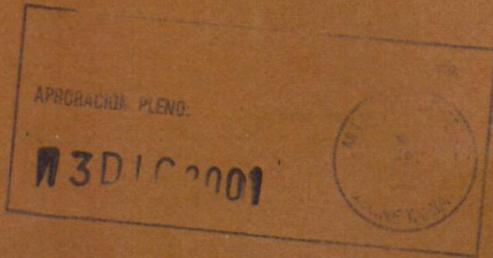


TEXTO REFUNDIDO

ADAPTACION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE TELDE



COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de Diciembre de 2001



Firma:

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the 'Firma:' label.

Plan Operativo

TELDE



1

INDICE

TOMO I

PARTE I. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO(SUSNO)

1. Definición
2. Contenido de las normas
3. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios de los terrenos
4. Desarrollo del Plan General
5. Ámbito de los SUSNO.
6. Condiciones urbanísticas de los sectores. Edificabilidad y aprovechamiento
7. Elaboración de Planes Parciales
8. Desarrollo de los Planes Parciales
9. Desarrollo de los SUSNO.
10. División en Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
11. Usos del suelo en los distintos sectores.

FICHA DE UNIDADES DE SECTORES

- Carretera de Melenara
- Piletillas-Cuatro Puertas
- San Antonio
- Jinámar
- Playa del Hombre
- Aguadulce
- Plaza de toros
- Gando- La Jardinera
- Bocabarranco
- Piedras Caidas
- La Pardilla
- La Mareta-La Estrella
- El Molino
- Marpequeña
- El Calero Norte
- Barranco de El Calero
- Las Huesas Norte
- Gando-Ojos de Garza

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **04 FEB 2002**
acordó la APROBACION DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G C **14 ABR 2002**
El Secretario de la Comisión



PARTEII. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO(SUSO)

1. Definición
2. Revisión de la Sectorización
3. Aprovechamiento medio del SUSO

APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES

4. Actuaciones de planeamiento previas a la ejecución del SUSO
5. El derecho de edificación.
6. Parcelaciones.
7. División del suelo urbanizable en sectores.

SUSO. ISLAGOLF. EL CORTIJO. TELDE

- Memoria
- Cuadros de Superficie
- Ordenanzas
- Planos

SUSO. SAN IGNACIO II. EL CORTIJO. TELDE

- Memoria
- Cuadros de Superficie
- Ordenanzas
- Planos

SUSO. MONTEGOLF. EL CORTIJO. TELDE

- Memoria
- Cuadros de Superficie
- Ordenanzas
- Planos

SUSO. SAN IGNACIO I. EL CORTIJO. TELDE

- Memoria
- Cuadros de Superficie
- Ordenanzas
- Planos

ADAPTACIÓN A LA L.O.T.C. DEL SECTOR S.U.N.P. SUSO PONCE 1-3D

- Memoria Descriptiva y Justificativa
- Cuadros de Superficie
- Planos

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SUSO PONCE 1-3D

- Memoria Descriptiva y Justificativa
- Ordenanzas

SUSO. SAN ANTONIO I

- Memoria Descriptiva
- Ordenanza de Aplicación

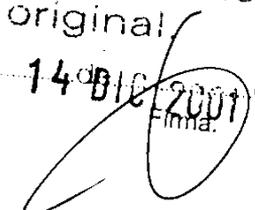
La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **04 FEB. 2002**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C. **14 FEB 2004**
El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2002
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de mayo de 2004
Firma: 



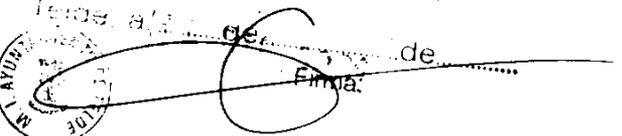
Vol. V - ANEXO ORDENACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES

Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Telde

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **04 FEB 2002**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. **14 ABR 2004**
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Abril de 2004
Firma: 



S. URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Telde

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 4 ABR 2002
El Secretario de la Comisión



PARTE I. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

1. Definición

Constituyen el suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la estructura pormenorizada previa del mismo por cuanto no es necesaria su incorporación inmediata al desarrollo urbano para la obtención de los objetivos fijados en el Plan General.

2. Contenido de las normas.

En el presente Plan General se establece la forma, contenido genérico y condiciones generales y particulares, según los sectores, con las que podrán incorporarse estos terrenos al desarrollo urbano del municipio de Telde, a través del procedimiento previsto en la legislación vigente y en las presentes Normas.

3. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios de los terrenos.

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, las facultades del derecho de la Propiedad de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado se ejercerán de acuerdo con los usos y demás limitaciones contenidas en el artículo 296.

Una vez aprobado con carácter definitivo el Plan Parcial, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el correspondiente Plan.

Respecto de aquellos SUSNO sobre los que exista Convenio firmado entre el Ayuntamiento y la propiedad, se someterán a las condiciones generales contenidas en estas normas, y de acuerdo con lo anterior, y para aquellos sectores cuyo uso característico no entre en competencia con el uso básico que conforma el modelo del Plan, el Ayuntamiento puede proceder a su tramitación en las condiciones establecidas en el Convenio.

COTEJADO con el original
17 DIC 2004

4. Desarrollo del Plan General.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General sobre el SUSNO el Ayuntamiento de Telde podrá autorizar el desarrollo de esta clase de suelo mediante la formulación y posterior aprobación del Plan Parcial y en tanto no se produzca tal aprobación los terrenos afectados estarán sujetos, además, de a lo contemplado en el artículo 61 de la LOTENC'00 a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán desarrollarse otros usos que los existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviese legalmente autorizados antes de ese momento.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB 2004

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

14 ABR. 2004



- b) Las construcciones previstas en el artículo 61 de la LOTENC'00 deberán cumplir las normas referentes a la no constitución de núcleos de población que rijan para el suelo rústico.
- c) Las construcciones que se autoricen estarán afectadas al régimen de provisionalidad contemplado en el citado artículo durante el plazo de los ocho primeros años de vigencia del Plan General, perdiendo dicho carácter una vez transcurrido el plazo correspondiente.
- d) No podrán establecerse edificaciones residenciales en cualesquiera de las tipologías o usos que puedan sustentar la residencia eventual o permanente de sus usuarios aún cuando pudieran considerarse como instalaciones anejas o complementarias de explotaciones agrícolas o usos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
- e) Las construcciones e instalaciones que se autoricen para el entretenimiento y servicio exclusivo de las obras públicas o aquellas otras de utilidad pública o interés social deberán localizarse sobre una parcela mínima de 3.000 m2. consumir una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m² y respetar una distancia mínima a linderos de parcela de 10 metros.
- f) Durante el plazo señalado en el apartado c) del presente artículo no podrán efectuarse parcelaciones.

COTEJADO: Concuerda

- g) El Plan General, en cumplimiento de la LOTENC'00, establece con carácter de determinación la delimitación de los SUSNO, así como su inserción en la estructura básica del Plan, incluyendo los parámetros dimensionales de los mismos. Las reservas de equipamiento para estos sectores serán, como mínimo las señaladas en el Anexo del citado Reglamento.



[Handwritten signature]

5. Ambito de los SUSNO.

Las actuaciones que pueden llevarse a cabo en esta categoría de suelo deberán referirse a cada uno de los sectores señalados en el plano "A" de tal manera que la magnitud mínima de superficie que pueden abarcar los Planes Parciales deberá ser la de uno de los sectores previstos. A estos efectos el Plan General delimita los sectores de SUSNO vinculados al desarrollo de los correspondientes Planes Parciales que figuran en las fichas correspondientes formando parte de las presentes Normas Urbanísticas.

No obstante lo anterior, los Planes Parciales podrán comprender varios sectores de SUSNO siempre que la integración de estos sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada Sector. A estos efectos el M.I. Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más Sectores dentro de un Plan Parcial, siempre que de acuerdo con las necesidades de la ciudad, al momento en que corresponde abordar el Plan correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

13D1C2001

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2002
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2002
El Secretario de la Comisión



6. Condiciones urbanísticas de los sectores. Edificabilidad y aprovechamientos

Habida cuenta las circunstancias urbanísticas de cada sector de SUSNO y por tanto de la incidencia que tienen sobre el resto de la ciudad, en las presentes Normas se establece unos límites de aprovechamiento que pueden ser contemplados en los Planes Parciales en el momento de la redacción y aprobación de los mismos y se podrá ajustar su contenido de acuerdo con las necesidades, sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite establecido.

Desde el Plan General, se señalan los oportunos aprovechamientos urbanísticos máximos mediante las correspondientes fichas que forman parte de estas Normas Urbanísticas. (parte V. capítulo 3.).

Los Planes Parciales que se elaboran en desarrollo del SUSNO deberán contemplar los usos y demás condiciones básicas que se reflejan en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores delimitados en el Plan General.

La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General, figura referida al conjunto de los usos permitidos en las fichas de cada sector, y su conversión a los diferentes usos permitidos se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de homogeneización del valor, que deberán señalar los respectivos Planes Parciales.

7. Elaboración de Planes Parciales.

De acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 35 de la LOTENC'00, el Ayuntamiento de Telde podrá acordar que se incorpore la totalidad o parte del SUSNO al proceso de urbanización mediante la formulación de uno o varios Planes Parciales que deberán, caso de autorizarse, acomodarse a las determinaciones urbanísticas que contienen el presente Plan General.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

8. Desarrollo de los Planes Parciales.

Los sectores de SUSNO que cuenten con Acuerdo Previo entre Ayuntamiento y promotores tienen su justificación en actuaciones de interés básico municipal para la ejecución de equipamientos públicos, Sistemas Generales o suelos para viviendas sociales que aconsejan su gestión mediante esta clasificación.

9. Desarrollo de los SUSNO.

Los SUSNO deberán ser desarrollados mediante Planes Parciales que deberán contener las determinaciones señaladas en los correspondiente artículos de estas Normas, los cuales deberán contener además las delimitaciones de Unidades de Actuación en el caso de que sea preciso para una mejor gestión de aquellos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 4 FEB. 2002** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. **14 ABR. 2004**

El Secretario de la Comisión

Las Unidades de Actuación delimitadas deberán ejecutarse por cualesquiera de los sistemas de actuación previstos en la Legislación vigente, y los obligados a dicha ejecución redactarán los Proyectos de Urbanización de acuerdo con las exigencias del Plan Parcial.

10. División en Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

Por las especiales características del Municipio de Telde se hace preciso señalar sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado que, según se describe en la Memoria de este Plan, presentan condiciones homogéneas de tratamiento del territorio; dichos sectores son:

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de consolidación de núcleos tradicionales.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de remate de urbanización de costa.
- c) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de completamiento Industrial.
- d) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de cualificación de la GC-1.

11. Usos del suelo en los distintos sectores.

COTEJADO: Concuerda con el original.

De acuerdo con la división anterior se determina como usos para los distintos sectores los siguientes:

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. m ² /m ²
1	SUP 3	Cra. Melenara	154.760	108.250	800	0.68
2	1	Piletillas (*)	47.600	14.100	100	0,30
3	2	S. Antonio	88.897	22.224	180	0,25
4	Jinámar	Jinámar	79.908	24.000	200	0.30
SUPERFICIE TOTAL			371.165	168.574	1280	

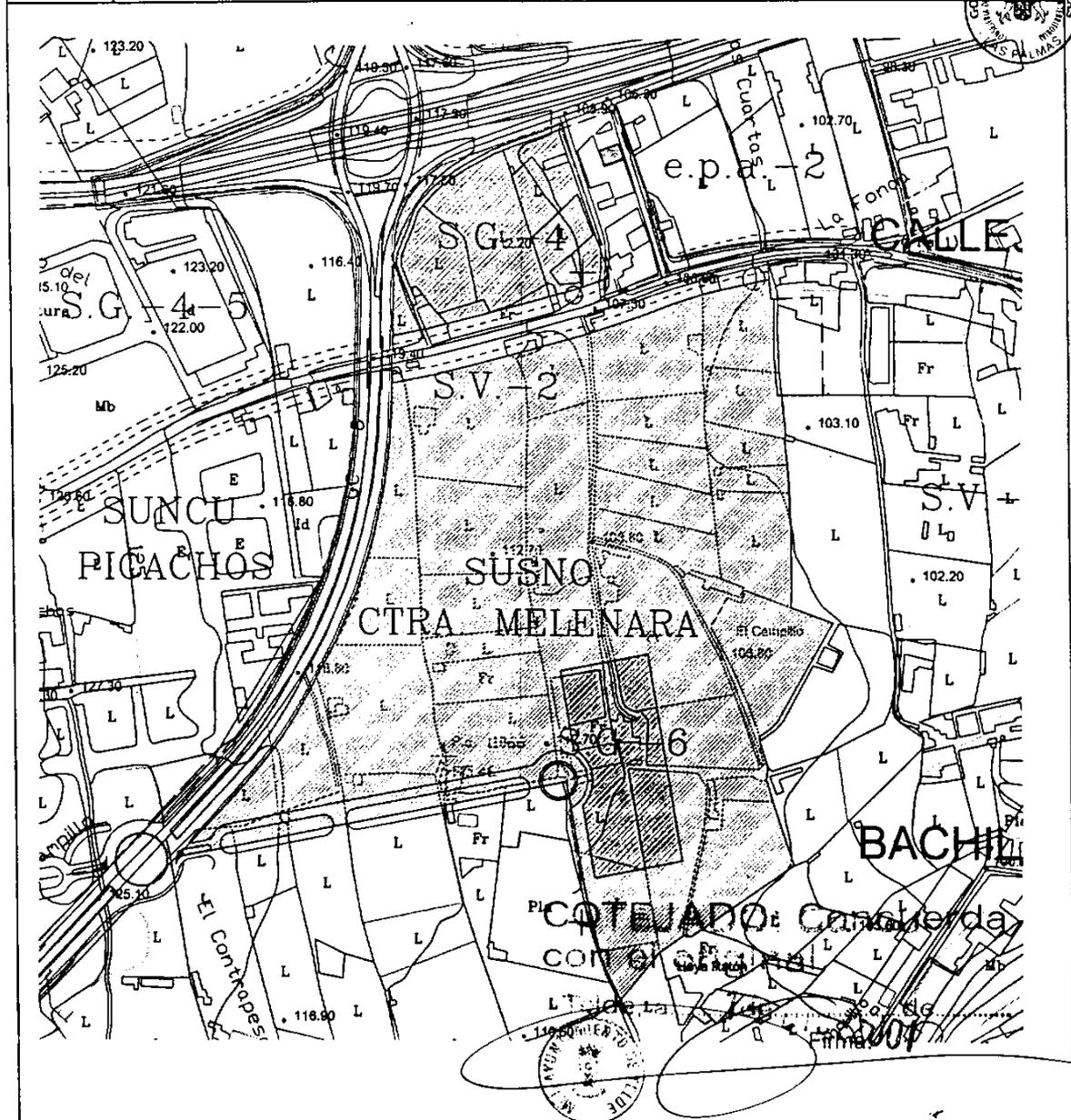
(*) Este sector deberá contar entre sus condiciones con la obligatoriedad de respetar la supervivencia de las comunidades de tabaiba existentes en el área. Viene condicionado a Convenio Urbanístico previo para asumir la carga de 600.000 m² de Campo de Golf del sector.

de acuerdo a la APROBACION DEFINITIVA del
 presente expediente 14 ABR. 2004
 Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



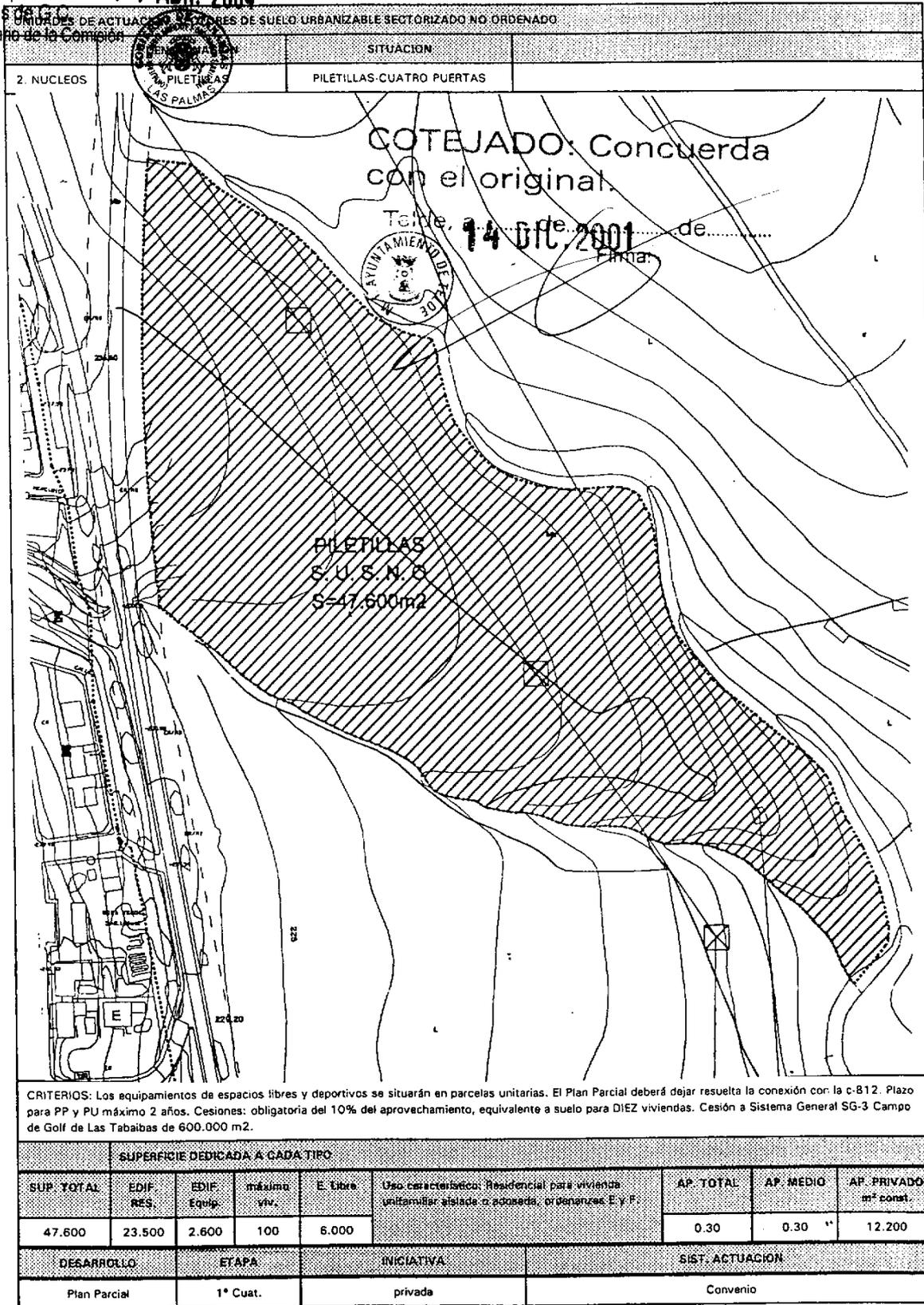
UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO			
	DENOMINACION	SITUACION	
1. NUCLEOS	SUP-3	CARRETERA DE MELENARA	



CRITERIOS: Los equipamientos de espacios libres y deportivos se situarán en parcelas unitarias. El Plan Parcial deberá dejar resuelta la conexión con la Rambla del SUP-4. Plazo para PP y PU máximo 2 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento, equivalente a suelo para ochenta viviendas. Cesión a Sistema General SG-1 Parque de San Juan 25.000 m2. Sistema general interno sg-6 adscrito al sector.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF. RES.	EDIF. Equip.	máximo viv.	E. libre	Uso característico: Residencial para vivienda colectiva, ordenanzas B, D y G.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m² const.	
154.760	108.250	9.680	800	18.000			0.87	0.68	80.500
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA		SIST. ACTUACION			
Plan Parcial		1º Cuat.		pública		Cooperación			

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 14 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR. 2004
 Las Palmas de las Palmas
 El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **14 FEB 2002**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. **14 ABR 2004**
El Secretario de la Comisión



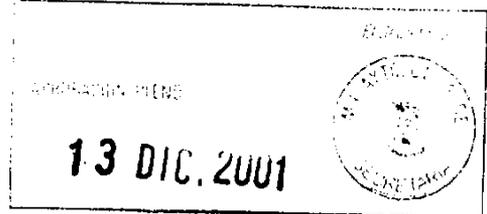
AYUNTAMIENTO DE TELDE
PRANISMA

14 DIC 2001

Concuerda

Secretaría General

Firma

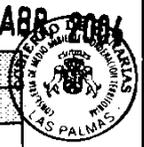


Vol. V - ANEXO ORDENACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES

Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Telde

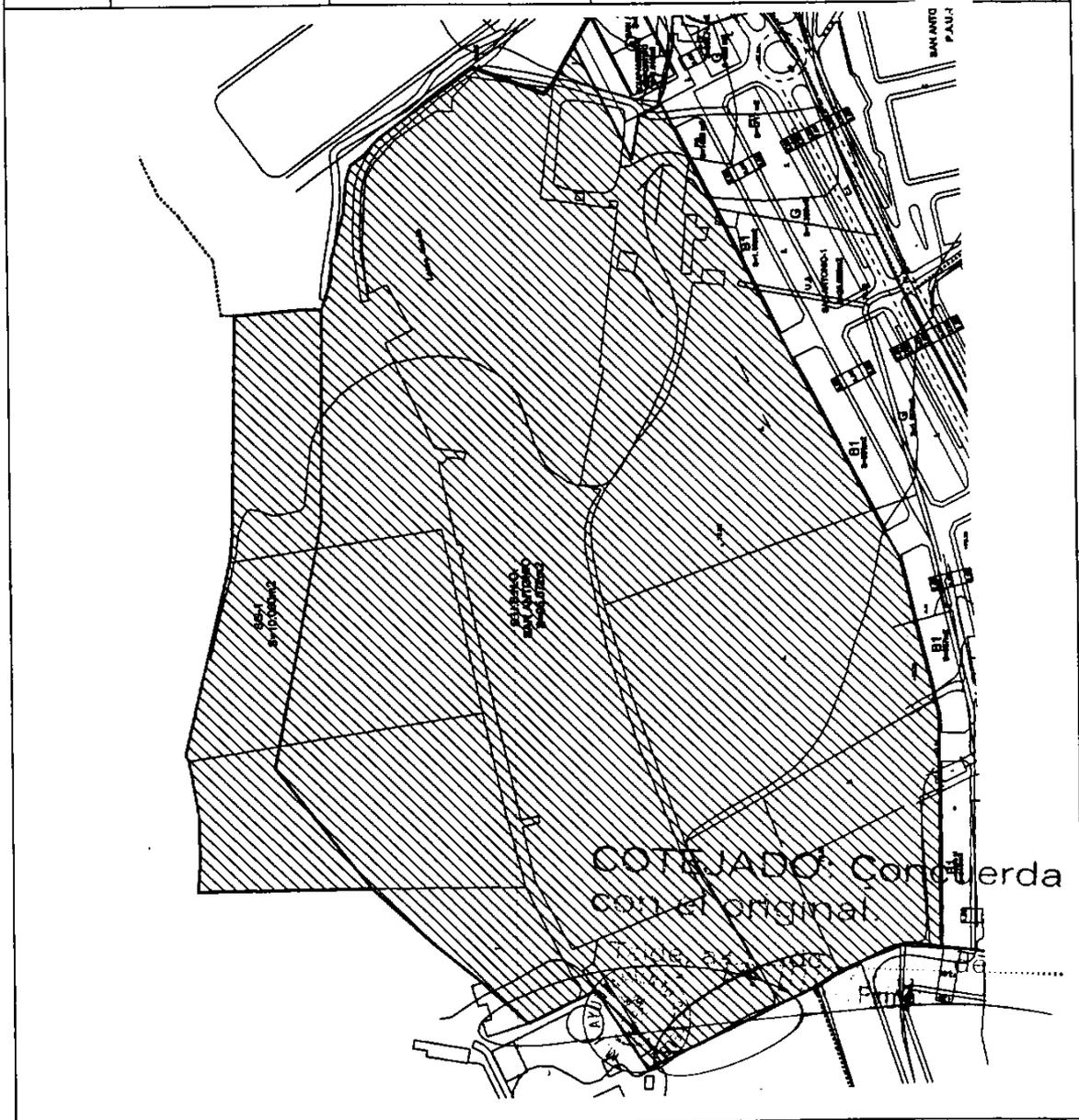
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 FEB. 2002** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de **PLANO GENERAL DEL BARRANCO DE TELDE**

Las Palmas de G.C. **14 ABR 2002**
El Secretario de la Comisión



SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

UNIDADES DE ACTUACIÓN. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		
DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	
3 NUCLEOS	SUSNO-2 SAN ANTONIO	



CRITERIOS: Los espacios libres Sg-1 se situarán en el borde del barranco. El Plan Parcial deberá dejar resuelta la conexión con el Plan Especial del Barranco Real de Telde. Plazo para PP y PU máximo 2 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento, equivalente a suelo para catorce viviendas. Mediante convenio cesión a Sistema General del 5% equivalente a suelo para 7 viviendas.

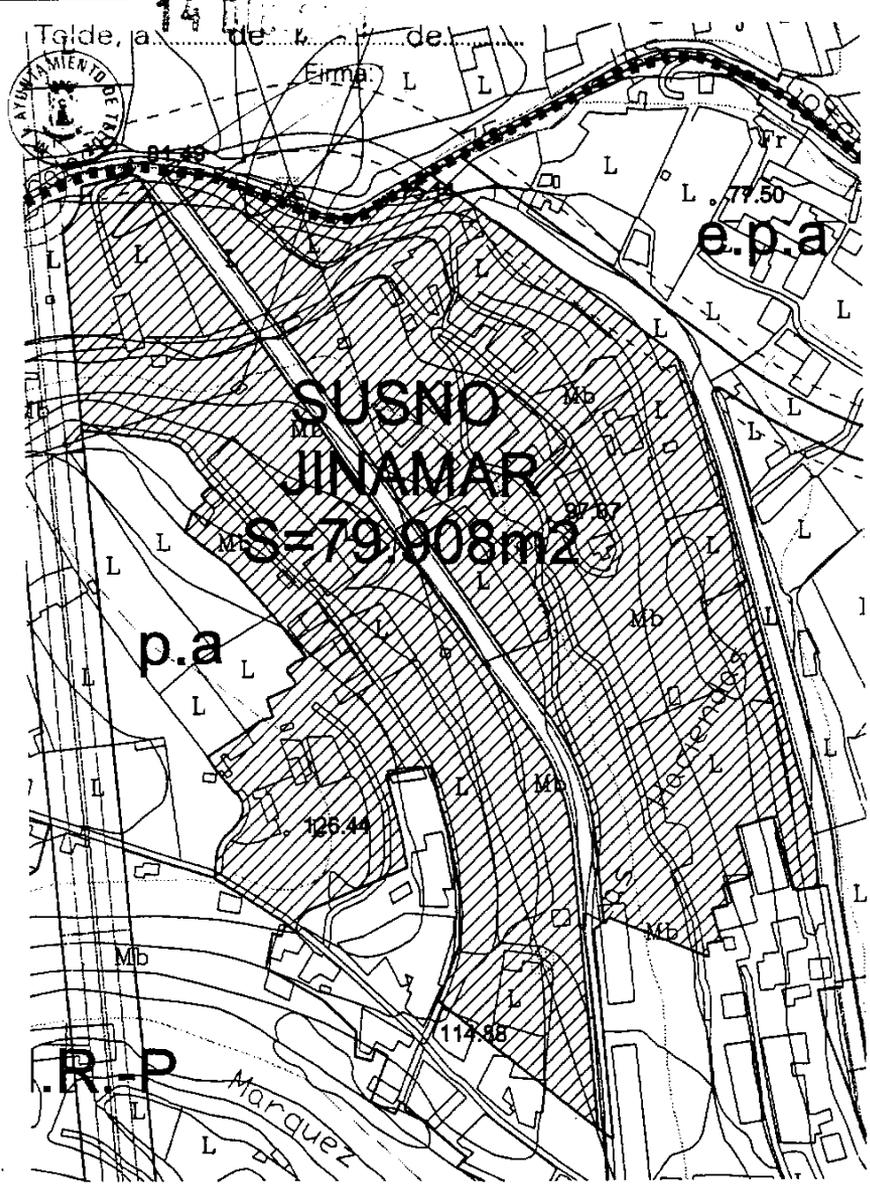
SUPERFICIE DEDICADA A CAD/I TIPO								
SUP. TOTAL	EDIF. RES.	EDIF. Equip.	máximo viv.	E. Libre	Uso característico: Residencial para vivienda unifamiliar aislada. 1 vivienda por parcela de 300 m ² de superficie mínima.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m ² const.
86.496	20.000	3.500	150	10.000		0.25	0.25	18.500
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA		SIST. ACTUACIÓN		
Plan Parcial		1º Cuat		privada		COMPRENSACION		

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha U 4 de febrero de 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE TELDE

1 de FEBR. 2004

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO CROENADO
TELDE JADO, Concordia
 5 NUCLEOS con el original JINAMAR



CRITERIOS: Los equipamientos de espacios libres y deportivos se situarán lo más cerca posible del barrio de Jinamar. El Plan Parcial deberá dejar resuelta la conexión con las calles Ardilla y Ortega y Gasset. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones obligatoria del 10% del aprovechamiento, equivalente a suelo para 25. Mediante convenio cesión a Sistema General del 5% equivalente a suelo para 12 viviendas. Se organizará mediante dos polígonos.

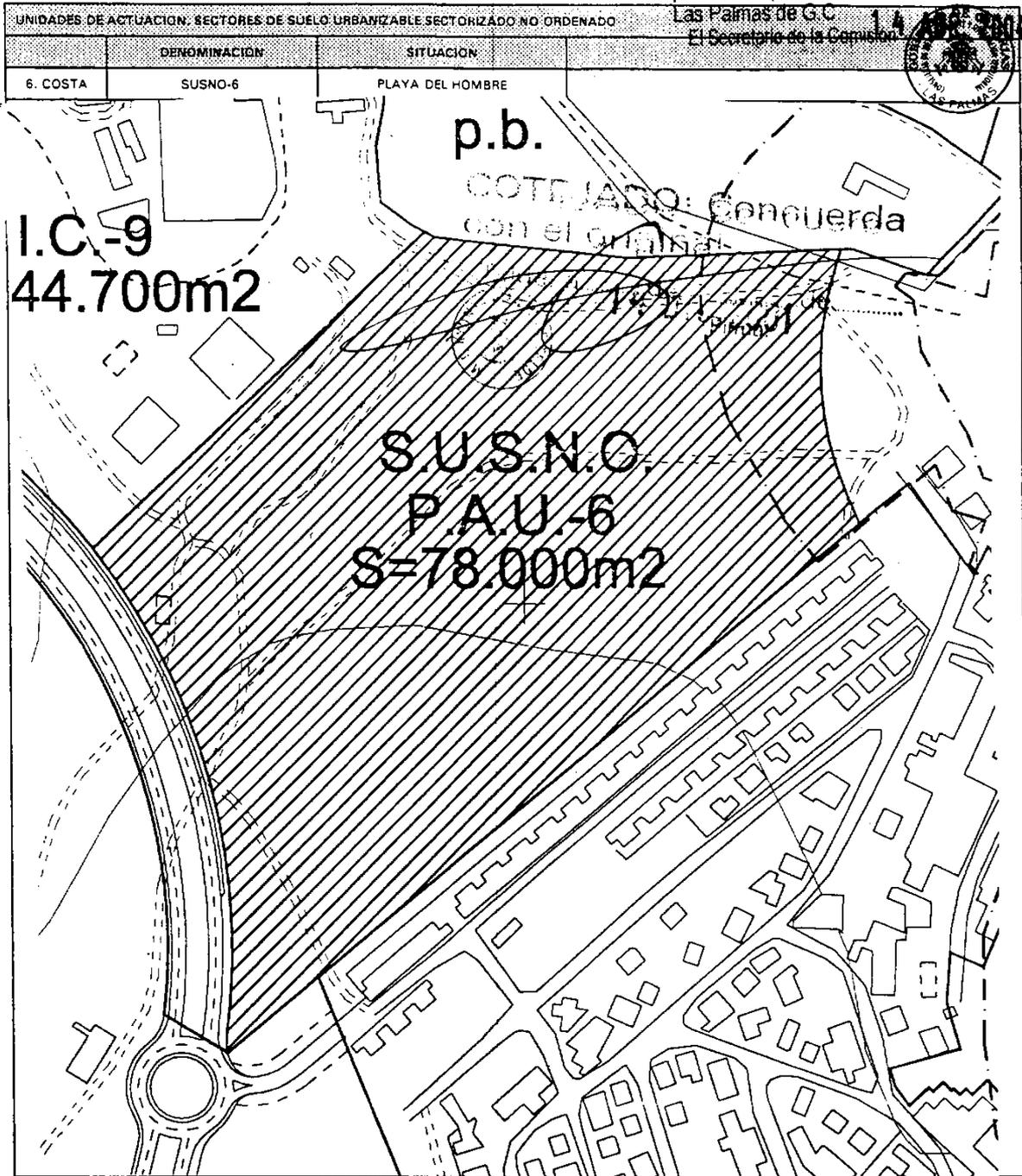
SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL	EDIF. RES.	EDIF. Equip.	máximo viv.	E. Libre	Uso característico: Residencial para vivienda unifamiliar adosada y medianeras 2 plantas. 1 vivienda por parcela de 120 m ² de superficie.	Ocup. M.O.X	EDIFIC.	AP. PRIVADO m ² const.		
79.908	30.000	6.000	250	12.000		22%	0.30	25.000		
DESARROLLO		ETAPA			SISTEMA DE EJECUCIÓN					
Plan Parcial		1º Cuat.			PRIVADA					

13D102001

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha ~~PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE P.A. DE~~ acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

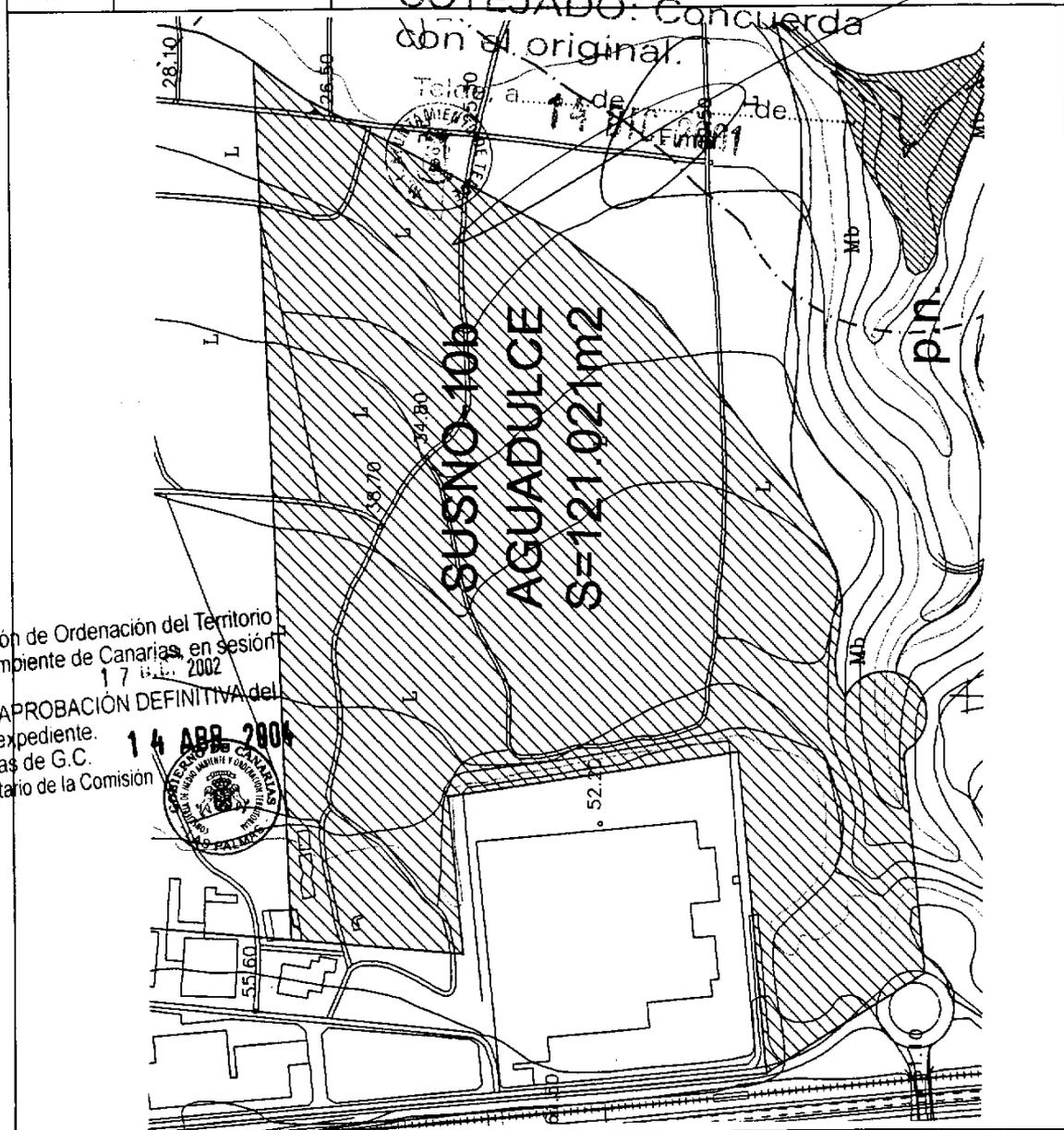


CRITERIOS: Los equipamientos de espacios libres se situarán en parcelas aptas para su uso colectivo. El Plan Parcial deberá dejar resuelta la conexión de la EDAR. Plazo para PP y PU máximo 2 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento, equivalente a suelo para QUINCE viviendas. Mediante convenio cesión a Sistema General del 5% equivalente a suelo para 8 viviendas. Carga del suelo del Vial Costero SV-2 en su sector.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF. RES.	EDIF. Equip.	máximo viv.	E. Libre	Uso característico: residencial para vivienda unifamiliar adosada o adosada. 1 vivienda por parcela de 150 m ² de superficie mínima.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO	m ² cost.
78.000	19.000	2.500	155	10.000		0.25	0.25	17.000	
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA		SIST. ACTUACION			
Plan Parcial		1º Cuat.		privada		COMPENSACION			

UNIDADES DE ACTUACION: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECCIONIZADO NO ORDENADO

DENOMINACION	SITUACION
7 INDUSTRIAL	SUSNO 10b



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 de abril de 2004, acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión

CRITERIOS: Tiene como carga el resolver la conexión con el actual nudo de El Goro. Debe resolver el borde con el barranquillo para su integración. Plazo para PP y PU máximo 8 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 97.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural. Carga de la parte proporcional de la Depuradora Industrial

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	E. LIBRE	EQUIPAM.	VIVS.	OCLUP. MAX.	EDIFIC.	AP. PRIVADO	m² SUELO
121.021	54.000		20.000			35%	0,40		45.000
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA		SIST. ACTUACION			
Plan Parcial		1º Cuat.		privada		COMPENSACION			

13 DIC 2001

III.2.4 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.

SUSNO	SITUACION	SUP.TOTAL	SUP CONST.	VIV.	EDIF. M ² /m ²
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
Jinamar	Jinamar	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-2 Piedras Caidas	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

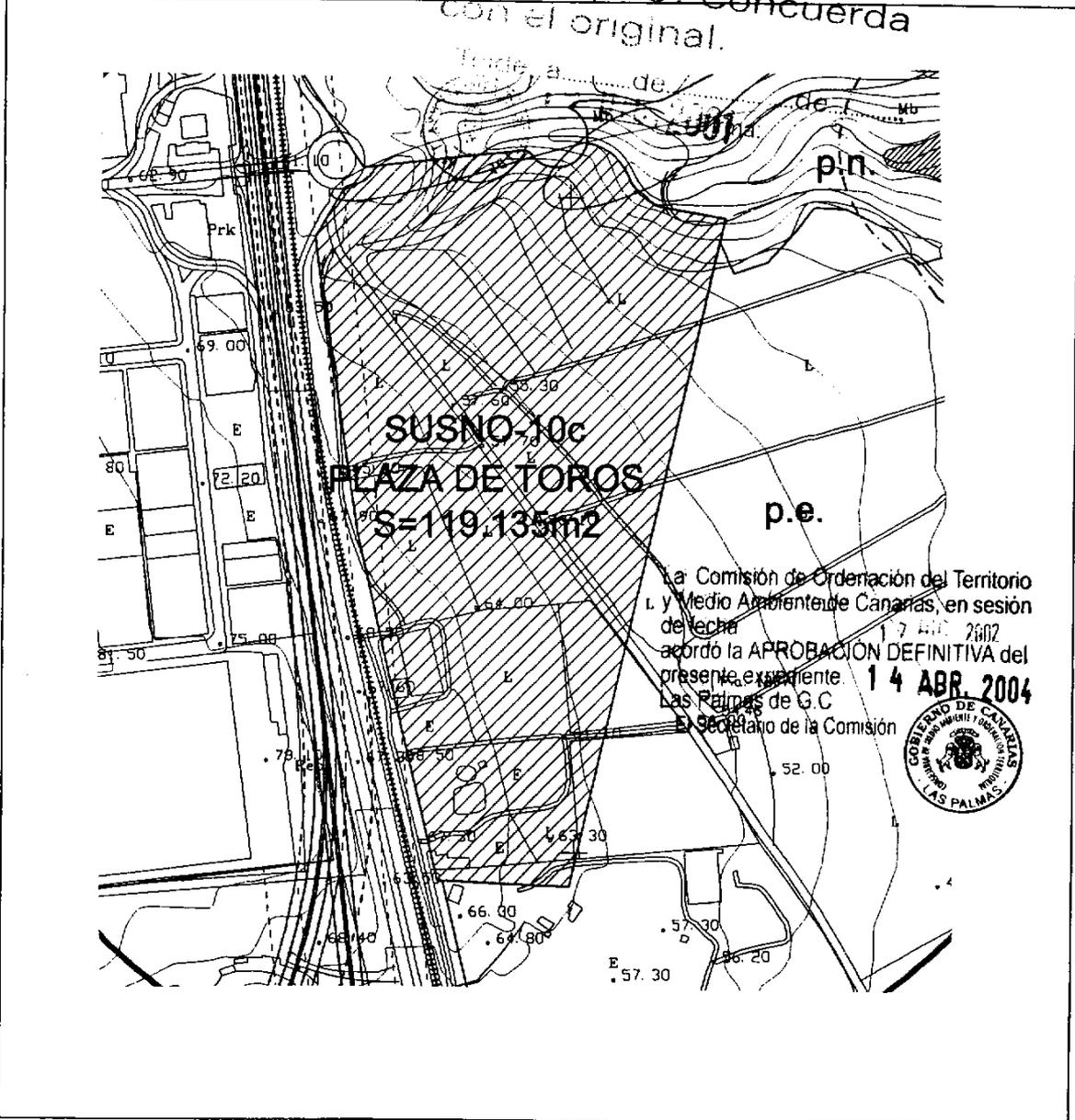
TOTAL SUPERFICIE S.U.S.N.O.
 NUEVAS VIVIENDAS EN S.U.S.N.O.
 NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES EN S.U.S.N.O.

1.793.019 m²
 1.435 viviendas
 430.156 m²

III.2.5 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO.

SUNSE	SITUACION	SUP.TOTAL	SUP CONST.	VIV.	EDIF. M ² /m ²
CORTIJO	SAN IGNACIO	625.435	6.254	0	0,01
SUPERFICIE TOTAL		625.435	6.254	0	

UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		
DENOMINACION	SITUACION	
8. INDUSTRIAL	SUSNO 10c	PLAZA DE TOROS



CRITERIOS: Tiene como carga el ceder y ejecutar la Rambla que viene del 10b y respetar el camino a Tufia. Debe resolver el borde con el barranquillo para su integración. Plazo para PP y PU máximo 8 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 97.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural. Carga de la parte proporcional de la Depuradora Industrial.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	E.LIBRE	EQUIPAM.	VVS.	OCUP. MAX.	EDIFIC.	AP. PRIVADO	NO SUELO
119.135	41.700		15.000			35%	0.35	37.500	
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA		SIST. ACTUACION			
Plan Parcial		1º Cuat.		privada		COMPENSACION			

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **14 FEB 2004** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente. **14 ABR 2004**
 Las Palmas de G.C.

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE TELDE

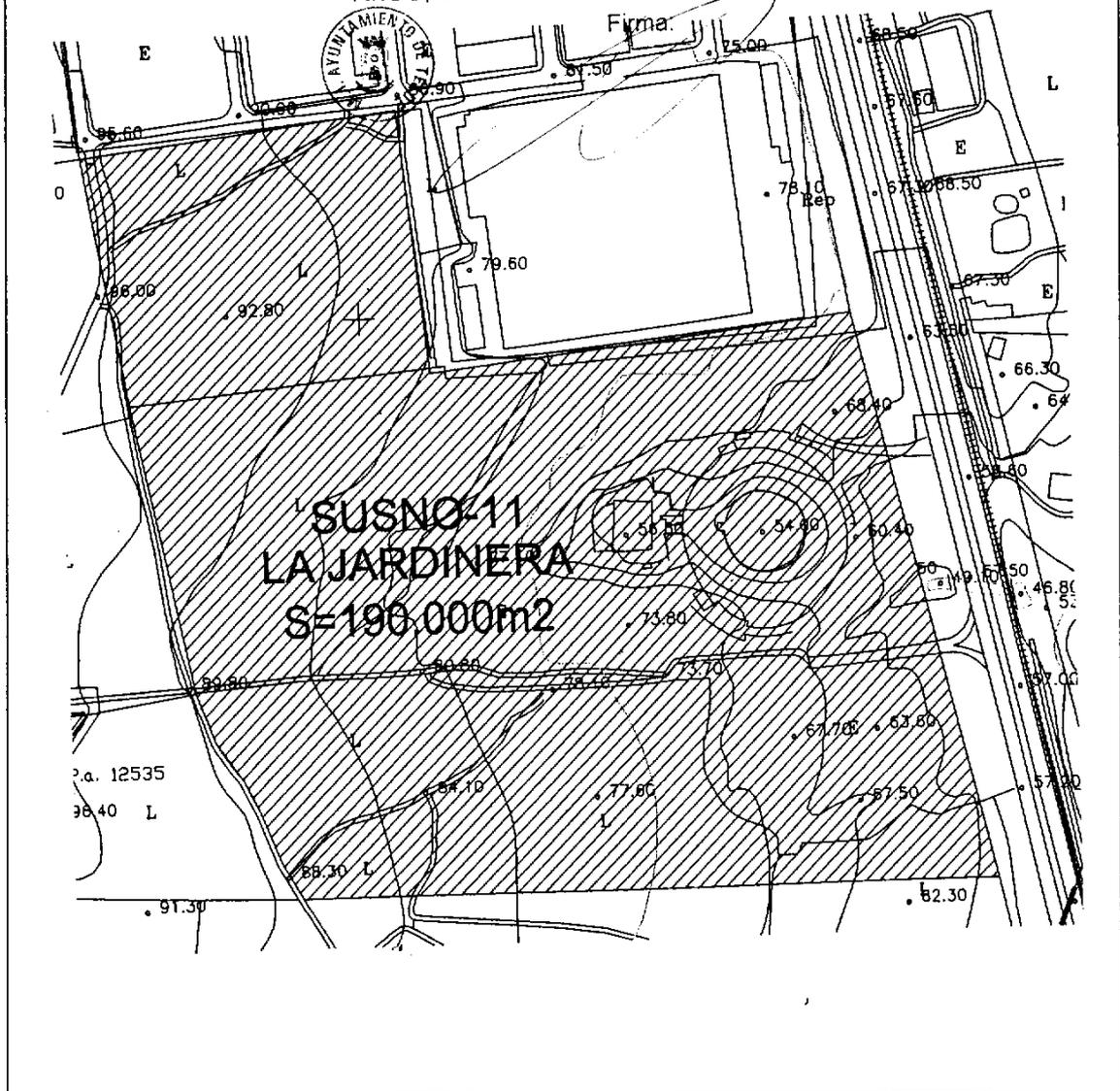
El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 10.1 de la Ley 1/2002 de 14 de febrero, aprueba el presente Plan Parcial de Actuación de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado.

9 INDUSTRIAL	SUSNO 11	SITUACION	CONDICIONES DE ACTUACION
--------------	----------	-----------	--------------------------

DOTAJADO: Concuerda
 con el original.

Telde, a **14 DE 2004** de

Firma:



SUSNO-11
LA JARDINERA
S=190.000m2

CRITERIOS: Tiene como carga el resolver la conexión con el Parque Aeroportuario y la GC-1. Debe resolver el borde con la c-812 transformándola en Rambla Urbana. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 97.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural. Cesión del suelo de la mitad de la nueva GC-1 a su paso por el sector.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	ELIBRE	EQUAM.	VIVS.	OCUP. MAX.	EDIFIC.	AP. PRIVADO	m² SUELO
193.000	76.000	25.000				30%	0,40	65.000	
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA		SIST. ACTUACION			
Plan Parcial		1º Cuat.		privada		COMPENSACION			

13 DIC 2001

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

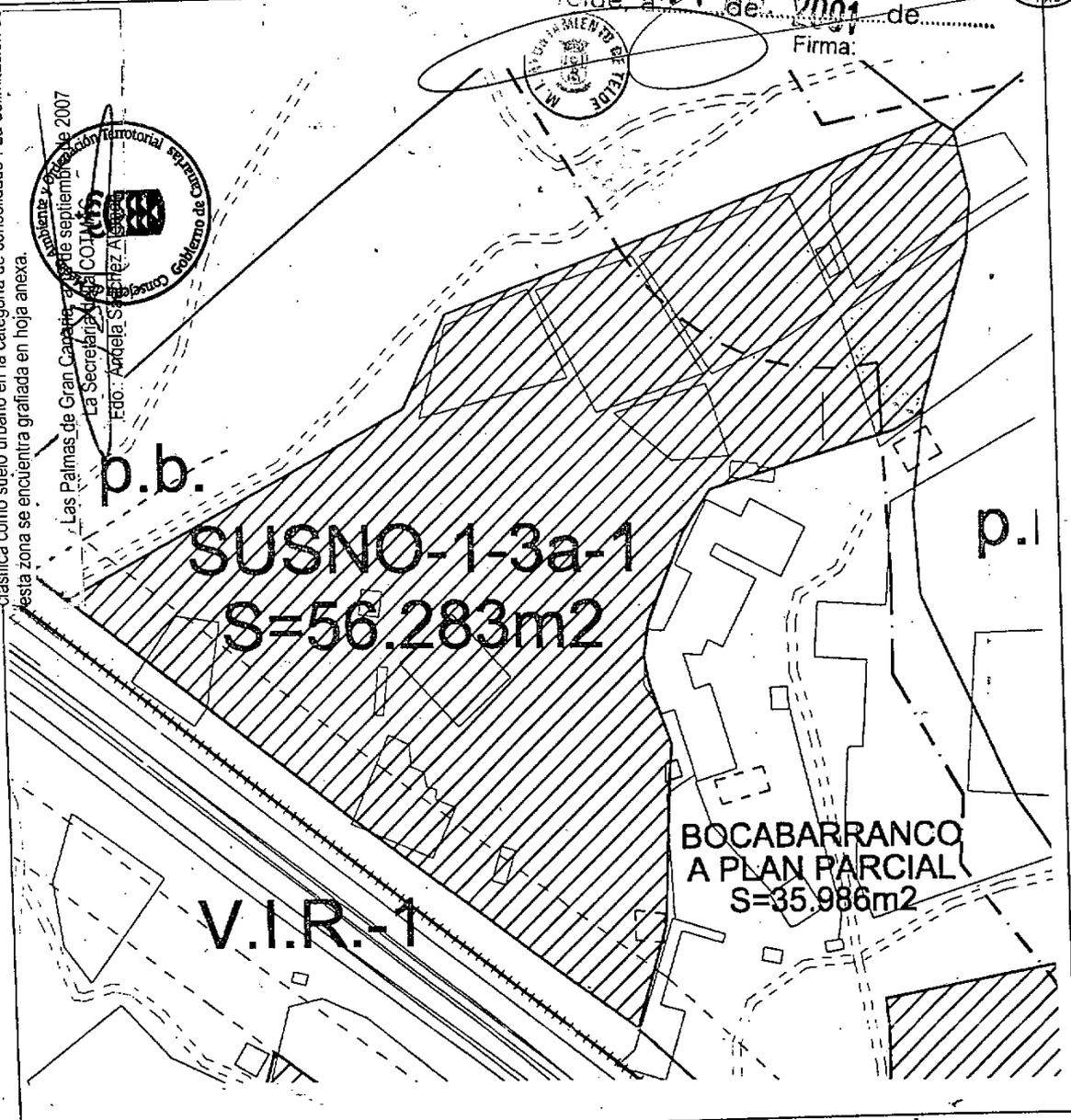
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha **U-4 FEB 2002** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

UNIDADES DE ACTUACIÓN. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO			
10.GC-1	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	BOCABARRANCO
	SUSNO 1.3a.1		

OTORGADO en el original. **LA 4 FEB 2002**
 El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
11 de febrero de 2002
 Firma: _____

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 de 1862/94, y conforme a lo determinado en Auto de 29 de marzo de 2006 del mismo Tribunal, "la zona denominada Barranco Industrial (42.615 m2) se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado". La delimitación de esta zona se encuentra grafada en hoja anexa.

