Carrizal dejando en su intermedio el diseño y ejecución de la vía de circunvalación de Telde que forma el tramo central de dicho anillo.

Dentro de esta estructura así definida, el municipio de Telde continúa siendo el paso obligado desde la capital hacia el sur y, en sentido contrario, vestíbulo de entrada a la isla por el aeropuerto. Ello motiva que la conexión viaria de relación entre Las Palmas de Gran Canaria y el área sur-sureste de la isla va a gravitar de forma especial sobre Telde, mediante la introducción de un gran eje de accesibilidades que atraviesa con carácter rectilíneo el municipio y que introduce expectativas de transformación territorial de difícil evaluación desde el nivel del planeamiento. Hacemos referencia a la necesaria conexión de la circunvalación de Las Palmas con el nudo de Carrizal, atravesando este territorio, y para el cual la decisión de trazado se convierte en una variable básica para el planteamiento de la estructura del territorio. El fenómeno de inducción de valores del suelo y de apetencias de localización en los márgenes de dicho eje hace que la elección de su trazado se transforme en el elemento estratégico del territorio de Telde hacia el futuro. Tal y como viene diseñado en el Proyecto de Plan Insular se está definiendo el teórico ámbito metropolitano de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria en la franja comprendida entre dicho eje y la ribera del mar, quedando como exteriores a dicho ámbito todo el resto de los territorios insulares, incluido claro está el núcleo central de Telde.

Al lado de esta actuación que se convierte en la medida fundamental de la propuesta, aparecen todas las variantes y mejoras de la actual infraestructura viaria de la isla afectando fundamentalmente a los ejes transversales a dicho cinturón fundamental los cuales vienen a hacer de la totalidad del espacio insular un lugar de accesibilidad homogénea, al objeto de que el producto turístico que está en la base del Plan pueda obtener una distribución a los lugares no directamente vinculados al uso de sol y playa.

Las actuaciones fundamentales del Plan Insular se concentran en una serie de operaciones, que en el Avance se denominaban Estrella, y que ahora vienen denominadas como **operaciones estratégicas de interés insular** sobre las cuales va a gravitar la recuperación de los productos turísticos hacia un modelo sensiblemente distinto del actual.

Dichas operaciones, que se pretende queden consensuadas con los distintos agentes públicos y privados que actúan en su territorio con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Plan Insular, vienen a significar la adopción de un nuevo principio que informe la actividad turística y que lleva consigo el riesgo asumido de que el espacio turístico se debe ampliar para lograr espacios alternativos de un nivel medioambiental y urbano distinto al presente. Dichas operaciones

COTEJADO CON ORIGINAL
Telde, a ..... de ..... de .....
14 ENE. 2002
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE SECRETARIA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

estratégicas actúan en un doble frente tanto sobre los productos turísticos ya existentes promoviendo su estructuración y regeneración, como en la propuesta de nuevos espacios con destino a ese turismo diferente que vendrán diseñados de forma totalmente nueva, con tipologías distintas y dirigidos a un turismo esencialmente distinto al turismo de masas presente hoy en la Isla.
La actual estructura insular que gravita en torno al mencionado corredor Las Palmas-Maspalomas precisa en su tramo intermedio de una serie de actuaciones que regeneren un espacio el cual ha sido urbanizado sin visión colectiva y cuyo deterioro precisa de correcciones inmediatas; para ello el Plan Insular propone tres actuaciones especiales, la ordenación del corredor costero de Telde para su rehabilitación, lo que significa la recuperación del espacio costero de este municipio ligado a sus valores medioambientales.

De las actuaciones que se proponen al territorio del municipio de Telde sorprende en primer lugar la diferencia de definición y concreción respecto de las tomadas para el resto de los municipios de la isla, llegándose a planificar no sólo el corredor costero de Telde sino incluso las nuevas localizaciones de suelos industriales, desconociéndose los criterios manejados para las mismas y, afectándose de forma importante núcleos edificados calificados como urbanos en el planeamiento municipal, caso de La Pardilla, La Majadilla, Ojos de Garza, Callejón del Castillo, El Calero; o bien núcleos consolidados como el caso de Tufia y Bocabarranco. Con todo ello creemos que la afectación se realiza a un nivel indicativo y a una diferencia de escala importante entre el P.I.O. y el planeamiento municipal lo cual hace corregible dicha propuesta, no así en el tema de la localización industrial cuyos criterios deben emanar de la corporación municipal para su localización y dimensión.

CONFORME: Concuerda con el original
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

De otro lado, parece que la operación fundamental del Plan Insular en este ámbito espacial se centra en la denominada nueva ciudad aeroportuaria o Parque de Actividades Aeroportuarias, el cual vendría a consolidar en el entorno del aeropuerto en dirección al interior de la isla de una nueva estructura urbana mediante la concentración de funciones y actividades ligadas al transporte aéreo. Desde el punto de vista territorial dicha actuación queda presentada como punto final de la vía Tinoca-Carrizal y como tal, presenta problemas importantes de resolución del carácter estructurante de dicha vía; así de tratarse de una alternativa a la actual GC-1, para lo cual debería presentar una sección clásica de autopista introduciría segregaciones en el espacio de Telde no deseables desde el punto de vista del equilibrio urbano buscado por el planeamiento municipal; parece preferible en este caso que dicha vía continúe a lo largo de todo su recorrido como vía tangencial a los centros de interés urbano que va salvando a lo largo de su trazado, tal como se plantea para el caso de Las Palmas de Gran Canaria.

El citado Parque de Actividades se encuentra con la primera dificultad de la coordinación entre las instituciones implicadas en su gestión y desarrollo; de un lado el ente Aeropuertos Nacionales que pretende, en una política de captación de recursos, el aprovechamiento de las plusvalías derivadas de dicha actuación, de otro lado las Consejerías del Gobierno de Canarias y el propio Cabildo Insular de Gran Canaria que vienen a hacer ejecutivo el Plan Insular y que deben realizar el mayor esfuerzo inversor y, por último los municipios afectados, Telde e Ingenio que como responsables de la ordenación de su territorio municipal piden el control de las actuaciones previstas para el mismo.

La citada actuación tiene su antecedente temporal en el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria del año 1999 que planteaba el conjunto de elementos constitutivos del gran aeropuerto de la isla para el siglo XXI; en contraposición con la propuesta del P.I.O. dicho plan director y los documentos que posteriormente lo han ido ajustando y modificando, proponen la transformación de la actual autopista GC-1 en una vía interior a las terminales del Aeropuerto, planteando la desviación de la misma a partir del nudo del Carrizal hacia el interior en aproximadamente 1 Km., para volver a retomar el trazado de la autovía a la altura del nudo de Gando. Esta propuesta que no aparece en el documento del plan director justificada mediante los pertinentes estudios teóricos ni de desarrollo del programa del futuro aeropuerto, ha sido puesta en cuestión por las Administraciones responsables del Cabildo de Gran Canaria el Ayuntamiento de Telde y el de Ingenio. Dicha

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

discusión continúa en el momento actual y será necesaria una importante dosis de negociación para la resolución de dicho conflicto, dado que el mismo afecta a la propia ampliación de la capacidad operativa del aeropuerto, a la implantación del parque aeroportuario, como motor económico de la isla y a la GC-1 como infraestructura insular fundamental.

Con todo ello, nos parece que la figura del Plan Insular como correctora de los desequilibrios territoriales, puede hacer el papel de elemento coordinador del planeamiento que se desarrolla por los municipios y por ello, con las correcciones pertinentes pensamos que debía ser un instrumento útil para la propia viabilidad de la Adaptación del Plan General.

I.2.2.- UNA IDEA DE CIUDAD

Ausencia de una Idea de Ciudad

Las transformaciones operadas a nivel estructural sobre el sistema urbano de Telde provocaron la pérdida progresiva de la imagen de ciudad implícita en el proceso histórico de formación del núcleo central. Las propuestas contenidas en el Plan General de 1986 y en su Revisión de 1995 operaron como medidas correctoras de dicha pérdida de significación, introduciendo en la mentalidad colectiva del municipio y, específicamente, en la apreciación del valor del espacio municipal, un cambio sustancial en lo que se refiere al valor de la ciudad central como aglutinadora de la urbanidad y de la funcionalidad del municipio.

El salto cualitativo que, desde el punto de vista de la apariencia física y formal, ha experimentado el municipio es patente y tangible pero, lo que es más importante, todos los indicadores y parámetros de la actividad urbanística en Telde parecen refrendar que los objetivos contenidos en el modelo implícito en el Plan se están cumpliendo satisfactoriamente, lo que permite el planteamiento de nuevos objetivos respecto a la construcción del Telde del futuro en el que ya estamos inmersos.

Evidentemente, Telde ha cambiado. En los últimos años ha pasado a convertirse en una ciudad más habitable, con un alto nivel de equipamiento, lo que significa una mayor calidad de vida y sobre ese proceso de cambio actualmente en evolución habrá que insistir para la consecución del equilibrio buscado.

I.2.3.- COMPETENCIA DE USOS

Competencia de usos agrícola-urbanos

La transformación estructural de la forma de crecimiento urbano (ligado a la ciudad central en su primera etapa, para pasar a depender del mercado territorial del suelo en la etapa más reciente) ha determinado una creciente competencia de usos, que se ha decantado a favor del uso urbano. En este fenómeno, ha jugado un papel fundamental las ventajas de localización para ciertas actividades económicas en Telde, tales como industria, comercio y servicios.

I.2.4.- DEFICITS

Cambio cualitativo de infraestructura y equipamiento.

La aceleración en las dos últimas décadas del proceso de crecimiento urbano, unido a las dificultades de carácter general que han caracterizado este fenómeno a nivel particular en Telde se ven acentuados por la fuerte presión demográfica que sobre su sistema urbano se produce.

La aplicación del planeamiento vigente conjuntamente con una decidida gestión administrativa y el acercamiento de las políticas urbanísticas a los ciudadanos, han venido a corregir la tendencia al déficit dotacional derivado del crecimiento demográfico.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Telde, a 14 de ENE. 2002 de APROBACIÓN PLENO:
Firma:
14 ENE 2002
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Así, es posible observar tres fases características de desviación de este proceso; una primera, que podríamos denominar de asentamiento, anterior a 1986, fecha del primer Plan, en la cual el territorio municipal simplemente acoge pasivamente la población procedente de otras áreas insulares y extrainsulares, en la cual el problema fundamental era la localización y la disponibilidad del tejido residencial.
Una segunda fase, que se extiende desde aquella fecha hasta 1995, fecha de la Revisión, que podríamos enunciar como de dotación básica, en la cual la administración municipal se incorpora a las tareas de auténtica gestión del territorio, incorporando entre los objetivos del Plan el proceder a dotar a los distintos asentamientos que constituyen el territorio de Telde del equipamiento básico e infraestructuras que cubran los déficits de la población residente. La tercera fase, aquélla que se encuentra en proceso de evolución al día de la fecha, que podríamos denominar como salto cualitativo, cuyo objetivo central es un aumento de la calidad de vida de los ciudadanos por la incorporación de equipamientos de alto nivel, centrados en la esfera del ocio y la cultura, aportados desde la administración municipal y cuyo recurso básico es la buena gestión urbanística, trascendiendo en algunas actuaciones la escala municipal para albergar grandes equipamientos de escala insular e incluso regional.

Además, esta Adaptación acoge un nuevo objetivo general; la renovación urbana, cuya consecución permitirá mejorar la oferta dotacional no solo en el aspectos cuantitativos o cualitativos de las propias instalaciones, sino que podrá dar lugar a una importante distribución topológica, más acorde con el sistema de relaciones establecido en la nueva ciudad producida por el planeamiento, precisamente en la intersección entre el desarrollo de los nuevos tejidos y los sectores de renovación de la ciudad existente.

I.2.6.- LA GESTION DEL PLAN

La discusión entre eficacia de la gestión y beneficio del territorio.

La situación que viene definida en el resumen de la Información Urbanística podría hacer pensar que la gestión del programa del Plan General ha resultado altamente eficiente, medida mediante parámetros de promoción de suelo y equipamientos; siendo parcialmente cierto que los últimos cinco años han adolecido de una cierta lentitud de gestión y un cierto grado de recursos paralizados, no es menos cierto que se han dado grandes pasos para la inclusión de Telde en lo que es la mecánica de ejecución de un Plan General que tiene un desarrollo temporal de décadas en municipios de mayor entidad y dimensión que el nuestro.

Así es posible advertir un cambio cualitativo fundamental en las relaciones entre los agentes sociales y la institución municipal; frente a las posturas de conflicto permanente anteriores a la entrada en vigor del Plan y la indisciplina generalizada, por lo que se refiere a la aplicación de la ordenanza, se ha pasado a un sorprendente grado de aceptación de la normativa para quien conoció Telde hace solamente 10 años.

Las premisas están puestas y es sólo cuestión de tiempo el relanzamiento de los programas en marcha, ya planificados, y que están a falta simplemente de documentos registrales, de cesión de suelos o bien de transmisiones intermedias. Si esto es así, en ausencia de una oficina especializada de gestión del Plan, en mayor medida se podrán lograr los objetivos planteados si la Gerencia del Plan o institución similar comienza a funcionar en plazo breve. Por ello creemos que es más importante el logro de la conciencia social de respeto al territorio, que creemos se ha conseguido en aplicación del Plan General, que lo que son las prácticas de consecución de programas que quedan supeditados simplemente a la resolución de los trámites administrativos necesarios.

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de.....
Firma:

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

PARTE II. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1.- GENERALIDADES

II.1.1.- METODOLOGIA

A la vista de la Información Urbanística y del diagnóstico realizado en torno a la situación actual del Municipio de Telde, es posible establecer, desde un punto de vista metodológico, siete grupos diferenciados de objetivos:

1. ***Respecto del proceso de crecimiento***, Hay que insistir en el cambio estructural iniciado con el PGOU de 1986 y de su Revisión de 1995 mediante el control y localización de la oferta total de suelo referida a un modelo de crecimiento urbano concentrado, que permita el restablecimiento del equilibrio espacial a un nivel aceptable de satisfacción de la necesidades colectivas. La consecución de este objetivo en desarrollo del Plan ha propiciado la sectorización del municipio en tres grandes ámbitos que intentan consolidarse como centros de sus respectivas áreas están conformados por el sector de costa; el correspondiente al entorno de la GC-1 y Telde Casco. Todo ello sin hacer mención al área del Valle de Jinámar, cuya gestión administrativa desde el Gobierno de Canarias hace posible su tratamiento autónomo.

   En estos tres sectores se hace posible la superación de aquella intención contenida en el Plan del 86 de evitar, en la medida de lo posible, la fusión de dos o más núcleos de los considerados suburbanos, al objeto de que no entrasen en competencia con el casco central. En el momento actual, la consolidación de Telde Casco es un hecho cierto, no solo por la introducción de las grandes áreas de crecimiento, sino por la recuperación de las centralidades administrativas, cultural y de ocio ya conseguida.

2. ***Respecto de la forma del crecimiento***, Potenciar las centralidades urbanas derivadas de la localización de ciertos equipamientos y ampliar el campo de elección de las tipologías de asentamiento, que permita una asignación más eficiente de los recursos económicos públicos y privados. Este grupo de objetivos se ha visto potenciado por la forma de gestión del Plan, introducida por la Revisión del 95, incorporando la iniciativa privada al desarrollo del planeamiento, adelantándose a las propuestas recogidas más tarde en la nueva LCOT'00, marcando las premisas de la igualdad de colaboración y concertación de lo privado en la cosa pública y haciendo recaer sobre la agilidad de dicha iniciativa privada las grandes tareas de desarrollo del territorio.

3. ***Respecto de los usos del suelo.*** En cuanto a los usos globales, eliminar aquellas competencias excluyentes (uso agrícola vs. uso urbano), en particular la que se refiere al uso industrial, localizar éste de forma concentrada (sobre el eje de la Autovía-Sur) y proteger aquellos usos agrícolas que contribuyen a la defensa del territorio y que garantizan el equilibrio económico interno (agricultura de medianías y cultivos de exportación). En cuanto a los usos pormenorizados, establecer una jerarquía urbana de aquéllos, de tal forma que se garantice la interdependencia espacial de todos los elementos del sistema (definición de usos excluyentes, preferentes y complementarios).

4. ***Respecto de la estructura urbana espacial***, Contemplar todas las ventajas que se derivan de la posición de Telde en el sistema territorial insular, tanto por lo que se refiere a la localización industrial, como a la de las actividades complementarias de alto rendimiento que buscan la accesibilidad generada por la Autovía GC-1 para su localización. Para ello se deben establecer, en la intención de perseverar sobre el objetivo del aumento de la calidad de los "materiales" que constituyen el espacio municipal, las condiciones específicas de los objetos urbanos y del medio rural, que propicien la transformación a actual del nivel del espacio municipal, de acuerdo con la alta calidad que el modelo y el entorno exige.

COTEJADO con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

5. ***Respecto de la calidad ambiental del municipio.*** Superado el primer estadio en la práctica del planeamiento, en el cual Telde ha sido adelantado y banco de pruebas para la exportación a nivel regional de la experiencia, se abre en el momento actual la siguiente fase para la incorporación del municipio a la modernidad de la ordenación en sentido amplio, con el fin de reforzar la transformación espectacular ya iniciada por la introducción de la exigencia de la máxima calidad en cuanto a la apariencia físico-formal de los espacios libres, de los edificados o de las áreas de renovación o rehabilitación y de la propia urbanización.

   La posición insular de Telde exige la cualificación de su espacio en todos los niveles para la dignificación de la calidad de vida de sus habitantes y como escaparate y vestíbulo insular. Ello pasa, además del incremento de la calidad de los elementos derivados de la ordenación del espacio sujeto a desarrollo urbano, por una decidida posición del Plan respecto del rescate y protección del medio rural como garantía del equilibrio municipal y de la facilitación del disfrute colectivo de los valores del paisaje rústico municipal.

6. ***Respecto del nivel de ejecución del Plan y de la nuevas metas de la Adaptación.*** La excelente respuesta que la Revisión del Plan General ha obtenido, tanto desde el punto de vista de la aceptación colectiva del Plan como norma de regulación de las actuaciones sobre el espacio municipal, como desde la utilización estratégica del planeamiento como base de captación de plusvalías y recursos destinados a la mejora del territorio municipal, hay que entenderla como un escalón en el horizonte objetivo de conseguir para este ámbito los máximos beneficios que se puedan obtener de la aplicación de un modelo de equilibrio, tal como viene recogido en el Plan General de 1986 y su Revisión de 1995. Es el momento ahora de plantearse, en continuación con la línea metodológica emprendida hace quince años, las nuevas metas de aumento del nivel ambiental del territorio, del ajuste de las políticas de intervención municipal en la "cosa urbana", y de una significativa reconsideración del parámetro paisajístico como elemento equilibrador del espacio municipal. Con ello se está insistiendo en la necesidad de proseguir en la línea emprendida, en los mecanismos de concertación, hasta ahora seguidos como uno de los métodos de gestión del Plan, e introducir la premisa de la necesidad del aumento sistemático del nivel cualitativo de las actuaciones que se deriven de la Adaptación hacia el futuro.

Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma

7. ***De la instrumentación para la gestión del Plan.*** El nuevo marco legal que deriva de la Ley del Suelo y Valoraciones 6/98 y El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (D.L.1/2000) ha producido una evidente desestructuración del tratamiento de los beneficios derivados de la acción administrativa urbanística, dejando sin efecto el principio básico de que en el territorio existen ámbitos y sectores los cuales, por razones de oportunidad o localización, adoptan formas y tipologías de alto rendimiento o aprovechamiento urbanístico intensivo, frente a otras que quedan fuera del negocio urbanístico o afectadas por dotaciones públicas sin aprovechamiento, produciendo situaciones de agravio comparativo de difícil solución, salvo que se puede acudir a la fórmula de compensación entre ámbitos, lo que no es posible en aplicación de las citadas leyes.

   El Plan General de Telde parte de la máxima constitucional de la igualdad de todos los ciudadanos y de la participación de la administración en las plusvalías derivadas de la acción urbanística como principio de acuerdo territorial, poniendo a la Administración municipal como garante de los derechos de los afectados por la acción urbanística, de tal forma que, en condiciones iguales, corresponde aprovechamiento equivalente. Para ello, y en ausencia de reglamento específico de desarrollo del D.L. 1/2000, se establece la referencia a ámbitos homogéneos de Suelo Urbano No Consolidado y a sectores de Suelo Urbanizable, de tal forma que en el interior de los mismos se pueda producir la homogeneización de la participación de los ciudadanos en el aprovechamiento. Dicha homogeneización se instrumenta siguiendo los criterios del cálculo del Aprovechamiento Medio referidos al conjunto de ámbitos y sectores que contengan circunstancias tipologías equivalentes.

   Con la nueva estructura normativa que se deriva de la Ley 6/98 sobre el Régimen del Suelo y

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

Valoraciones y la correspondiente autonómica 1/2000, el aparato instrumental sobre el que va a gravitar la posición del Ayuntamiento frente a los intereses de los particulares establece los Suelos Urbanos no Consolidados por la edificación y los Suelos Urbanizables como los ámbitos en los cuales es legalmente exigible el deber de cesión a Patrimonio Municipal de Suelo del 10% del Aprovechamiento del sector.

Esto nos lleva a la consideración del territorio sujeto a transformación a través del planeamiento como recintos, en todo caso desarrollados mediante Unidades de Actuación, sobre los cuales se puede convenir cesiones de suelo que excedan al aprovechamiento antes mencionado, en la hipótesis de que el equilibrio de estas Unidades de Actuación sólo es posible porque de ellas se obtiene la adecuada proporción de cesiones a red viaria y equipamiento, o porque, con carácter previo, el Ayuntamiento ha adelantado las mismas y procede el rescate de esa dotación, en este caso del aprovechamiento que le corresponde, por parte de la Corporación.

Entendiendo el equilibrio citado según porcentajes, podemos determinar que los suelos sujetos a transformación, Suelos Urbanizables desarrollados y Unidades de Actuación en Suelo Urbano, presentan una composición de un 35% destinado a red viaria, un 35% destinado a equipamiento y dotaciones y un 30% de aprovechamiento lucrativo, haciendo referencia a suelos destinados a residencia de densidad media y condiciones dotacionales igualmente medias. Ello da como resultado que los particulares se reservan para sí aproximadamente una cuarta parte del suelo que aportan a la transformación urbana.

Es evidente que lo anterior no deja de ser una síntesis extremadamente simple de una realidad compleja que presenta variaciones en cada uno de los lugares de transformación, pero nos sirve de referencia para establecer condiciones generales de aplicación a los acuerdos a suscribir entre la corporación y el resto de los agentes intervinientes en el desarrollo del planeamiento. Por otra parte, hay que tener en cuenta que este parámetro de transformación se va a convertir, en la necesidad de evitar agravios comparativos entre situaciones similares, en una referencia obligada para la determinación del Aprovechamiento Medio de las Unidades de Actuación no sujetas a convenio del Plan. Para ello, en aplicación de ese 25% teórico que es la base de la distribución de aprovechamiento en los sectores sometidos a transformación y, específicamente, aquéllos cuyo desarrollo se pretende gestionar mediante convenio urbanístico, y por lo que hace referencia a las distintas normas de ordenanza que son de aplicación en el municipio de Telde, podemos establecer:

CLASE DE SUELO	ORDENANZA	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Suelo Urbanizable	B-1	3	0,50 m²/m²
	B-2	2	0,35 m²/m²
	E o F	2	0,15 m²/m²
	INDUSTRIAL	-	0,20 m²/m²
Suelo Urbano	B-1	3	0,75 m²/m²
	B-2	2	0,60 m²/m²
	E o F	2	0,20 m²/m²
	INDUSTRIAL	-	0,30 m²/m²

Con ello, se están poniendo las bases de una instrumentación alternativa a la de la transferencia de aprovechamiento que parte del instituto del Patrimonio Municipal de Suelo, como bolsa de reparto sobre la cual hacer realidad la equivalencia en la participación en cargas y beneficios para los sujetos afectados por la ordenación en iguales condiciones.

8. De la estructura comercial del municipio. La localización insular del municipio de Telde, en posición intermedia entre la capital y el sur turístico, con la instalación aeroportuaria en el interior del

COTEJADO CONFORME
con el original
Telde, 14 ENE 2002 de
Firma:
EL AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

mismo, lo convierte en centro de gravedad territorial de la isla, desde el punto de vista de la accesibilidad, de la facilidad de desplazamiento y de las opciones de implantación de cualquier función que requiera traslado o comunicación. Esta situación relativa hace que el parámetro poblacional del municipio se vea alterado sustancialmente por una población de paso que transforma todo el territorio municipal y específicamente el entorno de la GC-1 en la atracción de los denominados usos dinámicos, según figura en el apartado correspondiente de esta memoria.

Un análisis de la estructura comercial del municipio de Telde excede con mucho de los cometidos del planeamiento urbanístico y de esta adaptación en particular, no obstante, al objeto de centrar el debate respecto a la propuesta de uso comercial contenida en el mismo, se han recabado las informaciones disponibles y se han agrupado para ofrecer una visión global de la situación actual del uso comercial en este territorio y las propuestas que es posible aportar desde el planeamiento para la consecución de un equilibrio razonable entre el uso terciario y el resto de los usos previstos en el municipio, en función de su localización y de sus capacidades.

La documentación disponible a nivel estadístico desde las fuentes oficiales, Gobierno de Canarias, Vicepresidencia del Gobierno, ISTAC y demás instituciones relacionadas con la actividad comercial, no ofrece datos suficientes a escala desagregada municipal. La documentación disponible más completa deriva del Plan de Revitalización Integral de las Zonas Comerciales Tradicionales de Telde y La Laguna (PRICO), cuya fuente de documentación es la encuesta directa a establecimientos, sin que aporte datos de superficies útiles y disponibles, ratios de utilización o densidad de uso comercial.

No obstante, con esta información y con la derivada del análisis del uso comercial de la fase de información urbanística del Plan, es posible establecer las dimensiones y condiciones específicas del uso comercial.

Copia fiel e idéntica con el original
14 ENE 2002
Firma:

Al objeto de hacer comparable el análisis de la distribución territorial del uso comercial en el municipio, se contemplan en el mismo cinco zonas de uso intensivo comercial en las cuales se produce más del noventa por ciento de la concentración comercial de todo el municipio y que, al propio tiempo, son aquéllas que se pueden identificar como polos de atracción de éste uso desde el punto de vista territorial. Estas zonas de preferente localización comercial son: San Gregorio, según la delimitación contenida en el PRICO; La Mareta, que incluye el ámbito del Plan Especial del Parque Comercial y la implantación previa de Hiperdino, antes Cruz Mayor; Las Rubiesas, que aunque no se trata de un centro comercial en sentido estricto aglutina un determinado número de empresas comerciales de diversa oferta de servicio; Zona Industrial Salinetas, con idénticas características que la anterior y, por último, la zona de La Pardilla, que se viene consolidando como eje comercial fundamentalmente a partir de la implantación de Makro en su extremo de naciente.

En la zonificación efectuada se excluyen los datos relativos a la localización comercial en zonas industriales como El Goro, La Francia o El Maipez, en las cuales es posible encontrar una oferta comercial derivada del hecho de que las instalaciones industriales tienen un carácter de almacenaje fundamentalmente y que disponen así mismo de puntos de venta al público en general. Este hecho hace que, para el caso de Las Rubiesas y la Z.I. Salinetas, únicamente se consideren como uso comercial propiamente dicho aquél que hace referencia al comercio especializado y al sector de alimentación y servicios.

Con esta distribución zonal, las magnitudes básicas que se pueden extraer de un primer análisis son:

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

ZONIFICACIÓN Y DIMENSIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL		
ZONA	Nº ESTABLECIMIENTOS	SUPERFICIE (m²)
San Gregorio	509	58.640
La Mareta	5	36.340
Las Rubiesas	12	27.800
Zona Industrial Salinetas	6	31.420
La Pardilla	29	18.630
Total	561	172.830

Del cuadro anterior es posible extraer como primera conclusión el cambio significativo que se ha producido en el municipio en los últimos cinco años, según el cual se está procediendo a la concentración comercial de pocas actividades con gran superficie en puntos altamente accesibles del territorio, normalmente ligados a la GC-1, pese a que la fuerte concentración comercial del casco de San Gregorio sigue siendo el centro comercial tradicional por excelencia del municipio.

La pequeña escala en cuanto a número de establecimientos de La Mareta refleja claramente esta condición, por cuanto en el interior de un solo contenedor edificado se concentran actividades y oferta diversificada de todos los productos, en torno a la gran superficie alimentaria de Alcampo. Es por ello que el número de establecimientos que se refleja en el cuadro no representa la realidad, dado que el hipermercado solamente contiene treinta y una tiendas especializadas externas al centro alimentario, más todas las secciones de la propia firma comercial.

Analizando la distribución de actividades en estos sectores contemplados se obtiene el cuadro siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL POR SECTORES (superficie en m²)					
Actividad	San Gregorio	La Mareta	Las Rubiesas	Z.I. Salinetas	La Pardilla
E. Personal	10.620	5.280	—	—	1.670
C. Especializado	11.342	9.674	19.640	20.210	1.145
Alimentario	7.263	17.420	—	6.430	9.680
Restauración	8.689	1.870	870	1.030	4.070
Otros servicios	20.726	2.096	7.290	3.750	2.065
Totales	58.640	36.340	27.800	31.420	18.630

DISTRIBUCIÓN COMERCIAL POR NÚMERO DE ACTIVIDADES					
Actividad	San Gregorio	La Mareta	Las Rubiesas	Z.I. Salinetas	La Pardilla
E. Personal	97	13	—	—	8
C. Especializado	121	26	6	2	12
Alimentario	2	2	—	1	1
Restauración	75	3	1	1	3
Otros servicios	214	5	5	2	5
Totales	509	49 (5)	12	6	29

COPIA FIEL Y CONCORDANTE CON EL ORIGINAL
14 ENE. 2002
Firma:
AYUNTAMIENTO DE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente:
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

De la lectura de los cuadros anteriores se pueden inferir algunas conclusiones previas que sirvan para informar la propuesta que se contiene en la presente Adaptación del Plan General.

1. La distribución comercial en el municipio de Telde presenta lugares de altísima concentración de la actividad comercial, que tiene que ver con la consolidación histórica del casco de San Gregorio como centro referencial de consumo de las personas, a escala incluso superior a la municipal.

2. Telde está asistiendo, en función de su localización territorial, a un proceso de transformación de las pautas de consumo de impulso, basado en los desplazamientos medios y largos, que está produciendo la ruptura del modelo anterior de centro único en la ciudad tradicional.

3. Frente a esta tendencia a la localización dispersa en el territorio, el centro de San Gregorio presenta valores, incluso arquitectónicos, que merecen planes alternativos de rehabilitación para la promoción del centro comercial de ciudad.

4. De acuerdo con las cifras anteriores, para la población de Telde actual, que se puede estimar, desde el último Padrón de 2000, en 90.000 habitantes de población de derecho, una ratio de superficie comercial por habitante de **0.6515/m² por habitante** en el sector de San Gregorio y **1,92 m²/habitante** para el total municipal.

5. La propuesta de la Adaptación incorpora al territorio, básicamente en el entorno de la GC-1, una superficie en compatibilidad de uso con la actividad comercial y por tanto potencial de este uso, de 194.000 m² construidos, independientemente de la posibilidad de desarrollo del Parque Marítimo de Jinámar que significarían 98.500 m² más destinados a este uso principalmente. Ello supondría, en la hipótesis máxima de uso exclusivo comercial en todos los sectores, multiplicar por dos veces y media la superficie total municipal de uso comercial actual..

6. De la ratio antes mencionada hay que pormenorizar el apartado referido al uso alimentario el cual, para la totalidad de las fórmulas de comercial de alimentación presentes en el municipio presenta una superficie total de 40.793 m² construidos, lo que ofrece una densidad de este uso de 0.4532 m² construidos por habitante.

7. Como conclusión final, hay que señalar que, si bien a escala municipal Telde se encuentra bien dotado de uso comercial, el efecto de captación de consumidores externos al municipio debido a su localización, le permite disponer de un cierto margen de crecimiento en uso comercial respecto a las ratios antes mencionadas. Sin embargo hay ciertos segmentos del uso que presentan carencias importantes, tal es el caso de las actividades de ocio y lúdicas, los servicios de restauración y los de mantenimiento y salud, que deberían ser ofertados desde la iniciativa privada en esta localización.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2003
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO
Telde, a 10 ENE 2003
COTEJADO: Concuerda con el original.
Firma

De la lectura de los cuadros anteriores se pueden inferir algunas conclusiones previas que sirvan para informar la propuesta que se contiene en la presente Adaptación del Plan General.

1. La distribución comercial en el municipio de Telde presenta lugares de altísima concentración de la actividad comercial, que tiene que ver con la consolidación histórica del casco de San Gregorio como centro referencial de consumo de las personas, a escala incluso superior a la municipal.

2. Telde está asistiendo, en función de su localización territorial, a un proceso de transformación de las pautas de consumo de impulso, basado en los desplazamientos medios y largos, que está produciendo la ruptura del modelo anterior de centro único en la ciudad tradicional.

3. Frente a esta tendencia a la localización dispersa en el territorio, el centro de San Gregorio presenta valores, incluso arquitectónicos, que merecen planes alternativos de rehabilitación para la promoción del centro comercial de ciudad.

4. De acuerdo con las cifras anteriores, para la población de Telde actual, que se puede estimar, desde el último Padrón de 2000, en 90.000 habitantes de población de derecho, una ratio de superficie comercial por habitante de **0.6515/m² por habitante** en el sector de San Gregorio y **1,92 m²/habitante** para el total municipal.

5. La propuesta de la Adaptación incorpora al territorio, básicamente en el entorno de la GC-1, una superficie en compatibilidad de uso con la actividad comercial y por tanto potencial de este uso, de 194.000 m² construidos, independientemente de la posibilidad de desarrollo del Parque Marítimo de Jinámar que significarían 93.000 m² más destinados a este uso principalmente. Ello supondría, en la hipótesis máxima de uso exclusivo comercial en todos los sectores, multiplicar por dos veces y media la superficie total municipal de uso comercial actual.

6. De la ratio antes mencionada hay que pormenorizar el apartado referido al uso alimentario el cual, para la totalidad de las fórmulas de comercial de alimentación presentes en el municipio presenta una superficie total de 40.793 m² construidos, lo que ofrece una densidad de este uso de 0.4532 m² construidos por habitante.

7. Como conclusión final, hay que señalar que, si bien a escala municipal Telde se encuentra bien dotado de uso comercial, el efecto de captación de consumidores externos al municipio debido a su localización, le permite disponer de un cierto margen de crecimiento en uso comercial respecto a las ratios antes mencionadas. Sin embargo hay ciertos segmentos del uso que presentan carencias importantes, tal es el caso de las actividades de ocio y lúdicas, los servicios de restauración y los de mantenimiento y salud, que deberían ser ofertados desde la iniciativa privada en esta localización.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de ENE. 2002 de
Firma:

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COADO: Concuerda con el original.

Teide, a 14 ENE 2002 de

Firma:

COTEJADO: Concuerda con el original.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha ..... acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

14 ENE 2002

CAPITULO 2.- MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO

II.2.1- OBJETIVOS GENERALES

De acuerdo con el anterior esquema, los objetivos que el Equipo Redactor para la Adaptación del Plan General propone son los siguientes:

El primer objetivo de carácter general que se plantea la actual Adaptación del Plan General de Ordenación de Telde surge como consecuencia de la promulgación y entrada en vigor de la nueva Ley 9/99 de 14 de Abril, de Ordenación de Territorio de Canarias, y responde a la necesidad que se plantea de adaptación del planeamiento vigente a la misma. Esta Ley viene a cubrir un vacío jurídico resultante del proceso de cambios operados en los tres últimos años en el marco jurídico de regulación del territorio, a raíz de la derogación casi por completo del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, por Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, que limita la competencia del Estado en la promulgación de leyes del suelo y ordenación del territorio, en respuesta a los recursos interpuestos por varias comunidades autónomas por conculcación del artículo 148.1.3. de la C.E. que otorga a las CC.AA. competencia exclusiva en esta materia a las mismas, salvo en materia de propiedad y valoraciones.

La adaptación a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, actual D.L. 1/2000 Texto Refundido de las leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, puede tener un componente de corrección de nomenclatura para la asignación de las nuevas clases y categorías de suelo, con mantenimiento de las determinaciones del planeamiento anterior como modelo de referencia; podría profundizar en el rescate del modelo de interpretación del territorio que pretende definir tanto el D.L.1/2000 como la Ley 6/98 de ámbito nacional, pero en el horizonte de la aplicación del resultado de la presente adaptación, a nuestro juicio deberían primar los factores intrínsecos al municipio de Telde para, desde su óptica, maximizar los resultados de aplicación de los textos legales a los objetivos generales marcados por el Plan.

Estos objetivos generales que, según el análisis previo efectuado, han tenido un nivel de cumplimiento notable, deberán informar el presente documento para insistir sobre aquéllos que se han denotado como adecuados a la organización del municipio y proceder a la revisión y corrección de aquellos objetivos que no se han podido llevar a cabo por los factores detectados en el análisis, o que han dejado de tener virtualidad en el territorio.

Con la premisa de necesidad de adaptación al D.L. 1/2000, se abre el interrogante para el planeamiento del desarrollo efectivo de las propuestas contenidas en el Plan, en ausencia de reglamentos que desarrollen los preceptos contenidos en su articulado. Para cubrir dicho interrogante, el presente documento deberá incorporar como propuesta normativa aquellas determinaciones de reglamentación que permitan la normal gestión del Plan, bien sea apoyándose en los reglamentos del T.R. de la Ley del Suelo de 1976, bien incorporando aquellos conceptos de desarrollo y gestión que se derivan de innovaciones procedentes del D.L. 1/2000.

A continuación se relacionan por bloques los objetivos específicos que se establecieron en la Adaptación de 1995, con una valoración de su estado de consecución y los nuevos objetivos que la presente Adaptación formula.

1. ***La refundación del casco de Telde Central.*** Uniendo las conclusiones extraídas con anterioridad respecto de la lentitud en la tramitación de los expedientes que se configuraban como centrales al objetivo básico del Plan General vigente consistente en la potenciación de Telde Central como núcleo funcional de capitalidad municipal, superando la competencia con los asentamientos periféricos para el uso residencial con la evidencia de la concentración de los valores culturales y arquitectónicos del municipio en el casco central, es posible insistir en dicho objetivo una vez detectados los problemas fundamentales que impedían la consecución de los suelos necesarios

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

para el normal desarrollo de la ciudad.

Pese a la evidencia de la lentitud de la puesta en funcionamiento de estos nuevos tejidos, la simple colmatación de parcelas interiores al casco que han recibido licencia de obra nueva en los últimos cuatro años asciende a 503 viviendas que equivale al 15% de la construcción total de viviendas en el municipio en dicho plazo. No obstante, el objetivo fundamental sería llegar a concentrar en el núcleo central un porcentaje asimilable al 50% del total de la actividad constructiva con destino residencial, lo que indicaría la consecución del modelo planteado y ya expuesto de crecimiento centralizado. Por todo ello la Adaptación del Plan General se propone recuperar dicho objetivo con los criterios que a continuación exponemos:

a. Asumir la complejidad en la gestión de los suelos centrales.