Las Palmas de Gran Canaria, a 11 de septiembre de 2007
 La Secretaria de Urbanismo y Ordenación del Territorio
 EDO: Ardele S. Suárez A. S.
 (Seal: Consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Gobierno de Canarias)



CRITERIOS: Los equipamientos de espacios libres y deportivos se situarán en el borde del barranco. El Plan Parcial deberá dejar planteadas las conexiones con el sector de Suelo Urbano. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento y carga de Sistemas Generales cesión del suelo para la depuradora de Bocabarranco.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	ELIBRE	EQUIPAM.	VNS	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO	m ² SUELO
56.283	16.885		6.000			0.30	0.30	14.350	
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA		SIST. ACTUACIÓN			
Plan Parcial		1º Cuet.		privada		COMPENSACIÓN			

ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, ARQUITECTOS

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 FEB. 2002** acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE TELDE

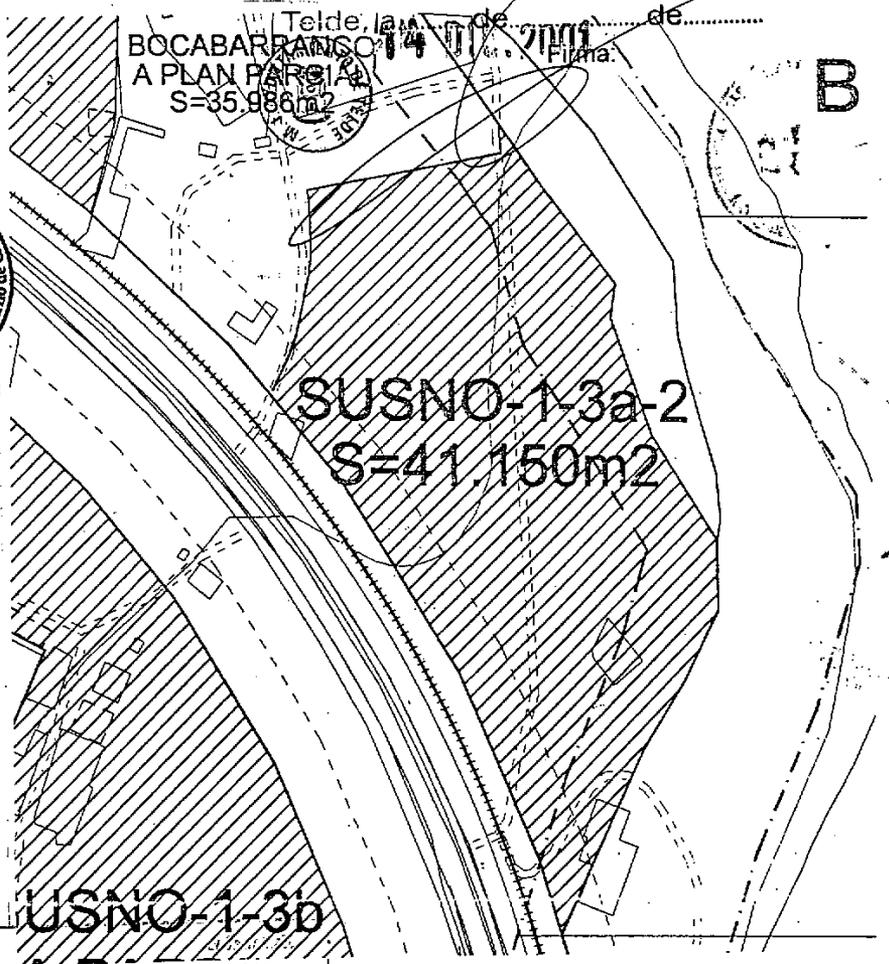
Las Palmas de C.C. **14 APR 2004**
 El Secretario de la Comisión

DENOMINACION	SITUACION
11.GC-1 SUSNO-1-3a-2	PIEDRAS PARDAS

COTEJADO: Concuerda con el original.

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 de 1862/94, y conforme a lo determinado en Auto de 29 de marzo de 2006 del mismo Tribunal, "la zona denominada Barranco Industrial (42.615 m²) se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado". La delimitación de esta zona se encuentra gratificada en hoja anexa

Las Palmas de Gran Canaria, a 12 de septiembre de 2007
 La Secretaría de la C.O.T.M.A.C.
 Fdo.: Angélica Blázquez Segura
 Abogada y Ordenadora de 2007



APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001



CRITERIOS: Los equipamientos de espacios libres y deportivos se situarán en el borde del cantil marino. El Plan Parcial deberá dejar planteadas las conexiones con el sector de Suelo Urbano situado al norte. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento y carga de Sistemas Generales cesión del 10% del aprovechamiento.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	ELIBRE	EQUIPAM.	VIVS	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO	m ² SUELO
41.150		10.290		4.000		0.25	0.25		8.000
DESARROLLO		ETAPA		SIST. EJECUCION					
Plan Parcial		1º Cuat.		PRIVADA					

Diligencia para hacer constar que, en ejecución de sentencia de fecha 23 de abril de 1999, dictada en el RCA 1862/1994 por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, queda clasificada como Suelo Urbano Consolidado la finca señalada en color naranja en el presente documento.

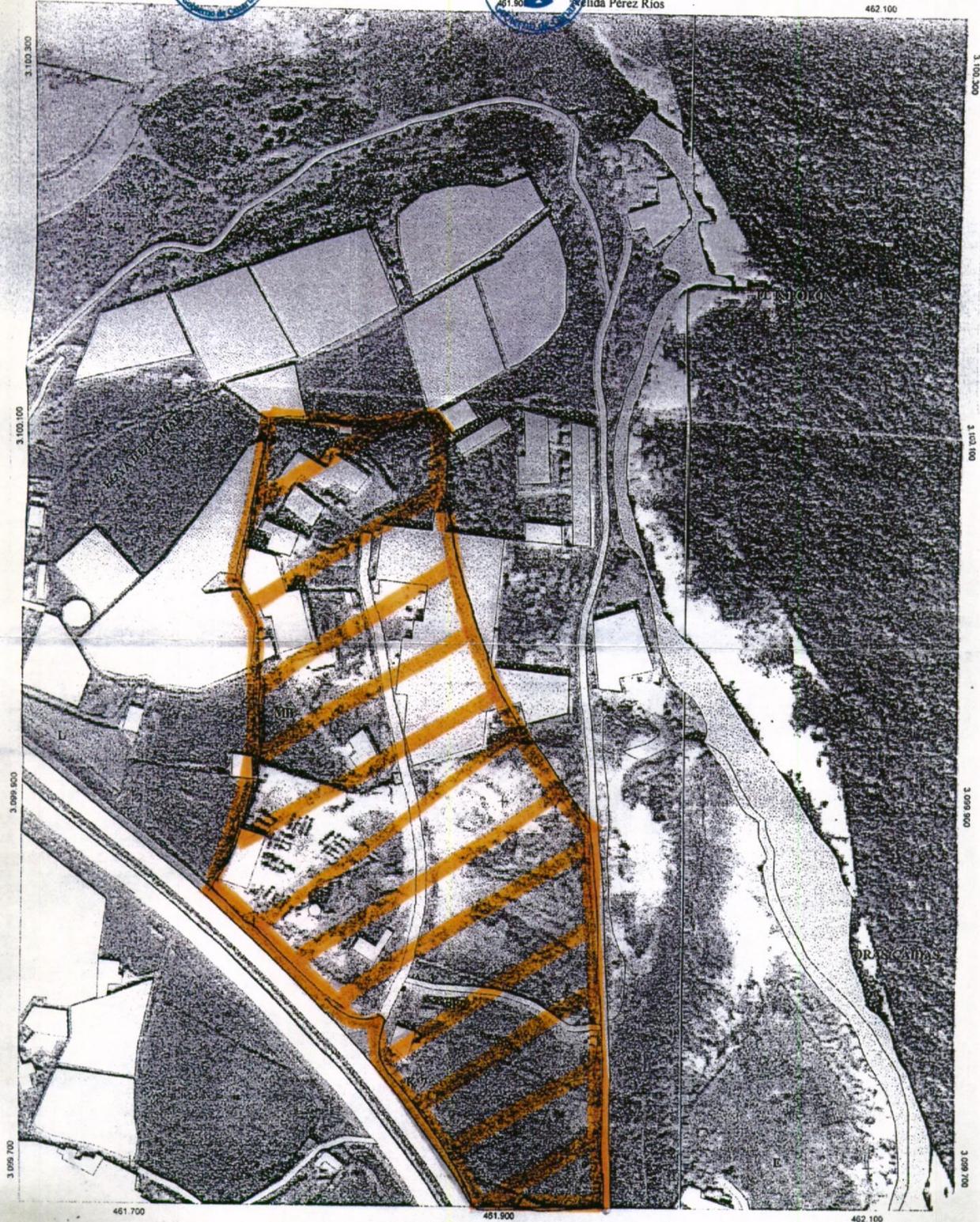
Las Palmas de Gran Canaria, a 2 de mayo de 2007
El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Fdo. Salvador Ferrer Morales
461.700

DILIGENCIA para hacer constar que este documento es copia del aportado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias junto con la Providencia de fecha 26.02.1999.

Presidencia del Gobierno
Negociado de Coordinación
Melida Pérez Ríos
461.900

11 ABR. 2007



Gobierno de Canarias

Información Técnica

Sistema de Referencia ITRF93
Elipsoide WGS84
- semieje mayor a = 6.378.137
- aplastamiento f = 298.257223563
Red geodésica RECANIS
Sistema cartográfico de representación UTM
Huso 28

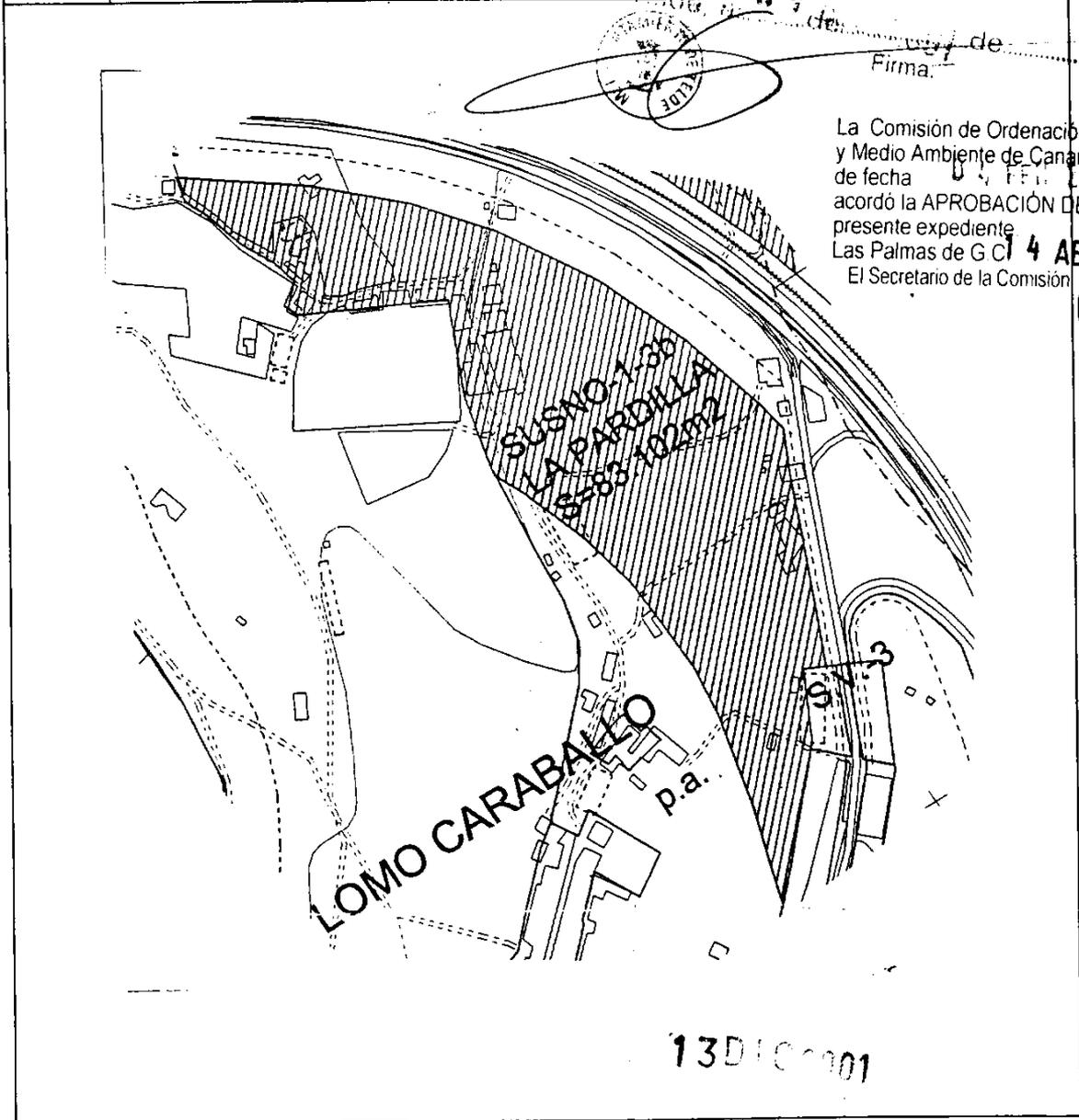
Escala 1 : 2.000

Fecha de impresión: 23, junio 1998



GRAFCAN

UNIDADES DE ACTUACIÓN. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO CROQUISADO			
DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	COTEJADO con el original. Concuerda	
12. GC-1	SUSNO 1 3b	LA PARDILLA	



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 4 ABR 2004 El Secretario de la Comisión



CRITERIOS: Tiene como carga el sector de nueva vía de Las Tapias como eje de acceso. Debe resolver el borde de la calle Cánovas del Castillo y la conexión con Marpequeña. Plazo para PP y PU máximo 8 años. Cesiones obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 308 de las Ordenanzas del PGD y carga de Sistemas Generales ejecución de la rambla en la conexión con La Pardilla.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	E. LIBRE	EQUIPAM.	VIVS.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m² SUELO		
83.102	20.735		8.000			0.25	0.25	18.000		
DESARROLLO		ETAPA		SIST. EJECUCIÓN						
Plan Parcial		1º Cuat.		PRIVADA						

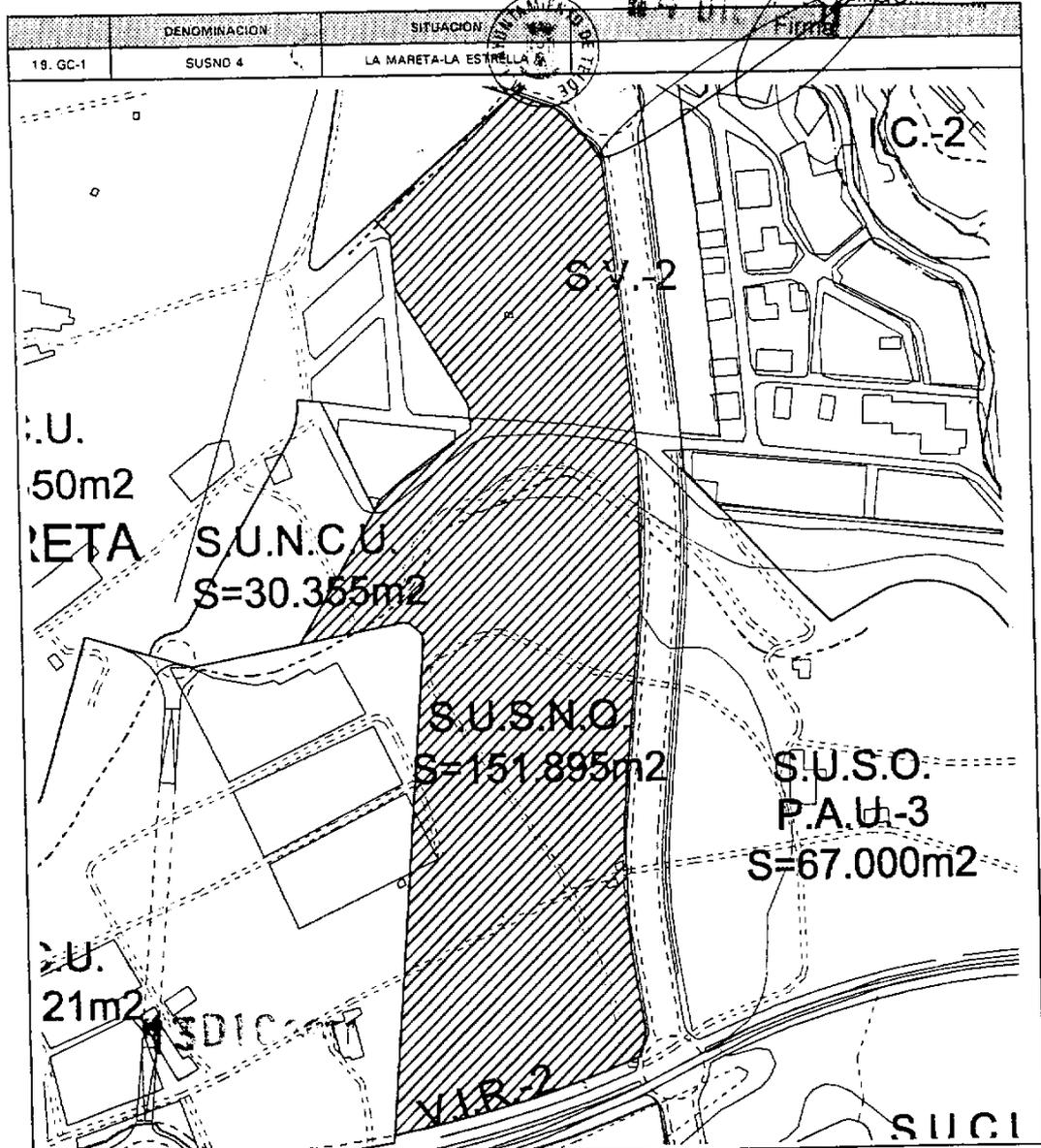
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 4 11 2004** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. **14 ABR 2004**
 El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda con el original.
 PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE TELDE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Telde, a los ... de ... de ...



CRITERIOS: Tiene como carga la cesión del suelo para el vial SV-2. Debe resolver las conexiones con las viviendas concentrando en el borde de Poniente los equipamientos, excepto en Deportivo que viene determinado en el Plan. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento. Usos no residenciales, Sanitario, ocio, comercial (máx. del 25 %), Hotelero.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	ELIBRE	EDUPAM DEPORTIVO	VIVI.	OCUP. MAX.	EDIFIC.	AF. PRIVADO m ² SUELO	
151.895	53.000		20.000	18.000		35%	0,35	45.000	
DESARROLLO	ETAPA	INICIATIVA			SIST. ACTUACION				
Plan Parcial	1ª Cuat.	MIXTA			COMPENSACION				

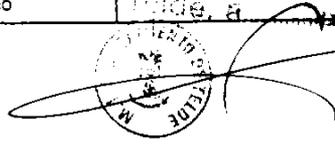
UNIDADES DE ACTUACIÓN: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

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

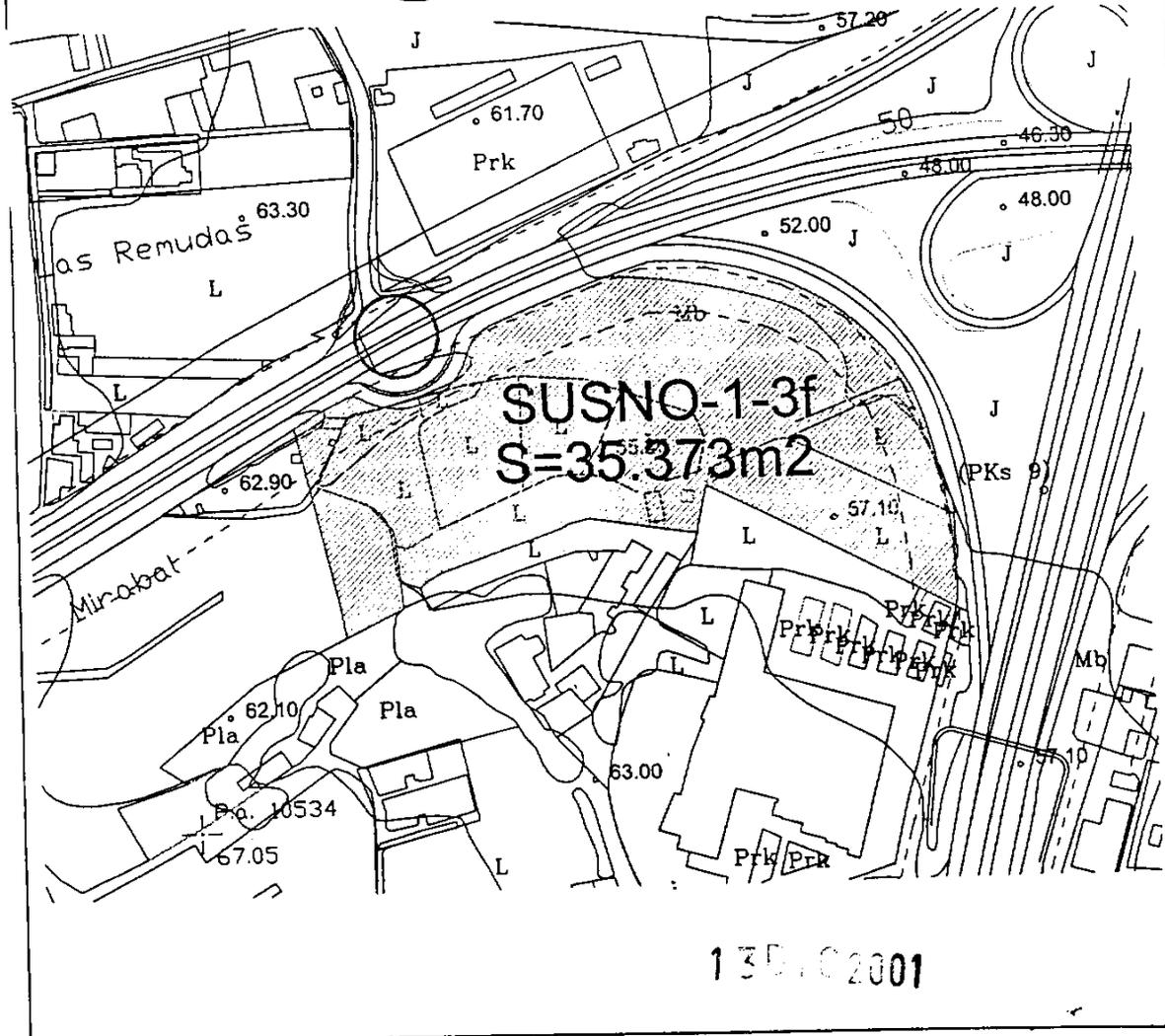
14 ABR 2004



COTEJADO: Concuerda con el original.



Firma:



CRITERIOS: Tiene como carga el resolver la conexión con la Autovía del Cabildo y el eje de acceso. Debe resolver el borde con el Centro Comercial. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Casiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 97.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO											
SUP. TOTAL	K3	K2	EDIF.	VIALES	E. LIBRE	EQUIPAM.	VVS.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO	m² SUELO
35.373	9.000	3.380	14.070		7.000			0.35	0.35	12.000	
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA			SIST. ACTUACIÓN				
Plan Parcial		1º Cuat.		privada			COMPENSACION				

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

14 ABR 2004



COTEJADO: Concuerda con el original.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

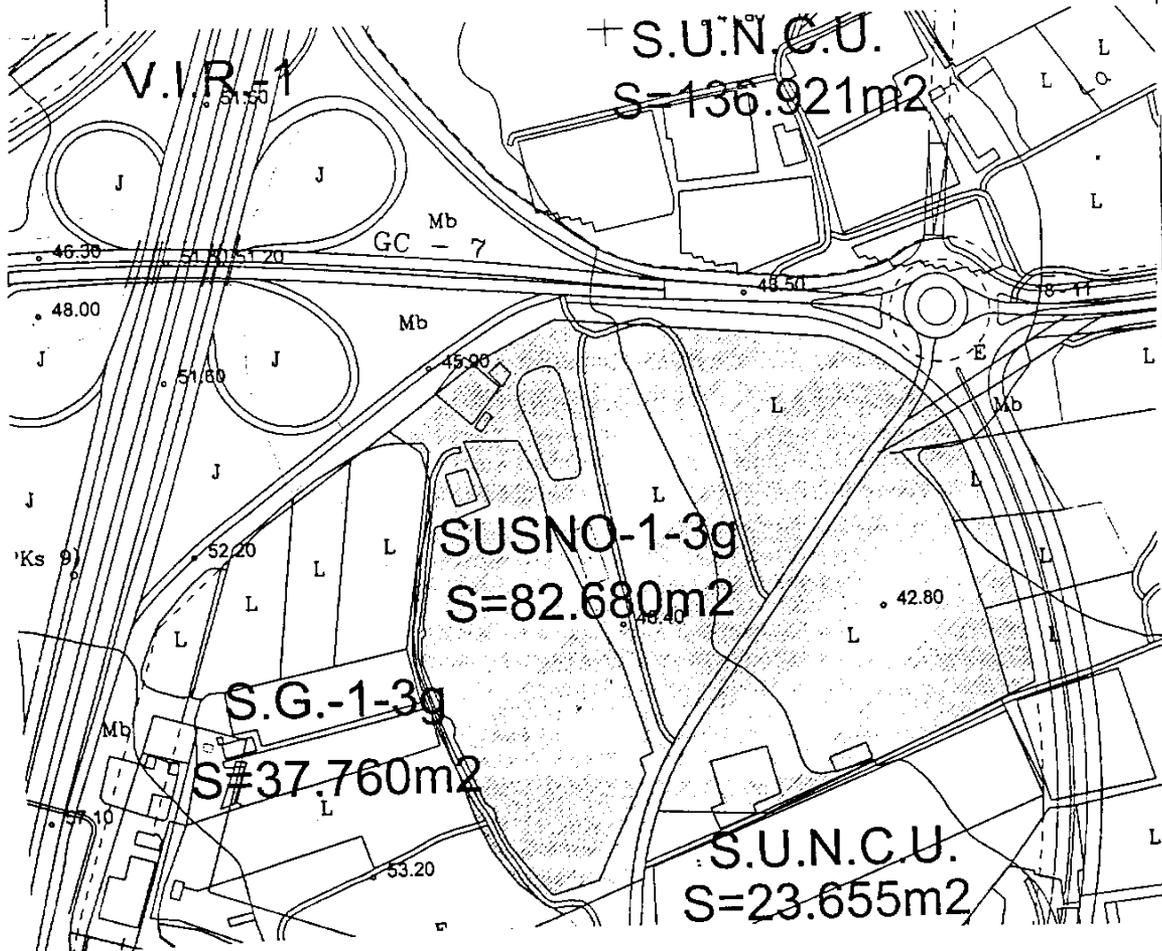
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE TELDE

Telde, a de de

Firma

UNIDADES DE ACTUACION: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		
DENOMINACION	SITUACION	
14. GC-1	SUSNO 1.3g	MARPEQUERA

13 DIC 2001



CRITERIOS: Tiene como carga el resolver la conexión con la Autovía del Cabildo y el eje de acceso. Debe resolver el borde con el Centro Comercial. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Suelo propiedad del Ayuntamiento.

SUP. TOTAL	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO						VVS.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m ² SUELO
	K3	K2	EDIF.	VIALES	E.LIBRE	EQUIPAM.				
82.680	25.000	4.000	33.000		10.000		0.35	0.35	PMS	
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA			SIST. ACTUACION			
Plan Parcial		1 ^o Cust.		pública			COOPERACION			

UNIDADES DE ACTUACION: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11 de febrero de 2004, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión

14 FEB 2004



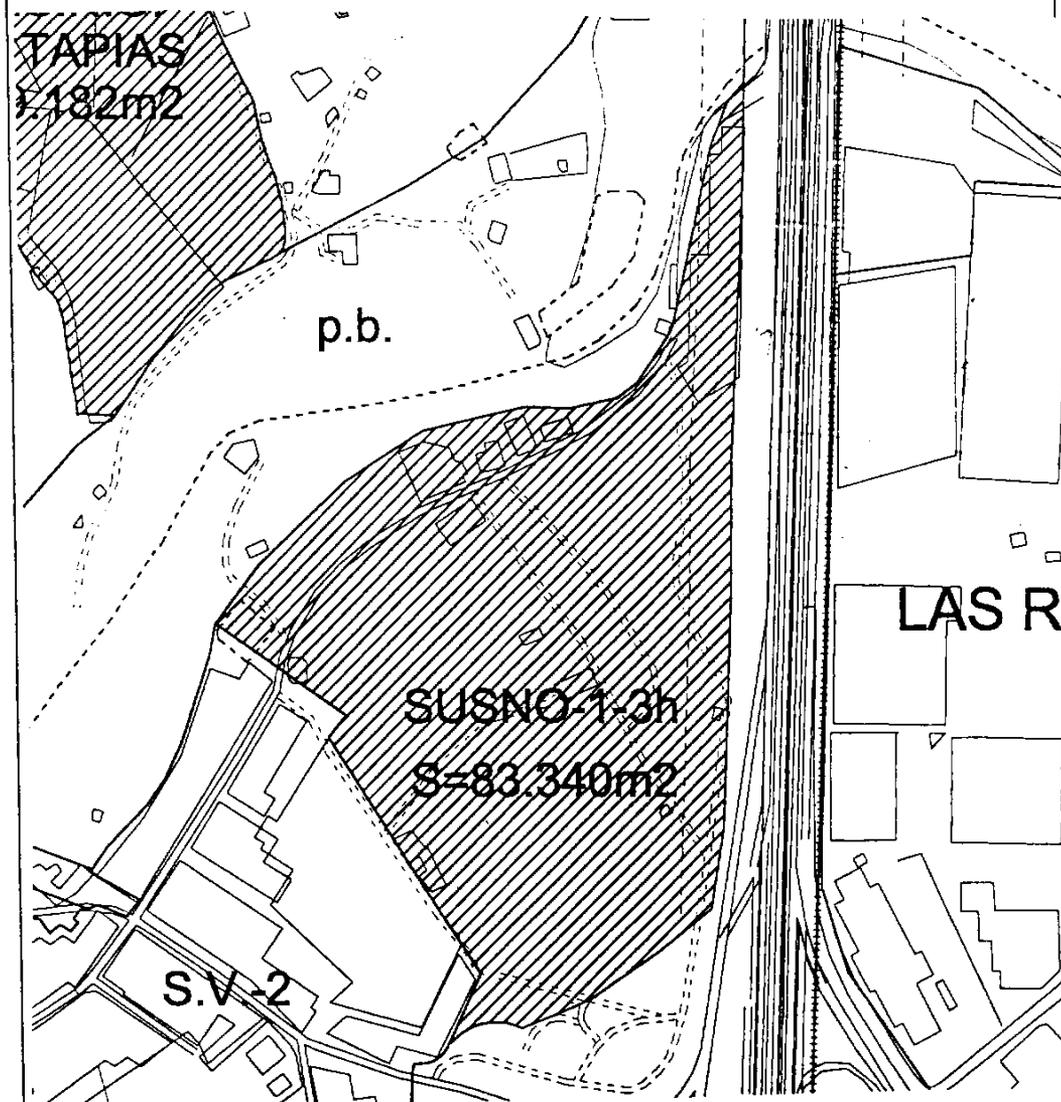
COTEJADO: Concuerda con el original.

de... de... de...
Firma: _____

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE TELDE

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
15. GC-1	SUSNO 1.3h
	EL CALERO NORTE



CRITERIOS: Tiene como carga el resolver la conexión con las viviendas del norte y el barrio de El Calero. Debe resolver el borde con el barranco mediante los espacios libres. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 97.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural.

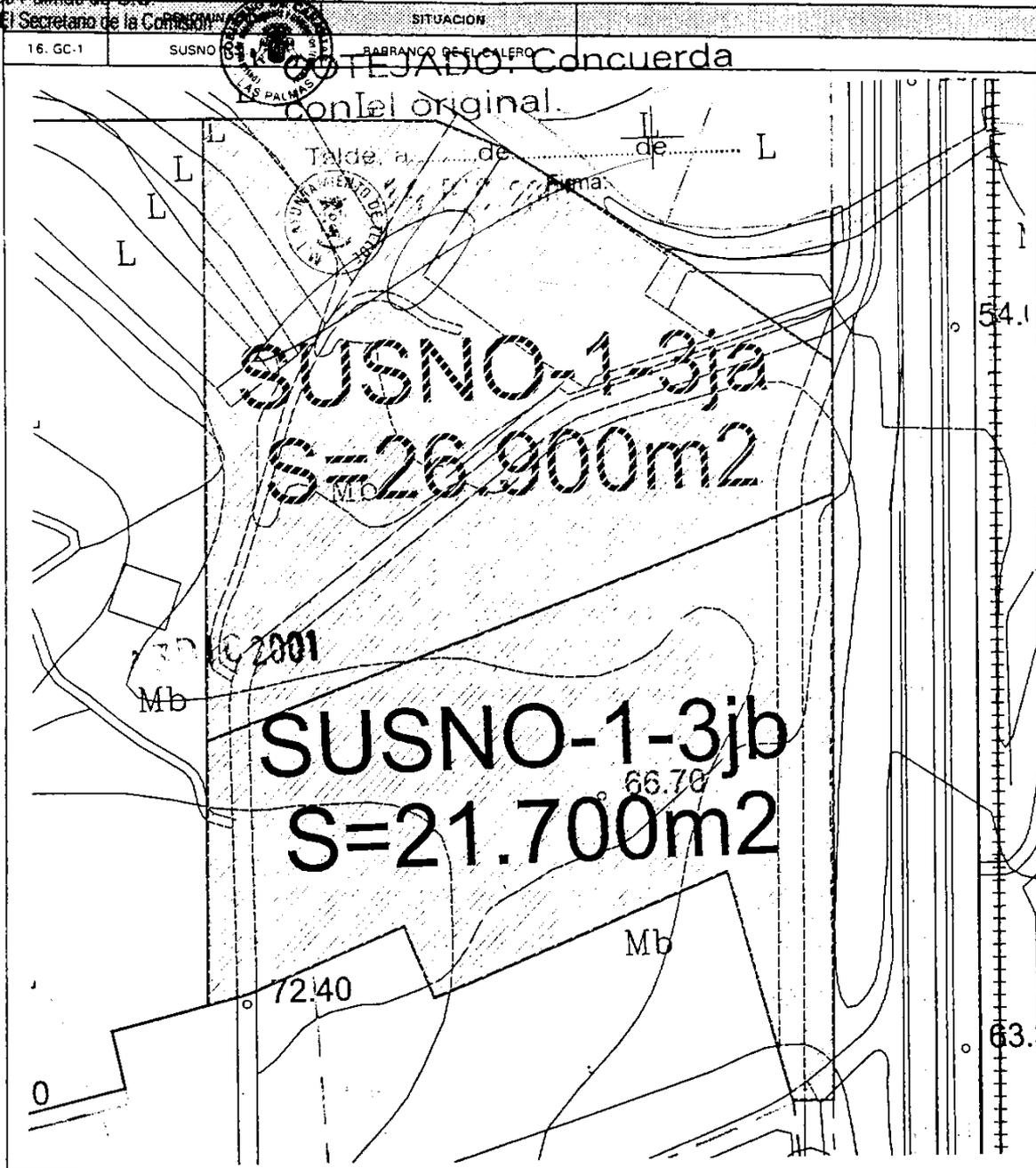
SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	E.LIBRE	EQUIPAM.	VIVE.	OCUP. MAX.	EDIFIC.	AP. PRIVADO	m² SUELO	
83.340	26.400		12.000			40 %	0.40	7.500		
DESARROLLO	ETAPA	INICIATIVA			SIST. ACTUACION					
Plan Parcial	1ª Cust.	privada			COMPENSACION					

UNIDADES DE ACTUACION: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDERADO

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. **14 ABR, 2004**

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

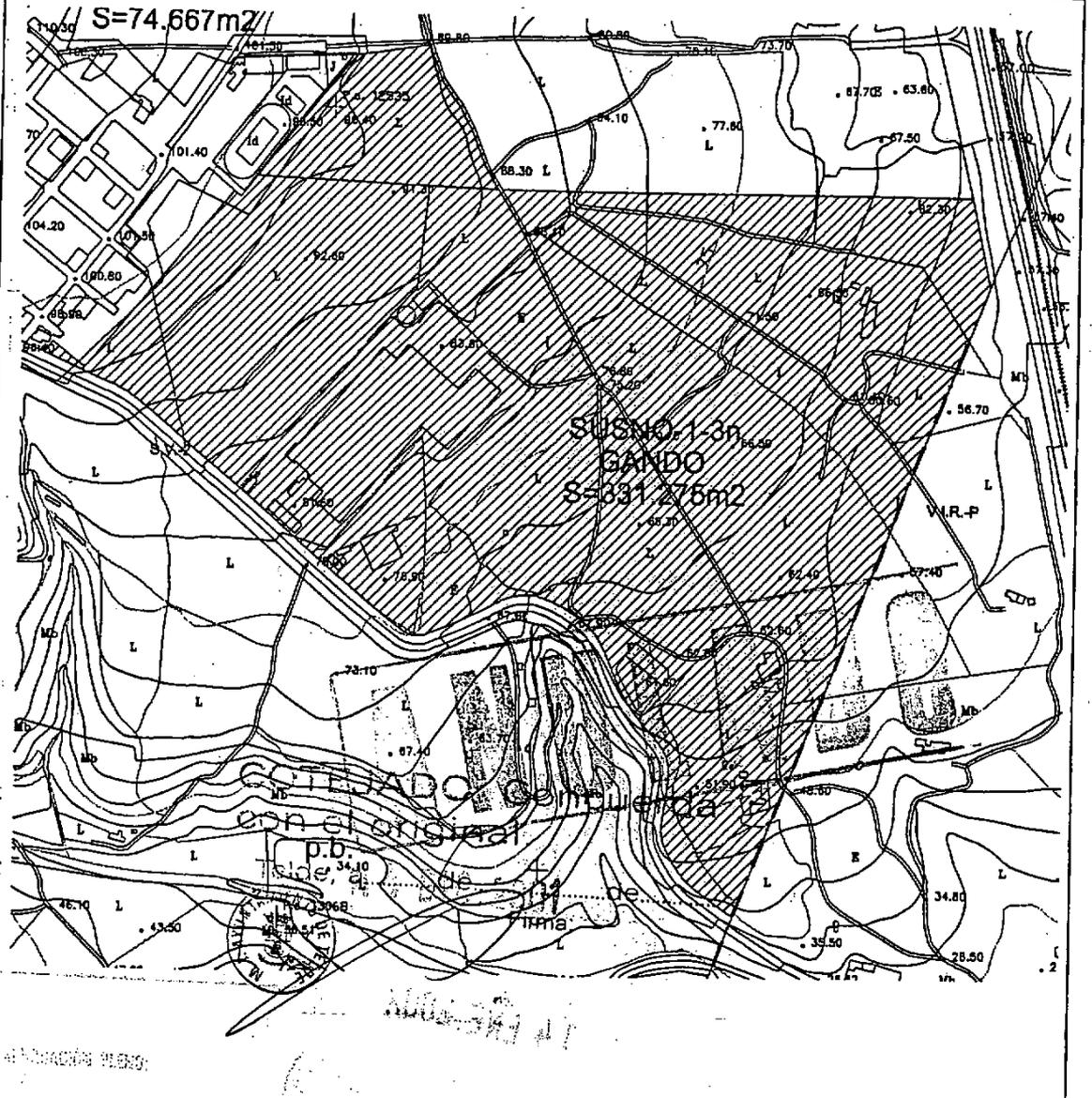


CRITERIOS: Tiene como carga el resolver la conexión con el barrio de Las Huesas. Debe resolver el borde con el Sector 1-3j.b mediante los espacios libres. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 97.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL		EDIF.	VIALES	LIBRE	EQUIPAM		VIVS.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m ² SUELO
26.900		10.760		5.000				0.40	0.40	9.000
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA			SIST. ACTUACION			
Plan Parcial		1º Cuet.		privada			COMPENSACION			

UNIDADES DE ACTUACION: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

UNIDADES DE ACTIVACION SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO CROENADO			
	DENOMINACION	SITUACION	
18. GC-1	SUSNO 1.3n	GANDO-OJOS DE GARZA	



CRITERIOS: Tiene como carga resolver la conexión con el Parque Aeroportuario y la GC-1. Debe resolver el borde con la c-812 transformándola en Rambla Urbana. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 87.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural. Cesión del Suelo de la mitad de la nueva GC-1 a su paso por el sector.

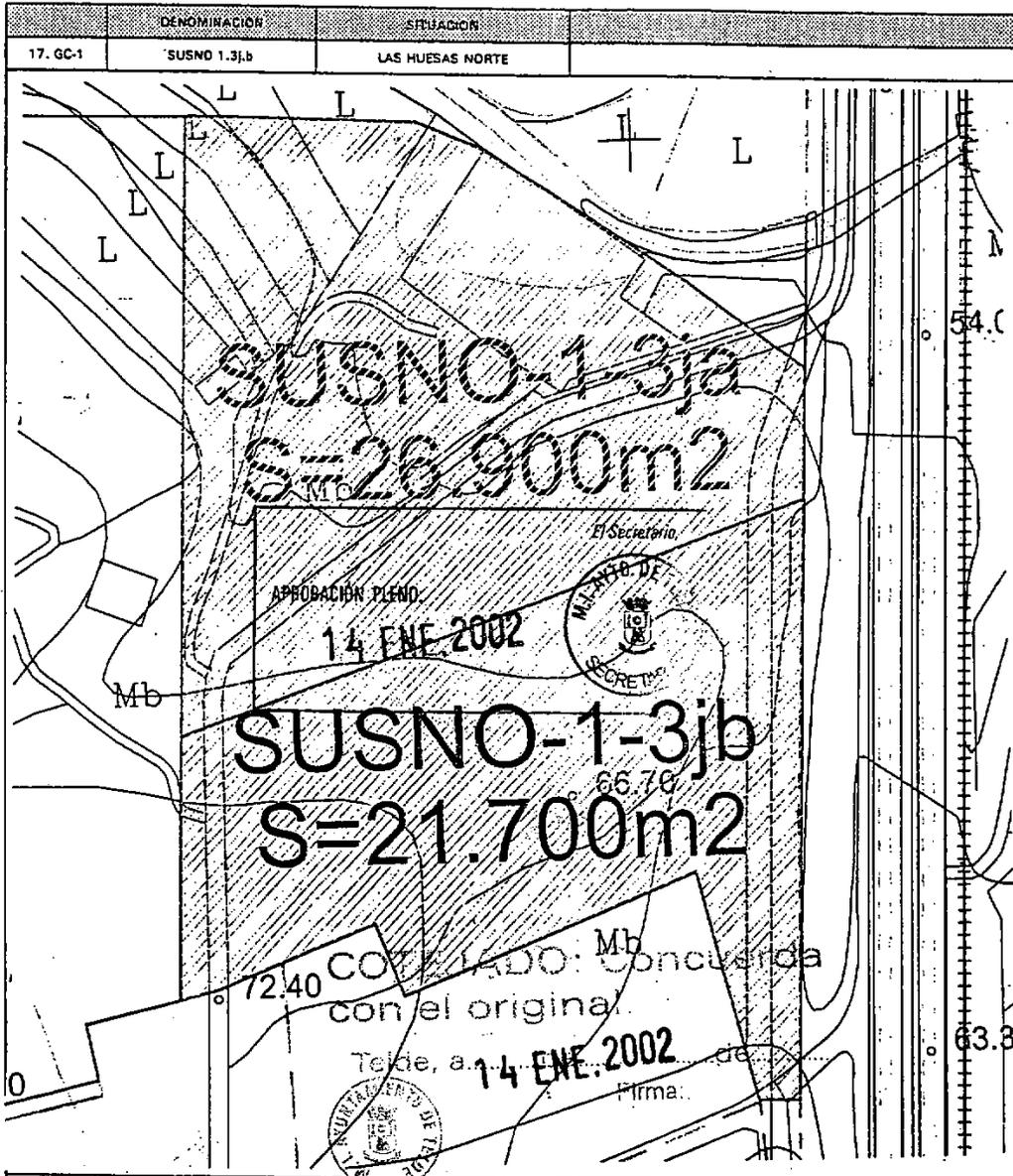
SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUF. TOTAL	EDIF.	VIALES	ELIBRE	EDUPAM	VIVE	OCLP.MAX	EDIFIC.	AF. PRIVADO	m² SUELO
331.275	88.580		25.000			30%	0,25		84.000
DESARROLLO		ETAPA		SIST. EJECUCION					
Plan Parcial		1º Cuat		PRIVADA					

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 FEB 2002** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. **14 ABR 2004**
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE TELDE



CRITERIOS: Tiene como carga el resolver la conexión con el barrio de Las Huesas. Debe resolver el borde con el Sector 1-3ja mediante los espacios libres. Plazo para PP y PU máximo 4 años. Cesiones: obligatoria del 10% del aprovechamiento valorable según artículo 97.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Estructural.

SINERGIAS DEDICADA A CADA TIPO									
EMP. TOTAL	EDP.	VIALES	ELIBRE	EDUPAM	OTRO	YVE.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO (M2 SUELO)
21.700		6.700		4.000			6.40	0.40	7.500
DESARROLLO		ETAPA				SIST. EXECUCIÓN			
Plan Parcial		1ª Cua.				PRIVADO			

UNIDADES DE ACTUACIÓN, SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y SECTORIZADO NO ORDENADO

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **U 4 FEB 2002**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C. **14 ABR 2004**
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda
con el original.



Firma:

S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Telde

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

U 4 FEB 2002
14 ABR 2004
PARTES II SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (S.U.S.O.).

Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de Abril de 2004.
El Secretario de la Comisión



1. Definición

Se incluyen en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, los anteriores sectores de Suelo Urbanizable Programado y Sectorizado No Ordenado del Plan General de 1.995 que se encuentran en tramitación de su planeamiento de desarrollo o en ejecución de Urbanización, habiéndose establecido en los correspondientes Planes Parciales las determinaciones propias de los suelos pormenorizados y procede por ello acudir a la ejecución o al completamiento, en su caso, de su urbanización; corresponden a este supuesto los sectores de Taliarte (PAU 7a), Melenara (PAU 7b), La Garita (PAU 3) y La Vega (SUP-4), los cuales continuarán desarrollándose de acuerdo con su programa y con el aprovechamiento del Plan Parcial correspondiente.

Igualmente se incluyen como suelos sectorizados ordenados aquellas piezas del Plan General que éste incorpora a su estructura básica, por formar parte de los crecimientos inmediatos previstos en el Plan, como es el caso de los sectores anejos al campo de golf del Cortijo de San Ignacio, la parte Norte del antiguo SUNP 10ª de El Goro y el SUNP 1-3d en Las Remudas.

Las previsiones de la Adaptación del Plan General sobre el suelo urbanizable sectorizado ordenado se establecen sobre el marco temporal del primer cuatrienio de ejecución del Plan, cuatrienio que comienza a contar a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General.

2. Revisión de la Sectorización.

El contenido y las determinaciones del Plan General relativas a los Suelos Urbanizables Sectorizados será revisado por el M.I. Ayuntamiento de Telde cada cuatro años y como consecuencia de dicha Revisión podrá, según los casos:

- Excluir del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones de Suelo Urbano de la LOTENC'00, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un sector cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
- Excluir del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado a parte del mismo para su incorporación a suelo urbanizable sectorizado no ordenado o, a suelo rústico cuando la ejecución no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto, o cuando las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios establecidos en estas Normas.
- Ampliar el plazo de ejecución para sectores de SUSO en otros cuatro años el límite temporal de las previsiones del Plan o ampliando en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado cuyo incumplimiento tenga justificación.

COTEJADO: Concuerda

con el original

Telde, a 14 de Abril de 2004

El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 4 ABR 2002



- d) Aplicar la expropiación o la ejecución por el sistema de ejecución empresarial de los supuestos de incumplimiento de la ordenación prevista y de los consiguientes plazos de urbanización. La revisión de las condiciones de cumplimiento de la ejecución podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.
- e) En cualquier caso la revisión del plazo exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento de Telde y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

Derechos, obligaciones, cargas y limitaciones de los propietarios de terrenos situados en el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LOTENC'00, en sus ARTÍCULOS 68 y ss. y en el presente Plan General.

Los propietarios de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado tendrán derecho al aprovechamiento medio que asigna el Plan General a su sector homogeneizado en cada caso al uso, tipología y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos para el programa de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Aprovechamiento medio del SUSO.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general al sector en que se enclave, concretado en cada Sector, según consta en el fichero normativo de Sectores de SUSO. que se acompaña al presente capítulo y en el capítulo correspondiente de la Memoria de la Adaptación del Plan sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que tanto la ley como el presente Plan General establecen para su cumplimiento previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

Constituye el aprovechamiento medio, el aprovechamiento urbanístico que el Plan General otorga, en cada sector del mismo, a cada metro cuadrado de terreno comprendido dentro de un mismo sector de suelo urbanizable, y cuya adjudicación corresponde en un noventa por ciento a los titulares de derechos sobre los terrenos afectados, y en un 10 por ciento al M.I. Ayuntamiento de Telde.

El aprovechamiento medio establecido en el presente Plan General para cada sector de SUSO y su concreción en cada espacio en que se divide este suelo, es el que se recoge en el siguiente cuadro y en la Memoria y en las fichas urbanísticas de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Con el original
Telde, a 1 de ... de ...
Firma: 

COTEJADO: Concuerda
con el original.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 de Julio 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

14 ABR 2004
APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES



Fecha, a 14 de de.....

Firma:

4. Actuaciones de planeamiento previas a la ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, contenidas en el Plan General, no precisan ser desarrolladas mediante la figura de Planes Parciales, excepto que, por parte de los propietarios o terceros interesados, se prevean ajustes de las determinaciones contenidas en el plan General las cuales, sin alterar la estructura de ordenación convengan al momento concreto de su inclusión en el proceso de urbanización, en cuyo caso deberá elaborarse Plan Parcial del Sector.

Los Planes Parciales que se tramiten para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en los números anteriores deberán referirse a un sólo sector de SUSO e incluirán los elementos de sistemas generales de la ciudad interiores al Sector incluso a elementos exteriores al mismo cuando las circunstancias urbanísticas, a juicio de la Administración Municipal, lo hagan aconsejable.

En desarrollo de la previsiones de ejecución del plan General y de los Planes Parciales de ajuste del mismo para el SUSO, podrán formularse Estudios de detalle cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los mismos.

5. El derecho de edificación.

Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado no podrán ser ejercitadas hasta tanto se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento; por lo que hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en la LOTENC'00, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Plan y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

En el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
2. Que la infraestructura básica del sector esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 4 ABR
El Secretario de la Comisión



terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

3. Que el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso a utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo aparte del edificio.
4. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes servicios como a la del propio viario.
5. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.
6. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las cesiones de licencia correspondientes:
- Las de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondientes.
 - Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamientos o espacio libre ajardinado de carácter privado.
 - La plantación de los Parques, jardines o zonas arboladas de protección del viario o red de transporte privado.
 - La concesión de cualesquiera licencias de nueva planta del Sector deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.
 - Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un Sector deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c)
 - No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
 - El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho a terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. asimismo, comportará la pérdida de la fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

13 DIC. 2001

6. Parcelaciones.
CONCEJALIA DE URBANISMO

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado sin la previa aprobación del documento de reparto de cargas y beneficios correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

7. División del suelo urbanizable en sectores.

A los efectos del futuro desarrollo del Plan General, su ordenación detallada de esta clase de suelo y posterior ejecución urbanística, el suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado se divide en los diferentes sectores que figuran en los planos "A" de este Plan General.

Constituyen los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado aquellas unidades geográficas y urbanísticas homogéneas que permiten un desarrollo autónomo en el territorio mediante una ejecución de la urbanización permitiendo su adecuada inserción dentro de la estructura urbanística general del Plan.

	SITUACION	SUPERFICIE	SUP. CONST.	VIVIENDAS	APROV. m ² /m ²
1	Islagolf	162.862	53.926	250	0.3311
2	San Ignacio I	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	33.891	38.359	380	1,1318 1.1533
1-3K	Salinetas	121.793	56.500	Com.	0,4639 0.38
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	0,86 0.68
Pau 7a	Lomo Taliarte	197.850	47.500	380	0,24 0.25
Pau 7b	Melenara	51.000	13.000	125	0.25
Pau 10a	Silva (*)	139.530	29.000	Indus.	0,2078 0.40
SUSO 12	La Jardinera	74.667	48.903	Indus.	0,6549 0.40
SUPERFICIE TOTAL		1.601.845		2.633	

(*) Este sector por encontrarse en contacto con la ribera del mar estará a lo dispuesto en los artículos 24. Y 25 de la Ley de Costas en lo que se refiere a la utilización de la Servidumbre de Protección.

APROBACION PLENO:
 13 DIC. 2001


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Septiembre de 2002, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G. C.
El Secretario de la Comisión



Plan Estructural del Plan General de Ordenación de Telde

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

III.2.3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. SUSO

	SITUACION	SUPERFICIE	SUP CONST.	VIVIENDAS	APROV. m ² /m ²
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.

El Secretario,
 APROBACIÓN PLENO:
 14 ENF 2002

Copia autenticada
 con el original

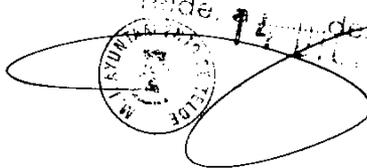
14 ENF 2002

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente 14 ABB-2004
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, 14 de ... de ...
Firma:



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

**ISLAGOLF
EL CORTIJO.
TELDE.**

MEMORIA, CUADROS DE SUPERFICIE, ORDENANZAS, PLANOS.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2002 El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001

Firma

ISLAGOLF

MEMORIA

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

A. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA (Art.58 2a R de P.)

El objetivo de éste plan es el desarrollo del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado (S.U.S.O.), incluido en el Plan General de ordenación Urbana del municipio de Telde, denominado "ISLAGOLF". Lindando al poniente con la carretera Las Palmas-Telde, al naciente Campo de Golf de "El Cortijo Club de Campo", al Norte con el mismo y sector de suelo urbano denominado "Montegolf" y al Sur con el mismo campo de Golf y suelo rústico resto de la finca matriz.

Con las siguientes determinaciones generales:

- Superficie Bruta	162.862 m ²
- Uso	Residencial
- Nº máximo de viviendas	250
- Densidad de viviendas	15 viv./Ha.
- Edificabilidad total	53.926 m ²
- Edificabilidad Neta Máxima	1,00 m ² /m ²
- Ocupación Neta Máxima	100 %

Geográficamente los terrenos se sitúan en la zona Norte del Municipio de Telde. En terrenos que a pesar de su larga tradición agrícola, han perdido atractivo para su explotación, dado el grave receso que atraviesa el sector y el desarrollo complementario de distintas actividades muy cercanas al área planeada. Son terrenos que han quedado absorbidos por el avance y desarrollo del suelo urbano, distinto a la actividad a la que habían sido destinados durante largo tiempo.

La cercanía del trazado actual de la autopista C - 812, proporciona al sector la accesibilidad necesaria para su desarrollo inmediato, utilizando como vía de penetración la carretera interior de "El Cortijo Club de Campo", que compatibiliza el acceso al mismo con el resto de suelos clasificados por el Plan.

B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA (Art.58 2b R de P.)

B.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La naturaleza dominante de los terrenos es la propia de antiguas fincas de cultivo sobre terreno predominantemente calizo y levemente arcilloso en profundidades medias y tierras con materia orgánica en capas superficiales. Contenido rocoso irregular formando nódulos compactos en capas intermedias.

Topografía inclinada con pendientes medias del 10 - 20 %, hacia el norte y sur, cauce de dos entradas de Barranco.