El Ayuntamiento de Telde ha realizado desde el año 1986 hasta el día de la fecha un esfuerzo importante, intentando complementar a la iniciativa privada en los sectores de desarrollo del núcleo central, aportando recursos materiales y humanos en la búsqueda del objetivo fundamental del Plan General.

Al día de la fecha, la participación municipal se puede dar por concluida, correspondiendo a la propiedad del suelo o a los promotores particulares hacerse cargo de la culminación de los expedientes que den origen a la fase de puesta en mercado de los tejidos residenciales de nueva creación. Para ello habrá que estudiar la responsabilidad que le corresponde a cada uno de los agentes intervinientes en el proceso, de acuerdo con las nuevas figuras que introduce el D.L.1/2000, de tal forma que se pueda adoptar el sistema de ejecución más adecuado para que los sectores menos dinámicos vengan sometidos a plazo de culminación.

Relocalizar la residencia en el área de Telde Central en una magnitud aproximada de:

- Area de Picachos (1.000 viviendas).
- Area de Arnao (1.000 viviendas).
- Area de Arauz (900 viviendas).
- Área de La Vega (900 viviendas).
- San Juan, San Francisco y San Gregorio (400 viviendas).
- El Ejido (200 viviendas).
- El Cascajo (300 viviendas).
- La Rocha (300 viviendas).

Todo ello nos aporta un total aproximado de 5.000 viviendas equivalente a unos 20.000 habitantes a localizar en el área de Telde Central en el plazo de ejecución de la Adaptación ello viene a significar en primer lugar el dotar de residencia a una población equivalente o algo superior a la actual de Telde central, de otro lado se puede establecer la hipótesis de que éste objetivo básico tenga como consecuencia directa la recuperación del ambiente urbano, de los valores cívicos del casco y por ello que promueva por inducción la revitalización de los patrimonios residenciales ociosos existentes en la actualidad (viviendas vacías, edificios abandonados, etc.)

Hay que precisar que de los sectores anteriores, Picachos y Arnao tienen prevista la culminación de su urbanización en el transcurso del presente año 2000, Arauz prevé la misma para mediados del año 2001, Ejido y Cascajo igualmente en proceso de urbanización actualmente debe completarse en el año próximo y quedará pendiente la previsión efectuada para los cascos históricos que dependerá de la oportuna revisión de sus Planes Especiales de Protección y Reforma Interior, que deberá acometerse como una determinación de la presente Adaptación del Plan.

Todo ello significa que de la oferta global residencial estimada para el municipio, efectivamente un porcentaje cercano a la mitad estará en mercado y disponible para su ejecución a finales del año 2001.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de ENE. 2002 de
Firma:
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

b. Potenciación del parámetro de calidad en el centro urbano. Los cascos históricos.

La potenciación del parámetro calidad se llevará a efecto en el municipio de forma general y con carácter específico en el centro urbano a fin de dar el salto cualitativo a la mejora de las condiciones medioambientales y paisajísticas de una ciudad moderna. Hasta el momento actual el proceso abierto a partir de la aprobación del Plan General de 1986 se concentraba en el completamiento de la dispersión de la ciudad central y la consecución de los grandes equipamientos generales de que carecía la ciudad a todos los niveles. Hoy, conseguidos aquellos objetivos elementales y dada la dinámica de transformación presente en el casco, derivada del aumento de las plusvalías del suelo, parece posible forzar un nuevo nivel de exigencia que afecte fundamentalmente a las condiciones de la edificación en su relación con la ciudad y a los acabados estéticos y formales.

. San Francisco: - Estudio de completamiento
- Mejoras inmediatas
- Ayudas a la propiedad
- Corrección de la Ordenanza de acabados y calidad de la edificación.

. San Juan: - Terciarización frente a residencia
- Renovación del tejido no protegido (ordenanza)
- Integración con los grandes equipamientos
- Corrección de la Ordenanza de acabados y calidad de la edificación.

. San Gregorio: - Estudio de la Ordenanza del PERI
- Reconsideración de los criterios de catalogación
- Agilidad de la gestión del plan de callejones
- Corrección de la Ordenanza de acabados y calidad de la edificación.

2. ***Promover la renovación urbana en los núcleos mayores y más dinámicos***. La estructura inicialmente radial del municipio de Telde tenía su apoyo en las antiguas carretera comarcales, hoy caminos insulares, que dan origen a la mayor parte de los núcleos del municipio, origen que les dota de una inicial forma lineal con apoyo en la vía principal. De todos estos núcleos, los que presentan una dinámica de transformación urbana mayor son aquellos vinculados de alguna forma al ámbito de la GC-1. Pese a esta dinámica, los tejidos anejos a las vías insulares presentan dificultades de definición y trazado que deben ser salvadas mediante el proceso adecuado de renovación urbana. Se trata en este caso de conseguir acelerar en el tiempo el proceso de sustitución de la edificación con frente a estas vías, de tal forma que la citada transformación lleve implícita la compensación del sacrificio que la acción urbanística impone por demolición de la edificación existente, su retranqueo en beneficio de la vía y la reconstrucción de la parcela restante. Este objetivo debe venir forzosamente ligado al diseño urbano de la vía transformada, que se pretende sea de tipo bulevar o rambla, con un mínimo de ancho de 24 m, que sirva para potenciar los valores de urbanidad que este tipo de vías provocan y, al propio tiempo, otorguen a las parcelas la plusvalía que compense a la carga recibida.

COTEJADO conforme con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de

3. ***Adaptar el Plan General vigente a las nuevas circunstancias legales y jurisdiccionales*** A partir de la entrada en vigor del Plan General en 1986, tanto desde el Estado, como de la Comunidad Autónoma, se han venido elaborando documentos normativos y de planeamiento que obligan a la adaptación de los Planes Generales Municipales a sus determinaciones. Dichas elaboraciones podemos resumirlas desde el punto de vista de la afectación de la Adaptación del Plan General en las siguientes:
   - D.L. 1/2000 (Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias)
   - Ley de Costas 1987.
   - Otras leyes (Patrimonio, Rehabilitación, sectoriales).
   - P.I.O.T. (Plan Insular de Ordenación del Territorio).

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

- Ley de carreteras.
- Decreto 11/1997 Censo de edificaciones no amparadas por licencia 1998

De la totalidad de esta legislación está claro que existen cuerpos normativos que afectan de forma más directa e importante al documento que se está elaborando para la Adaptación del Plan; además de la obligada adaptación a todas ellas, parece importante hacer hincapié en la Ley 6/98 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones por tratarse del marco normativo general que, desde el ámbito nacional, establece las premisas de partida a las cuales habrán de acomodarse las leyes de cada comunidad autónoma. En nuestro caso, específicamente, el D.L. 1/2000 que viene a ser el referente legal de aplicación concreta para el territorio insular y, para el caso que nos ocupa, la adaptación de las determinaciones de planeamiento general a los preceptos contenidos en la misma.

No es objeto de esta síntesis profundizar acerca de las consecuencias derivadas de la práctica anulación, por Sentencia del Tribunal Constitucional, del Texto Refundido de 1992 de la Ley del Suelo, únicamente nos interesa reflejar aquí la incidencia que la misma tiene en lo que era la instrumentación básica de ejecución del planeamiento, concretada en el concepto de aprovechamiento.

Del análisis de la sentencia se puede extraer como corolario respecto del procedimiento de regulación de transferencia de aprovechamientos, que aquella no entra en la inconstitucionalidad formal del mecanismo utilizado, el cual no es más que un instrumento para efectuar las acciones de reparto y cesión de plusvalías, sino que la inconstitucionalidad radica en la invasión de competencias autonómicas por parte del Estado en materia de urbanismo y ordenación territorial. Insiste una y otra vez la sentencia del T.C. en que, siguiendo el mandato de la Constitución, debe producirse un reparto de las plusvalías derivadas de la acción urbanística y, lo que es fundamental, **en todas las clases de suelo (urbano y urbanizable) en que se produzcan dichas plusvalías**; este mandato pretende ser interpretado en sentido restrictivo por el Decreto 5/96 de 5 de junio, el cual elimina la cesión obligatoria en suelos urbanos y reduce la correspondiente a los urbanizables.

El sistema de reparto de las plusvalías es común a los países de nuestro entorno y adopta para el caso español el supuesto de transferencia de un porcentaje de aprovechamiento entre particulares y administración, es el mecanismo que se plantea en la legislación española, que comienza a instaurarse para el suelo urbanizable programado en la Ley del Suelo de 1976, fijando un 10% de traspaso de aprovechamiento hacia la administración, que posteriormente el Texto Refundido de 1992 amplía a los suelos urbanos, aumentando del 10 al 15% la cesión. La Sentencia del T.C. viene a pronunciarse a este respecto en el sentido de que, caso de continuar este sistema, lo conveniente sería que, desde la Ley, se impusiera un mínimo de participación de la administración en las plusvalías y, al propio tiempo, un mínimo de apropiación de las mismas por los particulares; esta aparente paradoja (mínimo-mínimo) tiene su solución en el establecimiento de dos cantidades, sean las que se quiera poner, cuya suma sea inferior al cien por cien, quedando la diferencia hasta el total como margen de elasticidad que hace referencia a las distintas situaciones territoriales.

Cabe hacer una última consideración acerca de la instrumentación a reglamentar del concepto de **Aprovechamiento Medio**, que si bien para los Suelos Urbanizables se puede establecer con carácter genérico mediante umbrales diferenciales entre unos sectores y otros, para el caso de las unidades de actuación en Suelo Urbano, la institución del Aprovechamiento Medio puede dar origen a agravios comparativos insalvables entre situaciones equivalentes.

El problema que se pretende detectar es la ausencia de premisas que permitan el establecimiento del mecanismo desde los nuevos textos legales. La carencia actual de reglamentos específicos de desarrollo hace que se produzca una laguna procedimental que se intentará suplir desde la normativa básica de esta adaptación.

La diferencia instrumental básica que introduce el D.L. 1/2000 respecto de legislaciones anteriores es la obligación de este municipio por su dimensión demográfica, de establecer la diferencia entre la ordenación estructural, que viene a definir las variables básicas del modelo de ocupación y uso del territorio, y un Plan General Operativo en el que se establecen las ordenaciones pormenorizadas que

COPIA DE CORTESIA
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

hacen referencia a los tratamientos de Suelo Urbano, Urbanizable, así como las reservas de equipamientos que complementan a los denominados Sistemas Generales.

Esta doble visión, según niveles, de la estructura municipal pretende establecer un ámbito de permanencia en el territorio, aquél que se refiere a los elementos que configuran el entramado que soporta las decisiones de actuación sobre el municipio que, además, vendría sujeto a la tutela insular o, en su caso, autonómica para diferenciarlo de las políticas de toma de decisión de ejecución inmediata, de competencia puramente municipal, que serían aquéllas que quedarían contenidas en el Plan Operativo.

La presente entrega de este documento viene a fijar las condiciones estructurales y de objetivos generales de lo que luego será el desarrollo pormenorizado del Plan. Por ello, el Plan General se va a centrar fundamentalmente en el primer ámbito antes definido, es decir, la definición y diseño de la estructura general que constituye el modelo de ocupación y uso del territorio, a la vista del comportamiento del planteado en la Revisión anterior.

4. ***La posición del territorio de Telde respecto del Plan Insular.*** De acuerdo con el análisis efectuado anteriormente del documento del Plan Insular hoy vigente y en revisión, se extrajeron como conclusiones que sirvieran de posicionamiento de la Adaptación del Plan General con respecto a aquél las siguientes:

COPIA FIELMENTE CONFORME
Con la Original
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma del P.I.O.T.

- Admitir como válidos los objetivos básicos del documento del P.I.O.T. así como la instrumentación del mismo con carácter general en lo relativo a la clasificacion del suelo, desarrollo del planeamiento, normas básicas así como los que hacen referencia a la elección del turismo como eje fundamental de la actividad económica de la isla.
- Respecto a la propuesta de estructura viaria proponer la modificación del trazado de la vía tangencial Tinoca-Carrizal de tal forma que la quinta fase de la circunvalación de Las Palmas se prolongue hasta la parte alta de Jinámar por San José de las Longueras, Tara, Cuesta del Valle y parte sur de Lomo Cementerio hasta su conexión con el parque aeroportuario como tazado alternativo de resolución de la sobrecarga de la GC-1 para aquellos desplazamientos sur - norte que en estos momentos bloquean el tráfico de la misma.
- Que dicha vía tangencial adopte el carácter de autovía de resolución de los tráficos internos a Las Palmas y Telde en la totalidad de su recorrido, los enlaces transversales de la misma con la GC-1 en el municipio de Telde serán los propuestos por esta Adaptación del Plan General, específicamente los correspondientes a Tara, Lomo Cementerio y Jinámar, independientemente del preciso para los accesos aeroportuarios.
- Desechar la propuesta de nuevos suelos industriales en el interior del municipio y concentrar dicho uso básico en la localización de El Goro y su entorno, correspondiendo a la programación del Plan General la incorporación de los mismos y su tramitación. Para los tejidos industriales existentes, se propone un programa específico de recuperación y puesta en valor de los mismos.
- Reestudiar la propuesta de tratamiento del área del Cortijo de San Isidro para su reutilización estratégica en colaboración con los objetivos de recuperación agrícola de la revisión del Plan General.
- Desechar el área de equipamiento situada al poniente de Salinetas por afectar con carácter irreversible a un suelo de especial protección agrícola del Plan General.
- Recoger la vía costera de Telde en la totalidad de su desarrollo como elemento estructurante de los nuevos suelos turísticos.
- Compatibilizar la propuesta de zonas hábiles para la extracción de áridos del municipio con la nueva ordenanza de extracciones del Ayuntamiento de Telde.
- Incluir la zona correspondiente a Aguadulce, Tufia y Playa de Ojos de Garza como suelo potencialmente hábil para su recuperación y posible uso residencial no permanente.

La ejecución efectiva de la Revisión del Plan General 1995 puso de manifiesto determinadas contradicciones entre la normativa del PIO y las propuestas de ejecución del mismo, como paso último

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

para la concreción de sus determinaciones, que tenían como base la interpretación restrictiva desde el Cabildo de la ordenación no vinculante del sector costero del municipio, aquél que por razones de interés colectivo mostraba la mayor dinámica de transformación.

La actual revisión del PIO ha sufrido tantas correcciones y modificaciones a lo largo de su tramitación, que se hace difícil proponer pautas de regulación del municipio de Telde para su traslado al documento de planeamiento insular.

El documento presentado propone para la costa de Telde, además de las acciones derivadas de la zonificación general, de las protecciones y de las actividades y usos de los suelos urbanizables, una serie de actuaciones en playas y paseos marítimos, que viene a coincidir con proyectos ya aprobados desde el Ayuntamiento y la Dirección General de Costas.

Propone reforzar y mejorar el muelle de Salinetas, manteniendo su carácter industrial actual, e igualmente insiste en la necesidad de la recuperación de los enclaves de Aguadulce, Tufia y la reubicación de la edificación en la playa de Ojos de Garza.

En este capítulo habría que dejar abiertas las posibilidades que se deriven de la elaboración del Plan Especial del Corredor Costero CCT, actualmente en fase de entrega del Avance, del cual podrían extraerse actuaciones específicas que necesitasen de cobertura mediante el Plan Insular.

El municipio de Telde queda englobado, en la propuesta presentada, en el interior de la denominada plataforma litoral del Este, conjuntamente con los municipios de Ingenio, Agüimes y Santa Lucía de Tirajana, para la definición de la estructura territorial pormenorizada del futuro PIO. En este ámbito se desarrolla la totalidad de las determinaciones que hace referencia a la toma de postura del Plan Insular respecto del papel que el mismo debe jugar en el contexto de la isla. La mayor parte de dichas determinaciones vienen ya analizadas en los párrafos anteriores, por lo que no precisan ampliación en este apartado, concentrándonos en lo que son las determinaciones de escala mayor y que afectan al municipio de Telde.

En primer lugar, es obligatorio reconocer a este documento una mayor cercanía, al menos gráfica, al documento del Plan General de Telde, más allá de la discusión entre el PIO y el Plan Especial de la GC-1 acerca del trazado del futuro tren ligero, o de la afectación que algunas determinaciones del documento ejercen sobre suelos clasificados por el Plan General, específicamente el PAU-7b que desaparece como tal en la propuesta, o el SUNP de ampliación del Goro a partir de la plaza de toros, que no viene recogido en la misma. Debemos seguir insistiendo en que, dado que el documento trasciende a las competencias del Cabildo y del Ayuntamiento, sería conveniente, dado el nivel de desarrollo del Plan General, que la propuesta del PIO plasmase, en su escala, determinaciones no contradictorias con las de aquél.

El problema fundamental del nuevo PIO desde el punto de vista Agrícola y Ganadero es la indefinición de las determinaciones del mismo, se debería descender en el nivel de especificación a concreciones de usos, cantidades, dimensiones y umbrales de cada una de las categorías establecidas para esta clase de suelo; por ejemplificar esta crítica, podría darse el caso, en aplicación del Plan Insular, que la totalidad del suelo de baja medianía del Municipio de Telde, se convirtiera en una gigantesca manta de plástico para cultivos forzados, incluidos los suelos de la Vega de Telde.

Entendemos que el texto actual marca las directrices y objetivos del PIO, pero se pospone la regulación del sector a un **PLAN SECTORIAL AGROPECUARIO**. No tendría importancia si el PIO, en lo que afecta a Agricultura y Ganadería no fueran **determinaciones de aplicación inmediata**, con lo cual las indefiniciones y vacíos presentes en el documento vuelven a cargar sobre la utilización del suelo rústico.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002
Firma:

En relación con el punto anterior consideramos que la aprobación del PIO, debe posponerse a la

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
22

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

aprobación del PLAN SECTORIAL AGROPECUARIO o en su caso, si por razones de premura administrativa ello no fuera posible en este plazo temporal proceder a la corrección de las determinaciones que afectan a los usos del suelo rústico.

De las consideraciones anteriormente expuestas, del examen del documento propuesto para aprobación respecto del municipio de Telde y su planeamiento general, se pueden destacar las siguientes conclusiones:

1º Con carácter general, debería producirse una explicación y clarificación de las razones que justifican y motivan la profunda modificación introducida en el modelo de zonificación respecto del documento de Avance.

2º En idéntico nivel, el Plan Insular no puede dejar abiertos elementos de conflicto territorial, presentes o previstos que corresponden a escala global y que en el documento actual vienen simplemente esbozados, cuando no ausentes.

3º Habría que efectuar una profunda reflexión acerca del carácter pasivo del documento respecto del territorio, hacia el cual deberían adoptarse medidas de protección, transformación y uso que implicasen una determinada posición de control y corrección, en su caso, de las deficiencias detectadas, más allá de un estudio descriptivo de la realidad existente.

4º Habría así mismo que proceder a una sistematización y simplificación de las formas de consulta y tratamiento del documento, que permitiesen mayor facilidad para su estudio y utilización por parte de los agentes intervinientes en su ejecución y desarrollo.

5º Respecto de Telde, reconociéndole la efectiva coordinación con el Plan General, se debería proceder a la corrección de errores y contradicciones detectadas en el documento.

6º El Plan Insular debería pronunciarse acerca de las polémicas públicas de localización de infraestructuras que tienen como motivo central a este municipio, cuarteles, centro penitenciario, etc.

7º La propuesta para el ámbito costero debería ser, de un lado, más concreta y adecuada al planeamiento municipal y, de otro, tomar en consideración el Plan Especial del CCT, actualmente en elaboración.

8º En las posibles correcciones al documento queda pendiente la posición del PIO respecto de las zonas agrícolas insulares y específicamente aquéllas que en el interior del municipio merecen consideración como elementos a proteger. Igualmente, dicha demanda de corrección valdría para áreas extractivas, de restauración y de tratamiento de residuos no incluidas en el documento.

9º Habría que insistir en las consideraciones expuestas respecto del ámbito Agrícola y Ganadero que precisaría de una reflexión en profundidad dadas las limitaciones que imponen al uso que, teóricamente, se pretende potenciar y proteger.

5. ***Adecuación a las correcciones sobrevenidas a la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General 1995.*** A partir de la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General y como parte integrante del desarrollo de la misma se producen alteraciones a la propuesta básica contenida en aquélla que vienen a significar correcciones obligatoriamente incluidas en el cuerpo normativo de ésta y que, por tanto deben ser reestudiadas desde la Adaptación al objeto de proceder a su encaje en el interior del cuerpo global de la misma, dichas correcciones se pueden concretar en:

- Recursos ante la Sala.
- Modificaciones Puntuales
- Por Convenio Urbanístico.

COTEJADO: Concuerda con el original

Telde, a 14 ENE. 2002 de ..... de .....

Firma:

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE

- A iniciativa municipal.

a) Recursos ante la Sala

El Plan General como documento abierto a la reclamación de los administrados mediante contencioso-administrativo ha sido objeto de recursos, algunos de ellos sustanciados ante el Tribunal Supremo y que vienen a suponer una modificación, en todos los casos puntual y referida a localizaciones concretas en el municipio, de los cuales hay que tomar nota y recoger en el documento de la revisión al objeto de integrarlos en las definiciones normativas del Plan General. De estos recursos hay que destacar aquéllos que hacen referencia a la consideración jurídica como suelo urbano de distintas piezas del territorio municipal que la Revisión consideraba como suelos rústicos o urbanizables de borde y que, amparándose en la disponibilidad de servicios urbanísticos argumentada desde la propiedad, son clasificadas desde el Tribunal correspondiente como Suelo Urbano. De este tipo de actuación jurídica podemos precisar la relativa a la condición de urbano de la parcela de Hiperdino en el Cruce de Melenara, la inclusión como Urbano del vacío central de Callejón de Castillo y algunas otras de menor entidad que tienen como sujeto pequeñas parcelas de borde de núcleo, que son igualmente declaradas urbanas por el Tribunal.

El D.L. 1/2000 viene a corregir en parte la disfunción existente entre la capacidad del planeamiento para establecer las condiciones del Suelo Urbano y la realidad jurídica de parcelas que cuentan o pueden llegar a contar con todos los servicios urbanos para que se consideren como tal. Las sentencias no aportan las condiciones de edificación resultante de dicho fallo que necesariamente deberá ser recogida en la revisión del Plan General al objeto de dotar a la zona de su nueva condición de suelo urbano.

La introducción de la precisión **"...como mínimo cuenten con..."** establecida en el artículo 8. de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, restringe el margen de interpretación de la condición de urbanización, y permite una determinada racionalidad en la clasificación de los suelos de borde.

Otros fallos en diferentes instancias judiciales, entre los cuales cabe destacar la indirecta repercusión que sobre el planeamiento general ha tenido y continúa teniendo, dado que se trata de procesos en marcha, las distintas actuaciones de oposición jurídica a la instalación del Centro Comercial de La Mareta, que precisarán de la adecuada contestación desde la Adaptación del Plan General, al objeto de incorporar aquellas correcciones que sean necesarias para la seguridad jurídica del documento.

b) Modificaciones Puntuales

La necesaria adecuación de los Planes Generales a las circunstancias cambiantes del territorio, necesariamente obligan a pequeñas modificaciones que, con carácter puntual complementan el cuerpo global de aquellos; en el caso de la Revisión del Plan General de Telde la más importante de dichas modificaciones corresponde a aquélla que, a iniciativa del propio Ayuntamiento y promovida por éste, incluyó en un paquete único 67 pequeñas modificaciones para la decuación de la clasificación del suelo de determinadas parcelas de menor entidad, corrección de errores numéricos y dimensionales, fundamentalmente referidos al aprovechamiento de las Unidades de Ejecución, y la incorporación de piezas de equipamiento, cuya determinación de localización se produce con carácter posterior a la Aprobación de la Revisión, es el caso específico de la ampliación del Hornillo que, estando contemplada en la Revisión, la existencia de proyecto de ejecución permitía la redelimitación del espacio a ocupar distinto de aquél en el que estaba previsto. La introducción del campo de tiro, o decisiones de completamiento de equipamientos locales en distintos barrios del muncipio.

c) Convenios Urbanísticos

Por otro lado, la ejecución de la normativa del Plan ha promovido la elevación por parte de los particulares de propuestas de modificación puntual del Plan General, tal como se vió en el capítulo de la Información Urbanística que se ocupó de este tema, todas las cuales se encuentran en fase de negociación en la actualidad con excepción del expediente que corresponde al Cortijo de San Ignacio,

COPIA DE LA CONCORDANTE CON EL ORIGINAL
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma: Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

cuya entidad superficial y la posibilidad de introducción del uso propuesto, deportivo para campo de golf, como autorización en Suelo Rústico de acuerdo con la Ley 5/87 de Suelo Rústico de Canarias, permitió la suscripción de un convenio entre el Ayuntamiento y la propiedad para la ejecución del citado equipamiento deportivo.

d) A iniciativa municipal

La gestión de la Revisión '95 ha llevado a las Concejalías de Urbanismo, de Vías y Obras y aquellas otras con relevancia en las actuaciones que tengan una traducción en obras y elementos con ocupación de suelo, a una importante actividad de ajuste y corrección de las propuestas contenidas en el documento de planeamiento, fundamentalmente en su formalización final, de esta actividad se han deducido propuestas que han tenido una doble vertiente de tratamiento, de un lado, aquellas que contenían alteración de las determinaciones del Plan, que se desarrollaban mediante modificación puntual según se explicó en el punto correspondiente y, de otro, la introducción de ajustes en la documentación que promueve el propio Ayuntamiento, un ejemplo de estas últimas sería la reordenación del área cultural y de ocio de Arnao o la propuesta de parque del Barranco Real. Un ejemplo de las primeras sería la actuación en Suelo Rústico de Lomo Pollo, mediante la cual, a través de autorización administrativa se ha cambiado un Suelo Rústico Agrícola No Protegido a Gran Equipamiento Deportivo y de Ocio para instalación del campo de tiro y un área de acampada.

6. ***Corrección de errores en el texto vigente.*** La detección a lo largo del tiempo de errores en el interior del Texto Refundido del Plan General producto del ajuste sucesivo de los documentos objeto de la tramitación del mismo, al tratarse de una documentación compleja en la cual cada decisión tiene su manifestación en los distintos tomos y volúmenes que lo componen, el resultado de los trámites de Participación Ciudadana, las dos Informaciones Públicas a que se sometió el documento, las correcciones que parten de la orden de Aprobación Definitiva, así como los recursos antes mencionados, han provocado la existencia en el interior del documento final de contradicciones entre los distintos tomos escritos y entre estos y la documentación gráfica del Plan; el descubrir dichos desajustes es más cuestión de manejo diario de la documentación que de un hipotético Texto Refundido al cual con toda posibilidad se le escaparían elementos contradictorios en el interior de la documentación; es a partir de la utilización por parte de los técnicos y de los particulares que ha sido posible dicha detección que será corregida en la Adaptación que se tramita actualmente. Igualmente la ocasión de la propia revisión obliga a rehacer la totalidad de dicha documentación y es momento oportuno para la corrección de los desajustes producidos por trámites distintos en la elaboración del Plan.

Para dicha adecuación los puntos fundamentales en los cuales habrá que fijar la atención del presente documento serán los siguientes:

- Eliminación de contradicciones.
- Repaso de errores de planimetría.
- Ajuste de delimitaciones
- Señalar en ordenanzas elementos básicos y condiciones flexibles.

7. ***Introducir los usos dinámicos no contemplados.*** Que el territorio es un elemento dinámico no lo pone en duda en estos momentos ningún teórico del urbanismo y es una condición que es posible observar a poco que uno se detenga en el análisis de la circunstacias que actúan sobre un espacio físico determinado. Así factores y funciones de dicho territorio que aparecen con carácter nuevo para su instalación en el mismo y que provocan efectos de acumulación de interés social y económico y, al propio tiempo, inducen a la necesidad de adecuación de dicho territorio a esas nuevas necesidades; de la totalidad de las mismas que incluiría un abanico prácticamente inacabable de nuevas funciones urbanas las que parecen optar a su instalación en el municipio de Telde se pueden resumir en las siguientes:

COTEJADO con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de ..... de .....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE. 2002
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

- Hipermercados y grandes centros de alimentación.
- Grandes superficies comerciales con unidad alimentaria o no
- Parques de ocio
- Parques tecnológicos.
- Parques empresariales.
- Parques feriales.
- Centros de negocios y directivos.

Dichas funciones que podríamos denominar de impulso por la concentración de actividad y valor puntual en el territorio buscan las centralidades territoriales, ligadas a la accesibilidad de las grandes infraestructuras para su localización y el carácter central que ha adoptado el municipio de Telde, en el interior de la estructura insular, ha motivado la aparición de esas funciones únicamente con carácter reglado en el área de La Mareta como foco fundamental de inducción de las mismas; no se ha comportado en el sentido antes expuesto el resto de los sectores situados al margen de la GC-1 en los cuales la discusión entre ocupación útil del suelo, edificabilidad y rentabilidad final, los ha excluido de la dinámica propia del interés de localización de estos sectores.

Habrá que plantearse pues, para los sectores anejos a la GC-1, aquéllos que son considerados como Equipamientos Estructurantes en la Adaptación y aquellos otros que se incorporan a la misma como Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados, el uso que se le asigne a los mismos y los parámetros de dimensión e intensidad que permitan el adecuado equilibrio entre coste de instalación, recuperación de plusvalías por la colectividad y margen empresarial de la operación.

8. Tratamiento específico del ámbito de la GC-1

. Reordenación del área de La Mareta:

- Clasificación como Suelo Urbano
- Relocalización de equipamiento deportivo
- Incluir parcelas interiores a la vía trasera como urbanas

Propiedad municipal (cesión de La Mareta, Cruz Mayor en Marpequeña, Suelo universitario, aproximadamente 400.000 m²) a Suelo Urbanizable o Sistema General con usos:

- Hospitalario
- Asistencial
- Educativo
- Hotrelero
- Administrativo
- No Residencial

. Reordenación del SG.1-3 Marpequeña

- Proyecto conjunto con La Mareta
- Introducción de usos en las parcelas municipales
- Conexión con nuevos crecimientos de Marpequeña

. Replanteamiento del resto de los sectores

- Desclasificación de los no aptos
- Inclusión de usos alternativos
- Discusión del uso residencial

La aparición de estas actividades, al menos de la intención de localización ha motivado un cambio

Coincide con el original.
Telde, a 14 ENE 20 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

sustancial en la totalidad de los parámetros, económicos, sociales y espaciales, que configuraban la estructura territorial de Telde con anterioridad a este fenómeno; así, la hipotética renta de situación de las fincas laterales a la GC-1 ha provocado una auténtica discusión social entre agentes económicos locales y grandes empresas multinacionales acerca de las competencias sobre el uso del territorio, que ha ido más allá de la racionalidad de la utilización de los recursos del espacio físico municipal, pasando a comportarse como un elemento básico de la discusión política, de intereses económicos contrapuestos, que en estos momentos están motivando un falso incremento del valor del suelo mencionado y, una desviación de lo que significa el auténtico interés del municipio como **lugar central** en el interior de la Isla de Gran Canaria.

Por todo ello, un objetivo fundamental de la Adaptación del Plan General estriba en la correcta definición del espacio definido por los corredores laterales a ambos lados de la GC-1, mediante el control público de las transformaciones que el planeamiento permite en dichos corredores, evitando la especulación del suelo sobre parámetros de simple clasificación; todo ello en la observación de que se trata de un espacio absolutamente singular, incluso desde el punto de vista global de la isla y que, al propio tiempo viene a significar el **vestíbulo de entrada** a la isla y a la capital desde el exterior.

Es notable concluir la profunda modificación que sobre el status de este espacio se ha producido por la simple aparición de éstas funciones; así, en la información urbanística realizada para la elaboración del Plan General se detectaba el interés por localizarse en este corredor funciones residenciales e industriales de baja intensidad y calidad, alternativas a la ciudad central, dado el alto grado de accesibilidad de la misma y, fundamentalmente por tratarse de un suelo cuya repercusión de valor era tan baja que justificaba dicha localización.

9. ***Redefinición del espacio municipal a la vista de las variables anteriores.*** En seguimiento del razonamiento elaborado para el punto anterior aparece como elemento singular de la organización municipal la distribución espacial que se conforma a partir de los dos grandes ejes viarios del municipio; la autovía GC-1 y la autovía Telde-La Garita; ambos ejes ortogonales entre sí, han colonizado un territorio el cual no ha tenido tiempo material de adecuarse a dicha colonización y se encuentra en estos momentos en un estado de absoluta indefinición como resultado de la rotura del espacio agrícola y residencial anterior al trazado; con respecto a la GC-1 ya se ha explicado la necesidad de la toma de postura municipal con respecto a las futuras actuaciones de localización de actividades de impulso en los laterales de la misma bajo control municipal; ello lleva consigo el transformar la Adaptación del Plan General en un auténtico proyecto urbano por la definición de la totalidad de dicha franja y las posibilidades de actuación de los agentes públicos y privados sobre la misma.

   La actuación así descrita vale como pauta general para la autovía Telde-La Garita, la cual si bien no presenta la problemática de tendencia a la localización de actividades no previstas, su trazado ha venido a seccionar la Vega de Telde, dejando a ambos lados restos de fincas agrícolas que precisan de delimitación y configuración del borde definido por la vía.

COTEJADO CONFORME
con el original.

10. ***Los límites de los suelos urbanos.*** Dentro de los objetivos de definición que se plantea la Adaptación aparece como fundamental igualmente el precisar los exactos límites de cada uno de los núcleos delimitados como suelo urbano en el Plan General; la vieja discusión acerca de la conveniencia de que el límite de suelo urbano venga a coincidir con una calle ha sido puesta en cuestión desde la instancia judicial, dando paso al concepto de suelo urbano por consolidación de las infraestructuras y está provocando la indefinición de dicho límite; de otro lado la apropiación de plusvalías derivadas de la clasificación del suelo en los bordes de los núcleos plantea como variable a reconsiderar la totalidad de dichos límites manejando el concepto de límite como trasera de parcela edificable y, en los casos que ello no sea posible, acudir a la calificación de una nueva franja verde o Sistema General de Espacios Libres que proteja de actuaciones al margen de la disciplina del Plan.

Del carácter expansivo de la ordenación propuesta se desprende la existencia de un perímetro que comparte la clasificación de urbano con otras clases de suelo, bien sea Urbanizable, o bien Rústico

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

en algunos casos; de ello deriva la existencia de una gran cantidad de suelo que admitiría distintas clases de suelo, sobre el cual se podría discutir con la propiedad dicha clasificación, en función de los beneficios colectivos que se derivasen de la citada discusión. De hecho, la gran mayoría de los convenios firmados con los particulares parten de esta técnica para concertar la recuperación de los suelos públicos.

11. ***La nueva gestión del programa del Plan General.*** La experiencia acumulada en la gestión del Plan General debe motivarnos una reflexión crítica acerca de las variables que se han venido a configurar como efectivas desde el punto de vista de la ejecución del planeamiento, y de aquellas otras que se han revelado como ineficientes desde dicho punto de vista así, no ofrece discusión que en el apartado del tratamiento de los suelos urbanos en el cual las mayores dificultades se han concentrado a lo largo de dicho periodo de gestión; la desaparición del concepto de Área de Desarrollo como elemento básico para la consecución de los suelos de uso público que se demostró como altamente operativa, si se conjuga con la adecuada selección de la estructura de la propiedad en las delimitaciones, ha permitido el elevado nivel de ejecución que se extrae como síntesis de la información manejada. Por todo ello, parece importante centrar la propuesta de gestión de la Adaptación en los conceptos que a continuación se detallan:

a) Parámetros básicos.

La Adaptación debe contener forzosamente una toma de postura con respecto a cuales de las variables de desarrollo del programa del Plan van a ser prioritarias desde el punto de vista de la gestión del territorio; así parece que la primera prioridad de la Revisión que se concentraba en el cumplimiento del objetivo de dotar de equipamientos a los núcleos urbanos, en especial aquellos núcleos que concentraban la mayor cantidad de población, ha sido cubierta por el plazo de ejecución de la misma, merced a la adecuada gestión de los suelos de Patrimonio Municipal y de la reinversión de las plusvalías derivadas de la ordenación. En este momento, se está en disposición de seleccionar las prioridades de equipamiento que produzcan el salto cualitativo del conjunto del territorio de Telde. Esta prioridad parece tener como correlato la necesidad de definir la gestión de los nuevos Sistemas Generales a introducir, fundamentalmente de espacios libres, culturales y deportivos, anejos a los suelos urbanos.

Una prioridad sobre la cual se deberá insistir, del mismo rango que la anterior, viene a ser la referida a los suelos que, necesariamente, deberán pasar a ser de Patrimonio Municipal con destino básico de promover la vivienda pública y municipal, bien sea con carácter de vivienda social, autoconstruida o subvencionada por los distintos niveles institucionales; para ello será necesario establecer una **estrategia de adquisición de suelo** en relación directa con el registro municipal de solares y la puesta al día de los patrimonios municipales de suelo. Prioridad que puede conllevar la clasificación de sectores de Suelo Urbanizable con destino específico a la promoción de viviendas sujetas a régimen de protección.

Con estas dos prioridades básicas se puede estructurar el programa de la Adaptación con los criterios que en los puntos que vienen a continuación se expresan.

b) La clasificación del suelo ligada a la gestión.

La oportunidad de acometer una Adaptación de Plan General permite básicamente acceder a los problemas de encaje y clasificación de suelo en contacto directo con los interlocutores sociales que van a hacer posible el futuro de ejecución del Plan; todo ello desde un conocimiento de los parámetros que concurran en cada caso específico, al descomponer los problemas del territorio en sujetos individuales; la política de acercamiento a los administrados seguida en los tres últimos años por la Corporación ha permitido al Equipo Redactor, en contacto con la Concejalía Delegada de Urbanismo y con los técnicos municipales, acceder a una primera descomposición al territorio en partes correspondientes a elementos actuantes desde la propiedad del suelo.

Es copia fiel y exacta de la adjunta
con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
EL AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

El concepto de urbanismo concertado que, según los textos legales, debe primar para la consecución de los objetivos planteados por la Adaptación, tiene en este caso una lectura primaria de identificar el municipio de Telde como un territorio abierto a cualquier propuesta de modificación, lo cual introduciría elementos de discriminación espacial evidente; por ello, los planteamientos que se pretenden aplicar, para la atención de las peticiones de los particulares, son de dos tipos principales; un primero, es el establecimiento a priori mediante el presente documento, del **modelo territorial** que va a configurar la decisión formal de este Plan General y adecuar las propuestas particulares a dicho modelo, aceptando aquellas que se encuentran en el interior del mismo y vengan a colaborar en la consecución de los objetivos generales de la Adaptación. Un segundo planteamiento va dirigido a admitir el estudio de aquellas propuestas que, sin entrar en contradicción con el modelo, vengan a complementarlo o corregirlo y sirvan para coadyuvar para la ejecución de loas prioridades básicas del mismo, referidas a la adquisición de los Sistemas Generales, del equipamiento básico de los núcleos, del Patrimonio Municipal del Suelo o de Viviendas del Municipio.

Con todo ello, hay que significar que uno de los objetivos del Plan General que aquí dejamos como explícito, es el potenciar la colaboración de las iniciativas individuales y sociales en el desarrollo y ejecución de esta Adaptación.

c) La aplicación del D.L.1/2000 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias.

La adaptación D.L. 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias en adelante D.L. 1/2000, puede tener un componente de corrección de nomenclatura para la asignación de las nuevas clases y categorías de suelo, con mantenimiento de las determinaciones del planeamiento anterior como modelo de referencia; podría profundizar en el rescate del modelo de interpretación del territorio que pretende definir tanto el D.L. 1/2000 como la Ley 6/98 de ámbito nacional, pero en el horizonte de la aplicación del resultado de la presente adaptación, a nuestro juicio deberían primar los factores intrínsecos al municipio de Telde para, desde su óptica, maximizar los resultados de aplicación de los textos legales a los objetivos generales marcados por el Plan.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

Con la premisa de necesidad de adaptación al D.L. 1/2000, se abre el interrogante para el planeamiento del desarrollo efectivo de las propuestas contenidas en el Plan, en ausencia de reglamentos que desarrollen los preceptos contenidos en su articulado. Para cubrir dicho interrogante, el presente documento deberá incorporar como propuesta normativa aquellas determinaciones de reglamentación que permitan la normal gestión del Plan, bien sea apoyándose en los reglamentos del T.R. de la Ley del Suelo de 1976, bien incorporando aquellos conceptos de desarrollo y gestión que se derivan de innovaciones procedentes delñ D.L. 1/2000.

No obstante lo anterior, la experiencia de aplicación de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1990 y del Texto Refundido de 1992, pese a su cuestionamiento jurídico en el ámbito constitucional, para el caso concreto del municipio de Telde y de la Revisión del Plan, introducía el Aprovechamiento como instrumento básico para hacer participar a las corporaciones locales en el beneficio de las plusvalías derivadas de la clasificación del suelo y de los aprovechamientos derivados de dicha clasificación; Dicho concepto de aprovechamiento vino a convertirse en un motivo central en la contención de los valores del suelo y en la adquisición de suelos para patrimonio municipal, es por ello que parece fundamental recuperar, dentro del nuevo marco de la Ley, la estructura instrumental equivalente a aquélla, para su aplicación mediante la utilización de la totalidad de los conceptos y figuras que, en todos los niveles, ofrece la Ley como colaboración en la gestión del planeamiento.

d) El sistema de expropiación.

Con todos los parámetros analizados hasta el momento se revela como importante el poner en marcha, en aquellos casos en los cuales no sea posible acceder a Convenio Urbanístico con la propiedad del

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

suelo ligados a la clasificación por la Adaptación, el sistema de expropiación al objeto de conseguir con carácter de urgencia los objetivos prioritarios de la Adaptación del Plan General; habrá que superar las reticencias políticas que en su día se plantearon para la utilización de este sistema aduciendo razones de impopularidad y de afectación social; los procedimientos seguidos por otras instituciones, Consejería de Obras Públicas, M.O.P.U., e incluso por el propio Ayuntamiento en la consecución de suelo para redes viarias o centros escolares han venido a confirmar que el procedimiento no ha causado más reacción por parte de la propiedad, que la afectación de los suelos públicos que conlleva el sistema de compensación o cooperación, que en algunos casos da lugar al cumplimiento de los cuatro años sin que se haya culminado el expediente. Por todo ello, es un objetivo de la Adaptación el pasar al sistema de expropiación aquellas actuaciones que no sea posible ejecutar mediante otro sistema o cuya ejecución sea compleja.

11.- Los temas pendientes y los desajustes.

Del elenco de objetivos y variables analizadas en la Información Urbanística y en la síntesis de la misma realizada anteriormente, quedan algunas lagunas que precisan de objetivos de planeamiento para la organización de la totalidad del municipio; se trata de aquellos temas referidos de alguna forma al tratamiento que, desde la Adaptación del Plan General se le va a aportar al suelo rústico y a los elementos que vienen anejos al mismo. Uno de los problemas básicos con que se encontró en su día la ejecución del Plan General estribaba tal como se vio en la síntesis de la Información en el tratamiento de aquellos núcleos que, insertos en el territorio agrícola, no contaban con las condiciones precisas para su declaración como suelo urbano y, por ello, se trasladaron a la calificación de núcleos rurales. Es objetivo de esta Adaptación tratar de resolver la problemática consustancial con este tipo de núcleos, sin caer en la fácil postura de calificarlos como urbanos lo cual conllevaría la desaparición de su carácter actual de integración con las explotaciones agrícolas; ni la postura contraria de observarlos como futuros núcleos urbanos independientemente de sus condiciones territoriales. Para cumplir este objetivo, nos planteamos el establecer la segregación de dichos núcleos en tres tipos básicos, tal como se desprende del análisis de su comportamiento en el territorio.

1) Núcleos rurales tradicionales como elementos pintorescos del paisaje agrícola
2) Núcleos rurales por dispersión en el territorio rústico de edificaciones ligadas a la agricultura.
3) Núcleos de edificación de carácter marginal insertos en el suelo rústico.

Para el primero de los tipos definidos se opta por una política de conservación y dotación de equipo básico, a través de la figura del Plan Especial de Núcleo Pintoresco y vienen tener como paradigma de este grupo los casos de Cazadores y La Breña.

El segundo tipo corresponde con claridad a los núcleos contemplados en la Ley de Suelo Rústico del Gobierno de Canarias y se le va a dotar de una instrumentación tal y como se expuso en la Síntesis de la Información; ligando sus características básicas a los elementos viarios que están en el origen de los distintos modelos presentes en el territorio.

El tercer y último de los tipos presenta las características de las urbanizaciones marginales aunque con un grado de consolidación tan bajo que difícilmente pueden entrar en la consideración como núcleo urbano; es por ello que se va a proceder a su estudio específico para descalificar aquellos que no son más que un grupo disperso de edificaciones en el territorio y, en contrario, calificar como suelo urbano aquello cuyo nivel de consolidación así lo aconseja; ejemplos de este tipo tienen su modelo formal en el caso de Lomo Bristol, o el sector central de La Solana.

El D.L. 1/2000 recoge en su articulado la posibilidad de distinguir entre dos tipos de asentamientos en Suelo Rústico; por una parte, aquéllos vinculados a las actividades primarias, denominado Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola, dentro del cual se englobarían los dos primeros tipos anteriores, con su especificidades correspondientes, y por otra parte, los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural que vienen a coincidir con el tercer tipo de los definidos en esta Adaptación. Continúa pendiente no obstante la contradicción inherente a esta categoría de suelo, el cual, al englobarse dentro de la clasificación de

Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Suelo Rústico, equipara a las parcelas con posibilidad de edificación de estos asentamientos a las de uso primario, lo que produce evidentes agravios en el territorio respecto de las cargas que se le imponen a las parcelas de Suelo Urbano.

No es objeto de este documento el recordar la experiencia de la Ley del Suelo de Galicia, la cual considera el Asentamiento Rural como una clasificación de suelo específica que lo asimila a las condiciones de cargas y obligaciones propias del régimen del Suelo Urbano; sí se hace preciso insistir en la necesidad de que, desde la reglamentación del D.L. 1/2000 se instrumente el tratamiento de esta categoría para evitar los desequilibrios que su consideración como Suelo Rústico genera.

12.- La definición de la agricultura en el municipio.

La discusión entre el suelo rústico y la urbanización, que se ha planteado en todos los casos como un tema de rentabilidades, ha motivado como postura de la propiedad, el abandono de gran parte de los suelos productivos agrícolas del municipio de Telde; este abandono tiene como consecuencia directa el descenso del nivel de ocupación del sector agrícola en el empleo del municipio lo que pretende justificar usos alternativos para los mismos. Esta posición tiene una segunda lectura que viene a profundizar en lo que podemos denominar situaciones expectantes de urbanización como procedimiento típicamente especulativo de congelación de suelos potencialmente aptos para el uso urbanizado.

Otro supuesto de comportamiento de los suelos agrícolas en el municipio tiene que ver con las grandes fincas que, hasta poco tiempo atrás, daban ocupación a una importante cantidad de mano de obra y que eran o son perfectamente rentables, manteniendo sus estructuras productivas invariables y que, en el momento actual, están atravesando una profunda crísis de modernización que está dando lugar a que sus propietarios se planteen la alternativa de la urbanización de las mismas como fórmula de reconversión. De este supuesto son ejemplos altamente significativos los casos de el Cortijo de San Ignacio y la Finca de Salinetas que merecen un comentario anejo dado que sobre ellas gravita el riesgo cierto de su transformación. La primera de dichas fincas es uno de los escasos ejemplos de gran propiedad agrícola que aún permanece prácticamente con las características físicas del pasado; la casa noble, elemento de alto interés arquitectónico protegido en el Plan General, las estructuras del agua, los bancales y muros, la colonización de la tierra; le convierten en un valor que va más allá de su teórica rentabilidad agrícola. Esta finca ha optado ya por la desaparición del uso agrícola y su sustitución por un uso verde alternativo, con la introducción de un equipamiento deportivo de campo de golf, sustituyendo al cultivo extensivo de plataneras, lo que conlleva inevitablemente la transformación radical del medio en que se insertaba el cultivo y todos los elementos asociados a tal actividad, incluso aquellos que suponen un alto valor cultural, etnográfico o histórico.

La segunda de dichas fincas es una explotación basada en una diversificación del producto entre granja avícola y producción de hortalizas y frutales, que la hacen, téoricamente, de alta rentabilidad dentro de las de su género; no obstante lo anterior, presenta problemas de inseguridad dada su gran dimensión y de derivación del producto final, lo cual, conjuntamente con el problema económico general de los gastos financieros, está poniendo en serio peligro el mantenimiento de la finca.

Sobre ambas propiedades existen propuestas de transformación en el mismo sentido hacia su urbanización para el asentamiento de viviendas anejo a otras actividades que le den cobertura económica a la empresa.

Ante esta toma de posiciones por parte de las propiedad, resulta prematuro adelantar el resultado final de la utilización de esas fincas desde este documento; no obstante lo anterior, debemos proceder a una reflexión desde el urbanismo de lo rústico acerca de la participación de las instituciones públicas en los temas de interés colectivo; así como existen políticas de ayudas y subvención de los patrimonios culturales y construidos se echa de menos la implicación, en este caso de la Corporación Municipal, en el apoyo y la protección de la agricultura del Municipio, ante las instancias Comunitarias, Estatales o de la Comunidad Europea en el camino de lograr la recuperación del territorio rústico, entendiendo los

Es copia con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

espacios agrícolas como conformadores de un medio físico concreto, como una cultura del territorio a preservar.

Por todo ello, es objetivo prioritario de la Adaptación del Plan General el promover y potenciar el uso agrícola del municipio a través del estudio de cultivos alternativos al plátano y al tomate, del análisis de técnicas ahorradoras de agua y de la investigación de nuevos métodos de aplicación en la producción agrícola. Como criterios de instrumentación de tal objetivo, este documento propone las siguientes líneas de actuación:

- Concreción y ampliación de las protecciones
- Adaptación de las condiciones de la protección agrícola al D.L. 1/2000
- Organización de los asentamientos agrícolas y rurales, concreción de la parcela, tipología edificatoria y adaptación al medio.
- Suelo Rústico de reserva del medio como estrategia
- Rescate de piezas de suelo agrícola para la participación municipal en la recuperación del uso agrícola.
- Programa de centralización de la actividad ganadera en condiciones de lejanía al uso residencial.

13.- Operaciones estrella.

En la línea de promover el salto cualitativo del municipio que lo sitúe en el nivel que corresponde a un municipio de su escala en este momento, una vez declarado como cubierto el objetivo de la dotación básica de los equipamientos al servicio de la población para la cobertura de las necesidades más urgentes de la misma, se hace preciso introducir en el cuadro de referencia del territorio algunas nuevas actuaciones que amplíen la oferta de equipamientos y servicios por parte del sector público hacia la comunidad con objeto de elevar efectivamente el nivel y la calidad de vida de los ciudadanos.

En esta dirección la Adaptación propone como lugares precisos para consolidar la estructura existente y proceder a la mejora del medio, la consideración, como parte integrante del modelo espacial de ocupación derivado de la aplicación del planeamiento anterior, de las siguientes operaciones de carácter singular:

DILIGENCIA para hacer constar que es idéntico con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

*** Parque del Barranco Real**

Se trata de procurar la recuperación para actividades colectivas del ámbito espacial definido por el cauce del Barranco Real de Telde y su entorno más próximo. Hace referencia al tramo de esta cuenca comprendido entre la máquina de azúcar en la ladera baja de San José de las Longueras con el núcleo histórico de Tara en la ladera opuesta, en todo su recorrido hasta la desembocadura del mismo en Bocabarranco.

Viene entendido este barranco como una sección formal compleja, compuesta por un primer sector que correspondería a las laderas de aguas vertientes a ambos lados del cauce, lugar en el cual en la actualidad se da la doble condición de propiedad entre privada y pública mediante concesión administrativa y con usos básicos agrícola, extractivo y erial. Un segundo sector sería aquél que, desde el vértice inferior de las laderas se extiende hasta la línea de cien años de paso de agua, que se trata en todos los casos de una plataforma prácticamente horizontal de anchura variable y dominio público, cuyo uso actual, excepto algún punto destinado a la extracción de áridos mediante concesión y vertidos, es el de erial sin utilización específica.

El tercer sector de esta sección sería el propio cauce que acoge la escorrentía del barranco, que se trata de una franja variable, sin contención de tierra ni elementos correctores de avenidas, en su totalidad de dominio público y sin uso específico excepto algún vertido incontrolado, ocupado en su totalidad por sedimentos aluviales, y sometido a protección desde el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria y desde el propio Plan General.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

Para la totalidad de este ámbito, entendiendo como tal toda la sección definida, la presente Adaptación propone su categorización como Suelo Rústico de Protección Hidrológica, desde el punto de vista de favorecer la protección de la cuenca, evitar los procesos erosivos y racionalizar el uso de los recursos derivados. Para el tratamiento urbanístico específico del ámbito se propone su consideración como Suelo Sujeto a Proyecto de Actuación Territorial a desarrollar mediante Plan Especial, paralelo a la adaptación, con los objetivos siguientes:

- Establecer el inventario de los elementos naturales y culturales que conforman el ecosistema del barranco, detectando los supuestos de propiedad presentes, las actividades que se desarrollan en el mismo y los procesos activos que su estado actual presenta.

- Proceder a la definición de las actuaciones de recuperación para el uso público del ámbito, estableciendo las condiciones a que se debe someter las actuales concesiones existentes.

- Determinar las características dimensionales de la propuesta y de sus divisiones internas en franjas.

- Desarrollo de un proyecto de regeneración por la introducción de usos colectivos compatibles con la recuperación y el mantenimiento de la calidad del medio.

- Definición del cauce público, medidas para la contención de avenidas, canalización del mismo y condiciones que promuevan la recarga del acuífero, incluyendo las condiciones de recuperación de áridos derivadas de las mismas.

- Establecimiento de plazos para el cumplimiento de los objetivos y de la fórmula de gestión del Plan.

- Inclusión del sector como área de Gestión Integrada para la coordinación entre las Administraciones, Consejo Insular, Cabildo, Gobierno de Canarias y Ayuntamiento.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 ENE. 2002 de ..... de .....
Firma:

*** Área de centralidad La Mareta-La Pardilla**

Esta actuación, que ha tenido una previa definición en los objetivos que tenían como refencia la GC-1, viene determinada por la consolidación de la totalidad del Sector del Parque Comercial de la Mareta y su área de influencia inmediata de La Pardilla, los cuales, con la puesta en marcha del paso a nivel en ejecución, vienen a transformarse en el polo económico fundamental del municipio que tiene la particularidad, por un lado, del agotamiento material de la oferta planteada en el Plan Especial inicial y, de otro lado, la condición de suelo de propiedad municipal del espacio comprendido entre el Parque Comercial y el área de costa de La Garita. Esta segunda condición en relación con la inviabilidad del Sistema General Científico Docente colindante de La Mareta S.G.6 correspondiente a la Revisión del Plan General, donde en su momento iba a instalarse la Universidad de La Laguna-Las Palmas, constituye una bolsa de suelo que queda a disposición del planeamiento para la localización de nuevos destinos de uso, teniendo una superficie de aproximadamente 300.000 m² en el margen norte de la autovía Telde-La Garita.

Teniendo en cuenta el carácter estratégico de la pieza de suelo resultante, la decisión a considerar se transforma en idea clave de la Adaptación desde el punto de vista de la transformación territorial. A los efectos de concretar la idea anterior podemos avanzar los criterios siguientes:

- Clasificación como Suelo Urbano del área comprendida entre el vial trasero de La Mareta y la GC-1.
- Relocalización de la actual parcela de equipamiento deportivo e incorporación de nuevo uso

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

a la misma.

- Incluir parcelas entre La Estrella y La Mareta como urbanas.
- Tratamiento de la propiedad municipal en conjunto con la pieza de Marpequeña (cesión de La Mareta, Cruz Mayor en Marpequeña, Suelo universitario; aproximadamente 400.000 m²) a Suelo Urbanizable o Sistema General con usos:

  - Hospitalario
  - Asistencial
  - Educativo
  - Hotelero
  - Administrativo
  - No Residencial

*** Consolidación de Telde Casco**

La idea de cumplimentar el primer objetivo, que ya data del Plan General de 1986, de consolidar un núcleo urbano central de control del territorio, se hace preciso, no solo avanzar en la línea ya iniciada de los grandes equipamientos como el Auditorio, Parque de San Juan, Parque de San Gregorio etc, sino buscar políticas de clasificación del suelo que sean capaces de aprovechar los procesos de revalorización de la centralidad, que vienen provocados por aquéllos. Para ello se propone un conjunto de actuaciones que podemos definir como:

- Tratamiento del borde de San Gregorio.
- Integración de los equipamientos en la estructura anterior.
- Establecimiento de un nuevo orden de relaciones básicamente viarias con los nuevos ejes estructurantes derivados del desarrollo de las nuevas piezas urbanas.
- Completamiento de área del Cascajo-Ejido-La Rocha por introducción de tejido residencial y equipo complementario.

*** Sector costero**

La dinámica del proceso urbanizador del sector costero de Telde ha permitido paliar en parte la errática dirección de colonización de las playas del municipio, anterior a la puesta en marcha del planeamiento. Además de la velocidad del proceso, la introducción del eje viario costero propicia la consideración como unitario del sector comprendido entre La Estrella y Salinetas. Esta situación obliga a una reconsideración de la escala de los equipamientos y dotaciones colectivas del área, que sea capaz de dar respuesta a las demandas de una población que, en conjunto, supera con creces los diez mil habitantes, y con un incremento del tejido residencial cercano a las trescientas viviendas/año.

Para materializar este objetivo se proponen, como acciones concretas, las siguientes:

- Planteamiento del área con 3000 nuevas viviendas a 3 ó 4 años vista, lo que implicará una nueva visión del papel de los equipamientos y de las relaciones entre los actuales núcleos.
- Consolidación del Vial Costero y localización de los accesos principales a los núcleos.
- Consecuencias derivadas de la introducción del Campo de Golf y su afectación al entorno inmediato.
- Estudio del trazado del Tren ligero. Alternativas de trazado a las propuestas desde otras instituciones.
- Completamiento de los paseos marítimos.
- Transformar en área de recreo y deportes la parcela de Melenara situada entre Américo Vespuccio y el nuevo paseo marítimo, cambio de Protección Natural a SG-3
- Adquisición del suelo para la ejecución del Parque de Playa del Hombre.
- Toma de decisiones respecto de la relocalización de los núcleos residenciales de Silva, Ojos de Garza, Tufia.

COTEJADO CONCORDA con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de.....

Firma:

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

14. La vivienda en ejecución del plan

a. Viviendas de Promoción Pública.

Como consecuencia de la puesta en marcha de la Revisión del Plan General de 1995 se potencia la consecución de suelos para Patrimonio Municipal con destino específico residencial para viviendas sujetas a régimen de protección, que dé respuesta a los planes de vivienda que se van generando desde instancias supramunicipales y que van demandando la puesta a disposición de la Consejería de Obras Públicas Vivienda y Aguas de las parcelas en las cuales localizar el programa público de vivienda.

Se hace preciso resumir que, en ejecución de la Revisión del Plan General, en los últimos cuatro años se han promovido en el municipio de Telde setecientas cincuenta viviendas del Plan 1995-97, ciento cuarenta viviendas de autoconstrucción y cooperativa en Lomo Bristol y dos programas de viviendas en el Valle de Jinámar con un total de trescientas treinta y cinco viviendas. Este nivel de consecución, que suma un total de mil trescientas veinticinco viviendas en régimen de venta y alquiler, en principio, teniendo en cuenta una demanda real para el año 1995 de unos dos mil solicitantes de vivienda social, viene a significar un excelente cumplimiento de las previsiones contenidas en la Revisión.

La constatación al año 1999 de la existencia de dos mil solicitantes de viviendas sociales, tanto en régimen de venta como de alquiler, explica la existencia de tres fragmentos sociales que componen este sector de demanda de vivienda; un primer segmento de la demanda está constituido por los grupos familiares cuyo nivel de ingresos equivale al Salario Mínimo Interprofesional, que es la base de solicitantes de viviendas en régimen especial de alquiler; se trata del segmento más dinámico que mantiene su dimensión, y que tiende a incrementarse, por incorporación al mismo de nuevas familias solicitantes. El segundo segmento está integrado por unidades familiares cuyo nivel de ingresos es inferior a dos veces y media el S.M.I., y se trata de familias que, en aplicación del baremo vigente para la adjudicación de viviendas sociales, no alcanza a cumplir la puntuación precisa para acceder a la vivienda por incremento constante del segmento anterior. El tercer grupo lo constituyen las familias que solicitan subvención para la adquisición de viviendas y cuyo nivel de ingresos supera las dos veces y media el S.M.I. Este segmento viene accediendo con regularidad, aunque en un número escaso de expedientes, a la propiedad de viviendas en régimen especial de autoconstrucción, cooperativa o VPO de régimen general.

Es el segundo segmento de los definidos con anterioridad el que plantea la mayor complejidad desde el punto de vista de la resolución del problema de la vivienda en el municipio; habría que plantear desde el planeamiento políticas activas de adquisición de suelo por la corporación que permitiesen el establecimiento de un programa más amplio de vivienda en régimen de venta y autoconstrucción destinado a dar cobertura a estos solicitantes.

Desde el punto de vista del primer segmento, el correspondiente a los menos capaces económicamente, deberá proseguirse en la línea iniciada mediante las modificaciones puntuales del Plan Parcial del Valle de Jinámar y, previa la dotación de los equipamientos precisos, poner en uso las parcelas restantes del Plan para este tipo de viviendas.

Como criterios básicos para el cumplimiento de este objetivo se proponen los siguientes:

- Fomento de pequeñas promociones de un máximo de 50 viviendas para evitar los fenómenos de marginalidad y ruptura de la trama social.
- Localización en núcleos existentes en los cuales no se encuentren presentes viviendas sociales en la actualidad, de tal forma que se fomente la integración de las familias con las ya residentes. Los núcleos que cumplen con este requisito son los siguientes en listado no exhaustivo:
  - Marpequeña

COTEJADO: Conforme con el original
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
APROBACIÓN PLENO: 16 ENE 2002

- Montaña las Huesas
- Lomo los Frailes
- Lomo Cementerio
- La Primavera
- Montaña las Palmas
- Lomo Magullo (promoción de viviendas rurales)
- Valle los Nueve
- Malpais

- Búsqueda de la localización para viviendas en régimen de venta y autoconstrucción, dimensión de las actuaciones.
- Insistir en la propuesta de la Revisiónd e 1995 de proceder a la reposición de las viviendas de Los Marinos en Melenara, para lo cual habrá que asumir las consecuencias de la implantación del campo de fútbol que ha afectado a la parcela destinada a la misma.
- Plantear un horizonte a cuatro años para la localización de 800 viviendas de régimen especial en alquiler.

b. Viviendas de Renta Libre.

Respecto al mercado de vivienda de renta libre, la conclusión que se puede extraer, además de las ya expuestas en el capítulo correspondiente de la Memoria, es que el consumo de suelo para viviendas puede llegar a cerrar el modelo planteado a corto plazo, lo que precisaría de la nueva observación de dicho modelo con el objeto de plantear la localización y dimensiones de los nuevos crecimientos urbanos.

Esta situación es particularmente notable en el sector de costa del municipio, para el cual se puede prever un horizonte de completamiento que no va más allá, por lo que respecta a la transmisión del suelo, de cuatro o cinco años a partir de la fecha. Esta condición es común a la oferta de suelo en localizaciones urbanas centrales, baste como ejemplo que el sector de Picachos, al cual aún le restan detalles de ejecución de urbanización, al día de hoy ya se ha producido la transmisión total del suelo hacia las promotoras.

Esta conclusión motiva la reflexión acerca del momento preciso en el cual se deben localizar los nuevos crecimientos de la ciudad, el momento de la puesta en uso del suelo urbanizado, en el cual nos encontramos en la actualidad, o bien ralentizar el proceso de nueva clasificación a la espera de la consolidación de los sectores por la edificación. Lo cierto es que al día de hoy existe en Telde o está en vías de existir una bolsa de suelo clasificado con destino residencial para unas 8.000 viviendas, que en principio cubren con creces la teórica demanda tanto del crecimiento propio de la población del municipio como de las posibles corrientes migratorias o movimientos interiores en la isla. La segunda reflexión hace referencia a la localización de muchos posibles crecimientos, bien de acuerdo con la lógica del territorio, que parece querer inducir una fusión del espacio comprendido entre el casco de Telde y la costa en su tramo central, lo que implicaría crecimientos residenciales sobre la Vega de Telde y desde la costa hacia la Autovía GC-1, o bien, comenzar a plantearse la posibilidad de introducir sectores de crecimiento alternativos.

c. Exigencias de calidad de acuerdo con el nuevo nivel

El desarrollo urbanístico del municipio de Telde, derivado de la aplicación del Plan General perseguía en un primer momento la cobertura de los niveles básicos de dotación y completamiento del disperso de núcleos que, a la fecha actual se pueden considerar cubiertos, según se desprende del análisis efectuado; el cambio del rural a la ciudad se considera realizado y en este momento procedería comenzar a asentar las bases de la transformación cualitativa de los espacios urbanizados mediante la introducción de ordenanzas específicas que puedan otorgar una mayor calidad al producto edificado.

La inicial prevención de contener la altura de la edificación, colocando como altura horizonte las tres plantas en cascos centrales y dos plantas en los suburbanos ha dejado de tener sentido como limitación

Es copia fiel y concuerda con el original

Telde, a 14 ENE. 2002 de.....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

de prudencia de una forma de construir que tenía que ver con los procesos de autoconstrucción. En este momento, la altura de la edificación puede elevarse, siempre teniendo en cuenta el ambiente urbano y la infraestructura viaria que da soporte a la edificación, sí y solo si el incremento de altura lleva consigo el adecuado remate de cubierta, posiblemente no transitable o inclinada, y la repercusión de la plusvalía que significa este incremento en la mejora cualitativa de la apariencia formal de la edificación.

Este objetivo se puede lograr por la incorporación de nuevas exigencias morfológicas fundamentalmente en el capítulo de acabados, remates, relación formal de edificación con el espacio público, tratamiento de los espacios libres privados y de los detalles de urbanización y mobiliario urbano que acompañarán a la presente Adaptación.

Al objeto de cumplimentar el apartado 8 del Artículo 32 del D.L. 1/2000 respecto de la adscripción a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debemos partir de la consideración previa de que la presente Adaptación no incorpora nuevos sectores de suelo urbanizable, sino que se limita a reafirmar los ya existentes en la Revisión, ello condiciona la imposibilidad de reservar un porcentaje de dichos sectores para este tipo de viviendas, caso de que no viniesen contempladas en las determinaciones anteriores. Ello se justifica por la situación específica del municipio de Telde en la isla de Gran Canaria, que cuenta en la actualidad con más del 30% de su patrimonio edificado destinado a viviendas de promoción pública.

Es objetivo corporativo, que asume la presente Adaptación, establecer pequeños grupos de viviendas de promoción pública en las localizaciones que se señalan en el apartado correspondiente de la memoria, tendiendo al completamiento de las reservas de suelo del Valle de Jinámar para las nuevas promociones de régimen especial, incorporando la Empresa Municipal de Vivienda como órgano gestor de las políticas de promoción pública, tendiendo a favorecer las viviendas de Régimen Especial en Venta.

15.- Suelo industrial

El suelo dedicado al uso industrial en el municipio presenta una doble condición por lo que respecta al ya clasificado como Urbano, el cual está fuertemente demandado por las razones de orden económico que se señalaron en el punto correspondiente al valor del Suelo Urbano, y de incapacidad de la propiedad del suelo de los sectores de Suelo Urbanizable para proceder a su tramitación y gestión, lo que ha motivado que, hasta la fecha, no se haya incorporado a este uso ninguno de los suelos clasificados como tales.

Dentro de la clase de Suelo Urbano en su uso industrial es notable la dificultad de puesta en mercado de los mismos, en principio por razón de la alta repercusión del precio de las parcelas en el producto final. Hay que hacer mención a los suelos industriales en opciones alternativas insulares como Arinaga o El Sebadal a éstos, los cuales se encuentran en estos momentos con el suelo transmitido en su totalidad a operaciones de localización de reserva de inversiones.

La zona alta de la urbanización industrial de El Goro y la Urbanización de la CINSA en la Urbanización Industrial Salinetas están encontrando excesivas dificultades para competir con esta localizaciones, que merecen una reflexión desde esta Adaptación en una vertiente económica por clasificación de nuevos suelos, a ser posible con una problemática mínima en la estructura de la propiedad, y con unas condiciones adecuadas de accesibilidad y tipología.

De otro lado, no es posible omitir en este apartado la afección que al sector de crecimiento lógico de ambos polígonos industriales, hacia el Sur, va a imponer la indefinición existente en el momento actual de los planes de AENA respecto a la ampliación del área aeroportuaria que introduce un vacío en los sectores ya clasificados como SUSNO 1-3 n, 1-3 o y 1-3 u, que debería quedar definido con carácter previo a la Aprobación de esta Revisión; para ello se hace precisa la coordinación entre las instituciones implicadas, Ayuntamiento de Telde e Ingenio, Cabildo de Gran Canaria y AENA, al objeto de concertar la definitiva solución a la ampliación, de acuerdo a las pautas que se exponen en el punto específico de tratamiento de este asunto.

COTEJADO CON EL ORIGINAL
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

Como concreción de las conclusiones anteriores, mediante acciones específicas a realizar en la Adaptación se proponen las siguientes:

- **Localización y dimensiones de la nueva oferta.** Las áreas del Maipez, La Francia y Las Rubiesas, que configuran las urbanizaciones industriales secundarias del municipio, se encuentran sometidas en la actualidad a un fuerte proceso de reconversión transformación, tanto desde el punto de vista de la edificación existente como de la nueva implantación de industrias en estos sectores. Parece importante, que los posibles crecimientos que se den en estas áreas se realicen más tratando de organizar el borde urbano que de modo expansivo sobre el territorio.

De las dos zonas focales del asentamiento industrial en Telde, Salinetas y El Goro, la primera se encuentra totalmente limitada en sus crecimientos por barreras físicas y edificatorias insalvables, por lo cual cualquier crecimiento que se promuva debe tener dirección norte, en la franja aneja a la GC-1, con lo cual se le debe incluir la obligatoriedad de selección de usos y calidades a que viene sometida esta franja a través del Plan Especial Conjunto de la GC-1. La segunda zona industrial tiene posibilidades de crecimiento hacia el interior, consumiendo superficie agrícola en explotación, o bien hacia el sur, zona en la que se da la problemática derivada del sector aeroportuario antes mencionado.

Respecto de la posibilidad de incluir nuevas áreas autónomas de uso industrial, las condiciones de accesibilidad que se requieren para este tipo de actuaciones hace que sea desechable esta alternativa.

- **Sectores urbanizables no desarrollados, replanteamiento y gestión.** Los dos sectores anejos a la zona industrial El Goro, denominados SUNP-10 y SUNP-11, en el Plan General anterior, se han manifestado como de imposible desarrollo en las condiciones actuales; a unas primeras intenciones de tramitación, desde la propiedad se ha optado por la paralización de la gestión, que viene a denotar la existencia de dificultades insalvables, fundamentalmente derivadas de la estructura de la propiedad existente en los mismos.

Para ello, y siguiendo la línea de la Revisión anterior, habrá que proceder a la reconsideración de estos sectores, fundamentalmente para la adecuación de su ámbito a una realidad de propiedad menos conflictiva y, de otro lado, proponer el cambio del sistema de actuación de compensación a cooperación o de ejecución empresarial.

- **Ordenanza H.** La aplicación de la ordenanza de edificación de uso industrial aislada está dando lugar a conflictos de interpretación que afectan al tratamiento de los retranqueos, a las alturas máximas permitidas y a las actividades que es posible desarrollar en el interior de una nave, cuando ésta supera en mucho la parcela mínima. Habrá que dar respuesta a este conflicto, de tal forma que la actividad concreta venga regulada desde la instancia municipal correspondiente, mientras que la edificación sea la que tenga sus condiciones formales fijadas desde el planeamiento.

- **Cruz de la Gallina, Bocabarranco.** Los polígonos industriales de la Cruz de la Gallina y Bocabarranco presentan una problemática particular, el primero por haber colmatado la totalidad de su superficie mediante una tipología edificatoria absolutamente inadecuada para su localización e infraestructura, mientras que el segundo ha sido declarado Suelo Urbano por los tribunales y ocupa una posición estratégica en el margen de la GC-1, con actividades igualmente inadecuadas a su localización, con afectación importante de los núcleos de La Pardilla y Lomo Caraballo, básicamente por las emisiones de polvo de la fábrica de cementos. Respecto de la Cruz de la Gallina habrá que promover la renovación del tejido existente con la introducción de una ordenanza de reposición que adecúe las tipologías edificatorias al ámbito general en formación, compuesto por las nuevas viviendas situadas al norte de este polígono y con el campo de golf que lo rodea por el Sur.

La cualificación de la GC-1 como centralidad específica de alta concentración de valor requiere la adopción de programas específicos que permitan la rehabilitación de los tejidos industriales obsoletos

Es copia fiel y concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de

Firma:

AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

situados en los márgenes de la misma, concretamente los sectores de Bocabarranco y Las Rubiesas requerirán de Plan Parcial o Plan Especial para su incorporación al proceso de rehabilitación.

- Actividades molestas en Suelo Rústico. La localización en el municipio de las actividades clasificadas como molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, a las cuales se les atribuye la condición de incompatibles con otras actividades de Suelo Urbano, plantea una problemática específica de determinación de las condiciones para la instalación de las mismas en un territorio concreto, según las cuales se pudiera regular la implantación en localizaciones previamente determinadas, tanto desde el punto de vista de su integración en el medio, como en la superación de la actual apariencia formal de éstas.

- Patrimonio Municipal de Suelo en áreas industriales. El Ayuntamiento de Telde es poseedor, en desarrollo de la política urbanística de los últimos cinco años, de un Patrimonio de Suelo, tanto urbano como rústico, en las inmediaciones de los asentamientos industriales del municipio. Desde la Adaptación se pretende la utilización estratégica de dicho Patrimonio en el sentido de otorgarle un destino de uso que permita la resolución de todos o algunos de los problemas de localización mencionados en los puntos anteriores, y de la relocalización de la pequeña industria que se sitúa en cascos urbanos y que provoca molestias al uso residencial.

16. Suelo Rústico

En relación con el Suelo Rústico, la presente Adaptación del Plan General formula una serie de objetivos encaminados a dar respuesta al nuevo tratamiento que esta clase de suelo recibe en el D.L.1/2000 así como a las nuevas categorizaciones a que da lugar su definición en positivo en esta Ley.

No es posible obviar que la corrección que introduce el D.L. 1/2000 en el tratamiento del Suelo Rústico, derivada del mandato que a esta clase de suelo le imprime el texto de la Ley 6/98 del Suelo, obliga a la fundamentación y justificación de la necesidad de preservación de cada una de las categorías en que se divide esta clase de suelo, con lo cual la aplicación inmediata de aquel principio podría llevar a segregar el suelo entre lo rústico y lo urbano, dejando como residual del territorio el Suelo Urbanizable, que daría lugar a un crecimiento descontrolado de esta clase de suelo sobre aquellos sectores y lugares del municipio que no tengan un valor específico que justifique su clasificación como Suelo Rústico.

Esta Adaptación se propone la corrección en positivo del Suelo Rústico mediante la investigación de los valores que fundamenten la protección de aquellos lugares que en la Revisión 95 figuraban como Suelo Rústico Residual, de tal forma que la clasificación de Suelo Urbanizable sea una estratégia del Plan más que el residuo de las otras clases. Los objetivos e instrumentación para la consecución de los mismos son los que se relacionan a continuación:

- Concreción y ampliación de las protecciones. La definición positiva del Suelo Rústico en el D.L.1/2000 otorgando el carácter de residual que hasta ahora éste había tenido en los textos legales anteriores al Suelo Urbanizable, como suelos que reúnen una serie de propiedades y características concretas que hacen precisa su clasificación como tales para ser preservados del proceso urbanizador, exige una reconsideración de las áreas adscritas a esta clase, con el fin de llegar a un máximo nivel de concreción en la delimitación de las mismas, así como de ampliar las protecciones que las afectan teniendo en cuenta los criterios que el D.L.1/2000 prescribe.

- Adaptación de las condiciones de la protección agrícola. En la Revisión 95 la Protección Agrícola fue el resultado del acuerdo con los propietarios agrícolas del municipio para conjugar el respeto al uso primario del territorio con la posibilidad de introducir, con carácter complementario, usos edificados anejos al agrícola, cuartos de aperos, estanques, almacenes, e incluso viviendas asociadas a la actividad con limitaciones en sus condiciones.

COTEJADO: Concuerda con el original.

La definición que promueve el D.L.1/2000 de los usos, actividades y construcciones autorizables, artículo

Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

66., fija con carácter general el uso residencial bajo la condición de localización en Asentamiento rural o agrícola, sin que aparezca ninguna otra posibilidad de uso residencial privado en Suelo Rústico. Esta condición pone en cuestión la determinación de la Revisión 95 de permitir el citado uso en ningún categoría de suelo Rústico y, específicamente en los de Protección Agrícola, con lo cual habrá que establecer las limitaciones al uso residencial en esta clase de suelo que se derivan del D.L.1/2000 en la Adaptación.