B.2 USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Nos encontramos frente a terrenos sin preexistencia urbana alguna, con elementos propios de la actividad agrícola desarrollada y evidentemente carentes de



infraestructuras urbanas considerables, riegos tanquetas casetas de irriagacion de agua, restos de antiguos invernaderos surcado de tierras, forman el paisaje tipico de estos terrenos en abandono y sin actividad frecuente en nuestro territorio.

B.3 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos objetos de esta ordenación detallada son de propietario único y única finca reto de la finca matriz denominada "El Cortijo de San Ignacio".

C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO (Art.58 2c R de P.)

Objetivo básico de ordenación del suelo es dotar al Municipio de Telde de Suelo Urbano Residencial de baja densidad en el área de influencia paisajística de "El Cortijo Club de Campo", que actúa de elemento catalizador de actividades urbanas en esta parte del Municipio. En busca de cualificar sustantivamente el desarrollo urbano, socio - económico, de este sector del Municipio, en clara recesión por la inactividad agrícola, ya historia, y presencia de áreas urbanas cercanas de menor calidad que la planeada, La Pardiilla, La Majadilla, Jinamar, Caserones... El sector es muy cercano al pequeño Barrio existente de La Majadilla al que le proporciona actividades, dotaciones e infraestructura urbanas necesarias e indispensables para activar el desarrollo del barrio.

El presente sector se enmarca dentro del contexto dominado por del "Cortijo Club de Campo" y resto de actuaciones urbanísticas seguidas a su actual concreción, como secuencias de apoyo a la impresionante capacidad de atracción que supone en nuestro territorio proyectos de estas características.

Se deducen los criterios y objetivos de la ordenación desde el apoyo y equilibrio entre la actividad residencial planeada y el "Campo" de golf realizado, conservando la imagen verde, natural en la tipología urbana de las infraestructuras que los desarrollan y así en la tipología edificatoria planteada.

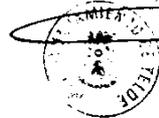
D. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS POSIBLES (Art.58 2c R de P.)

Se opta por los criterios de ordenación antes citados frente a criterios urbanos de mayor intensidad para mantener y proteger el medio natural que genera el Campo de Golf existente. Considerado este, elemento principal del sistema, que extiende su concepción paisajística hacia áreas urbanas colindantes, muy distintas de crecimientos del tejido urbano consolidado en áreas de "Ciudad".

COTEJADO: Concuenda
con el original.

Telde, a 06 de febrero de 2001.

Firma:



1100102001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario

04 FEB 2002
 14 ABR 2004

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Denominación: Islagolf
Uso dominante del suelo: Residencial
Superficie ordenada: 164.863 m²
Número de viviendas: 250 viviendas
Unidades de vivienda: Unidad elemental: hasta 250 viv.
M². de edificación: 53.926 m²

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de DIC 2001 de
 Firma:



APROBACIÓN PLENO:

	Módulo mínimo de reserva de suelo	Reserva mínima de suelo	Reserva real de suelo	
A/ Sistema de espacios libres de dominio y uso público.	Jardines	15 m ² /viv	3.750 m ²	
	Área de juego y recreo de niños	3 m ² /viv	750 m ²	
	Total sistema de espacios libres de dominio y uso público (según tablas)		4.500 m²	-
	Mínimo 10% de la superficie total ordenada		16.486 m²	19.469 m²
B/ Centros docentes.	Preescolar y guardería	-	-	
	EGB	10 m ² /viv	2.500 m ²	
	BUP	-	-	
	Total centros docentes		2.500 m²	2.505 m²
C/ Servicios de interés público y social.	Parque deportivo	-	-	
	Equipamiento comercial	2 m ² /viv	500 m ²	
	Equipamiento social	-	-	
	Total servicios de interés público y social		500 m²	900 m²
D/ Plazas de aparcamiento.	Núm./100 m ² de edificación	1	539 plazas	
Total (excepto plazas de aparcamiento)			19.486 m²	22.874 m²

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.

DETERMINACIONES



Hecho, a 14 de ... de ...
Firma:

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO. (Art. 45 de R de P.)

El sector está situado en el término Municipal de Telde, entre la autopista GC - 1, la carretera C-812, Las Palmas - Telde, y entre el barrio "La Majadilla" y Jinamar. EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO CLUB DE CAMPO".

2. DETERMINACIONES DE USOS Y DIVISIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN. (Art. 45 1b de R de P.)

El uso dominante a desarrollar es el RESIDENCIAL, convenientemente articulado con las preceptivas dotaciones y reservas especificadas por la Ley para este tipo de suelo. (Art. 11 R. de P.).

Dada las dimensiones, ordenación y estudio económico, el sector se constituye en único polígono o unidad de actuación.

3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. (Art. 45 1b de R de P.)

Las reservas de suelo para parques y jardines, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión también públicas es de : 19.469 m2. Cifra ligeramente superior al 10 %, mínimo exigido por la L. del S. y establecido en art. 36 L.O.T. (10.785 m2.)

De estos 19.469 m2. de parques y jardines, 750 m2. pertenecen a áreas de juego de niños, en cumplimiento de los 3 m2/viv.

4. EMPLAZAMIENTOS RESERVADOS PARA SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (Art. 45 1E de R de P.)

La superficie total destinada a estas dotaciones es de 900 m2. destinada a comercial y 2.504,97 m2. de reserva de suelo para dotación escolar. Estas dotaciones sumadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público hacen un total 22.874 m2. que cumplen con lo establecido en art. 36 L.O.T. (21.570 M2.)

5. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES :

El trazado del sistema viario del área ordenado viene determinado principalmente por la forma o geometría del propio sector, pendientes del terreno objeto de urbanización, estructura y topología de ordenación prevista y conexiones, enlaces con sistemas de comunicación presentes en el área.

Vía principal de 11,30 m. de ancho entre alineaciones que conecta con glorieta de acceso, y vía de ronda, interior del sector de 15,00 m. de ancho que lotea la superficie ordenada en parcelas de fácil integración.

5.1. APARCAMIENTOS :

La necesidad de dotar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de vivienda, con el 50 %, como máximo "al aire libre" se concreta en la ordenanza de edificación, por la obligatoriedad de dotación de plazas de garaje.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

14 ABR. 2004
GOBIERNO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

Tolde, a... de...



Firma:

6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS
(Art. 45 1E de R. de P.):

6.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA :

Se prevé un sistema de abastecimiento de agua potable de tipo "mallado", procedente de la red de alimentación del Municipio.
La red propia del sector está compuesta por las siguientes conducciones: arterias distribuidoras y ramales de acometida.
Se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras. Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de calzada.
La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita al juego de las juntas.
Se prevé un consumo diario de 300 m³ diarios y un caudal punta total de 50 l/seg. (Art. 53 4. R. de P.).
La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior de 60 m.c.a. .

6.2. RED CONTRA INCENDIOS :

Se dispondrá de una red de bocas de incendios independientes y exentas de las aceras , preferentemente en las esquinas, y fácilmente accesibles para el servicio general contra incendios del Municipio. Distanciadas un máximo de 200 m., salvo en plazas y zonas verdes, donde se podrán incrementar esta distancia.
En calles con dos conducciones, cada boca de incendios, se conectará a ambas. (Art. 53.2. R. de P.)

6.3. RED DE ALCANTARILLADO :

Se dispondrá de un sistema separativo de evacuación de residuos líquidos. La recogida de aguas de lluvia como la de aguas negras se efectuará por gravedad.
La superficie total de cálculo se multiplicará por el factor hidrológico correspondiente a Gran Canaria de 1.5.
Se prevé que los colectores finales sean de fibrocemento ovoide y de secciones aproximadas 120 y 150 cm. De altura libre interior y pendientes aproximadas 4 - 3%.
La red se diseñará siguiendo el trazado viario, a una profundidad de 1.5 m., o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o la calle.
Se dispondrán sumideros separados como máximo 50 m., sin que la superficie de recogida exceda de 600 m². Estos se acometerán a pozos que estarán separados como máximo 50 m.

6.4. RED DE MEDIA TENSION :

Las estaciones transformadoras serán dobles de 800 KV de potencia cada una. Repartidas racionalmente con el fin de evitar caída de potencia por largos recorridos.
Se ha previsto un coeficiente de simultaneidad razonable y una necesidad de suministro bruto de 2.000 KV, o sea, 100W/m².

13610...

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

El Secretario de Urbanismo



6.5. RED DE BAJA TENSION :

La red de baja tensión, de 380 V y 220 V, partirá de las estaciones transformadoras de la urbanización en conductos normalizados bajo el acerado. Compuesta de una línea principal, tres fases y neutro, repartidora de 250 - 300 m. de longitud y derivaciones, hasta cajas generales de mando y protección de cada una de las parcelas.

6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO :

La red de alumbrado público partirá de las estaciones transformadoras propias de la urbanización, enterrada en conductos específicos bajo el acerado a 60 cm. de profundidad. Siempre superiores a cualquier instalación de saneamiento o abastecimiento de agua.

Dividida en anillos de circuitos complementarios que abarcarán las fases de la urbanización.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Hecho, a de de
Firma:



7. EVALUACIÓN ECONÓMICA :

GASTOS :

Superficie bruta	=	164 Ha
Valor suelo bruto	=	5.500 pts/m2.
Costo urbanización	=	3.500 pts/m2.
Gastos indirectos	=	500 pts/m2.
Total gastos sobre m2. bruto	=	9.500 pts/m2
TOTAL GASTOS	=	1.558.000.000 PTS.

INGRESOS :

Superficie neta privativa	=	115.000 m2.
Valor suelo neto	=	30.000 pts/m2.
Gastos indirectos	=	5.000 pts/m2.
Total ingresos sobre m2. neto	=	25.000pts/m2

TOTAL INGRESOS = 2.875.000.000 PTS.

BENEFICIO = 1.317.000.000 PTS. = VALOR DEL SUELO BRUTO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 4 AGO El Secretario de la Comisión



ORDENANZA EL CORTIJO "CO"

DEFINICIÓN.

Corresponde esta ordenanza a zona del Municipio de Telde caracterizada por entorno muy singular, marcado por el Campo de Golf "El Cortijo Club de Campo", elemento de referencia territorial del Municipio de Telde.

La presente ordenanza desarrolla la concepción original, del Plan General, definida en el convenio urbanístico incorporado al mismo, de núcleo urbano de baja densidad edificatoria y demográfica con viviendas de calidad y extenso programa, consolidada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas e hileras en un entorno ajardinado, del tipo "Ciudad Jardín de Telde".

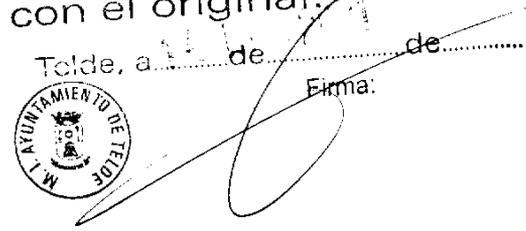
Puntualmente se introducen edificios de equipamiento urbano local, en cumplimiento de los estándares del Reglamento del Planeamiento vigente, además de parcelas de uso colectivo, con edificios aterrizados y ajardinados, que integrados en el paisaje urbano de baja densidad, interaccionan con el resto de elementos urbanos dotando de estructura al medio urbano que se pretende.

OBJETIVOS.

Se pretende por tanto, imagen ajardinada y baja densidad de viviendas, de calidad, en un medio natural priorizado por el verde del Campo de Golf.

El ámbito de aplicación será las zonas que aparecen delimitadas en los planos de regulación de suelo urbano con la Ordenanza "CO".

Se diferencian en tres zonas:

- | | | |
|--------------------------|---------|---|
| Cortijo Unifamiliares 2: | CO-UN-2 | COTEJADO: Concuerda con el original. |
| Cortijo Pareadas 1: | CO-PA-1 | |
| Cortijo Pareadas 2: | CO-PA-2 | |
| Cortijo Pareadas 4: | CO-PA-4 | |
| Cortijo Singular: | CO-SI | Telde, a ... de ... de ... |
| Cortijo Comercial: | CO-CO | Firma:  |
| Cortijo Docente: | CO-DO |  |

Será posible el cambio de ordenanza a aplicar en las parcelas residenciales siempre y cuando esto no suponga un incremento del número de viviendas por parcela. Por consiguiente las parcelas calificadas con la ordenanza CO-PL podrán pasar a CO-HI, CO-PA o CO-UN; las CO-HI podrán pasar a CO-PA o CO-UN, y las CO-PA a CO-UN.

13D1C2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2002
El Secretario de la Comisión



• **CORTIJO UNIFAMILIARES**

CO-UN -2.

Parcela en terraplén con vial a cota superior de rasante natural de terreno y modificada de solar resultante. La rasante modificada del solar se sitúa a unos 3,00 metros bajo la rasante del vial en cada punto.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA
CO-UN - 2 - 450 m2.

FACHADA MÍNIMA
CO-UN - 2 - 10 m.

Estas dimensiones mínimas serán de aplicación en los casos de que se efectúen agregaciones o segregaciones de solares definidos en Planos Parcelario.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

RETRANQUEO LATERALES
CO-UN - 2 - 2 m.

RETRANQUEO PRINCIPAL
CO-UN - 2 - 5 m.

RETRANQUEO TRASERO
CO-UN - 2 - 10 m..

COTEJADO: Concuerda con el original

Fecha: 14 de Abril de 2002
Firma:



En ningún caso podrá adosarse la edificación principal a alguno de los linderos.

Sobre rasante se permite ocupar los retranqueos con: Accesos a viviendas, Garajes, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela. Tendederos con altura libre máxima de 2,20 m.

Bajo rasante no se limita la separación a linderos.

Los volados, aleros, cornisas no computarán a efectos de separación a linderos.

CONDICIONES DE OCUPACION.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-UN -2 - 35 %

El espacio libre resultante en cada parcela habrá de recibir un tratamiento ajardinado, determinado en Proyecto, de modo que integre la edificación en paisaje ajardinado potente.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda.

14/04/2002

No computan como ocupación los cuerpos edificados de garajes, accesos, lavaderos, etc., situados en zona de retranqueo.

Los volados, aleros, cornisas, porches y soportales abiertos, al menos en dos de sus lados del cuerpo edificado, no computarán a efectos de ocupación.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-UN -2 - 0,45 m2/m2.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos, así como porches o terrazas abiertas al menos en un 50 % de su superficie

CONDICIONES DE FORMA.

CO-UN -2.

La rasante sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el nivel de terreno modificado del solar resultante, situada a una distancia de la rasante de la calle de 3,00 m, tomada sobre el punto medio del lindero principal

Sobre rasante dos plantas, con altura de cornisa de 6,50 metros y 10,00 metros máximo, altura de cumbrera de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima solo se permiten remates de chimeneas / ventilaciones de instalaciones.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

CO-UN - 2.

Viviendas unifamiliares aisladas, una por parcela, con jardín y obligatoriedad de dotación de, al menos, dos (2) plazas de garaje por vivienda.

COTEJADO: Concuerda
con el original

Telde, a ... de ... de ...

Firma:

CONDICIONES DE USOS.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Unifamiliar aislada.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.
3. No se pueden usar los garajes de las viviendas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
4. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB. 2008 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2008
El Secretario de la Comisión

13D1C2001



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



BLANCO

CUBIERTA

Será obligatoria cubierta inclinada de teja en un 75 % del cuerpo edificado principal.
No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

En parcelas en talud, ordenanza 1, sobre el vial, muro de contención de hgon armado revestido en piedra en su totalidad y jardinera superior con vegetación colgada, tapizante, con objeto de mantener la imagen ajardinada en el recorrido del vial.

En todas las parcelas, en terraplén, ordenanza 2, en lindero hacia el campo de golf, muro de tierra armada con ángulo de inclinación, 80° - 90°. Base de cerca de protección, con base de obra maciza de 2,00 m, máximo, chapado en piedra, y reja metálica o madera hasta 3,20 metros de altura total.

En parcelas en terraplén, ordenanza 2, en lidero hacia vial de la urbanización, muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra, macizo y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización dejando visto seto de vegetación, trasero o delantero, a este muro de cerca.

Muro de cerca laterales. De obra, en ambos casos, hasta 1,50 metros de altura y hasta 2,20 metros de altura de valla metálica. Se permite subir este muro lateral en zonas en contacto con garajes y dependencias de servicio de la vivienda admitidas en separación a linderos y a altura de las mismas.

COTEJADO: Concuenda
con el original.

Telde, a de de



Firma:

2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 4 FEB 2007** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. **14 ABR 2007**
El Secretario de la Comisión



• **CORTIJO PAREADAS**

CO-PA -1.

Edificación adosada a uno de los linderos, en parcelas en desmonte, con **vial a cota inferior** de rasante natural de terreno y modificada de parcela resultante. La rasante modificada del solar puede alcanzar 3,00 metros sobre la rasante del vial en cada punto.

CO-PA -2.

Edificación adosada a uno de los linderos, en parcelas en terraplén, con **vial a cota superior** de rasante natural de terreno y modificada de parcela resultante. La rasante modificada del solar puede alcanzar 3,00 metros bajo la rasante del vial en cada punto.

CO-PA -4.

Edificación adosada a uno de los linderos, en parcelas en terraplén, con **vial a cota superior** de rasante natural de terreno y modificada de parcela resultante, **con espacio privado comunitario ajardinado.**

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-PA - 200 m2.

13 DIC 2001

FACHADA MÍNIMA

CO-PA - 7 m.

Estas dimensiones mínimas serán de aplicación en los casos de que se efectúen divisiones o segregaciones de solares.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

COTEJADO: Concuerda con el original.

RETRANQUEO LATERAL

CO-PA Tolde, a 2 m. de de

RETRANQUEO PRINCIPAL

CO-PA 1 - libre.

Firma:

RETRANQUEO TRASERO

CO-PA - 1 libre.
CO-PA - 2 libre.
CO-PA - 4 libre.

Sobre rasante se permite ocupar los retranqueos con: Accesos a viviendas, Garajes, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela. Tendederos con altura libre máxima de 2,20 m., abiertos 25 % del perímetro.

Bajo rasante no se limita la separación a linderos.

Los volados, aleros, cornisas no computarán a efectos de separación a linderos.

CONDICIONES DE OCUPACION.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-PA -1 - 30 %
CO-PA -2 - 30 %
CO-PA -4 - 25 %

El espacio libre resultante en cada parcela habrá de recibir un tratamiento ajardinado, determinado en Proyecto, de modo que integre la edificación en paisaje ajardinado potente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2007 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2006 Las Palmas de G.C. Comisión



No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a usos de aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda.

No computan como ocupación los cuerpos edificados de garajes, accesos, lavaderos, etc., situados en zona de retranqueo.

Los volados, aleros, cornisas, porches y soportales abiertos, al menos en dos de sus lados del cuerpo edificado, no computarán a efectos de ocupación.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-PA-1	- 0,50 m2./m2.
CO-PA-2	- 0,50 m2./m2.
CO-PA-4	- 0,30 m2./m2.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos, así como porches o terrazas abiertas al menos en un 50 % de su superficie

CONDICIONES DE FORMA.

La rasante sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el nivel de terreno modificado del solar resultante, tomada sobre el punto medio del lindero principal.

Sobre rasante, dos plantas, con altura de cornisa 6,50 metros y 9,50 metros máximo, altura de cumbrera de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima solo se permiten remates de chimeneas / ventilaciones de instalaciones.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Viviendas unifamiliares pareadas con jardín y obligatoriedad de dotación de una plaza de garaje por vivienda.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Fecha, a de de

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Unifamiliar adosada.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.
3. No se pueden usar los garajes de las viviendas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
4. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

Firma:

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

TERRACOTA
ALBERO
TEJA
BLANCO

CUBIERTA

Será obligatoria cubierta inclinada de teja en un 75 % del cuerpo edificado principal.
No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

En parcelas en talud, ordenanza 1, sobre el vial, muro de contención de hgon armado revestido en piedra en su totalidad y jardinera superior con vegetación colgada, tapizante, con objeto de mantener la imagen ajardinada en el recorrido del vial.

En todas las parcelas, en terraplén, ordenanzas 4, en lindero hacia el campo de golf, muro de tierra armada con ángulo de inclinación, 80° - 90°. Base de cerca de protección de base maciza de 50 cms, máximo, chapado en piedra y reja metálica o madera hasta un metro veinte (1,20) metros de altura total.

En parcelas en terraplén, ordenanza 2, en lidero hacia vial de la urbanización, Muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización suficientemente abierta para dejar visto seto de vegetación trasero o delantero a este muro de cerca.

Muro de cerca laterales en ambos casos hasta 1,50 metros de altura, de obra y hasta 2,20 metros de altura de valla metálica, se permite subir este muro lateral en zonas en contacto con dependencias de servicio de la vivienda para impedir contaminación vecinal entre las mismas

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 de Agosto de 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Hecho, a 14 de Agosto de 2004



Firma:

13 DIC 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha U. L. FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. **14 ABR 2004**
El Secretario de la Comisión



CORTIJO SINGULAR

CO-SI

Parcelas con tipología edificatoria singular, constituyendo cuerpo continuo edificado, de uso complementario o residencial especial, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-SI

- 1.000 m²

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEO PRINCIPAL

CO-SI

- 5 m.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Tokle, a ... de ... de ...
Firma:

No se permite ocupar a estos retranqueos con ningún tipo de construcciones sobre rasante, excepto accesos a viviendas y garajes, o edificaciones complementarias de exterior ajardinadas.

RETRANQUEO TRASERO

CO-SI

- 5 m.

En ningún caso podrá adosarse la edificación principal sobre los linderos principal y trasero.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

CO-SI

- 75 %.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que minimice el impacto paisajístico de la edificación.

En ningún caso podrá adosarse la edificación principal sobre linderos.

Sobre rasante se permite ocupar los retranqueos con: Accesos a viviendas, Garajes, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela.

Bajo rasante no se limita la separación a linderos.

Los volados, aleros, cornisas no computarán a efectos de separación a linderos.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-SI

- 1,00 m²/m².

Solo computarán a efectos de edificabilidad la superficie construida propia de cada vivienda, estando exentas las superficies edificadas de accesos y zonas comunes interiores y exteriores.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

No computarán a efectos de aprovechamiento: Accesos a viviendas, Garajes, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela.

No computarán a efectos de aprovechamiento las superficies que queden dentro del perfil transversal del terreno natural.

CONDICIONES DE FORMA.

Las alturas del edificio se medirán desde la rasante natural o modificada del terreno. Tomando como rasante natural o modificada del terreno el perfil transversal al vial en el punto medio de la rasante del vial correspondiente.

Sobre rasante del solar, dos plantas, con altura de cornisa 6,50 m, medidos en el punto medio de la rasante considerada. Bajo la rasante del vil superior no se limita el número de plantas.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio residencial colectivo, con jardín perimetral privativo comunal.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Agosto de 1994, acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Alojamiento residencial compartido o colectivo, deportivo, de 3ª edad o sanitario.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
3. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

SECCIÓN

Se define en esta ordenanza cuerpo continuo edificado, ajardinado con abundante vegetación colgada, que ocupará la mayor parte de la parcela, excepto las franjas de protección de linderos.

FACHADA

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

CUBIERTA

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, serán de 0,50 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización.

Hacia el campo de golf, muro de tierra armada con ángulo de inclinación, 80° - 90°. Base de cerca de protección d base maciza de 50 cms, máximo, chapado en piedra, reja metálica o madera hasta un metro veinte (1,20) metros de altura total.

COTEJADO: Concuerda con el original

Tolde 14 de agosto de 1994

Firma;



Handwritten signature over the Ayuntamiento de Esporcos stamp.



CORTIJO COMERCIAL

CO-CO.

Parcelas con tipología edificatoria singular de uso complementario o comercial, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

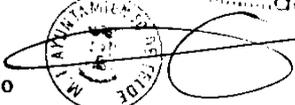
PARCELA MÍNIMA	CO-CO	- 450 m2.
FACHADA MÍNIMA	CO-CO	- 25 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEO PRINCIPAL	CO-CO	- nulo
RETRANQUEO TRASERO	CO-CO	- nulo

COTEJADO: Concuerda con el original.

Tal de, a de de

Firma: 

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

CO-CO - 100 %.

El espacio comunitario privado resultante, en su caso, habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela será :

CO-CO - 1,00 m2/m2.

Solo computarán a efectos de edificabilidad la superficie construida con uso de actividad comercial, estando exentas las superficies de accesos y zonas comunes edificadas.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

Rasante de Ordenanza CO-CO. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la rasante natural del terreno o modificada de parcela.

Sobre rasante del solar, 9,50 metros, con altura de remate 13,00 metros, en cubierta de cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio comercial con jardín y obligatoriedad de dotación de una plazas de garaje cada 100 m2 construidos.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Comercial, oficinas.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.
3. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
4. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial – social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo “ventana”, “compacto” o “split”, saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

CUBIERTA

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, será de 0,50 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Tolde, a 34 DIC. 2001 de



[Handwritten signature]

34 DIC 2001



CORTIJO DOCENTE

CO-DO.

Parcelas con tipología edificatoria singular, constituyendo cuerpo continuo edificado, de uso docente, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA
CO-DO - 1.000 m2.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEO PRINCIPAL
CO-CO - 5m.

RETRANQUEO TRASERO
CO-CO - 5m.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

CO-DO - 75 %.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

El coeficiente de edificabilidad sobre superficie de parcela será:

CO-DO - 1,00 m2/m2.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la rasante natural del terreno o modificada de parcela.

Sobre rasante del solar, 9,50 metros, ajardinadas, con altura de 12,50 metros a cumbrera de cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio docente con jardín y obligatoriedad de dotación de plazas de garaje según normativa sectorial vigente.

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Guardería infantil, docente, docente deportivo.
2. Oficinas propias de la dotación.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de Mayo de 2004



Firma

13 DIC 2001

4. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio docente, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

CUBIERTA

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, serán de 0,50 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **04 FEB. 2002**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente. **14 ABR. 2004**
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Telde, al **4** de **2004** de



Firma:

13D1C2001

ISLAGOLF

FINCA Nº	SUPERFICIE	TIPO	ORDENANZA			LINDEROS				ADJUDICATARIO		
			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICAB. MÁXIMA	m2 EDIFICABLES	NORTE	SUR	ESTE		OESTE	
II-1	33.070,91	CO-PA3	54	25%	0,30	9.921	Terreno Med	Calle "C"	Parcela II-2	Terreno Med.		
II-2	914,43	CO-UN2	1	35%	0,45	411	Campo Golf	Calle "C"	Parcela II-3	Parcela II-1		
II-3	1.110,25	CO-UN2	1	35%	0,45	500	Campo Golf	Calle "C"	Parcela II-4	Parcela II-2		
II-4	1.264,94	CO-UN2	1	35%	0,45	569	Campo Golf	Calle "C" Parc. II-5	Parcela II-5	Parcela II-3		
II-5	1.237,61	CO-UN2	1	35%	0,45	557	Parcela II-4	Parcela II-6	Campo Golf	Calle "C"		
II-6	1.042,02	CO-UN2	1	35%	0,45	469	Parcela II-5	Parcela II-7	Campo Golf	Calle "C"		
II-7	834,65	CO-UN2	1	35%	0,45	376	Parcela II-6	Parcela II-8	Campo Golf	Calle "C"		
II-8	725,06	CO-UN2	1	35%	0,45	326	Parcela II-7	Parcela II-9	Campo Golf	Calle "C"		
II-9	713,27	CO-UN2	1	35%	0,45	321	Parcela II-8	Parcela II-10	Campo Golf	Calle "C"		
II-10	795,40	CO-UN2	1	35%	0,45	358	Parcela II-9	Parcela II-11	Campo Golf	Calle "C"		
II-11	858,28	CO-UN2	1	35%	0,45	386	Parc. II-10 Calle "C"	Parc. II-12 Campo Golf	Parc. II-10 Campo Golf	Parc. II-12 Calle "C"		
II-12	773,47	CO-UN2	1	35%	0,45	348	Parc. II-11 Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-11	Parcela II-13		
II-13	703,44	CO-UN2	1	35%	0,45	317	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-12	Parcela II-14		
II-14	697,27	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-13	Parcela II-15		
II-15	697,28	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-14	Parcela II-16		
II-16	697,29	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-15	Parcela II-17		
II-17	697,17	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-16	Parcela II-18		
II-18	698,90	CO-UN2	1	35%	0,45	315	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-17	Parcela II-19		
II-19	721,51	CO-UN2	1	35%	0,45	325	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-18	Parcela II-20		
II-20	704,63	CO-UN2	1	35%	0,45	317	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-19	Parcela II-21		
II-21	697,50	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-20	Parcela II-22		
II-22	697,30	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-21	Parcela II-23		
II-23	697,30	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-22	Parcela II-24		
II-24	697,30	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-23	Parcela II-25		
II-25	697,30	CO-UN2	1	35%	0,45	314	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-24	Parcela II-26		
II-26	700,08	CO-UN2	1	35%	0,45	315	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-25	Parcela II-27		
II-27	728,97	CO-UN2	1	35%	0,45	328	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-26	Parcela II-28		
II-28	784,35	CO-UN2	1	35%	0,45	353	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-27	Parcela II-29		
II-29	832,42	CO-UN2	1	35%	0,45	375	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-28	Parcela II-30		
II-30	906,28	CO-UN2	1	35%	0,45	408	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-29	Parcela II-31		
II-31	836,79	CO-UN2	1	35%	0,45	377	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-30	Parcela II-32		
II-32	8.228,27	CO-PA2	24	30%	0,50	4.114	Calle "D" y "C"	Campo Golf	Parcela II-31	Terreno Med.		
II-33	9.290,58	CO-PA1	30	30%	0,50	4.645	Calle "C"	Campo Golf	Parcela II-32	Parcela II-33, 35 y 37		
II-34	7.232,77	CO-PA1	32	30%	0,50	3.616	Parc. II-37 Calle "C"	Parc. II-36	Parcela II-34	Conf. C, "C" y "B"		
II-35	9.665,34	CO-PA1	24	30%	0,50	4.833	Parcela II-38	Calle "C"	Parcela II-34	Conf. C, "C" y "B"		
II-36	8.679,89	CO-PA2	28	30%	0,50	4.340	Parcela II-33	Calle "B"	Parcela II-37	Conf. C, "C" y "B"		
II-37	4.914,61	CO-SI	-	50%	1,00	4.915	Parcela II-34	Parcela II-34	Parcela II-37	Parc. 96 y 38 C, "B"		
II-38	9.031,98	CO-PA2	28	30%	0,50	4.516	Calle "B"	Parcela II-35	Parcela II-34	Conf. C, "C" y "B"		
II-39	2.504,97	CO-DO	-	25%	0,50	1.252	Espacio Libre	Espacio Libre	Parcela II-37	Espacio Libre		
II-40	900,00	CO-CO	-	100%	1,00	900	Espacio Libre	Espacio Libre	Espacio Libre	Espacio Libre		
						117.681,79						53.926
						250						900

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

14 de Octubre de 2004

OTI IANCO Canquerra

14 OCT 2004



ISLAGOLF

FINCA Nº	SUPERFICIE	TIPO	ORDENANZA				LINDEROS				ADJUDICATARIO
			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Ocupación MÁXIMA	EDIFICAB. MÁXIMA	m2 EDIFICABLES	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	

ESPACIO LIBRE 1	3.934,00									
ESPACIO LIBRE 2	6.143,00									
ESPACIO LIBRE 3	8.686,00									
ESPACIO LIBRE 4	706,00									
TOTAL ESPACIOS LIBRES		19.469,00								
VAL 1	25.487,00									
APARCAMIENTOS	2.225,00									
TOTAL VALES		27.712,00								

22.873,97

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2004
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión



13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.

Tolde, a 14 de mayo de 2001 de.....



Firma:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
 El Secretario de la Comisión



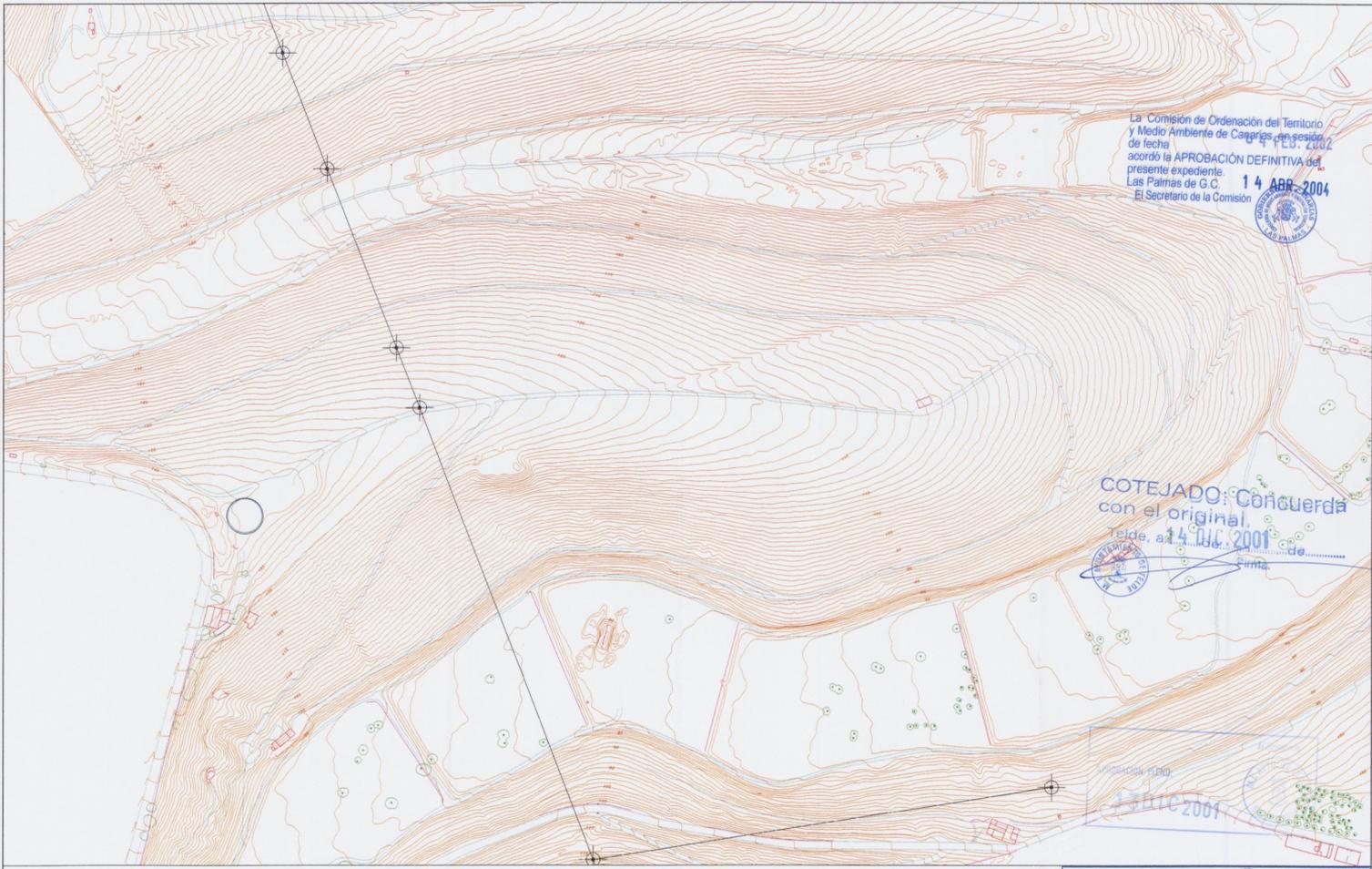

COTEJADO: Concuerda con el original.
 Teide, a 14 de Dic. de 2001
 Firma:



APROBACIÓN PLENO:
 13 DIC 2001



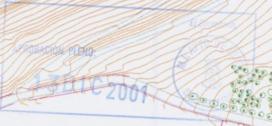
PLAN PARCIAL "ISLAGOLF"	
PROYECTOS:	
PLANO:	1. teide
SITUACION:	
ESCALA: 1/500	FECHA: 04-02-2002
EQUIPO REDACTOR: ALMEZ, ALMEZ Y MARTEL, S.L.	



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Con acuerdo con el original, Feche, a 14 JUL. 2001 de... Firma.



PLAN PARCIAL "ISLAGOLF"	
FRANQUEO	
PAIS	# 2. felde
TOPOGRAFICO.	
ESCALA 1/2.500	FECHA: MARZO 2001
EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, RAMÍREZ Y MARTEL, S.L.	

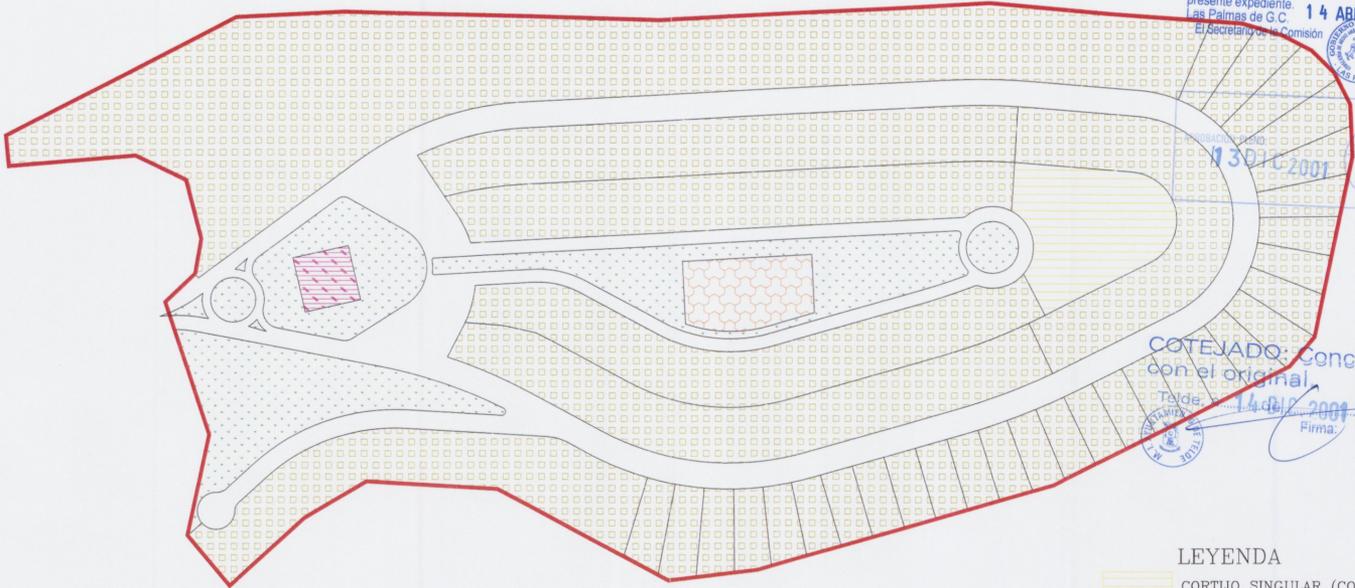
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR. 2004
 El Secretario de la Comisión



13091-2001



COTEJADO: Concuerda con el original
 Hecho en Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de Abril de 2004
 Firma: _____



"ISLAGOLF"
 POLIGONO O SECTOR II

LEYENDA

-  CORTIJO SINGULAR (CO-SI)
-  RESIDENCIAL
-  COMERCIAL
-  DOCENTE
-  ESPACIOS LIBRES
-  LIMITE DE POLIGONO O SECTOR

PLAN PARCIAL "ISLAGOLF"

PREMIOS:	
PUNTO	Nº
USOS DE SUELO.	3.
ESCALA 1:2.000	FECHA: MARZO-2004
CORPO DIRECTOR: KAMAZ, KAMAZ Y MARQUE, S.L.	

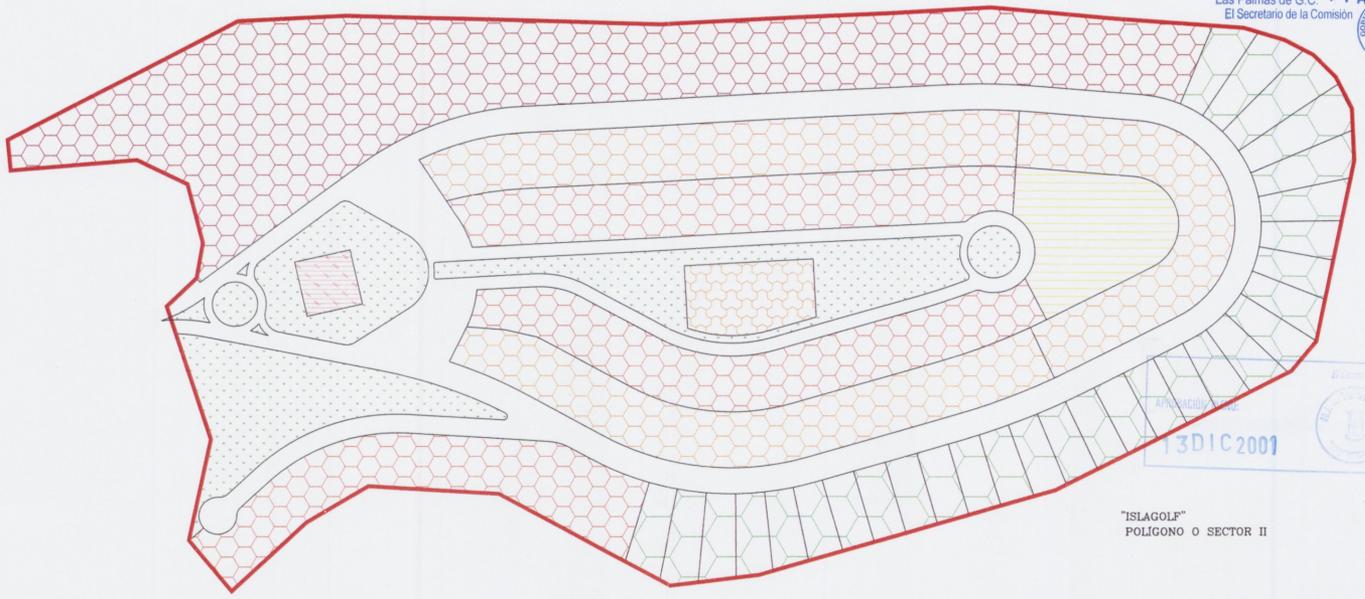
felde

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión



"ISLAGOLF"
POLIGONO O SECTOR II

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 de Mayo de 2001
Firma:



LEYENDA

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|-----------------------------|
|  | CORTIJO-UNIFAMILIAR-2 (CO-UN2) |  | CORTIJO SINGULAR (CO-SI) |
|  | CORTIJO-PAREADA-1 (CO-PA1) |  | CORTIJO-COMERCIAL (CO-CO) |
|  | CORTIJO-PAREADA-2 (CO-PA2) |  | CORTIJO-DOCENTE (CO-DO) |
|  | CORTIJO-PAREADA-4 (CO-PA4) |  | ESPACIOS LIBRES |
| | |  | LÍMITE DE POLIGONO O SECTOR |

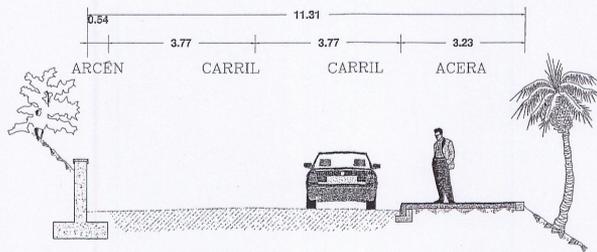
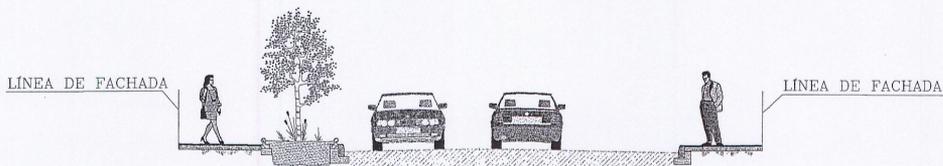
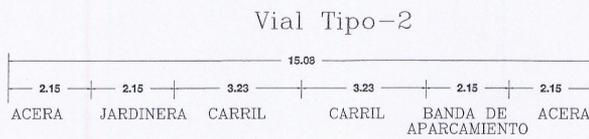
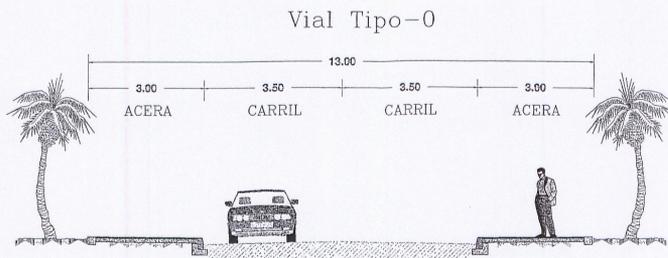
PLAN PARCIAL "ISLAGOLF"

PREMIOS:

PAÑO: ORDENANZAS. Nº 4. *telde*

ESCALA: 1/2000 FECHA: MAR-2001

GRUPO REDACTOR: ALMIZ, ALMIZ Y MARIN, S.L.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 FEB. 2002** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. **14 ABR. 2004** El Secretario de la Comisión



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a **14 DIC 2001** de **2001**



PLAN PARCIAL "ISLAGOLF"	
PROYECTOS:	
PLANO:	6.
ESCALA: 1/100	FECHA: MARZO-2002
EMPRESA REDACTOR: ALONSO, ALONSO Y MARTEL, S.L.	

ede

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **04 FEB, 2002**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente **14 ABR, 2004**
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



COTEJADO. Concuerda
con el original.

Telde, a ... de ... 2001 de.....
Firma:

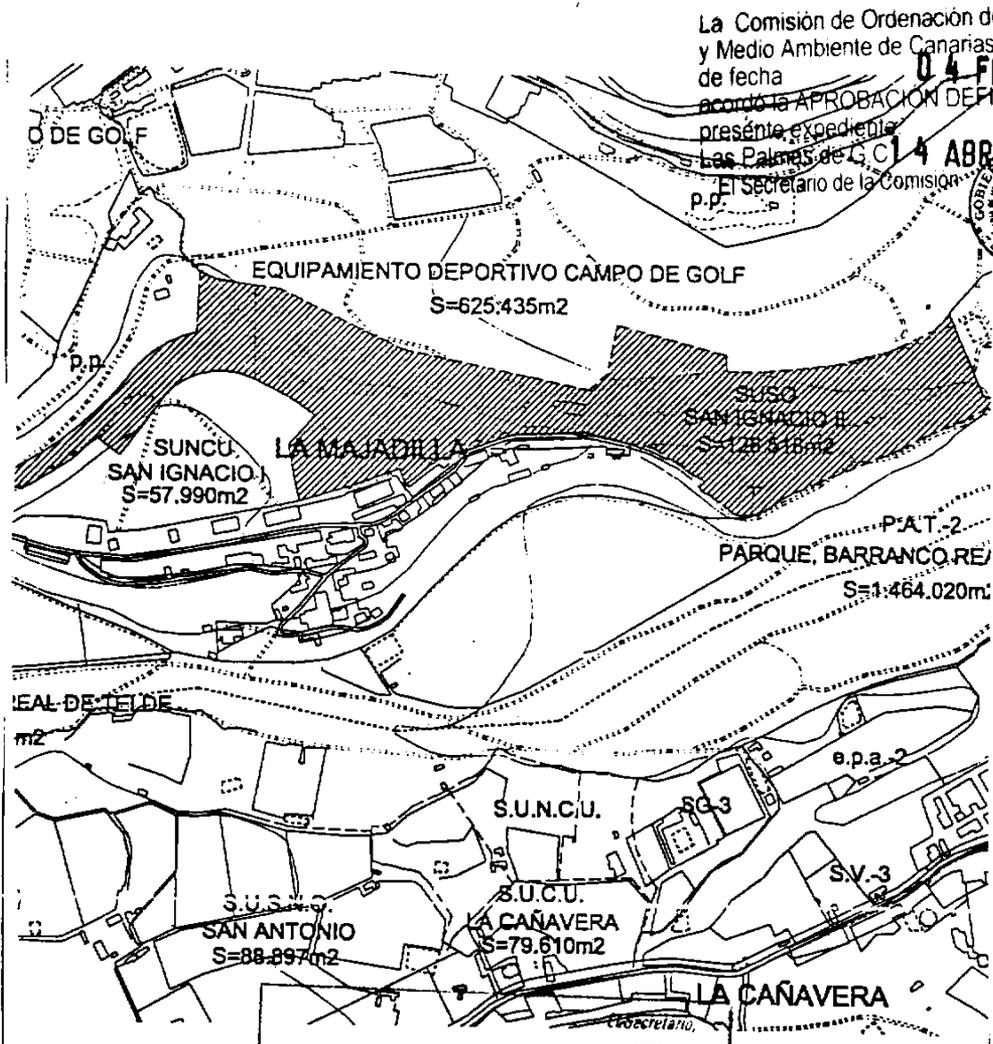


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

**SAN IGNACIO II
EL CORTIJO.
TELDE.**

MEMORIA, CUADROS DE SUPERFICIE, ORDENANZAS, PLANO.

UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
S. IGNACIO	SUSO SAN IGNACIO II		



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 FEB. 2002** acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente de Las Palmas de G.C. **14 ABR. 2002**
 El Secretario de la Comisión



APROBACIÓN PLENO:
14 ENE. 2002



Este sector viene obligado a establecer una reserva del 10% de su aprovechamiento equivalente a **126.518 m2** y todas las sujetas a algún régimen de protección pública

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	E.LIBRE	EQUIPAM.	VVS	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO	# SUELO	
126.518	31.630				200	0.25	0.25	28.487		
DESARROLLO		ETAPA			SISTEMA DE EJECUCIÓN					
Proyecto Urbanización		1ª Cua.			PRIVADO					

14 ENE. 2002

SAN IGNACIO 2

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha U 4 FEB 02 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. **14 ABR 2004**
El Secretario de la Comisión



MEMORIA

13 DIC 2001

A. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA (Art.58 2a R de P.)

El objetivo de éste plan es el desarrollo del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado (S.U.S.O.), incluido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Telde, denominado "SAN IGNACIO 2". Linda al poniente con S.U.S.O. San Ignacio 1, al Naciente con EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO GOLF CENTER" y Norte, EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO CLUB DE CAMPO", y al Sur barrio de la "Majadilla" y Barranco Real de Telde.

Con las siguientes determinaciones generales:

- Superficie Bruta	147.440 m ²
- Uso	Residencial.
- Nº máximo de viviendas	240
- Densidad de viviendas	16 vds/ha.
- Edificabilidad total	52.490 m ²
- Edificabilidad Neta Máxima	1,00 m ² /m ²
- Ocupación Neta Máxima	100%

COTEJADO: Concuerda con el original.



Firma: _____

Geográficamente los terrenos se sitúan en la zona Norte del Municipio de Telde. En terrenos que a pesar de su larga tradición agrícola, han perdido atractivo para su explotación, dado el grave receso que atraviesa el sector y el desarrollo complementario de distintas actividades muy cercanas al área planeada. Son terrenos que han quedado absorbidos por el avance y desarrollo del suelo urbano, distinto a la actividad a la que habían sido destinados durante largo tiempo.

La cercanía del trazado actual de la autopista G.C.1, proporciona al sector la accesibilidad necesaria para su desarrollo inmediato, utilizando como vía de penetración la carretera interior de "El Cortijo Club de Campo", que compatibiliza el acceso al mismo con el resto de suelos clasificados por el Plan.

B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA (Art.58 2b R de P.)

B.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La naturaleza dominante de los terrenos es la propia de antiguas fincas de cultivo sobre terreno predominantemente calizo y levemente arcilloso en profundidades medias y tierras con materia orgánica en capas superficiales. Contenido rocoso irregular formando nódulos compactos en capas intermedias.

Topografía inclinada con pendientes medias del 10 %, hacia el norte del cauce del Barranco.

B.2 USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Nos encontramos frente a terrenos sin preexistencia urbana alguna, con elementos propios de la actividad agrícola desarrollada y evidentemente carentes de infraestructuras urbanas considerables, riegos tanquetas casetas de impulsión de agua, restos de antiguos invernaderos surcado de tierras, forman el paisaje típico de estos terrenos en abandono y sin actividad frecuentes en nuestro territorio.

B.3 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos objetos de esta ordenación detallada son de propietario único y única finca reto de la finca matriz denominada "El Cortijo de San Ignacio".

C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO (Art.58 2c R de P.)

Objetivo básico de ordenación del suelo es dotar al Municipio de Telde de Suelo Urbano Residencial de baja densidad en el área de influencia paisajística de "El Cortijo Club de Campo", que actúa de elemento catalizador de actividades urbanas en esta parte del Municipio. En busca de cualificar sustantivamente el desarrollo urbano, socio - económico, de este sector del Municipio, en clara recesión por la inactividad agrícola, ya historia, y presencia de áreas urbanas cercanas de menor calidad que la planeada, La Pardilla, La Majadilla, Jinamar, Caserones... El sector es muy cercano al pequeño Barrio existente de La Majadilla al que le proporciona actividades, dotaciones e infraestructura urbanas necesarias e indispensables para activar el desarrollo del barrio.

El presente sector se enmarca dentro del contexto dominado por del "Cortijo Club de Campo" y resto de actuaciones urbanísticas seguidas a su actual concreción, como secuencias de apoyo a la impresionante capacidad de atracción que supone en nuestro territorio proyectos de estas características.

Se deducen los criterios y objetivos de la ordenación desde el apoyo y equilibrio entre la actividad residencial planeada y el "Campo" de golf realizado, conservando la imagen verde, natural en la tipología urbana de las infraestructuras que los desarrollan y así en la tipología edificatoria planteada.

D. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS POSIBLES (Art.58 2c R de P.)

Se opta por los criterios de ordenación antes citados frente a criterios urbanos de mayor intensidad para mantener y proteger el medio natural que genera el Campo de Golf existente. Considerado este, elemento principal del sistema, que extiende su concepción paisajística hacia áreas urbanas colindantes, muy distintas de crecimientos del tejido urbano consolidado en áreas de "Ciudad".

COPIADO CONCORDADO
con el original.

Telde, a 14 de Julio de 2002



Firma:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Julio de 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



EDIC 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Denominación: **San Ignacio-2**
 Uso dominante del suelo: *Residencial*
 Superficie ordenada: 147.440 m²
 Número de viviendas: 240 viviendas
 Unidades de vivienda: Unidad elemental: hasta 250 viv.
 M2. de edificación: 52.490 m²

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 De 2001 de.....
 Firma:



		Módulo mínimo de reserva de suelo	Reserva mínima de suelo	Reserva real de suelo	
A/ Sistema de espacios libres de dominio y uso público.	Jardines	15 m ² /viv	3.600 m ²	-	
	Área de juego y recreo de niños	3 m ² /viv	720 m ²	-	
	Total sistema de espacios libres de dominio y uso público (según tablas)			4.320 m²	-
	Mínimo 10% de la superficie total ordenada			14.744 m²	16.801 m²
B/ Centros docentes.	Preescolar y guardería	-	-	-	
	EGB	10 m ² /viv	2.400 m ²	2.408 m ²	
	BUP	-	-	-	
	Total centros docentes			2.400 m²	2.408 m²
C/ Servicios de interés público y social.	Parque deportivo	-	-	1.000 m ²	
	Equipamiento comercial	2 m ² /viv	480 m ²	832 m ²	
	Equipamiento social	-	-	-	
	Total servicios de interés público y social			480 m²	1.832 m²
D/ Plazas de aparcamiento.	Núm./100 m ² de edificación	1	525 plazas	-	
Total (excepto plazas de aparcamiento)			17.624 m²	21.041 m²	

APROBACIÓN LEND:

193 DIC 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2004 Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



DETERMINACIONES

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO. (Art. 45 de R de P)

El sector está situado en el término Municipal de Telde, entre la autopista A-1, la carretera C-812, Las Palmas - Telde, el barrio "La Majadilla" y Polígono de Alhamar. Colinda al norte con el campo de Golf, Sur S.U.S.O. "San Ignacio 1", y barrio de "La Majadilla", Este, EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO GOLF CENTER" y Oeste, EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO CLUB DE CAMPO".

2. DETERMINACIONES DE USOS Y DIVISIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN. (Art. 45 1b de R de P.)

El uso dominante a desarrollar es el RESIDENCIAL, convenientemente articulado con las preceptivas dotaciones y reservas especificadas por la Ley para este tipo de suelo. (Art. 11 R. de P.).

Dada la envergadura del sector se constituye un único polígono o unidad de actuación.

3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. (Art. 45 1b de R de P.)

Las reservas de suelo para parques y jardines, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión también públicas es de : 16.801 m². Cifra ligeramente superior al 10 %, mínimo exigido por la L. del S. (14.744 m².) y superiores al art. 36 de la L.O.T.,

Descompuesto en la siguientes parcelas:

- 9.819 m².
- 2.755 m².
- 2.427 m².

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de de de
Firma:

13DIC2001

A estos 15.001 hay que añadir 1.800 m². de plaza pública, colindante con el sector, que los propietarios del sector han cedido anticipadamente y en uso como espacio público, al Ayuntamiento de Telde. Esto es, la suma de Espacios libres cedidos por la propiedad es de :16.801 m². De estos, 1.000 m². pertenecen a áreas de juego de niños, que superan los 3 m²/viv.

4. EMPLAZAMIENTOS RESERVADOS PARA SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (Art. 45 1E de R de P.)

La destinada a comercial es de 831,62 y deportivo de 1.000 m². lo que hacen un total de 1.831 m², esta parcela de 1.000 m². ha sido cedida anticipadamente, y actualmente en uso por el barrio de "La Majadilla".

La superficie de suelo para reserva docente es : 2.408 m². también incluida en el presente sector y de cesión gratuita.

En cumplimiento del art. 36 de la L.O.T. la suma de reservas de suelo para el sistema se espacios libres de dominio y uso público, dotaciones y servicios de interés publico y social es superior a los 40 m². por cada 100 m². de edificación (20.996 m².) / 21.040 m².

5. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES :

El trazado del sistema viario del área ordenado viene determinado principalmente por la forma o geometría del propio sector, pendientes del terreno objeto de urbanización,

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB 1982
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente Expediente
Las Palmas de G.C. 14
El Secretario de la Comisión



estructura y topología de ordenación prevista y conexiones, enlaces con sistemas de comunicación presentes en el área.

Vía principal de 16,00 m. de ancho entre alineaciones que conecta con el S.U.S.O. "San Ignacio 1" y GC - 1 y secundaria de 14,00 m. de ancho que lotea la superficie ordenada en parcelas de fácil integración.

5.1. APARCAMIENTOS :

La necesidad de dotar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de vivienda, con el 50 %, como máximo "al aire libre" se concreta en la ordenanza de edificación, por la obligatoriedad de dotación de plazas de garaje.

6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS (Art. 45 1E de R de P.) :

6.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA :

Se prevé un sistema de abastecimiento de agua potable de tipo "mallado", procedente de la red de alimentación del Municipio.

La red propia del sector está compuesta por las siguientes conducciones: arterias distribuidoras y ramales de acometida.

Se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras. Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de calzada.

La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita al juego de las juntas.

Se prevé un consumo diario de 300 m³ diarios y un caudal punta total de 50 l/seg. (Art. 53 4. R. de P.) .

La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior de 60 m.c.a. .

6.2. RED CONTRA INCENDIOS :

Se dispondrá de una red de bocas de incendios independientes y exentas de las aceras , preferentemente en las esquinas, y fácilmente accesibles para el servicio general contra incendios del Municipio. Distanciadas un máximo de 200 m., salvo en plazas y zonas verdes, donde se podrán incrementar esta distancia.

En calles con dos conducciones, cada boca de incendios, se conectará a ambas. (Art. 53.2. R. de P.)

6.3. RED DE ALCANTARILLADO

Se dispondrá de un sistema separativo de evacuación de residuos líquidos. La recogida de aguas de lluvia como la de aguas negras se efectuará por gravedad.

La superficie total de cálculo se multiplicará por el factor hidrológico correspondiente a Gran Canaria de 1.5.

Se prevé que los colectores finales sean de fibrocemento ovoide y de secciones aproximadas 120 y 150 cm. De altura libre interior y pendientes aproximadas 4 - 3%.

La red se diseñará siguiendo el trazado viario, a una profundidad de 1.5 m., o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o la calle.

Se dispondrán sumideros separados como máximo 50 m., sin que la superficie de recogida exceda de 600 m². Estos se acometerán a pozos que estarán separados como máximo 50 m.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR. 2004
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión



6.4. RED DE MEDIA TENSION :

Las estaciones transformadoras serán dobles de 800 KV de potencia cada una. Repartidas racionalmente con el fin de evitar caída de potencia por largos recorridos.

Se ha previsto un coeficiente de simultaneidad razonable y una necesidad de suministro bruto de 2.000 KV, o sea, 100W/m².

6.5. RED DE BAJA TENSION :

La red de baja tensión, de 380 V y 220 V, partirá de las estaciones transformadoras de la urbanización en conductos normalizados bajo el acerado. Compuesta de una línea principal, tres fases y neutro, repartidora de 250 - 300 m. de longitud y derivaciones, hasta cajas generales de mando y protección de cada una de las parcelas.

6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO :

La red de alumbrado público partirá de las estaciones transformadoras propias de la urbanización, enterrada en conductos específicos bajo el acerado a 60 cm. de profundidad. Siempre superiores a cualquier instalación de saneamiento o abastecimiento de agua.

Dividida en anillos de circuitos complementarios que abarcarán las fases de la urbanización.

7. EVALUACIÓN ECONÓMICA :

COTEJADO: Concuerda con el original.

Toda ayuda de de
 Firma



GASTOS :

Superficie bruta	=	14 Ha
Valor suelo bruto	=	5.500 pts/m ² .
Costo urbanización	=	3.500 pts/m ² .
Gastos indirectos	=	500 pts/m ² .
Total gastos sobre m². bruto	=	9.500 pts/m²
TOTAL GASTOS	=	1.330.000.000 PTS.

INGRESOS :

Superficie neta privativa	=	98.000 m².
Valor suelo neto	=	30.000 pts/m ² .
Gastos indirectos	=	5.000 pts/m ² .

Total ingresos sobre m2. neto = 25.000pts/m2

TOTAL INGRESOS = 2.450.000.000 PTS.

BENEFICIO = 1.120.000.000 PTS. = VALOR DEL SUELO BRUTO

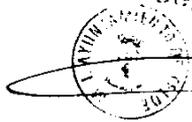
La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **04 FEB 2002**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C. **14 ABR 2004**
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda
con el original.

Hecho a ... de ... de ...

Firma:



[Handwritten signature]

La Comisión de Ordenación del Territorio
 y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
 de fecha 14 de Abril de 2004
 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
 presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
 El Secretario de la Comisión



ORDENANZA EL CORTIJO "CO".

DEFINICIÓN.

Corresponde esta ordenanza a zona del Municipio de Telde caracterizada por entorno muy singular, marcado por el Campo de Golf "El Cortijo Club de Campo", elemento de referencia territorial del Municipio de Telde.

La presente ordenanza desarrolla la concepción original, del Plan General, definida en el convenio urbanístico incorporado al mismo, de núcleo urbano de baja densidad edificatoria y demográfica con viviendas de calidad y extenso programa, consolidada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas e hileras en un entorno ajardinado, del tipo "Ciudad Jardín de Telde".

Puntualmente se introducen edificios de equipamiento urbano local, en cumplimiento de los estándares del Reglamento del Planeamiento vigente, además de parcelas de uso colectivo, con edificios aterrizados y ajardinados, que integrados en el paisaje urbano de baja densidad, interaccionan con el resto de elementos urbanos dotando de estructura al medio urbano que se pretende.

OBJETIVOS.

Se pretende por tanto, imagen ajardinada y baja densidad de viviendas, de calidad, en un medio natural priorizado por el verde del Campo de Golf.

El ámbito de aplicación será las zonas que aparecen delimitadas en los planos de regulación de suelo urbano con la Ordenanza "CO".

Se diferencian en tres zonas:

Cortijo Unifamiliares 2.: CO-UN-2

Cortijo Pareadas 1: CO-PA-1
 Cortijo Pareadas 2: CO-PA-2

Cortijo Hilera 3: CO-HI-3
 Cortijo Hilera 4: CO-HI-4

Cortijo Plurifamiliar: CO-PL

Cortijo Comercial: CO-CO

Cortijo Docente: CO-DO

Cortijo Servicios: CO-SER 1.
 CO-SER 2.

Cortijo Oficinas/Hotelero CO-OF

COTEJADO: Concuerda
 con el original.

CO-HI-3 Tante, a de de
 CO-HI-4

Firma:

13 DIC 2001

Será posible el cambio de ordenanza a aplicar en las parcelas residenciales siempre y cuando esto no suponga un incremento del número de viviendas por parcela. Por consiguiente las parcelas calificadas con la ordenanza CO-PL podrán pasar a CO-HI, CO-PA o CO-UN; las CO-HI podrán pasar a CO-PA o CO-UN, y las CO-PA a CO-UN.

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. 14
El Secretario de la Comisión



• CORTIJO UNIFAMILIARES

CO-UN -2.

Parcela en terraplén con vial a cota superior de rasante natural de terreno y modificada de parcela resultante.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMNA
CO-UN - 2. - 400 m2.

FACHADA MÍNIMA
CO-UN -2. - 10 m.

Asimismo serán de aplicación en los casos de que se efectúen agregaciones o segregaciones de solares.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

RETRANQUEO LATERALES
CO-UN -2. 2 m.

RETRANQUEO PRINCIPAL
CO-UN - 2. libre m.

RETRANQUEO TRASERO
CO-UN - 2. 10 m.

No se permite ocupar los retranqueos con ningún tipo de construcciones excepto: Accesos a viviendas, Garajes, Patios de luces bajo rasante, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela.

En ningún caso podrá adosarse la edificación principal a alguno de los linderos. Se permitirá, no obstante, la construcción de garajes cerrados o accesos a los mismos y viviendas que pueden adosados a los linderos. El lindero principal se podrá ocupar con estas edificaciones solo en una longitud máxima del 1/2 del mismo.

CONDICIONES DE OCUPACION.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-UN -2- 35 %

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento ajardinado, determinado en Proyecto, de modo que integre la edificación en paisaje ajardinado potente.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios anejos a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos.

Se permiten volados sobre las líneas definitorias de retranqueos, de aleros o cornisas de cubierta, sin computar en ocupación, de dimensión máxima 30 cms.

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
Copia original.
Firma: de.....
Talde, a 14 de.....

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 ABR 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



Porches, soportales abiertos, al menos en dos de sus lados, no computarán a efectos de ocupación.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-UN -2- 0,45 m²/m².

CO-UN -2.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios anejos a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos.

COTEJADO: Concuerda con el original.

CONDICIONES DE FORMA.

CO-UN -2.

La rasante sobre la que se medirán las alturas del edificio estará en el punto medio de la alineación del solar. Ver sección esquemática adjunta.

Tolde a de de
14 DIC 2004

Sobre rasante, una planta con altura de cornisa de dos cincuenta (3,50) metros y cinco (5.00) metros, máximo, altura de cumbrera de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima solo se permiten remates de chimeneas / ventilaciones de instalaciones.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

CO-UN - 2.

Viviendas unifamiliares aisladas, una por parcela, con jardín y obligatoriedad de dotación de dos (2) plazas de garaje por vivienda.

CONDICIONES DE USOS.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Unifamiliar aislada.
2. Oficinas: Privadas de despacho profesional vinculadas a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la vivienda.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
4. No se pueden usar los garajes de las viviendas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial - social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.
6. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

Se permitirán elementos puntuales sobresalientes mas de 40 cms, siempre que no sean discordantes con el resto de la fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 FEB 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CUBIERTA

Será obligatoria cubierta inclinada de teja en un 75 % del cuerpo edificado principal.

En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados con paneles solares, en todo caso estos elementos se instalarán dentro del mismo plano del faldón del tejado no ocupando mas del 5 % de la superficie total del mismo.

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

En parcelas en talud, ordenanza 1, sobre el vial, muro de contención de hgon armado revestido en piedra en su totalidad y jardinera superior con vegetación colgada, tapizante, con objeto de mantener la imagen ajardinada en el recorrido del vial.

En todas las parcelas, en terraplén, ordenanza 2, en lindero hacia el campo de golf, muro de tierra armada con mínimo ángulo de inclinación, 80° - 90°. Base de cerca de protección de base maciza de 50 cms, máximo, chapado en piedra y reja metálica o madera hasta un metro veinte (1,20) metros de altura total.

En parcelas en terraplén, ordenanza 2, en lidero hacia vial de la urbanización, Muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización suficientemente abierta para dejar vista seto de vegetación, trasero y obligatorio, a este muro de cerca.

Muro de cerca laterales en ambos casos hasta 1,50 metros de altura, de obra y hasta 2,20 metros de altura de valla metálica, se permite subir este muro lateral en zonas en contacto con dependencias de servicio de la vivienda para impedir contaminación vecinal entre las mismas

COTEJADO: Concuerda
con el original

Telde, a de de
Firma:



La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente nº 4 ABR. 2004
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión



• **CORTIJO PAREADAS**

CO-PA -1.

Edificación adosada a uno de los linderos en parcelas en desmonte con vial a cota inferior de rasante natural de terreno y modificada de parcela resultante.

CO-PA -2.

Edificación adosada a uno de los linderos en parcelas en terraplén con vial a cota superior de rasante natural de terreno y modificada de parcela resultante.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

1 CO-PA-191 - 300 m2.

FACHADA MÍNIMA

CO-PA - 1 y 3. - 10 m.

Asimismo serán de aplicación en los casos de que se efectúen agregaciones o segregaciones de solares.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

LATERAL

CO-PA - 1 y 3 - 2 m.

PRINCIPAL

CO-PA - 1 y 3. - libre.

TRASERO

CO-PA - 1 - 3 m.

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Tende, aj... de



No se permite ocupar los retranqueos con ningún tipo de construcciones excepto: Accesos a viviendas, Garajes, Patios de luces bajo rasante, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela.

Se permitirá, no obstante, la construcción de garajes cerrados o accesos a los mismos y vivienda, que queden adosados a los linderos.

Se permiten volados sobre las líneas definitivas de retranqueos, de aleros o cornisas de cubierta, sin computar en ocupación, de dimensión máxima 30 cms.

En el caso de promoción conjunta de mas de diez unidades podrán modificarse los retranqueos principal y trasero hasta un mínimo de dos metros.

CONDICIONES DE OCUPACION.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-PA -1 y 3 - 30 %.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento ajardinado, determinado en Proyecto, de modo que integre la edificación en paisaje ajardinado potente.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios anejos a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos.

Porches, soportales abiertos, al menos en dos de sus lados, no computarán a efectos de ocupación.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 02 de Mayo 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 14 ABB 2002 El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-PA-1 y 3- 0.50 m²/m².

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios anejos a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos.

CONDICIONES DE FORMA.

CO-PA -1.

La rasante sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el nivel de terreno modificado de la parcela resultante, tomada sobre el punto medio del lindero principal.

Sobre rasante, dos plantas con altura de cornisa de siete con cincuenta (7,50) metros y diez con cincuenta (10,50) metros máximo, altura de cumbrera de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima solo se permiten remates de chimeneas / ventilaciones de instalaciones.

CO-PA -2.

La rasante sobre la que se medirán las alturas del edificio estará en el punto medio de la alineación principal del solar.

Sobre rasante, dos plantas con altura de cornisa de seis cincuenta (6,50) metros y nueve (9.00) metros, máximo, altura de cumbrera de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima solo se permiten remates de chimeneas / ventilaciones de instalaciones.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

CO-PA - 1 y 3.

Viviendas unifamiliares pareadas con jardín y obligatoriedad de dotación de dos (2) plazas de garaje por vivienda.

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Unifamiliar adosada.
2. Oficinas: Privadas de despacho profesional vinculadas a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la vivienda.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
4. No se pueden usar los garajes de las viviendas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial - social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.
6. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

Se permitirán elementos puntuales no sobresalientes mas de 40 cms, siempre que no sean discordantes con el resto de la fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COTEJADO: Concluido el original.

Todo a de de
Firma



COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

CUBIERTA

Será obligatoria cubierta inclinada de teja en un 75 % del cuerpo edificado principal.

En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados con paneles solares, en todo caso estos elementos se instalarán dentro del mismo plano del faldón del tejado no ocupando mas del 5 % de la superficie total del mismo.

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

En parcelas en talud, ordenanza 1, sobre el vial, muro de contención de hgon armado revestido en piedra en su totalidad y jardinera superior con vegetación colgada, tapizante, con objeto de mantener la imagen ajardinada en el recorrido del vial.

En todas las parcelas, en terraplén, ordenanza 2, en lindero hacia el campo de golf, muro de tierra armada con mínimo ángulo de inclinación, 80° - 90°. Base de cerca de protección de base maciza de 50 cms, máximo, chapado en piedra y reja metálica o madera hasta un metro veinte (1,20) metros de altura total.

En parcelas en terraplén, ordenanza 2, en lidero hacia vial de la urbanización, Muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización suficientemente abierta para dejar visto seto de vegetación, trasero y obligatorio, a este muro de cerca.

Muro de cerca laterales en ambos casos hasta 1,50 metros de altura, de obra y hasta 2,20 metros de altura de valla metálica, se permite subir este muro lateral en zonas en contacto con dependencias de servicio de la vivienda para impedir contaminación vecinal entre las mismas

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Tride, a 14 de de



Firma

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2002

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

14 ABR 2004



13 DIC 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 1984, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CORTIJO HILERA

CO-HI-3.

Parcelas con tipología edificatoria en hilera, sobre línea de alineación, o paralela, de vial, constituyendo cuerpo continuo edificado, adición de viviendas independientes, con posibilidad de jardines delanteros, a vial, y traseros independientes.

CO-HI-4.

Parcelas con tipología edificatoria en hilera, sobre línea de alineación, o paralela, adición de viviendas independientes, con posibilidad de jardines delanteros, a vial, y traseros independientes, además de parcela comunitaria, ajardinada, zona común de la misma.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-HI-3- 100 m2.
CO-HI-4- 150 m2.

FACHADA MÍNIMA

CO-HI-3 y 4- 5 m.

Asimismo serán de aplicación en los casos de que se efectúen agregaciones o segregaciones de solares.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

En esta tipología de vivienda se pretende una imagen urbana ajardinada y orgánica, contraponiendo la longitudinal y racional evidencia viaria con la naturalidad expresionista concepción edificatoria.

PRINCIPAL

CO-HI-3 y 4- libre.

TRASERO

CO-HI-3 y 4- 3 m.

En ningún caso podrá adosarse la edificación principal sobre lindero trasero.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-HI-3- 30 %
CO-HI-4- 50 %

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

Se permiten volados sobre las líneas definitorias de retranqueos, ~~no~~ ^{si} computar en ocupación, de dimensión máxima 30 cms.

Porches, soportales abiertos hacia interior de parcela, ~~no~~ ^{si} computarán a efectos de ocupación

COTEJADO. Concuera
con el original.
de de
Firma.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

4 ABR. 2004

Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

- CO-HI-3- 0.40 m2/m2.
- CO-HI-4- 0.75 m2/m2.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

CO-HI -3.

Rasante de Ordenanza CO-HI-3. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la alineación de la parcela considerada.

Sobre rasante del solar, dos plantas con altura de remate de seis con cincuenta (6.50) metros, con azotea, y nueve con diez (9.10) metros con cubierta inclinada.

CO-HI -4.

Rasante de Ordenanza CO-HI-4. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la alineación de la parcela considerada.

Sobre rasante del solar, dos plantas con altura de remate de seis con cincuenta (6.50) metros, con azotea, y nueve con diez (9.10) metros con cubierta inclinada.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Tiempo, a ... de ... de

Firma:



TIPOLOGIA DE EDIFICACION

CO-HI - 3 y 4.

Viviendas unifamiliares en Hilera con jardín privado y/o comunitario y obligatoriedad de dotación de una (1) plazas de garaje por vivienda.

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Unifamiliar.
2. Oficinas: Privadas de despacho profesional vinculadas a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la vivienda.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
4. No se pueden usar los garajes de las viviendas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial - social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.
6. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

13 DIC 2001

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

Se permitirán elementos puntuales no sobresalientes mas de 40 cms, siempre que no sean discordantes con el resto de la fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 de Mayo de 2002
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CUBIERTA

Será obligatoria cubierta inclinada de teja en un 75 % del cuerpo edificado principal.
En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados con paneles solares, en todo caso estos elementos se
instalarán dentro del mismo plano del faldón del tejado no ocupando mas del 5 % de la superficie total del
mismo.
No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se
colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización suficientemente abierta para dejar
visto seto de vegetación, trasero y obligatorio, a este muro de cerca.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Teide, a 14 de Mayo de 2002 de.....
Firma:



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



CORTIJO PLURIFAMILIARES

CO-PL

Parcelas con tipología edificatoria en plurifamiliar, en parcela de grandes dimensiones, construyendo cuerpo continuo edificado, adición de viviendas, con jardines, accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-PL- 2.000 m².

FACHADA MÍNIMA

CO-PL- 20 m.

COTEJADO: Concuerda con el original.



Firma

CONDICIONES DE POSICIÓN.

PRINCIPAL

CO-PL- 5 m.

No se permite ocupar a estos retranqueos con ningún tipo de construcciones ni bajo ni sobre rasante, excepto accesos a viviendas y garajes, o edificaciones complementarias de exterior ajardinadas.

LATERALES / TRASERO

CO-PL- 3 m.

En ningún caso podrá adosarse la edificación principal sobre los linderos principal y trasero.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-PL - 113 DIC 2001

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

Se permiten volados sobre las líneas definitorias de retranqueos, sin computar en ocupación, de dimensión máxima 30 cms.

Porches, soportales abiertos hacia interior de parcela no computarán a efectos de ocupación

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-PL - 1,90 m²/m².

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

CO-PL.

Rasante de Ordenanza CO-PL. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la alineación del solar en la calle de cota inferior, y transversal a la misma, respecto de la rasante natural o modificada del terreno. Formando escalonamientos del mismo con retranqueos de tres (3,00) metros.

Sobre rasante del solar dos plantas, siete (7,00) metros de altura de cornisa y diez (10,00) metros de altura de cumbrera con cubierta inclinada.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Abril de 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Viviendas plurifamiliares con jardín comunitario y obligatoriedad de dotación de dos (2) plazas de garaje por vivienda.

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Plurifamiliar.
2. Oficinas: Privadas de despacho profesional.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
4. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial – social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.
6. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

SECCIÓN

Se define en esta ordenanza cuerpo continuo edificado, escalonado, con retranqueos sucesivos, mínimo tres (3,00) metros, ajardinados con abundante vegetación colgada, que ocupará la mayor parte de la parcela, excepto las franjas de protección de linderos.

FACHADA

Se permitirán elementos puntuales no sobresalientes mas de 40 cms, siempre que no sean discordantes con el resto de la fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo “ventana”, “compacto” o “split”, saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores :

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

CUBIERTA

En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados con paneles solares, en todo caso estos elementos se instalarán dentro del mismo plano del faldón del tejado no ocupando mas del 5 % de la superficie total del mismo.

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización suficientemente alta para dejar visto seto de vegetación trasero, y obligatorio, a este muro de cerca.

COTEJADO y CONCORDADO
con el original.

Fecha: de de
Firma:

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



CORTIJO COMERCIAL

CO-SL

Parcelas con tipología edificatoria en singular, de uso comercial, constituyendo cuerpo continuo edificado, de uso complementario o comercial, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-CO- 2.000 m²

FACHADA MÍNIMA

CO-CO- 25 m

COPIADO: Concuerda con el original.

Fecha: 11 de 11 de 2001 de

Firma:

CONDICIONES DE POSICIÓN.

PRINCIPAL

CO-CO- libre.

TRASERO

CO-CO- libre.

113D102001

Por la singularidad de la edificación comercial y su importante carácter estructurante no se establecen condiciones de posición dando por buenas las justificadas en Proyecto de desarrollo de la parcela.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-CO - 100 %.

El espacio libre resultante, en su caso, habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-CO - 1,00 m²/m².

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

CO-CO.

Rasante de Ordenanza CO-CO. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la rasante natural del terreno o modificada de parcela.

Sobre rasante del solar, seis cincuenta (6,50) metros, ajardinadas, con altura de remate de nueve (9,00) metros, por encima del último forjado, con cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio comercial con jardín y obligatoriedad de dotación de dos (2) plazas de garaje cada 100 m² construidos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004 El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Comercial.
2. Oficinas: Privadas de despacho profesional.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
4. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial – social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.
6. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

SECCIÓN

Se define en esta ordenanza cuerpo continuo edificado, escalonado, con retranqueos sucesivos, mínimo tres (3,00) metros, ajardinados con abundante vegetación colgada, que ocupará la mayor parte de la parcela, excepto las franjas de protección de linderos.

FACHADA

Se permitirán elementos puntuales no sobresalientes mas de 40 cms, siempre que no sean discordantes con el resto de la fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo “ventana”, “compacto” o “split”, saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores :

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

CUBIERTA

En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados con paneles solares, en todo caso estos elementos se instalarán dentro del mismo plano del faldón del tejado no ocupando mas del 5 % de la superficie total del mismo.

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, serán de 0,75 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización. Ver detalle adjunto.

COPIADO: Concuera
con el original.

Tride a de.....
Firma:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2001, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CORTIJO DOCENTE

CO-DO.

Parcelas con tipología edificatoria en singular, constituyendo cuerpo continuo edificado complementario o comercial, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA CO-DO- 2.000 m².
FACHADA MÍNIMA CO-DO-

CONDICIONES DE POSICIÓN.

PRINCIPAL CO-DO- libre. 25 m. COTEJADO: Concuerda con el original.
TRASERO CO-DO- libre. 14/06/2001 de...
Firma.

Por la singularidad de la edificación docente y su importante carácter estructurante no se establecen condiciones de posición dando por buenas las justificadas en Proyecto de desarrollo de la parcela..

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-DO - 50 %.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-DO - 1,00 m²/m².

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

CO-DO.

Rasante de Ordenanza CO-DO. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la rasante natural del terreno o modificada de parcela.

Sobre rasante del solar, seis cincuenta (6,50) metros, ajardinadas, con altura de remate de nueve (9,00) metros, por encima del último forjado, con cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio docente con jardín y obligatoriedad de dotación de plazas de garaje según normativa sectorial vigente.

10 DIC 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 ABR 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Comercial.
2. Oficinas: Privadas de despacho profesional.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
4. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial - social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.
6. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

SECCIÓN

Se define en esta ordenanza cuerpo continuo edificado, escalonado, con retranqueos sucesivos, mínimo tres (3,00) metros, ajardinados con abundante vegetación colgada, que ocupará la mayor parte de la parcela, excepto las franjas de protección de linderos.

FACHADA

Se permitirán elementos puntuales no sobresalientes mas de 40 cms, siempre que no sean discordantes con el resto de la fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores :

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

13 DIC 2001

CUBIERTA

En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados con paneles solares, en todo caso estos elementos se instalarán dentro del mismo plano del faldón del tejado no ocupando mas del 5 % de la superficie total del mismo.

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, serán de 0,75 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización. Ver detalle adjunto.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Este, a de de
Firma:



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



CORTIJO OFICINAS-HOTEL.

CO-OF.

Parcelas con tipología edificatoria en singular, de uso oficinas, constituyendo cuerpo continuo edificado de uso complementario o comercial, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-OF-HO

2.500 m².

FACHADA MÍNIMA

CO-OF-HO

25 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

PRINCIPAL

CO-OF-HO

5 m.

LATERALES / TRASERO

CO-OF-HO-

3 M..

Por la singularidad de la edificación y su importante carácter estructurante no se establecen condiciones de ocupación dando por buenas las justificadas en Proyecto de desarrollo de la parcela..

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Se establecen las siguientes para cada zona:

13 DIC 2001
CO-OF-HO - 90 %.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-OF-HO - 1,90 m²/m².

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

CO-OF-HO-

Rasante de Ordenanza CO-OF-HO. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la alineación del solar en la calle de cota inferior, y transversal a la misma, respecto de la rasante natural o modificada del terreno.
formando escalonamientos del mismo con retranqueos de tres (3,00) metros.

Sobre rasante del solar dos plantas, siete (7,00) metros de altura de cornisa y diez (10,00) metros de altura de cumbrera con cubierta inclinada.

El terreno se podrá modificar formando escalonamientos con retranqueos de tres (3,00) metros.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio de oficinas-hotelerero fuertemente ajardinado y obligatoriedad de dotación de plazas de aparcamiento según normativa sectorial vigente para uso hotelero y cada 100 m² de edificación para el caso de uso oficinas.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 FEB. 2002
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Oficinas-Hotel.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado de camiones y autobuses.
3. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

SECCIÓN

Se define en esta ordenanza cuerpo continuo edificado, escalonado, con retranqueos sucesivos, mínimo tres (3,00) metros, ajardinados con abundante vegetación que ocupará la mayor parte de la parcela y especial atención a franjas de separación a de linderos.

FACHADA

Obligatoriedad de tratamiento de fachadas con materiales de calidad que aporten visión integrada del edificio en medio ajardinado que rodea..

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores :

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

13 DIC 2001

CUBIERTA

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Planas intransitables acabadas con grava suelta e inclinadas con teja cerámica, aunque se permite el empleo de materialkes cerámicos u otros en cubierta compositivamente justificado..

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, serán de 0,75 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización. Ver detalle adjunto.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Hecho a de de

Firma:



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB. 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



CORTIJO SERVICIOS

CO-SER.

Parcelas con tipología edificatoria en singular, de uso servicios, de usos complementarios a residencial, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-SE- 1.000 m²

FACHADA MÍNIMA

CO-SE-

COTEJADO: Concuerda con el original.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

PRINCIPAL

CO-SE-

Tiene a 5 m de.....
Firma:



TRASERO

CO-SE-

5 m.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-SE - 25 %.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-SE - 0,50 m²/m².

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

CO-SE.

Rasante de Ordenanza CO-SE. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la alineación del solar en la calle de cota superior, y transversal a la misma, respecto de la rasante natural o modificada del terreno.

Sobre rasante del solar dos plantas, siete (7,00) metros de altura de cornisa y diez (9,00) metros de altura de cubrera con cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio de servicios con jardín y obligatoriedad de dotación de dos (2) plazas de garaje cada 100 m² construidos.

1020001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR. 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Oficinas.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificada de camiones y autobuses.
3. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
4. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial - social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.
5. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

Se permitirán elementos puntuales no sobresalientes mas de 40 cms, siempre que no sean discordantes con el resto de la fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores :

TERRACOTA
ALBERO
TEJA

CUBIERTA

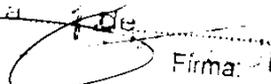
En la cubierta se podrán instalar cierres acristalados con paneles solares, en todo caso estos elementos se instalarán dentro del mismo plano del faldón del tejado no ocupando mas del 5 % de la superficie total del mismo.

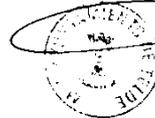
No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, serán de 0,75 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización. Ver detalle adjunto.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Inde. a 1 de de
Firma: 



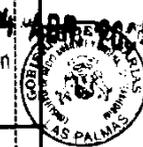
SAN IGNACIO-2

FINCA N°	SUPERFICIE	TIPO	ORDENANZA		N° MÁXIMO VIVIENDAS	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICAB. MÁXIMA	m2 EDIFICABLES	NORTE	SUR	LINDEROS		ADJUDICATARIO
			EDIFICAB. MÁXIMA	EDIFICABLES							ESTE	OESTE	
IV - 1	13.753,27	CO-PA1	30%	0,50	38	30%	0,40	6.877	Calle "E"	Parc. III-2 y E.L. S.I.-1	Paso	C/ "E" Parc. III-1 S.I.-1	
IV - 2	9.902,67	CO-H3	30%	0,40	22	30%	0,50	3.961	Calle "E"	Paso	Paso		
IV - 3	831,62	CO-CO	100%	1,00	-	100%	1,00	832	Calle "E"	Terreno Med	Parcela IV-4	Espacio Libre	
IV - 4	2.408,11	CO-DO	25%	0,50	-	25%	0,50	1.204	Calle "E" y "F"	Terreno Med	Parcela IV-5	Parcela IV-3	
IV - 5	8.243,90	CO-PL	90%	0,75	48	90%	0,75	6.183	Calle "F"	Terreno Med	Parcela IV-6	Parcela IV-4	
IV - 6	4.474,13	CO-H4	50%	0,75	21	50%	0,75	3.356	Calle "F"	Terreno Med	Calle "F"	Parcela IV-5	
IV - 7	5.975,86	CO-OF	70%	0,70	-	70%	0,70	4.183	Calle "E"	Terreno Med	Terreno Med	C/ "E" y Parc. IV-8	
IV - 8	10.367,02	CO-H4	50%	0,75	50	50%	0,75	7.775	Calle "E"	Calle "F"	Parcela IV-7	Espacio Libre	
IV - 9	894,54	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Campo Golf	Calle "E"	Espacio Libre	Parcela IV-10	
IV - 10	894,97	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-9	Parcela IV-11	
IV - 11	895,82	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-10	Parcela IV-12	
IV - 12	894,56	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-11	Parcela IV-13	
IV - 13	894,70	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-12	Parcela IV-14	
IV - 14	895,00	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-13	Parcela IV-15	
IV - 15	895,00	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Calle "E"	Calle "E"	Parcela IV-14	Parcela IV-16	
IV - 16	895,00	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Calle "E"	Calle "E"	Parcela IV-15	Parcela IV-17	
IV - 17	895,00	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Calle "E"	Calle "E"	Parcela IV-16	Parcela IV-18	
IV - 18	895,00	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Calle "E"	Calle "E"	Parcela IV-17	Parcela IV-19	
IV - 19	895,00	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Calle "E"	Calle "E"	Parcela IV-18	Parcela IV-20	
IV - 20	895,00	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Calle "E"	Calle "E"	Parcela IV-19	Parcela IV-21	
IV - 21	895,00	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	403	Calle "E"	Calle "E"	Parcela IV-20	Parcela IV-22	
IV - 22	7.322,46	CO-SER1	15%	0,15	1	15%	0,15	1.098	Campo Golf	P. IV-14, 21, 22, 23	Campo Golf	Campo Golf P. IV-23	
IV - 23	2.317,94	CO-SER2	15%	0,15	-	15%	0,15	348	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-22	Parcela IV-24	
IV - 24	599,94	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	270	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-23	Parcela IV-25	
IV - 25	603,18	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	271	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-24	Parcela IV-26	
IV - 26	606,43	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	273	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-25	Parcela IV-27	
IV - 27	608,68	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	274	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-26	Parcela IV-28	
IV - 28	612,17	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	275	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-27	Parcela IV-29	
IV - 29	611,74	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	275	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-28	Parcela IV-30	
IV - 30	609,57	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	274	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-29	Parcela IV-31	
IV - 31	607,32	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	273	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-30	Parcela IV-32	
IV - 32	605,07	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	272	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-31	Parcela IV-33	
IV - 33	602,83	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	271	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-32	Parcela IV-34	
IV - 34	600,58	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	270	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-33	Parcela IV-35	
IV - 35	607,99	CO-UN2	35%	0,45	1	35%	0,45	274	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-34	Parcela IV-36	
IV - 36	16.327,89	CO-PA2	30%	0,50	36	30%	0,50	8.164	Campo Golf	Calle "E"	Parcela IV-35	Campo Golf	
								100.835,96			240	52.490	

COTEJADO: Concuerda
Original

30 DIC 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 26/12/01 aprobó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente de Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



SAN IGNACIO-2

FINCA Nº	SUPERFICIE	TIPO	ORDENANZA		Nº MÁXIMO VIVIENDAS	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICAB. MÁXIMA	m2 EDIFICABLES	LINDEROS				ADJUDICATARIO
			NORTE	SUR					ESTE	OESTE			
SPACIO LIBRE 1	1.741,00												
SPACIO LIBRE 2	1.164,00												
SPACIO LIBRE 3	9.819,00												
SPACIO LIBRE 4	2.755,00												
SPACIO LIBRE 5	2.427,00												
OTAL ESPACIOS LIBRES	17.906,00												
TAL 1	27.885,04												
OTROS	813,00												
OTAL VALES	28.698,04												
SUPERFICIE TOTAL	147.440,00												
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	240												
DENSIDAD	16,28 viv/Ha												

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2004 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G C 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda con el original.

Fecha: 14 FEB 2004



[Handwritten signature]

2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004 El Secretario de la Comisión



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001



COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 4 de Diciembre de 2001



Firma: _____

PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-2"	
PROYECTO:	
PLANO:	1. telde
SITUACION:	
ESCALA: 1/7500	FOY: M402-1201
CORPUS REDACTOR: ALONSO, KINKEZ Y MARTEL, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión 14 ABR 2004



APROBACIÓN DEFINITIVA
13 DIC 2001



COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC 2001 de.....
Firma:

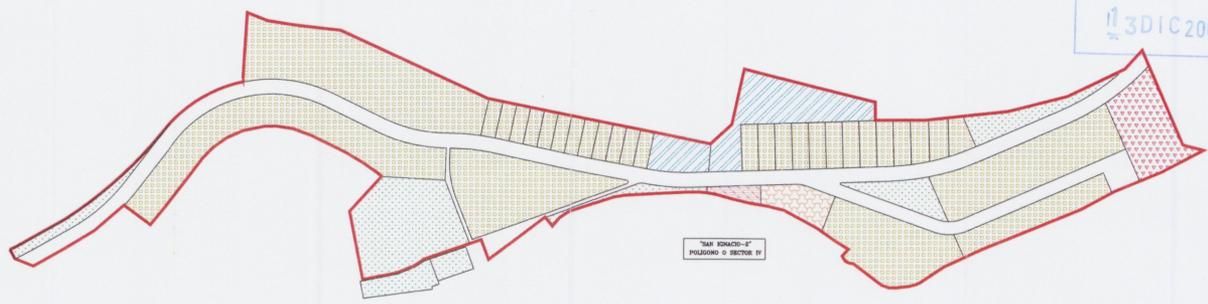


PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-2"	
PROYECTOS:	
PLANO:	Nº
TOPOGRAFICO.	2.
ESCALA: 1/500	FECHA: MARZO 2001
EQUIPO REDACTOR: KIMBLE, ALVAREZ Y RAMIREZ, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G. C. 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001



COTEJADO: Concuerda con el original.

LEYENDA
RESIDENCIAL
HOTELERO
COMERCIAL
INDUSTRIAL
SERVICIO
ESPACIOS LIBRES
LÍMITE DE POLIGONO O SECTOR

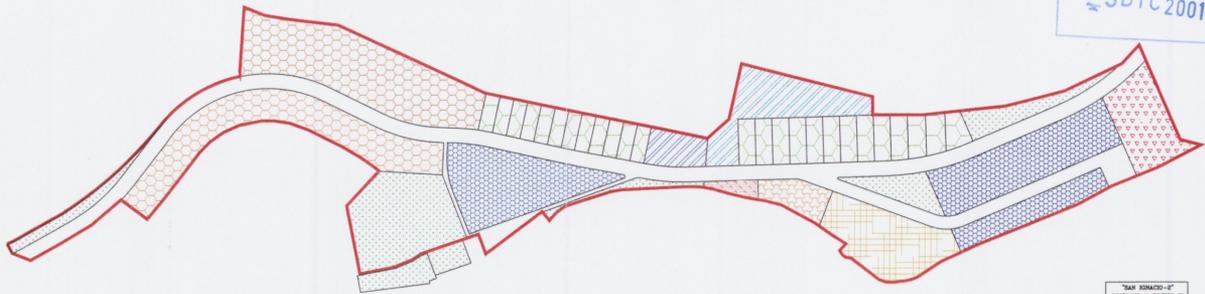
II-4 N.º DE POLIGONO O SECTOR-N.º DE PARCELA

PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-2"	
PRIMITIVO:	
PARCELA:	N.º 3. felde
USOS DEL SUELO:	
ESCALA 1/4000	FECHA: MARZO 2001
EQUIPO REDACTOR: ANNEZ, ANNEZ Y MARTEL, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001



"SAN IGNACIO-2"
POLIGONO O SECTOR 11

LEYENDA

	CORTIJO-UNIFAMILIAR-1 (CO-UN1)		CORTIJO-PLURIFAMILIAR (CO-PL)
	CORTIJO-PAREADA-1 (CO-PA1)		CORTIJO-COMERCIAL (CO-CO)
	CORTIJO-PAREADA-3 (CO-PA3)		CORTIJO-DOCENTE (CO-DO)
	CORTIJO-HELERIA-3 (CO-H3)		CORTIJO-OFICINA (CO-OF)
	CORTIJO-HELERIA-4 (CO-H4)		CORTIJO-SERVICIO-1 (CO-SER1)
			CORTIJO-SERVICIO-2 (CO-SER2)
			ESPACIOS LIBRES
			LÍMITE DE POLIGONO O SECTOR

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de.....
Firma:



PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-2"

PREMIERES: _____

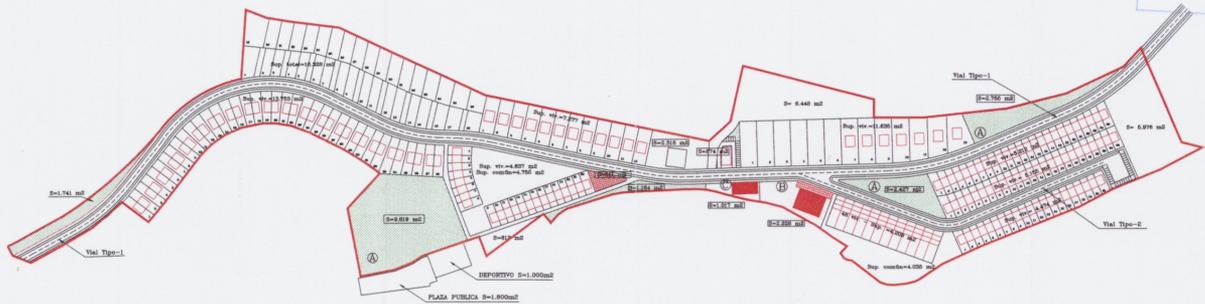
PARTE: ORDENANZAS. Nº 4. Telde

ESCALA: 1/1000 FECHA: MARZO 2001

GRUPO REDACTOR: ALONSO, ALONSO Y RAMIREZ, S.L.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
 El Secretario de la Comisión

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001



SUP. "SAN IGNACIO-2" = 147.440 m2

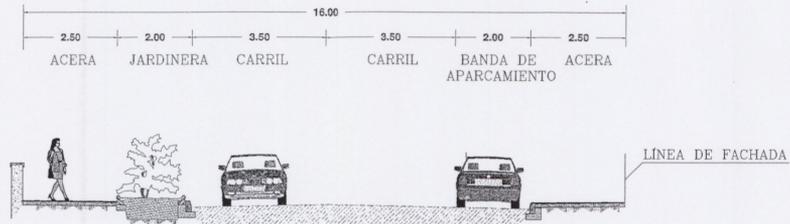
COTEJADO: Concuerda con el original.
 Telde, a 14 DIC 2001 de.....
 Firma: 

PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-2"	
PROMOTOR:	
PLANO:	5. 
ESCALA: 1/1.000	FECHA: MARZO-2001
EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y MARQUEL, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
 El Secretario de la Comisión



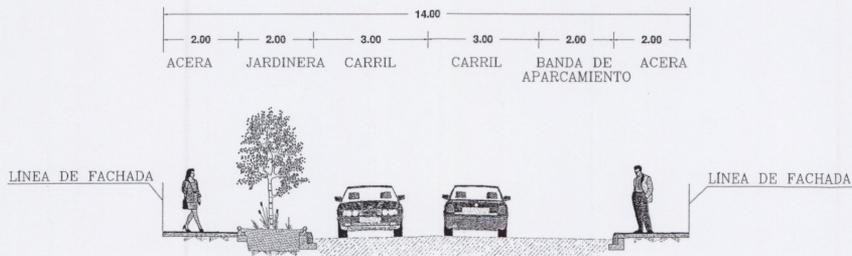
Vial Tipo-1



APROBACIÓN PLENO:
 13 DIC 2001



Vial Tipo-2



COTEJADO: Concuerda con el original.

Teide, a 14 FEB. 2001 de.....



Firma:

PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-2"	
PROYECTOS:	
PLANO:	6.
DETALLES:	ede
ESCALA: 1/100	FECHA: MARZO 2001
GRUPO REDACTOR: ALONSO, ALONSO Y MARTEL, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2002
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Abril de 2001 de.....

Firma:



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

**MONTEGOLF
EL CORTIJO.
TELDE.**

MEMORIA, CUADROS DE SUPERFICIE, ORDENANZAS, PLANOS.

MONTEGOLF

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 FEB 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente. 14 ABR 2004
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



MEMORIA

A. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA (Art.58 2a R de P.)

El objetivo de éste plan es el desarrollo del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado (S.U.S.O.), incluido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Telde, denominado "MONTEGOLF". Linda al Poniente con antigua carretera Las Palmas - Telde, al Naciente con campo de golf, EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO URBANIZABLE y Norte con Polígono Industrial "La Gallina" y Polígono de Jinamar, y al Sur con campo de golf, EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO URBANIZABLE y S.U.S.O. denominado "ISLAGOLF".

Con las siguientes determinaciones generales:

- Superficie Bruta	83.322 m ²
- Uso	Residencial
- Nº máximo de viviendas	87
- Densidad de viviendas	10 vdas/Ha.
- Edificabilidad total	26.040 m ²
- Edificabilidad Neta Máxima	1,00 m ² /m ²
- Ocupación Neta Máxima	100 %

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Abril de 2004

Firma:



Geográficamente los terrenos se sitúan en la zona Norte del Municipio de Telde. En terrenos que a pesar de su larga tradición agrícola, han perdido atractivo para su explotación, dado el grave receso que atraviesa el sector y el desarrollo complementario de distintas actividades muy cercanas al área planeada. Son terrenos que han quedado absorbidos por el avance y desarrollo del suelo urbano, distinto a la actividad a la que habían sido destinados durante largo tiempo.

La cercanía del trazado actual de la autopista G.C.1, proporciona al sector la accesibilidad necesaria para su desarrollo inmediato, utilizando como vía de penetración la carretera interior de "El Cortijo Club de Campo", que compatibiliza el acceso al mismo con el resto de suelos clasificados por el Plan.

B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA (Art.58 2b R de P.)

B.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La naturaleza dominante de los terrenos es la propia de antiguas fincas de cultivo sobre terreno predominantemente calizo y levemente arcilloso en profundidades medias y tierras con materia orgánica en capas superficiales. Contenido rocoso irregular formando nódulos compactos en capas intermedias.
Topografía inclinada con pendientes medias del 10 %, hacia el norte del cauce del Barranco.

B.2 USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Nos encontramos frente a terrenos sin preexistencia urbana alguna, con elementos propios de la actividad agrícola desarrollada y evidentemente carentes de infraestructuras urbanas considerables, riegos tanquetas casetas de impulsión de agua, restos de antiguos invernaderos surcado de tierras, forman el paisaje típico de estos terrenos en abandono y sin actividad frecuentes en nuestro territorio.

B.3 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos objetos de esta ordenación detallada son de propietario único y única finca reto de la finca matriz denominada "El Cortijo de San Ignacio".

C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO (Art.58 2c R de P.)

Objetivo básico de ordenación del suelo es dotar al Municipio de Telde de Suelo Urbano Residencial de baja densidad en el área de influencia paisajística de "El Cortijo Club de Campo", que actúa de elemento catalizador de actividades urbanas en esta parte del Municipio. En busca de cualificar sustantivamente el desarrollo urbano, socio – económico, de este sector del Municipio, en clara recesión por la inactividad agrícola, ya historia, y presencia de áreas urbanas cercanas de menor calidad que la planeada, La Pardilla, La Majadilla, Jinamar, Caserones. El sector es colindante con el suelo urbano de Jinamar.

El presente sector se enmarca dentro del contexto dominado por del "Cortijo Club de Campo" y resto de actuaciones urbanísticas seguidas a su actual concreción, como secuencias de apoyo a la impresionante capacidad de atracción que supone en nuestro territorio proyectos de estas características.

Se deducen los criterios y objetivos de la ordenación desde el apoyo y equilibrio entre la actividad residencial planeada y el "Campo" de golf realizado, conservando la imagen verde, natural en la tipología urbana de las infraestructuras que los desarrollan y así en la tipología edificatoria planteada.

D. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS POSIBLES (Art.58 2c R de P.)

Se opta por los criterios de ordenación antes citados frente a criterios urbanos de mayor intensidad para mantener y proteger el medio natural que genera el Campo de Golf existente. Considerado este, elemento principal del sistema, que extiende su concepción paisajística hacia áreas urbanas colindantes, muy distintas de crecimientos del tejido urbano consolidado en áreas de "Ciudad".

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a _____ de _____ de _____
Firma _____



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB. 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



1000000001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 FEB 2002** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. **14 ABR 2004**
Las Palmas de G.C.



RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Denominación: **Montegolf**
 Uso dominante del suelo: *Residencial*
 Superficie ordenada: *83.322 m2*
 Número de viviendas: *87 viviendas*
 Unidades de vivienda: *Unidad elemental: hasta 250 viv.*
 M2. de edificación: *26.040 m2*

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a **14 ABR 2004** de
 Firma:



[Handwritten signature]

		Módulo mínimo de reserva de suelo	Reserva mínima de suelo	Reserva real de suelo
A/ Sistema de espacios libres de dominio y uso público.	Jardines	15 m2/viv	1.305 m2	-
	Área de juego y recreo de niños	3 m2/viv	261 m2	-
	Total sistema de espacios libres de dominio y uso público (según tablas)		1.566 m2	-
	Mínimo 10% de la superficie total ordenada		8.332 m2	9.523 m2
B/ Centros docentes.	Preescolar y guardería	-	-	-
	EGB	10 m2/viv	870 m2	1.000 m2
	BUP	-	-	-
	Total centros docentes		870 m2	1.000 m2
C/ Servicios de interés público y social.	Parque deportivo	-	-	-
	Equipamiento comercial	2 m2/viv	174 m2	500 m2
	Equipamiento social	-	-	-
	Total servicios de interés público y social		174 m2	500 m2
D/ Plazas de aparcamiento.	Núm./100 m2 de edificación	1	260 plazas	-
Total (excepto plazas de aparcamiento)			9.376 m2	11.023 m2

[Handwritten number: 137...]

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha U 4 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del

DETERMINACIONES

Las Palmas de G.C.

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO. (Art. 45 de R de P.)

El sector está situado en el término Municipal de Telde, entre la autopista GC - 1, la carretera C-812, Las Palmas - Telde, el barrio "La Majadilla" y Polígono de Jinamar. Linda al Poniente con antigua carretera Las Palmas - Telde, al Naciente con campo de golf, EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO URBANIZABLE y Norte con Polígono Industrial "La Gallina" y Polígono de Jinamar, y al Sur con campo de golf, EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO URBANIZABLE y S.U.S.O. denominado "ISLAGOLF".

2. DETERMINACIONES DE USOS Y DIVISIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN. (Art. 45 1b de R de P.)

El uso dominante a desarrollar es el RESIDENCIAL, convenientemente articulado con las preceptivas dotaciones y reservas especificadas por la Ley para este tipo de suelo. (Art. 11 R. de P.).

Dada la envergadura del sector se constituye un único polígono o unidad de actuación.

3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. (Art. 45 1b de R de P.)

Las reservas de suelo para parques y jardines, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión también públicas es de : 9.523 m2. Una vez restados los 1.500 m2. de dotaciones a los 11.023 m. que suman todos los espacios libres. Cifra ligeramente superior al 10 %, mínimo exigido por la L. del S. (8.332 m2.)

De estos 9.523 m2. de parques y jardines, 500 m2. pertenecen a áreas de juego de niños, en cumplimiento de los 3 m2/viv.

EMPLAZAMIENTOS RESERVADOS PARA SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (Art. 45 1E de R de P.)

Los espacios libre al sur del sector se constituyen en parcelas de espacios verdes ajardinados y dotaciones necesarias en su interior.

En la parcela espacio libre de 5.465 m2., al sur del sector, se localizará la dotación comercial. La superficie total destinada a esta dotación es de 500 m2. No es necesario el equipamiento social y deportivo.

En espacio libre de superficie 3.628 m2. al sur del sector, se localizará la reserva de suelo para centro dotacional y de superficie prevista, según cuadro anterior de 1.000 m2. de parcela.

5. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES :

El trazado del sistema viario del área ordenado viene determinado principalmente por la forma o geometría del propio sector, pendientes del terreno objeto de urbanización, estructura y topología de ordenación prevista y conexiones, enlaces con sistemas de comunicación presentes en el área.

Vía principal de 16,00 m. de ancho entre alineaciones que conecta con el S.U.S.O., con C-812, que lotea la superficie ordenada en parcelas de fácil integración.

OTORGADO: Concuerda con el original.