- Organización de los asentamientos agrícolas y rurales, concreción de la parcela, tipología edificatoria y adaptación al medio. La experiencia de aplicación de la metodología planteada en la Revisión 95, que proponía la edificación en los Asentamientos Rurales a partir de condiciones externas a la parcela, como anchura del viario de acceso, profundidad y frente mínimo, para la determinación de la parcela capaz de soportar la edificación, está entrando en conflicto con el proceso de parcelación previo al Asentamiento Rural, el cual parte de superficies estándar en venta que choca con aquellas condiciones del planeamiento. Habrá que plantearse, con carácter complementario a las determinaciones antes mencionadas una determinada estructura, que podría continuar relacionada con las dimensiones del viario, que supere la citada contradicción, bien por la introducción del parámetro de parcela mínima, o bien mediante la incorporación de condiciones relativas al resto no edificable de la parcela.

- Evitar la agresión del suelo rústico por la edificación. La protección del Suelo Rústico como medio a preservar de la presión edificatoria debe reconocerse como una de las carencias de la aplicación y ejecución del planeamiento en las islas y, particularmente en el municipio de Telde, en el cual, pese a la introducción de medidas correctoras y del ajuste sucesivo mediante procesos de legalización y acondicionamiento de asentamientos de generación marginal, continúa produciéndose sin que, hasta el momento, se hayan adoptado las medidas disciplinarias que restablezcan el orden alterado por la edificación.

Para ello hay que asumir la absoluta necesidad de la puesta en marcha de un servicio de disciplina urbanística que complemente las medidas de integración paisajística y de recuperación del medio que se propongan desde esta Adaptación.

- Suelo Rústico de protección territorial como estrategia de ordenación. La Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones de ámbito nacional introduce, propiciado por la Comunidad Autónoma Canaria una Disposición Transitoria cuarta que hace referencia a la especificidad de los ámbitos insulares para la aplicación de la filosofía global de la Ley, en el sentido de la relación entre capacidad portante de un territorio limitado y la presión urbanizadora sobre los antiguos Suelos Rústicos Residuales. Para ello, el D.L. 1/2000 introduce una categoría de Suelo Rústico, "Protección Territorial" que no tiene referencia directa a valores específicos presentes en el territorio que justifiquen una protección, sino que pretende considerar el conjunto del municipio de que se trate como estructura, para la preservación del modelo territorial por el que éste ha optado, consideradas integradas dentro del modelo las tres clases de suelo. Ello obliga a que esta categoría quede reservada a aquellos suelos del municipio cuyo fin último no esté perfectamente establecido desde ninguna de las definiciones de la Ley. En el caso del municipio de Telde, la experiencia de quince años de aplicación del planeamiento general nos lleva a la conclusión de la inexistencia en el mismo de esta categoría de suelo; excepto para los sistemas generales que se localizan en Suelo Rústico y aquellos suelos específicos que puedan ser sujeto de transformación urbanística previsible, como puede ser el caso de las reservas de Patrimonio Municipal de Suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

II.2.2. EL CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

El análisis relativo a las edificaciones incluidas en el Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia se recoge en el corespondiente anexo, denominado Anexo ENAL.

En esta información, además del propio censo se tipifica cada una de las edificaciones y se realiza una propuesta de actuación en relación con la misma, derivándose aquéllas que se estimó necesario a estudio posterior por medio de trabajo de campo.

COTEJADO: Concuerda con el original

Telde, a 14 ENE 2002 de

Firma:

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

II.2.3. EL AEROPUERTO Y EL PARQUE AEROPORTUARIO

La localización del aeropuerto en el municipio de Telde, conjuntamente con el de Ingenio, ha incorporado evidentes ventajas de localización en los mismos, derivadas de la condición de vestíbulo insular que la proximidad de esta infraestructura aporta. Los estudios de incremento de la actividad aeroportuaria han motivado la introducción de una propuesta, por parte de AENA, que se encuentra en estudio en la actualidad, acerca de las inminente necesidad de implantación de una segunda pista de aterrizaje de aeronaves y de las instalaciones complementarias precisas para el servicio de ambas; aumento del terminal de pasajeros, de la superficie de carga y de elementos de control y servicios.

De un primer encaje de propuestas alternativas, en el cual se llegaron a contemplar hasta siete, se ha ido depurando las mismas hasta llegar a una alternativa preferente que consta de una pista de aterrizaje de 3.100 m., a la cual se la obliga por las condiciones del tráfico aéreo, para que puedan ser operativas simultáneamente y para los reactores mayores, a estar a una distancia mínima de la pista existente de 1.300 m. ambos ejes, que se podría reducir por razones de disponibilidad territorial a 1.100 m. La citada pista tendría su cabecera Norte a la altura de la actual fábrica de prefabricados frente a la Plaza de Toros y se desarrollaría paralela a la anterior hasta la altura de la actual terminal de carga.

La introducción de la citada segunda pista conlleva en la práctica la modificación del trazado de la GC-1 desde la Plaza de Toros hacia el Sur; la práctica desaparición del barrio de Ojos de Garza y La Montañeta, la directa afectación del Sitio de Interés Científico de Tufia, dejar sin acceso los núcleos y las playas de Aguadulce, Tufia y Ojos de Garza y la afectación del Monumento Natural de Arinaga.

De las afecciones antes descritas, algunas podrían ser cubiertas por un incremento de la inversión a realizar, pero existen condiciones que van más allá de la economía y que son de difícil aceptación en este lugar y con estos factores limitantes. A partir de la entrega del Avance, por parte del Ministerio de Fomento se presenta Plan Director que contiene, en esencia, la propuesta reseñada en primer lugar. Esta propuesta lleva consigo la desaparición de los núcleos de Ojos de Garza, Urbanización Ojos de Garza, Gando y las Puntillas, y que recibe unánime rechazo, tanto desde la consideración técnica y jurídica del documento como desde la contestación social que el mismo concita y que motiva más de mil quinientas alegaciones al trámite de participación de esta Adaptación. Con ello, se elaboran informes por parte de las instituciones implicadas, Cabildo y Ayuntamientos de Ingenio y Telde, que rechazan el Plan Director y que provocan de facto la paralización del expediente. Dichos informes tienen como argumentación común los siguientes aspectos:

1. La Propuesta de Plan Director, remitida por la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Transportes conforme al artículo 5.3 del RD 2591/1998, se considera descontextualizada respecto del ordenamiento territorial vigente, impulsado por este Cabildo a través de Plan Insular de Ordenación. Igualmente las propuestas contenidas en él no se corresponden, por sobredimensionadas y desproporcionadas, con las perspectivas de desarrollo socioeconómico que se perfilan para Gran Canaria.

2. No obstante, en principio se está de acuerdo conceptualmente con el Sistema de Pistas Paralelas, dando lugar a una configuración de Aeropuerto en H decalada, de manera que admita operaciones independientes, pero que deberá reducir la distancia entre pistas hasta una configuración con capacidad entre 62 y 75 Operaciones / hora . Igualmente se insiste en la necesidad de adelantar los procedimientos por lo que se prevea la activación de la nueva pista dentro del Horizonte Sobre el Área Cautelar Aeroportuaria se considera totalmente arbitraria, amén de las consideraciones jurídicas que figuran en el dictamen adjunto.

3. El Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria que finalmente se apruebe, deberá contemplar evaluadas, presupuestadas y secuenciadas en el tiempo las precisas soluciones a cuantas afecciones e impactos de todo tipo, directos o indirectos, se deriven de la

COTEJADO Conforme con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

implantación del mismo.

4. El enfoque del Plan Director que tome en consideración el modelo territorial, económico y social ideado para Gran Canaria en términos generales y a largo plazo no implica ni mucho menos iniciar una rutina lenta por lo que habrá de superar el largo plazo como un estilo lento de gestión a partir del establecimiento del marco estructural capaz de confirmar el sentido y valor de este Plan Director con notable incidencia en el Modelo Insular. Solo así tendrá lugar la motivación que estimule un arranque ilusionado y emprendedor. Para una buena consecución de este fin se sugiere el inicio de un proceso ágil de acercamiento de posturas en torno al futuro Plan Director.

5. Por todo ello, el Ayuntamiento de Telde, en uso de su competencia territorial y urbanística, adopta el Acuerdo Plenario de mantener la configuración del área del aeropuerto y su entorno, incluyendo el parque aeroportuario, en idénticas condiciones que venían reflejadas en la Revisión de 1995. Propone la desviación efectiva de la GC-1 hacia la zona del Cardonal Fuerte de Ojos de Garza y mantiene como efectivas las determinaciones que hacen referencia a los núcleos de Ojos de Garza y Urbanización Ojos de Garza.

Por último, a los efectos de salvaguardar los lugares sujetos a protección por motivos geológicos, botánicos o históricos parece importante, desde este documento confirmar la necesidad de acometer la elaboración de los documentos de planeamiento que desarrollan la zonificación y regulación de los usos en aquellos espacios naturales que aún no cuentan con ellos, como es el caso de las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Tufia y del Monumento Natural de Arinaga de acuerdo con lo prescrito en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias 1/2000.

Con fecha 20 de septiembre de 2001, se publica la Orden Ministerial en el Boletín Oficial del Estado número 234, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria, lo que le convierte inmediatamente en ejecutivo y cuyas determinaciones dejan en suspenso la totalidad de actuaciones urbanísticas y de ejecución que tengan lugar en el interior de su ámbito.

El Ayuntamiento de Telde, en defensa de los intereses generales de su territorio ha iniciado las acciones tendentes a minimizar el impacto, fundamentalmente social, derivado de la afección del Plan Director sobre núcleos consolidados y sobre poblaciones en asentamiento disperso, de tal forma que desde el Plan Director vengan aseguradas las medidas correctoras precisas. Es por ello que se ha iniciado la vía de recurso a la aprobación del PD con dos argumentos fundamentales: por una parte, limitar la dimensión de la ampliación al mínimo posible, de tal forma que su afección abarque la menor cantidad de territorio municipal y, por otra parte, que en caso de que, por razones de interés nacional derivadas de la Orden de aprobación, fuera imprescindible afectar a edificaciones de este municipio, asegurar el realojo en las mejores condiciones de la población afectada por la intervención.

II.2.4.- OBJETIVOS PARA EL SUELO RÚSTICO

De conformidad con el art. 54 de la LCOT '99 y el artº. 36 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General se fija como objetivos para el suelo rústico, es decir aquel suelo que hay que proteger para que cumpla su papel de equilibrador del proceso de urbanización, el establecimiento de medidas y condiciones de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen.

A) DEFINICION DE ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO

Según el artículo 55, apartado c de la LCOT '99 de la Comunidad Autónoma de Canarias de 14 de Abril de 1999, las formas tradicionales de poblamiento rural tienen su concreción en dos categorías de suelo rústico:

Es copia fiel con el original
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

Asentamiento rural se trata de una categoría que identifica una forma de utilización del suelo rústico, definiéndose como aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen es una parcelación del suelo para su edificación, sin relación en el momento actual con actividades productivas del suelo rústico.

Asentamiento agrícola se trata de una categoría que identifica una forma de utilización del suelo rústico, definiéndose como aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades productivas del suelo rústico, y que se deben ordenar guardando la debida proporción entre la edificación y la actividad primaria correspondiente.

Esta definición que pretende recoger la totalidad de los supuestos presentes en la Comunidad Canaria, es necesariamente global y, por ello, de un carácter genérico que precisa de una mayor profundización en los distintos territorios municipales para poder establecer políticas de tratamiento del fenómeno de la ocupación de parte del Suelo Rústico por medio de la edificación.

El riesgo inherente a la definición genérica, contenida en la Ley, de este tipo de asentamientos es su consideración marginal como núcleos de población a los cuales les falta algo para merecer la categoría de urbano, que parece ser el objetivo final de su clasificación como Asentamientos que, a través de unos complejos mecanismos llegará a ser, por consolidación, Núcleo Urbano.

Este posicionamiento supone una ruptura del modelo histórico en el cual la carencia de presión urbanizadora sobre los territorios agrícolas permitía la convivencia de Núcleos Urbanos como abastecedores de los servicios básicos de la población y de un espacio reservado en exclusividad para la actividad primaria; a lo sumo se incluían en el interior de las fincas edificaciones secundarias al servicio de la producción que se incluían sin trauma en el interior de los predios. Queda claro que este origen difícilmente podría dar lugar al fenómeno actual de puesta en mercado de parcelas rústicas con el único requisito de una accesibilidad, en ocasiones precaria que esconde una real alternativa a los costos del suelo urbano para las capas bajas y medias de la sociedad para acceder a la residencia.

Esta ruptura es particularmente notable y con un enorme grado de dispersión en municipios concretos como Telde, de carácter históricamente agrícola, en el cual las parcelas situadas en las condiciones descritas compiten con ventaja frente a lo que podríamos denominar parcelas urbanas en el interior de suelo ordenado, siendo este sistema de acceso a la residencia, básicamente de segunda residencia una de las formas fundamentales de agresión al medio natural y agrícola, dando lugar a la ocupación sistemática del suelo rústico y afectando de forma irreversible los valores medioambientales, paisajísticos y agrícolas del municipio.

De un primer análisis del fenómeno en el Municipio de Telde podemos concluir que es posible diferenciar, además de las dos categorías recogidas en la LCOT, dos tipos de núcleos en la categoría de asentamiento rural con características propias y que se pueden resumir en las consideraciones siguientes:

a) Núcleos rurales con carácter histórico

Vienen a ser la manifestación actual de los antiguos centros secundarios de agregación de población en una localización finita, con una delimitación precisa en el territorio procurando afectar en la menor medida posible a los suelos de valor agrícola y que mantienen la morfología inicial, aún careciendo de infraestructuras que los hagan urbanas, y un cierto valor de arquitectura rural que les hacen importantes como referencia a una forma de entender el territorio distinta; vendrían a ser los Núcleos Pintorescos de la antigua Ley del Suelo de 1.976.

En la actualidad se encuentran en estado de recesión, por las propias condiciones de la edificación y su agregación, así como la tendencia centrífuga de su población que busca asentarse en localizaciones

COTEJADO: Conforme con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de ..... de .....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

más cercanas a las fuentes de trabajo; con un riesgo cierto de despoblación y abandono y las agresiones al entorno por edificación se producen en el exterior del núcleo .

b) Asentamientos rurales de reciente formación.

Las necesidades de dotar de accesibilidad al territorio agrícola a lo largo del tiempo que vienen ligadas al tipo de explotación minifundista, han hecho que las vías de comunicación se multipliquen en el municipio, ramificándose a partir de las vías comarcales y carreteras generales como primera escala para, a partir de ellas, provocar la generación de vías secundarias de comunicación entre aquéllas y los núcleos agrícolas que establecen la posibilidad de acceder a la totalidad del territorio; esta estructura fundamental de vías principales (locales y comarcales) y secundarias se complementa con posterioridad en el tiempo por la aparición de senderos que, partiendo de cualquiera de las dos anteriores, permitiesen colonizar una franja del territorio de mayor espesor que la simple colocación de la edificación lateral a las vías definidas. De otro lado, el propio carácter minifundista de la propiedad del suelo agrícola favorecía la puesta en mercado de pequeños lotes de terreno de superficie pequeña y media, desde 250 m^2. a 1.000 m^2. que eran inmediatamente transformados en parcelas para la edificación, aún en ausencia de servicios colectivos ni condiciones urbanas.

Estaba claro que las citadas premisas convertían a la zona de medianía y cumbre del territorio municipal en un suelo potencialmente capaz de soportar la transformación del uso agrícola a uso residencial, con independencia de las condiciones intrínsecas del propio territorio; así, la aparición de edificaciones se produce en las más diversas condiciones topográficas, algunas de ellas totalmente inadecuadas para la edificación; en ausencia de observación de los valores paisajísticos, naturales e incluso agrícolas que, en principio servían de soporte y justificación a la elección de la localización de la edificación. Este fenómeno abría al mercado de la adquisición de parcelas para edificación residencial, un paquete tan desproporcionado de suelo que originó una dispersión en la edificación en el municipio que alcanzaba los puntos más extremos del mismo, estableciéndose una competencia entre el uso primario y el residencial que, como tendencia, está provocando la transformación del territorio hacia un continuo de edificación y vacios contiguos a las vías de comunicación, de cualquier escala, que se esparcen por todo el Municipio con alteración del equilibrio agrícola, paisajístico y natural de los tiempos pasados.

Todo ello viene acentuado por las características sociales de la población que demanda dicha edificación y, con ello, por la tipología de edificación que dicha población hace emerger un esa localización, tratándose de, al menos, de dos grupos sociales diferenciados principalmente, ambos de extracción media baja, el primero de los cuales se configura como un grupo complejo que engloba a la vez población de retorno de la emigración del municipio hacia el núcleo capital de Las Palmas o hacia los núcleos de servicios del Sur de la Isla, y de clases medias desplazadas desde municipios con mayor control de la oferta del suelo, que adquirieron parcelas en condiciones económicas y de facilidades de edificación en Telde para la edificación de una vivienda con carácter más estable y permanente; y un segundo grupo, que podríamos denominar de segunda residencia que se trata de clases medias y media-alta que buscan el establecerse con carácter esporádico, de temporada o de fin de semana, en lugares alternativos a los municipios de Santa Brígida, principalmente, y otros contiguos por razones de paisaje, naturaleza y valores naturales.

Aunque no existe localización específica diferenciada entre un grupo y otro, la tendencia del segundo se dirige principalmente a las vías principales y secundarias, mientras que el primero opta por todas las localizaciones, no importándole ocupar las parcelas adyacentes a senderos de dimensión mínima y con grandes dificultades de acceso y topografía, que quedan en exclusiva para este grupo.

Ambos grupos poblacionales aportan al territorio una edificación cuya tipología básica es la de la vivienda unifamiliar, preferentemente con carácter aislado pero con el condicionante de que las pautas morfológicas empleadas son las de la vivienda suburbana y marginal extraída de la experiencia de los barrios periféricos de la capital. Así las parcelas tienen muy poca fachada para tratarse de edificaciones aisladas, se busca la mayor ocupación posible de la parcela, no parece existir línea de referencia respecto a la vía que se pueda asimilar a alineación de fachada y se edifica hasta el lindero frontal de la parcela; la edificación tiene una plazo de consolidación dilatado en el tiempo y, aunque en la mayor parte

COTEJADO CON
con el original
Telde, a 14 ENE. 2002 de ..... de .....
Firma:
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

de los casos el número de plantas horizonte es de dos alturas, se puede apreciar la posibilidad de seguir creciendo en altura, a menos que se limite de algún modo dicha tendencia.

Respecto de las vías de soporte de la edificación parece posible establecer una clasificación tipológica en desarrollo de lo ya dicho en la definición de este grupo de Asentamientos Rurales en los tipos siguientes:

TIPO 1.- Vías comarcales y locales.

Son aquellas que forman parte de la red insular de accesos y pertenecen a instituciones supramunicipales, fundamentalmente a la Consejería de Obras Públicas.

Vienen sujetas a las Normas de ejecución y servidumbres de la Ley de Carreteras y, en todos los casos, se trata de vías asfaltadas y señalizadas y en buen estado de trazado y ejecución, salvo puntos concretos con deterioro temporal; la Consejería está aplicando una separación, respecto del eje, de 14,75 metros a las edificaciones de nueva planta que se pretendan levantar en el lateral de este tipo de vías. Existen edificaciones antiguas que ocupan parte de esta franja.

TIPO 2.- Vías de penetración

Son aquellas vías que se desarrollan a partir de las territoriales con el objetivo de unir núcleos de población de tamaño intermedio y que son en todos los casos posteriores a las antes definidas; con características físicas y de dimensiones similares a aquellas, su desarrollo temporal reciente hace que, normalmente, tengan un trazado más rectilíneo y, en ocasiones, con obras de ingeniería para lograr dicho trazado.

Son vías municipales e insulares (del Cabildo Insular) pavimentadas con un ancho medio de 4 a 6 metros y, normalmente, señalizadas; las edificaciones no guardan una distancia reglamentaria y, en ocasiones, se adosan por completo a la arista de la vía, provocando puntos de conflicto en la carretera.

TIPO 3.- Vías secundarias o senderos

Son aquellas vías que, a partir de cualquiera de las dos anteriores, se trazan con el objetivo fundamental de dar acceso a una o varias edificaciones, en diversas situaciones topográficas y de condiciones parcelarias. En la realidad esta necesidad de acceso se realiza en condiciones precarias mediante apertura de caminos sin alineación definida, normalmente de tierra y con dimensiones variables de acuerdo con el espacio mínimo que cada propietario ceda para lograr acceder a su parcelas. No se ajustan a ningún tipo de norma prefijada y pueden dar lugar a problemas importantes de cruce y de retorno para los vehículos que circulan por ellas; no obstante lo anterior, tienen una intensidad de uso tan baja que no implica, de momento, conflicto irresoluble.

TIPO 4.- De parcelaciones sin referencia a viario

Existe un grupo de asentamientos que son el resultado de parcelaciones clandestinas en suelo rústico de la periferia urbana de Telde, que aparecen en función del abandono del uso agrícola de fincas de mediana dimensión, entre treinta y cuarenta mil metros cuadrados, que se localizan en los lomos de las barranqueras que parten desde la GC-100, antigua C-812, y se organizan sobre la base de los caminos de la antigua finca agrícola según una estructura elemental de pura accesibilidad.

Para estos asentamientos el Plan General propone la consideración de Asentamiento Rural R-4 cuya diferencia fundamental con los anteriores es la de permanecer en el territorio sin incrementos de edificación más allá de la consolidación del parcelario delimitado por el Plan.

B) LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS EN LA PROPUESTA DE LA ADAPTACIÓN DEL

COTEJADO CON EL ORIGINAL
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

PLAN GENERAL.

A partir del análisis y la diagnosis del fenómeno de los asentamientos rurales en el Municipio de Telde, así como de las experiencias de aplicación de la Ley de Suelo Rústico ya efectuadas para este municipio desde la Revisión '95, las cuales se concretan en la delimitación rigurosa, de un cierto ámbito de influencia de este tipo de núcleos, en el interior de los cuales se aplican con carácter genérico unas normas de edificación de tipo suburbano; con la simple diferencia, con respecto a las normas en suelo urbano, de la selección de una parcela mínima de superficie mayor que las de aquel, y su aplicación extensiva para la totalidad de la superficie de asentamiento rural, es posible determinar que la instrumentación de delimitación y normativa de aplicación en estos ámbitos, debe sufrir una corrección que adapte aquéllas a las condiciones específicas que marca el D.L. 1/2000, que regula una situación de preurbano para estos asentamientos, cuyo destino final es el convertirse en suelos urbanos en sentido estricto.

Esta nueva formulación lleva consigo a una reconsideración, tanto de las circunstancias normativas de aplicación en las parcelas vacantes, cuanto en la dotación de equipamientos precisos para estos asentamientos; la dotación básica prevista en la Revisión de 1995 se queda como insuficiente, si entendemos los asentamientos rurales como procesos de consolidación hacia lo urbano.

Esta proporción normativa incurre en algunos desajuste en su aplicación genérica en el territorio que pueden provocar efectos indeseables para el objetivo de responder a la dinámica de este tipo de asentamientos, desajuste que podemos resumir con carácter sintético en los siguientes:

a) Aplicación sistemática de idéntica respuesta para todos los tipos de núcleos

Admitiendo la necesidad de establecer propuestas para la regulación de este proceso de organización espacial, parece oportuno organizar las políticas de intervención de acuerdo con las condiciones intrínsecas de cada asentamiento; no puede aplicarse la misma normativa a un núcleo como La Solana, que a un grupo de viviendas sin denominación específica en una ladera, con un acceso de 3 metros como única infraestructura.

b) La delimitación extensiva y superficial de los asentamientos

El proceder a una simple perimetración y señalamiento de normativas de edificación en el interior de dicho perímetro, convierte a la totalidad de dicho territorio en un área dentro de la cual es posible localizar la edificación en cualquier punto, independientemente de las condiciones del mismo, lo cual puede dar lugar a la aparición de edificación sin ningún tipo de condiciones, en último extremo ni siquiera sería necesario el contar con acceso. Esto obligaría al Ayuntamiento a ir permanentemente a remolque de la iniciativa de los propietarios para dotar de servicios a los vecinos.

c) La contradicción entre rural y urbano

La inclusión de este tipo de asentamientos en el ámbito de lo rústico deja abiertas algunas cuestiones referentes a la postura institucional respecto de su tratamiento específico; de un lado si son, según su propio nombre indica, rurales habría que justificar de alguna forma su relación con actividades primarias y su referencia espacial a una parcela agrícola de la cual son subsidiarias, así, su crecimiento como núcleos sería tan lento que no produjeran rupturas en el territorio y sus necesidades de infraestructuras mínimas para suponer un problema importante al Ayuntamiento.

De otro lado, si de lo que se trata es de una tendencia a la localización marginal, tal como parece indicar el análisis del fenómeno, habría que proponer medidas de control del proceso de tal forma que se pueda establecer un límite concreto a partir del cual no pueda seguir repitiéndose el fenómeno y haya que buscarse otras localizaciones alternativas para la edificación para evitar un continuo en todo el municipio; igualmente habría que buscar fórmulas distintas a las previstas en la Ley del Suelo para la dotación de servicios a estos asentamientos y señalar un equipo mínimo para garantizar las necesidades de los usos

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Telde, a..... de 2002 .....de.....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

colectivos de la población.

d) El control de la edificación en los asentamientos

De todos modos parece obvio que se hace necesario proponer las reglas que permitan que la edificación se localice en los lugares más adecuados y con unos parámetros de aprovechamiento homogéneos para la totalidad de las propiedades, siempre en la cautela y salvaguardar de los elementos colectivos de infraestructura y paisaje, con señalamiento de cierto tipo de alineaciones para la referencia del emplazamiento de la edificación en la parcela y la relación entre cantidad edificada y superficie libre de parcela.

e) El objetivo final de los asentamientos rurales y agrícolas

Parece desprenderse de la lectura directa de la LCOT '99 que este tipo de asentamientos no tienen más alternativa que convertirse en un plazo de tiempo indeterminado en núcleos urbanos por consolidación de la edificación que los conforma.

Vienen a ser un estadio intermedio entre la "indeseable" condición de rústico y la "apetecible" de urbano, lo cual las conduce a una especie de limbo en su clasificación de suelo, en el cual no se exigen condiciones que vayan más allá de la fijación de alturas en la edificación.

Todo ello, por la dispersión de la edificación en nuestros municipios, puede conducirnos a que esta clasificación de asentamiento rural rompa la totalidad del suelo rústico con el encomiable objetivo de no producir discriminaciones en el territorio en situaciones similares de localización, uso, concentración, etc; lo cual daría lugar a auténticos desastres espaciales, una imagen de los cuales puede ser algún sector concreto de Telde y otros municipios de las Islas, donde este fenómeno tiene importancia cuantitativa, convirtiéndose en la forma básica de ocupación del suelo.

C) EL MODELO DE ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO

Con estas consideraciones, nos parecería preciso proceder, a partir del reconocimiento de las importantes lagunas legales de tratamiento de los asentamientos rurales, a organizar una estrategia de respuesta a los mismos que, desde la necesidad de recoger la tendencia detectada, al propio tiempo estableciese un marco normativo que fuese capaz de superar las importantes carencias y contradicciones que el proceso presenta; para lograr este objetivo se organiza un modelo básico para la consideración de los asentamientos rurales que toma las condiciones siguientes:

1. Selección de los Asentamientos Rurales por consolidación edificatoria

Habría que proceder, con carácter previo a cualquier decisión normativa, a la determinación de los espacios concretos que iban a pertenecer a la categoría de Asentamiento Rural, basándonos en la característica diferencial de su concentración de edificación, para ello se estableció una selección de los núcleos edificados que quedó como sigue:

1.- Cazadores
2.- La Breña
3.- Tecén
4.- La Solana
5.- La Gavia
6.- Montaña Las Palmas
7.- Cendro
8.- Valle de Casares
9.- El Palmital
10.- Arenales - Los Barros

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de.....
Firma:

11.- Cruce de San Roque
12.- Lomo Catela
13.- Lomo Espino o Lomo Pollo
14.- Subida a Cruz de Jerez
15.- Palmital Bajo
16.- Viña Rocona

Esta selección incluye por igual lo que son núcleos rurales de consolidación histórica y aquellos otros de reciente formación y, aunque se distribuyen sin criterio específico por el municipio, muestran una cierta tendencia a ocupar posiciones lo más cercanas posibles al casco de Telde que es el principal foco inductor de crecimientos y el centro de servicios colectivos de tipo general para estos asentamientos.

2. Fijación de criterios para el tratamiento global

A partir de la selección previa efectuada se organiza el modelo general basándonos en algunos criterios que se extraen directamente del análisis, y que se pueden concretar en los siguientes:

a.- Distinción entre núcleo histórico, asentamiento rural y asentamiento agrícola.

En primer lugar habria que manifestar en el tratamiento normativo la diferencia entre los pasajes pintorescos por calificación y los asentamientos de tipo marginal antes definidos, así para los primeros se establece un perímetro estricto, el cual se desarrollará mediante Plan Especial de Protección de Perímetros Edificados (P.E.P.P.E.) según el artículo 37 de la LCOT '99, al objeto de promover su recuperación como núcleo característico residencial.

Para los segundos, los asentamientos rurales, es de aplicación la sistemática ya explicitada en la normativa de la Revisión '95, a partir de la delimitación precisa de su ámbito, de sus condiciones de uso e intensidad, y de las determinaciones de parcela mínima y forma física de la edificación que permitan la superación de la apariencia inacabada actual.

Los asentamientos agrícolas definidos por Ley parecen responder al deseo de consolidación de los procesos marginales de parcelación y edificación que mezclan la vivienda permanente con una cierta actividad primaria familiar, para ellos habría que establecer una perimetración estricta, que impida la dispersión del fenómeno hacia suelos protegidos, la fijación de los parámetros de parcela mínima y ocupación, los usos pormenorizados y el umbral de equipo básico.

b.- Organización de una normativa tipológica

La génesis de estos asentamientos aconseja establecer una correspondencia entre la forma de ocupación del territorio, vinculada a las vías de acceso, y la normativa de aplicación para el control del proceso hacia el futuro. Así se proponen unas condiciones de edificación específica para cada tipo de vías según la definición de sus parámetros básicos, fundamentalmente las distancias y alineaciones respecto de dichas vías que sirvan de generatrices a la organización física. Dichas condiciones vienen recogidas en el cuadro adjunto, en los parámetros de posición de edificación, tanto para las construcciones ya existentes como para las relativas a otros de nueva planta. Todas las edificaciones existentes que no se ajusten a dicha disposición o invadan la franja no edificable quedan declaradas FUERA DE ORDENACION.

c.- La perimetración como resultado de las variables tipológicas

Habiendo definido así las condiciones de aplicación para la edificación a partir del criterio de la necesidad de apoyatura de aquella en una vía, resulta ocioso proceder a la perimetración de los asentamientos que vienen delimitados como resultado del proceso de edificación; la colmatación de dichas condiciones producirá el cierre del asentamiento rural.

Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

d.- Establecimiento de reservas y cautelas de edificación

La aplicación directa del punto 2, anterior, podría dar lugar a la transformación del contorno de las vías de apoyo de la edificación en un continuo con edificación residencial que fortaleciera la imagen de marginalidad y suburbanización que viene a ser el horizonte de este tipo de asentamientos, previos al planeamiento o en aplicación directa de la LCOT '99.

Para evitar esta imagen es por lo que se proponen roturar de dicho continuo, tanto por señalamiento del número máximo de edificaciones en una hilera, como por la introducción de protecciones, agrícolas, paisajísticas o naturales en el interior de las fachadas a dichas vías.

e.- Proposición de normas de protección de los suelos valiosos

En la contradicción entre urbanización, aunque se trata de asentamientos rurales, y valores rústicos del territorio, se ha optado por una delimitación de las fronteras de Suelo que, en ningún caso, pueden ser afectadas por la expansión de este tipo de asentamientos, generando los mismos como el negativo de la imagen de las protecciones de suelo; así, a partir de los suelos de especial protección por tratarse de Espacios Naturales de la L.E.N.C. se organiza una distribución del territorio por eliminación de los suelos con valor paisajístico por su topografía, crestas y barrancos, por sus perspectivas naturales y pos su significación como lugares de especial valor en el municipio. Se completa el plano de protecciones con aquellos suelos que por su actividad primaria vienen afectados a su protección con carácter agrícola que igualmente deben quedar a salvo de toda actividad colonizadora por la edificación.

f.- Diseño de un límite físico al crecimiento

Así como en el punto 3 se afirmaba que la perimetración de los asentamientos rurales no tenía sentido a partir de la definición de los parámetros básicos que afectan a la edificación; aunque pueda parecer contradictorio, es absolutamente fundamental el señalamiento del punto concreto de la generatriz viaria a partir del cual entramos en el dominio de lo rústico, por agotamiento de las condiciones de consolidación que justifican la ordenación, al objeto de marcar el carácter finito de estos asentamientos.

Es copia fiel del original
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

3. La proposición de equipo básico en los asentamientos rurales

A pesar de las condiciones precarias en que se fundan estas agrupaciones edificatorias, el Ayuntamiento de Telde, con vistas a resolver el problema dotacional de los vecinos que residen en ellos, ha iniciado las gestiones y trámites para ir dotando a los asentamientos rurales de un equipamiento mínimo, no reglado, de aquellos elementos que, o bien son demandados por los propios vecinos, locales sociales e iglesia con carácter prioritario, o bien son propuestos por el municipio por razones de oportunidad o de carácter específico de los asentamientos mismos que se concentra en los espacios para actividades deportivas y lúdicas. (Ver capítulo de Equipamiento Urbano en la Información Urbanística de la Adaptación).

Tomando estas dotaciones como germen de un equipamiento que sirva para organizar un núcleo central, centralidad en sentido urbanístico y no geográfico, que aglutine en un espacio concreto la totalidad de las dotaciones de equipamientos colectivos de los asentamientos, se propone el establecimiento de reservas de suelo que complementen los equipos ya existentes para dar satisfacción a la demanda de los habitantes del mismo.

Con todo ello creemos que se soslayan las carencias que presenta la normativa legal vigente para los Asentamientos Rurales y se ofrece una alternativa metodologica que, en la intención de salvaguardar el carácter rural de estos espacios, venga a recoger la tendencia real de localización que está en la base de la aparición de estos asentamientos.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

4. Selección de los Asentamientos Agrícolas

La diferencia fundamental que establece el D.L. 1/2000 entre Asentamiento Rural y Agrícola es que, mientras que los primeros forman parte del proceso de consolidación del territorio en la discusión entre lo rural y lo urbano, los segundos vienen ligados desde el documento legal al mantenimiento y la preservación de sus condiciones productivas actuales y su destino final es el simple completamiento de aquellas parcelas que aún no hayan ejercido su derecho a la edificación accesoria a la actividad agraria. Es por ello que, en este caso, la determinación de la mínima parcela cultivable se convierte en el factor fundamental para la organización de este tipo de espacios y para el control de la formación de núcleos, entendiendo como objetivo fundamental la no segregación de parcelas y, dentro de las mismas reducir el consumo de suelo por la edificación para posibilitar el uso primario y conservar la estructura territorial y sus recursos.

Respecto de los Asentamientos Agrícolas, el Plan General propone la clasificación como tales de los siguientes:

1. Subida a Lomo Salas o La Medianía II
2. Finca de La Salud
3. Cañada de los Perros

II.2.5. OPERACIONES BASICAS PARA LA CONCRECION FISICA DEL MODELO

1. INTRODUCCION TEORICA

Para la concreción de los desajustes que se desprenden del análisis efectuado, el presente documento viene a proponer una serie articulada de **operaciones de intervención** física, cuya cualidad principal es la de promover la **participación de los agentes sociales** del Territorio, ante una idea concreta, la cual, basándose en los parámetros fijos del modelo vigente, someta a discusión los elementos críticos de aquél, buscando la convergencia hacia un planeamiento concertado entre los agentes intevinientes sobre el municipio de Telde.

Por ello y con carácter de premisas sujetas a discusión y, por tanto, perfectibles venimos a proponer las Operaciones que se detallan a continuación:

a) Del Sistema Insular Integrado.- El reconocimiento explícito de la situación del municipio de Telde con carácter central a la estructura morfológico-funcional del ámbito insular, aporta elementos positivos de crecimientos intensivos y de localizaciones específicas de valores del territorio y al propio tiempo soportaba los efectos negativos de la utilización pasiva del espacio como subsidiario del polo central que conforma la capital, Las Palmas de Gran Canaria. Es por ello que la regulación del territorio a través del Plan General debe proponerse facilitar los medios para corregir dicha tendencia de la marginalidad de Telde con respecto a Las Palmas, mediante la definición de un espacio competitivo en igualdad de condiciones respecto de los usos del suelo en el ámbito capital.

   No se trata aquí de promover la discusión entre el concepto de ámbito metropolitano frente al concepto de ciudad-isla, cuya conformación corresponde a la evolución histórica de variables no controlables desde planeamientos locales, sino más bien reconocer la realidad actual de nuestro municipio y plantear su posición activa en el contexto insular mediante la potenciación de los mecanismos propios del territorio y el aprovechamiento de los flujos positivos que llegan al mismo o pasan por él desde el resto de la isla y, fundamentalmente, del eje Las Palmas-Maspalomas sobre el cual gravitan en el momento actual la mayoría de los fenómenos de transformación de la estructura social.

COPIA DE: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

En esta posición se convierte en imprescindible el concepto de accesibilidad territorial y su interrelación con la definición de Centros Urbanos del espacio insular; de tal forma que la resolución de los tráficos tangenciales a la ciudad de Las Palmas puede predefinir con carácter irreversible la estructura del municipio de Telde, lo cual volvería ociosa las decisiones del Plan General, salvo que dicha resolución se realice conjuntamente a ambos territorios municipales.

Se mantiene también como premisa del modelo territorial sobre el que sustentan las operaciones de intervención que se desarrollarán desde la presente Adaptación, la alternativa de crecimiento localizado fundamentalmente en el entorno del núcleo central de Telde, y la limitación de los crecimientos en los núcleos rurales, por medio de la clasificación de Suelos Urbanizables en los sectores más inmediatos al casco, aprovechando la oportunidad que ello genera de reducir los déficits de equipamiento del centro antiguo, otorgando con ello el carácter de ciudad moderna y funcional que demanda para poder amortiguar, como se ha expuesto con anterioridad, el efecto de periferia urbana.

b) Del equilibrio de los usos y los procesos de consumo de suelo.- La posición relativa del municipio de Telde lo convierte en un territorio de alta apetencia para la implantación de cualquier uso derivado de la urbanización del mismo; esta alta disponibilidad de suelo, conjugada con el momento de estabilidad económica actual provoca sobre este territorio tensiones de todo tipo en solicitud de incorporación de nuevas bolsas de suelo, a partir de la disfuncionalidad de valor entre el uso primario y los urbanizados.