4 FEB. 2002

4 ABR. 2004

Telde

Firma

13 DIC 2001

5.1. APARCAMIENTOS :

La necesidad de dotar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de vivienda, con el 50 %, como máximo "al aire libre" se concreta en la ordenanza de edificación, por la obligatoriedad de dotación de plazas de garaje.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11 de mayo de 2004 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS (Art. 45 1E de R de P.) :

COTEJADO: Concuerda con el original



Elde, a de de.....
Firma:

6.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA :

Se prevé un sistema de abastecimiento de agua potable de tipo "mallado", procedente de la red de alimentación del Municipio.

La red propia del sector está compuesta por las siguientes conducciones: arterias distribuidoras y ramales de acometida.

Se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras. Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de calzada.

La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita al juego de las juntas.

Se prevé un consumo diario de 300 m³ diarios y un caudal punta total de 50 l/seg. (Art. 53 4. R. de P.) .

La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior de 60 m.c.a. .

6.2. RED CONTRA INCENDIOS :

Se dispondrá de una red de bocas de incendios independientes y exentas de las aceras , preferentemente en las esquinas, y fácilmente accesibles para el servicio general contra incendios del Municipio. Distanciadas un máximo de 200 m., salvo en plazas y zonas verdes, donde se podrán incrementar esta distancia.

En calles con dos conducciones, cada boca de incendios, se conectará a ambas. (Art. 53.2. R. de P.)

6.3. RED DE ALCANTARILLADO :

Se dispondrá de un sistema separativo de evacuación de residuos líquidos. La recogida de aguas de lluvia como la de aguas negras se efectuará por gravedad.

La superficie total de cálculo se multiplicará por el factor hidrológico correspondiente a Gran Canaria de 1.5.

Se prevé que los colectores finales sean de fibrocemento ovoide y de secciones aproximadas 120 y 150 cm. De altura libre interior y pendientes aproximadas 4 - 3%.

La red se diseñará siguiendo el trazado viario, a una profundidad de 1.5 m., o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o la calle.

Se dispondrán sumideros separados como máximo 50 m., sin que la superficie de recogida exceda de 600 m². Estos se acometerán a pozos que estarán separados como máximo 50 m.

6.4. RED DE MEDIA TENSION :

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión



Las estaciones transformadoras serán dobles de 800 KV de potencia cada una. Repartidas racionalmente con el fin de evitar caída de potencia por largos recorridos.

Se ha previsto un coeficiente de simultaneidad razonable y una necesidad de suministro bruto de 2.000 KV, o sea, 100W/m².

6.5. RED DE BAJA TENSION :

La red de baja tensión, de 380 V y 220 V, partirá de las estaciones transformadoras de la urbanización en conductos normalizados bajo el acerado. Compuesta de una línea principal, tres fases y neutro, repartidora de 250 – 300 m. de longitud y derivaciones, hasta cajas generales de mando y protección de cada una de las parcelas.

6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO :

La red de alumbrado público partirá de las estaciones transformadoras propias de la urbanización, enterrada en conductos específicos bajo el acerado a 60 cm. de profundidad. Siempre superiores a cualquier instalación de saneamiento o abastecimiento de agua.

Dividida en anillos de circuitos complementarios que abarcarán las fases de la urbanización.

7. EVALUACIÓN ECONÓMICA :

COTEJADO: Concuerda con el original.

GASTOS :

Superficie bruta	=	83 Ha	Firma:
Valor suelo bruto	=	4.000 pts/m2.	
Costo urbanización	=	4.000 pts/m2.	
Gastos indirectos	=	500 pts/m2.	
Total gastos sobre m2. bruto	=	8.500 pts/m2	
TOTAL GASTOS	=	705.500.000 PTS.	

Total de 14.000.000 de



INGRESOS :

Superficie neta privativa	=	55.643 m2.
Valor suelo neto	=	31.000 pts/m2.
Gastos indirectos	=	1.000 pts/m2.
Total ingresos sobre m2. neto	=	30.000pts/m2

TOTAL INGRESOS = 1.669.290.000 PTS.

BENEFICIO = 963.790.000 PTS. = VALOR DEL SUELO BRUTO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 ABR 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



ORDENANZA EL CORTIJO "CO"

DEFINICIÓN.

Corresponde esta ordenanza a zona del Municipio de Telde caracterizada por entorno muy singular, marcado por el Campo de Golf "El Cortijo Club de Campo", elemento de referencia territorial del Municipio de Telde.

La presente ordenanza desarrolla la concepción original, del Plan General, definida en el convenio urbanístico incorporado al mismo, de núcleo urbano de baja densidad edificatoria y demográfica con viviendas de calidad y extenso programa, consolidada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas e hileras en un entorno ajardinado, del tipo "Ciudad Jardín de Telde".

Puntualmente se introducen edificios de equipamiento urbano local, en cumplimiento de los estándares del Reglamento del Planeamiento vigente, además de parcelas de uso colectivo, con edificios aterrazados y ajardinados, que integrados en el paisaje urbano de baja densidad, interaccionan con el resto de elementos urbanos dotando de estructura al medio urbano que se pretende.

OBJETIVOS.

Se pretende por tanto, imagen ajardinada y baja densidad de viviendas, de calidad, en un medio natural priorizado por el verde del Campo de Golf.

El ámbito de aplicación será las zonas que aparecen delimitadas en los planos de regulación de suelo urbano con la Ordenanza "CO".

Se diferencian en tres zonas:

Cortijo Unifamiliares 1:	CO-UN-1	Cortijo Docente:	CO-DO
Cortijo Unifamiliares 2:	CO-UN-2		
Cortijo Comercial:	CO-CO		

Será posible el cambio de ordenanza a aplicar en las parcelas residenciales siempre y cuando esto no suponga un incremento del número de viviendas por parcela. Por consiguiente las parcelas calificadas con la ordenanza CO-PL podrán pasar a CO-HI, CO-PA o CO-UN; las CO-HI podrán pasar a CO-PA o CO-UN, y las CO-PA a CO-UN.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a de de
Firma:

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



• **CORTIJO UNIFAMILIARES**

CO-UN -1.

Parcelas en desmonte con vial a cota inferior de rasante natural de terreno y modificada de solar resultante. La rasante modificada del solar se sitúa a unos 3,00 metros sobre la rasante del vial en cada punto.

CO-UN -2.

Parcela en terraplén con vial a cota superior de rasante natural de terreno y modificada de solar resultante. La rasante modificada del solar se sitúa a unos 3,00 metros bajo la rasante del vial en cada punto.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-UN - 1 y 2 - 450 m2.

FACHADA MÍNIMA

CO-UN - 1 y 2 - 10 m.

Estas dimensiones mínimas serán de aplicación en los casos de que se efectúen agregaciones o segregaciones de solares definidos en Planos Parcelario.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

COTEJADO: Concuera
con el original.

RETRANQUEO LATERALES

CO-UN - 1 y 2 - 2 m. de

RETRANQUEO PRINCIPAL

CO-UN - 1 - 10 m.
CO-UN - 2 - 5 m.

Firma:

RETRANQUEO TRASERO

CO-UN - 1 - 3 m.
CO-UN - 2 - 10 m.

En ningún caso podrá adosarse la edificación principal a alguno de los linderos.

Sobre rasante se permite ocupar los retranqueos con: Accesos a viviendas, Garajes, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela. Tendederos con altura libre máxima de 2,20 m., abiertos 25 % del perímetro y con superficie máxima de 6 m2.

Bajo rasante no se limita la separación a linderos.

Los volados, aleros, cornisas no computarán a efectos de separación a linderos.

CONDICIONES DE OCUPACION.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-UN -1 - 35 %
CO-UN -2 - 35 %



El espacio libre resultante en cada parcela habrá de recibir un tratamiento ajardinado, de modo que integre la edificación en paisaje ajardinado potente.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda.

No computan como ocupación los cuerpos edificados de garajes, accesos, lavaderos, etc., situados en zona de retranqueo.

Los volados, aleros, cornisas, porches y soportales abiertos, al menos en dos de sus lados del cuerpo edificado, no computarán a efectos de ocupación.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-UN -1	- 0,45 m ² /m ² .
CO-UN -2	- 0,45 m ² /m ² .

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos, así como porches o terrazas abiertas al menos en un 50 % de su superficie

CONDICIONES DE FORMA.

CO-UN -1.

La rasante sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el nivel de terreno modificado del solar resultante, situada a una distancia de la rasante de la calle de 3,00 m, tomada sobre el punto medio del lindero principal.

Sobre rasante dos plantas, con altura de cornisa de 6,50 metros y 10,00 metros máximo, altura de cumbrera de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima solo se permiten remates de chimeneas / ventilaciones de instalaciones.

CO-UN -2.

La rasante sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el nivel de terreno modificado del solar resultante, situada a una distancia de la rasante de la calle de 3,00 m, tomada sobre el punto medio del lindero principal.

Sobre rasante dos plantas, con altura de cornisa de 6,50 metros y 10,00 metros máximo, altura de cumbrera de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima solo se permiten remates de chimeneas / ventilaciones de instalaciones.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

CO-UN - 1 y 2.

Viviendas unifamiliares aisladas, una por parcela, con jardín y obligatoriedad de dotación de, al menos, dos (2) plazas de garaje por vivienda.

CONDICIONES DE USOS.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Unifamiliar aislada.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.

3. No se pueden usar los garajes de las viviendas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
4. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la fachada.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

- TERRACOTA
- ALBERO
- TEJA
- BLANCO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de agosto de 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 14 AGR 2004
 El Secretario de la Comisión



CUBIERTA

Será obligatoria cubierta inclinada de teja en un 75 % del cuerpo edificado principal. No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

En parcelas en talud, ordenanza 1, sobre el vial, muro de contención de hgon armado revestido en piedra en su totalidad y jardinera superior con vegetación colgada, tapizante, con objeto de mantener la imagen ajardinada en el recorrido del vial.

En todas las parcelas, en terraplén, ordenanza 2, en lindero hacia el campo de golf, muro de tierra armada con ángulo de inclinación, 80° - 90°. Base de cerca de protección, con base de obra maciza de 2,00 m, máximo, chapado en piedra, y reja metálica o madera hasta 3,20 metros de altura total.

En parcelas en terraplén, ordenanza 2, en lidero hacia vial de la urbanización, muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra, macizo y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización dejando visto seto de vegetación, trasero o delantero, a este muro de cerca.

Muro de cerca laterales. De obra, en ambos casos, hasta 1,50 metros de altura y hasta 2,20 metros de altura de valla metálica. Se permite subir este muro lateral en zonas en contacto con garajes y dependencias de servicio de la vivienda admitidas en separación a linderos y a altura de las mismas.

COTEJADO: Concuenda con el original.

Fecha, a... de... de...
 Firma.



[Handwritten signature]

CORTIJO COMERCIAL

CO-CO.

Parcelas con tipología edificatoria singular de uso complementario o comercial, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA	CO-CO	- 500 m ² .
FACHADA MÍNIMA	CO-CO	- 25 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEO PRINCIPAL	CO-CO	- nulo
RETRANQUEO TRASERO	CO-CO	- nulo

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

CO-CO - 100 %.

El espacio comunitario privado resultante, en su caso, habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela será :

CO-CO - 1,00 m²/m².

Solo computarán a efectos de edificabilidad la superficie construida con uso de actividad comercial, estando exentas las superficies de accesos y zonas comunes edificadas.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

Rasante de Ordenanza CO-CO. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la rasante natural del terreno o modificada de parcela.

Sobre rasante del solar, 6,00 metros, con altura de remate 8,50 metros, en cubrera de cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio comercial con jardín y obligatoriedad de dotación de una plazas de garaje cada 100 m² construidos.

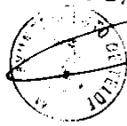
CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04/11/2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 4 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



COPIADO: concuerda con el original.
Firma



1. Comercial.
2. Oficinas.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.
4. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial – social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

Grandes paños acristalados y piedra predominarán sobre enfoscados y pintados.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo “ventana”, “compacto” o “split”, saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

CUBIERTA

Combinada de teja cerámica y plana intransitable.

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, será de 0,50 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a de de



Firma:

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 FEB 2004
El Secretario de la Comisión



130102001

CORTIJO DOCENTE

CO-DO.

Parcelas con tipología edificatoria singular, constituyendo cuerpo continuo edificatorio, de uso docente, con jardines y accesos comunes.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2002
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA
CO-DO - 1.000 m2.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEO PRINCIPAL
CO-DO - 5m.

RETRANQUEO TRASERO
CO-DO - 5m.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

CO-DO - 50 %.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

El coeficiente de edificabilidad sobre superficie de parcela será:

CO-DO

- 0,50 m2/m2.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destina a aparcamientos, accesos o servicios.

COTEJADO: Concuerda con el original

Indice, a 1 de 0. 2001 de.....
Firma:



CONDICIONES DE FORMA.

La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la rasante natural del terreno o modificada de parcela.

Sobre rasante del solar, 3,00 metros, ajardinadas, con altura de 4,50 metros a cumbrera de cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio docente con jardín y obligatoriedad de dotación de plazas de garaje según normativa sectorial vigente.

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Guardería infantil, docente, docente deportivo.
2. Oficinas propias de la dotación.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.

4. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio docente, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

Obligatoriedad de grandes paños acristalados y resto chapado en piedra natural.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

CUBIERTA

Cubierta de Teja en un 75 % de la misma.

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, serán de 0,50 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización.

COTEJADO: Concuerdada
con el original.

Tejido a 14 Dic 01 de.....



Firma:

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 de Diciembre de 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 2001
El Secretario de la Comisión



130102001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de ABR. 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

14 ABR. 2004



22 993.11

FINCA Nº	SUPERFICIE	TIPO	ORDENANZA			NORTE	SUR	LINDEROS		ADJUDICATARIO		
			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Ocupación MÁXIMA	EDIFICAB. MÁXIMA			m2 EDIFICABLES	NORTE		ESTE	OESTE
1-1	845,42	CO-UN2	1	35%	0,45	380	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 2	Parcela 1 - 2	Parcela 1 - 2	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-2	844,53	CO-UN2	1	35%	0,45	380	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 3	Parcela 1 - 3	Parcela 1 - 1	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-3	917,43	CO-UN2	1	35%	0,45	413	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 4	Parcela 1 - 4	Parcela 1 - 2	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-4	924,73	CO-UN2	1	35%	0,45	416	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 5	Parcela 1 - 5	Parcela 1 - 3	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-5	700,03	CO-UN2	1	35%	0,45	311	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 6	Parcela 1 - 6	Parcela 1 - 4	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-6	890,13	CO-UN2	1	35%	0,45	311	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 7	Parcela 1 - 7	Parcela 1 - 5	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-7	663,75	CO-UN2	1	35%	0,45	299	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 8	Parcela 1 - 8	Parcela 1 - 6	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-8	638,08	CO-UN2	1	35%	0,45	287	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 9	Parcela 1 - 9	Parcela 1 - 7	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-9	617,01	CO-UN2	1	35%	0,45	278	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 10	Parcela 1 - 10	Parcela 1 - 8	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-10	596,05	CO-UN2	1	35%	0,45	268	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 11	Parcela 1 - 11	Parcela 1 - 9	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-11	575,17	CO-UN2	1	35%	0,45	259	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 12	Parcela 1 - 12	Parcela 1 - 10	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-12	561,40	CO-UN2	1	35%	0,45	253	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 13	Parcela 1 - 13	Parcela 1 - 11	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-13	552,00	CO-UN2	1	35%	0,45	248	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 14	Parcela 1 - 14	Parcela 1 - 12	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-14	542,59	CO-UN2	1	35%	0,45	244	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 15	Parcela 1 - 15	Parcela 1 - 13	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-15	507,73	CO-UN2	1	35%	0,45	228	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 16	Parcela 1 - 16	Parcela 1 - 14	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-16	497,06	CO-UN2	1	35%	0,45	224	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 17	Parcela 1 - 17	Parcela 1 - 15	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-17	517,11	CO-UN2	1	35%	0,45	233	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 18	Parcela 1 - 18	Parcela 1 - 16	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-18	510,13	CO-UN2	1	35%	0,45	230	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 19	Parcela 1 - 19	Parcela 1 - 17	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-19	503,14	CO-UN2	1	35%	0,45	226	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 20	Parcela 1 - 20	Parcela 1 - 18	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-20	500,54	CO-UN2	1	35%	0,45	225	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 21	Parcela 1 - 21	Parcela 1 - 19	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-21	517,46	CO-UN2	1	35%	0,45	233	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 22	Parcela 1 - 22	Parcela 1 - 20	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-22	513,50	CO-UN2	1	35%	0,45	231	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 23	Parcela 1 - 23	Parcela 1 - 21	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-23	520,71	CO-UN2	1	35%	0,45	234	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 24	Parcela 1 - 24	Parcela 1 - 22	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-24	524,87	CO-UN2	1	35%	0,45	236	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 25	Parcela 1 - 25	Parcela 1 - 23	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-25	506,82	CO-UN2	1	35%	0,45	228	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 26	Parcela 1 - 26	Parcela 1 - 24	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-26	500,77	CO-UN2	1	35%	0,45	225	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 27	Parcela 1 - 27	Parcela 1 - 25	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-27	502,51	CO-UN2	1	35%	0,45	226	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 28	Parcela 1 - 28	Parcela 1 - 26	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-28	504,94	CO-UN2	1	35%	0,45	227	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 29	Parcela 1 - 29	Parcela 1 - 27	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-29	691,48	CO-UN2	1	35%	0,45	311	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 30	Parcela 1 - 30	Parcela 1 - 28	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-30	700,89	CO-UN2	1	35%	0,45	315	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 31	Parcela 1 - 31	Parcela 1 - 29	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-31	702,78	CO-UN2	1	35%	0,45	316	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 32	Parcela 1 - 32	Parcela 1 - 30	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-32	705,63	CO-UN2	1	35%	0,45	318	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 33	Parcela 1 - 33	Parcela 1 - 31	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-33	704,76	CO-UN2	1	35%	0,45	317	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 34	Parcela 1 - 34	Parcela 1 - 32	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-34	704,01	CO-UN2	1	35%	0,45	317	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 35	Parcela 1 - 35	Parcela 1 - 33	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-35	707,30	CO-UN2	1	35%	0,45	318	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 36	Parcela 1 - 36	Parcela 1 - 34	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-36	713,44	CO-UN2	1	35%	0,45	321	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 37	Parcela 1 - 37	Parcela 1 - 35	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-37	714,49	CO-UN2	1	35%	0,45	322	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 38	Parcela 1 - 38	Parcela 1 - 36	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-38	849,45	CO-UN2	1	35%	0,45	382	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 39	Parcela 1 - 39	Parcela 1 - 37	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-39	803,47	CO-UN2	1	35%	0,45	362	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 40	Parcela 1 - 40	Parcela 1 - 38	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-40	788,57	CO-UN2	1	35%	0,45	355	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 41	Parcela 1 - 41	Parcela 1 - 39	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-41	783,32	CO-UN2	1	35%	0,45	352	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 42	Parcela 1 - 42	Parcela 1 - 40	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-42	673,51	CO-UN2	1	35%	0,45	303	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 43	Parcela 1 - 43	Parcela 1 - 41	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-43	705,19	CO-UN2	1	35%	0,45	317	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 44	Parcela 1 - 44	Parcela 1 - 42	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-44	706,21	CO-UN2	1	35%	0,45	318	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 45	Parcela 1 - 45	Parcela 1 - 43	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-45	899,52	CO-UN2	1	35%	0,45	315	Calle "A"	Campo Golf	Parcela 1 - 46	Parcela 1 - 46	Parcela 1 - 44	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.
1-46	726,53	CO-UN1	1	35%	0,45	327	Parcela 1 - 88	Calle "A"	Parcela 1 - 47	Parcela 1 - 47	Parcela 1 - 45	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S.)
1-47	728,85	CO-UN1	1	35%	0,45	328	Parcela 1 - 88	Calle "A"	Parcela 1 - 48	Parcela 1 - 48	Parcela 1 - 46	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S.)
1-48	521,53	CO-UN1	1	35%	0,45	235	Parcela 1 - 88	Calle "A"	Parcela 1 - 49	Parcela 1 - 49	Parcela 1 - 47	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S.)
1-49	516,30	CO-UN1	1	35%	0,45	232	Parcela 1 - 88	Calle "A"	Parcela 1 - 50	Parcela 1 - 50	Parcela 1 - 48	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S.)
1-50	516,84	CO-UN1	1	35%	0,45	233	Parcela 1 - 88	Calle "A"	Parcela 1 - 51	Parcela 1 - 51	Parcela 1 - 49	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S.)
1-51	521,36	CO-UN1	1	35%	0,45	235	Parcela 1 - 88	Calle "A"	Parcela 1 - 52	Parcela 1 - 52	Parcela 1 - 50	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S.)
1-52	524,91	CO-UN1	1	35%	0,45	236	Parcela 1 - 88	Calle "A"	Parcela 1 - 53	Parcela 1 - 53	Parcela 1 - 51	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S.)
1-53	524,99	CO-UN1	1	35%	0,45	236	Parcela 1 - 88	Calle "A"	Parcela 1 - 54	Parcela 1 - 54	Parcela 1 - 52	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S.)

MONTEGOLF

FINCAN#	SUPERFICIE	TIPO	ORDENANZA		NORTE	SUR	LINDEROS		OESTE	ADJUDICATARIO
			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	OCUPACIÓN MÁXIMA			EDIFICAR MÁXIMA	EDIFICABLES		
1-54	525.04	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-55	Parcela 1-53	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-55	525.01	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-56	Parcela 1-54	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-56	525.00	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-57	Parcela 1-55	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-57	524.16	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-58	Parcela 1-56	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-58	554.97	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-59	Parcela 1-57	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-59	556.08	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-60	Parcela 1-58	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-60	543.44	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-61	Parcela 1-59	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-61	543.04	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-62	Parcela 1-60	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-62	533.50	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-63	Parcela 1-61	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-63	538.18	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-64	Parcela 1-62	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-64	517.26	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-65	Parcela 1-63	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-65	531.90	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-66	Parcela 1-64	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-66	528.10	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-67	Parcela 1-65	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-67	524.89	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-68	Parcela 1-66	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-68	700.00	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-69	Parcela 1-67	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-69	700.00	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-70	Parcela 1-68	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-70	700.02	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-71	Parcela 1-69	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-71	699.98	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-72	Parcela 1-70	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-72	700.11	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-73	Parcela 1-71	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-73	719.29	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-74	Parcela 1-72	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-74	699.18	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-75	Parcela 1-73	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-75	742.53	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-76	Parcela 1-74	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-76	732.30	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-77	Parcela 1-75	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-77	728.79	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-78	Parcela 1-76	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-78	738.48	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-79	Parcela 1-77	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	
1-79	714.64	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-80	Parcela 1-78	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-80	696.55	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-81	Parcela 1-79	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-81	685.46	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-82	Parcela 1-80	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-82	701.59	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-83	Parcela 1-81	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-83	699.98	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-84	Parcela 1-82	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-84	699.99	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-85	Parcela 1-83	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-85	700.00	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-86	Parcela 1-84	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-86	701.57	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-87	Parcela 1-85	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-87	983.27	CO-UN1	1	35%	Parcela 1-88	Calle "A"	Parcela 1-88	Parcela 1-86	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-88	500.00	CO-UN1	1	100%	E.L. y calle "A"	E.L. y Camino Golf	E.L. y Camino Golf	E.L. y Parcela 45.	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
1-89	1,000.00	CO-DO	500	50%	E.L. y Parcelas 85-87.	E.L. y Parcelas 85-87.	E.L. y Parcelas 85-87.	E.L. y Parcela 45.	PROMOCIONES EL CORTIJO TELDE, S.L.	
TOTALES	57.143.34	CO-DO	87						AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.8)	

COTEJADO: Concuerda con el original.

14 de mayo de 2004
Firma:



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de las Palmas, en sesión de mañana, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004 El Secretario de la Comisión



ESPACIO LIBRE 1	1.930,00
ESPACIO LIBRE 2	2.120,00
ESPACIO LIBRE 2	3.628,00
ESPACIO LIBRE 3	5.465,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES	13.143,00
VIAL 1	14.535,66
VIAL 2	
TOTAL VALES	14.535,66

SUPERFICIE TOTAL	84.622,00
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	87
DENSIDAD	10,26 vvh/ha

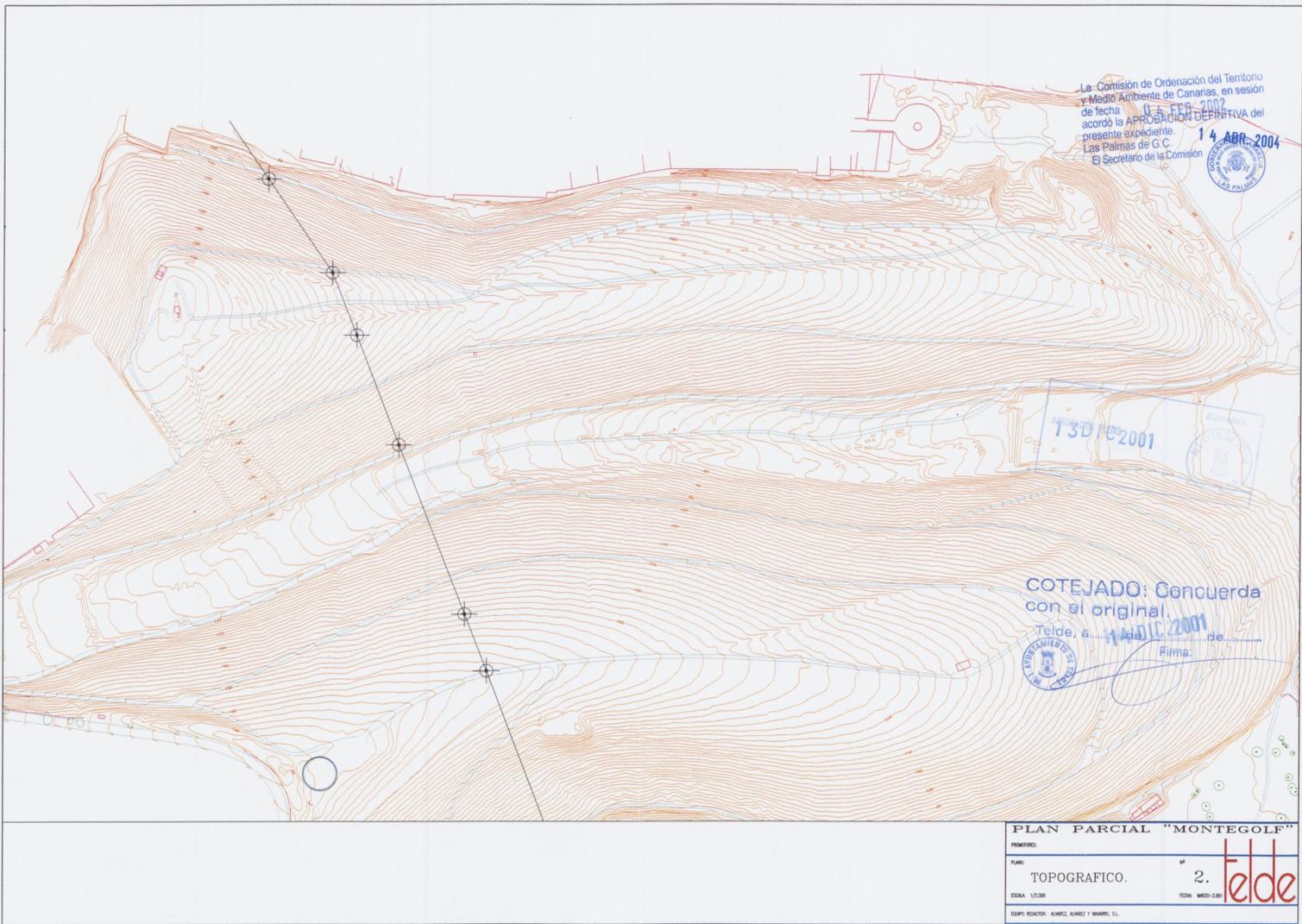
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de **Guatemala** en sesión de fecha **14 ABR 2002** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. **14 ABR 2004**
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión



13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.
 Telde a **14 DIC 2001** de
 Firma:

PLAN PARCIAL "MONTEGOLF"	
PREMIOS:	
PLANO	Nº 1. telde
SITUACION.	
ESCALA: 1/7.500	FECHA: MAR-2001
GRUPO REDACTOR: ALONSO, ALONSO Y MARQUEL, S.L.	



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2004, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión 14 ABR 2004

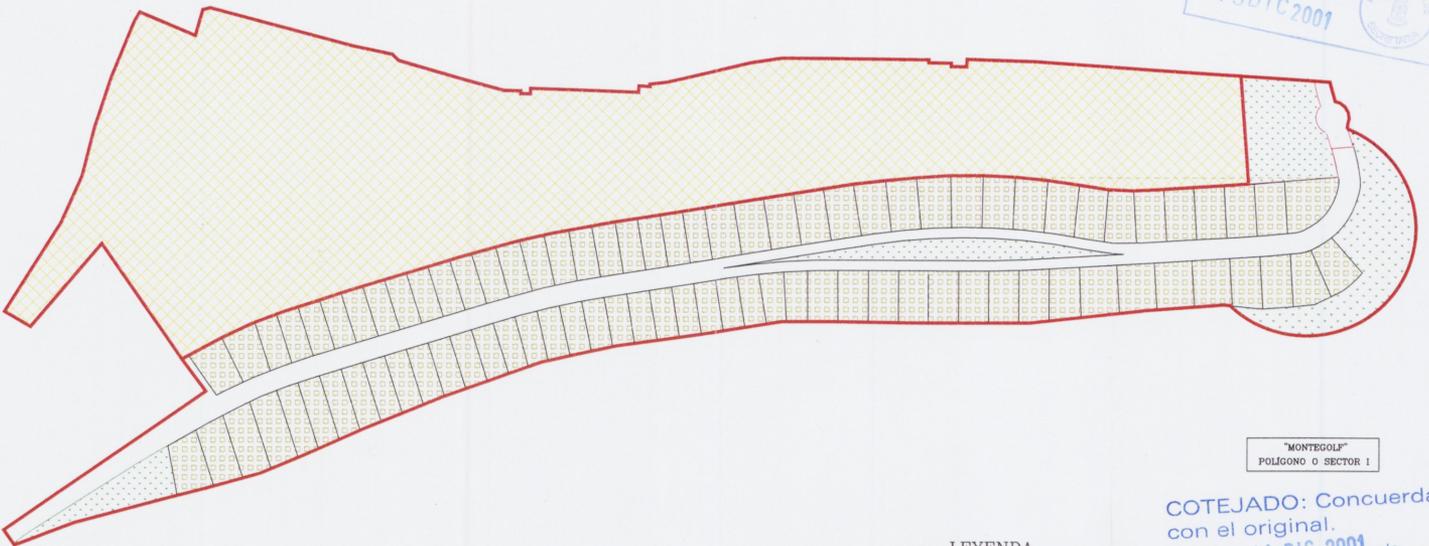
COTEJADO: Concuerda con el original.
 Telde, a 14 de DIC 2001 de...
 Firma: [Signature]

PLAN PARCIAL "MONTEGOLF"	
PROYECTOR:	
PLANO:	2. telde
ESCALA: 1/2500	FECHA: MARZO 2001
EQUIPO REDACTOR: ALONSO, ALONSO Y MARIN, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión



13 DIC 2001



"MONTEGOLF"
 POLIGONO O SECTOR I

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001 de.....



Firma:

[Handwritten signature]

LEYENDA

-  RESIDENCIAL
-  ESPACIOS LIBRES
-  CESION LOMO DEL PASTOR

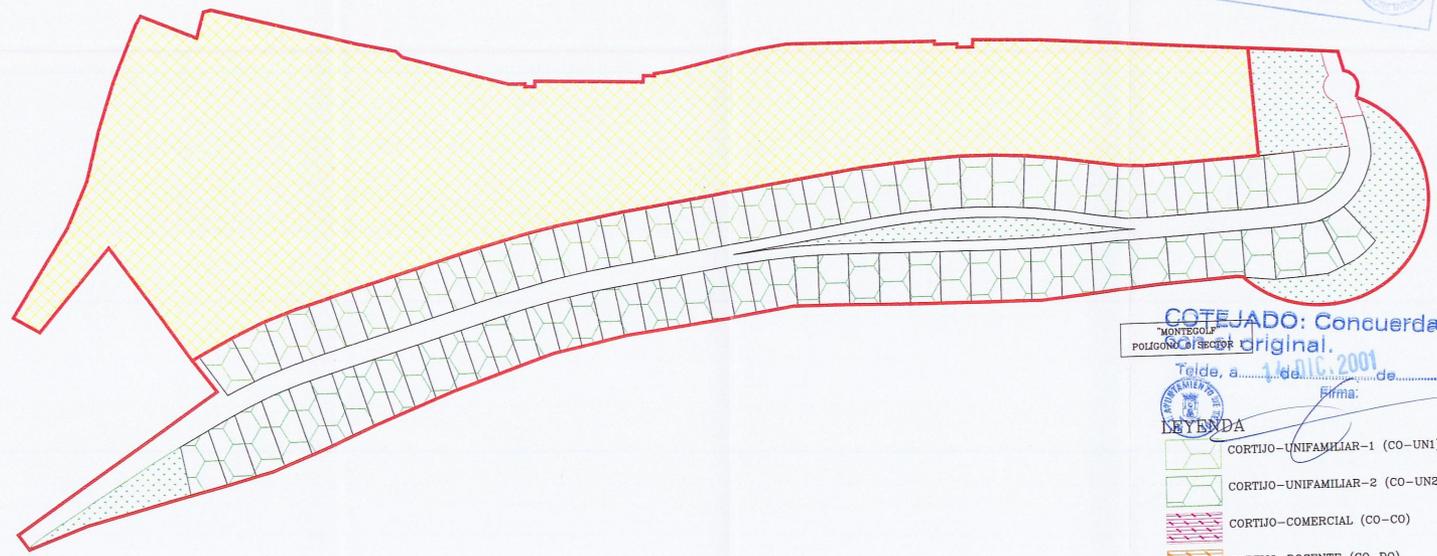
 LIMITE DE POLIGONO O SECTOR

PLAN PARCIAL "MONTEGOLF"	
PROYECTOS	
PLANO	Nº 3. <i>Telde</i>
ESCALA 1/2.000	FECHA: 14 DIC 2001
GRUPO REDACTOR: KUNZEL, KUNZEL Y MARTEL, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 10 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
 El Secretario de la Comisión



AFROBACIÓN PLENO:
 13 DIC 2001



COTEJADO: Concuerda
 con el original.

Telde, a 14 DIC 2001 de.....
 Firma:



LEYENDA

-  CORTIJO-UNIFAMILIAR-1 (CO-UN1)
-  CORTIJO-UNIFAMILIAR-2 (CO-UN2)
-  CORTIJO-COMERCIAL (CO-CO)
-  CORTIJO-DOCENTE (CO-DO)
-  ESPACIOS LIBRES
-  CESION LOMO DEL PASTOR
-  LIMITE DE POLIGONO O SECTOR

PLAN PARCIAL "MONTEGOLF"

PROYECTO:
 ORDENANZAS. nº 4. *Telde*

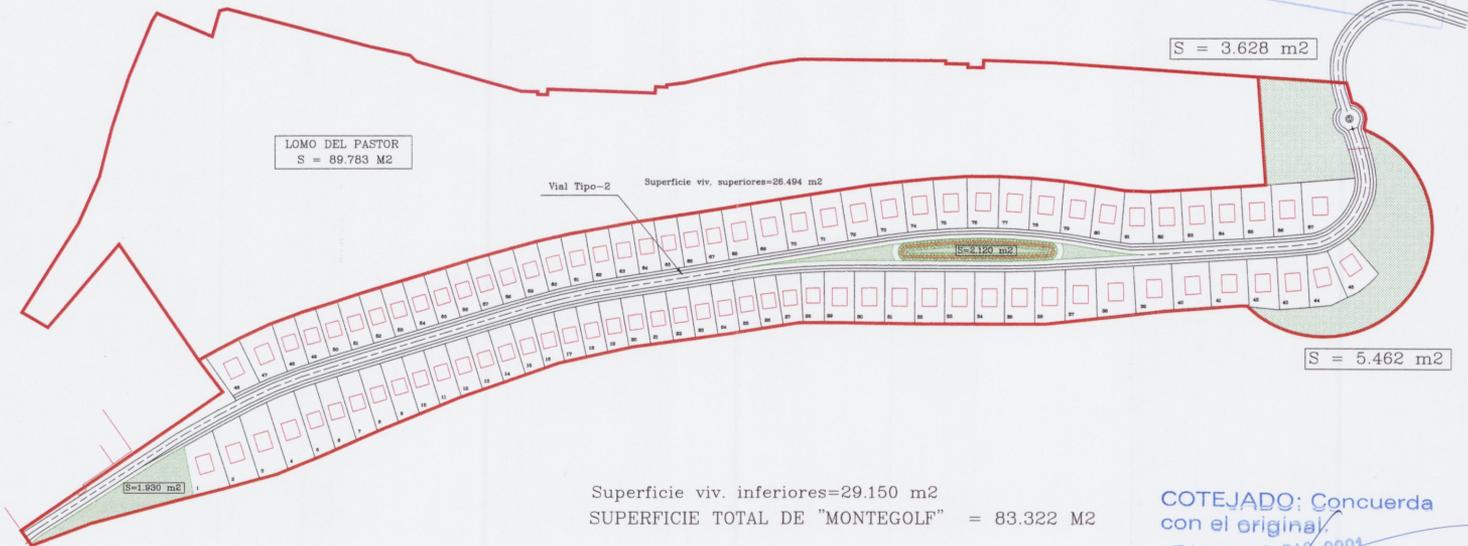
ESCALA: 1/2000
 FECHA: MARZO-2001

GRUPO REDACTOR: ALFONSO, ALFONSO Y MARTEL, S.L.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001



LOMO DEL PASTOR
S = 89.783 M2

Vial Tipo-2 Superficie viv. superiores=26.494 m2

S=2.160 m2

S = 3.628 m2

S = 5.462 m2

S=1.830 m2

Superficie viv. inferiores=29.150 m2
SUPERFICIE TOTAL DE "MONTEGOLF" = 83.322 M2

COTEJADO: Concuerda con el original

Telde, a 14 DIC 2001 de
Firma:



PLAN PARCIAL "MONTEGOLF"	
PROYECTO:	
PLANO:	5. Telde
ESCALA: 1/200	FORM: M20-120
EQUIPO REDACTOR: ALONSO, ARRIEZ Y MARTEL, S.L.	

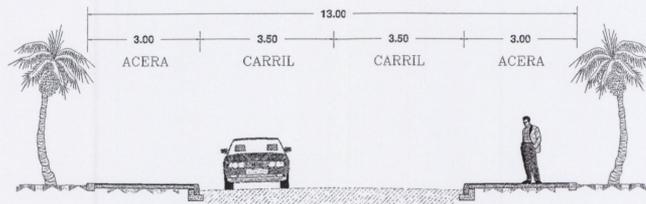
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



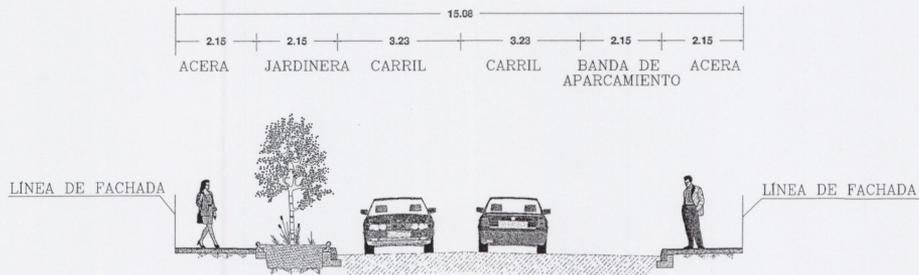
APROBACIÓN PLANO:
13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 DIC, 2001 de...
Firma:

Vial Tipo-0



Vial Tipo-2



PLAN PARCIAL "MONTEGOLF"	
PROYECTOS	
PLANO	6.
DETALLES.	
ESCALA: 1/50	FECHA: 08-02-2001
DIBUJO REALIZADO: ALBAZ, ALBAZ Y MARTEL, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 ABR 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



11.000.001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a de de

Firma:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

**SAN IGNACIO 1
EL CORTIJO.
TELDE.**

MEMORIA, CUADROS DE SUPERFICIE, ORDENANZAS, PLANOS.

SAN IGNACIO 1

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Abril de 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2001
El Secretario de la Comisión



MEMORIA

132102001

A. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA (Art.58 2a R de P.)

El objetivo de éste plan es el desarrollo del sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado (S.U.S.O.), incluido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Telde, denominado "SAN IGNACIO 1". Linda al poniente con suelo rústico resto de la finca matriz y campo de Golf, al Naciente y Norte, S.U.S.O. "SAN IGNACIO 2", y al Sur con el Barranco Real de Telde.

Con las siguientes determinaciones generales:

- Superficie Bruta	49.927 m ²
- Uso	Residencial
- Nº máximo de viviendas	141
- Densidad de viviendas	28 vdas/Ha.
- Edificabilidad total	19.750 m ²
- Edificabilidad Neta Máxima	1,00 m ² /m ²
- Ocupación Neta Máxima	65%

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de Abril de 2001 de.....
Firma:



Geográficamente los terrenos se sitúan en la zona Norte del Municipio de Telde. En terrenos que a pesar de su larga tradición agrícola, han perdido atractivo para su explotación, dado el grave receso que atraviesa el sector y el desarrollo complementario de distintas actividades muy cercanas al área planeada. Son terrenos que han quedado absorbidos por el avance y desarrollo del suelo urbano, distinto a la actividad a la que habían sido destinados durante largo tiempo.

La cercanía del trazado actual de la autopista G.C.1, proporciona al sector la accesibilidad necesaria para su desarrollo inmediato, utilizando como vía de penetración la carretera interior de "El Cortijo Club de Campo", que compatibiliza el acceso al mismo con el resto de suelos clasificados por el Plan.

B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA (Art.58 2b R de P.)

B.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La naturaleza dominante de los terrenos es la propia de antiguas fincas de cultivo sobre terreno predominantemente calizo y levemente arcilloso en profundidades medias y tierras con materia orgánica en capas superficiales. Contenido rocoso irregular formando nódulos compactos en capas intermedias.
Topografía inclinada con pendientes medias del 10 %, hacia el norte del cauce del Barranco.

B.2 USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Nos encontramos frente a terrenos sin preexistencia urbana alguna, con elementos propios de la actividad agrícola desarrollada y evidentemente carentes de

infraestructuras urbanas considerables, riegos tanquetas casetas de impulsión de agua, restos de antiguos invernaderos surcado de tierras, forman el paisaje típico de estos terrenos en abandono y sin actividad frecuentes en nuestro territorio.

B.3 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos objetos de esta ordenación detallada son de propietario único y única finca reto de la finca matriz denominada "El Cortijo de San Ignacio".

C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO (Art.58 2c R de P.)

Objetivo básico de ordenación del suelo es dotar al Municipio de Telde de Suelo Urbano Residencial de baja densidad en el área de influencia paisajística de "El Cortijo Club de Campo", que actúa de elemento catalizador de actividades urbanas en esta parte del Municipio. En busca de cualificar sustantivamente el desarrollo urbano, socio – económico, de este sector del Municipio, en clara recesión por la inactividad agrícola, ya historia, y presencia de áreas urbanas cercanas de menor calidad que la planeada, La Pardilla, La Majadilla, Jinamar, Caserones... El sector es muy cercano al pequeño Barrio existente de La Majadilla al que le proporciona actividades, dotaciones e infraestructura urbanas necesarias e indispensables para activar el desarrollo del barrio.

El presente sector se enmarca dentro del contexto dominado por del "Cortijo Club de Campo" y resto de actuaciones urbanísticas seguidas a su actual concreción, como secuencias de apoyo a la impresionante capacidad de atracción que supone en nuestro territorio proyectos de estas características.

Se deducen los criterios y objetivos de la ordenación desde el apoyo y equilibrio entre la actividad residencial planeada y el "Campo" de golf realizado, conservando la imagen verde, natural en la tipología urbana de las infraestructuras que los desarrollan y así en la tipología edificatoria planteada.

D. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS POSIBLES (Art.58 2c R de P.)

Se opta por los criterios de ordenación antes citados frente a criterios urbanos de mayor intensidad para mantener y proteger el medio natural que genera el Campo de Golf existente. Considerado este, elemento principal del sistema, que extiende su concepción paisajística hacia áreas urbanas colindantes, muy distintas de crecimientos del tejido urbano consolidado en áreas de "Ciudad".

COTEJADO: Concuerda
con el original.

132702001

Telde, 4 de febrero de 2002



[Handwritten signature]

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión





RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Denominación: **San Ignacio 1**
 Uso dominante del suelo: *Residencial*
 Superficie ordenada: 49.927 m2
 Número de viviendas: 141 viviendas
 Unidades de vivienda: *Unidad elemental: hasta 250 viv.*
 M2. de edificación: 19.750 m2

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

		Módulo mínimo de reserva de suelo	Reserva mínima de suelo	Reserva real de suelo	
A/ Sistema de espacios libres de dominio y uso público.	Jardines	15 m2/viv	2.115 m2	-	
	Área de juego y recreo de niños	3 m2/viv	423 m2	-	
	Total sistema de espacios libres de dominio y uso público (según tablas)			2.538 m2	-
	Mínimo 10% de la superficie total ordenada			4.993 m2	6.141 m2
B/ Centros docentes.	Preescolar y guardería	-	-	-	
	EGB	10 m2/viv	1.410 m2	1.500 m2	
	BUP	-	-	-	
	Total centros docentes			1.410 m2	1.500 m2
C/ Servicios de interés público y social.	Parque deportivo	-	-	-	
	Equipamiento comercial	2 m2/viv	282 m2	400 m2	
	Equipamiento social	-	-	-	
	Total servicios de interés público y social			282 m2	400 m2
D/ Plazas de aparcamiento.	Núm./100 m2 de edificación	1	198 plazas	-	

Total (excepto plazas de aparcamiento) **6.685 m2** **8.041 m2**

COTEJADO: Concuerda con el original. **14 DIC 2001**
 Firma:





RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

Los cálculos de superficies se han realizado considerándose las **CESIONES GRATUITAS ANTICIPADAS**, al presente documento, realizadas por la misma propiedad del Sector de una superficie de suelo de :

- 2.113 m2 Espacio libre en acceso al sector.
- 2.550 m2. Espacio libre continuación de "La Majadilla".
TOTAL 4.663 M2. DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.
- 1.478 M2. Espacio libre contiguo al colegio cedido anticipadamente.

TOTAL 6.141 M2. DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Las cesiones que se comprometen mediante el presente documento y cesiones anticipadas cumplen con lo previsto en art. 36 de L.O.T.

DETERMINACIONES

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO. (Art. 45 de R de P.)

El sector está situado en el término Municipal de Telde, entre la autopista GC - 1, la carretera C-812, Las Palmas - Telde, el barrio "La Majadilla" y Polígono de Jinamar. Colinda al norte con el campo de Golf y Suelo Urbano Sectorizado Ordenado, denominado San Ignacio 2 y Sur con Barrio de "La Majadilla".

2. DETERMINACIONES DE USOS Y DIVISIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN. (Art. 45 1b de R de P.)

El uso dominante a desarrollar es el RESIDENCIAL, convenientemente articulado con las preceptivas dotaciones y reservas especificadas por la Ley para este tipo de suelo. (Art. 11 R. de P.).

Dada la envergadura del sector se constituye un único polígono o unidad de actuación.

3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. (Art. 45 1b de R de P.)

Las reservas de suelo para parques y jardines, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión también públicas es de : 6.141 m2. Cifra ligeramente superior al 10 %, mínimo exigido por la L. del S. (4.992 m2.) y art. 36 de L.O.T.

De estos 6.141 m2. de parques y jardines, 750 m2. pertenecen a áreas de juego de niños, en cumplimiento de los 3 m2/viv.

4. EMPLAZAMIENTOS RESERVADOS PARA SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. (Art. 45 1E de R de P.)

La superficie total destinada a estas dotaciones es de 400 m2. destinada a comercial, incluidos en el presente Plan, y 1.500 m2. de suelo reserva de equipamiento docente, ya cedidos anticipadamente y con un colegio en pleno funcionamiento para el barrio de "La Majadilla".

La suma de suelo destinado a espacios libres de dominio y uso público, dotaciones comercial y docente es de 8.041 m2. que cumple con lo previsto en la L.O.T. art. 36.40... m2. cada 100 m2 edificables, (7.900 m2.)

COTEJADO: Concuenda

Firma



5. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES :

El trazado del sistema viario del área ordenado viene determinado principalmente por la forma o geometría del propio sector, pendientes del terreno objeto de urbanización, estructura y topología de ordenación prevista y conexiones, enlaces con sistemas de comunicación presentes en el área.

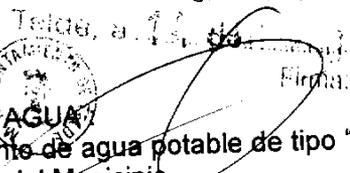
Vía principal de 16,00 m. de ancho entre alineaciones que conecta con el S.U.S.O., "San Ignacio 2 " y acceso desde la GC - 1 y secundaria de 14,00 m. de ancho que lotea la superficie ordenada en parcelas de fácil integración.

5.1. APARCAMIENTOS :

La necesidad de dotar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de vivienda, con el 50 %, como máximo "al aire libre" se concreta en la ordenanza de edificación, por la obligatoriedad de dotación de plazas de garaje.

6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS (Art. 45 1E de R de P.) :

COTEJADO CON EL ORIGINAL

Fecha, a 14 de Mayo de 1982
Firma: 



6.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se prevé un sistema de abastecimiento de agua potable de tipo "mallado", procedente de la red de alimentación del Municipio.

La red propia del sector está compuesta por las siguientes conducciones: arterias distribuidoras y ramales de acometida.

Se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras. Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de calzada.

La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita al juego de las juntas.

Se prevé un consumo diario de 300 m³ diarios y un caudal punta total de 50 l/seg. (Art. 53 4. R. de P.) .

La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior de 60 m.c.a. .

6.2. RED CONTRA INCENDIOS :

Se dispondrá de una red de bocas de incendios independientes y exentas de las aceras , preferentemente en las esquinas, y fácilmente accesibles para el servicio general contra incendios del Municipio. Distanciadas un máximo de 200 m., salvo en plazas y zonas verdes, donde se podrán incrementar esta distancia.

En calles con dos conducciones, cada boca de incendios, se conectará a ambas. (Art. 53.2. R. de P.)

6.3. RED DE ALCANTARILLADO :

Se dispondrá de un sistema separativo de evacuación de residuos líquidos. La recogida de aguas de lluvia como la de aguas negras se efectuará por gravedad.

La superficie total de cálculo se multiplicará por el factor hidrológico correspondiente a Gran Canaria de 1.5.

Se prevé que los colectores finales sean de fibrocemento ovoide y de secciones aproximadas 120 y 150 cm. De altura libre interior y pendientes aproximadas 4 - 3%.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 1982, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G. C.
El Secretario de la Comisión



13D102001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Abril de 2004, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2004
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



La red se diseñará siguiendo el trazado viario, a una profundidad de 1.5 m., o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o la calle.

Se dispondrán sumideros separados como máximo 50 m., sin que la superficie de recogida exceda de 600 m². Estos se acometerán a pozos que estarán separados como máximo 50 m.

6.4. RED DE MEDIA TENSION :

Las estaciones transformadoras serán dobles de 800 KV de potencia cada una. Repartidas racionalmente con el fin de evitar caída de potencia por largos recorridos.

Se ha previsto un coeficiente de simultaneidad razonable y una necesidad de suministro bruto de 2.000 KV, o sea, 100W/m².

6.5. RED DE BAJA TENSION :

La red de baja tensión, de 380 V y 220 V, partirá de las estaciones transformadoras de la urbanización en conductos normalizados bajo el acerado. Compuesta de una línea principal, tres fases y neutro, repartidora de 250 - 300 m. de longitud y derivaciones, hasta cajas generales de mando y protección de cada una de las parcelas.

6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO :

La red de alumbrado público partirá de las estaciones transformadoras propias de la urbanización, enterrada en conductos específicos bajo el acerado a 60 cm. de profundidad. Siempre superiores a cualquier instalación de saneamiento o abastecimiento de agua.

Dividida en anillos de circuitos complementarios que abarcarán las fases de la urbanización.

COTEJADO: Concuera
con el original.

Tomado, al... de... de...



Firma

7. EVALUACIÓN ECONÓMICA :

GASTOS :

Superficie bruta	=	50 Ha
Valor suelo bruto	=	5.500 pts/m ² .
Costo urbanización	=	3.500 pts/m ² .
Gastos indirectos	=	500 pts/m ² .
Total gastos sobre m². bruto	=	9.500 pts/m²
TOTAL GASTOS	=	475.000.000 PTS.

INGRESOS :

100702000

Superficie neta privativa = 35.788 m2.
Valor suelo neto = 30.000 pts/m2.
Gastos indirectos = 5.000 pts/m2.
Total ingresos sobre m2. neto = 25.000pts/m2

TOTAL INGRESOS = 894.700.000 PTS.

BENEFICIO = 419.700.000 PTS. = VALOR DEL SUELO BRUTO

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 14 de Abril de 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Abril de 2004
Firma: _____



ORDENANZA EL CORTIJO "CO"

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Mayo de 2002, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 AGO 2004
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



DEFINICIÓN.

Corresponde esta ordenanza a zona del Municipio de Telde caracterizada por entorno muy ajardinado, marcado por el Campo de Golf "El Cortijo Club de Campo", elemento de referencia territorial del Municipio de Telde.

La presente ordenanza desarrolla la concepción original, del Plan General, definida en el convenio urbanístico incorporado al mismo, de núcleo urbano de baja densidad edificatoria y demográfica con viviendas de calidad y extenso programa, consolidada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas e hileras en un entorno ajardinado, del tipo "Ciudad Jardín de Telde".

Puntualmente se introducen edificios de equipamiento urbano local, en cumplimiento de los estándares del Reglamento del Planeamiento vigente, además de parcelas de uso colectivo, con edificios aterrazados y ajardinados, que integrados en el paisaje urbano de baja densidad, interaccionan con el resto de elementos urbanos dotando de estructura al medio urbano que se pretende.

OBJETIVOS.

Se pretende por tanto, imagen ajardinada y baja densidad de viviendas, de calidad, en un medio natural priorizado por el verde del Campo de Golf.

El ámbito de aplicación será las zonas que aparecen delimitadas en los planos de regulación de suelo urbano con la Ordenanza "CO".

Se diferencian en tres zonas:

Cortijo Pareadas 2:	CO-PA-2
Cortijo Hilera 1:	CO-HI-1
Cortijo Hilera 2:	CO-HI-2
Cortijo Hilera 3:	CO-HI-3
Cortijo Comercial:	CO-CO
Cortijo Docente:	CO-DO

Será posible el cambio de ordenanza a aplicar en las parcelas residenciales siempre y cuando esto no suponga un incremento del número de viviendas por parcela. Por consiguiente las parcelas calificadas con la ordenanza CO-PL podrán pasar a CO-HI, CO-PA o CO-UN; las CO-HI podrán pasar a CO-PA o CO-UN, y las CO-PA a CO-UN.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a los de de
Firma



• CORTIJO PAREADAS

CO-PA -2.

Edificación adosada a uno de los linderos, en parcelas en terraplén, con vial a cota superior de rasante natural de terreno y modificada de parcela resultante. La rasante modificada del solar puede alcanzar 3,00 metros bajo la rasante del vial en cada punto.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMNA	CO-PA	- 150 m2.
FACHADA MÍNIMA	CO-PA	- 6 m.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente **14 ABB 2004** Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Estas dimensiones mínimas serán de aplicación en los casos de que se efectúen divisiones o segregaciones de solares.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEO LATERAL	CO-PA - 2	- 2 m.
RETRANQUEO PRINCIPAL	CO-PA - 2	- libre.
RETRANQUEO TRASERO	CO-PA - 2	- 3 m.

13 DIC 2001

Sobre rasante se permite ocupar los retranqueos con: Accesos a viviendas, Garajes, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela. Tendederos con altura libre máxima de 2,20 m. en separación a linderos.

Bajo rasante no se limita la separación a linderos.

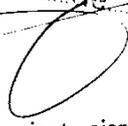
Los volados, aleros, cornisas no computarán a efectos de separación a linderos.

CONDICIONES DE OCUPACION.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-PA -2 30%

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a de de
Firma: 

El espacio libre resultante en cada parcela habrá de recibir un tratamiento ajardinado, determinado en Proyecto, de modo que integre la edificación en paisaje ajardinado potente.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda.

No computan como ocupación los cuerpos edificados de garajes, accesos, lavaderos, etc., situados en zona de retranqueo.

Los volados, aleros, cornisas, porches y soportales abiertos, al menos en dos de sus lados del cuerpo edificado, no computarán a efectos de ocupación.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Abril de 2004, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2004
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-PA-2 - 0,50 m²/m².

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos, así como porches o terrazas abiertas al menos en un 25 % de su superficie

CONDICIONES DE FORMA.

La rasante sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el nivel de terreno modificado del solar resultante, tomada sobre el punto medio del lindero principal.

Sobre rasante, dos plantas, con altura de cornisa 6,50 metros y 9,50 metros máximo, altura de cubrera de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima solo se permiten remates de chimeneas / ventilaciones de instalaciones.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Viviendas unifamiliares pareadas con jardín y obligatoriedad de dotación de una plaza de garaje por vivienda.

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Unifamiliar adosada.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.
3. No se pueden usar los garajes de las viviendas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
4. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

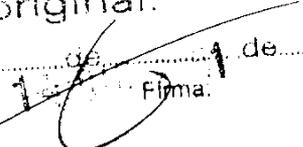
No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

TERRACOTA
ALBERO
TEJA
BLANCO

COTEJADO: Concuerda con el original.

Todo, a de
Firma: 



CUBIERTA

Será obligatoria cubierta inclinada de teja en un 75 % del cuerpo edificado principal.
No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

En parcelas en terraplén, ordenanza 2, en lidero hacia vial de la urbanización, Muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización suficientemente abierta para dejar visto seto de vegetación trasero o delantero a este muro de cerca.

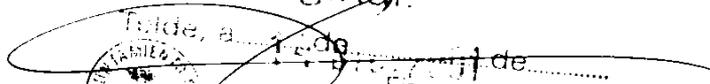
Muro de cerca laterales y trasero, hasta 1,50 metros de altura, de obra y hasta 2,20 metros de altura de valla metálica, se permite subir este muro lateral en zonas en contacto con dependencias de servicio de la vivienda para impedir contaminación vecinal entre las mismas

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



130102001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Heide, a 14 de de
Firma: 



CORTIJO HILERA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sus de fecha acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



CO-HI-1.

Parcelas con tipología edificatoria en hilera, sobre alineación o paralela, constituyendo cuerpo continuo edificado. Adición de viviendas unifamiliares entre medianeras, con posibilidad de jardines delanteros, a vial, y traseros independientes.

CO-HI-2.

Parcelas con tipología edificatoria en hilera, sobre alineación o paralela, constituyendo cuerpo continuo edificado. Adición de viviendas unifamiliares entre medianeras, con posibilidad de jardines delanteros, a vial, y traseros independientes. Además cuentan con parcela privada comunitaria ajardinada.

CO-HI-3.

Parcelas con tipología edificatoria en hilera, sobre alineación o paralela, constituyendo cuerpo continuo edificado. Adición de viviendas unifamiliares entre medianeras, con posibilidad de jardines delanteros, a vial, y traseros independientes. Además cuentan con parcela privada comunitaria ajardinada.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA

CO-HI-1, 2, 3.

100 m2.
150 m2.

FACHADA MÍNIMA

CO-HI-1, 2, 3.

5 m.

Serán de aplicación para los casos en que se efectúen divisiones o segregaciones de solares definidos en Planos Parcelario.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

En esta tipología de vivienda pretende una imagen urbana ajardinada y orgánica, contraponiendo la longitudinal y racional evidencia viaria, con naturalidad y expresionista concepción final edificatoria.

RETRANQUEO PRINCIPAL

CO-HI 1-2 y 3. - libre.

RETRANQUEOS LATERALES / TRASERO

CO-HI 1-2 y 3. - 3 m.

En ningún caso podrá adosarse la edificación principal sobre lindero trasero.

Sobre rasante se permite ocupar los retranqueos con: Accesos a viviendas, Garajes, Piscinas o edificaciones complementarias de exterior en jardín de parcela.

Bajo rasante no se limita la separación a linderos.

Los volados, aleros, cornisas no computarán a efectos de separación a linderos.

COTEJADO: Concuenda

Toda, 14 de Abril de 2004
Firma



CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Se establecen las siguientes para cada zona:

CO-HI - 1.	- 65 %.
CO-HI - 2	- 30 %
CO-HI -3	- 30 %

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Agosto de 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente 14 ABB-2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



El espacio libre resultante en cada parcela (privado o comunitario) habrá de recibir un tratamiento ajardinado, determinado en Proyecto, de modo que integre la edificación en paisaje ajardinado potente.

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda.

No computan como ocupación los cuerpos edificados de garajes, accesos, lavaderos, etc., situados en zona de retranqueo.

Los volados, aleros, cornisas, porches y soportales abiertos, al menos en dos de sus lados del cuerpo edificado, no computarán a efectos de ocupación.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela serán para cada zona los siguientes:

CO-HI-1	- 1.00 m ² /m ² .
CO-HI-2	- 0.50 m ² /m ² .
CO-HI-3	- 0.40 m ² /m ² .

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o dependencias anejas a la vivienda, ni los cuerpos edificados de garajes y accesos, adosados a linderos, así como porches o terrazas abiertas al menos en un 50 % de su superficie

CONDICIONES DE FORMA.

Rasante de Ordenanza CO-HI. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la alineación de la parcela considerada. La alineación del solar se dividirá en las partes con una diferencia de nivel de 1,50 metros, con objeto de adaptar los cuerpos edificados a los cambios de nivel del trazado viario.

En los casos en los que la diferencia de nivel entre viales sea mayor o igual a 9,00 m, se podrá elevar la rasante, a efectos de medición de alturas, 3,00 m. sobre la rasante del vial correspondiente, destinando la planta a nivel de rasante de calle, a accesos y aparcamiento/os de la/s vivienda/s.

Sobre rasante del solar, dos plantas con altura de cornisa 6.50 metros y 9.50 metros con cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Viviendas unifamiliares en Hilera con jardín privado y/o comunitario, y obligatoriedad de dotación de una plaza de garaje por vivienda.

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Residencial: Unifamiliar.
2. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.
3. No se pueden usar los garajes de las viviendas como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
4. Prohibido el establecimiento de equipos particulares de radioaficionados o similares.

COTEJADO: Concuera
con el original.

Fecha: a ... de ... de ...
Firma:



CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

Se permitirán elementos puntuales no sobresalientes mas de 40 cms, siempre que no sean discordantes con el resto de la fachada.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

COLORES

Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

- TERRACOTA
- ALBERO
- TEJA
- BLANCO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 01 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004 El Secretario de la Comisión



CUBIERTA

Será obligatoria cubierta inclinada de teja en un 75 % del cuerpo edificado principal. No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muro de cerca de parcela de 50 cms. máximo de obra y revestido en piedra. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización suficientemente abierta para dejar visto seto de vegetación, trasero y obligatorio, a este muro de cerca.

Muro de cerca laterales hasta 1,50 metros de altura, de obra y hasta 2,20 metros de altura de valla metálica.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Fecha, a de de



Firma:

17 DIC 2001

CORTIJO COMERCIAL

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



CO-CO.

Parcelas con tipología edificatoria singular de uso complementario o comercial, comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA	CO-CO	- 400 m2.
FACHADA MÍNIMA	CO-CO	- 20 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEO PRINCIPAL	CO-CO	- libre
RETRANQUEO TRASERO	CO-CO	- libre

13DIC2001

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

CO-CO - 100 %.

El espacio comunitario privado resultante, en su caso, habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela será :

CO-CO - 1,00 m2/m2.

Solo computarán a efectos de edificabilidad la superficie construida con uso de actividad comercial, estando exentas las superficies de accesos y zonas comunes edificadas.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

Rasante de Ordenanza CO-CO. La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la rasante natural del terreno o modificada de parcela.

Sobre rasante del solar, 4,50 metros, con altura de remate 6,50 metros, en cubrera de cubierta inclinada.

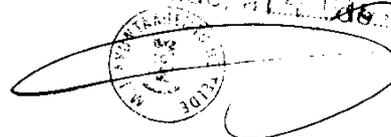
TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio comercial con jardín y obligatoriedad de dotación de una plaza de garaje cada 100 m2 construidos.

COTEJADO. Concuerda con el original.

Total a 14 de 2004 de

Firma:



CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Comercial.
2. Oficinas.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.
4. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio comercial – social, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11 de mayo de 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de presente expediente Las Palmas de G.C. 14 APR 2004
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo “ventana”, “compacto” o “split”, saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

CUBIERTA

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, será de 0,50 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Toledo, 14 de mayo de 2004



Firma

0001

CORTIJO DOCENTE

CO-DO.

Parcelas con tipología edificatoria singular, constituyendo cuerpo continuo edificado, de uso docente, con jardines y accesos comunes.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA MÍNIMA
CO-DO - 1.000 m2.

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEO PRINCIPAL
CO-CO - 5m.

RETRANQUEO TRASERO
CO-CO - 5m.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

CO-DO - 75 %.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

El coeficiente de edificabilidad sobre superficie de parcela será:

CO-DO - 1,00 m2/m2.

No se incluye en este coeficiente, la edificación que se proyecta bajo rasante de solar cuando se destine a aparcamientos, accesos o servicios.

CONDICIONES DE FORMA.

La rasante del solar sobre la que se medirán las alturas del edificio estará situada en el punto medio de la rasante natural del terreno o modificada de parcela.

Sobre rasante del solar, 9,50 metros, ajardinadas, con altura de 12,50 metros a cumbrera de cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio docente con jardín y obligatoriedad de dotación de plazas de garaje según normativa sectorial vigente.

CONDICIONES DE USO.

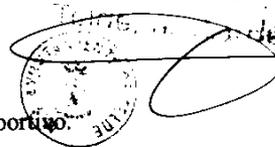
Se permitirán los siguientes usos:

1. Guardería infantil, docente, docente deportivo.
2. Oficinas propias de la dotación.
3. No se permitirá el aparcamiento, salvo el tiempo exclusivo de carga y descarga justificado, de camiones y autobuses.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 FEB 2004 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente 14 ABR 2004 Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



COPIADO con el original
de
Firma:



4. No se pueden usar los garajes como lugar de almacenamiento de mercancías, siendo estos exclusivos de uso doméstico no industrial.
5. No se permitirán usos públicos más que los permitidos en el edificio docente, sobre los cuales se establece una fuerte restricción sobre producción de ruidos molestos a los residentes.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado tipo "ventana", "compacto" o "split", saliente de los paramentos de fachada, deberán integrarse en la misma.

CUBIERTA

No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

MURO DE CERCA.

Muros de cerramiento de parcela, en general, la altura del cerramiento de obra, macizo y revestido en piedra natural, serán de 0,50 m. máximo, medido sobre la rasante del solar. Sobre las partes macizas se colocará reja metálica de diseño uniforme para toda la urbanización.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB 2004
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente. 14 ABR 2004
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda
con el original. 01

Fecha, a 14 de ABR de 2004 de.....



Firma:

0001

SAN IGNACIO-1

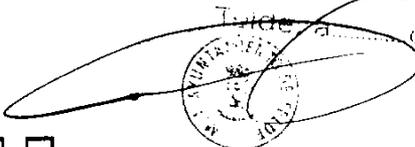
FINCA Nº	SUPERFICIE	TIPO	ORDENANZA		LINDEROS	ADJUDICATARIO
			Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Ocupación Máxima		
III - 1	6.518,00	CO-H3	19	30%	NORTE: Parc. III-2/M-1 y C/ "E" ESTE: Calle "H" SUR: Calle "G" OESTE: Calle "E"	PROCOR SAN IGNACIO 1, S. L.
III - 2	9.898,00	PA-2	28	30%	NORTE: Parcela IV - 1 S.I.-2 ESTE: Espacio Libre S.I.-2 SUR: Calle "H" OESTE: Parcela III-1 S.I.-1	AYUNTAMIENTO DE TELDE (P.O.S)
III - 3	14.356,00	CO-H2	54	30%	NORTE: Calle "H" ESTE: Calle "H" SUR: Calle "G" OESTE: Conf. C/ "G" y "H"	PROCOR SAN IGNACIO 1, S. L.
III - 4	5.016,00	CO-H1	40	65%	NORTE: Calle "G" ESTE: Espacio Libre S.I.-2 SUR: Terrenos Med. OESTE: Espacio Libre	AYT. TELDE (82,5%) PROCOR SAN IG 1 (37,5%)
IV - 5	400,00	CO-CO	141	100%	NORTE: E.L. y Suelo rústico ESTE: E.L. de San Ignacio 2 SUR: E.L. y vial "H" OESTE: Suelo rústico	PROCOR SAN IGNACIO 1, S. L.
			36.188,00			

ESPACIO LIBRE 1	2.550,00
ESPACIO LIBRE 2	302,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES	2.852,00
VIAL 1	11.287,00
TOTAL VALES	11.287,00

SUPERFICIE TOTAL	50.327,00
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	141
DENSIDAD	28,02 viv/ha

13D10001

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde a de de
Firma: 



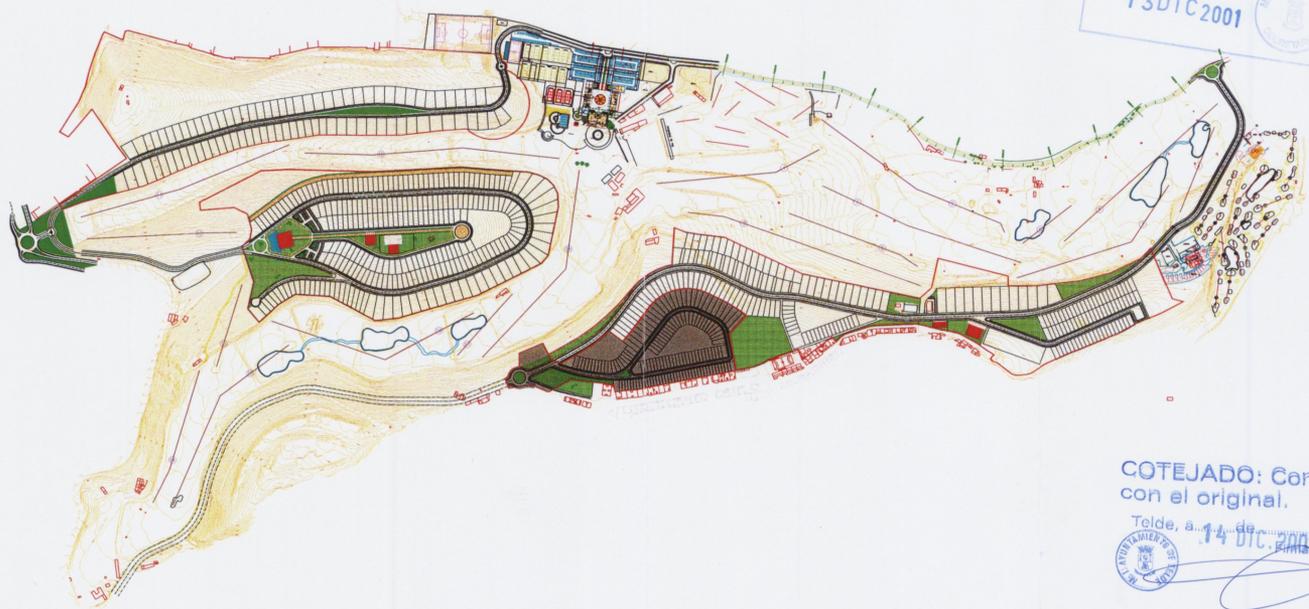
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 14 de Febrero de 2004 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G C
El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión 14 ABR. 2004



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001



COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de DIC. 2001



PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-1"	
PROYECTOS:	
PLANO:	Nº 1. telde
SITUACION.	1.
ESCALA: 1/500	FECHA: MARZO-2001
DISEÑO REDACTOR: ALVAREZ, KIMBLE Y MARTEL, S.L.	



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 FEB 2002** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente. **14 ABR 2004**
 El Secretario de la Comisión



APROBACIÓN PLANO:
13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.

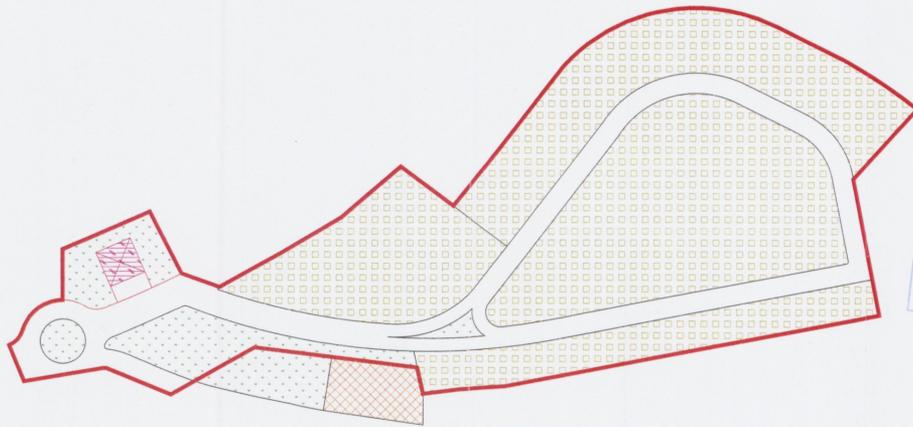
Telde, a **14 DIC 2001** de.....



Firma: *[Signature]*

PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-1"	
PROYECTOS:	
PLANO:	2. telde
ESCALA: 1/2.500	FECHA: 14 DIC 2001
EQUIPO REDACTOR: KANIZ, KANIZ Y MARTEL, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR. 2004
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión



"SAN IGNACIO-1"
 POLIGONO O SECTOR III

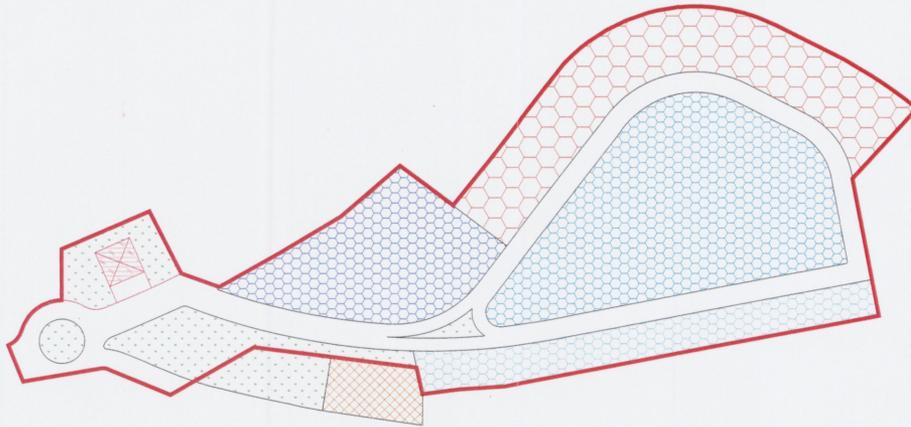
LEYENDA

-  RESIDENCIAL
-  HOTELERO
-  COMERCIAL
-  DOCENTE
-  SERVICIO
-  ESPACIOS LIBRES
-  LÍMITE DE POLIGONO O SECTOR

APROBACIÓN PLENO:
 13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.
 Telde, a 14 DIC. 2001 de.....
 Firma:

PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-1"	
PROYECTOS	
PLANO	3. Telde
USOS DE SUELO.	
ESCALA: 1/2.000	FECHA: MARZO-2001
EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y MARRO, S.L.	



"SAN IGNACIO-1"
POLIGONO O SECTOR III

LEYENDA

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|---------------------------------|
| | CORTIJO-UNIFAMILIAR-1 (CO-UN1) | | CORTIJO-PLURIFAMILIAR (CO-PL) |
| | CORTIJO-UNIFAMILIAR-2 (CO-UN2) | | CORTIJO SINGULAR (CO-SI) |
| | CORTIJO-PAREADA-1 (CO-PA1) | | CORTIJO-COMERCIAL (CO-CO) |
| | CORTIJO-PAREADA-2 (CO-PA2) | | CORTIJO-DOCENTE (CO-DO) |
| | CORTIJO-PAREADA-3 (CO-PA3) | | CORTIJO-OFICINA (CO-OF) |
| | CORTIJO-PAREADA-4 (CO-PA4) | | CORTIJO-SERVICIO-1 (CO-SER1) |
| | CORTIJO-HILERA-1 (CO-H1) | | CORTIJO-SERVICIO-2 (CO-SER2) |
| | CORTIJO-HILERA-2 (CO-H2) | | CORTIJO-LOMO DEL PASTOR (CO-LP) |
| | CORTIJO-HILERA-3 (CO-H3) | | ESPACIOS LIBRES |
| | CORTIJO-HILERA-4 (CO-H4) | | LIMITE DE POLIGONO O SECTOR |

II-4 N°. DE POLIGONO O SECTOR-N°. DE PARCELA

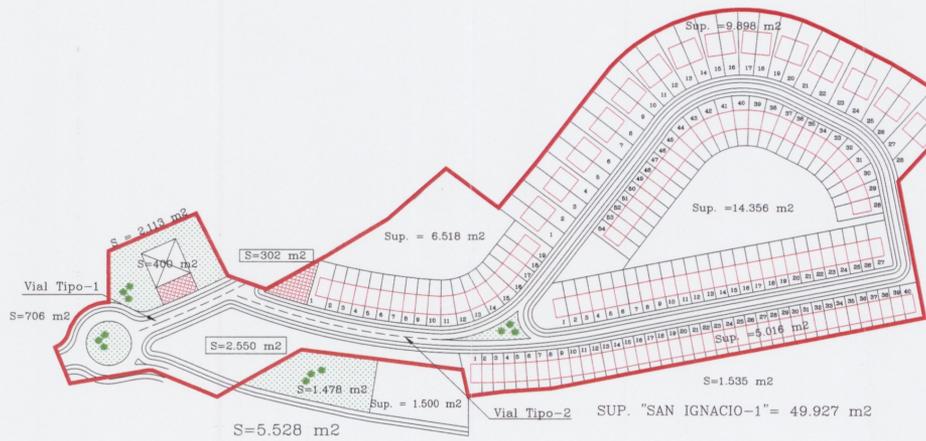
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 FEB. 2004, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004. El Secretario de la Comisión



COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de mayo de 2004.
Firma:

PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-1"	
PRIMORDIAL	
PLANO	Nº 4. telde
ORDENANZAS.	FECHA: MARZO 2003
ESCALA: 1/2.000	
EQUIPO REDACTOR: KIMEL, KIMEL Y MARTEL, S.L.	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2007 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004 El Secretario de la Comisión



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001



COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de FEB 2001 de
Firma:

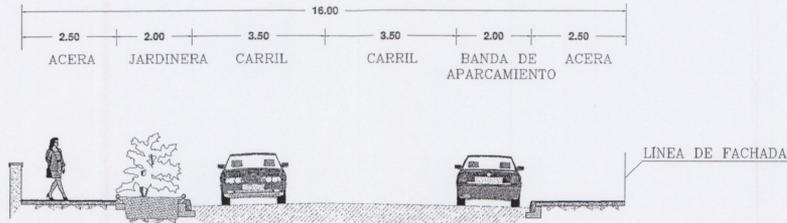


PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-1"	
PROYECTO:	
PLANO:	PARCELARIO. 5. telde
ESCALA:	1/200
FECHA:	MARZO 2001
EQUIPO REDACTOR: ALMEL, ALMEL Y MORENO, SL	

La Comisión de Ordenación del Territorio,
 y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
 de fecha 04 FEB. 2002
 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
 presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
 El Secretario de la Comisión

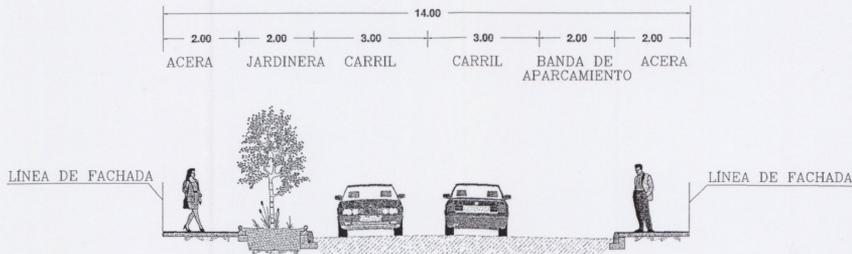


Vial Tipo-1



APROBACIÓN PLENO:
 13 DIC 2001

Vial Tipo-2

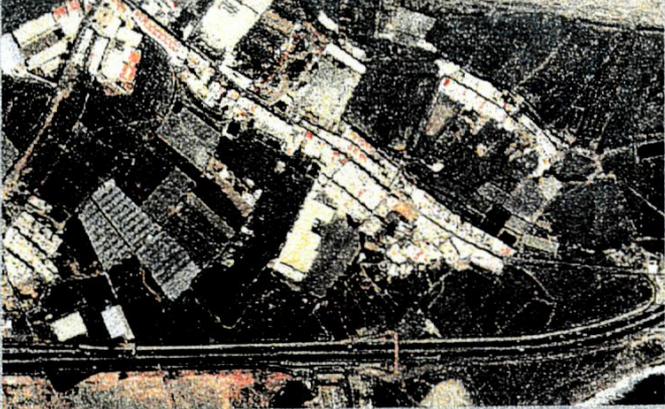


COTEJADO: Concuerda
 con el original.
 Telde, a 14 DIC 2001 de
 Firma:

PLAN PARCIAL "SAN IGNACIO-1"	
PROYECTOS:	
PAÑO:	DETALLES.
ESCALA: 1/100	6. <i>felde</i>
EQUIPO REDACTOR: ALMEZ, ALMEZ Y MARTEL, S.L.	

13 DIC 2001

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TELDE (GRAN CANARIA)



TOMO I

ADAPTACIÓN A LA L.O.U.T.C.
DEL SECTOR S.U.N.P. T-3D

Septiembre 2000

TEJADO: Conseguida
del original
Telde, a 14 DIC 2001 de
Firma: 



J.D.A. & Asociados s.l.
con la colaboración de
AREA s.l.

UNIDADES DE ACTUACION: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
PARDILLA	SUSO PONCE 1 3 d		

Plano 2
DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN EN EL SECTOR 1-3D
EN ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL

--- LIMITE DEL SECTOR 1-3D
 Sup. = 120.696m²

▨ 3G-3 ZONA LIBRE DEPORTIVA

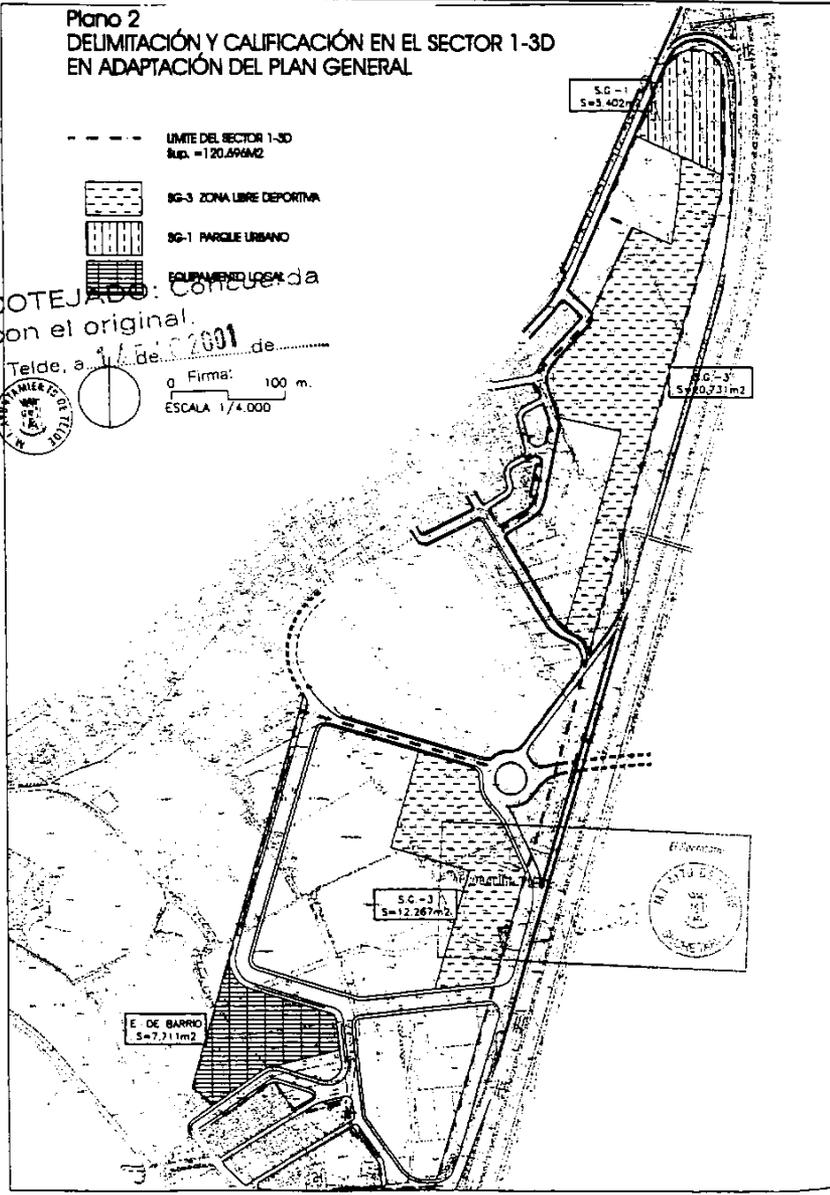
▨ 3G-1 PARQUE URBANO

▨ EQUIPAMIENTO URBANO

COTEJADO: Concurda
 con el original.

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

Firma: 100 m.
 ESCALA 1/4.000

Este sector se clasifica como Urbanizable Sectorizado Ordenado por la constancia administrativa de la existencia de Plan Parcial en tramitación, en el caso de que su entrega a la corporación no se realice con carácter previo a la aprobación definitiva de la Adaptación del Plan General, pasará a Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Viene obligado a la compensación de plusvalías del artículo 338. de la Adaptación.

SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
SUP. TOTAL	EDIF.	VIALES	ELIBRE	EQUAM.	P.M.E.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m ² SUELO	
120.696	36.619		33.000	7.711			0,30		
DESARROLLO		ETAPA		SIST. EJECUCIÓN					
Proyecto Urbanización		1ª. Cuat.		PRIVADA					

ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, ARQUITECTOS

El Secretario:

APROBACIÓN PLENO:

14 ENE. 2002



2102001

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE
TELDE (GRAN CANARIA)

TOMO I

ADAPTACIÓN A LA L.O.T.C.
DEL SECTOR S.U.N.P. 1-3D

Septiembre 2000

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a de de

Firma:

J.D.A. & Asociados S.L.
con la colaboración de
AREA s.l.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE TELDE (GRAN CANARIAS)**

**PROPUESTA DE ADAPTACIÓN A LA LOTC
DEL SECTOR 1.3-D**

INDICE DE CONTENIDOS

TOMO I

**ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL SUNP 1-3D DEL
PGOU**

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

A. - DELIMITACIÓN DEL SECTOR

B. - CLASIFICACIÓN DE SUELO

C. - CALIFICACIÓN DE SUELO

D. - DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

E. - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE
ACTUACIÓN

F. - FICHA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN DETALLADA

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Telde, a de 2001 de



Firma:

RELACION DE PLANOS.

- PLANO 1.1. DELIMITACION Y CALIFICACION EN PLAN GENERAL VIGENTE.
- PLANO 1.2. DELIMITACION Y CALIFICACION EN PLAN GENERAL VIGENTE
- PLANO 2. DELIMITACION Y CALIFICACION EN EL SECTOR 1-3D EN ADAPTACION DEL PLAN GENERAL
- PLANO 3. DELIMITACION SEGUN PLAN GENERAL VIGENTE Y SEGUN PROPUESTA DE ADAPTACION.
- PLANO 4. CALIFICACION Y ORDENACION DEL SECTOR 1-3D EN ADAPTACION DEL PLAN GENERAL (OPCION 1)

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, 14 de Mayo de 2001



Firma:

TOMO II

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUSO 1-3D RESULTANTE DE LA ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL SUNP 1-3D DEL PGOU.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.- DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN
2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CONDICIONANTES
3. ESTADO ACTUAL. CARACTERÍSTICAS
- 4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
5. RELACIÓN CON EL EXTERIOR/ENTORNO
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- BASES DE LA PROPUESTA

1.1. Iniciativa y justificación de la actuación

1.2. Criterios y Objetivos de la Ordenación

1.3. Relación con el planeamiento vigente

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1 Accesos y red viaria interior

2.2 Organización de los usos

2.3 Dotaciones y espacios libres de uso público: Sistemas Generales y Locales.

2.4 Parcelación

2.5 Regulación normativa.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

14 de Julio de 2011



Firma:

3.- **JUSTIFICACIÓN DE CONTENIDO AMBIENTAL (Decreto 35/1995)**

- 3.1. Criterios de diseño del paisaje urbano y medidas orientadas a mejorar la calidad urbana (Art 13.2.a apartado 6º y 13.2.d del decreto 35/95).
- 3.2.- Características naturales y patrimoniales del sector, impactos ambientales preexistentes y contenido ambiental asumido por la ordenación pormenorizada. (Art. 14.3 a y b del Decreto 35/95)
- 3.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- 3.4.- Medidas de protección del patrimonio cultural. Art. 13.b y 14.d del Decreto 35/95).
- 3.5.- Medidas minimizadoras de los efectos ambientales. (Art. 13.c del Decreto 35/95).
- 3.6.- Evaluación de las consecuencias ambientales de la Ordenación Pormenorizada del sector. (Art. 14.e del Decreto 35/95).
- 3.7.- Condiciones ambientales del Proyecto de Urbanización. (Art. 13.e del Decreto 35/95).
- 3.8.- Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental. (Art. 13.2.f del del Decreto 35/95).

4.- **CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS (Art. 13.2.a apartado 4º del Decreto 35/95)**

- 4.1.- Red de abastecimiento de agua.
- 4.2.- Red de alcantarillado
- 4.3.- Redes de electricidad y alumbrado publico.
- 4.4.- Red de telefonía.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a de de

Firma:



- 5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
- 6.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 7.- PLAN DE ETAPAS.
- 8.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- 9.- COMPROMISOS QUE CONTRAE EL URBANIZADOR COMO RESULTADO DE LA FORMULACION DEL PLAN

ORDENANZAS

TITULO PRELIMINAR

- Artículo 0.1. Naturaleza y finalidad 03. 2001
- Artículo 0.2. Relación con otras disposiciones normativas
- Artículo 0.3. Objeto
- Artículo 0.4. Documentos de la Ordenación Pormenorizada
- Artículo 0.5. Criterios de interpretación
- Artículo 0.6. Vigencia
- Artículo 0.7. Adecuación a nuevas circunstancias o necesidades

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Artículo 1.1. Asignación de usos pormenorizados
- Artículo 1.2. Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico
- Artículo 1.3. Parcelación
- Artículo 1.4. Servidumbres

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Teide, 14 DIC 2001 de.....
Firma:



TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Delimitación de Unidades de Actuación y Sistema de ejecución

Artículo 2.2. Promotor y Administración Actuante

Artículo 2.3. Competencias

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

Artículo 2.5. Proyecto de Urbanización

Artículo 2.6. Proyectos de Reparcelación

RDIC 2001

Artículo 2.7. Plazos de urbanización

Artículo 2.8. Plazos de edificación

Artículo 2.9. Cesiones

TITULO III. REGULACION ZONAL DE LA EDIFICACION Y USOS

CAPITULO 1. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL Y DEFINICIONES

Sección 1. Condiciones de carácter general

Artículo 3.1. Usos: niveles de desagregación

Artículo 3.2. Franjas de ordenación básica

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de Septiembre de 2001
Firma: 

Sección 2 Definiciones

Artículo 3.3. Alineación

Artículo 3.4. Rasantes

Artículo 3.5. Plano de fachada

Artículo 3.6. Línea de edificación

Artículo 3.7. Retranqueo

Artículo 3.8. Separación entre edificaciones

Artículo 3.9. Proyección del edificio

Artículo 3.10. Superficie ocupable

Artículo 3.11. Posición de las plantas bajo rasante

Artículo 3.12. Coeficiente de ocupación

Artículo 3.13. Superficie ocupada

Artículo 3.14. Espacio libre

Artículo 3.15. Índice de edificabilidad

Artículo 3.16. Superficie edificable (techo)

Artículo 3.17. Superficie edificada total

Artículo 3.18. Superficie construida por plantas

Artículo 3.19. Altura de referencia

Artículo 3.20. Medición de alturas

Artículo 3.21. Altura en plantas

Artículo 3.22. Altura de piso y altura libre

Artículo 3.23. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 3.24. Sótano

Artículo 3.25. Semisótano

Artículo 3.26. Planta baja

Artículo 3.27. Planta de piso

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Mayo de 2001



CAPITULO 2. REGULACION DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Sección 1. Usos lucrativos

CLAVE COMERCIAL/ARTESANAL (C/A)

Artículo 3.28. Definición

Artículo 3.29. Tipo edificatorio característico

Artículo 3.30. Condiciones físicas de la parcela

Artículo 3.31. Condiciones de ocupación

Artículo 3.32. Condiciones de los espacios libres de parcela

Artículo 3.33. Condiciones de la edificación

Artículo 3.34. Protección del arbolado

Artículo 3.35. Dotación de aparcamiento

Artículo 3.36. Usos característicos y usos compatibles

Artículo 3.37. Condiciones del uso comercial

Artículo 3.38. Condiciones del uso artesanal

Sección 2. Sistemas generales

CLAVE PARQUE URBANO (PU)

Artículo 3.39. Definición

Artículo 3.40. Condiciones de las parcelas, de la edificación y de los usos

COTEJADO; Concuerda con el original.

Telde, a 14 de DIC de 2001



DIC 2001

CLAVE PARQUE DEPORTIVO (PD)

Artículo 3.41. Definición

Artículo 3.42. Condiciones de las parcelas de la edificación y de los usos

Sección 3. Dotaciones Locales

CLAVE. EQUIPAMIENTO (E)

Artículo 3.43. Definición

Artículo 3.44. Condiciones de las parcelas de la edificación y de los usos

CLAVE JARDINES (J)

Artículo 3.45. Definición

Artículo 3.46. Condiciones de las parcelas, de la edificación y de los usos

CLAVE VERDE DE PROTECCION (VP)

Artículo 3.47. Definición

Artículo 3.48. Red viaria

COTEJADO: Concuerda
con el original

Telde, a 14 de Mayo de 2001

Firma:



1307628091

PLANOS

INFORMACION

- I.1A- SITUACION EN EL TERMINO MUNICIPAL.
I.1B- PLANEAMIENTO VIGENTE PLAN GENERAL.
I.1C- PLANEAMIENTO VIGENTE PLAN ESPECIAL.
I.2A.1- TOPOGRAFICO.
I.2A.2- TOPOGRAFICO.
I.2B- USOS, VEGETACION Y EDIFICACION EXISTENTE.

COTEJADO: Concuenda
con el original.

Telde, a 14 de Mayo de 2001
Firma:



ORDENACION

- O.1- ESTRUCTURA PROPUESTA Y ENCAJE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
O.2.1- CALIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA.
O.2.2- CALIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA.
O.3.1.- RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES.
O.3.2.- RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES.
O.4- RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES.
O.5a.1- ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA TENSION.
O.5a.2- ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA TENSION.
O.5b.1- ESQUEMA DE LA RED DE BAJA TENSION.
O.5b.2- ESQUEMA DE LA RED DE BAJA TENSION.
O.5c.1- ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
O.5c.2- ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
O.5d.1- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
O.5d.2- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
O.5e.1- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE RIEGO.
O.5e.2- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE RIEGO.
O.5f.1- ESQUEMA DE LA RED DE CONTRA-INCENDIO.
O.5f.2- ESQUEMA DE LA RED DE CONTRA-INCENDIO.
O.5g.1- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE ALCANTARILLADO.
O.5g.2- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE ALCANTARILLADO.
O.5h.1- ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONIA.
O.5h.2- ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONIA.
O.6- IMAGEN DE ORDENACION.
O.7- SERVIDUMBRE
O.8- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION DEL SECTOR 1-3D.
O.9- PLAN DE ETAPAS.

301.001

13 DIC 2001

TOMO I

ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL SUNP 1-3D
DEL PGOU

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 DIC 2001 de.....

Firma:



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (en adelante LOTC), el Ayuntamiento de Telde está procediendo a la adaptación del PG vigente a dicha ley.

Dicha adaptación puede referirse entre otros extremos, según establece la citada disposición transitoria, a los siguientes:

- . Clasificación de suelo
- . Calificación de suelo
- . Determinación de aprovechamiento medio
- . Delimitación de sectores
- . Delimitación de unidades de actuación
- . Sistema de ejecución

COTEJADO: Concuerda con el original.



Telde, a 14 DIC 2001 de

Firma:

El objeto de la presente propuesta se circunscribe exclusivamente al suelo clasificado en el Plan General vigente como urbanizable no programado (SNUP) en el denominado sector 1-3D.

Dicho Plan, cuya revisión fue aprobada en 1995, ha sido modificado posteriormente en el referido sector (Mayo 1998). Como consecuencia de tal modificación se clasificaron como suelo urbano los terrenos correspondientes a la nave de COALCA originariamente incluidos en el sector y se añadió el uso comercial (con un límite del 50% de la edificabilidad total) a los otros compatibles permitidos en el sector.

Por otra parte el sector 1-3D, junto con otros, está incluido en el Plan Especial de Márgenes de la CG-1, el cual ha complementado y desarrollado las determinaciones del planeamiento general de un modo análogo, en contenido, nivel de pormenorización y previsiones normativas, al de un Plan Parcial. Así pues la consideración conjunta de las determinaciones que para el sector 1-3D establecen tanto el vigente Plan General como el igualmente vigente Plan Especial de Márgenes de la CG-1, permiten concluir que los terrenos correspondientes se encuentran "ordenados ya de un modo pormenorizado que permite o legitima la actividad de ejecución", aún cuando pudiera ser preciso complementar dicha ordenación pormenorizada mediante ulterior figura de planeamiento (Estudio de Detalle) y en todo caso someter la actividad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones de gestión (cesiones, reparcelaciones, etc.) propias de la clase de suelo al que pertenecen los terrenos y de su inclusión en una o varias Unidades de Actuación.

13 DIC 2001

Tal consideración resulta plenamente coherente y compatible con la LOTC, la cual además de modificar las precedentes definiciones sobre clases y categorías de suelo, ha establecido una relación distinta y ya no biunívoca entre dichas clases y las diferentes figuras de planeamiento.

En efecto, por lo que atañe al suelo urbanizable, por una parte suprime la antigua distinción ente programado y no programado y, por otra, se definen para la única clase del urbanizable dos categorías (sectorizado y no sectorizado) y, dentro de la primera de ellas, dos situaciones: ordenado y no ordenado.

Al mismo tiempo, además de eliminarse como figura de planeamiento los Programas de Actuación Urbanística, anteriormente preceptivos para el desarrollo del suelo urbanizable no programado, la necesidad de las demás figuras de planeamiento se establece ahora en la LOTC por sus contenidos y finalidades (en relación con la ordenación establecida en el Plan General y con la actividad de ejecución), en vez de hacerlo como antes por la pertenencia de los terrenos a una u otra clase de suelo (Planes Especiales para el suelo urbano y Planes Parciales para el suelo urbanizable).

Por otra parte en los trabajos realizados para la redacción del planeamiento de desarrollo correspondiente al mencionado sector (que se incluyen en la presente propuesta en el apartado II Ordenación Pormenorizada), la elaboración de una información urbanística mas detallada sobre las circunstancias que concurren en el mismo y la disposición de una cartografía mas precisa que la utilizada como base en la documentación gráfica del vigente Plan General, han permitido comprobar algunos desajustes e inexactitudes de esta última que puedan y deban ser corregidas ahora con ocasión de la adaptación en **COTEJADO: Concuerda con el original.**

Tales desajustes se refieren fundamentalmente a los **firmas** y en consecuencia, a algunos de los datos de superficie contenidas en la documentación originaria del Plan General que no han sido depurados posteriormente (ni en la Modificación Puntual ni en el Plan Especial). A su vez, el análisis de la propuestas del vigente Plan General en relación con la previsión de suelo destinado a Sistemas Generales revela que si bien ha de ser mantenida en la Adaptación en sus aspectos cuantitativos, puede ser reconsiderada en parte en lo relativo a la localización o ubicación de aquellos, tanto para mejorarla (situando el parque urbano en contigüidad con el núcleo de la Pardilla, para su recualificación), como para viabilizar o facilitar la ejecución de tales previsiones, consiguiendo en definitiva que más allá del establecimiento de unas meras reservas de suelo, éste pueda ser destinado del modo más inmediato a la finalidad perseguida en el Plan General, tanto en lo referente a su uso y destino como en lo que respecta al dominio público del mismo.

configurado por dos ámbitos (Norte y Sur) discontinuos aunque prácticamente adyacentes.

d) Adaptación a la edificación consolidada y al viario del núcleo consolidado de la Pardilla, al Oeste del Sector.

e) Ajuste del límite Oeste, en su último tramo en dirección Norte-Sur, a la franja de dominio público de la vía de acceso al núcleo de la Pardilla desde la CG-1.

La antedicha propuesta de delimitación daría como resultado un sector con una superficie de 120.696 m²., frente a los 110.700 m². que resultan de medir sobre el plano del PG vigente (cuya delimitación como se ha dicho no es congruente con la que establece el texto normativo y que debe en cualquier caso prevalecer).

B. CLASIFICACIÓN DE SUELO

En concordancia con el razonamiento expuesto en la parte introductoria de la presente Memoria y con la propuesta alternativa descrita en el anterior apartado de Delimitación, la Clasificación de suelo del PG Adaptado sería:

Los terrenos del sector según la delimitación descrita en el apartado anterior y en el plano 2 quedarían clasificados en la Adaptación como suelo urbanizable sectorizado y ordenado con una superficie de 120.696 m².. Dentro del sector y a cargo del mismo, el PG establecería los siguientes Sistemas Generales, manteniendo la superficie fijada en el PG objeto de la Adaptación (ligeramente aumentada), aunque modificando su ubicación -en los términos que se reflejan en el plano 1.1 adjunto- por las razones expuestas en la parte introductoria de la presente propuesta:

Adaptación (ligeramente aumentada), aunque modificando su ubicación -en los términos que se reflejan en el plano 1.1 adjunto- por las razones expuestas en la parte introductoria de la presente propuesta:

SG-1 Parque Urbano
SG-3 Espacio libre deportivo

5.400 m².
33.000 m².

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Fecha, a 14 de Julio de 2001

Firma



C. CALIFICACIÓN DE SUELO

Todo el suelo, quedaría **calificado y ordenado** en la Adaptación tal y como se refleja en el plano 4, con la delimitación que se refleja tanto en éste como en el Plano 3.

Además de la superficie de Sistemas Generales que se fijaría en la Adaptación para su obtención pública a cargo del sector clasificado como urbanizable (en ambas opciones), en el PG se establecerían como parte de la **ordenación pormenorizada**, las calificaciones de usos dotacionales no lucrativos que se reflejan en los planos y en la siguiente relación:

Opción 1

Equipamiento básico	7.711 m ² . ¹
Parques jardines y verde de protección	3.946 m ² .
Red viaria	19.403 m ² .

13 DIC 2001

Por lo que respecta a los usos lucrativos que igualmente se reflejan en los mencionados planos, las superficies de suelo así calificadas serían los siguientes:

Comercial/Artesanal

51.236 m².

Las superficies de suelo dotacional (no lucrativo) que la **ordenación pormenorizada** añadiría a los Sistemas Generales (que al estar fijados ya en el PG vigente se mantendrían en la Adaptación), asciende a 31.060 m², con lo que resulta una carga global dotacional que supera con mucho las cargas dotacionales habituales para este tipo de suelo.

Por ello es preciso señalar, que en todo caso sería deseable establecer las determinaciones necesarias en la Adaptación para que la superficie de los sistemas generales establecidos en el PG vigente computen a los efectos del cumplimiento de las reservas de suelo exigidos por la LOTC (artículo 36) para los Planes Parciales².

COPIA COPIADA: LOOTC con acuerdo con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001 de.....

Firma:



¹ Prácticamente coincidente con el establecido en el vigente Plan General (7.700 m².) como Equipamiento de Barrio (adicional a los Sistemas Generales fijados).

² Según la propuesta de ordenación pormenorizada que aquí se formula la superficie de suelo no lucrativo (Sistemas Generales y Locales, sin contar viario) a cargo del sector (cesión gratuita) ascendería a 50.057 m². lo que representa porcentaje del 41,47 %, muy superior por tanto al 14% de dotaciones locales que la LOTC exige como reserva para los Planes Parciales correspondientes a suelo dedicado a actividades del sector económico terciario.

D. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

La Adaptación mantendrá el aprovechamiento urbanístico del sector fijado en el Planeamiento vigente, y que en función de la edificabilidad bruta asignada ($0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$) asciende a 36.747 m^2 de techo.

Para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio del sector I-3D se tomará como base el mencionado coeficiente de edificabilidad bruta de $0,3 \text{ m}^2$ de techo por cada m^2 de suelo -ponderado en cada caso en función de los condicionantes de edificabilidad neta que impone el PE de Margenes de la GC-1 para las Franjas FF ($0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$) y FE ($0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$)- al que en su caso se aplicarán los coeficientes de ponderación que la Adaptación pueda establecer respecto a usos, tipologías y sector (apartado 2 del artículo 60 de la LOTC).

Por consiguiente el aprovechamiento urbanístico global será el que se obtenga a partir de los siguientes datos:

Superficie del sector 120.696 m^2 .

Índice de edificabilidad bruta

(usos lucrativos y no lucrativos)

Total edificabilidad global ponderada

COTEJADO Concuerda
con el original.

Índice de edificabilidad (usos lucrativos) 0,21 m^2/m^2 de.....
Total edificabilidad global usos lucrativos 23.752 m^2 Firma: 001

E. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

De cara a favorecer una gestión más agil y eficiente, en la Adaptación deberán delimitarse las tres Unidades de Actuación que se reflejan en el Plano 0-8 del Tomo II Ordenación Pormenorizada.

La Adaptación del Plan General debería señalar el sistema de ejecución privada, sujetándolo a lo que al respecto se establece en el artículo 100 y s.s de la LOTC.

³ Esta edificabilidad es sensiblemente inferior a la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad bruta del sector a la superficie de actuación, por las limitaciones que impone el PE de Margenes de la GC-1 en relación con la edificabilidad neta de parcela en las franjas FF y FE.

F. FICHA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN DETALLADA

Se incluye a continuación una ficha en la que se recogen de modo sintético los principales parámetros de la ordenación, así como el resto de las condiciones que la Adaptación del PG debería establecer para los terrenos objeto de la presente propuesta. Finalmente se aporta un Cuadro Resumen comparativo, en el que acredita la correspondencia entre las condiciones urbanísticas globales de aprovechamiento y dotaciones del Sector 1.3-D tal como queda configurado en la presente propuesta.

1000100001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a..... 14 de DIC. 2004.....
Firma:



[Handwritten signature]

**ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE TELDE**

OPCIÓN 1

Nombre: Sector 1-3D
Clase de suelo: Urbanizable Sectorizado Ordenado

Código
1-3D

DATOS BÁSICOS

Superficie (m ²)	120.696 m ² .
Índice de edificabilidad bruta	0,3 m ² /m ² .
Aprovechamiento urbanístico medio:	*
Uso característico:	Comercial/Artesanal
Sistemas generales (a cargo del sector):	5.400 m ² .
• SG-1 Parque Urbano	33.000 m ² .
• SG-3 Espacio Libre Deportivo	38.400 m ² .
Subtotal	
Dotaciones Locales (Usos no lucrativos)	
• Equipamiento Local básico	7.711 m ² .
• Jardines	3.291 m ² .
• Protección	655 m ² .
• Red viaria	19.403 m ² .
Subtotal	31.060 m².
Usos lucrativos	
• Comercial/Artesanal	51.236 m ² .
Subtotal	51.236 m².

CONDICIONES NORMATIVAS ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

	Franja FF	Franja FE
Tamaño mínimo de parcela	17,5 m.	1.800 m ² .
Fachada mínima parcela	17,5 m.	50 m.
Retranqueos:		
A vial de acceso	10 m.	5 m.
A franja FF	10 m.	1,5 m.
Laterales	2,5 m.	5 m.
Trasero	5 m.	5 m.
Edificabilidad neta (de parcela)	0,6 m ² /m ² .	0,7 m ² /m ² .
Altura máxima	6 m.	9 m.
Fachada mínima edificios	10 m.	40 m.

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Telde 4 DIC. 2001



Firma.