Frente a estas tensiones, el Municipio de Telde se ha propuesto en sus sucesivos planes lograr un determinado equilibrio entre sectores económicos, que hasta el momento, incluso en las condiciones de elevado consumo de suelo detectadas en el análisis, permite que los suelos urbanizados se encuentren por debajo del 20% de la superficie total municipal y que el suelo restante quede protegido para las actividades primarias y de protección natural necesarias para el sostenimiento del modelo territorial de desarrollo. No obstante lo anterior, aquellas tensiones no pueden ocultar que las reservas de suelo a promover tienen un plazo para su incorporación al proceso de urbanización, plazo que se agota en pocos años y hace preciso que, desde el Plan General se propongan políticas alternativas de consumo de suelos y posibilidades de construcción que vayan más allá de aquella incorporación.

Es por ello que el presente Plan se propone como eje central de su actuación el potenciar y favorecer los crecimientos hacia el interior de la ciudad a través de procesos de renovación urbana que rescaten aquellos tejidos obsoletos en situación periférica y aquellos otros que, siendo centrales, han quedado desfasados respecto de la funcionalidad de estos cascos, constituyendo éste el objetivo general del Plan General 2000.

2. PROPUESTAS CONCRETAS DE AJUSTE DEL MODELO

a) De la estructura general viaria

- Proponer la corrección de la futura tangencial a Las Palmas, de la propuesta de la Revisión, desplazándola desde el Puente de los Siete Ojos hacia la parte superior de Cendro, para conectar con el nudo de Marzagán. A partir de la definición de trazado, contenida en la presente adaptación, que incorpora los tramos en túnel y en viaducto, establecer esta vía conectando con el Parque Aeroportuario, como alternativa interior a la GC-1, con dos carriles en cada sentido, sin incorporaciones, que permita absorber hasta el 25% del tráfico de aquélla

- Eliminar el tramo Lomo Cementerio - Carrizal de la VIR (en proyecto) y sustituirlo por la desviación resultado de la Segunda pista del Aeropuerto y del Plan Especial del Parque Aeroportuario.

COTEJADO Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

- Resolución de la conexión entre el cierre de la Circunvalación y San José de las Longueras.

- Corrección de vías urbanas para la resolución de problemas concretos de accesibilidad territorial (Calle de salida de las Rubiesas, Nudo de la Estrella, remodelación del nudo de acceso a la Zona Industrial de Salinetas, etc..)

- Transformación en Ramblas Urbanas de las travesías resultado de la consolidación de las vías insulares, La Pardilla- San Antonio, Jinámar Casco, Calero Alto, Calero Bajo, Casas Nuevas y Lomo de la Herradura, corrigiendo, si fuera preciso la ordenanza de aplicación en el borde de las mismas.

- Apoyar la introducción del tren ligero, según el trazado contenido en el Plan Especial Conjunto de la GC-1.

b) Del núcleo central

- Proponer la inclusión como suelo urbano no consolidado de los espacios intersticiales del territorio del casco y su tratamiento como límite de ciudad.

- Incluir los cascos históricos de San Juan y de San Francisco en el Programa General de la Adaptación como Areas de Rehabilitación Integrada.

- Redefinir las alineaciones interiores al casco urbano para la resolución de los problemas planteados con las mismas.

- Ajustar el Catálogo del Plan General para su tramitación como documento autónomo y aclarar las condiciones de la protección.

- Planteamiento de la nueva estructura urbana derivada de la incorporación de Arnao, Picachos y Arauz al conjunto. Problemas de relaciones y conexiones.

c) De los suelos urbanos

- Mantener como premisa básica la actual delimitación de los núcleos vigente en el Plan General.

- Incluir como nuevos suelos urbanos las áreas de Tufia, Lomo Blanco y la ampliación de la Majadilla hacia el sur. Estos núcleos de pequeña dimensión se han convertido de hecho en suelo urbano por contar con todas las condiciones y quedaron al margen de la delimitación de la Revisión del P.G.O.U.

- Redefinir el suelo urbano al poniente del casco de Jinámar para la resolución de los problemas actuales de definición de límites, con el planteamiento de la conexión con Hornos del Rey y Lomo Blanco.

- Proponer la redefinición sistemática de la totalidad de la ordenanza de aplicación em suelos urbanos, incluyendo en especial las condiciones para la mejora de la calidad del medio urbano.

- Sistematizar las condiciones para los crecimientos de los núcleos consolidados, especialmente dirijidas a la agilidad de la gestión posterior de los mismos.

COTEJADO: Concuerda con el original.

- Incluir el uso de Parque Urbano como elemento de cualificación de los núcleos que

Telde, a 14 de 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

concentran mayor población y mayor dinámica de crecimiento, Marpequeña, Melenara, Playa del Hombre, La Pardilla, Ojos de Garza y Las Huesas.

d) De los suelos urbanizables

- Proponer la agilización del desarrollo de los sectores III y IV de S.U.P. (Ctra. Melenara y La Vega), para la consecución del objetivo primero, mediante su consolidación como Suelo Urbano.

- En concordancia con lo anterior, reestudiar la zona correspondiente a la ampliación de la estación de guaguas, de la estación de intercambio, del equipamiento administrativo y del aparcamiento situados al norte del Sector de Picachos, de iniciativa pública para su reordenación teniendo en cuenta las nuevas necesidades del sector.

- Proponer la consideración como Suelo Urbano Consolidado de los anteriores sectores de suelo urbano que han cumplido las condiciones del Programa del Plan, PAU´s 1, 2, 4, 15 y 17.

- Proponer la consideración como Suelo Urbano No Consolidado de los anteriores sectores de suelo urbanizable que, no habiendo cumplido las condiciones del Programa del Plan, se encuentran en tramitación en la actualidad, PAU´s 3, 7a y 7b.

e) De los anteriores suelos urbanizables no programados

- Descalificar aquellos suelos urbanizables no programados de la Revisión cuya situación en el territorio, por razones de propiedad, de gestión o de incompatibilidad con las nuevas circunstancias hagan no posible su inclusión mediante P.A.U. en el diseño de la Adaptación, específicamente los de Las Tabaibas y Caserones.

- Pasar dichos sectores a la calificación básica de suelo rústico del tipo que corresponda al sector donde se ubiquen.

COTEJADO Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firmado

f) De los sistemas generales

- Incluir con carácter estratégico fundamental un sistema general de espacios libres y deportivos (SG 1-3) a ambos márgenes del Barranco Real de Telde, incluyendo el talud y la plataforma de cauce, desde San José de las Longueras hasta Bocabarranco.

- Incluir el Sistema General 9 de la zona de Bocabarranco para recoger las aguas residuales de la zona de Jinámar- La Majadilla.

- Incluir un sistema general SG -6 (Agrícola- Ganadero) en el sector de Calasio, en el antiguo vertedero para colaborar con al mantenimiento de la actividad primaria del municipio.

- Incorporar como Sistemas Generales de espacios libres los nuevos parques urbanos de dimensión media señalados en el último párrafo del apartado c).

- Introducir un Sistema General de Espacios Libres y Deportivo en la Playa de Melenara, entre el Hotel- Escuela y la Calle Américo Vespuccio.

- Adoptar una posición activa en la coordinación de las actuaciones para la implantación de la segunda pista del Aeropuerto y del Parque Aeroportuario, proponiendo soluciones adecuadas a las condiciones reales.

g) De los Suelos Rústicos

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

- Proponer la adecuación del Plan General a través de la Adaptación a las determinaciones de la LCOT '99, en el sentido de ampliar las actuales protecciones para la preservación del medio rural y el paisaje municipal.

- Establecer el horizonte de la edificación en Asentamientos Rurales y Asentamientos Agrícolas como únicos lugares del municipio que pueden localizar edificación residencial, según la Ley.

- Estudiar en especial el apartado de segregaciones, parcelas mínimas y de usos compatibles con la calificación de Asentamientos.

- Hacer especial hincapié en la definición, concepto y diseño de los núcleos rurales para su adaptación a la realidad del municipio según se definió en el capitulo correspondiente de esta memoria.

- Insistir en la urgente necesidad de recomponer la legalidad del suelo rústico, a partir del Censo ENAL, y de la recuperación del acuerdo social respecto del paisaje y el medio rural como bien escaso.

- Como corolario a la anterior consideración, estudiar pormenorizadamente, incluso mediante reconocimiento de campo, las distintas situaciones que se reflejan en el Censo, para lograr la mayor equidad en las decisiones.

h) De las operaciones singulares

- Incluir con carácter estratégico la consolidación del campo de golf del Cortijo de San Ignacio, desde la óptica del Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento, con los parámetros contenidos en áquel en cuanto a número de viviendas y tipologías a emplear. Esta operación puede servir de vehículo para la resolución de problemas en el borde Norte de La Majadilla y para la transición entre el Campo de Golf y el núcleo industrial de la Cruz de la Gallina.

- Coordinar con Aguas de Telde la estructura definitiva del ciclo hidráulico del municipio.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

PARTE III. EL MODELO DE ORDENACION

CAPITULO 1.- DESCRIPCION

III.1.1.- CARACTERISTICAS BASICAS

La propuesta que se presenta viene a proponer, en síntesis, un **modelo general de equilibrio** fundamentalmente entre los usos globales del suelo, basado en la existencia de un lugar central (Telde capital y prolongaciones contiguas) al que hay que potenciar en su rol de centro de distribución de bienes y servicios para un amplio territorio, mediante la provocación de fenómenos de concentración que induzcan la aparición o refuerzo de este tipo de funciones del sector terciario; este modelo, que nació con el planeamiento general de 1.986, es en la actualidad una realidad, sólo empañada por la rigidez de la estructura parcelaria y de la complejidad de las gestiones urbanísticas que afecten al derecho de propiedad.

Simultáneamente. la localización geográfica del núcleo Telde-capital ofrece ventajas innegables de accesibilidad para el desarrollo de su rol de "lugar central" en relación con los núcleos periféricos, que sólo absorberán suelo para equipamientos zonales complementarios ligados a la residencia, lo que no compromete la protección de ciertos usos agrícolas.

De la misma forma, continuando con el objetivo de crear economías de aglomeración equilibrando los usos del suelo, el suelo para uso industrial se concentra sobre el eje de la autovía en el entorno de las urbanizaciones industriales ya consolidadas de El Goro, restringiendo localizaciones alternativas que tiendan a su dispersión espacial y posible competencias de usos.

III.1.2.- INSTRUMENTACION

Consecuentemente con el modelo teórico establecido, la propuesta se implementa tomando como instrumentos principales de la Adaptación del Plan:

a) Adecuar la oferta del suelo urbano edificable tanto en magnitud como en localización, a las dimensiones del crecimiento cumplido en el período de aplicación de la Revisión. Señalando los puntos donde debe canalizarse el crecimiento y su magnitud no se está haciendo otra cosa que sustituir el actual modelo en dispersión, por el propuesto modelo de concentración en equilibrio; para ello será preciso en el documento de tramitación, previo el estudio de la parcelación del borde rural-urbano, de la concertación previa con los agentes intervinientes en la transformación, que permita la agilidad en la gestión posterior.

b) Adaptación del proyecto de Red Arterial propuesto por la Revisión a los intereses anteriormente expresados, al objeto de conseguir la máxima accesibilidad homogénea desde los núcleos periféricos al lugar central (Telde-capital). El nuevo desarrollo de la vía de circunvalación incluye un ramal de cierre entre Lomo Cementerio y El Ejido que atraviesa el Barranquillo de las Bachilleras, este ramal se prevé como complemento de la vía proyectada de El Roque a El Cascajo, y de acuerdo con la variación de los flujos de tráfico el M.I. Ayuntamiento de Telde lo incluirá dentro del programa de la Adaptación del Plan General, consecuentemente con el del Plan Insular.

c) Localización precisa del nuevo sistema complementario de centralidades y zonas de expansión residencial del núcleo central definiendo una tipología de asentamiento que garantice por un lado buenos resultados en la recuperación de suelo para patrimonio municipal, y por otro el aprovechamiento económico en términos de rendimientos por unidad de actuación del capital privado.

Esta localización, por ser punto central de la concepción del Plan merece un análisis más detenido que se pasa a desarrollar en el siguiente epígrafe.

Con el original.
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

III.1.3.- TIPOLOGIA DE ASENTAMIENTO

La elección de una tipología de asentamiento y su localización, para encauzar los nuevos crecimientos, viene ligada en la Revisión '95 y a partir de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1990, al parámetro de valoración de las tipologías de vivienda en relación con los usos del suelo y sus intensidades formalizadas en áreas de reparto; en el caso de Telde ya se expuso en el objetivo correspondiente a la aplicación de la Ley la adecuación al concepto de Area de Reparto de la propuesta de tipologías de asentamiento que realiza el Plan General Vigente. Del análisis de dicha propuesta cabe resaltar la dinámica activa de los núcleos periféricos de residencia permanente a base del tipo de vivienda colectiva entre medianeras, así como la de las localizaciones costeras de vivienda igualmente permanente, que están recibiendo población de los municipios vecinos. Menor nivel de ocupación corresponde a las tipologías correspondientes al casco central y, fundamentalmente a la tipología de vivienda unifamiliar aislada que continúa siendo uno de los problemas a resolver por la Adaptación.

Del análisis del grado de ejecución de la Revisión ha sido posible concluir que, en el ámbito de Telde se han consolidado los núcleos que podríamos denominar mayores, aquellos que cuentan con más de 500 viviendas, siguiendo las pautas de corrección de la tipología de asentamiento contenidas en el planeamiento, de tal forma que es posible aseverar la confirmación del tipo de vivienda entre medianeras de tres plantas y de uso colectivo como la conformadora de la consolidación del casco y de los núcleos suburbanos (Ordenanza B1) con una evidente mejoría en cuanto a calidad urbana y apariencia física respecto de la etapa anterior. La demanda urbana de la vivienda colectiva en altura de cinco plantas, sea en bloque lineal o en manzana con patio en los sectores de expansión del núcleo central y la vivienda unifamiliar de pequeño y medio desarrollo superficial en localizaciones periféricas, fundamentalmente costeras. Estos tres tipos concentran la práctica totalidad del espectro de la residencia, quedando aún como no satisfecha la demanda de vivienda unifamiliar de gran desarrollo superficial, parcela mayor de 400 m2. y superficie construida de más de 150 m2. que va a significar la siguiente etapa en la transformación urbana y en la capacidad de acumulación económica de los habitantes del municipio.

A) MAGNITUD

El desbloqueo de la producción de nuevos suelos tanto en el casco central de Telde, como en los núcleos periféricos afectados por Unidades de Ejecución del Plan General ha dado lugar a la apertura del cumplimiento de las magnitudes propuestas por aquel en cuanto a capacidad de acogida de nueva población en dichos núcleos; como quiera que aún con la limitación referida de congelación de suelos, la tasa de crecimiento de Telde se acerca a la propuesta por el Plan General, parece una suposición lógica que desde esta Adaptación habra que dar respuesta a la demanda de nuevos crecimientos de mayor importancia de los producidos en desarrollo del Plan.

B) TIPO DE CRECIMIENTO

La elección del tipo de crecimiento.- Este crecimiento superficial de Telde es lo suficientemente significativo como para que la decisión sobre el tipo de crecimiento que se desea potenciar sea meditada en profundidad. En principio las dos alternativas que se ofrecen como posibles son las de **crecimiento por núcleos dispersos** y de la crecimiento **concentrado de nivel urbano**. La primera de ellas será la potenciación del actual sistema de asentamiento de Telde, con más de sesenta pequeños núcleos diseminados por todo el territorio en torno al casco urbano de Telde.

La elección de un tipo de crecimiento como éste tiene, para nosotros, los siguientes inconvenientes:

1) Una utilización no racional de los recursos públicos en cuanto el coste de las infraestructuras por habitante o por vivienda en comparativamente mucho más alto que en las formas concentradas. Coste que, si pudiera presentar dificultades insalvables de financiación para el Ayuntamiento, acabaría repercutiendo, de una manera o de otra, sobre la población a través de la fiscalidad

CONFORME CON EL ORIGINAL

Telde, a 14 ENE 2002 de

Firma:

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

municipal.

2) Una dificultad añadida para el control por parte del municipio del desarrollo urbano, no solo en cuanto a las ordenanzas de edificación, sino por la atomización de las presiones de los usuarios en torno a las reivindicaciones de servicios y equipamientos.

3) Dificultades, por la escasa entidad de población de muchos núcleos, para una política consecuente de unidades vecinales correctamente dotadas, puesto que es bien sabido que para que algunos servicios funcionen y su mantenimiento quede asegurado es preciso traspasar ciertos umbrales mínimos de población.

Por otra parte, desde el punto de vista sociológico hay que constatar el progresivo abandono de planeamientos urbanos basados en el concepto de "neighbourhoods" (unidades vecinales) en Inglaterra o los países escandinavos, por no alcanzarse en ellos el necesario grado de integración de funciones o actividades que califican la vida urbana, con la consiguiente tendencia a su conversión en "barrios dormitorios" especialmente segregados de los valores colectivos de las centralidades de las ciudades históricas.

A nuestro juicio, y somos consecuentes de que es un juicio arriesgado, el momento reivindicativo de los movimientos sociales urbanos de la década de los sesenta, por mejorar las condiciones de infraestructuras y equipamientos, ha pasado ya en la medida en que se observa la capacidad político-institucional para resolverlas. (Veáse el propio caso de Telde, donde a pesar de la persistencia de ciertos déficits, puede decirse que el problema general de infraestructuras básicas está en vías de solución). es pues preciso dar un salto de nivel en las reivindicaciones que en nuestra opinión no puede ser otro que el de la demanda de una "forma urbana" rica en valores históricos y culturales que pueda fundirse en la "memoria colectiva" de los habitantes de Telde como parte integrante de su patrimonio espiritual, como sucede en la ciudad tipo del área occidental. En resumen, se trataría de superar el urbanismo cuantitativo, por un urbanismo auténticamente cualitativo.

La elección del tipo de crecimiento concentrado a nivel urbano, tiene para nosotros una única dificultad. Si bien, es una forma de crecimiento que coincide plenamente con los **fenómenos de concentración** espacial que "naturalmente" se dan en la localización de las actividades económicas por la vía de las economías de escala y de aglomeración, es una economía regulada por el mercado, puede alcanzarse el punto de inflexión en la "congestión" productora de deseconomías.

Pero en primer lugar la congestión se produce en niveles absolutos de concentración muy por encima de la prevista para Telde, y en segundo lugar, la congestión se combate con una planificación adecuada y previsora que es lo que se está planteando.

Por esta suma de razones, tanto técnicas como culturales, la propuesta global del Equipo Redactor, se inclina por esta segunda alternativa, que de realizarse situaría a Telde, de ser un mero agregado rural en la posición de una vertebración de auténtico nivel urbano.

C) LOCALIZACION

La localización del crecimiento.- La propuesta localiza este crecimiento de Telde de nivel urbano en los Llanos de Telde en la zona Este contigua al actual casco urbano. Se plantea así un grave problema de competencia de usos entre suelo urbano y suelo agrícola, puesto que en dicha zona se extiende actualmente los mejores terrenos para el cultivo de platanera.

Ello es la consecuencia directa de un proceso que comienza en el momento en que se aprueba por parte del Ayuntamiento de Telde -en anteriores Corporaciones- el proyecto de Autovía de Enlace y la nueva carretera de circunvalación, que definen con entera precisión una nueva estructura de accesibilidades para todo el territorio reforzando decisivamente las tendencias existentes. Ya el Colegio de Arquitectos,

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

impugnó en su día tal proyecto, alegando fundamentalmente razones de protección del área agrícola que no prosperaron, en el momento actual la consolidación de la estructura antes definida, unida al progresivo abandono de las fincas de plátanos que constituían la Vega de Telde, obliga a una reconsideración de este espacio como un reducto concentrado en el entorno del campo de fútbol de El Hornillo, intentando preservarlo como sitio de especial interés agrícola circundado por suelos urbanizados en todo su perímetro.

Desde el punto de vista técnico y funcional la localización del área de crecimiento no tiene alternativa posible, desde el instante en que la estructura viaria a nivel de sistemas generales ha quedado fijada en el espacio.

La decisión es pues puramente política y corresponde al Ayuntamiento. Pero sea cual fuera esta decisión, en nuestra opinión técnica, es inútil enfrentarse con instrumentos normativos- calificaciones de suelo dibujadas en un papel- contra instrumentos positivos -hechos físicos realizados en el territorio- sin que más pronto o más tarde la balanza se incline por la victoria de los segundos.

D) FORMAS DE GESTION

Adaptación a las formas de gestión dominantes.- Del análisis efectuado en la Información Urbanística con respecto a las formas de gestión de la urbanización y la vivienda en el área municipal de Telde, se desprendía que había tres formas dominantes: la vivienda autoconstruida o urbanización marginal, la vivienda colectiva de promoción privada que adoptaba unas formas muy concretas y el polígono de promoción oficial.

La propuesta de tipo de crecimiento de Telde sería inservible si no contemplara su adecuación a estas tres formas de gestión, que presumiblemente seguirán actuando en Telde por lo menos hasta el año horizonte del Plan, a no ser que cambiaran radicalmente las condiciones objetivas, cosa que de momento no es previsible.

Bajo el mero punto de vista funcional y técnico, sin entrar ahora en otras políticas necesarias de patrimonio municipal de suelo y vivienda, etc., ello se posibilitaría con un adecuado y previsto diseño físico del crecimiento. Aunque ello deberá ser objeto de desarrollo mediante planes parciales, redactados en su momento, el equipo redactor incluiyó en el Plan el trazado de una malla general de referencia definiendo la trama y jerarquía de la red viaria, de tal manera conformada que la manzana tipo tuviese las dimensiones necesarias para adecuarse tanto a la vivienda autoconstruída o el polígono, como a la vivienda colectiva privada, zonificando -vía las determinaciones del Plan- los distintos procesos tipológicos que deberán estar simultáneamente presentes en el crecimiento de Telde.

En este sentido el suelo urbanizable sectorizado ordenado que se propone, a realizar preferentemente por el Ayuntamiento, deberá servir de pauta física de obligada referencia para la definición de la trama viaria en el suelo no programado adyacente.

E) INTEGRACION MORFOLOGICA-FUNCIONAL

El problema de la integración morfológico-funcional con el casco antiguo.- De la misma manera la propuesta final a elaborar deberá tener en cuenta este importante problema, de tal forma que el actual casco urbano no se vea disminuido frente a la nueva expansión, ni vaciado de funciones urbanas.

En este sentido es necesario recalcar que la propuesta no se basa en la creación de un nuevo centro urbano alternativo, sino que se trata de localizar en el suelo urbanizable un sistema complementario de centralidades urbanas, para aquellas funciones centrales que en este momento o bien no existen o no tienen una localización idónea en el casco actual.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN INICIAL 14 ENE 2002

instrumento estratégico de control físico del crecimiento urbano, toda vez que la ejecución material por parte del Ayuntamiento, fijará en el espacio los ejes de desarrollo viario, por donde el crecimiento obligatoriamente deberá desarrollarse.

F) FUNCIONES Y TIPOLOGIAS

La integración de funciones y tipologías edificatorias.- Ya se ha dicho anteriormente que el modelo de desarrollo propuesto, basa su fundamentación morfológica en el trazado de una malla ortogonal -cuadrícula- polivalente, en el sentido en que la unidad de suelo edificable -la manzana- esté de tal forma dimensionada que sirva igualmente para las tras formas dominantes de gestión en Telde: el polígono, la vivienda colectiva de promoción privada y la vivienda autoconstruida.

Esto no quiere decir que una vez trazada la cuadrícula, la aparición de una u otra forma de gestión y sus tipologías edificatorias, sean un hecho que se abandone al azar, puesto que sabemos el poco margen que queda para el azar en un mercado de valores del suelo urbano, sino que el fenómeno tendrá que estar zonificado previamente y sometido al control municipal.

No es imposible pensar que el mercado de suelo puede, si no controlarse totalmente, si encauzarse si existe una decidida política municipal de hacerlo, Gerencia municipal, patrimonio municipal del suelo, sociedades mixtas de promoción de viviendas, son distintas posibilidades que la Ley señala, más allá de la recepción de aprovechamientos, por parte del Ayuntamiento, que directamente pueda provocar la aprobación del Plan.

En esta zonificación de la cuadrícula por áreas de distintos tipos de gestión (tipos que no pueden mezclarse por presentar graves incompatibilidades entre ellos) hay que tener en cuenta dos condiciones siguientes:

a) Es preciso respetar los valores del suelo requeridos por cada forma de gestión para que la operación sea rentable.

Es decir, por ejemplo, en la vivienda autoconstruída el Ayuntamiento tiene que ofrecer suelo en las misma condiciones económicas que hoy lo hacen los operadores privados, aunque sea a costa de que el suelo esté sin infraestructuras antes de la edificación, que pudiera repercutir sobre el precio del suelo y encarecerlo. Imitando el proceso actual, las infraestructuras se harían una vez realizada la edificación.

Las viviendas de promoción oficial habría que concentrarlas y localizarlas sobre las grandes fincas que dieran la posibilidad tal como se hace hoy, de una negociación ventajosa en la obtención del suelo.

La vivienda colectiva privada se localizaría en los lugares en que por su accesibilidad a los equipamientos sea previsible que se alcancen los mayores valores del suelo, etc.

b) El modelo de desarrollo en malla ortogonal no debe ser isótropo, sino debe ofrecer polaridades claras, que permitan precisamente el establecimiento de valores del suelo diferenciales, para que el mercado pueda funcionar claramente, para que puedan quedar zonas desvalorizadas aprovechables para que se dé la necesaria integración funcional que marca el nivel urbano de un asentamiento.

De esta manera si cada forma de gestión puede identificarse con determinados estratos de renta de la población,la segregación social que de hecho se producirá, nunca será de tan alto nivel como la actual, en la medida en que los tres estratos participan de un mismo asentamiento de nivel urbano y las condiciones de vivienda y servicios de la vivienda serán homogéneas para todos.

COTEJADO con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

III.1.4.- CONTENIDO AMBIENTAL

Los efectos que sobre el medio ambiente, tanto a nivel territorial como urbano está ejerciendo el proceso de urbanización en Telde, conducen a un elevado grado de deterioro, frente al que, hasta el presente, no había ninguna respuesta positiva.

En la actualidad se plantean acciones encaminadas a la recuperación y regeneración de aquellas áreas como el Barranco Real de Telde, o la Costa del municipio, a fin de otorgar una mayor calidad ambiental de conjunto, incidiendo en los sectores de suelo que permiten estas actuaciones por sus características naturales. Así mismo, la entrada en vigor del Decreto 35/95 que aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Documentos de Planeamiento, obliga a que la planificación, tanto general como de desarrollo, lleve integrado en su cuerpo de textos y en la documentación gráfica un estudio del estado ambiental del ámbito que ordenan, así como un diagnóstico y valoración de la incidencia de la ejecución del planeamiento sobre las variables ambientales y la consideración y adopción de medidas correctoras o minimizadoras de los impactos susceptibles de producirse como consecuencia de la misma.

Este instrumento permitirá frenar los procesos de degradación ambiental que pueden surgir derivados de la ejecución de proyectos territoriales y obligar a las administraciones a tomar en consideración proyectos y planes de restauración de áreas degradadas con anterioridad por acciones sobre las mismas o por abandono de actividades como la agricultura o la ganadería que contribuían al mantenimiento de ecosistemas muy definidos.

Al tratarse el presente documento de una revisión del planeamiento vigente para su adaptación a la nueva Ley Canaria de Ordenación del Territorio LCOT'99, además de incorporar nuevas propuestas derivadas de las modificaciones introducidas por la misma en cuanto a categorización de suelos y a criterios de protección en relación fundamentalmente con los Suelos Rústicos, el contenido ambiental del Plan habrá en todo momento de hacer referencia al estudio ambiental que incorporaba en su momento el documento de Revisión vigente.

Se han tenido en cuenta para la elaboración del contenido ambiental del Avance de planeamiento, tal como se recoge en el art.11. del Decreto 35/1995, referido a la documentación del Avance del planeamiento general, la información relativa a aquellas unidades ambientales que experimentan algún tipo de modificación respecto al documento anterior vigente, con señalamiento de inventario ambiental, incluyendo las características patrimoniales, de protección de espacios naturales, usos actuales del suelo y tipología y localización de impactos, así mismo se recoge en los objetivos y criterios de la ordenación el diagnóstico ambiental referido a estas unidades: problemática ambiental, limitaciones de uso, dinámica de transformación y diagnosis de potencialidad referente a la calidad para la conservación, valor cultural y capacidad de uso.

A los efectos de objetivar la información, se han distinguido, para las unidades ambientales sujetas a transformación, dos formas de acceder a las modificaciones derivadas de la propuesta de planeamiento, una primera forma sería el resultado de la aplicación directa de la propuesta sobre un área concreta, que denominamos **ámbitos de transformación ordenada (TO)**, los cuales pueden contener más de una unidad ambiental, y para los cuales debe establecerse la previsión de cambio y las medidas correctoras que minimicen o eviten los efectos indeseados sobre el medio. Una segunda forma sería aquella derivada de actuaciones en evolución, como correcciones de la propuesta del planeamiento desde la esfera de la política y que significan premisas impuestas al plan desde la misma, a estas últimas las denominamos **ámbitos de transformación inducida (TI)**, por tratarse de determinaciones externas a los objetivos de este Plan General; igualmente pueden estar constituidos por más de una unidad y contener valores heterogéneos.

Al primero de los grupos (TO) pertenecen los ámbitos siguientes:

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a.....de.....de.....
14 ENE 2002
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

Nº 2, 3 y 4. Campo de Golf de Las Tabaibas

Pasa de Sistema General Deportivo, clasificación en la Revisión 95, a Protección Natural y Protección Paisajística, constituyendo ésta última un punto de interés singular, tiene como añadido la desclasificación del SUNP-16, dada la inactividad del mismo.

Nº 5. Área de San Antonio (de EPA a S.Uble)

Afección por la nueva ordenación: pasa de Especial Protección Agrícola, clasificación en la Revisión 95, a Suelo Urbanizable, se trata del área más dinámica del municipio, a la cual la aportación de sucesivos "trozos" de urbanización ha desestructurado y se hace preciso una visión global del área.

Nº 10, 11 y 12. Barranco Real de Telde (Regeneración) PB

Se propone la descomposición de la cuenca del barranco en tres sectores diferenciados, que hacen referencia a las líneas de 50 y 500 años y laderas, quedando la primera de las mismas como cauce público corregido a los efectos de provocar recarga del acuífero, la segunda como franja de uso público de ocio y esparcimiento y la tercera, aquélla comprendida entre el cantil bajo del barranco y el alto, como espacio igualmente de uso público deportivo y espacio libre.

Nº 13. Lomo Catela.

Afección: Se trata de un espacio clasificado como Rústico de Protección Agrícola en la Revisión 95, que ha sufrido un proceso irregular de colonización por la edificación clandestina, que se ha consolidado conformando en la actualidad un asentamiento estable, compuesto por un número de viviendas superior a las 34 censadas. En seguimiento del Decreto 11/97 parece que la categorización adecuada para este asentamiento sería la de Asentamiento Agrícola, según la definición contenida en la LCOT'99.

Nº 14. Cruz de Jerez.

Afección: Se trata de un espacio clasificado como Rústico de Protección Agrícola en la Revisión 95, que ha sufrido un proceso irregular de colonización por la edificación clandestina, que se ha consolidado conformando en la actualidad un asentamiento estable, compuesto por un número de viviendas superior a las 28 censadas. En seguimiento del Decreto 11/97 parece que la categorización adecuada para este asentamiento sería la de Asentamiento Agrícola, según la definición contenida en la LCOT'99.

Nº 15. Tufia. ASENT. RURAL NORMAS ORDENACIÓN. -

El objeto de la nueva ordenación es afrontar la clasificación como Suelo Urbano de este núcleo, para lo cual, por parte del Ayuntamiento, se ha redactado el Plan Especial de Recuperación de Tufia, actualmente en tramitación, con el objetivo de proceder a la recuperación del ámbito de costas, a la eliminación de la afección que la edificación residencial ejerce sobre el Yacimiento Prehispánico, así como a la fijación del perímetro del núcleo, para evitar crecimientos en el exterior del mismo. Las viviendas que se han edificado en la costa de naciente fuera del núcleo central, están incluidas en el Dominio Público de Costas y no es posible su incorporación en aplicación de la Ley.

Nº 16. Ojos de Garza.

Se desarrolla mediante Plan Especial en la actualidad en trámitación, y se refiere a la desembocadura del barranco de Ojos de Garza, concretamente a la franja de costa ocupada por edificaciones que, en la mayoría de los casos, han extralimitado la línea que define el Dominio Público Marítimo Terrestre. Se trata de la relocalización de estas viviendas para posibilitar la recuperación para uso público del frente litoral, mejorando las actuales condiciones ambientales y de uso de este espacio.

DILIGENCIA: Concuerda con el original.
Telde a ... de ... de ...
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

Nº 17. Calasio.

Se trata de un antiguo vertedero de residuos sólidos domiciliarios, actualmente en desuso, para el cual se propone su recuperación para el uso agrario mediante su clasificación como Sistema General Agrario y la aplicación de una experiencia piloto consistente en la localización de actividades agrarias gestionadas desde la administración municipal, para concentrar las pequeñas iniciativas de agricultores y ganaderos que están sufriendo el abandono de las grandes fincas, sin ser propietarios del suelo en que ejercer su actividad.

Nº 18. La Mareta.

La propuesta de ordenación es el resultado de la colmatación total de las capacidades edificatorias que el Plan Especial del Parque Comercial tenía, así como de la consolidación de la urbanización resultante, lo que supone el agotamiento de esta pieza que se ha convertido en lugar central de la actividad comercial del municipio, con amplia repercusión insular

Al segundo grupo, las denominadas transformaciones inducidas **(TI)**, corresponderían:

Nº 1. Campo de Golf de Las Rubiesas.

Pasa de Suelo Rústico no Protegido, clasificación en la Revisión 95, a Sistema General Deportivo.

Nº 6, 7 y 8. Aeropuerto y parque aeroportuario

Estas unidades vienen afectadas por el trazado del nuevo gran equipamiento que constituye el parque aeroportuario y por el trazado de la nueva pista de aterrizaje prevista en la actualidad en estudio, así como la previsible modificación del trazado de la GC-1 en busca del nudo de Carrizal, indeterminada hasta el momento actual, pero que precisará de los adecuados controles desde la adaptación del Plan General.

Nº 9. Nuevo trazado de la GC-1

Derivado de la implantación de la nueva pista de aterrizaje del aeropuerto, será necesaria la modificación del trazado de la GC-1 a la altura de la plaza de toros y como mínimo hasta su salida en sentido sur del ámbito aeroportuario en el nudo de Carrizal. Esta ampliación del aeropuerto afecta de forma directa e irreversible a los Suelos Urbanizables que se localizan a ambos márgenes de la GC-1 al Sur de la plaza de toros.

COTEJADO CONFORME CON EL ORIGINAL
Telde, a 14 de ENE de 2002
Firma:
AYUNTAMIENTO DE TELDE

Nº 19, 20 y 21 Cortijo de San Ignacio.

Este ámbito viene constituido por tres unidades caracterizadas de norte a sur como sigue: nº 19. Ladera acentuada del sistema de vertientes. nº 20. Fondo de valle cóncavo del sistema de barrancos/aluvial y nº 21. Ladera moderada.

A) UNIDADES AMBIENTALES. AFECCIÓN POR LA NUEVA ORDENACIÓN

Se consideran a efectos del contenido ambiental del Plan General exclusivamente aquellas unidades correspondientes a los ámbitos que han experimentado algún tipo de cambio por efecto de la nueva ordenación derivada del documento de adaptación-revisión. El resto de las unidades territoriales han sido ya valoradas en el documento de revisión vigente.

Las unidades contempladas en el presente contenido son las correspondientes a los siguientes ámbitos:.

Nº 1. Campo de Golf de Las Rubiesas.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

Constituido por una sola unidad ambiental caracterizada como parte de la plataforma lávica del Este.

Afección por la nueva ordenación: pasa de Suelo Rústico no Protegido, clasificación en la Revisión 95, a Sistema General Deportivo.

Nº 2, 3 y 4. Campo de Golf de Las Tabaibas

Constituido por tres unidades ambientales diferenciadas: dos unidades de interfluvio y una de sector encajado de barranco.

Afección por la nueva ordenación: pasa de Sistema General Deportivo, clasificación en la Revisión 95, a Protección Natural y Protección Paisajística, constituyendo ésta última un punto de interés singular.

Se ha procedido a su desclasificación en el texto definitivo.

Nº 5. Área de San Antonio (de EPA a S.Uble)

Afecta aproximadamente al 5% de una unidad ambiental caracterizada dentro de la plataforma lávica del Este.

Afección por la nueva ordenación: pasa de Especial Protección Agrícola, clasificación en la Revisión 95, a Suelo Urbanizable.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

Nº 6, 7 y 8. Aeropuerto y parque aeroportuario

Las modificaciones de la ordenación afectan a tres unidades ambientales que definen este ámbito. La unidad situada más al Sur viene definida como fondo de valle plano. La ubicada en situación intermedia al norte de la anterior, se caracteriza como parte de la plataforma lávica del Este. La unidad situada más al norte se trata de un tramo de sector encajado de barranco.

Afección por la nueva ordenación: estas unidades vienen afectadas por el trazado del nuevo gran equipamiento que constituye el parque aeroportuario y por el trazado de la nueva pista de aterrizaje prevista en la actualidad en estudio, así como la previsible modificación del trazado de la GC-1 en busca del nudo de Carrizal, indeterminada hasta el momento actual, pero que precisará de los adecuados controles desde la adaptación del Plan General.

Nº 9. Nuevo trazado de la GC-1

Afecta fundamentalmente a una unidad constituyente de la Plataforma lávica del Este.

Derivado de la implantación de la nueva pista de aterrizaje del aeropuerto, será necesaria la modificación del trazado de la GC-1 a la altura de la plaza de toros y como mínimo hasta su salida en sentido sur del ámbito aeroportuario en el nudo de Carrizal. Esta ampliación del aeropuerto afecta de forma directa e irreversible a los Suelos Urbanizables que se localizan a ambos márgenes de la GC-1 al Sur de la plaza de toros.

Nº 10, 11 y 12. Barranco Real de Telde (Regeneración) PB

Este ámbito viene definido por tres unidades ambientales caracterizadas como aluvial, fondo de valle plano de idénticas características morfológicas.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002
M.I. AYTO. SEC.

Afección por la nueva ordenación: Se pretende la descomposición de la cuenca del barranco en tres sectores diferenciados, que hacen referencia a las líneas de 50 y 500 años y laderas, quedando la primera de las mismas como cauce público corregido a los efectos de provocar recarga del acuífero, la segunda como franja de uso público de ocio y esparcimiento y la tercera, aquélla comprendida entre el cantil bajo del barranco y el alto, como espacio igualmente de uso público deportivo y espacio libre.

a) Unidades derivadas del censo de Viviendas No Sujetas a Licencia

Nº 13. Lomo Catela. Constituido por una unidad definida mofológicamente com interfluvio.