Además del cumplimiento de las condiciones precedentes, la edificación se sujetará a las Normas del Plan Especial de Márgenes de la CG-1 y a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Telde. Asimismo, en la franja de Servidumbre de Protección de la Autopista GC-1 (Franja SP), el titular de la carretera y el Ayuntamiento, en su caso, podrán autorizar en los términos del Art. 51 del Reglamento de la Ley Canaria de Carreteras, cualquiera de las actividades previstas en el apartado 2 del Art. 52 del mencionado Reglamento y en particular, la instalación de una gasolinera que contribuya a mejorar el servicio, tanto de la Autopista como de las instalaciones comerciales y artesanales previstas en el Sector y en las condiciones de edificación y ordenación, que a tal efecto establece el artículo 260 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, o de las que al efecto las sustituyan en la Adaptación a la LOTC.

GESTIÓN

Unidad de Actuación: Deimitación de tres Unidades (según límites reflejados en los planos correspondientes)
Sistema de actuación: Privada (Capítulo III del Título III de la LOTC)

OBSERVACIONES

- Solo podrá destinarse al uso comercial como máximo, el 50% de la edificabilidad total.
- * El aprovechamiento urbanístico medio se determinará mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la Adaptación del Plan General a la LOTC, tal y como ésta señala en su artículo 60, en función de la intensidad, tipología edificatoria y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

MANZANA	CLAVE ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	TECHO m ²	CESION 10%
1	C/A-FE	1,390	0.70	973	97
1	C/A-FF	6,062	0.60	3,637	364
1	SERVID.	3,961			
1	subtotal manzana 1	11,413	0.40	4,610	461
2	C/A-FE	24,485			
2	C/A-FF	3,113			
2	subtotal manzana 2	27,598	0.42	11,700	1,170
3	C/A-FE	486	0.70	341	34
3	C/A-FF	7,806	0.60	4,684	468
3	subtotal manzana 3	8,292	0.61	5,024	502
4	C/A-FE	302	0.70	211	21
4	C/A-FF	3,631	0.60	2,178	218
4	subtotal manzana 4	3,933	0.61	2,390	239

subtotal lucrativo	51,236	0.46	23,724	2,372
---------------------------	---------------	-------------	---------------	--------------

5	E	7,711	0.40	3,095
6	J	836		
7	J	357		
8	VP	655		
9	J	896		
10	J	1,202		
11.1	PD	12,267	0.30	3,680
11.2	PD	20,731	0.30	6,219
	subtotal manzana 11	32,998		
12	PU	5,402		
Red Viaria		19,402		

subtotal no lucrativo	69,460	0.19	12,995
------------------------------	---------------	-------------	---------------

SUPERFICIE DEL SECTOR m ² s	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA USOS LUCRATIVOS m ² /m ² s	TECHO EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS m ²	CESION APROVECHAMIENTO 10%
120,696	0.20	23,724	2,372

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de 2001 de



Firma

SUPERFICIE DEL SECTOR m ² s	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS m ² /m ² s	TECHO EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS m ²	CESION APROVECHAMIENTO 10%
120,696	0.30	36,719	2,372

PROPUESTA DE ADAPTACIÓN A LA L.O.T.C EN EL SECTOR S.U.N.P 1-3D. TELDE

13D10001

CUADRO RESUMEN JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA

	PARÁMETROS DEL SECTOR 1.3D SEGÚN PLAN GENERAL VIGENTE	PARÁMETROS RESULTANTES DE LA PROPUESTA DE ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE A LA L.O.T.C.
Sector	1-3D	1-3D
Superficie suelo (m ²)	110,700	122,696

I.- DOTACIONES (m2 s)

Jardines		3,291
Protección		655
Equipamiento Local Básico	7,711	7,711
Sistema General Parque Urbano	5,400	5,402
Sistema General Parque Deportivo	32,322	32,998
Total m² suelo dotaciones	45,433	50,057

II.- VIARIO (m2 s)

		19,403
--	--	--------

III.- EDIFICABILIDAD (m2 .t)

Edificabilidad dotacional		12,995
Edificabilidad lucrativa neta		21,352
Edificabilidad de cesión		2,372
Total techo edificable (usos lucrativos y no lucrativos)	33,210	36,719
Indice de edificabilidad bruta	0.30	0.30

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, 14 de diciembre de 2001



Firma

[Handwritten Signature]

PLANOS

COTEJADO: Concuerda
con el original.

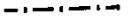
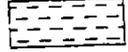
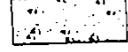
Teide, a 14 DIC 2001 de.....



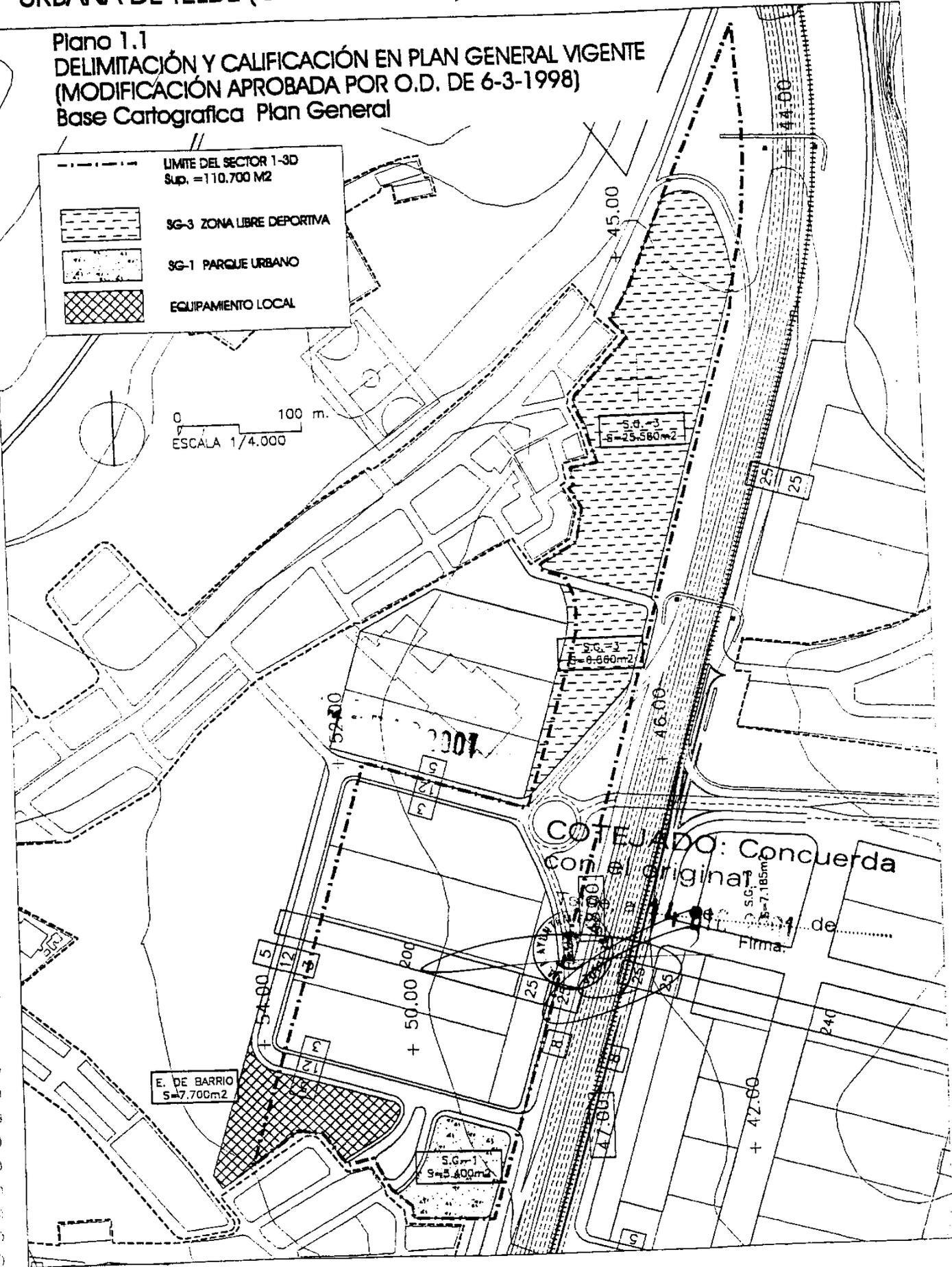
Firma:

PROPUESTA DE ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TELDE (GRAN CANARIA) PARA EL SECTOR DE SUNP 1-3D

Piano 1.1
 DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN EN PLAN GENERAL VIGENTE
 (MODIFICACIÓN APROBADA POR O.D. DE 6-3-1998)
 Base Cartografica Plan General

	LIMITE DEL SECTOR 1-3D Sup. = 110.700 M2
	SG-3 ZONA LIBRE DEPORTIVA
	SG-1 PARQUE URBANO
	EQUIPAMIENTO LOCAL

0 100 m.
 ESCALA 1/4.000



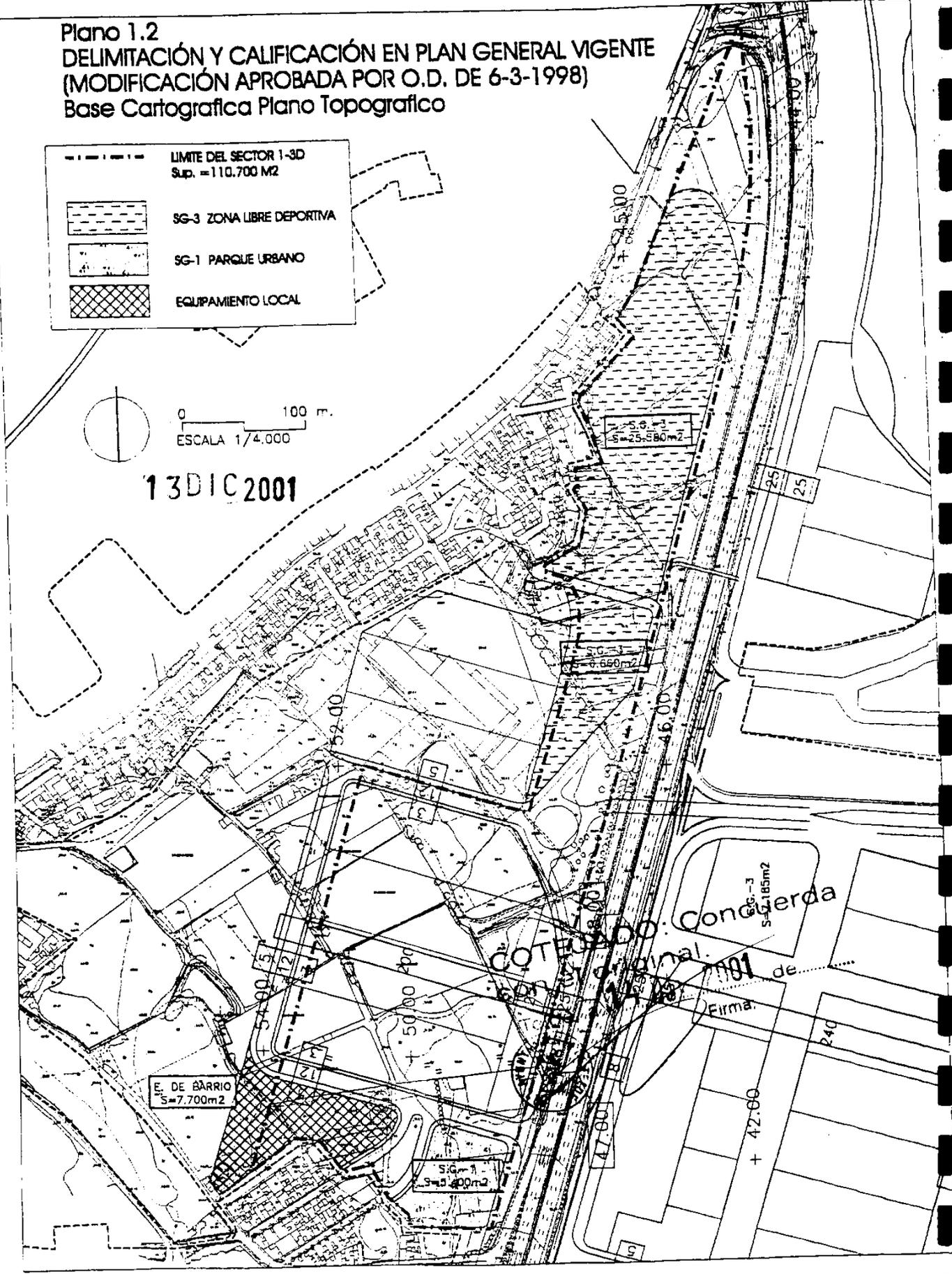
PROPUESTA DE ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TELDE (GRAN CANARIA) PARA EL SECTOR DE SUNP 1-3D

Plano 1.2
DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN EN PLAN GENERAL VIGENTE
(MODIFICACIÓN APROBADA POR O.D. DE 6-3-1998)
Base Cartográfica Plano Topográfico

---	LIMITE DEL SECTOR 1-3D Sup. = 110.700 M ²
[Hatched pattern]	SG-3 ZONA LIBRE DEPORTIVA
[Dotted pattern]	SG-1 PARQUE URBANO
[Cross-hatched pattern]	EQUIPAMIENTO LOCAL



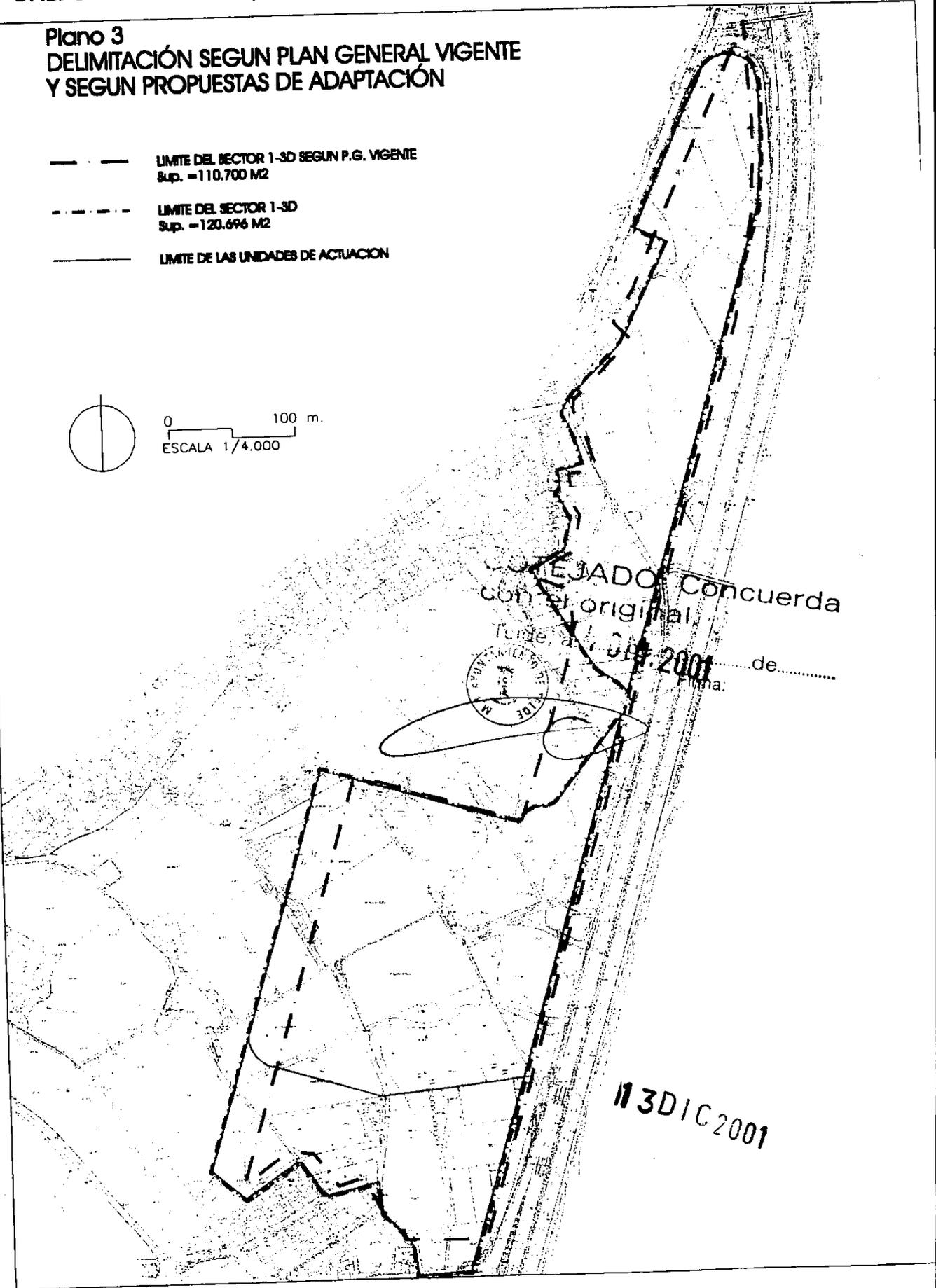
13 DIC 2001



PROPUESTA DE ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TELDE (GRAN CANARIA) PARA EL SECTOR DE SUNP 1-3D

Plano 3 DELIMITACIÓN SEGUN PLAN GENERAL VIGENTE Y SEGUN PROPUESTAS DE ADAPTACIÓN

- — — LIMITE DEL SECTOR 1-3D SEGUN P.G. VIGENTE
Sup. = 110.700 M2
- - - - LIMITE DEL SECTOR 1-3D
Sup. = 120.696 M2
- — — LIMITE DE LAS UNIDADES DE ACTUACION



PROPUESTA DE ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TELDE (GRAN CANARIA) PARA EL SECTOR DE SUNP 1-3D

Plano 2 DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN EN EL SECTOR 1-3D EN ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL

--- LIMITE DEL SECTOR 1-3D
Sup. = 120.696M²



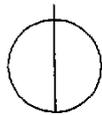
SG-3 ZONA LIBRE DEPORTIVA



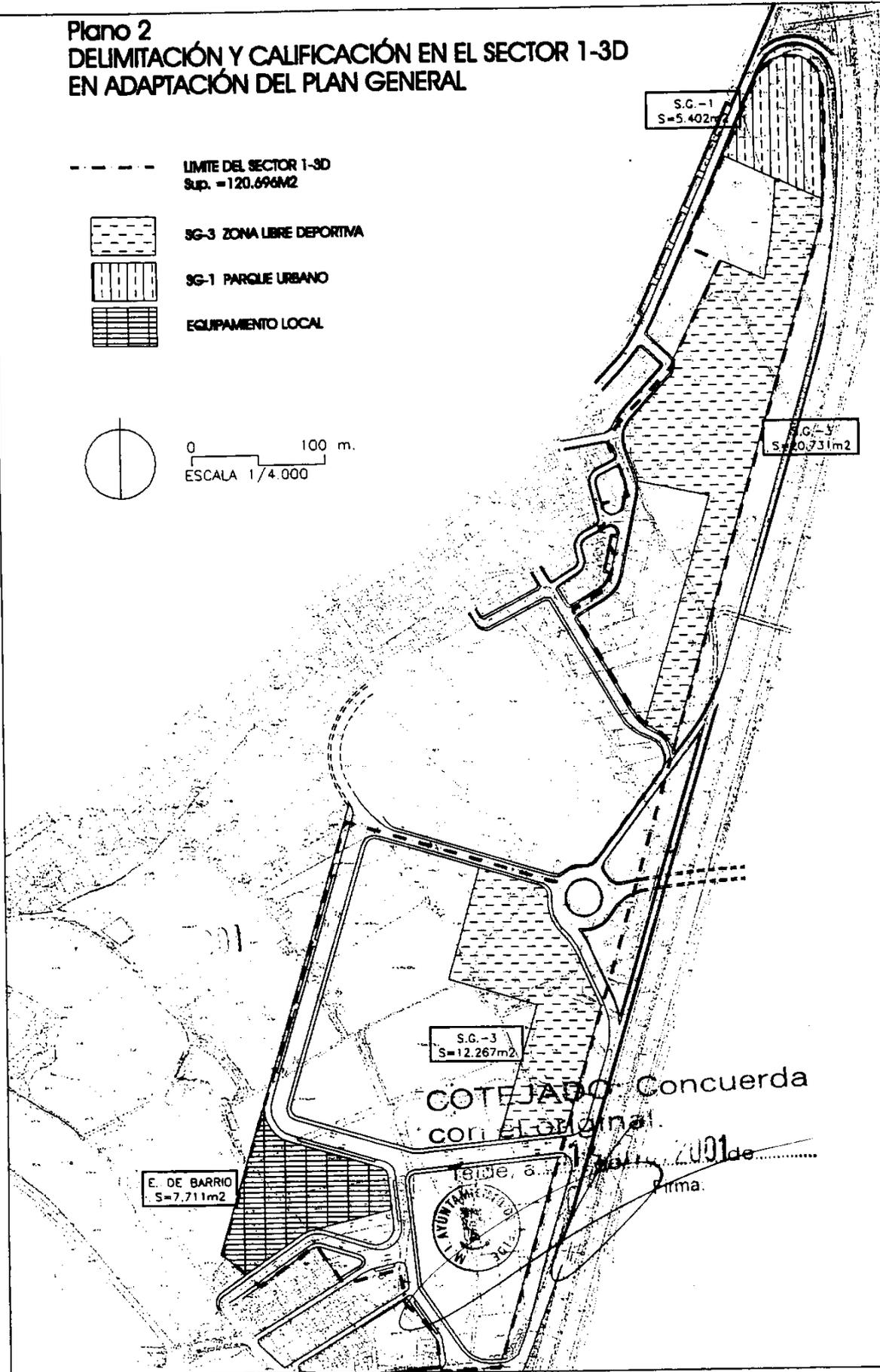
SG-1 PARQUE URBANO



EQUIPAMIENTO LOCAL



0 100 m.
ESCALA 1/4.000



PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE
TELDE (GRAN CANARIA)



TOMO II

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DEL SECTOR 1-3D

Septiembre 2000

COPIADO: Concuerda
con el original.

Telde, a de de
14 DE Septiembre 2001

J.D.A. & Asociados s.l.
con la colaboración de
AREA s.l.

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE
TELDE (GRAN CANARIA)

TOMO II 13D10001

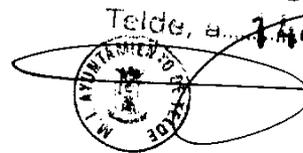
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DEL SECTOR 1-3D

Septiembre 2000

COTEJADO: Conguerra
con el original.

Telde, a 14 de Julio de 2001 de.....

Firma:



J.D.A. & Asociados s.l.
con la colaboración de
AREA s.l.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE TELDE (GRAN CANARIAS)**

**PROPUESTA DE ADAPTACIÓN A LA LOTC
DEL SECTOR 1.3-D**

INDICE DE CONTENIDOS

TOMO I

**ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL SUNP 1-3D DEL
PGOU**

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

A.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

B.- CLASIFICACIÓN DE SUELO

C.- CALIFICACIÓN DE SUELO

D.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

E.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE
ACTUACIÓN

F.- FICHA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN DETALLADA

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Telde, a 14 de septiembre de 2001

Firma:



RELACION DE PLANOS.

PLANO 1.1- DELIMITACION Y CALIFICACION EN PLAN GENERAL VIGENTE.

PLANO 1.2- DELIMITACION Y CALIFICACION EN PLAN GENERAL VIGENTE

PLANO 2. DELIMITACION Y CALIFICACION EN EL SECTOR 1-3D EN ADAPTACION DEL PLAN GENERAL

PLANO 3.- DELIMITACION SEGUN PLAN GENERAL VIGENTE Y SEGUN PROPUESTA DE ADAPTACION.

PLANO 4.- CALIFICACION Y ORDENACION DEL SECTOR 1-3D EN ADAPTACION DEL PLAN GENERAL (OPCION 1)

13 de Julio 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a de de



Firma.

TOMO II

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUSO 1-3D RESULTANTE DE LA ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL SUNP 1-3D DEL PGOU.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.- DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN
2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CONDICIONANTES
3. ESTADO ACTUAL. CARACTERÍSTICAS
- 4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
5. RELACIÓN CON EL EXTERIOR/ENTORNO
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- BASES DE LA PROPUESTA

- 1.1. Iniciativa y justificación de la actuación
- 1.2. Criterios y Objetivos de la Ordenación
- 1.3. Relación con el planeamiento vigente

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 2.1 Accesos y red viaria interior
- 2.2 Organización de los usos
- 2.3 Dotaciones y espacios libres de uso público: Sistemas Generales y Locales.
- 2.4 Parcelación
- 2.5 Regulación normativa.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de Dic de 2001



[Handwritten signature]

3.- **JUSTIFICACIÓN DE CONTENIDO AMBIENTAL (Decreto 35/1995)**

- 3.1. Criterios de diseño del paisaje urbano y medidas orientadas a mejorar la calidad urbana (Art 13.2.a apartado 6º y 13.2.d del decreto 35/95).
- 3.2.- Características naturales y patrimoniales del sector, impactos ambientales preexistentes y contenido ambiental asumido por la ordenación pormenorizada. (Art. 14.3 a y b del Decreto 35/95)
- 3.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- 3.4.- Medidas de protección del patrimonio cultural. Art. 13.b y 14.d del Decreto 35/95).
- 3.5.- Medidas minimizadoras de los efectos ambientales. (Art. 13.c del Decreto 35/95).
- 3.6.- Evaluación de las consecuencias ambientales de la Ordenación Pormenorizada del sector. (Art. 14.e del Decreto 35/95).
- 3.7.- Condiciones ambientales del Proyecto de Urbanización. (Art. 13.e del Decreto 35/95).
- 3.8.- Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental. (Art. 13.2.f del del Decreto 35/95).

4.- **CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS (Art. 13.2.a apartado 4º del Decreto 35/95)**

- 4.1.- Red de abastecimiento de agua.
- 4.2.- Red de alcantarillado
- 4.3.- Redes de electricidad y alumbrado publico.
- 4.4.- Red de telefonía.

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Telde a de de

Firma.



- 5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
- 6.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 7.- PLAN DE ETAPAS.
- 8.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- 9.- COMPROMISOS QUE CONTRAE EL URBANIZADOR COMO RESULTADO DE LA FORMULACION DEL PLAN

ORDENANZAS

TITULO PRELIMINAR

Artículo 0.1. Naturaleza y finalidad

Artículo 0.2. Relación con otras disposiciones normativas

Artículo 0.3. Objeto

Artículo 0.4. Documentos de la Ordenación Pormenorizada

Artículo 0.5. Criterios de interpretación

Artículo 0.6. Vigencia

Artículo 0.7. Adecuación a nuevas circunstancias o necesidades

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 1.1. Asignación de usos pormenorizados

Artículo 1.2. Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico

Artículo 1.3. Parcelación

Artículo 1.4. Servidumbres

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, 14 de mayo de 2001



TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Delimitación de Unidades de Actuación y Sistema de ejecución

Artículo 2.2. Promotor y Administración Actuante

Artículo 2.3. Competencias

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

Artículo 2.5. Proyecto de Urbanización

Artículo 2.6. Proyectos de Reparcelación

Artículo 2.7. Plazos de urbanización

Artículo 2.8. Plazos de edificación

Artículo 2.9. Cesiones

13 D I C 2001

TITULO III. REGULACION ZONAL DE LA EDIFICACION Y USOS

CAPITULO 1. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL Y DEFINICIONES

Sección 1. Condiciones de carácter general

Artículo 3.1. Usos: niveles de desagregación

Artículo 3.2. Franjas de ordenación básica

Sección 2 Definiciones

Artículo 3.3. Alineación

Artículo 3.4. Rasantes

Artículo 3.5. Plano de fachada

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde

14 de 2001

de

Firma:



- Artículo 3.6. Línea de edificación
- Artículo 3.7. Retranqueo
- Artículo 3.8. Separación entre edificaciones
- Artículo 3.9. Proyección del edificio
- Artículo 3.10. Superficie ocupable
- Artículo 3.11. Posición de las plantas bajo rasante
- Artículo 3.12. Coeficiente de ocupación
- Artículo 3.13. Superficie ocupada
- Artículo 3.14. Espacio libre
- Artículo 3.15. Índice de edificabilidad
- Artículo 3.16. Superficie edificable (techo)
- Artículo 3.17. Superficie edificada total
- Artículo 3.18. Superficie construida por plantas
- Artículo 3.19. Altura de referencia
- Artículo 3.20. Medición de alturas
- Artículo 3.21. Altura en plantas
- Artículo 3.22. Altura de piso y altura libre
- Artículo 3.23. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 3.24. Sótano
- Artículo 3.25. Semisótano
- Artículo 3.26. Planta baja
- Artículo 3.27. Planta de piso

3D/C2001

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Telde, a 07 de Mayo de 2001



CAPITULO 2. REGULACION DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Sección 1. Usos lucrativos

CLAVE COMERCIAL/ARTESANAL (C/A)

Artículo 3.28. Definición

Artículo 3.29. Tipo edificatorio característico

Artículo 3.30. Condiciones físicas de la parcela

Artículo 3.31. Condiciones de ocupación

Artículo 3.32. Condiciones de los espacios libres de parcela

Artículo 3.33. Condiciones de la edificación

Artículo 3.34. Protección del arbolado

Artículo 3.35. Dotación de aparcamiento

Artículo 3.36. Usos característicos y usos compatibles

Artículo 3.37. Condiciones del uso comercial

Artículo 3.38. Condiciones del uso artesanal

COTEJADO: Concuerda
con el original.

de 14 de des. 2001 de
Firma



Sección 2. Sistemas generales

CLAVE PARQUE URBANO (PU)

Artículo 3.39. Definición

Artículo 3.40. Condiciones de las parcelas, de la edificación y de los usos

CLAVE PARQUE DEPORTIVO (PD)

Artículo 3.41. Definición

Artículo 3.42. Condiciones de las parcelas de la edificación y de los usos

Sección 3. Dotaciones Locales

CLAVE. EQUIPAMIENTO (E)

Artículo 3.43. Definición

Artículo 3.44. Condiciones de las parcelas de la edificación y de los usos

CLAVE JARDINES (J)

Artículo 3.45. Definición

Artículo 3.46. Condiciones de las parcelas, de la edificación y de los usos

CLAVE VERDE DE PROTECCION (VP)

Artículo 3.47. Definición

Artículo 3.48. Red viaria

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Julio de 2001



PLANOS

INFORMACION

- I.1A- SITUACION EN EL TERMINO MUNICIPAL.
- I.1B- PLANEAMIENTO VIGENTE PLAN GENERAL.
- I.1C- PLANEAMIENTO VIGENTE PLAN ESPECIAL.
- I.2A.1- TOPOGRAFICO.
- I.2A.2- TOPOGRAFICO.
- I.2B- USOS, VEGETACION Y CALIFICACION EXISTENTE.

COTEJADO: Concur: 1a

CON EL ORIGINAL

Telde, a 14 de de

ORDENACION

- O.1- ESTRUCTURA PROPUESTA Y ENCAJE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- O.2.1- CALIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA.
- O.2.2- CALIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA.
- O.3.1.- RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.3.2.- RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.4- RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES.
- O.5a.1- ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA TENSION.
- O.5a.2- ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA TENSION.
- O.5b.1- ESQUEMA DE LA RED DE BAJA TENSION.
- O.5b.2- ESQUEMA DE LA RED DE BAJA TENSION.
- O.5c.1- ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
- O.5c.2- ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
- O.5d.1- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- O.5d.2- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- O.5e.1- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE RIEGO.
- O.5e.2- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE RIEGO.
- O.5f.1- ESQUEMA DE LA RED DE CONTRA-INCENDIO.
- O.5f.2- ESQUEMA DE LA RED DE CONTRA-INCENDIO.
- O.5g.1- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE ALCANTARILLADO.
- O.5g.2- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE ALCANTARILLADO.
- O.5h.1- ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONIA.
- O.5h.2- ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONIA.
- O.6- IMAGEN DE ORDENACION.
- O.7- SERVIDUMBRE
- O.8- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION DEL SECTOR 1-3D.
- O.9- PLAN DE ETAPAS.

2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Teide, a 14 de Julio de 2001
Firma:



TOMO II

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
SUSO 1-3D RESULTANTE DE LA ADAPTACIÓN
A LA LOTC DEL SUNP 1-3D DEL PGOU

13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Dic. 2001 de

Firma:



MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN

13 DIC 2001

Los terrenos objeto de la presente Ordenación Pormenorizada que se corresponden con el sector 1-3D del Plan General vigente de Telde (Gran Canaria) se sitúan en la margen oeste de la autopista GC-1, (ver plano I.1a) y presentan una forma irregular, sensiblemente alargada, con los siguientes límites:

. Al este, la franja de dominio público de la autovía a lo largo de un frente de 1.050 m. comprendido entre la vía de acceso N. al núcleo de La Pardilla (p.K 8, junto a la pasarela peatonal existente) y el camino de acceso al núcleo urbano contiguo a los viveros Pérez Ortega.

. Al oeste, según una línea muy quebrada que se adapta sucesivamente a los límites del suelo urbano de la Pardilla-Norte, el ámbito del Estudio de Detalle UA-1.3D La Pardilla; continúa según la directriz vial perpendicular a la GC-1, que la cruza por debajo y luego quiebra en dirección norte-sur paralela a la autovía en una longitud de 335 m.

. Desde el punto anterior arrancaría el límite sur, nuevamente según una línea muy quebrada adaptada al límite del núcleo urbano de las manzanas del sur de La Pardilla.

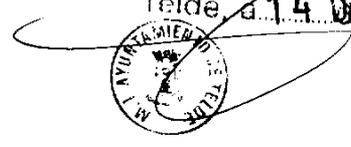
Esta delimitación si bien responde esencialmente, a la establecida en el Plan General vigente es el resultado de introducir algunos ajustes y correcciones cuya descripción y justificación se exponen con amplitud en el Tomo I de este documento (dándose aquí por reproducidas) las cuales se han adoptado para mejorar las condiciones de viabilidad y de gestión urbanística del sector. La superficie total asciende a 120.696 m2.

Los terrenos presentan unas características, en cuanto a relieve, de gran planeidad pues su pendiente media hacia la autovía oscila entre el 1 y el 2%, haciéndose mayor en el ámbito mas meridional, donde se llega a alcanzar el 3%.

COTEJADO: Concordancia con el original.

Telde a 14 Dic 2001 de.....

Firma:



13D/C2001

2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CONDICIONANTES

El Plan General de Ordenación de Telde fue aprobado definitivamente en 1995 y con posterioridad fue objeto de Modificación Puntual aprobada definitivamente el 6 de mayo de 1998. Esa Modificación además de alterar los límites originarios del sector I-3D, excluyendo del mismo los terrenos correspondientes a las instalaciones de COALCA que pasaron a ser clasificadas como suelo urbano, introdujo como uso compatible el comercial, estableciendo como límite para la edificabilidad correspondiente a dicho uso la condición de no superar el 50% de la señalada para el conjunto del sector. (ver plano I.1.b).

A su vez, en desarrollo del Plan General se formuló y aprobó definitivamente el Plan Especial de Márgenes de la CG-1 en cuyo ámbito más amplio quedaba incluido el referido sector I-3D. (ver plano I.1.c).

El conjunto de determinaciones normativas establecidas por ambos instrumentos de planeamiento -Plan General modificado y Plan Especial de la GC-1- en tanto constituyen el planeamiento vigente en la actualidad, han sido respetadas en la presente Ordenación Pormenorizada.

La ficha de características del sector que recoge el Plan General (incluida la citada Modificación) contiene únicamente los siguientes datos:

- Usos compatibles: Camping, Deportivo, Urbano, Artesanía, Comercio (hasta un 50% de la edificabilidad del sector), Telde, a... de... de.....

- Ocupación máxima: 30%

- Índice de edificabilidad: 0,3 m²/m².

COTEJADO: Concuerda

con el original



Firma:

Los condicionantes básicos que derivan del Plan General son los siguientes:

a) Creación de una pieza territorial de uso mixto, incluido el comercial, con fuerte dotación de equipamiento y espacios libres y deportivos.

b) Creación de una trama de gran escala sin renuncia a una cierta conectividad selectiva con el complejo viario local de La Pardilla.

c) Establecimiento de las grandes conexiones viarias con la autovía principalmente a través de un paso bajo la misma con enlace en diamante incompleto, con glorieta completa en contigüidad con el sector, definido en el P.G. con un diámetro interior de 30 m.

d) Previsión de sistemas generales deportivo (32.322 m2.) y verde (5.400 m2..) y un equipamiento de barrio (7.700 m2.).

El Plan General, como se ha dicho fue desarrollado por el "Plan Especial de Márgenes de la GC-1", el cual establece determinadas especificaciones complementarias que se recogen tanto en el plano adjunto (plano I.1c) como en el cuadro que se presenta a continuación. Como condicionantes a la Ordenación Pormenorizada por su complementariedad con las especificaciones del Plan General merecen destacarse las siguientes:

- Señalamiento del uso comercial dentro de los usos permitidos (compatibles) como consecuencia de la mencionada Modificación Puntual del Plan General.

- Distribución de dos zonas (FF y FE) a efectos de la regulación de la edificación, con los siguientes parámetros básicos:

COTEJADO: **Concuerda**
con el original.

Telde, a 14 de Diciembre de 2001
Firma:



	Franja FF	Franja FE
Tamaño mínimo de parcela	750 m2.	1.800 m2.
Fachada mínima parcela	17,5 m.	50 m.
Retranqueos:		
A vial de acceso	10 m.	-
A franja FF	-	15 m.
Laterales	2,5 m.	5 m.
Trasero	5 m.	5 m.
Edificabilidad/Aprovechamiento	0,6 m2/m2	0,7 m2/m2
Altura máxima	6 m.	9 m.
Fachada mínima edificios	10 m.	40 m.

- Disposición de los volúmenes edificados que dote al sector de configuración morfológica unitaria con creación de fachada urbana recualificadora, creando un cierto gradiente de escala y fraccionamiento de volúmenes según dos franjas, una mas próxima a la autovía (FF) y otra en segunda línea (FE).

- Concepción ambiental y del sistema de espacios libres ajardinados atendiendo a la creación de "pasillos verdes" de traza transversal a la GC-1 (aperturas de vistas), así como de un frente sobre las áreas de servidumbre y primera franja de protección asimismo arbolado (acompañando a la misma), todas ellas con especies predominantemente autóctonas y/o endémicas.

13 DIC 2001

11 3D I.C. 2001

FICHA DE PLAN ESPECIAL DE CONJUNTO DE LOS MÁRGENES DE LA GC-1

SUNP	SUNP.1.3.d.	
Superficie de protección viaria S.P.	20.375 m ²	
Superficie total PAU ¹	138.000 m ²	
Superficie de suelo afectada ²	158.375 m ²	
Usos Compatibles ³	Camping, Deportivo, Parque Urbano, Artesanía, Comercial	
Usos Incompatibles	El resto	
Edificación Global	0.3 m ² /m ²	
Ocupación Máxima	30%	
Sistemas Generales Adscritos ⁴	SG-1 Espacios Libres	5.400 m ²
	SG-3 Espacios Deportivos	33.000 m ²
	SG-4 Administrativo	
Dotaciones Locales	7.700 m ²	

¹ Superficie correspondiente al sector I-3D antes de la Modificación Puntual aprobada en 1998.

² Sería el resultado de considerar la franja comprendida entre la de 8 m. de dominio público establecida en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y la ampliación a 25 m. efectuada en el Plan Especial. Conforme al artículo 16 de las Normas de éste, dicha ampliación así como el resto de la franja de servidumbre (SP) "se consideran aportación de la propiedad y en su caso del Ayuntamiento y computan a los efectos de cálculos de edificabilidad y ocupaciones".

³ El alcance del término "compatible" ha de entenderse por referencia a lo que la Ley del Suelo vigente en el momento de la redacción del P.E. establecía en relación con el suelo urbanizable no programado ("señalamiento de usos incompatibles"), y por tanto no con el significado que a ese mismo término suele darse en las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo, en las que la compatibilidad, con referencia a los usos principales o característicos, designa a los demás que se permiten en una cierta proporción por ser complementarios, asociados, etc.

⁴ Cifras redondeadas respecto a las establecidas en el Plan General.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de Diciembre de 2001



Firma:

3. ESTADO ACTUAL. CARACTERÍSTICAS

Los terrenos descritos se encuentran en buena parte vacantes y sin uso, si se exceptúan las instalaciones de los viveros de Pérez Ortega ubicados en su extremo sur, y algunos invernaderos dispuestos a lo largo del camino que surca actualmente el sector en dirección Norte-Sur. El resto del sector está formado por antiguos terrenos de labor, en su práctica totalidad abandonados o en barbecho, con muy escasa vegetación arbórea o arbustiva, y presencia de unidades aisladas de palmeras o palmitos. Es de destacar además la existencia de un importante pozo de agua cuya conservación se estima procedente.

Ambiental y paisajísticamente el espacio se encuentra muy deteriorado por abandono, presencia de plásticos y cercas (cañizos) de fincas (derivados del antiguo uso agrícola), vertidos y otros residuos urbanos. En las fotografías de las páginas siguientes así como en el plano I.2.b se han reflejado los elementos que caracterizan al sector en su situación actual. En el apartado correspondiente al desarrollo del Decreto 35/95 de ésta Memoria, se realiza una pormenorizada descripción de las condiciones ambientales y paisajísticas en presencia.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de DIC. 2001 de
Firma: _____





APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2009



2

COTEJADO: Concuerda
con el original.

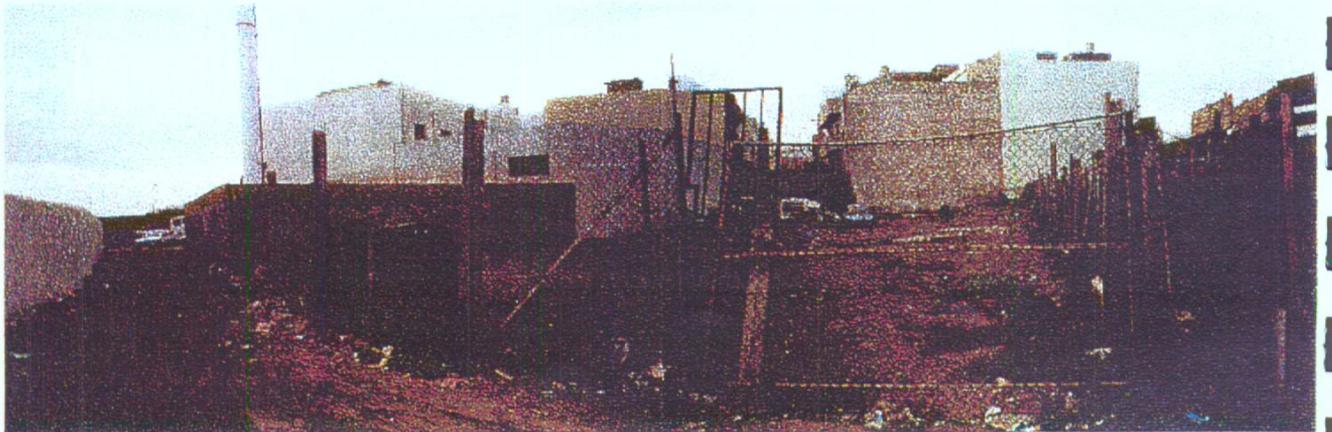
Telde, a 14 DIC. 2009 de Firma:



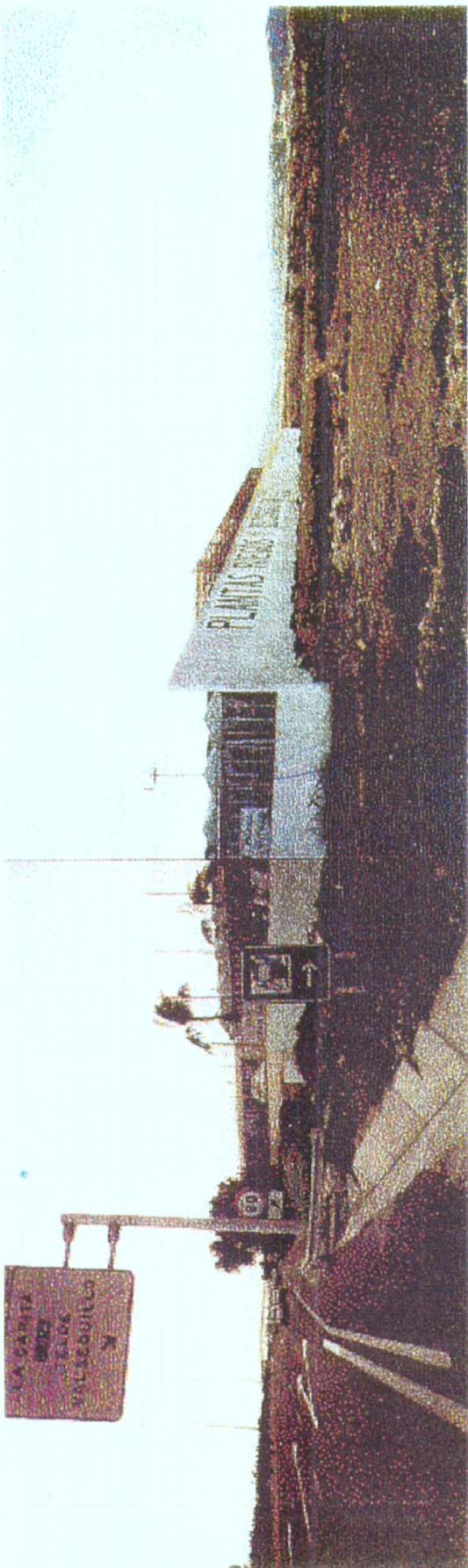
A large, handwritten signature in blue ink, written over the date and the word "Firma:".



3



4



5

OTAJADO: Concurse
on el original,
elde, a... de... de
Firma:



REGISTRADO EN EL PLENO:
13 de Julio de 2001



6



7 CO JADO: Concuenda
CO original.
a. 14 DIC. 2001 de..... de.....



Firma:

[Handwritten signature]

8



11 3 DIC 2001

COTEJADO: Con
con el original.

Teide, a... de... 2009



Firma:



9



10

AYUNTAMIENTO PLENO
13 DIC 2001



11

4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el ámbito objeto de ordenación pormenorizada, no existen otras infraestructuras que el ya mencionado pozo de agua y restos inservibles de los precarios sistemas de riego que abastecieron la zona en el pasado.

En el entorno inmediato y ligado a los núcleos urbanos colindantes, existen elementos de infraestructuras propios de usos urbanos (agua de abastos, electricidad y telefonía), si bien es en el entorno del Polígono de La Mareta, situado al otro lado de la Autopista y en dirección Este, donde éstos servicios públicos, presentan características adecuadas para una eventual conexión de las futuras redes de servicio del Sector.

COTEJADO: Concuera
con el original.

Telde, a 13 DIC 2001 de.....
Firma:



13DIC2001

5.- RELACIÓN CON EL EXTERIOR/ENTORNO

La configuración y posición del sector en relación a la Autopista -con su potencialidad de creación de una fachada "urbana" de 1 Km.-, como a su compleja "trasera" de contactos discontinuos con La Pardilla, demanda un considerado tratamiento de su ordenación al que tanto el Plan General como el Especial dan respuesta y al que la presente Ordenación Pormenorizada ha de ajustar y desarrollar atendiendo fundamentalmente a los siguientes aspectos:

- a) Conexiones viarias/tráfico
- b) Fachada a la autovía: volumetría y usos.
- c) Contactos con el núcleo urbano: viario local y usos.

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Telde, a 14 de 2001 de



13DIC2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 1 de DIC 2001 de
Firma



6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según información facilitada por Promociones Hornera S.L. a cuya iniciativa responde la presente Ordenación, dicha sociedad es propietaria de la mayor parte de los terrenos incluidos en el sector, en el que además existe otra finca ocupada actualmente por las instalaciones de los viveros Pérez Ortega. La descripción registral de las fincas de las que es titular Promociones Hornera S.L. es la siguiente:

1.- Resto de terreno situado donde dicen la PARDILLA, PONCE, en el pago de "TAIBABAL", en el Término municipal de Telde, que en su totalidad media cuatro hectáreas, doscientas una áreas, dieciseis centiáreas, cinco mil novecientos setenta y cinco centímetros cuadrados, que linda: Naciente, herederos de D. Juan Pulido Rodalna, D. José Pérez Báez, y otros, herederos de D. Juan Pulido Rodalna y autovía las Palmas aeropuerto de Gando; Poniente, D. Antonio Benítez, herederos de D. Silvestre Ojeda, herederos de D. Miguel Pulido y Antonio Peña, D. José Rivero Medina. Resto de la finca de la cual se segregó y finca de herederos de D. Tomás Sacarias Santana: al Norte, con urbanización de D. Manuel Conde quintas; norte con camino Real; D. Tomás Santana, D. Miguel Torres y D. Diego Hernández, D. Antonio Benítez Santana y de los hermanos Ojeda Martín, Cantonera y Riego de varios, que la separa de la finca llamada "Manrique", con Urbanización de D. Manuel Conde Quintas; y Sur finca de D. Manuel Naranjo Pérez, Laminaciones Lesaca, y con herederos de D. Agustín Castro Ojeda, con serventía propiedad de d. José Luis Pérez Navarro, que es de cuatro metros y medio de ancho, y cuyo margen izquierdo subiendo de naciente a poniente es el lindero sur de la finca matriz. - A esta finca entra una tubería de 20 centímetros que parte del estanque de D. José Santana, otra tubería de drena que parte del estanque de D. Tomás Oliva Chil, y tiene derecho al riego normal de la finca por una acequia de varios.

2.- Cercado de tierra labradía de senano denominado "Collado", sito en el pago del Tabalbal, en el término Municipal de Telde. Confina por el Naciente y Norte, con capellanía de D. Agustín de la Nuez, conocida por Hoya de Niz; por el Poniente con terrenos de herederos de D. Francisco García Marrero; y por el Sur con la Hoyas de D. Felipe que fueron de D. Manuel Castro. Tiene de cabida dos hectáreas, tres áreas, cincuenta y nueve centiáreas, cuarenta decímetros cuadrados, pero según reciente medición pericial su verdadera superficie es de dos hectáreas, cuarenta y cuatro áreas y treinta y una centiáreas.

3.- Un cercado de tierras de pan sembrar situado en el Tabaibal, llamado Hoya de En la, en el término Municipal de Telde, que linda, al Norte con finca de D. Carlos Navarro y Ruiz; al Sur con D. Manuel Naranjo Pérez; al Naciente con tierras de D. Antonio Padrón López y Dña. Pino Rodríguez Queglós; y al Poniente, con las de D. Silvestre Ojeda Medina. Mide dos hectáreas, setenta y

13DIC2001

cinco áreas y diecisiete centiáreas; pero según reciente medición pericial, su verdadera superficie es de tres hectáreas, treinta áreas, veintitrés centiáreas.

4.- Suerte de terrenos labradías que denominan Llano Grande, situado en el Pago del Tabalba, en el Término municipal de Telde. Linda al Naciente, con la orilla del mar, por el Poniente con terrenos de la capellanía que posee el presbiterio D. Agustín de la Nuez, por el Norte, con herederos de Don Fernando Dash Cambreleng y los de D. Sebastián Romero; y por el Sur con los de D. Silvestre Ojeda Betancort. Mide tres hectáreas, sesenta y cinco áreas, noventa y cuatro centiáreas, setenta y seis decímetros cuadrados, pero según reciente medición pericial, su verdadera superficie es de cuatro hectáreas, treinta y nueve áreas, trece centiáreas; contiene como accesorios estanque, casa y gañanía.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Julio de 2001 de.....

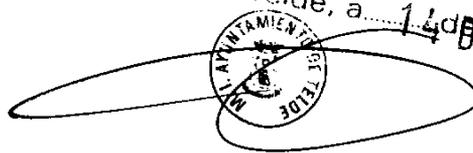
Firma:



17 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 DIC 2001 de.....
Firma.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

13 DIC 2001

1.- BASES DE LA PROPUESTA

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Telde, a 14 DIC 2001 de
Firma.



1.1. Iniciativa y justificación de la actuación

La presente Ordenación Pormenorizada del Sector I-3D del PG de Telde se efectúa a iniciativa de Promociones Hornera S.L. en tanto propietario mayoritario (en proporción superior al 60%) de los terrenos incluidos en el mencionado sector.

El carácter estratégico del mismo, unido a la fuerte dinámica (y expectativas) de los procesos edificatorios de este amplio enclave territorial de la GC-1, justifican la conveniencia y oportunidad de esta actuación de planeamiento cuyo objeto primordial es el de vertebrar un polo de actividades y servicios configurando una fachada a la autovía de mayor unidad morfológica y contribuyendo a reordenar los bordes urbanos del núcleo de la Pardilla.

1.2. Criterios y Objetivos de la Ordenación. 13 DIC 2001

La actuación en el sector, respondiendo a los condicionantes y oportunidades reseñados en la Memoria Informativa y a las razones de su conveniencia y oportunidad, se plantea y desarrolla conforme a los siguientes objetivos:

. En su vertiente territorial, contribución a la formación de un enclave estratégico sobre la GC-1 de actividades y servicios comerciales y dotacionales.

. En su vertiente urbanística, resolver la ordenación de gran escala planteada en el Plan General, en su adecuada relación viaria con la GC.1 y su articulación (viaria y de usos) con la trama menuda de la Pardilla.

. Ambientalmente, dotando a la pieza -y en particular a la fachada a la GC-1,- de una configuración morfológica y arquitectónica unitaria y recualificadora.

1.3. Relación con el planeamiento vigente

La Ordenación Pormenorizada desarrolla las determinaciones vinculantes tanto del Plan General como del Plan Especial de los Márgenes de la GC-1 e interpreta sus indicaciones y determinaciones, ajustando y detallando su ordenación.

. En relación a su superficie y límites, y teniendo en cuenta la exclusión del sector de los terrenos de COALCA (incorporados como suelo urbano según Modificación Puntual del Plan General de Telde aprobada definitivamente con fecha 6 de marzo de 1998 y desarrollados mediante el Estudio de Detalle), se

introducen algunos ajustes para su adecuación a la realidad que proporciona la cartografía actualizada con posterioridad a la aprobación del Plan General, así como para mejorar la gestión del planeamiento. Tales ajustes afectan fundamental al límite Oeste así como los bordes Norte y Sur del núcleo de la Pardilla, y al vértice norte, junto a la Autopista, para optimizar la ordenación y superficie del Sistema General Deportivo.

En cuanto a la viabilidad estructural y de conexión con la GC-1, se mantiene la organización viaria prevista por el PG, que bascula sobre el paso bajo vías y su glorieta al oeste de la misma, manteniéndose las conexiones viarias menores con las tramas urbanas colindantes, con ajustes de traza mínimos, tales como los de la vía situada entre el sector y los terrenos de Coalca/Macro, para preservar el pozo existente, y los del entorno de los actuales viveros que se reordena para permitir el mantenimiento de dichas instalaciones y ello sin menoscabo de un trazado racional. No se altera el concepto del anillo ó manzana viario(a) estructurante al que alude el Plan Especial.