Afección: Se trata de un espacio clasificado como Rústico de Protección Agrícola en la Revisión 95, que ha sufrido un proceso irregular de colonización por la edificación clandestina, que se ha consolidado conformando en la actualidad un asentamiento estable, compuesto por un número de viviendas superior a las 34 censadas. En seguimiento del Decreto 11/97 parece que la categorización adecuada para este asentamiento sería la de Asentamiento Agrícola, según la definición contenida en la LCOT'99.

Nº 14. Cruz de Jerez. Perteneciente a una unidad de ámbito superior caracterizada dentro de la plataforma lávica del Este.

Afección: Se trata de un espacio clasificado como Rústico de Protección Agrícola en la Revisión 95, que ha sufrido un proceso irregular de colonización por la edificación clandestina, que se ha consolidado conformando en la actualidad un asentamiento estable, compuesto por un número de viviendas superior a las 28 censadas. En seguimiento del Decreto 11/97 parece que la categorización adecuada para este asentamiento sería la de Asentamiento Agrícola, según la definición contenida en la LCOT'99.

Nº 15. Tufia. La afección de la nueva ordenación se reduce a la subunidad constituida por el núcleo residencial, dentro de la unidad de rango superior caracterizada como arenales y dunas que constituye el Sitio de Interés Científico de Tufia, catalogado por la Ley 12/94 de Espacios Naturales de Canarias.

El objeto de la nueva ordenación es afrontar la clasificación como Suelo Urbano de este núcleo, para lo cual, por parte del Ayuntamiento, se ha redactado el Plan Especial de Recuperación de Tufia, actualmente en tramitación, con el objetivo de proceder a la recuperación del ámbito de costas, a la eliminación de la afección que la edificación residencial ejerce sobre el Yacimiento Prehispánico, así como a la fijación del perímetro del núcleo, para evitar crecimientos en el exterior del mismo. Las viviendas que se han edificado en la costa de naciente fuera del núcleo central, están incluidas en el Dominio Público de Costas y no es posible su incorporación en aplicación de la Ley.

COTEJADO: Concuerda con el original

Nº 16. Ojos de Garza. En este ámbito viene afectada por la nueva ordenación una unidad aluvial en fondo de valle plano.

Teide, a 14 ENE 2002 de ..... de .....

Se desarrolla mediante Plan Especial en la actualidad en trámitación y se refiere a la desembocadura del barranco de Ojos de Garza, concretamente a la franja de costa ocupada por edificaciones que, en la mayoría de los casos, han extralimitado la línea que define el Dominio Público Marítimo Terrestre. Se trata de la relocalización de estas viviendas para posibilitar la recuperación para uso público del frente litoral, mejorando las actuales condiciones ambientales y de uso de este espacio.

Nº 17. Calasio. Unidad definida como Ladera de pendiente moderada constituida por el final de un interfluvio alomado ancho. Se trata de un antiguo vertedero de residuos sólidos domiciliarios, actualmente en desuso, para el cual se propone su recuperación para el uso agrario mediante su

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

clasificación como Sistema General Agrario para la aplicación de una experiencia piloto consistente en la localización de actividad agrícola y ganadera gestionada desde la administración municipal, en la cual concentrar las pequeñas iniciativas de agricultores y ganaderos que están sufriendo el abandono de las grandes fincas agrícolas, sin ser propietarios del suelo en que ejercer su actividad.

Nº 18. La Mareta. La nueva ordenación afecta aproximadamente al 50% de la unidad definida como parte de la Plataforma Lávica del Este.

La propuesta de ordenación es el resultado de la colmatación total de las capacidades edificatorias que el Plan Especial del Parque Comercial tenía, así como de la consolidación de la urbanización resultante, lo que supone el agotamiento de esta pieza que se ha convertido en lugar central de la actividad comercial del municipio, con amplia repercusión insular

Nº 19, 20 y 21 Cortijo de San Ignacio. Este ámbito viene constituido por tres unidades caracterizadas de norte a sur como sigue: nº 19. Ladera acentuada del sistema de vertientes. nº 20. Fondo de valle cóncavo del sistema de barrancos/aluvial y nº 21. Ladera moderada.

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE 2002 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

B) INVENTARIO AMBIENTAL

UNIDAD Nº 1

HOYA MONDONGO-LAS RUBIESAS. SALINETAS

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Plataforma Lávica del Este. Depósitos sedimentarios (aluviales, coluviales y suelos) Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Paleargid. Calcisol lúvico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Agrícola. (frutales y tomateros). Valoración muy baja

FAUNA Sin interés. Valoración muy baja

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola (abandonado). Orientación de uso: agrícola con restricciones

CULTURAL Sin interés

LIMITACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de ENE. 2002 de.....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

UNIDAD Nº 2

PILETILLAS- CUESTA QUINTANA. CUATRO PUERTAS

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Interfluvio. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Natrargid. Solonetz cálcico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Matorral con aulagas, tabaiba amarga y balos. Agrícola. Valoración baja.

FAUNA Posible presencia de B.oedicnemus. Nidificación de Ch. dubius. Valoración moderada.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Protección Natural

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola (abandonado). Orientación de uso: agrícola con restricciones

CULTURAL Sin interés

LIMITACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

UNIDAD Nº 3

BLLO. CASQUETE Y OVEJEROS. LAS MORISCAS

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Sector encajado de barranco. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Natrargid. Solonetz cálcico, con capacidad de uso baja.

VEGETACIÓN Matorral con aulagas, tabaiba amarga y balos. Agrícola. Valoración baja.

FAUNA Posible presencia de B.oedicnemus. Nidificación de Ch. dubius. Valoración moderada.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Protección Natural

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola (abandonado). Orientación de uso: Regeneración natural

CULTURAL Barranco del Casquete: Cuevas naturales funerarias y habitacionales. Valoración para la conservación moderada.

RECOMENDACIÓN DE USO

Regeneración natural

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Moderada

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

UNIDAD Nº 4

LOMO CABALLERO MONTAÑA DE LAS TABAIBAS. LAS MORISCAS

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Interfluvio. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Paleargid. Calcisol lúvico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Matorral con aulagas, tabaiba amarga y balos. Agrícola. Valoración baja.

FAUNA Posible presencia de B.oedicnemus. Valoración moderada.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Protección Natural y paisajística (cima del cono)

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola (abandonado). Orientación de uso: Agrícola con restricciones

CULTURAL Sin interés.

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de.....
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

UNIDAD Nº 5

BARRANCO DE LA HOYA DEL POZO. MARPEQUEÑA. CRUCE MELENARA

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Sector encajado de barranco. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Torriorthent. Leptosol lítico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Tabaibal dulce. Área agrícola. Valoración muy baja.

FAUNA Escaso interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin Protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola. Orientación de uso: Agrícola con restricciones

CULTURAL Sin interés.

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy Baja

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de ENE. 2002 de.....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

UNIDAD Nº 6

BARRANCO DE OJOS DE GARZA. CHARCO AGAY. CUATRO PUERTAS

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Sector encajado de barranco. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Paleargid. Calcisol lúvico, con capacidad de uso baja.

VEGETACIÓN Tunera índia, balos, aulagar. Área agrícola. Valoración muy baja.

FAUNA Cierto interés. Valoración baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es baja.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Protección hidrológica

USO ACTUAL DEL SUELO

Cauce sin uso. Orientación de uso: regeneración natural.

CULTURAL Sin interés.

RECOMENDACIÓN DE USO

Regeneración natural.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE 2002 de

Firma:

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Baja

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

UNIDAD Nº 7

OJOS DE GARZA. EL CARDONAL. OJOS DE GARZA

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Plataforma lávica. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios, aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Paleargid. Calcisol lúvico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Matorral con tabaiba amarga, balos, beroles y aulagas. Área agrícola. Valoración muy baja.

FAUNA Sin interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es baja.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola parcialmente residencial. Orientación de uso: agrícola con restricciones.

CULTURAL Sin interés.

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

UNIDAD Nº 8 y 16

BCO. DEL DRAGUILLO. LA MONTAÑETA. OJOS DE GARZA

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Sector encajado de barranco. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Natrargid. Solonetz cálcico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Matorral con balos, Schizogyne sericea, beroles y ahulagas. Área agrícola. Valoración muy baja.

FAUNA Escaso interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Protección hidrológica

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola. Orientación de uso: agrícola con restricciones

CULTURAL Sin interés

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002
M.I. AYTO. SECRETARIA

UNIDAD Nº 9

EL GORO. EL GORO

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Plataforma lávica. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios, aluviales, coluviales y suelos. Depósitos de arena de Tufia. Valoración baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Natrargid. Solonetz cálcico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Matorral ruderal asociado a cultivos abandonados con barrilla y presencia de Euphorbia aphylla. Área agrícola. Valoración muy baja.

FAUNA Escaso interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es baja.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola parcialmente abandonado. Orientación de uso: agrícola con restricciones.

CULTURAL Sin interés

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

UNIDAD Nº 10

EL ACEBUCHE. ZAMORA. BARRANCO REAL DE TELDE

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Aluvial. fondo de valle plano. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios, aluviales, coluviales y suelos. Valoración baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Torrifluvent. fluvisol calcáreo, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Matorral con pitas y tuneras, acebuches y palmeras aisladas. Área agrícola. Valoración muy baja.

FAUNA Cierto interés. Valoración baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Protección hidrológica

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola. Orientación de uso: agrícola con restricciones.

CULTURAL Punto de interés singular: grupo de palmeras en el borde

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Baja

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE 2002 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

UNIDAD Nº 11

LAS ÁNIMAS. BOCABARRANCO. BARRANCO REAL DE TELDE

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Aluvial. fondo de valle plano. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios, aluviales, coluviales y suelos. Valoración baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Torriorthent. Leptosol lítico, con capacidad de uso muy baja

VEGETACIÓN Matorral con ahulagas, tabaibas amargas y balos. Áras extractivas y embalses. Valoración baja.

FAUNA Escaso interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es muy baja.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Protección hidrológica

USO ACTUAL DEL SUELO

Extractivo. Orientación de uso: regeneración natural

CULTURAL La Restinga y Bocabarranco. Estructuras funerarias y habitacionales.

RECOMENDACIÓN DE USO

Regeneración natural.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 ENE. 2002 de ..... de .....
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

UNIDAD Nº 12

EL CASCAJO. HOYA DE LA MAR. BARRANCO REAL DE TELDE

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Aluvial. fondo de valle plano. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios, aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Torrifluvent. fluvisol calcáreo, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Tarahales y palmeras aisladas. Área agrícola. Valoración muy baja.

FAUNA Escaso interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Protección hidrológica

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola. Orientación de uso: agrícola con restricciones

CULTURAL Sin interés

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

UNIDAD Nº 13

LOMO CATELA. BARRANCO DE LA ROCHA

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Interfluvio. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Valoración moderada.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Paleargid. Calcisol lúvico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Matorral de tabaiba amarga, pita, ahulaga y tunera. Área agrícola. Valoración baja.

FAUNA Posible presencia de E. calandra, Burhinus oedichemus, C. corax. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es baja.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola. Orientación de uso: agrícola con restricciones

CULTURAL Sin interés

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Baja

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

M.I. AY...

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE 2002 de ..... de .....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

UNIDAD Nº 14

EL CARACOL. CRUZ DE JEREZ. LA ROCHA

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Plataforma lávica. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Cambisol calcáreo, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Enclaves de tabaiba amarga y ahulagas. Área agrícola. Valoración muy baja.

FAUNA Escaso interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es baja.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Agrícola. Orientación de uso: agrícola con restricciones

CULTURAL Sin interés

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002
M.I. AYTO. DE TELDE
SECR.

14 ENE 2002

UNIDAD Nº 15

PLAYA DE TUFIA. BOTONERA. TUFIA

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Arenales y dunas. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos de arenas eólicas, paleodunas. Valoración muy alta.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Torripsamment. Arenosol calcáreo, con capacidad de uso baja.

VEGETACIÓN Matorral halopsammófilo con Suaeda vermiculata, Chenolea tomentosa, Zygophyllum fontanesi, Euphorbia paralias, Launaea arborescens, Convolvulus caput-medusae y Cyperus. Valoración Alta.

FAUNA Escaso interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es muy alta.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sitio de Interés Científico (LENC 12/94)

USO ACTUAL DEL SUELO

Residencial y extractivo clausurado. Orientación de uso: regeneración natural.

CULTURAL Yacimiento (BIC) Estructuras tumulares y cuevas.
Biotopo de E. paralias, Atractilis preauxiana y Lotus l.

RECOMENDACIÓN DE USO

Protección de 2º orden por calidad para la conservación alta

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Alta

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de.....

Firma:

UNIDAD Nº 17

CALACIO. CERCADO DE MORAN. CALACIO

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Ladera de pendiente moderada. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Valoración moderada.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Asociación Paleargid-Orthent. Calcisol lúvico-Leptosol lítico, con capacidad de uso baja.

VEGETACIÓN Matorral tabaiba amarga, tunera y pitas sobre cultivos abandonados. Valoración baja.

FAUNA Posible presencia de E. calandra. Burhinus oedicnemus, C. corax. Valoración moderada.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

USO ACTUAL DEL SUELO

Sin uso. Orientación de uso: regeneración natural.

CULTURAL

Sin interés

RECOMENDACIÓN DE USO

Regeneración natural

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002
M.I. AYTO.

UNIDAD Nº 18

LA MARETA. HOYA DEL POZO. LA GARITA

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Plataforma lávica. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Paleargid. Calcisol lúvico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Área agrícola. Cultivos. Valoración muy baja.

FAUNA Sin interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Sin uso. Orientación de uso: agrícola con restricciones.

CULTURAL

Sin interés

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de.....

Firma:

UNIDAD Nº 19

CORTIJO DE SAN IGNACIO. CRUZ DE LA GALLINA

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Sistema de vertientes. Ladera acentuada. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Formación Detrítica de Las Palmas, miembro inferior. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Asociación Paleargid-Orthent. Calcisol lúvico-Leptosol lítico, con capacidad de uso muy baja.

VEGETACIÓN Área agrícola abandonado. Cultivos. Valoración muy baja.

FAUNA Sin interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es baja.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Sin uso. Orientación de uso: regeneración natural.

CULTURAL

Necrópolis destruida en Maipez o Cruz de la Gallina

RECOMENDACIÓN DE USO

Regeneración natural.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a ..... de ENE 2002 de .....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

M.I. AYTO. DE TELDE

UNIDAD Nº 20

POLÍGONO DE JINÁMAR. LOS SILOS. CORTIJO DE SAN IGNACIO

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Sistema de barrancos/aluvial. Fondo de valle cóncavo. Lavas, conos de tefra, maares basaníticos nefelíticos. Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Arent. Antrosol cumúlico, con capacidad de uso alta.

VEGETACIÓN Área agrícola. palmeral interesante, comunidad xerófila degradada en cauce. Valoración muy baja.

FAUNA Sin interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es moderada.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Sin uso. Orientación de uso: agrícola moderadamente intensivo.

CULTURAL

Palmeral Cortijo de San Ignacio

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola moderadamente intensivo.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de.....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

UNIDAD Nº 21

LA MAJADILLA. MTÑA ZAMORA. HOYA GALLEGO

GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

Sistema de vertientes. Ladera moderada. Formación Detrítica de Las Palmas. Valoración muy baja.

CLIMA Árido. (Edb'3a')

SUELOS Paleargid. Calcisol lúvico, con capacidad de uso moderada.

VEGETACIÓN Área agrícola. Palmeras aisladas. Valoración muy baja.

FAUNA Escaso interés. Valoración muy baja.

PAISAJE La calidad visual del paisaje es baja.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

Sin protección

USO ACTUAL DEL SUELO

Sin uso. Orientación de uso: agrícola con restricciones

CULTURAL

RECOMENDACIÓN DE USO

Agrícola con restricciones.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

Muy baja

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

C) DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE POTENCIALIDAD

Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad.				
UNIDAD	**CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN**	**CAPACIDAD DE USO**	**VALOR CULTURAL**	**POTENCIAL**
1	Muy Baja	Moderada		A.R.
2	Baja	Moderada		A.R.
3	Moderada	Baja	*	R.N.
4	Baja	Moderada		A.R.
5	Muy baja	Moderada		A.R.
6	Baja	Baja		R.N.
7	Muy baja	Moderada		A.R.
8	Muy baja	Moderada		A.R.
9	Muy baja	Moderada		A.R.
10	Baja	Moderada	*	A.R.
11	Muy baja	Muy baja	*	R.N.
12	Muy baja	Moderada		A.R.
13	Baja	Moderada		A.R.
14	Muy baja	Moderada		A.R.
15	Alta	Baja	*	PR. 2º O.
16	Muy baja	Moderada		A.R.
17	Baja	Baja		R.N.
18	Muy baja	Moderada		A.R.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

MEDIDAS AMBIENTALES QUE AFECTAN A LOS SECTORES DE NUEVA CLASIFICACIÓN Y SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN.

Con carácter general, el presente Plan exige que toda frontera entre suelo urbano, consolidado o no, y el Suelo Rústico exista una franja de cuatro metros de carácter libre peatonal, que sirva de transición entre ambas clases de suelo.

Además de lo anterior, se ha procurado desde el Plan General establecer medidas de ordenación que compensen los efectos negativos sobre el medio y el paisaje de las nuevas clasificaciones, en particular la conexión de los nuevos sectores con la trama y los tejidos urbanos preexistentes, a los cuales se adosan.

Se ha procurado desde la ordenación ser especialmente minucioso con la asignación de usos e intensidades en función de las características ambientales del territorio y, fundamentalmente con un especial cuidado en la localización características y dimensiones de los espacios libres y dotacionales al servicio de la población.

El Plan General contiene la reserva de suelo para las infraestructuras especiales, sobre todo aquéllas derivadas de la depuración, reutilización y vertido de las aguas residuales, que permitan el completamiento de la instalación actual. Las nuevas propuestas de EDAR se localizan en Bocabarranco, para la sustitución de la Estación de Bombeo de Jinámar, que provoca importantes conflictos medioambientales en el territorio y el relanzamiento de la EDAR industrial del Goro por localización específica de la misma y la consecución del suelo para su implantación.

El tratamiento y acabados de la urbanización exigido en cada una de las ordenanzas reguladoras, en cuanto a dimensionado de las actuaciones se ha desarrollado respecto del Plan General anterior incorporando ordenanza específica de infraestructura y urbanización con el fin de mejorar la ejecución de este tipo de actuaciones.

El objetivo general del propio Plan se centra en la Rehabilitación que no es más que una medida correctora para incrementar la calidad del centro urbano consolidado, introduciendo un modelo de ocupación más racional y adecuado a la escala humana. Ramblas, ensanche y arbolado de aceras, espacios libres... dan una idea de cual es la ciudad que el Plan propone en sus objetivos y pretende conseguir en la aplicación de sus determinaciones.

COPIA FIEL Y CONFORME con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

D) ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

La Adaptación del Plan General de Telde se realiza más por imperativo de la entrada en vigor de la LCOT'99 y del cumplimiento de la determinación contenida en el mismo que obliga a la comprobación del nivel de ejecución de sus determinaciones, según el programa planteado en documentación, cada cuatro años, que a necesidades derivadas de desajustes respecto del modelo planteado. Así pues, el planteamiento de alternativas forzosamente deberá observarse desde la óptica de las previsibles nuevas transformaciones que la demanda exógena imponga al territorio de Telde.

En el momento actual parece que sobre tres puntos fundamentales de transformación va a girar el nuevo planeamiento adaptado. En primer lugar, las consecuencias que sobre el territorio pueda tener la definitiva decisión de implantación de la segunda vía técnica del aeropuerto de Gran Canaria, cuya indefinición acutal está afectando a un amplio sector de suelo del sureste municipal, que viene a comprender, en la práctica, todo el espacio delimitado por las zonas industriales del Goro y Salinetas al norte, y los altos del Cardonal Fuerte al poniente.

En segundo lugar, el ámbito geográfico del entorno de La Majadilla y el Cortjo de San Ignacio que, una vez producida la transformación inicial de agrícola a deportivo campo de golf del cortijo, y habiendo

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

asumido la corporación municipal la idea del rescate del Barranco Real de Telde para usos colectivos deportivos y lúdicos, ambas transformaciones ligadas a la dinámica poblacional del área San Antonio-La Pardilla, modifican el carácter de este espacio hacia una nueva ordenación de carácter global.

En tercer lugar, la existencia misma del Censo ENAL, ligada a las condiciones que la LCOT'99 impone al tratamiento de estas edificaciones irregulares, hace que el estudio y posterior propuesta de ordenación de las edificaciones recogidas en el mismo se convierta en el tercer pivote sobre el cual se van a apoyar las mayores demandas de transformación a introducir en el texto del documento de tramitación de la Adaptación.

Es por ello que, partiendo de la hipótesis de la adecuación de las actuales delimitaciones de suelos urbanos y urbanizables, para los cuales únicamente es previsible una corrección de su perímetro actual, las únicas alternativas que es posible estudiar son aquéllas que se derivan de los tres primeros ámbitos citados. En todo caso, son más alternativas de adecuación a los criterios de protección ambiental contenidos en el planeamiento vigente que planteamientos de variaciones sustantivas del modelo planteado.

E) JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA.

En el capítulo correspondiente a la definición del modelo de desarrollo, punto III de esta memoria, se incorporan las definiciones de cada una de las variables que componen el citado modelo y la justificación específica de la variable ambiental que es consustancial a las actuaciones que concretan el citado modelo. En la citada parte de la memoria se explica una descripción completa de la estructura de ordenación que propone la Adaptación, con especial insistencia en aquellos apartados de la misma que significan novedad o incorporación con carácter exnovo a las determinaciones de la Revisión anterior.

F) MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN DE CARÁCTER AMBIENTAL TANTO EN MEDIO URBANO COMO RURAL.

La Revisión de 1995 en su Contenido Ambiental detalla y concreta las medidas para la protección del medio ambiente que hacen referencia tanto a la esfera de lo rústico, como a las posibles incidencias que las decisiones de ordenación del ámbito de lo urbano pudiesen tener sobre el medio natural.

Todos los ámbitos de transformación que se definieron en el punto anterior, deberán expresar en su documentación de desarrollo el correspondiente contenido ambiental en cumplimiento del Decreto 35/1995.

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE 2002 de

Firma:

CAPITULO 2.- CLASIFICACIÓN DE SUELO

III.2.1.- SUPERFICIES DE SUELO CLASIFICADO

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES			
CLASE DE SUELO	**PLAN 86 Ha.**	**REVISION 95 Ha.**	**ADAPTACIÓN 00 Ha.**
Suelo Urbano	882,52	927,29	1.056.35
Urbanizable S.O.	203,57	171,56	160.18
Urbanizables S.N.O.	64,23	264.58	(*)179.22
Urbanizable Estratégico	-	-	62.54
Equipamiento Estructurante	*	*	207.62
Suelo Rústico	8.871,68	8.658.57	8.356.09
TOTAL MUNICIPIO	10.022,00	10.022,00	10.022,00

(*) A los efectos de hacer comparativas las magnitudes de los suelos entre los distintos planeamientos se ha asimilado la categoría de urbanizable sectorizado ordenado al antiguo urbanizable programado y el sectorizado no ordenado al no programado anterior.

Las diferencias que es posible observar en el desarrollo del planeamiento desde 1986 son, en primer lugar, la incorporación de los antiguos Sistemas Generales como Suelos Urbanizables y de el campo de Golf del Cortijo de San Ignacio como Suelo Urbanizable Estratégico, con lo cual se suprime la confusión entre destino de uso y categoría de suelo, incorporando los sistemas generales a la clase y categoría de suelo que les corresponde según sus características. En segundo lugar, la introducción de la denominación de Equipamiento Estructurante para aquellos antiguos Sistemas Generales que contenían aprovechamiento privado. Ello hace, conjuntamente con el consumo de suelo derivado de la urbanización y actos de ejecución del Plan, que Telde se mueva en una magnitud cercana a las 8 hectáreas de suelo urbano por año de vigencia de los planes, lo que significa 125 has en los catorce años desde el primer Plan.

Es copia fiel del original
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma

El crecimiento de suelo mayor se produce precisamente en la incorporación de las dotaciones y servicios, que sí suponen un gran incremento en el periodo posterior a la Revisión del 95, a lo largo de la cual el municipio se ha incorporado al nivel de dotaciones y equipamientos adecuado a su tamaño poblacional y a su localización estratégica.

La conclusión que se puede extraer como primera de la visión del cuadro de referencia es que, el Municipio de Telde mantiene el equilibrio entre las clases de suelo, de las cuales aquellos susceptibles de urbanización, se mantienen en los últimos dieciséis años en torno al 15% del total municipal; ello ratifica la justeza de las previsiones de crecimiento contenidas en el inicial Plan de 1.986.

Además de las razones anteriores debe tenerse en cuenta que el municipio de Telde en su Plan General de 1986 ya planteaba un modelo de desarrollo en Suelo Urbano y Urbanizable equivalente en extensión al del Plan General adaptado, consumiendo, del total de suelo disponible, una porción que no alcanza las 7 ha por año en Suelo Urbano y los suelos Urbanizables, en su mayor parte, continúan en proceso de urbanización. Por todo ello, no es posible asimilar referencia directa entre crecimiento poblacional y clasificación y consumo de suelo, dado que de la oferta total el mercado y la estructura de la propiedad seleccionan los lugares de preferente localización en cada momento.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

Diligencia para hacer constar que en ejecución de Sentencia nº 603/99, de 23 de abril, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el recurso 1862/94, y conforme a lo determinado en Auto de 29 de marzo de 2006 del mismo Tribunal, "La zona denominada Bocabarranco Industrial (42.615 m2)" se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado.(1)

Las Palmas de G.C. a, 22 de marzo de 2007.

El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Fdo. Salvador Trujillo Morales

III.2.2 SUPERFICIE DE SUELO URBANO POR NUCLEOS

Para la clasificación y delimitación de los suelos urbanos, el Plan General ha utilizado fundamentalmente el doble concepto de edificación y de infraestructuras que la Ley señala en el art. 50, teniendo en cuenta el apartado b) de dicho artículo, es decir flexibilizando la delimitación en función de las previsiones futuras de completamiento estructural y morfológico, desarrollo de los equipamientos y sistemas generales. La superficie de suelo clasificada como suelo urbano por el Plan General en cada núcleo de población, se ofrece en el siguiente cuadro.

CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO			
NÚCLEO	S.U.C.U.	S.U.N.C.U.	TOTAL S.U.
Bachilleras, Las	17.506	7.545	25.203
Balcón de Telde	90.969	15.814	106.783
Bocabarranco (a Plan Parcial)		42.615 (1)	42.615
Calero Alto, El	54.830		89.211
Calero, El	268.762	149.573	374.165
Callejón de Castillo	101.447	54.968	156.246
Cañavera, La	6.591	4.889	11.480
Caracol, El	61.126	74.810	147.790
Casas Nuevas	123.195	25.565	148.760
Caserones Altos	79.208	14.981	98.120
Cendro	47.355	2.385	58.560
Cruz de Jerez, Urb.	12.640		12.640
Cuatro Puertas	20.855		20.855
Ejido, El	25.300		36.604
Garita, La	379.490	27.870	429.420
Higuera Canaria	24.975	3.760	28.735
Hornos del Rey	53.779		53.779
Huesas, Las	131.001	63.611	194.612
Huesas, Montaña las	37.616	26.943	62.771
Jardinera, La – Goro	86.035	42.665	128.700
Jinámar	269.425	34.463	303.888
Lomo Blanco	46.870	10.970	57.840
Lomo Bristol	38.114	12.784	46.520
Lomo Caraballo	7.548	1.722	9.270
Lomo de la Herradura	445.990	15.687	463.482
Lomo del Cementerio	59.260	26.138	79.715,00
Lomo de los Frailes	14.995	8.052	27.406
Lomo Magullo	50.811	4.400	55.211

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de ..... de .....

Firma:

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE. 2002

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE SECRETARIA

Lomo Salas	25.500	13.810	32.500
Majadilla, La	101.053		101.053
Valle de los Nueve - Malpais	36.799	5.553	44.799
Mareta, La (1)		148.860	
Marpequeña	196.756	17.015	208.591
Medianías, Las	54.693		54.693
Nueva Guinea	19.550	1.665	22.610,00
Ojos de Garza	115.460		133.200,00
Ojos de Garza, Playa	13.100		13.100,00
Ojos de Garza, Urb.	78.875		78.875,00
Pardilla, La	133.978	70.837	204.815
Piletillas. Urb.	60.905	13.710	74.615
Playa del Hombre	205.275		205.275,00
Playa de Melenara	89.070	42.124	154.255,00
Playa de Salinetas	106.386	61.829	106.935,00
Primavera, La	27.130		27.130
Remudas, Las	214.585	3.853	228.670
San Antonio	130.826	58.001	191.032
San José de las Long.(3)			
Tara	55.430		55.430
San Isidro(2)			
Telde Casco	969.675	102.768	1.560.502
Valle de Jinámar	1.715.960		1.715.960
Viña, La(4)			
Z.I. Cruz de la Gallina	125.750		125.750
Z.I. El Goro	530.844	10.710	745.145
Z.I. El Maipez	94.356	104.446	198.802
Z.I. La Francia	28.540		28.540
Z.I. Las Rubiesas	192.967		192.967
Z.I. Salinetas	637.480	122.786	743.965
Totales	8.604.292	1.452.812	10.566.349

(1) Se incluye La Garita, La Mareta, Los Alisios, Los Melones y S. Borondón
(2) Se incluye en La Pardilla
(3) Se incluye en Lomo La Herradura
(4) Se incluye en El Calero
(5) Se incluye en Centro

COPIA FIEL Concuerda

Telde, a 14 de ENE 2002 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE 92

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS EN SUELO URBANO

A) En Suelos consolidados	1.200 viviendas
B) En Suelos no Consolidados	10.269 viviendas
Total nuevas viviendas	**11.469 viviendas**

NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES PROPUESTOS EN SUELO URBANO

A) En Suelos consolidados	152.234 m²
B) En Suelos no Consolidados	257.237 m²
Total nuevo suelo industrial	**409.471 m²**

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y DENSIDADES DERIVADAS DEL ARTÍCULO 36 DEL D.L. 1/2000.

Al objeto de cumplimentar la reserva de espacios libres, dotaciones y equipamientos establecida en el artículo 36 del D.L. 1/2000, así como justificar el límite de densidad y edificabilidad a que vienen sometidos los Suelos Urbanos No consolidados, se acompaña cuadro resumen de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en que se estructura la propuesta del Plan General, referidos los mismos a las unidades homogéneas definidas para el cálculo del Aprovechamiento Medio.

	SUP TOTAL	EDIF. TOTAL	PMS	EQUIP	40/100 M²	DOT+PMS	DIF DOTA.	EDIF BRUTA
A1	18.166	14.850	1.018	10.126	5940	11.144	5.204	0,8175
A2	34.116	32.211	4.963	7.885	12884,4	12.848	-36	0,9442
B1	107.177	112.855	10.996	52.811	45142	63.807	18.665	1,0530
B2	343.904	257.364	41.701	109.415	102945,6	151.116	48.170	0,7484
E	37.916	11.740	3.777	6.275	4696	10.052	5.356	0,3096
G	0	0	0	1.020	0	1.020	1.020	
H					0	0	0	
I				25.176	0	25.176	25.176	
J					0	0	0	
K		0	0	55.002	0	55.002	55.002	
C	21.554	14.149	723	16.672	5659,6	17.395	11.735	0,6564
					0	0	0	
TELDE ALTA	54.055	51.414	7.083	20.724	20565,6	27.807	7.241	0,9511
TELDE BAJA					0	0	0	
Totales	**616.888**	**494.583**	**70.261**	**305.106**	**197833,2**	**375.367**	**177.534**	**0,8017**

Las reservas de suelos dotacionales se realizan en función del artículo 36. 1) al 36. 3) del D.L. 1/2000, aunque en algunos casos, por tratarse de Planeamiento Parcial elaborado con anterioridad a dicho decreto se refieren a Reglamento de Planeamiento que no es de aplicación en este caso. No obstante, se ha comprobado el cumplimiento del precepto legal aplicable.

De acuerdo con el cuadro anterior, excluyendo las áreas de renovación urbana y aquellos ámbitos de Suelo que derivan de las Unidades de Ejecución del Plan General anterior, que no han culminado su desarrollo, la nueva propuesta cumple con el precepto de densidad y dotaciones exigido.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

III.2.3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. SUSO

	SITUACION	SUPERFICIE	SUP. CONST.	VIVIENDAS	APROV. m²/m²
1	Islagolf	162.862	53.926	250	0.3311
2	San Ignacio II	147.440	52.490	240	0.3560
3	Montegolf	83.322	26.040	87	0.3125
4	San Ignacio I	49.927	19.750	141	0.3955
1-3D	Ponce	120.696	36.619	Com.	0.3000
5	San Antonio I	*33.267	38.359	380	*1.1533
1-3K	Salinetas	121.793	49.000	Com.	0.40
6	Z.I. El Goro III	203.591	131.366	Indus.	0.6452
Pau 3	La Garita	65.500	16.000	130	0.25
Sup 4	La Vega	150.400	130.000	900	0.68
Pau 7a	Lomo Taliarte	197.850	47.500	380	0.25
Pau 7b	Melenara	51.000	13.000	125	0.25
Pau 10a	Silva (*)	197.850	114.649	Indus.	0.5794
11	El Goro	74.667	48.903	Indus.	0,40
SUPERFICIE TOTAL		1.601.845		2.633	

- Se trata de un Sector discontinuo de 33.267 m², más 10.000 m² del parque urbano, más 2.662 m² de la plaza del estanque de la calle Alto de los Leones, más 1.915 del equipamiento deportivo, en total la superficie asciende a 47.844 m², lo cual da una edificabilidad de 0.80 m²/m².

NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

Total nuevas viviendas en SUSO **2.633 viviendas**

NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES PROPUESTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

Total nuevo suelo industrial en SUSO **417.788 m²**

COTEJADO. Conforme con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
AYUNTAMIENTO DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

III.2.4 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.

SUSNO	SITUACION	SUP.TOTAL	SUP CONST.	VIV.	EDIF. M²/m²
SUP 3	Cra. Melenara	154.760	108.250	800	0,68
1	Piletillas (*)	47.600	14.100	100	0,30
2	S. Antonio	88.897	22.224	180	0,25
Jinámar	Jinámar	79.908	24.000	200	0,30
6	P.del Hombre	78.000	19.000	155	0,25
10b	Aguadulce	121.021	48.400	Indus.	0,40
10c	Plaza Toros	119.135	37.500	Indus.	0,32
11	El Goro	190.000	76.000	Indus.	0,40
SUPERFICIE TOTAL		**879.321**	**349.474**	**1435**	

SECTOR	USO COMPATIBLE (*)	EDIF. TOTAL	SUP.TOTAL
1-3a-1 Bocabarranco	Industrial, Comercial, almacenaje	16.885	56.283
1-3a-2Piedras Caídas	Artesanía, Parque Ferial, Comercial	10.290	41.150
1-3b La Pardilla	Artesanía, Parque Ferial, Comercial	20.775	83.102
1-3e La Mareta Este	Comercial, Sanitario, No residencial	53.000	151.895
1-3f El Molino	Comercial, No Residencial	14.070	35.373
1-3g Marpequeña	Com., Almacenaje, Ocio, Deportivo	33.000	82.680
1-3h El Calero Norte	Comercial, No residencial	26.400	83.340
1-3ja Bco. Calero	Industrial, Almacenaje, Comercial	10.760	26.900
1-3jb Huesas Norte	Industrial, Almacenaje, Comercial	8.700	21.700
1-3n Gando Ojos G.	Industrial, Parque Ferial	82.750	331.275
TOTAL		**276.630**	**913.698**

TOTAL SUPERFICIE S.U.S.N.O. 1.783.019 m²
NUEVAS VIVIENDAS EN S.U.S.N.O 1.435 viviendas
NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES EN S.U.S.N.O. 430.156 m²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia fiel del original. Telde, a 14 ENE. 2002 de ..... de ..... Firma.
AYUNTAMIENTO DE TELDE

III.2.5 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO.

SUNSE	SITUACION	SUP.TOTAL	SUP CONST.	VIV.	EDIF. M²/m²
CORTIJO	SAN IGNACIO	625.435	6.254	0	0.01
SUPERFICIE TOTAL		**625.435**	**6.254**	**0**	

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

Cumplimiento de la reserva del artículo 71.1A)

	SITUACION	SUPERFICIE	SUP. CONST.	VIVIENDAS	RESERVA	
					%	Nº VIV.
1	Islagolf	162.862	53.926	250	0	
2	San Ignacio II	147.440	52.490	240	10	24
3	Montegolf	83.322	26.040	87	0	
4	San Ignacio I	49.927	19.750	141	10	14
1-3D	Ponce	120.696	36.619	Com.	0	
5	San Antonio I	33.891	38.359	380	10	38
1-3K	Salinetas	121.793	56.500	Com.	0	
6	Z.I. El Goro III	203.591	131.366	Indus.	0	
Pau 3	La Garita	65.500	16.000	130	0	
Sup 4	La Vega	150.400	130.000	900	30	270
Pau 7a	Lomo Taliarte	197.850	47.500	380	10	38
Pau 7b	Melenara	51.000	13.000	125	0	
Pau 10a	Silva (*)	139.530	29.000	Indus.	0	
SUSO 12	La Jardinera	74.667	48.903	Indus.	0	
SUPERFICIE TOTAL		**1.601.845**		**2.633**		**384**

Nº	SUSNO	SITUACION	SUP.TOTAL	SUP.CONST.	VIV.	%	NºVIV.
1	SUP 3	Cra. Melenara	154.760	108.250	800	40	320
2	1	Piletillas (*)	47.600	14.100	100	25	25
3	2	S. Antonio	88.897	22.224	180	10	18
4	Jinámar	Jinámar	79.908	24.000	200	30	60
SUPERFICIE TOTAL			**371.165**	**168.574**	**1280**		**423**

PP	SITUACION	SUP. TOTAL	SUP MAX. CONST.	Nº VIV.	%	Nº VIV.
6	P.del Hombre	78.000 m²	19.000 m²	155	10	15
SUPERFICIE TOTAL		**78.000 m²**		**155**		**15**

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS EN SUELO URBANIZABLE: 4.068
TOTAL RESERVA DE VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: 822

RESERVA DE VIVIENDAS EN TANTOS POR CIENTO RESPECTO DE TOTAL: 20.2%

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

III.2.6 APLICACIÓN DEL MODELO A LOS SUELOS URBANIZABLES DE LA GC-1

SUELOS URBANIZABLES GC-1 1995 - 2001				
	1995		2001	
DENOMINACIÓN	Nº	SUPERFICIE	Nº	SUPERFICIE
Bocabarranco	1.3.a	128.600	1.3.a1	56.283
		0	1.3.a2	41.150
Lomo Caraballo	1.3.b	132.000		83.102
Las Tapias (Ponce)	1.3.d	138.000	SUSO	120.696
El Molino	1.3.f	60.000		35.373
El Calero	1.3.h	68.300		83.340
Las Huesas	1.3.j	47.000	1.3.j.a	26.900
		0	1.3.j.b	21.700
Salinetas	1.3.k	134.000		121.793
Las Huesas	1.3.m	31.100	Desclasificado	
Dopesa	1.3.u	50.000	Desclasificado	
Gando Ojos de Garza	1.3.n	166.200		331.275
Gando	1.3.o	235.000	Desclasificado	
Marpequeña	1.3.g	0		82.680
		0	SUSO 10a	197.850
Aguadulce	PAU-10	220.560	SUSO 10b	121.021
			SUSO 10c	119.135
La Jardinera	PAU-11	201.000		190.000
		1.611.760		1.632.298

DILIGENCIA: Concuerda con el original. Telde a 14 de ENE. de 2002

Del análisis del cuadro anterior se deduce que las superficies que se derivan del Plan General de 1995 y del Plan Especial Conjunto de la GC-1, la presente Adaptación mantiene en su misma dimensión la propuesta aprobada definitivamente anterior. Una diferencia de únicamente veintiún mil metros en un total de más de un millón seiscientos mil, parece adecuada a los ajustes realizados por la Adaptación.

De todos modos, la conclusión que se extrajo del informe municipal previo a la Aprobación Definitiva del Plan Especial Conjunto de la GC-1, respecto a la condición de futuro a largo plazo de la ordenación propuesta, se ha cumplido en sus propios términos, dado que, hasta el momento actual, de la totalidad de sectores disponibles, únicamente el de La Mareta, que no llega al 10% de la superficie total ha tenido consolidación urbanística. Ello en un plazo temporal superior a los seis años,

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

lo cual nos viene a reafirmar en la posición de desarrollo a largo plazo de este estratégico sector que, por su condición, se incorpora al territorio ordenado por oportunidades temporales y no por oferta extensiva de suelo.

De otro lado, la incógnita de desarrollo del Plan Director del Aeropuerto de Gando Gran Canaria viene a afectar de forma directa a los suelos urbanizables anejos al ámbito aeroportuario, lo cual deja casi 500.000 m² en situación de expectación hasta tanto se aclaren las circunstancias derivadas de la aplicación de aquél.

Por todo ello, la propuesta que se somete a aprobación se ajusta a la contenida en el Plan anterior prácticamente sin incremento de superficie y significa una importante reserva de suelo estratégico en una situación privilegiada del municipio.

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

III. 3 SECTORES DE ASENTAMIENTO RURAL

CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO EN ASENTAMIENTO RURAL	
NÚCLEO	**S.R.A.R.**
Barrillos, Los	39.950
Barros, Los	41.200
Breña, La	70.529
Cazadores	39.161
Gavia, La	45.885
Montaña Las Palmas	49.807
Palmital, El	49.726
San Roque, Cruce de	22.265
Solana, La	54.584
Tecén	30.494
Lomo Catela	93.140
Lomo De Las Cuevas De Jerez	53.638
Lomo Pollo	50.753
Montaña Las Palmas	11.479
Palmital Bajo	18.974
Viña Rocona	21.125
Valle de Casares	18.626
TOTAL S.R. ASENTAMIENTOS	711.336

III .4 SECTORES DE ASENTAMIENTO AGRICOLA

CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO EN ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	
NÚCLEO	**S.R.A.A.**
Cañada de los Perros	12.340
Finca La Salud	90.107
Las Medianías 2	27.350
TOTAL ASENTAMIENTOS AGRICOLAS	129.797

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE 2002 de 2002

Firma:

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO: 14 ENE 2002

CUADRO RESUMEN DE SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES		
CATEGORÍA	RESIDENCIAL HAS.	INDUSTRIAL HAS.
URBANO CONSOLIDADO	691.00	169.00
URBANO NO CONSOLIDADO	115.04	25.72
URBANIZABLE ORDENADO	118.41	41.77
URBANIZABLE NO ORDENADO	136.29	43.01
TOTALES	**1.060.74**	**279.50**

III. 5 USO GLOBAL SISTEMAS GENERALES

CUADRO RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES		
DENOMINACION	SUPERFICIE m^2.	SUPERFICIE HAS.
SV - Red Viaria	2.281.094	228,10 Has.
IC – Inst. Complementarias	3.557.200	355,72 Has.
SG-1 Espacios Libres	2.720.238	272,02 Has.
SG-2 Areas de Ocio	20.000	2,0 Has.
SG-3 Parques deportivos	428.500	42,85 Has.
SG-4 Administrativos		
SG-5 Comerciales		
SG-6 Culturales y Docentes		
SG-7 Sanitario	302.140	30,21 Has.
SG-9 Infraestructuras	114.151	11,41 Has.
EE-1-3 Mixto Autovía	1.407.721	140.77 Has.
TOTALES	**10.831.044**	**1.083,10 Has.**

Al objeto de completar el resumen de superficies del municipio se asimila la cantidad anterior a Suelo Rústico de Protección de Infraestucturas, aunque ello produzca una desviación mínima por repetir aquellos SG adscritos a Suelos Urbanizables.

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE 2002 de

Firma:

III. 6 USO GLOBAL SUELO RUSTICO

CUADRO RESUMEN S. RUSTICO	En m²	En Has.
EPE - Especial Protección Natural	9.057.423	905.74
EPA - Especial Protección Agraria	11.059.855	1.105.98
PE - Protección Natural	10.028.882	1.002.88
PA - Protección Agraria	12.451.344	1.245.13
EPR – Protección Minera Restauración	548.236	54.82
ZER – Protección Minera	342.147	34.21
PN - Protección Costera	2.355.026	235.50
PB - Protección Hidrológica	4.088.170	408.81
PP - Protección Paisajística	18.754.211	1.875.42
PEN- Protección de Entornos	213.042	21.30
PI Protección de Infraestructuras	5.949.710	594.97
PP (A) Paisajística ligada Agricultura	7.778.921	777.89
PT – Protección Territorial	92.800	9.28
AR Asentamiento Rural	711.336	71.13
AG Asentamiento Agrícola	129.797	12.97
TOTAL	**83.560.900**	**8.356.09**

III.7 RESUMEN GENERAL DE USOS GLOBALES DEL TERRITORIO	
RESIDENCIAL	1.060.74
INDUSTRIAL	279.50
COMUNICACIONES	228.10
INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	355.72
ZONAS LIBRES, OCIO Y DEPORTES	316.87
EQUIPO COMUNITARIO	30.21
INFRAESTRUCTURAS	11.41
EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES	140.77
RESTO SUELO RUSTICO	7.413.78
TOTALES	10.022,00 Has

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de ENE. 2002 de
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

III 8 SISTEMAS GENERALES

III.8.1 SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACION Y ACCESOS.- RED VIARIA (S.V.)

A los efectos de las superficies ocupadas por el sistema general de redes viarias se ha contabilizado únicamente la franja de dominio público de la vía.

V.I.R. Vías de Interés Regional.		
Autopista GC-1	788.250	Ejecutado
Autovía Tramo 1	62.000	Ejecutado
Autovía Tramo 2	27.500	Ejecutado
Autovía de Circunvalación	78.900	Ejecutado
Tangencial de Telde	750.000	Plan General
Desdoblamiento Las Remudas-La Garita	11.200	Plan General
TOTAL	1.717.850	
S.V.2. Vías Insulares		
Vía Costera	41.280	Plan General
Rambla parte nueva	22.374	Ejecutado
Vía Costera Z.I. Salinetas	18.300	Ejecutado
Desdoblamiento Casas Nuevas-Melenara	17.050	Plan General
Desdoblamiento Circunvalación	19.200	Plan General
C-812 Jinámar - Telde	156.000	Ejecutado
C-816 Telde - Ingenio	60.960	Ejecutado
Cazadores - Telde	209.600	Ejecutado
Telde - Sta. Brígida	135.680	Ejecutado
Valsequillo - Telde	65.600	Ejecutado
Reforma vía Ejido-Lomo Magullo	31.100	Revisión P.G.
Corrección Nudo Caserones Bajos	5.100	Revisión P.G.
TOTAL	782.244	

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

S.V.3. Vías Locales.		
Carretera La Pardilla 1	23.760	Ejecutado
Carretera La Pardilla 2	17.520	Ejecutado
Montaña Las Huesas - Cruz de Jerez	32.700	Ejecutado
Telde - Cazadores (por Egido)	49.640	Ejecutado
Cruce de San Roque - Valsequillo	18.420	Ejecutado
Jinámar - Hornos del Rey	9.900	Ejecutado
TOTAL	151.943	

RESUMEN SISTEMA GENERAL VIARIO S.V.	
Total Superficie S.V. Ejecutadas	1.840.750
Revisión Plan General	183.030
No programado Revisión Plan General	257.314
TOTAL	2.281.094

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de ENE 2002 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

III.3.2.2.- INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS		
I.C.1.- Aeropuertos		
Aeropuertos I. Gando	1.670.000	Ejecutado
Parque Aeroportuario	1.780.000	Consorcio
	3.450.000	
I.C.2.- Puertos Marítimos		
Puerto Industrial CINSA	26.500	Ejecutado
Muelle de Taliarte	17.800	Ejecutado
Muelle Punta de la Madera	8.200	Concertado
Servicios Portuarios Taliarte	16.200	Plan General
	68.700	
I.C.3.- Estaciones de intercambio de transporte		
Estación central de autobuses	4.050	Ejecutado
Ampliación estación	10.250	SUP-1
Estación transporte mercancías	2.000	SUP-1
Cent. de información y distribución	1.000	Ejecutado
	17.300	
I.C.4.- Intercambio con automóvil privado		
Aparcamiento Central	14.000	Arauz
Aparcamiento Arnao	7.200	P.E. Arnao
	21.200	
TOTAL SUPERFICIE I.C.		
IC-1		3.450.000
IC-2		68.700
IC-3		17.300
IC-4		21.200
TOTAL		3.557.200

COPIA Concuerda con el original
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

III.3.2.3.- SISTEMAS GENERALES DE DOTACION BASICA

A) ESPACIOS LIBRES

A los efectos de cómputo de las superficies de sistemas generales de espacios libres, se contabilizan únicamente aquellos que sirven a la totalidad del Municipio, no incluyéndose los espacios libres de sector, aunque su escala supere a los generales,; tal es el caso del parque del Polígono de Jinámar que con una superficie de trescientos cincuenta y siete mil sesenta y seis m² (357.066 m²) se trata de una dotación sectorial.

La medición se ha efectuado en la planimetría a escala 1:1000 en aquellos casos en que el sistema general venía reflejado en la misma. En el resto de los casos se ha utilizado la escala 1:5000. En el caso de contradicción entre una y otra medición prevalecerá la correspondiente a la escala mayor.

No se computan en este apartado las áreas de ocio y recreo relacionadas con las zonas de protección paisajística y ecológica, de playa y de montaña que vienen recogidas en su correspondiente capítulo de suelo rústico protegido. A los efectos de cumplir el precepto legal de 5 m2 por habitante de este sistema general se cumple para la previsión al horizonte de la Adaptación del Plan General de 100.000 habitantes como hipótesis mínima para el año 2010.

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE 2002 de ..... de .....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

SG	Denominación	Gestión	Categoría	Superficie m²
Sg1	Parque Marpequeña	P.G.	Pen	27.585
Sg1	Parque Las Huesas	P.G.	Pen	28.500
Sg1	Parques Z.I. Salinetas	P.G.	Pen	23.100
Sg1	Parque Urbano Casas Nuevas	P.G.	SUCU	4.475
Sg1	El Calero A	P.G.	Pen	8.952
Sg1	El Calero B	P.G.	Pen	8.115
Sg1	Parque Playa del Hombre	P.G.	SUSNO	16.650
Sg1	Espacios Libres Caserones Altos	P.G.	Pen	46.905
Sg1	Parque Urb. Gasolinera Jinámar	P.G.	Pen	12.800
Sg1	Parque Urb. C/ Oviedo	P.G.	SUNCU	7.560
Sg1	Parque Arnao	P.G.	SUCU	13.382
Sg1	Plaza Arnao	P.G.	SUCU	10.100
Sg1	Parque S. José de Las Longueras	P.G.	Pen	53.935
Sg1	Parque Arauz	P.G.	SUNCU	9.012
Sg1	Parque S. Gregorio	P.G.	SUCU	21.500
Sg1	Parque Urbano	P.G.	SUNCU	11.860
Sg1	Parque Lomo Los Muertos	P.G.	Pen	28.755
Sg1	Parque La Herradura	P.G.	Pen	34.635
Sg1	Parque Valle Los Nueve	P.G.	Pen	6.030
Sg1	Parque Z.I. El Goro	P.G.	Pen	71.600
Sg1	Parque Ojos de Garza	P.G.	P.i.	20.575
Sg1-3	Parque La Gomera	P.G.	Pen	49.695
Sg1-3	Parque Urbano y Deportivo Calero	Revisión 95	Pen	48.700
Sg1-3	Espacios Libres y Deportivos La Pardilla	P.G.	SUSO 1-3 d	20.785
Sg1-3	Espacios Libres y Deportivos Las Remudas	P.G.	SUSO 1-3 d	12.283
Sg1-3	Espacios Libres La Mareta	Existente	SUNCU	13.905
Sg1-3	Espacios Libres y Deportivos P.Melenara	P.G.	Pen	25.723
Sg1a	Parque Urbano S. Francisco	PERI	SUCU	9.870
Sg1b	Espacios Libres S. Francisco	P.G.	Pen	27.850
Sg1c	Parque S. Juan	P.G.	SUCU	130.000
EE 1-3g	Parque-Restaurante	P.E.G.C1	Pen	37.760
			Total Sup. M²	**842.597**
Especial	Parque Barranco Real de Telde			1.520.575
Especial	Palmeral de Jinámar			357.066
			Total Sup. M²	**2.720.238**

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de

Firma:

B. ÁREAS PÚBLICAS DE OCIO, CULTURAL Y RECREATIVO (SG-2)

Sistema General	Denominación	Gestión	Categoría	Superficie m²
Sg2	Parque Ferial La Barranquera	P.G.	Pen	20.000
			Total Sup. M²	**20.000**

COTEJADO: Con el original.
Telde, a 14 ENE 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

C. PARQUES DEPORTIVOS (SG-3)

Sistema General	Denominación	Gestión	Categoría	Superficie m²
Sg3	Deportivo Las Remudas	Existente	Pen	11.830
Sg3	Deportivo Las Huesas	P.G.95	Pen	11.700
Sg3	Deportivo Casas Nuevas c/ Hierro	P.G.	Pen	11.590
Sg3	Deportivo Casas Nuevas barranco	Existente	Pen	5.725
Sg3	Equipamiento Deportivo La Pardilla	Existente	Pen	35.252
Sg3	Equipamiento Docente P. De Asturias	P.G.	Pen	29.750
Sg3	Deportivo Melenara	P.G.		40.156
Sg3	Deportivo Caserones Altos	P.G.	Pen	10.625
Sg3	Deportivo Lomo Magullo	P.G.	Pen	20.220
Sg3	Deportivo Palmital Bajo	P.G.	Pen	11.300
Sg3	Deportivo Cañada de los Perros	P.G.	Pen	13.600
Sg3	Deportivo La Medianía	P.G.	Pen	8.306
Sg3	Deportivo Cuatro Puertas	P.G.	Pen	1.860
Sg3	Deportivo Arauz	P.G.	SUNCU	12.337
Sg3	Deportivo	P.G.	Pen	9.525
Sg3	Equipamiento Docente Caracol	P.G.	SUNCU	5.769
Sg3	Deportivo La Herradura	P.G.	SUCU	22.330
Sg3	Deportivo Valle de Los Nueve Alto	P.G.	Pen	10.625
Sg3	Deportivo Ojos de Garza	P.G.	Pi	17.000
Sg3.9	Campo de Tiro Lomo Pollo	P.G.	P.T.	139.000
			Total Sup. M²	**428.500**

APROBACIÓN PLENO 14 ENE 2002

TOTAL SUPERFICIES S.G 1, 2, y 3:	
SG-1	2.720.238
SG-2	20.000
SG-3	428.500
TOTAL	3.168.738

D) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG4, 5, 6, 7 y 8)

- Se recogen en este apartado las superficies de los sistemas generales de equipamiento comunitario que el Plan General determina como elementos de nueva creación, no se recogen los sistemas generales pertenecientes a este grupo y que ya existen y el Plan General no propone su modificación, a los efectos de hacer claro y comprensible el listado.

COTEJADO: Conforme con el original
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:

Sistema General	Denominación	Gestión	Categoría	Superficie m²
Sg4	Administrativo Jinámar	P.G.	SUNCU	1.260
Sg4	Administrativo Estación de Guaguas	P.G.	SUNCU	21.391
Sg4	Administrativo Ctra. Melenara	P.G.	SUSNO	18.439
Sg4	Área de Servicios	P.G.	SUNCU	7.000
Sg5	Equipamiento Reserva P. Del Hombre	P.G.	Pen	29.015
Sg6	Equipamiento Cultural Museo La Vega	Revisión	SUSNO	2.605
Sg6	Agropecuario experimental Calasio	P.G.	P.a.	201.585
Sg6	Cultural Auditorio	P.G.	SUCU	6.220
Sg7	Clínica Doramas	Existente	Pen	19.375
Sg7	Residencia Taliarte	Existente	Pen	43.000
Sg7	Docente Las Bachilleras	P.G.	Pen	11.000
Sg7	Cementerio Lomo Cementerio	P.G.	P.I.	9.290
Sg7	Cementerio Lomo Gordo	P.G.	P.I.	175.000
Sg-7.5	Sanitario-Comercial Castillo	P.G.	Pen	6.120
Sg8	Depósitos Municipales S. Antonio	Existente	SUCU	2.425
			Total Sup. M²	**503.725**

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

III.3.2.4.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SG-9)

Se consigna bajo este epígrafe todos los suelos e instalaciones necesarias para dotar de los servicios básicos de infraestructuras al Término Municipal de Telde, vienen recogidos en los Planos B de estructura orgánica del territorio con la simbología S.G.9.; no se incluyen las redes ni instalaciones secundarias que tienen servicio de sector.

Sistema General	Denominación	Gestión	Categoría	Superficie m²
Sg9	Depósito Las Remudas	Existente	P.i.	2.580
Sg9	Desaladora Z.I. Salinetas	Existente	Pen	5.811
Sg9	Depósito La Primavera	Existente	Pen	11.295
Sg9	Depósito P. Del Hombre	P.G.	SUSO	1.315
Sg9	Presa de Salviaindia	P.G.	P.i.	13.996
Sg9	Depósito Los Barrillos	P.G.	P.i.	5.237
Sg9	Depósito de Nareas	P.G.	SUNCU	4.536
Sg9	Depósito S. José de Las Longueras	P.G.	Pen	11.200
Sg9	Depósito Silva	P.G.	P.i.	4.306
Sg9	E.D.A.R. Hoya del Pozo	P.G.	P.i.	45.975
Sg9	Depuradora Industrial	P.G.	P.i.	7.900
			Total Sup. M²	**114.151**

III.3.2.5.- EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

E. ESTRUC.	*SUPERFICIE m²*	*USOS COMPATIBLES*	*OCUPACION MAXIMA*
E.E.1-3-5	336.510	Equipamiento (*)	20% 0,28 m²/m².
E.E.1-3-B	55.515	Hotelero, Restauración	15% 0,4 m²/m².
E.E.1-3-C	39.011	Comercial	40% 0,5 m²/m².
E.E.1-3-G	37.760	Comercial, Restauración	25% 0,3 m²/m².
E.E.1-3-M	150.000	Industrial, Comercial	30% 0,4 m²/m².
E.E.1-3-T	100.000	Parque Tecnológico	45% 0,55 m²/m².
E.E.1-3-U	619.995	Residencial, Casa Club	5% 0,06 m²/m².
E.E.1-3-V	112.000	Social, Sanitario	10% 0,12 m²/m².
EE Cortijo	625.435	Campo de Golf, Casa Club	0.1% 0,01 m²/m².
Total	2.076.226		

COTEJADO: Concuerda con el original

Telde, a 14 ENE 2002 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

III.3.2.4.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SG-9)

Se consigna bajo este epígrafe todos los suelos e instalaciones necesarias para dotar de los servicios básicos de infraestructuras al Término Municipal de Telde, vienen recogidos en los Planos B de estructura orgánica del territorio con la simbología S.G.9.; no se incluyen las redes ni instalaciones secundarias que tienen servicio de sector.

Sistema General	Denominación	Gestión	Categoría	Superficie m²
Sg9	Depósito Las Remudas	Existente	P.i.	2.580
Sg9	Desaladora Z.I. Salinetas	Existente	Pen	5.811
Sg9	Depósito La Primavera	Existente	Pen	11.295
Sg9	Depósito P. Del Hombre	P.G.	SUSO	1.315
Sg9	Presa de Salviaindia	P.G.	P.i.	13.996
Sg9	Depósito Los Barrillos	P.G.	P.i.	5.237
Sg9	Depósito de Nareas	P.G.	SUNCU	4.536
Sg9	Depósito S. José de Las Longueras	P.G.	Pen	11.200
Sg9	Depósito Silva	P.G.	P.i.	4.306
Sg9	E.D.A.R. Hoya del Pozo	P.G.	P.i.	45.975
Sg9	Depuradora Industrial	P.G.	P.i.	7.900
			Total Sup. M²	**114.151**

III.3.2.5.- EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

E. ESTRUC.	SUPERFICIE m²	USOS COMPATIBLES	OCUPACION MAXIMA
E.E.1-3-5	340.231	Equipamiento (*)	20% 0,29 m²/m².
E.E.1-3-B	55.515	Hotelero, Restauración	15% 0,4 m²/m².
E.E.1-3-C	39.011	Comercial	40% 0,5 m²/m².
E.E.1-3-G	37.760	Comercial, Restauración	25% 0,3 m²/m².
E.E.1-3-M	150.000	Industrial, Comercial	30% 0,4 m²/m².
E.E.1-3-T	100.000	Parque Tecnológico	45% 0,55 m²/m².
E.E.1-3-U	619.995	Residencial, Casa Club	5% 0,06 m²/m².
E.E.1-3-V	112.000	Social, Sanitario	10% 0,12 m²/m².
EE Cortijo	625.435	Campo de Golf, Casa Club	0,1% 0,01 m²/m².
Total	2.076.226		

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Telde, a 10 ENE 2003

COTEJADO: Concuerda con el original.
Firma

BÁSICAS

Las determinaciones que la Revisión del Plan General de Telde establece en cumplimiento del art. 19 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y arts. 29 y 30 del Reglamento de Planeamiento, en los diversos niveles de pormenorización son:

1.- SISTEMAS GENERALES

1.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS
1.1.1.- En suelo Urbano:

- Depósito Regulador en San José de las Longueras
- Potabilizadora en Caserones Bajos

1.1.2.- En Suelo Urbanizable Programado:

- Depósitos Reguladores en Cine Capri

1.2.- ENERGIA ELECTRICA
1.2.1.- En Suelo Urbano:

- Nueva Planta de transformación y distribución de energía eléctrica localizada en la zona verde de Arauz

1.2.2.- En Suelo Urbanizable

- Nueva Planta en el Sector de Arauz

1.3.- SANEAMIENTO

1.3.1.- En Suelo Urbano

- Estación Depuradora en Lomo los Melones
- Estación Depuradora en Ojos de Garza
- Estación Depuradora en Jinámar

1.3.2.- En Suelo Urbanizable Sectorizado

- Ampliación de la Estación Depuradora de Lomo los Melones para recogida de los caudales del sector.
- Estación Depuradora en El Goro.

1.3.3.- En Suelo Rústico

- Estación Depuradora en Jinámar

1.4. RED VIARIA

- S.V.1. Vías fundamentales
- S.V.2. Vías básicas
- S.V.3. Vías territoriales

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO:
14 ENE 2002

- I.C.3. Ampliación de la Estación de Transporte de pasajeros
- I.C.3. Estación de distribución de transporte - mercancías

Todos estos sistemas Generales se encuentran localizados en los planos correspondientes, además en el Programa de Ejecución Pública.

2.- REDES DE SERVICIOS

2.1.- En Suelo Urbano

Las redes fundamentales de distribución de agua, electricidad, alcantarillado y sistema viario serán las existentes en el momento actual, por considerarse totalmente suficientes tal como se desprende de la Información Urbanística.

2.2.- En Suelo Urbanizable

La red viaria fundamental y básica figura en los planos correspondientes dado su importancia como instrumento regulador de la morfología del desarrollo urbano de Telde.

El resto de las redes de servicios se desarrollarán por los Planes Parciales y los correspondientes Proyectos de Urbanización de acuerdo con los niveles de dotación y tecnológicos contenidos en las Normas Urbanísticas de este Plan.

Parece obvio que el trazado de las redes, tal como podría desprenderse de la interpretación de los artículos antes mencionados de la Ley y del reglamento de Planeamiento, sería un esfuerzo inútil, toda vez que la Revisión del Plan establece la posibilidad de revisión del Programa del SUSO y SUSNO en caso de su no realización y su nueva recalificación de suelo rústico.

Telde, Enero 2002

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

INDICE

CAPITULO 1.- INTRODUCCION **1**

I.1.- ELABORACION DE LA REVISION/ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL 1

CAPITULO 2.- DIAGNOSTICO GENERAL **1**

I.2.1.- SINTESIS DE LA INFORMACION 1
I.2.2.- UNA IDEA DE CIUDAD 8
I.2.3.- COMPETENCIA DE USOS 8
I.2.4.- DEFICITS 8
I.2.6.- LA GESTION DEL PLAN 9

CAPITULO 1.- GENERALIDADES **10**

II.1.1.- METODOLOGIA 10

CAPITULO 2.- MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO **17**

II.2.1.- OBJETIVOS GENERALES 17
II.2.2. EL CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA 40
II.2.3. EL AEROPUERTO Y EL PARQUE AEROPORTUARIO 41
II.2.4.- OBJETIVOS PARA EL SUELO RÚSTICO 42
A) DEFINICION DE ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO *43*
B) LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS EN LA PROPUESTA DE LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL. *46*
C) EL MODELO DE ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO *47*
II.2.5. OPERACIONES BASICAS PARA LA CONCRECION FISICA DEL MODELO 50

CAPITULO 1.- DESCRIPCION **55**

III.1.1.- CARACTERISTICAS BASICAS 55
III.1.2.- INSTRUMENTACION 55
III.1.3.- TIPOLOGIA DE ASENTAMIENTO 56
III.1.4.- CONTENIDO AMBIENTAL 60
MEDIDAS AMBIENTALES QUE AFECTAN A LOS SECTORES DE NUEVA CLASIFICACIÓN Y SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS POR LA URBANIZACIÓN 87

CAPITULO 2.- CLASIFICACIÓN DE SUELO **90**

III.2.1.- SUPERFICIES DE SUELO CLASIFICADO 90
III.2.2 SUPERFICIE DE SUELO URBANO POR NUCLEOS 91

NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS EN SUELO URBANO **93**

NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES PROPUESTOS EN SUELO URBANO **93**

CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y DENSIDADES DERIVADAS DEL ARTÍCULO 36 DEL D.L. 1/2000. ..... **93**

III.2.3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. SUSO 95

NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO **95**

NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES PROPUESTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO **95**

III.2.4 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO. 96
TOTAL SUPERFICIE S.U.S.N.O. 1.793.019 m² *96*

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 ENE. 2002 de
Firma:
El Secretario,
APROBACIÓN PLENO: 14 ENE. 2002
M.I. AYTO. DE TELDE

III.2.5 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO. 96
III.2.6 APLICACIÓN DEL MODELO A LOS SUELOS URBANIZABLES DE LA GC-1 98

SUELOS URBANIZABLES GC-1 1995 - 2001 98

III. 3 SECTORES DE ASENTAMIENTO RURAL 100
III .4 SECTORES DE ASENTAMIENTO AGRICOLA 100
III. 5 USO GLOBAL SISTEMAS GENERALES 101
III. 6 USO GLOBAL SUELO RUSTICO 102
III.7 RESUMEN GENERAL DE USOS GLOBALES DEL TERRITORIO 102
III 8 SISTEMAS GENERALES 103
III.3.2.2.- INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS 105
III.3.2.3.- SISTEMAS GENERALES DE DOTACION BASICA 106
III.3.2.4.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SG-9) 110
III.3.2.5.- EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES 110
SECCION 3ª.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS 111
1.- SISTEMAS GENERALES 111
2.- REDES DE SERVICIOS 112
2.1.- En Suelo Urbano 112
2.2.- En Suelo Urbanizable 112

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENE. 2002 de .....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE. 2002

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

Vol. I CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Plan Estructural del Plan General de Ordenación de Telde

M.I. Ayuntamiento de Telde Diciembre 2001

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda
Anexo Cálculo Aprovechamiento Medio
con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de.....
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

1. CALCULO DE LOS PARAMETROS PARA LA DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Los artículos 32.8.b).2) y 60. de la LOTENC'00, establecen la obligatoriedad para los Planes Generales de fijar el Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización y Urbanizable Sectorizado para el desarrollo urbano previsible en ejecución del Plan.

En este sentido, uno de los documentos integrantes de la Memoria del Plan General, es el constituido por el sistema de ponderación de los parámetros aplicables al cálculo del Aprovechamiento Medio del suelo urbano y urbanizable sectorizado.

Esta técnica urbanística, introducida por Ley de Reforma de 1975, y elaborada por el Texto Refundido de 1992, e insuficientemente desarrollada por el Reglamento de Planeamiento de 1978 tiene, en su doble carácter de instrumento de distribución de cargas y beneficios del planeamiento y de igualación de la renta diferencial II del suelo, escasa experiencia de aplicación en Canarias, en particular para la ejecución de los sistemas generales y orgánicos del territorio, así como para la consecución de las dotaciones de carácter local precisa para el completamiento de los núcleos urbanos existentes.

Por ello, se ha buscado a propósito un sistema de ponderación elemental y fácilmente comprensible en un ámbito territorial que, como el del municipio de Telde, está en pleno proceso de formación (y transformación), y en el que la capacidad de gestión urbanística, por parte de la Administración es sumamente limitada. Pero la sencillez del sistema, no debe confundirse con simplicidad o discrecionalidad en la elección del método de ponderación ya que, en definitiva, se trata de extraer de la realidad estructural urbana, aquello elementos estables y dinámicos, que determinan la tendencia largo plazo de la evolución del sistema urbano.

Resulta obvio que dichos elementos activos permiten identificar las variables significativas del sistema y la explicación, por métodos cuantitativos, de los parámetros que definen el concepto de aprovechamiento urbanístico referidos al uso y localización del suelo, en relación con el modelo global de ordenación elegido.

Fundamentalmente, dichos parámetros afectan a variables físicas (funcionales y geográficas), que tienen un correlato económico (mercado de suelo y renta del suelo) en base a las demandas previstas por el comportamiento del sistema global (insular).

Desde este punto de vista, la Información Urbanística ha confirmado que Telde, dentro del sistema territorial insular es un área en crecimiento, cuantificado a través de las variables demográficas (tasa intercensal y su proyección al horizonte del Programa del Plan), físicas (superficie asignada a usos urbanos, residencial e industrial) y económicas (localización de actividades productivas, industriales y de servicios, así como los cultivos forzados). En este proceso ha influido extraordinariamente la ventajosa posición geográfica del municipio, tanto respecto de la gran concentración urbana de Las Palmas, como del área turística del Sur de la Isla, que se ha visto reforzada por la construcción de la autopista GC-1, lo que ha representado una mejora sustancial de su accesibilidad territorial. Al propio tiempo, la excelente aptitud del suelo para la edificación en la zona central, ha permitido una expansión rápida de los asentamientos urbanos, aprovechando las ventajas de localización próxima a un centro especializado de servicios como el constituido por el núcleo central de Telde.

Con una buena oferta de suelo para la localización industrial (accesible y urbanizada) de iniciativa privada, y como mercado alternativo para la escasez de suelo residencial en Las Palmas, el uso residencial se ha configurado como el de carácter preferente en el mercado local, con una distribución del valor de gradiente exponencial negativo en función de la distancia al área central, tanto por este factor, como por las aparentes diferencias de productividad (1). En

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC 2001 de
Firma:
AYUNTAMIENTO DE TELDE

el futuro previsible (horizonte del Plan), ninguna otra área gozará de las ventajas de Telde para la localización residencial, si tenemos en cuenta que la evolución del sistema territorial gravita sobre la autopista GC-1 y su capacidad para "colonizar" todo el territorio comprendido en su ámbito de influencia y al propio tiempo, si como el modelo de ordenación prevé, se utilizan los efectos externos de la concentración urbana, mediante la aplicación de un sistema de "ensanche" adaptado a las características del sistema urbano local, tendremos los dos factores de ponderación básicos de los parámetros aplicables al cálculo del Aprovechamiento Medio del suelo urbano y urbanizable sectorizado.

Parece que la definición de recintos teóricos (Areas Homogéneas) que enmarquen a los suelos urbanos y urbanizables tiene una más sencilla lectura si lo referimos a **áreas de proyecto**, entendidas como unidades morfológicas cuyas variables compositivas y de aprovechamiento del recurso edificatorio sean comunes a la totalidad del área considerada, con ello se objetiva la toma de posición de la delimitación, llevándola a elementos homogéneos de situación y tipología que incluyen parámetros de oportunidad, de opción diferencial urbana, incluso de discontinuidad territorial como es el caso del municipio de Telde.

En teoría la intensidad del uso residencial es idéntica en cualquier zona urbana del municipio, las diferencias se establecen según sectores tipológicos, los cuales a su vez buscan una localización concreta que, según el análisis efectuado, puede concretarse en un reducido grupo de áreas de proyecto identificables con claridad.

En aplicación del art. 60.2, del Texto Refundido de la LOTENC'00 obliga a la fijación justificada de los coeficientes de ponderación relativa entre el uso edificado del suelo y la tipología edificatoria que da como resultado la aplicación física de aquél; en seguimiento de dicho precepto, la Revisión del Plan General de Telde, buscando objetivar dichos parámetros, establece dos coeficientes básicos en función del uso y la intensidad del mismo, el producto de los cuales dará como resultado el coeficiente de ponderación de unos usos respecto de los otros.

a) Coeficiente relativo de uso (entendido como uso pormenorizado del suelo y por lo tanto, referido dentro de un uso global, a todas sus posibilidades alternativas).

b) Coeficiente relativo de intensidad tipológica del uso (que define sustancialmente, las rentas de situación del suelo y que en consecuencia, permiten establecer el valor de la Renta Diferencial 1).

De acuerdo con el modelo de ordenación propuesto y con los objetivos y criterios del Plan, se atribuye el máximo valor relativo al uso característico que corresponde a cada Ordenanza diferencial (área homogénea, que hace referencia a la denominación del artículo 60. de la LOTENC'00 de área geográfica y funcional diferenciada), que determina la máxima intensidad de los usos permitidos y en consecuencia, el mayor aprovechamiento (productividad) del suelo.

El resto de los usos vienen referenciados al característico mediante la utilización del denominado coeficiente de intensidad tipológica que corrige al alza o a la baja, según los casos, el valor que desde el punto de vista de la utilización urbanística de la edificación tiene respecto del definido como base.

Estas tipologías, determinan la zonificación del suelo urbano y urbanizable sectorizado, comprendiendo, obviamente todo el conjunto de usos pormenorizados del suelo compatibles con la residencia (equipo, servicios urbanos etc.). No se puede olvidar que, implícito en el modelo propuesto para la ordenación del territorio, se encuentra igualmente el horizonte de densidad a través del control estricto de la altura de la edificación, parámetro que se vuelve fundamental para la delimitación de áreas de reparto.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Telde a 14 DIC. 2001 de
Firmado:

III.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio en suelo urbano, y de acuerdo con la zonificación morfológica del municipio, aparecen nueve áreas significativas que presentan carácter diferencial tanto por su utilización básica, como por sus características de formación, como por su uso característico. De acuerdo con el análisis efectuado en la Información Urbanística es posible distinguir las siguientes:

1. Área homogénea Telde Casco Alta densidad (TC).
2. Área homogénea Telde Casco Baja densidad (TA).
3. Área homogénea Núcleos Suburbanos Alta densidad (RA).
4. Área homogénea Núcleos Suburbanos Baja densidad (RB).
5. Área homogénea Núcleos de Costa Tradicionales (RP).
6. Área homogénea Núcleos de Costa Turísticos (RC).
7. Área homogénea Núcleos Industriales Adosados (RI).
8. Área homogénea Núcleos Industriales Aislados (RH).
9. Área homogénea Urbanizaciones de Medianías (RM).

En la Memoria de la presente Revisión se incluyen las características básicas que definen las diferencias de uso y tipología que llevan a la distribución anterior.

La asignación de usos característicos se establece en función de la utilización actual del territorio respecto de la mayor cantidad de edificación que con dicho uso se destina en cada una de las áreas de reparto. Así a partir de la unidad que se asigna como coeficiente a dicho uso característico, los demás usos vienen referidos al valor relativo de uso de los mismos con respecto a aquel.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica se establece el criterio que, las puntas de valor del suelo en el municipio de Telde vienen perfectamente determinadas por las centralidades urbanas, es respecto de ellas como se establece los valores relativos a la localización de cada uno de los subsectores en el interior de su área homogénea respectiva.

1.- *Área homogénea Telde Casco Alta Densidad (TC)*

El uso característico de este área es el de vivienda colectiva entre medianeras con tres plantas de altura, definición que para esta área confluye en las ordenanzas A1 y B1, a las cuales se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad, excepto la ordenanza de bloque G2 cuya singularidad hace que adquiera un mayor valor relativo.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica en el caso de Telde casco, la centralidad que teoricamente justifica el mayor valor es la centralidad comercial, representada por el sector de San Gregorio al cual se le asigna el valor unitario.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,8332 m²u.c./m².

2.- *Área homogénea Telde Casco Baja Densidad (TA)*

El uso característico de este área es el de vivienda colectiva entre medianeras con dos plantas de altura, definición que para esta área confluye en las ordenanzas A2 y B2, a las cuales se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA
13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a.....de.....de.....
Firma:
14 DIC. 2001

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica en el caso de Telde casco, la centralidad que teóricamente justifica el mayor valor es la centralidad comercial, representada por el sector de San Gregorio al cual se le asigna el valor unitario.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,5547 m²u.c./m²

Dentro de esta área homogénea el PERI de San Juan y San Francisco presenta características particulares de Ordenanza que hacen que el Aprovechamiento Medio del PERI, incluyendo la ampliación del recinto del Casco Histórico sea igual a 0,6425 m²u.c./m²

3.- *Área homogénea Núcleos Suburbanos Alta Densidad (RA).*

El uso característico de este área es el de vivienda colectiva entre medianeras con tres plantas de altura, definición que para esta área confluye en la ordenanza B1, a la cual se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad, excepto la ordenanza de bloque G1 cuya singularidad hace que adquiera un mayor valor relativo.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica en el caso de Telde, la centralidad que teoricamente justifica el mayor valor es la centralidad de Telde Casco, respecto de la cual la cercanía o lejanía determina la diferencia de valor del suelo tal como se demostró en la Información Urbanística, frente a esta centralidad inicial, aparece una segunda que se concentra en la Autovía GC-1, la cual asigna un valor especial a los núcleos que se apoyan en ella; a estas dos centralidades se le asigna el coeficiente de intensidad tipológica 1,00, mientras que el resto de las localizaciones adopta valores referidos a aquel.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,8349 m²u.c./m²

4.- *Área homogénea Núcleos Suburbanos Baja Densidad (RB).*

El uso característico de este área es el de vivienda colectiva entre medianeras con dos plantas de altura, definición que para esta área confluye en la ordenanza B2, a la cual se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica en el caso de Telde, la centralidad que teoricamente justifica el mayor valor es la centralidad de Telde Casco, respecto de la cual la cercanía o lejanía determina la diferencia de valor del suelo tal como se demostró en la Información Urbanística, frente a esta centralidad inicial, aparece una segunda que se concentra en la Autovía GC-1, la cual asigna un valor especial a los núcleos que se apoyan en ella; a estas dos centralidades se le asigna el coeficiente de intensidad tipológica 1,00, mientras que el resto de las localizaciones adopta valores referidos a aquel.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,5508 m²u.c./m²

5.- *Área homogénea Núcleos de Costa Tradicionales (RP)*

El uso característico de este área es el de vivienda colectiva entre medianeras con tres plantas de altura, definición que para esta área confluye en la ordenanza B1, a la cual se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad, hay que tener en cuenta que la mayoría de estos núcleos son de vivienda permanente y con variables de suburbanización importantes.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica en el caso de Telde, la centralidad que teóricamente justifica el mayor valor es la centralidad de Telde Casco, respecto de la cual la

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda
con el original
Telde, a 14 DIC 2001 de ..... de .....

cercanía o lejanía determina la diferencia de valor del suelo tal como se demostró en la Información Urbanística, frente a esta centralidad inicial, aparece una segunda que se concentra en la Autovía GC-1, la cual asigna un valor especial a los núcleos que se apoyan en ella; a estas dos centralidades se le asigna el coeficiente de intensidad tipológica 1,00, mientras que el resto de las localizaciones adopta valores referidos a aquel.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,8301 m²u.c./m².

6.- ***Área homogénea. Núcleos de Costa Turísticos (RC)***

El uso característico de este área es el de vivienda unifamiliar, aislada, adosada o en fila, con una o dos plantas de altura, definición que para esta área confluye en la ordenanza E, a la cual se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad, hay que tener en cuenta que la mayoría de estos núcleos son de vivienda transitoria, transformándose en la actualidad a permanente y con variables propias de las urbanizaciones de tipo turístico en cuanto a densidades y usos.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica en el caso de Telde, la centralidad que teóricamente justifica el mayor valor es la centralidad de Telde Casco, respecto de la cual la cercanía o lejanía determina la diferencia de valor del suelo tal como se demostró en la Información Urbanística, frente a esta centralidad inicial, aparece una segunda que se concentra en la Autovía GC-1, la cual asigna un valor especial a los núcleos que se apoyan en ella; a estas dos centralidades se le asigna el coeficiente de intensidad tipológica 1,00, mientras que el resto de las localizaciones adopta valores referidos a aquel.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,2230 m²u.c./m².

7.- ***Área homogénea Núcleos Industriales Adosadas (RI).***

El uso característico de este área es el de edificación industrial adosada, definición que para esta área confluye en la ordenanza I, a la cual se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica en el caso de Telde, la centralidad que teóricamente justifica el mayor valor es la centralidad de Telde Casco, respecto de la cual la cercanía o lejanía determina la diferencia de valor del suelo tal como se demostró en la Información Urbanística, frente a esta centralidad inicial, aparece una segunda que se concentra en la Autovía GC-1, la cual asigna un valor especial a los núcleos que se apoyan en ella; a estas dos centralidades se le asigna el coeficiente de intensidad tipológica 1,00, mientras que el resto de las localizaciones adopta valores referidos a aquel.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,3392 m²u.c./m².

8.- ***Área homogénea Núcleos Industriales Aisladas (RH).***

El uso característico de este área es el de edificación industrial aislada, definición que para esta área confluye en la ordenanza H, a la cual se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica en el caso de Telde, la centralidad que teoricamente justifica el mayor valor es la centralidad de Telde Casco, respecto de la cual la cercanía o lejanía determina la diferencia de valor del suelo tal como se demostró en la Información Urbanística, frente a esta centralidad inicial, aparece una segunda que se concentra en la Autovía GC-1, la cual asigna un valor especial a los núcleos que se apoyan

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

en ella; a estas dos centralidades se le asigna el coeficiente de intensidad tipológica 1,00, mientras que el resto de las localizaciones adopta valores referidos a aquel.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,2291 m²u.c./m².

9.- Área homogénea Urbanizaciones de Medianías (RM).

El uso característico de este área es el de vivienda unifamiliar aislada con una planta de altura, definición que para esta área confluye en la ordenanza E2, a la cual se le asigna el valor 1,00, el resto de los tipos edificatorios tienen valores relativos por debajo de la unidad. , excepto la ordenanza de adosados F1 cuya singularidad hace que adquiera un mayor valor relativo.

Respecto al coeficiente de intensidad tipológica, en el caso de este tipo de núcleos no se configura por su localización relativa respecto del núcleo central, sino más bien presentan una centralidad autónoma determinada por las características básicas de ellos mismos y de sus posibilidades de promoción en el mercado inmobiliario, es por ello que se le asigna el valor unitario a la Urbanización Balcón de Telde, mientras que el resto de las localizaciones adopta valores referidos a aquel.

Con estos coeficientes el Aprovechamiento Medio resultante es de 0,3803 m²u.c./m².

Además de estas consideraciones, cada una de las zonas de ordenanza presenta un cuadro de usos compatibles, los cuales hacen posible que en el interior del uso característico quepa la posibilidad de integrar alternativamente alguno de aquellos usos compatibles, para ello es preciso establecer coeficientes de ponderación de uso para cada uno de los procesos de ordenanza; para ello todos los usos vienen referidos a un coeficiente que figura en el apartado de régimen de uso de cada uno de los procesos de ordenanza, el cual deberá ser aplicado para el cálculo inicial del aprovechamiento de la parcela objeto de licencia.

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO			
Nº	ÁREA HOMOGÉNEA	APROV. MEDIO	90% A.M.
1	Telde Casco Alta densidad (TC).	0.8332	0.75
2	Telde Casco Baja densidad (TA).	0.5547	0.50
3	Núcleos Suburbanos Alta densidad (RA).	0.8349	0.75
4	Núcleos Suburbanos Baja densidad (RB).	0.5508	0.50
5	Núcleos de Costa Tradicionales (RP).	0.8301	0.75
6	Núcleos de Costa Turísticos (RC).	0.2230	0.20
7	Núcleos Industriales Adosados (RI).	0.3392	0.30
8	Núcleos Industriales Aislados (RH).	0.2291	0.20
9	Urbanizaciones de Medianías (RM).	0.3803	0.35

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC 2001 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

1.2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

La Revisión del Plan General parte de la realidad física de que el desarrollo del Plan se ha realizado con respecto a los dos sectores correspondientes al primer cuatrienio, Picachos y Arauz, los cuales están a punto de culminar su tramitación administrativa, y, por lo tanto, lo que se plantea en el presente documento es el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado. Todo ello teniendo en cuenta que existen sistemas generales que se compensan con la totalidad de este tipo de suelo, lo cual nos lleva a tener en cuenta en todos los casos la existencia de dichos dos sectores para los cálculos del Aprovechamiento Medio.

No obstante lo anterior la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, que corrige y amplia la aplicación de los coeficientes de ponderación del aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios, es por lo que se mantiene el cálculo realizado para los sectores 1 y 2, y se corrige el de los sectores 3 y 4 para compatibilizarlo con el cálculo global antes definido para el suelo urbano.

1.2.1.- EL APROVECHAMIENTO MEDIO EN LOS SECTORES DE SUSO EN EJECUCION

Las intensidades de cada uso, en términos de edificabilidad son los siguientes:

Tipología 1ª: Bloques en hilera abiertos de 4-5 plantas
4,80 metros cuadrado por metro cuadrado.

Tipología 2ª: Edificios entremedianeras a patio de 3 plantas.
2,80 metros cuadrados por metro cuadrado.

Tipología 3ª: Bloque cerrado de tres plantas.
2,60 metros cuadrados por metro cuadrado.

Tipología 4ª: Edificios entremedianeras de 2 plantas.
1,90 metros cuadrados por metro cuadrado.

Tipología 5ª: Vivienda Unifamiliar aislada o adosada
0,60 metros cuadrados por metro cuadrado.

Tipología 6ª: Edificios de uso industrial.
1,00 metros cuadrados por metro cuadrado.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de ..... de .....
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

El sistema de coeficientes adoptados para la asignación del valor relativo del uso ha sido de 0 a 1, de tal forma que, la distribución por tipologías es la siguiente:

- Estas intensidades de uso vienen referidas a la totalidad de la tipología, para la cual se calculan, en función de la Ordenanza propuesta (ver plano nº 1)

Tipología 1ª:	1,00	(1,00)
Tipología 2ª:	0,60	(0,60)
Tipología 3ª:	0,65	(0,65)
Tipología 4ª:	0,55	(0,55)
Tipología 5ª:	0,25	(0,25)
Tipología 6ª:	0,36	(0,36)

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

Se han ajustado los coeficientes de las tipologías 2ª,3ª y 4ª, con el fin de corregir las diferencias derivadas de la intensidad del uso, por la situación de los diferentes sectores en que se divide el suelo urbanizable sectorizado.

En relación con los diferentes sectores en los que se ha dividido el suelo urbanizable sectorizado (véase los planos A-3 y A-8), y a tenor de lo que prevé el artículo 60.2 de la LOTENC'00 se ha

El Secretario,
Adaptación del Plan General de Ordenación de Telde
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de DIC 2001 de
Firma:
M. AYUNTAMIENTO DE TELDE

asignado un parámetro de diferencias relativas, fundamentalmente determinadas por la distancia al área central.

Dado que el modelo elegido, como se ha dicho, es un modelo de "ensanche", en el que el perímetro de la ciudad existente, se desarrolla a partir de dos límites claramente definidos; el Barranco de la Bachilleras, al Sureste y la autovía de enlace entre la GC-1 y la ciudad, al Nordeste, la forma predominante de crecimiento será por contigüidad, aprovechando las economías externas de urbanización desde un cierto nivel de concentración. (Telde es hoy una ciudad de 20.000 habitantes).

El único sector que presenta ciertas dificultades topográficas es el Sector-2, al poniente de la autovía de circunvalación y que junto con el Sector-1, constituyen la primera corona de desarrollo.

El objetivo de la localización del suelo urbanizable sectorizado, es, obviamente, facilitar la "soldadura" de la ciudad actual con el más importante núcleo del desarrollo urbano periférico. (El Calero-Casas Nuevas), configurando una ciudad de 45.000 habitantes.

En la medida en que el sistema se estructura como un "central place", que pretende alcanzar un cierto grado de equilibrio a nivel territorial por efecto de la concentración, la distancia al área central, la densidad y la relación suelo/producto), van a determinar, lógicamente, la distribución ponderada del sistema de parámetros.

Los sectores 1 y 2 tienen la mejor relación de suelo/edificación (densidad mayor), y por lo tanto la mejor relación capital/producto, aparte de una menor distancia a los servicios centrales.

1.2.2.- EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN LOS SECTORES DE SUELOS URBANIZABLE PROPUESTOS POR LA ADAPTACIÓN

La Adaptación del Plan General plantea una reconsideración de la magnitud del Suelo Urbanizable Sectorizado fundamentada en las dificultades encontradas para la tramitación de los sectores 1 y 2, dificultad cuya base era la dimensión de los mismos; es por ello que se plantea una reducción significativa de dichos dos sectores. Los mismos que adoptan la numeración 3 y 4 en correlación con la de los sectores en ejecución, tienen su localización, el SUSNO-3 en el entorno de la carretera de Melenara entre la vía de circunvalación y el núcleo del Callejón del Castillo, formalizando la soldadura con la calle Gran Capitán, al propio tiempo el límite sur viene a coincidir con la propuesta Rambla de prolongación de los suelos urbanizables en ejecución. Dicha Rambla viene a formalizar el límite norte del SUSO-4 que adopta como denominación La Vega y que se extiende desde el límite antes mencionado hasta aguas vertientes del Barranquillo de Las Bachilleras, y desde la Autovía de circunvalación hasta una línea teórica de prolongación del Sector 3.

Para ello, el presente documento señala dos áreas homogéneas cada una de las cuales engloba a su vez dos circunstancias geográficas diferenciadas del territorio, de acuerdo al desarrollo fijado por el Programa para cada una de ellas:

1. **Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados (SUSO)**

Por las especiales circunstancias del desarrollo del planeamiento municipal, en el cual confluyen sectores de Suelo Urbanizable que provienen de tres condiciones legales distintas, las correspondientes al Plan General de 1986, que se regía por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, las de la Revisión del Plan de 1995, que lo hacían por el TRLS de 1992 y las de la presenta Adaptación, cuyo fundamento legal es el D.L. 1/2000 TRLOTENC y, al propio tiempo, ser el resultado de los desarrollos sectoriales derivados de cada uno de ellos, no es posible establecer el parámetro de Aprovechamiento Medio referido a ámbitos homogéneos.

---

[1] Tanto por lo que se refiere a los sistemas generales, como propiamente hablando al previsible CBD de la futura ciudad de Telde

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 DIC. 2001 de
Firma:
AYUNTAMIENTO DE TELDE

En el caso de la presente Adaptación, se ha entendido cada sector de Suelo Urbanizable como un ámbito espacial en sí mismo, del cual, el Aprovechamiento Medio es el resultado de referir a su Aprovechamiento Total las cargas de Sistemas Generales y cesiones específicas que el Plan General les asigna.

	SITUACION	SUPERFICIE	SUP CONST.	VIVIENDAS	APROV. m²/m²
1	Islagolf	162.188 m²	40.000 m²	250	0.25
2	San Ignacio II	126.516 m²	31.630 m²	200	0.25
1-3D	Ponce	120.696 m²	36.619 m²	Comercial	0.30
1-3K	Salinetas	121.793 m²	46.000 m²	Comercial	0.34
Pau 3	La Garita	65.500 m²	16.000 m²	130	0.25
Sup 4	La Vega	150.400 m²	130.000 m²	900	0.68
Pau 7a	Lomo Taliarte	197.850 m²	47.500 m²	380	0.25
Pau 7b	Melenara	51.000 m²	13.000 m²	125	0.25
Pau 10a	Silva	139.530m²	29.000 m²	Indus.	0.40
11	El Goro	193.802 m²	78.000 m²	Indus.	0,40
SUPERFICIE TOTAL		1.192.266 m²		1.985	

2. Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados (SUSNO)

a) SUSNO núcleos tradicionales:

Uso característico: Residencial para vivienda unifamiliar aislada.
Usos compatibles: Vivienda unifamiliar pareada y adosada, todos los usos de equipamiento.
Usos incompatibles: Todos los restantes.

Nº	SUSNO	SITUACION	SUP.TOTAL	SUP CONST.	VIV.	EDIF. m²/m²
1	SUP 3	Cra. Melenara	154.760 m²	108.250 m²	800	0.68
2	1	Piletillas (*)	47.600 m²	14.100 m²	100	0,30
3	2	S. Antonio	88.897 m²	22.224 m²	180	0,25
4	3	Las Tapias	49.182 m²	14.754 m²	115	0,30
5	4	Jinámar	85.590 m²	31.000 m²	250	0.30
SUPERFICIE TOTAL			426.029 m²	184.828 m²	1.445	

(*) Este sector deberá contar entre sus condiciones con la obligatoriedad de respetar la supervivencia de las comunidades de tabaiba existentes en el área. Viene condicionado a Convenio Urbanístico previo para asumir la carga de 600.000 m² de Campo de Golf del sector.

b) SUSNO de costa:

Uso característico: Residencial para vivienda unifamiliar aislada.
Usos compatibles: Vivienda unifamiliar pareada y adosada, todos los usos de equipamiento.
Usos incompatibles:Todos los restantes.

PP	SITUACION	SUP. TOTAL	SUP MAX. CONST.	Nº VIV.	EDIF. m²/m²
6	P.del Hombre	78.000 m²	19.000 m²	155	- 0,25
SUPERFICIE TOTAL		78.000 m²		155	

c) SUSNO industrial:

Uso característico: Industrial en edificación aislada.
Usos compatibles: Industrial en edificación adosada, almacenaje, restauración al servicio del uso característico, todos los usos de equipamiento.
Usos incompatibles: Todos los restantes.

Dojo!

Nº	PP	SITUACION	SUP.	SUP. CONST.	VIV.	EDIF. m²/m²
7	10b	Aguadulce	121.021 m2 134.857 m²	54.000 m²	Indus.	0.40
8	10c	Plaza Toros	119.135 m2 72.425 m²	29.000 m²	Indus.	0.40
9	11	El Goro	193.802 m²	78.000 m²	Indus.	0,40
SUPERFICIE TOTAL			401.084 m²			

d) SUSNO de la GC-1:

La totalidad de esta franja viene sometida al Plan Especial Conjunto de la G.C.-1 que ordene la misma y, fundamentalmente, los aspectos formales y de protección de los márgenes de la Autopista; el citado Plan Especial determinará el régimen de usos característicos y compatibles que corresponde a estos sectores; en la totalidad de los mismos se establece un mínimo del 30% del suelo a ordenar destinado a Espacios Libres y Deportivos, con carácter unitario y con dimensiones mínimas de 5.000 m² de superficie en la cual se pueda inscribir un círculo de 75 m de diámetro. Los usos recomendados en atención a las características de esta franja son los siguientes:

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original

Telde, a 14 DIC 2001 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de
Firma:

Nº	SUSNO	USOS COMPATIBLES	OCUP.	APROV.
10	SUSNO 1-3a-1	Industrial, Almacenaje	30%	0.3 m²/m²
11	SUSNO .1-3a-2	Industrial, Almacenaje	30%	0.3 m²/m²
12	SUSNO .1-3-B	Artesanía, Parque Ferial, Comercial.	30%	0.3 m²/m²
13	SUSNO .1-3- F	Camping, Artesanía, Comercial.	35%	0.35 m²/m²
14	SUSNO.1-3-G	Comercial, almacenaje, ocio y deportivo	35%	0.35 m²/m²
15	SUSNO .1-3-H	Industrial, almacenaje, comercial	30%	0.30 m²/m²
16	SUSNO .1-3-Ja	Industrial, almacenaje, comercial	40%	0.40 m²/m²
17	SUSNO. 1-3-Jb	Industrial, almacenaje, comercial	40%	0.40 m²/m²
18	SUSNO .1-3-N	Hotel, Industrial, Parque Ferial	30%	0.25 m²/m²
19	SUSNO.1-3-E	Comercial, Sanitario, Ocio, Deportivo	35%	0.35 m²/m²

SUSPENDIDO QJOOO

SUSNO 1-3-N. PDTE APROB. DEF.

1.2.3.- COEFICIENTES DE APLICACIÓN

Para la hipótesis de desarrollo conjunto de más de un sector de Suelo Urbanizable o, en su caso, para el supuesto de Sistemas Generales a compensar en más de un sector, se acompañan los coeficientes relativos de aplicación a los usos, intensidades y tipologías, definidas en el Plan General:

A) COEFICIENTES DE USO

COEFICIENTES DE USO DEL SUP		
TIPOLOGIA		COEFICIENTE
Bloque lineal 5 plantas	G1	1.00
Manzana con patio 5 plantas	D2	1.00
Manzana con patio 3 plantas	D1	0.90
Entre medianeras 3 plantas	B1	0,95
Entre medianeras 2 plantas	B2	0,80
Oficinas 5 Plantas	G1	1.10
Vivienda Unifamiliar Aislada	E	0.25
Vivienda Unifamiliar Adosada	F	0.30
Edificación de uso industrial Aislado	H	0.35
Edificación de uso industrial Adosada	I	0.40

Para los coeficientes de intensidad tipológica la valoración se establece básicamente mediante criterio de localización referidos al Central place en que se pretende convertir la Rambla propuesta, por ello queda un cuadro de coeficientes como sigue:

El Secretario

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE SECRETARIA

COEFICIENTES DE INTENSIDAD TIPOLOGICA DEL SUP	
TIPOLOGIA	COEFICIENTE
Rambla Central	1.00
Autovía de Circunvalación	0.95
Localizaciones secundarias	0.90
Localizaciones periféricas	0,85

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

AREA HOMOGENEA TELDE CASCO ALTA DENSIDAD TC

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP. CONSTRUIDA	EDIFICAB. TOTAL	COEF. USO	COEF. INT.	COEF HOMOG.	APROV TOTAL	AP. MEDIO SECTOR	AP. MEDIO A.R.
TC	Telde Casco, San	943.700	A1	2,80	85.315	238.882		1,00	0,3522	0,3522	84.134,24		
			B1	2,80	320.630	897.764		1,00	0,3522	0,3522	316.192,48		
	Equipo Propuesto				74.540								
	TOTAL				480.485						400.326,72		
		1.172.900			480.485	1.136.646					400.326,72		0,8332

(*) Esta superficie es el resultado de restarle a la superficie total del Casco los Planes Especiales de San Gregorio y Arnao con 64.200 y 165.000 m². respectivamente, los cuales por hallarse en ejecución tienen su propio cuadro de aprovechamiento.

AREA HOMOGENEA TELDE CASCO BAJA DENSIDAD TA

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP. CONSTRUIDA	EDIFICAB. TOTAL	COEF. USO	COEF. INT.	COEF HOMOG.	APROV. TOTAL	AP.MEDIO SECTOR	APROV. MEDIO A.R.
TA	Telde Casco, Ejido, Cascajo y La Rocha	943.700	A2	1,90	33.410	63.479		1,00	0,363	0,363	23.042,88		
			A3	1,90	48.120	91.428		0,95	0,363	0,345	31.542,66		
			A4	1,90	8.080	15.352		0,95	0,363	0,345	5.296,44		
			A5	1,00	14.520	14.520		0,85	0,363	0,309	4.486,68		
			B2	1,90	14.335	27.237	212.016	1,00	0,363	0,363	9.887,03	74.255,69	
	Equipo Propuesto				15.400								
	TOTAL				133.865						74.255,69		
		1.172.900			133.865	212.016					74.255,69		0,5647

(*) Esta superficie es el resultado de restarle a la superficie total del Casco los Planes Especiales de San Gregorio y Arnao con 64.200 y 165.000 m², respectivamente, los cuales por hallarse en ejecución tienen su propio cuadro de aprovechamiento; el Aprovechamiento Medio del Recinto del Caso Histórico de San Juan y San Francisco queda establecido en 0,6425 m² c.u./m².

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

El Secretario,

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001 de ..... de .....

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

AREA HOMOGENEA NUCLEOS SUBURBANOS BAJA DENSIDAD (RB)

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP CONSTRUIDA	EDIFICAB TOTAL	COEF. USO	COEF. INT.	COEF HOMOG.	APROV TOTAL	AP. MEDIO SECTOR	AP. MEDIO A.R.
RB 1	Calero Alto	325.230	B2	1,90	143.895	273.401	273.401	0,95	0,35	0,33	90.222,33		
	Equipo Propuesto				9.950								
	TOTAL				153.845						90.222,33	0,5864	
RB 2	Callejón del Castillo	84.330	A2	1,90	8.560	16.264		0,90	0,35	0,32	5.204,48		
			B2	1,90	35.130	66.747	83.011	0,95	0,35	0,33	22.026,51		
	Equipo Propuesto				9.990								
	TOTAL				53.680						27.230,99	0,5073	
RB 3	Caracol	50.540	B2	1,90	30.460	57.874	57.874	0,95	0,35	0,33	19.098,42		
	Equipo Propuesto				7.280								
	TOTAL				37.740						19.098,42	0,506	
RB-4	Caserones Altos	77.215	A2	1,90	12.460	23.674		0,90	0,35	0,32	7.575,68		
			B2	1,90	32.220	61.218	84.892	0,95	0,35	0,33	20.201,94		
	Equipo Propuesto				4.490								
	TOTAL				49.170						27.777,62	0,5649	
RB 5	Caserones Bajos	36.000	A2	1,90	18.590	35.321		0,90	0,35	0,32	11.302,72		
			A3	1,90	2.965	5.634	40.955	0,85	0,35	0,30	1.690,20		
	Equipo Propuesto				3.200								
	TOTAL				24.755						12.992,92	0,5249	
RB 6	Lomo la Herradura Lomo los Muertos	419.000	B2	1,90	72.185	137.152	137.152	0,95	0,35	0,33	45.260,16		
	Equipo Propuesto				8.600								
	TOTAL				80.785						45.260,16	0,5603	
RB 7	Cuatro Puertas	17.740	B2	1,90	10.810	20.539	20.539	0,95	0,35	0,33	6.777,87		

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de ..... de 2004
Firma:

APROBADO POR PLENO: 13 DIC 2001

AYUNTAMIENTO DE TELDE
SECRETARIA

	Equipo Propuesto				2.100								
	TOTAL				12.910							6.777,87	0,5250
RB 8	Montaña Las Huesas Lomo Los Frailes	42.600	B2	1,90	22.650	43.035		0,95	0,35	0,33	14.201,55		
		14.800	B2	1,90	8.185	15.552	58.587	0,95	0,35	0,33	5.132,16		
	Equipo Propuesto				15.350								
	TOTAL				46.185							19.333,71	0,4186
RB 9	La Jardinera	67.955	B1	2,80	12.760	35.728		1,00	0,35	0,35	12.504,80		
			B2	1,90	24.115	45.819	81.547	0,95	0,35	0,33	15.120,27		
	Equipo Propuesto				8.700								
	TOTAL				45.575							27.625,07	0,6061
RB 10	Jinámar	213.185	A2	1,90	29.880	56.772		0,90	0,35	0,32	18.167,04		
			B2	1,90	26.795	50.911	107.683	0,95	0,35	0,33	16.800,63		
	Equipo Propuesto				14.660								
	TOTAL				71.335							34.967,67	0,4902
RB 11	Lomo Bristol-Valle Los Nueve	99.735	A2	1,90	15.880	30.172		0,90	0,35	0,32	9.655,04		
			B2	1,90	35.780	67.982	98.154	0,95	0,35	0,33	22.434,06		
	Equipo Propuesto				3.470								
	TOTAL				55.130							32.089,10	0,5821
RB 12	La Majadilla	48.500	B2	1,90	23.130	43.947	43.947	0,95	0,35	0,33	14.502,51		
	Equipo Propuesto				2.400								
	TOTAL				25.530							14.502,51	0,5681
RB 13	La Medianía	45.120	B2	1,90	27.560	52.364	52.364	0,95	0,35	0,33	17.280,12		
	Equipo Propuesto				1.400								
	TOTAL				28.960							17.280,12	0,5967
RB 14	Malpaís	49.000	B2	1,90	23.750	45.125	45.125	0,95	0,35	0,33	14.891,25		
	Equipo Propuesto				5.580								
	TOTAL				29.330							14.891,25	0,5077

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC 2001 de
Firma

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO
14 DIC 2001

M. I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA
El Secretario,

RB 15	Ojos de Garza	211.260	B2	1,90	63.370	120.403	120.403	0,95	0,35	0,33	39.732,99		
	Equipo Propuesto				3.630								
	TOTAL				67.000						39.732,99	0,5930	
RB 16	Pardilla, La	138.120	B2	1,90	34.650	65.835	65.835	0,95	0,35	0,33	21.725,55		
	Equipo Propuesto				7.850								
	TOTAL				42.500						21.725,55	0,5112	
RB 17	Primavera, La	26.820	B1	2,80	2.130	5.964		1,00	0,35	0,35	2.087,40		
			B2	1,90	12.300	23.370	29.334	0,95	0,35	0,33	7.712,10		
	Equipo Propuesto				4.500								
	TOTAL				18.930						9.799,50	0,5177	
RB 18	Remudas, Las	233.420	B2	1,90	26.710	50.749	50.749	0,95	0,35	0,33	16.747,17		
	Equipo Propuesto				2.100								
	TOTAL				28.810						16.747,17	0,5813	
RB 19	San Antonio	65.560	B2	1,90	6.800	12.920		0,95	0,35	0,33	4.263,60		
			A2	1,90	25.445	48.346		0,95	0,35	0,33	15.954,18		
			F1	1,00	4.730	4.730	65.996	1,10	0,35	0,39	1.844,70		
	Equipo Propuesto				2.190								
	TOTAL				39.165						22.082,48	0,5633	
RB 20	Lomo Cementerio	71.190	B2	1,90	37.085	70.462	70.462	0,95	0,35	0,33	23.252,46		
	Equipo Propuesto				1.800								
	TOTAL				38.885						23.252,46	0,5980	
		2.337.320			950.220	1.588.010					523.369,89		0,5508

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 4 de Dic. 2001 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

AREA HOMOGENEA NUCLEOS SUBURBANOS ALTA DENSIDAD (RA)

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP CONSTRUIDA	EDIFICAB TOTAL	COEF. USO	COEF. INT.	COEF HOMOG.	APROV TOTAL	AP.MEDIO SECTOR	AP. MEDIO A.
RA 1	Calero, El	325.230	B1	2,80	32.960	92.288	92.288	1,00	0,34	0,34	31.377,92		
	Equipo Propuesto				9.950								
	TOTAL				42.910						31.377,92	0,7312	
RA 2	Casas Nuevas	115.500	B1	2,80	66.185	185.318	188.738	1,00	0,34	0,34	63.008,12		
			B2	1,90	1.800	3.420		0,95	0,34	0,90	3.078,00		
	Equipo Propuesto				8.600								
	TOTAL				76.585						66.086,12	0,8629	
RA 3	Lomo Herradura San José de las Longueras	419.000	B1	2,80	107.585	301.238		1,00	0,34	0,34	102.420,92		
			G1	3,80	17.640	67.032	368.270	0,90	0,34	0,31	20.779,92		
	Equipo Propuesto				8.600								
	TOTAL				133.825						123.200,84	0,9206	
RA 4	Las Huesas	184.000	B1	2,80	95.857	268.400	268.400	1,00	0,34	0,34	91.256,00		
	Equipo Propuesto				15.350								
	TOTAL				111.207						91.256,00	0,8206	
RA 5	La Jardinera	67.955	B1	2,80	12.760	35.728	35.728	1,00	0,34	0,34	12.147,52		
	Equipo Propuesto				1.200								
	TOTAL				13.960						12.147,52	0,8702	
RA 6	Jinámar	213.185	B1	2,80	55.785	156.198	156.198	1,00	0,34	0,34	53.107,32		
	Equipo Propuesto				14.660								
	TOTAL				70.445						53.107,32	0,7539	
RA 7	Marpequeña	96.150	B1	2,80	51.830	145.124		1,00	0,34	0,34	49.342,16		
			E	0,60	1.545	927	146.051	0,90	0,34	0,31	287,37		
	Equipo Propuesto				4.750								
	TOTAL				58.125						49.629,53	0,8538	

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

El Secretario,

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de DIC. 2001 de

AYUNTAMIENTO DE TELDE

RA 8	Ojos de Garza	211.260	B1	2,80	20.110	56.308	56.308	1,00	0,34	0,34	19.144,72		
	Equipo Propuesto				3.630								
	TOTAL				23.740						19.144,72	0,8064	
RA 9	Pardilla, La	138.120	B1	2,80	28.925	80.990	87.332	1,00	0,34	0,34	27.536,60		
			A1	2,80	2.265	6.342		1,05	0,34	0,36	2.283,12		
	Equipo Propuesto				7.850								
	TOTAL				39.040						29.819,72	0,7638	
		1.770.400			569.837	1.399.313					475.769,69		0,8349

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

El Secretario,

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

AREA HOMOGENEA NUCLEOS DE COSTA TRADICIONALES (RP)

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP. CONSTRUIDA	EDIFICAB. TOTAL	COEF. USO	COEF. INT.	COEF. HOMOG.	APROV. TOTAL	AP. MEDIO SECTOR	AP.MEDIO A.R.
RP 1	La Garita	117.640	B1	2,80	42.280	118.384		1,00	0,41	0,41	48.537,44		
			B2	1,90	8.115	15.419	133.803	0,95	0,41	0,39	6.013,41		
	Equipo Propuesto				13.400								
	TOTAL				63.795						54.550,85	0,8551	
RP 2	Melenara	74.100	A1	2,80	6.940	19.432		1,00	0,41	0,41	7.967,12		
			B1	2,80	5.660	15.848		1,00	0,41	0,41	6.497,68		
			B2	1,90	19.300	36.670	71.950	0,95	0,41	0,39	14.301,30		
	Equipo Propuesto				3.680								
	TOTAL				35.580						28.766,10	0,8085	
RP 3	Salinetas	79.500	B1	2,80	36.250	101.500		1,00	0,41	0,41	41.615,00		
			B2	1,90	6.250	11.875	113.375	0,95	0,41	0,39	4.631,25		
	Equipo Propuesto				14.200								
	TOTAL				56.700						46.246,25	0,8156	
	TOTALES	271.240			156.075		319.128				129.563,20		0,8301

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

El Secretario,

DOY FE: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de
Firma:

AREA HOMOGENEA NUCLEOS DE COSTA TURISTICOS (RC)

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP. CONSTRUIDA	EDIFICAB. TOTAL	COEF. USO	COEF. INT.	COEF. HOMOG.	APROV. TOTAL	AP. MEDIO SECTOR	AP. MEDIO A.R.
RC 1	La Estrella y San Borondón	201.600	F	1,00	40.040	40.040		0,90	0,38	0,34	13.613,60		
			E	0,60	59.805	35.883	75.923	1,00	0,38	0,38	13.635,54		
	Equipo Propuesto				12.100								
	TOTAL				111.945						27.249,14	0,2434	
RC 2	Los Melones	135.400	E	0,60	79.200	47.520	47.520	1,00	0,38	0,38	18.057,60		
	Equipo Propuesto				4.700								
	TOTAL				83.900						18.057,60	0,2152	
RC 3	Playa del Hombre	197.200	E	0,60	138.960	83.376	83.376	1,00	0,38	0,38	31.682,88		
	Equipo Propuesto				10.505								
	TOTAL				149.465						31.682,88	0,2120	
	TOTALES	534.200			345.310		206.819				76.989,62		0,2230

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001 de

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

AREA HOMOGENEA NUCLEOS INDUSTRIALES ADOSADAS (RI)

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP. CONSTRUIDA	EDIFICAB. TOTAL	COEF. USO	COEF. INT	COEF HOMOG.	APROV TOTAL	AP. MEDIO SECTOR	AP. MEDIO A.R.
RI 1	Maipez /La Francia	184.540	I	1,50	132.166	198.249	198.249	1,00	0,35	0,35	69.387,15		
	Equipo Propuesto				80.325								
	TOTAL				212.491						69.387,15	0,3265	
RI 2	Cruz Gallina	105.480	I	1,50	68.540	102.810	102.810	1,00	0,35	0,35	35.983,50		
	Equipo Propuesto				21.500								
	TOTAL				90.040						35.983,50	0,3996	
RI 4	Z.I. El Goro	605.600	I	1,50	162.430	243.645	243.645	1,00	0,35	0,35	85.275,75		
	Equipo Propuesto				110.800								
	TOTAL				273.230						85.275,75	0,3121	
RI 5	Z.I. Rubiesas	164.600	I	1,50	128.020	192.030	192.030	1,00	0,35	0,35	67.210,50		
	Equipo Propuesto				56.520								
	TOTAL				184.540						67.210,50	0,3642	
		1.060.220			760.301	736.734					257.856,90		0,3392

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de ..... de .....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

AREA HOMOGENEA NUCLEOS INDUSTRIALES AISLADAS (RH)

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP. CONSTRUIDA	EDIFICAB. TOTAL	COEF. USO	COEF. INT.	COEF HOMOG.	APROV TOTAL	AP. MEDIO SECTOR	AP. MEDIO A.R.
RH 1	Cruz Gallina	105.480	H	1,00	11.950	11.950	11.950	0,95	0,25	0,24	2.868,00		
	Equipo Propuesto				1.500								
	TOTAL				13.450						2.868,00	0,2132	
RH 2	Z.I. Salinetas	725.970	H	1,00	564.760	564.760	564.760	0,95	0,25	0,24	135.542,40		
	Equipo Propuesto				35.520								
	TOTAL				600.280						135.542,40	0,2258	
RH 3	Z.I. El Goro	605.600	H	1,00	301.280	301.280	301.280	0,95	0,25	0,24	72.307,20		
	Equipo Propuesto				4.800								
	TOTAL				306.080						72.307,20	0,2362	
		1.437.050			919.810	877.990					210.717,60		0,2291

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de DIC. 2001 de

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

AREA HOMOGENEA URBANIZACIONES DE MEDIANIAS (RM)

Nº	NUCLEO	SUP. TOTAL m².	ORD. TIPO	EDIF. m².//m².	SUP. SUELO m².	SUP. CONSTRUIDA	EDIFICAB. TOTAL	COEF. USO	COEF. INT.	COEF. HOMOG.	APROV. TOTAL	AP. MEDIO SECTOR	AP. MEDIO A.R.
RM 1	Urb. Balcón de Telde	93.900	B2	1,90	4.580	8.702		0,95	0,65	0,62	5.395,24		
			E	0,60	64.185	38.511	47.213	1,00	0,65	0,65	25.032,15		
	Equipo Propuesto				8.767								
	TOTAL				77.532						30.427,39	0,3924	
RM 2	Urb. Cruz de Jerez	22.400	E	0,60	12.400	7.440	7.440	1,00	0,65	0,65	4.836,00		
	Equipo Propuesto				680								
	TOTAL				13.080						4.836,00	0,3697	
RM 3	Urb. Lomo Salas	25.500	E	0,60	12.720	7.632	7.632	1,00	0,65	0,65	4.960,80		
	Equipo Propuesto				700								
	TOTAL				13.420						4.960,80	0,3697	
RM 4	Urb. Nueva Guinea	23.640	E	0,60	14.015	8.409	8.409	1,00	0,65	0,65	5.465,85		
	Equipo Propuesto				2.160								
	TOTAL				16.175						5.465,85	0,3379	
RM 5	Urb. Ojos de Garza	78.865	E	0,60	50.220	30.132		1,00	0,65	0,65	19.585,80		
			F1	1,00	3.215	3.215	33.347	1,10	0,65	0,72	2.314,80		
	Equipo Propuesto				3.940								
	TOTAL				57.375						21.900,60	0,3817	
RM 6	Urb. Piletillas	65.910	E	0,60	41.490	24.894	24.894	1,00	0,65	0,65	16.181,10		
	Equipo Propuesto				1.200								
	TOTAL				42.690						16.181,10	0,3790	
		310.215			220.272	128.935					83.771,74		0,3803

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de ..... de .....

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

El Secretario,