En cuanto a sus condiciones de zonificación y uso, se plantea el reajuste ó relocalización de los suelos destinados a Espacios Libres y Dotacionales para su mejor servicio al núcleo de la Pardilla, sin merma de su superficie, al objeto de liberar los terrenos actualmente ocupados por los viveros de la calificación de Parque Urbano que el Plan General señalaba, dándole a tal parcela uso lucrativo, que además de resultar acorde con su posición de primera línea de Autopista, permite el mantenimiento de su actual uso (viveros).

En sus condiciones de edificación, ocupación y parcelación tal y como se recoge en el Cuadro de Características y en la Ficha Urbanística incorporada en el Tomo I del presente Documento se mantienen todas las determinaciones que establece el planeamiento vigente.

Paisajística y ambientalmente se da respuesta a los criterios del Plan Especial en cuanto a la unidad morfológica y arquitectónica del frente a la GC-1.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 1 de de
Firma:



2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1 Accesos y red viaria interior

El sector, en cuanto a sus usos básicos, es dependiente de la autovía GC-1 y en particular del nuevo paso bajo vías previsto por los Planes vigentes -General y Especial-, y su glorieta y ramales de entrada y salida de aquella.

Con ello se diversifican los accesos a las nuevas actividades comerciales -a través de tal acceso y glorieta-, de los de La Pardilla y la Urbanización de las Remudas dependientes de la SV-3 (Via-local) el primero y, el nudo propio sobre la GC-1 y la VIR-2 (Cabildo), la segunda.

La red viaria básica interior, gravita sobre la glorieta y ramales de acceso y se forma a través de un anillo estructural de doble sentido y cuatro carriles -excepto en los ramales de incorporación y salida a la GC-1 que solo puede tener sentido único-. Dicho anillo se conecta además a la trama viaria de la Pardilla diversificándose itinerarios.

2.2 Organización de los usos

El sector se ordena, siguiendo las determinaciones del Planeamiento vigente, con una solución respecto a los usos que distingue dos grandes zonas y un enclave menor:

. Al norte de la glorieta y acceso principal se dispone una parte de la zona dotacional deportiva y de parque urbano (relocalizando la posición prevista en el PG de Telde, para mejor servicio del núcleo de la Pardilla), así como dos "manzanas" con frente a la carretera de borde del núcleo de la Pardilla, con uso comercial y de actividades (artesanía).

. Al sur y con frente a la GC-1, se conforma el resto de la zona dotacional deportiva y el área comercial y de actividades (artesanía), alimentada por el anillo viario principal, conformando dos manzanas: una con extensión total de 27.598 m²., y la otra sobre los viveros de Pérez Ortega con una superficie de 11.413 m².

. Al Sureste, y en contacto con la Pardilla sur, el enclave dotacional local y zona verde (jardines).



Telde, a 14 de Diciembre de 2001

Firma:

13 DIC 2001

2.3 Dotaciones y espacios libres de uso público: Sistemas Generales y Locales.

Se dota al Sector de un gran sistema general con dos zonas deportivas cuya superficie total asciende a 33.000 m². dispuestas a lo largo y en primera línea de la GC-1, y un parque urbano lineal de 5.400 m², ubicado en el extremo norte del sector, próximo al núcleo de la Pardilla.

Contiguo al núcleo sur de la Pardilla se dota al sector de un enclave dotacional integrado de cerca de una hectárea, configurado por el Equipamiento de Barrio (7.711 m².) y zonas verdes con una extensión total de 1.193 m². que junto con el resto de las calificadas para este uso con carácter de dotación local (y con independencia del Sistema General Parque Urbano) totalizan 3.291 m².

El entorno del acceso viario principal al sector -paso bajo vías y glorieta- se diseña mediante una serie de espacios ajardinados, cualificando ambientalmente este enclave de máxima representatividad.

COTEJADO: Concuerda con el original.

2.4 Parcelación

El plano 0-6 de Imagen de Ordenación Indicativa recoge en su mayor parte... con alcance indicativo, una parcelación razonablemente ajustada a la demanda de las actividades de potencial implantación.

Con independencia de las determinaciones de obligado cumplimiento que al respecto se recogen en las Ordenanzas, se indican las siguientes condiciones para la parcelación:

. Parcelas dotacionales y de espacios libres públicos, indivisibles en su delimitación propuesta.

. Gran parcela en la manzana de actuales viveros (11.413 m².). En el resto de las manzanas de uso comercial/artesanal parcelas de superficie mínima superior a 3.500 m².

2.5 Regulación normativa.

La regulación de la edificación se realiza distinguiendo las siguientes Ordenanzas o Claves:

Usos lucrativos:

- Comercial y artesanal (C/A)
- Deportivo Privado (D.Pr)

Usos no lucrativos:

- Parque Urbano (PU)
- Parque Deportivo (PD)
- Jardines (J)
- Verde protección (VP)
- Equipamiento básico (E)
- Red viaria (RV)

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 DIC. 2001 de



Firma:

13 DIC 2001

13 DIC 2001

3.- JUSTIFICACIÓN DE CONTENIDO AMBIENTAL (Decreto 35/1995)

3.1. Criterios de diseño del paisaje urbano y medidas orientadas a mejorar la calidad urbana (Art 13.2.a apartado 6º y 13.2.d del decreto 35/95).

En la Normativa Urbanística se ha desarrollado de manera exhaustiva todos aquellos aspectos que resultan determinantes del resultado formal de proceso constructivo, haciendo especial hincapié en las alturas de la edificación, disposición de huecos, edificaciones por encima de la altura reguladora, volados y demás elementos volumétricos de la edificación, así como en lo que se refiere a las condiciones de Seguridad, Medio Ambiente y Estéticas en las que se aborda un exhaustivo repertorio de medidas destinadas a garantizar una mínima calidad del proceso constructivo.

Así mismo, se ha previsto una decidida intervención de la entidad promotora, en los aspectos relacionados con el mobiliario urbano y la jardinería. En este respecto, se establecen algunas determinaciones de ordenación de gran interés paisajístico.

En primer término, los frentes edificatorios, estarán matizados en la zona de contacto con la GC-1, por la implantación de una primera fachada vegetal situada en la Franja SP (servidumbre de protección) cuya anchura supera en 17 metros el mínimo exigido por el Reglamento de la Ley de Carreteras de Canarias.

En un segundo frente que coincide con la Franja FF de la manzana Nº 1 se establece una ordenanza de arbolado destinada a paliar el efecto negativo que puedan generar las explanadas de aparcamientos exteriores al servicio de los usos comerciales previstos. Este complejo vegetal está destinado tanto a mejorar la imagen urbana resultante, como a atenuar la polución acústica que pueda generar la Autopista.

De otra parte, toda toda la red viaria del Sector estará dotada de masa vegetal, lo que ayudará a paliar los eventuales desajustes cromático o de calidad edificatoria.

Supletoriamente a estas determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada son de obligado cumplimiento en lo que resulten de aplicación, las que establece el Plan General vigente en la Parte IV Capítulos 2 y 3 y el Plan Especial de Margenes de la GC-1, en los Artículos 26 a 34 de sus respectivas Normativas Urbanísticas.

OTTEJADO: Concuerda
on el original.

de, a de DIC. 2001
Firma

3.2.- Características naturales y patrimoniales del sector, impactos ambientales preexistentes y contenido ambiental asumido por la ordenación pormenorizada. (Art. 14.3 a y b del Decreto 35/95)

Los terrenos objeto de la presente, conforman una suave ladera de una pendiente media aproximada del 3 % que desciende desde el borde Este del núcleo de La Pardilla hasta la Autopista GC-1 y que limita por el Norte y Sur con las edificaciones del mismo.

Hasta hace unos veinticinco años, estos terrenos estuvieron dedicados al cultivo agrícola en invernaderos, proceso respecto del cual persisten algunas de estas instalaciones aisladas y sobre todo una gran acumulación de desechos de los que han sido demolidos, entre los que destaca una gran presencia de restos de plástico, indicios aislados en forma de bancales y unas viejas y semiderruidas edificaciones agrarias.

13 DIC 2001

Este proceso se vio acompañado de la extracción en algunas zonas de la capa superficial de tierra destinada a su reutilización en otras fincas del cultivo.

Consecuencia de ello, hoy no encontramos ante un terreno yermo y en gran medida alterado, correspondiente a la fase previa de su inequívoco destino urbano, que ha sido materializado, tanto por las condiciones urbanísticas circundantes, como por los propios objetivos del Plan General vigente.

Desde el punto de vista de los valores naturales presentes, en el Anexo I, se aporta un informe elaborado por técnico competente, en el que se acredita la carencia de recursos naturales dignos de ser considerados desde el punto de vista de su valor natural.

Por lo que respecta a los recursos patrimoniales no existen elementos dignos de mención tanto desde el punto de vista arquitectónico, como etnográfico, ni indicios de que los haya habido en el pasado salvo un pozo situado al sur de la parcela ocupada por MACRO, cuya interés hidráulico recomienda su preservación.

Por lo que respecta a posibles recursos arqueológicos, en el Anexo II, se aporta igualmente un informe suscrito por técnico competente que acredita la ausencia de vestigios arqueológicos de cualquier tipo, lo que no excluye la posibilidad de que pudieran aparecer en el futuro, cuando se inicien las labores de excavación, en cuyo caso se estará a lo previsto al respecto en la Ley 4/99 de Protección del Patrimonio Histórico Canario.

La no existencia de una problemática ambiental minimamente significativa, con excepción del aspecto de contaminación de residuos agrarios ya,

13-D-102001

conforma un diagnóstico ambiental carente de significación de cara a mediatizar el desarrollo del sector por condicionantes ambientales preexistentes.

Partiendo pues de una situación en la que no existen valores ambientales de interés de cara a su incorporación al proceso urbanístico, que puedan coadyuvar a mejorar la calidad urbana de la promoción, todo el esfuerzo de diseño ambiental de esta ordenación pormenorizada, habrá de ir necesariamente orientado a la conformación de un paisaje urbano que mejore significativamente el que de ha venido desarrollándose en los últimos años en los márgenes de la Autopista GC-1, en los términos previstos en el Plan Especial de Margene de la misma.

3.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Ya hemos comentado, la inexistencia de usos específicos de los terrenos objeto de ordenación, una vez que se han abandonado los primitivos usos agrícolas, por lo que habremos de concluir que estamos ante unos terrenos expectantes desde el punto de vista urbano.

Otro tanto cabe decir respecto de las edificaciones existentes. Estas se limitaban a ruinas aisladas de edificaciones agrícolas que han sido demolidas para evitar la ocupación clandestina de las mismas.

Tampoco existen infraestructuras específicas dentro del sector salvo el tendido eléctrico de UNELCO que lo atraviesa y el pozo al que nos hemos referido anteriormente y que se reflejan en cuanto a su posición en los planos de información correspondientes.

En el perímetro exterior del sector, se sitúan las redes de agua potable y telefonía que se reflejan en los planos de información, y que atienden los suministros de los núcleos urbanos preexistentes.

3.4.- Medidas de protección del patrimonio cultural. Art. 13.b y 14.d del Decreto 35/95).

Al analizar los valores naturales y patrimoniales del área de actuación, hemos puesto de manifiesto la inexistencia de elementos de esta naturaleza que merezcan ser considerados desde el punto de vista protectivo.

Al respecto se aportan sendos informes de técnicos especialistas en los anexos correspondientes, por lo que no resulta pertinente el establecimiento de medidas protectivas específicas.

3.5.- Medidas minimizadoras de los efectos ambientales (Art. 13.c del Decreto 5/95).

Los efectos ambientales derivados del desarrollo de este sector están relacionados con la evacuación de aguas residuales y pluviales, evacuación de humos y vahos, evacuación de residuos sólidos y movimiento de tierras.

Al respecto se han previsto las siguientes medidas de control, que tendrán carácter vinculante para todas las actuaciones de urbanización o edificación que deriven de la presente Ordenación Pormenorizada.

Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes y colectores interiores las haga llegar al alcantarillado urbano o depósito particular de almacenamiento.

Evacuación de Aguas Residuales. Vertidos.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se dimensionarán por su capacidad de evacuación, sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

La evacuación de aguas residuales, deberá acometer forzosamente a la red de alcantarillado por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Todo vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas o degradar el dominio público hidráulico, habrá de someterse a los sistemas de tratamiento adecuados a la naturaleza de la actividad que los produzca, y requiere autorización administrativa, que ha de ser emitida por el Consejo Insular de Aguas, bajo las condiciones que se establecen en el presente Reglamento. Esta autorización no exime de la necesidad de obtener las demás autorizaciones y concesiones legalmente exigibles.

Cuando el vertido pueda dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si un estudio hidrogeológico previo demostrase la inocuidad del vertido.

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la correspondiente autorización del vertido.

Se incorporarán condiciones específicas a las autorizaciones o licencias relativas al establecimiento de actividades susceptibles de degradar el dominio público hidráulico, entendiendo por tales aquellas cuyos procesos pueden afectar negativamente al dominio público hidráulico y su entorno.

En esta categoría se incluyen especialmente la evacuación de residuos mediante acumulación, enterramiento o creación de vertederos de sustancias sólidas en el suelo, canteras, excavaciones, y otras de análoga naturaleza.

En cualquier caso, los vertidos cumplirán las normas establecidas en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

Evacuación de Humos y Vahos.

COTEJADO: Concuerda con el original

En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, a fin de que dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Salvo cuando concurren circunstancias insalvables, y siempre que se adopte una solución estética adecuada, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación, para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de

COTEJADO: Concuerda
con el original.

humos causa perjuicios al vecindario o bien sistemas de corrección
manifiestamente mejorables.



Serán de aplicación cuantas disposiciones legales o reglamentarias sobre
contaminación atmosférica estén vigentes en cada momento.

Evacuación de Residuos Sólidos.

La eliminación de los residuos sólidos urbanos deberá llevarse a cabo
evitando toda influencia perjudicial para el suelo, la vegetación, la fauna, la
calidad del aire y de las aguas y, en general, todo lo que pueda atentar
contra los seres vivos, los recursos naturales y calidad ambiental del lugar
donde viven.

Los productores o poseedores de residuos sólidos urbanos deberán tratarlos
adecuadamente, adoptando en su tratamiento, transporte y vertido las
medidas de seguridad adecuadas a la naturaleza, toxicidad o peligrosidad de
su contenido, y poniéndolos a disposición del Ayuntamiento, o de las
personas o Administraciones Públicas en las condiciones que determinen las
Ordenanzas municipales, las determinaciones del Plan Insular de Residuos
Sólidos (PIRS) y, en su caso, las normas legales y reglamentarias aplicables
por razón de la materia o actividad.

Deberá acreditarse, en cualquier caso, la inscripción en el Registro de
Productores de Residuos Tóxicos de la Comunidad Autónoma de Canarias

Sin perjuicio del deber de los productores o poseedores de residuos de
informar al Ayuntamiento sobre el origen, cantidad y características
especiales de residuos que puedan producir trastornos en su tratamiento y
transporte, cuando el Ayuntamiento considere que los residuos sólidos
presentan características que los hagan tóxicos y peligrosos, de acuerdo con
los informes técnicos correspondientes, exigirá al productor, poseedor o
gestor de los residuos que, previamente a su recogida y tratamiento, realice
un tratamiento adecuado para eliminar o reducir en lo posible esas
características, y adopte las medidas preventivas idóneas para garantizar la
seguridad y la calidad ambiental de los seres vivos, de los recursos
naturales, de los bienes culturales y del paisaje.

Los trituradores de basuras o residuos con vertidos a la red de alcantarillado
sólo podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal
correspondiente y la correspondiente autorización de vertido, de
conformidad con lo establecido en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por
el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección
del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su
desarrollo.

13D.T.C.2001

Cuando se trata de productores, poseedores o gestores de residuos sólidos de la construcción o de características especiales por su toxicidad o peligrosidad, el Ayuntamiento podrá imponer la obligación de constituir depósitos o vertederos propios adecuados a la naturaleza de los residuos o proceder a su eliminación, de acuerdo con lo establecido en estas Normas y en la legislación sectorial.

Prevalecerán, en todo caso, sobre las disposiciones contenidas en las presentes Normas, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos. Complementariamente, regirán las disposiciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, la normativa autonómica y sus normas de desarrollo reglamentario.

3.6.-Evaluación de las consecuencias ambientales de la Ordenación Pormenorizada del sector. (Art. 14.e del Decreto 35795).

Por las razones expuestas con anterioridad, no procede efectuar evaluación alguna, dado que del desarrollo del sector, no se desprenden consecuencias ambientales significativas, más allá de que derivan de todo proceso urbano, que son exhaustivamente abordadas en las Ordenanzas correspondientes y que en su momento fueron evaluadas por el PE de Márgenes de la GC-1.

3.7.- Condiciones ambientales del Proyecto de Urbanización (Art. 13.e del Decreto 35795).

A.- Fase preoperacional.

Antes del inicio de la fase de obras de urbanización, se procederá a la recogida de escombros, chatarras, neumáticos y basuras que actualmente se distribuyen por la superficie y a su traslado a un vertedero autorizado.

Igualmente los restos vegetales generados por el proceso de desbroce podrán ser absorbidos por el sistema municipal de recogida de basuras. En caso de generarse escombros por demolición de estructuras u otros conceptos en el interior del ámbito de actuación, se procederá igualmente a su traslado a un vertedero autorizado.

B.- Fase de construcción.

Emisiones, ruidos y vibraciones.

Las emisiones de polvo a la atmósfera generadas en el proceso de desmonte y terraplenado en la construcción de la red viaria, es sin duda uno de los impactos más fáciles de detectar.

COTEJADO: Concuerda
con el original

Telde, a de de
Firma:



La medida correctora más eficaz para reducir las posibles alteraciones producidas por estas partículas en suspensión es el riego de las superficies de desmante antes del arranque del material y antes del comienzo de la carga del material suelto.

Además se regará la superficie de rodadura de los camiones y maquinaria. La salida de los camiones con el material excedente de obras se realizará con una distribución temporal aproximada de 10 minutos de un vehículo a otro. Los camiones saldrán del sector con la ~~capa~~ ^{capada} con un toldo o suficientemente humedecida, evitando con ello la producción de polvo por el barrido de aire al circular, así como la caída de material.

Los vehículos y maquinaria de obras mantendrán sus motores en buen estado de funcionamiento con el fin de evitar emisiones gaseosas innecesarias (SO₂, NO_x, CO, etc.) a la atmósfera.

Residuos y vertidos.

En cuanto a los residuos, podemos considerar dentro de este punto, en la fase de obras del proyecto de urbanización, a la piedra superficial que no sea reutilizada, los escombros agrícolas acumulados y a los restos de demolición de las estructuras existentes (cuartos de aparcería, canales, etc.). Estos materiales, que no sea necesario utilizar para la ejecución de las obras, se retirarán y trasladarán a un vertedero autorizado.

También se consideran residuos los posibles materiales de rechazo de los desmontes a realizar, a los sobrantes generados en el proceso de movimientos de tierras para llevar a cabo los desmontes y terraplenes de la red viaria, en la canalización de los servicios (red de agua potable, electricidad, telefonía, red de riego, saneamiento, etc.) así como cualquier resto de materiales utilizados en la construcción y edificación.

Los residuos generados por el personal laboral en la fase de obra serán debidamente recogidos en recipientes comunes, trasladándose hasta los contenedores de propiedad municipal más cercanos a fin de que entren en la dinámica del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos. El volumen diario estimado es de 0.6 kg/persona.

Todos los residuos se trasladarán a un vertedero autorizado.

Con respecto a la hidrología superficial y subterránea se tomarán las medidas necesarias para evitar que durante la fase de obras los vertidos accidentales de aceites y gasoil contaminen las aguas superficiales y subterráneas dada la alta permeabilidad del terreno. Se dosificará

correctamente el agua empleada para el riego de las superficies de desmonte. En caso de vertido accidental se recogerá y transportará a un vertedero autorizado.

Los cambios de aceites de la maquinaria se realizarán en un lugar previamente acondicionado, parque de maquinaria y con una plataforma hormigonada de carácter impermeable de 50 m². El aceite usado de la maquinaria pesada y de los camiones que intervengan en las obras, en caso de realizar dichos cambios deberá ser recogido en recipientes adecuados para posteriormente ser retirados por un gestor autorizados para su reciclado.

Retirada y acopio de la tierra vegetal

11 3DTC 2001

El suelo afectado, con potencias medias de alrededor de 30 centímetros se corresponde con suelos sódicos marrones que sirvieron en el paso a un uso agrícola y que actualmente quedan contenidos en los eriales.

Este suelo se retirará de las zonas afectadas, se tratará y se almacenará en lugares adecuados para su posterior utilización en las labores de acondicionamiento de los espacios libres destinados a zonas verdes. Para ello es fundamental conservar dichas capas de tierra vegetal, tratando separadamente el suelo edáfico y las capas geológicas inferiores.

La conservación de los niveles de tierra vegetal es especialmente importante en esta zona ya que aquí los niveles edáficos bien desarrollados son escasos dada la tipología del substrato existente.

COPIADO: Concuerda con el original
14 Dic. 2001

Para que este suelo sea conservado y sea posteriormente utilizable en la ejecución del acondicionamiento de los espacios libres, será necesario tratarlo adecuadamente, para lo cual, antes del comienzo de cada etapa de desmonte, se procederá como sigue:

Retirada, manejo y almacenamiento de la capa de suelo vegetal.

Se deberá realizar con sumo cuidado para evitar compactaciones que destruyan la estructura del suelo, la muerte de microorganismos aerobio, riesgo de contaminación, etc.

Para evitar esta compactación durante el proceso de retirada se evitará manipular ésta si no está seca o como mínimo presenta un grado de humedad menor del 75%, cuestión que en la zona concreta de estudio, debido a sus características climáticas, queda suficientemente resuelta excepto en las 12 horas siguientes a cualquier precipitación directa sobre la zona.

Por otro lado, será especialmente estricto el prohibir el paso reiterado de maquinaria pesada sobre este material. Se almacenará en capas delgadas que en suma no sobrepasen los 1,5 metros de altura, durante periodos no superiores a 6 meses en lugares llanos para evitar el deslizamiento y consecuente pérdida de los acopios.

Si por cualquier motivo los montones acopiados no fueran reutilizados en un periodo mayor de 12 meses, se sembrará su superficie con una mezcla de semillas, principalmente leguminosas autóctonas, añadiendo mulch para evitar el deterioro de las cualidades del suelo y riego del mismo. De esta forma se mantiene su fertilidad y estructura en óptimas condiciones, tarea especialmente importante en este caso dada la escasa existencia de los mismos en esta zona.

La ubicación de los almacenamientos, en zonas llanas, asegura la protección contra el viento, la erosión, la posible contaminación y la compactación, puesto que se situarán en una zona protegida y fuera de las áreas de trabajo y tránsito. Además, esta ubicación en una zona llana, protege el almacenamiento de posibles riesgos de deslizamientos. Para evitar la ocupación de mucha superficie en almacenamiento, se sugiere una relación 5:1 entre la superficie de la zona de la que elimina la tierra vegetal y la de los acopios.

Antes de la reutilización de la tierra vegetal acopiada se le aplicará un tratamiento con materia orgánica a base de estiércol y turba oscura nacional de carácter neutro (pH=7). De esta forma se recuperan las propiedades edáficas que el material pudo haber perdido durante todo el proceso de retirada y acopio.

Se realizará sobre el terreno seco con un perfil lo más próximo al original, con maquinaria de ruedas de goma y ligeras en cuanto al peso, que aseguran la no compactación del suelo.

Se escarificará la superficie de cada capa de 15 centímetros de espesor antes de cubrirla y no de menos de 65 centímetros si el material sobre el que se fuera a extender estuviera compactado, para favorecer el buen contacto entre las sucesivas capas de material previniendo la laminación en capas, la mejora de la infiltración y el movimiento del agua, así mismo se evita el deslizamiento de la tierra extendida y se facilita la penetración de las raíces de las especies que se planten. Además, se evitará, en todo caso, el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido.

13 DIC 2001

Si el terreno vegetal no se le ha dado una abono previo, será conveniente la aplicación al hoyo de materia orgánica y abono mineral para facilitar el arraigo de las especies a implantar.

Plantaciones en los espacios libres de uso público y en los espacios libres de uso privados de la ordenación propuesta.

La creación de áreas verdes y jardines entorno a las edificaciones proyectadas constituye una de las medidas más indicadas para paliar las alteraciones que origina la introducción de elementos constructivos en el medio, contribuyendo en gran medida a la integración paisajística de los mismos. En tal sentido, el plan de revegetación debe producir efectos muy positivos, siempre que las actuaciones de acondicionamiento de jardines sean las adecuadas a las condiciones específicas del medio.

En la ordenación dispuesta se destina un total de 9.621 m² a zonas ajardinadas públicas a las que habrá de añadirse las que resulten en el interior de los espacios libres de parcelas y que representan no menos del 40 % de las mismas.

A continuación se aporta el listado de especies vegetales seleccionadas para efectuar el acondicionamiento de estas zonas verdes.

Para la selección se ha tomado como referencia la amplia relación de plantas diferentes que habitualmente se destina a este uso en el entorno del Sector, habiéndose seleccionado aquellas que bien por su carácter autóctono y conformar el esquema de vegetación natural en las áreas de contorno del ámbito de actuación, allí donde las condiciones originales del medio se encuentran poco alteradas, bien por constituir especies vegetales contrastadamente adaptables a las condiciones climáticas en que se van a encontrar, se han considerado más adecuadas.

Especies de porte arbóreo:

- Phoenix canariensis (Palmera canaria)
- Dracaena draco (Drago)
- Tamarix canariensis (Tarajal)
- Spathodea campanulata (Tulipero africano)
- Pandanus utilis (Pándano)
- Acacia sp. (Acacia)
- Phoenix dactilifera (Palmera datilífera)
- Washingtonia philiphera (Palmera abanico)
- Araucaria heterophylla (Araucaria)
- Flamboyant sp.
- Schinus molle (Falso pimentero)

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de Julio de 1991

Firma:



Especies de porte arbustivo

- Euphorbia canariensis (Cardón)
- Euphorbia balsamifera (Tabaiba dulce)
- Plocama pendula (Balo)
- Argyranthemum sp. (Magarzas)
- Strelitzia reginae (Estrelitzia o ave del paraíso)
- Strelitzia nicolaei (Estrelitzia blanca)
- Ravenala madagascariensis (Árbol del viajero)
- Yucca eliphantipes (Yucca)
- Nerium oleander (Adelfa)
- Lantana camara (Lantana)
- Tecomaria capensis (Tecomaria)

Especies tapizantes

- Lotus sp. (Pico paloma)
- Carpobrouts edulis (Uña de león)
- Limonium sp. (Siemprevivas)

13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde

14 de

Firma:

Especies trepadoras

- Bougainvillea sp. (Bouganvilla)
- Solandra nitida (Solandra)
- Pyrostegia ignea (Binonia)
- Podranea ricasoliana (Enredadera de San Juan)

Muchas de las especies vegetales apuntadas son autóctonas. En todo caso, las especies exóticas seleccionadas no poseen la capacidad de dispersarse por sí mismas, no existiendo peligro de que puedan escaparse de cultivo y asilvestrarse y según la experiencia, todas ellas presentan capacidad de adaptación a las condiciones climáticas en que van a encontrarse.

El trasplante de las escasas especies preexistentes, se iniciará mediante la excavación de una zanja alrededor del perímetro de la planta, de 30 centímetros de ancho y de 75 centímetros de profundidad como valor orientativo, mediante retroexcavadora, cortando las raíces a esta distancia. A las raíces cortadas, una vez extraídas estas especies, se les aplicará un tratamiento con betún de noruega que evitará posibles infecciones y acelerará el proceso de cicatrización.

Una vez extraídas se procederá a dejarlas cicatrizar sobre el terreno, debidamente colocadas para evitar el menor daño posible, de 3 a 5 días, antes de proceder a su nueva plantación. La época vegetativa favorable para proceder a realizar el trasplante es de Octubre a Abril.

1730-190-2001
 Para realizar las plantaciones de las zonas verdes se tendrá en cuenta que los hoyos de la nueva ubicación serán dimensionados de forma que alrededor del diámetro quede un espacio mínimo de 30 centímetros y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical un espacio mínimo de 15 centímetros. En el hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada y el relleno del resto del hoyo se efectuará con tierra vegetal debidamente abonada.

Por lo que se refiere a las pautas de referencia a seguir en lo que a distribución de ejemplares vegetales cabe indicar lo siguiente:

En cuanto a la densidad de distribución de plantas en las zonas establecidas por la Ordenación, se dispone la plantación de un ejemplar arbóreo por cada 50 m² aproximadamente de superficie, mientras que en el caso de las especies vegetales de porte arbustivo, la distancia por ejemplar no superará los 20 m². En el caso de las trepadoras, viváceas y tapizantes las superficies de acogida por ejemplar serán considerablemente menores.

Salvo en el caso de los alcorques que se dispondrán a lo largo de las aceras y en las zonas de aparcamientos colectivos, en que se cree conveniente el empleo de una única especie de porte arbóreo con el fin de obtener un resultado continuo.

Especialmente en el caso de las especies de porte arbóreo (considerando la lentitud en crecimiento frente a las plantas de porte arbustivo, trepador, etc.), se ha considerado la introducción de individuos en avanzado estado de desarrollo acompañados de otros de menor altura, siendo de destacar el empleo de ejemplares de gran valor tanto desde el punto de vista ornamental (como dragos, araucarias y palmeras de porte considerable), de modo que una vez finalizada la operación de acondicionar las nuevas áreas verdes, éstas ofrezcan un aspecto de jardín desarrollado en un corto margen de tiempo.

Consideraciones estéticas de las edificaciones.

Se utilizarán materiales que garanticen un acabado de calidad en las fachadas así como en puertas y ventanas. Se recomienda el revestimiento con mampuestos de piedra en la parte inferior de los paramentos exteriores. En cuanto a los colores de las fachadas de las edificaciones se emplearán preferentemente tonos de la gama de los terrosos, evitándose en todo momento la introducción de contrastes cromáticos, coloraciones y carteles llamativos.

Toda estructura anexa a las instalaciones que se encuentre situada en el exterior deberá ser tratada debidamente con pintura o cualquier tipo de revestimiento que presente un acabado adecuado.

Pantallas visuales en la fase de obras.

En la fase de obras se colocará una pantalla visual de cerramiento en cada parcela en la que se realicen obras, a modo de vallas opacas, de tal manera que la realización de las obras de desmonte y movimientos de tierra no sean percibidas por los usuarios de Autopista GC-1 o desde las edificaciones circundantes del Barrio de La Pardilla.

C.- Fase operativa.

COTEJADO: Concuera
con el original

Las medidas correctoras en la Fase Operativa van encaminadas a mantener en perfectas condiciones de funcionamiento y conservación los usos previstos de tipo comercial-artesanal, social, espacios libres de uso público y privado. A continuación se relacionan las principales medidas a considerar, a saber:

Calidad del aire.

La presente Ordenación admite la instalación de comercios y usos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la comercialización y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, no permitiéndose actividades que por su proceso de manipulación puedan considerarse como insalubres o nocivas.

En todo caso y en tanto que las actividades que acoja el ámbito están por concretar, la única medida correctora aplicable deriva del correcto cumplimiento de la legislación vigente, referida especialmente a los requisitos legales o reglamentariamente establecidos en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se establece el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y sus sucesivas modificaciones para evitar consecuencias perjudiciales al medio ambiente.

Calidad paisajística en las edificaciones.

El paisaje se verá beneficiado si se cumplen todos los requisitos anteriores en cuanto a recogida y control de residuos y vertidos, cuidado de las zonas verdes, etc. A esto hay que añadir el mantenimiento de las condiciones estéticas iniciales de fachadas y cubiertas de las edificaciones comerciales-artesanales a lo largo del tiempo y la corrección de cualquier deterioro.

1132 Conservación y mantenimiento de los espacios libres de uso público y privado destinado a zonas verdes.

En ellas se dosificará el riego, adecuado a las necesidades del momento, para evitar la producción de lixiviados que afecten a zonas no deseadas, así como los aportes de fertilizantes y herbicidas de modo que no alcancen en ningún momento, niveles excesivos. Igualmente se llevará a cabo la reposición de marras en los seis primeros meses de instaladas las plantaciones.

No se deberá permitir la pérdida de estos espacios públicos para desarrollar otros usos alternativos, como tampoco la pérdida de las áreas libres proyectadas ni ninguna acción sobre ellas que pueda alterar sus características naturales.

COTEJADO. Con acuerdo con el original.

Telde, a de de

Mantenimiento y conservación de la vía y zona de aparcamiento.

También se conservará en perfectas condiciones el pavimento de las vías pertenecientes a la urbanización, reponiendo las superficies deterioradas, evitando de esta forma producir molestias a los usuarios, aumento de los índices de riesgos de accidente, etc.

Asimismo es necesaria la limpieza de las aceras y borde del viario interior y aparcamientos tanto exteriores como subterráneos. El mobiliario urbano (puntos de luz, bancos, señales de tráfico, cédulas fotoeléctricas del transporte público interno, etc.) se reparará y repondrá, en caso de deterioro, fallo o pérdida, con el fin de cuidar la calidad paisajística y social del conjunto.

El nivel de iluminación se ajustará en sus características y especificaciones al Real Decreto 234/1992 que reglamenta la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

Residuos y vertidos.

Con respecto a los residuos hay que recordar que los residuos generados son principalmente residuos sólidos generados por las actividades comerciales y artesanales a desarrollar.

Otros residuos que se producirán serán los restos vegetales producto de las labores de mantenimiento (podas, escardas, etc.) procedentes de las zonas verdes y las asociadas a las edificaciones y de la zona del parque.

11 30 10 2001

Para su evacuación se dispondrá de lugares fácilmente accesible desde el exterior, de recipiente ventilado para contenedores de basuras, dotado de puerta con cierre a presión. Siendo recogidos por el servicio municipal correspondiente y transportados a un vertedero autorizado.

De los vertidos accidentales de aceites y combustibles de los vehículos de transporte de mercancía, así como el suministro o el cambio de éstos, se encargará una empresa autorizada para la gestión de estas sustancias.

En las instalaciones comerciales y artesanales se estima que los principales residuos a generar sean los sólidos habituales tales como papel, cartón y maderas procedentes de embalajes, metales y vidrios en proporción, neumáticos, plásticos, recipientes, posibles residuos orgánicos de origen alimenticio y residuos sólidos asimilables a los urbanos. En la zona de generados principalmente por los bares, cafeterías, etc. Firma: _____



La evacuación del conjunto de residuos generados a lo largo de la Fase Operativa del correrá a cargo del Servicio Municipal de Recogida de Basuras, pero cada parcela o complejo comercial, contará con una dependencia localizada en lugar fácilmente accesible desde el exterior, totalmente cubierta, dotada de puerta con cierre a presión y lo suficientemente dimensionada según las necesidades en cada caso para contenedores de residuos.

Hoy en día empiezan a aparecer en el mercado maquinas trituradoras de papel, cartón, maderas de embalajes, portes y recipientes en general, capaces de reducir su volumen inicial a tan sólo un 5% del mismo, por lo que se considera, en caso de generación de volúmenes importantes de residuos, la instalación de sistemas de esta naturaleza en dichas dependencias.

Con respecto a la posible generación de residuos de origen alimenticio, para evitar la descomposición y consecuente emisión de olores desagradables, deberán estar debidamente empaquetados antes de su deposición en los recipientes de recogida.

Los comercios que contemplen vertidos a la red de alcantarillado sólo podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal correspondiente. En cuanto a los vertidos accidentales de aceites y combustibles de los vehículos de transporte de mercancías, que en la fase de funcionamiento tendrán una actividad muy intensa, serán recogidos en recipientes adecuados y trasladados a vertedero autorizado. En cualquier caso, en la instalación de bajantes y colectores de recepción de aguas procedentes de garajes, aparcamientos o actividades semejantes, se

mantendrá la arqueta separadora de fangos y grasas, que se sitúa antes de la arqueta o pozo general de registro, en perfecto funcionamiento.

3.8.- Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental. (Art. 13.2.f del del Decreto 35795).

Dada la ausencia de valores naturales o patrimoniales dignos de preservación, no procede el establecimiento de un programa de estas características.

COTEJADO: Concuerda
con el original. 2001

Telde, a de de.....



Firma:

[Handwritten signature]

13 DIC 2001

4.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS (Art. 13.2.a apartado 4º del Decreto 35/95)

4.1.- Red de abastecimiento de agua.

Objeto.

La red de abastecimiento de agua potable prevista, tiene por objeto satisfacer la demanda derivada de la implantación de los usos previstos en el sector 1.3D, mediante su acople a la red general municipal del núcleo de La Pardilla o alternativamente y en función del criterio municipal, con la que alimenta el Polígono de La Mareta, de conformidad con los requisitos establecidos al efecto por la empresa suministradora y las ordenanzas municipales correspondientes y de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una dotación suficiente para las necesidades previstas.
- Fijar y establecer la calidad del agua en cuanto a potabilidad.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Establecer una red de hidrantes en relación con el servicio de extinción de incendios.
- Respetar los principios de economía hidráulica mediante la imposición de unos diámetros mínimos de tuberías a instalar.
- Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento, no sólo en el diseño de la red, mediante el establecimiento de las velocidades adecuadas, sino también en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en el futuro.

Normativa de aplicación.

Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano y demás disposiciones concordantes.

Necesidades de consumo.

Las necesidades de consumo estarán en función de los requerimientos que al respecto deriven de los establecimientos que se implanten, cuestión que por su

COTEJADO: CONCORDA
con el original

Telde, a 14 DE 2001 de.....
Firma:



13 DIC 2001

heterogeneidad no es posible conocer con exactitud de antemano. En todo caso, se estará a los criterios de mínimos que al respecto tenga establecidos la compañía suministradora y el Ayuntamiento de Telde en su caso.

No obstante y a efecto de establecer un precálculo estimativo de las necesidades de consumo de la urbanización se ha partido de la siguiente expresión:

$$Q = Kp \times D \times N / 86.400$$

siendo:

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 13 de 2011 de.....



Firma:

13D1C2001

- Q. El caudal medio previsto es l/seg
- N. $120.696 \text{ m}^2/120 = 1.005,8$ Ud. de consumo
- D. Dotación prevista: 600 l por cada Ud de consumo.
- Kp. Coeficiente Punta: 2,5

De donde resulta un caudal medio de 1.508 m³/día

En cuanto a la dotación contra incendios, se han adoptado los criterios que al respecto establece la NBE-CPI-96. Según dicha norma, la red suministrará agua a grupos formados por pares de bocas de incendio separadas un máximo de 200 m. El caudal por hidrante será de 1.000 l/seg con una presión mínima de 10 m.c.d.a.

Características de la red.

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existen problemas de circulación del fluido. Las conducciones se diseñan siguiendo las vías urbanas.

El sistema de abastecimiento se realizará mediante un sistema de Red en "malla" que responde a los siguientes criterios básicos de diseño:

- La separación máxima entre dos lados opuestos de la malla, será de 900 m y la mínima de 150 m.
- La superficie máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 30 Ha y la mínima de 9 Ha.
- Se efectuará una sola malla para el conjunto del Plan.
- Los distribuidores estarán conectados entre sí y/o a las arterias.

- Los distribuidores ciegos se instalarán cuando la trama lo requiera, en puntos de consumo aislado y su longitud no será mayor de 300 m.
- La presión estática de la red de distribución no debe sobrepasar los 6 Kg/cm²
- La velocidad máxima admisible en la red será de 1,5 m/s, con las limitaciones que imponga la eventual aparición del golpe de ariete.

Siguiendo estos criterios, se ha previsto un sistema de abastecimiento de agua formado por los siguientes elementos:

1º.- Red Principal, formada por un anillo de fundación dúctil que rodean las dos grandes manzanas situadas al sur del sector, y que está dotado de una conexión intermedia que discurre por la calle que las separa, situada al norte de los invernaderos de PÉREZ ORTEGA, destinada a posibilitar una mayor versatilidad de circulación del fluido en caso de averías. El diámetro previsto en el precálculo es de 150 mm.

Esta red se conecta a la Red General municipal en la zona de colindancia con los núcleos urbanos colindantes y si fuera necesario, con la red de suministro general del Polígono de La Pareta, a través del enlace subterráneo que atraviesa la GC-1.

En los cruces, la red estará dotada de llaves de corte, para facilitar el aislamiento de tramos en un supuesto de averías y de llaves de desagües destinadas a evacuar la red en los mencionados supuestos.

Las bocas de incendio de la urbanización, se dispondrán adecuadamente según los criterios de la CPI-96, con sección de 100 mm y a distancia inferior a los 200 m.

2º.- Red Secundaria, está formada por dos tramos de red ramificada. El situado al sur, está destinado a abastecer las zonas de equipamiento básico y jardines y a complementar la red existente en el núcleo urbano colindante. El situado al norte, cumple las mismas funciones respecto de los equipamientos público y privados situados al norte del sector y respecto del núcleo urbano de La Pardilla. Red secundaria se ejecutará con cañería de polietileno de 60 mm.

Relación con otras redes de servicios.

Las conducciones de agua potable se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación Separación horizontal Separación vertical.

Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Media	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

La red de agua potable se dispondrá siempre por encima de la del alcantarillado.

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

4.2.- Red de alcantarillado.

Objeto.

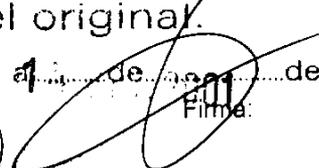
La red de alcantarillado prevista, tiene por objeto satisfacer la demanda de evacuación de aguas residuales derivada de la implantación de las edificaciones comerciales y demás usos compatibles previstos en el sector.

La red se ha previsto para su acople con la Red General municipal situada en los aledaños del Polígono de La Mareta y que deberá conducir las aguas residuales a la depuradora municipal.

El diseño de la misma se ha efectuado de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones de demanda previstas.
- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, de forma que se evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones.
- Evacuación rápida sin estancamiento de aguas usadas en el tiempo más corto posible, de manera compatible con la velocidad máxima admisible.
- Evacuación capaz de impedir, la inundación de la red en circunstancias normales de funcionamiento, y consecuentemente el eventual retroceso.
- Accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo la adecuada limpieza de todos sus elementos, así como la posibilidad de reparaciones o

Telde, a 1 de agosto de 1991

Firma: 



reposiciones que fueran necesarias. Al respecto se ha previsto en las cabeceras de los colectores, sendas cámaras de limpieza.

- Sistema de conducción Unitario.
- Sistema de circulación por gravedad.

Normativa de aplicación.

Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas concordantes o que se dicten para su desarrollo.

Necesidades de evacuación.

Lo más adecuado para estimar el volumen de aguas negras residuales a evacuar, es basar el volumen de éstas en las de las aguas de abastecimiento para consumo, despreciando las pérdidas en las redes, tanto de abastecimiento como de alcantarillado y considerar así unas aportaciones de aguas residuales iguales a las dotaciones de agua para consumo, estimadas en función de la demanda previsible.

Teóricamente a esta cantidad habría de sumarse el caudal de aguas pluviales, pero dada la exigua pluviometría de la zona, este caudal se considera despreciable.

COTEJADO: Concuierda
con el original



Firma:

Características de la red de alcantarillado.

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existan problemas de circulación del fluido por gravedad. Las conducciones se diseñan siguiendo los trazados de las calles previstas o preexistentes que complementan el trazado viario del Sector.

El sistema de evacuación se realizará por el sistema unitario, mediante el cual la red evacua toda clase de aguas, ya sean residuales o de lluvia, por ser el más sencillo de instalación y mantenimiento, posibilitar el saneamiento de la red por las lluvias y reducir la ocupación del subsuelo.

El esquema de alcantarillado diseñado, responde a los mismos criterios de distribución empleados para la red de abastecimiento de agua y está formado por los siguientes elementos:

1º.- Red Primaria, formada por la Red General situada en los alrededores del Polígono de La Mareta, en la que evacuará la red propia de la nueva urbanización, para su conducción hasta la Depuradora municipal.

NO:
001

2°.- **Red Secundaria**, de sección de 35 cm, que está formada por un anillo principal que bordea las ~~dos grandes~~ manzanas situadas al sur, con un ramal de conexión que discurre por la calle que las separa y por dos colectores lineales extremos. El situado al sur, está destinado a evacuar las zonas de equipamiento básico y a complementar las necesidades del núcleo urbano colindante. El situado al norte cumple las mismas funciones respecto de los equipamientos público y privados situados al norte del sector y respecto del núcleo urbano de La Pardilla.

3°.- **Red Terciaria**, está formada por un sistema de colectores de menor tamaño y sección de 20 cm, que discurren por las aceras, y que se van acoplando a los diferentes pozos de registro de la Red Secundaria. Su misión consiste en recoger los vertidos de las diferentes parcelas y trasladarlos a la Red Secundaria, mediante arquetas de conexión puestas al efectos en las aceras.

Relación con otras redes de servicios.

Las conducciones de alcantarillado se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación	Separación horizontal	Separación vertical.
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Media	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a de de

Firma:

4.3.- Redes de electricidad y alumbrado público

Previsiones de potencia.

Se prevé la potencia necesaria para alimentación de la demanda generada por los usos públicos y privados del sector, en base a los siguientes parámetros de consumo:

- Uso Comercial y Artesanal: 100 w/m².
- Equipamiento Básico: 15 w/m²
- Deportivo 15 w/m².

Para atender tal demanda se prevé la instalación de las E.E.T.T., necesarias para alimentación en B.T. de las potencias demandadas teniendo en cuenta la simultaneidad definida en el vigente Reglamento de Acometidas

Eléctricas de 0,4 para potencia en transformadores en relación a la demanda en B.T. y el coeficiente de 0,8 para su conversión en Kwa, resultando en conjunto 4 E.E.T.T de las potencias detalladas detalladas en planos.

Alimentación en Media Tensión.

13 D 10 2001

La alimentación en MT, se va a realizar desde las líneas de UNELCO que pasan por el límite de actuación, en el núcleo urbano de La Pardilla, desde los puntos que se indican, cerrando un anillo que alimenta los Centros de Transformación nº 2 y 3 y un ramal que lo hace al C.T nº 1 según se refleja en plano correspondiente.

La línea subterránea discurrirá por las aceras de la Urbanización con cable de 3 (1x150) mm². El de 12/20 Kw, directamente enterrado a 0,8 mts. de profundidad y a 1 mts. en los cruces de calle y canalizado en tubería de 160 mm. de diámetro.

Estaciones transformadores

Los centros de transformación que nos ocupan serán del tipo compacto prefabricado de montaje semienterrado e irán ubicados en zonas verdes o en el interior de las manzanas según se detalla en plano. El tipo de aparellaje responderá al tipo "Aparamenta de alta tensión" bajo envolvente metálica hasta 36 KV, prefabricada con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF₆) para centros de transformación según la recomendación IONESA 6407 A y 1º complemento de 1.991.

En relación a su uso, las E.T., serán de tipo no accesible al abonado sin medida en AT, quedando intercaladas dentro del sistema de explotación de a Cía. Suministradora.

Los elementos que componen los centros son de gran resistencia a los agentes atmosféricos debido a los materiales inalterables usados, como son: hormigón, poliéster con fibra de vidrio y sometiendo sus partes metálicas a las siguientes operaciones: desengrasado + fosfatado, pasivado con recubrimiento de resinas epoxi, y polimerizado en un horno a temperatura alta.

Son totalmente estancas al agua y poseen una amplia capacidad de refrigeración debido a un cierre laberíntico en los paneles de cierre lateral de la celda del transformador.

A demás de la ventilación señalada, el cuerpo de hormigón lleva en su parte posterior una ventana para la entrada de aire frío, que se moverá en el

113DI C-2001 interior por convección, saliendo por las rejillas colocadas en la parte superior de las puertas.

La parte inferior del cuerpo tiene forma de pirámide rectangular truncada, con su base menor hacia abajo. Esta parte queda enterrada bajo la superficie y lleva unos orificios para entrada y salida de los cables subterráneos.

El cuerpo de hormigón se presenta pintado en crema y las puertas en color marrón oscuro, cuyos colores podrán variarse según criterio de la Dirección de obra de la Urbanización.

Dimensiones exteriores:

COTEJADO: Concuerda con el original.

- Altura total	2.350 mm.	Telde, el de de
- Altura vista	1.500 mm.	Firma:
- Ancho total (longitud)	3.475 mm.	
- Fondo	2.070 mm.	

Para el caso de CT con 2 transformadores se utilizarán 2 módulos iguales equipando uno de ellos con celda de entrada, salida y protección y el otro con celda de entrada y protección según se detalla en esquema.

Red de distribución en B. T.

La red de B. T. será en todo su recorrido en la modalidad de subterránea con los conductores canalizados en conductos enterrados. La distribución se hará radialmente desde la E T., según las líneas que se refleja en los planos de BT, distribuyéndose trifásicamente con neutro, alimentado dichas líneas a los armarios de acometida a cada manzana o parcela.

La red se va a ejecutar con conductores de Aluminio por razones fundamentalmente económicas a la vez que por razones de seguridad por robo, ya que hay tendencia a robar conductores de cobre en el período del montaje, incluso a veces posteriormente, debido al alto precio de la chatarra de cobre, aspecto este que apenas se da con el Aluminio.

Las canalizaciones estarán formadas por conductos de PVC de 160 mm. de diámetro enterrados a lo largo de la aceras a una profundidad de 0,6 mts. previéndose una terna de cables unipolares por cada conducto.

En los cambios de dirección de las canalizaciones, cruces de calle, entradas a los armarios de distribución y tramos rectos que superen los 30 mts. se colocarán arquetas de registro de 0,7 x 0,7 mts. con marco y tapa de fundición y señalización de distribución B. T.

13 DIC 2001

En los cruces de calle, la profundidad del enterramiento de los conductores será de 0,8 mts. yendo en estos casos los tubos hormigonados con una capa de al menos 30 cm.

En los casos que por coordinación con otros servicios u otros casos especiales como aparición de roca y fuese muy costosa la instalación a la profundidad prevista de forma general, esta podrá reducirse hasta un mínimo de 40 cm. debiendo en estos casos ir los tubos embutidos completamente en hormigón hasta la capa superior de acera o calzada (MIB-006 Ap. 2).

Los conductores a emplear serán de Aluminio unipolares con aislamiento de PRC designación UNE-RV 0,611 KV. con tensión de pruebas de 3.500 V. según norma UNE 21.123.

Se utilizarán como norma general tramos enteros sin empalmar. Si eventualmente fuese necesario realizar algún empalme en tramos intermedios, estos se harán necesariamente en una arqueta realizando la unión del conductor con manguito a compresión y reposición de aislamiento que garantice la total estanqueidad y mantenga el mismo nivel de aislamiento.

Los conductores que componen las líneas estarán protegidos en cabeza en el cuadro de B.T. de la E.T. con cartuchos ACR sobre bases incombustibles, según UNE 21.103 con cartuchos calibrados a las intensidades admisibles por los cables.

Alumbrado Público

Telde a 14 DIC 2001 de.....
Firma:

Teniendo en cuenta que la Urbanización está situada en el Municipio de Telde y que en su día se pasarán todos los servicios al citado Ayuntamiento, se va a tender fundamentalmente en cuenta las normas y sistemas de instalación que utiliza el Servicio de Alumbrado del Ayuntamiento para las Obras Municipales, al objeto de definir la red de AP.

En relación a la reducción de consumo que prevé el R.D. de Presidencia 1.946/79 se va a tener en cuenta la actual tendencia de los Ayuntamientos a abaratar los pagos por energía, consumida en AP, pero a su vez a mantener los niveles de iluminación adecuados en el tiempo de funcionamiento, por razones de seguridad ciudadana y se van a utilizar como fuentes de luz las más modernas, lámparas de vapor de sodio A.P., tipo Plus cuyo rendimiento luminoso del orden de 100-106 lúmenes/lw. es muy superior a las lámparas de vapor de mercurio empleadas habitualmente (del orden de 54 lúmenes) efectuando así una reducción global del consumo y

13D102001 consiguiéndose un ahorro de 100-54/54 - 85% muy superior al que se conseguiría con reductores de consumo y vapor de mercurio.

Por otra parte el rendimiento cromático de las lámparas de Sodio A. P. es bastante bueno con una aceptable reproducción de colores y si bien los costes de instalación son superiores a los de vapor de mercurio por el mayor precio de las lámparas y el equipo, estos quedan compensados por el consumo energético y la larga vida media de las lámparas que supera las 12.000 horas resultando para potencias de 150 y 250 W, la fuente idónea conjugado los aspectos de calidad y económico.

El sistema de instalación del alumbrado que nos ocupa va a ser fundamentalmente del tipo subterráneo con luminarias colocadas sobre columnas de 8 y 10 mts. de altura del tipo homologado utilizando luminarias de alto rendimiento luminoso con difusor del cristal plano con alojamiento para el equipo eléctrico de A. F.

La distribución de los puntos de luz en las calles de acuerdo con la situación geométrica resultan fundamentalmente en disposición unilateral.

La distribución de alumbrado se hará trifásicamente a 380/220 V., con conductor de 0,6/1 KV. alimentado monofásicamente cada punto a 220 V., alterando sucesivamente la conexión de las fases a cada luminaria en todos los circuitos, al objeto de equilibrar el reparto de cargas al máximo posible.

Los órganos de protección, mando y medida irán alojados en un cuadro de AP. situado junto a las EE TT.

COTEJADO: Concuerda
con el original

Telde, a de de

Las canalizaciones serán subterráneas en todo su recorrido discurriendo por las aceras y peatonales con tubería acanalada de PVC de 80 mm. de diámetro que quedará enterrada a una profundidad mínima de 0,40 mts. la generatriz superior del tubo disponiéndose en cada punto de luz de arqueta de registro de 30x40x50 ctms. realizada de obra de fábrica con marco y tapa de fundición con el anagrama A. P.

En los cruces de calzada la profundidad del enterramiento será de 0,60 mts. en las condiciones anteriores utilizándose arquetas para los cruces de 50x50x70 mts.

El tubo a utilizar presentará gran resistencia al aplastamiento, a la corrosión de ácidos y otros productos y una flexibilidad para una buena adaptación a los terrenos más irregulares.

En el caso que por coordinación con otros servicios, u otras circunstancias, las profundidades no pudieran mantenerse, éstas podrán reducirse, pero

yendo en estos casos los tubos embutidos completamente en hormigón hasta la capa superior de la acera o calzada (MIBT-006 Ap. 2).

La zanja alojará también el cable de cobre desnudo de 35 mm². para a puesta a tierra que irá paralelo al tubo directamente enterrado.

Para el diseño de los circuitos se van a elegir cables de Aluminio 0, 611 KV. por las razones expuestas en la red de BT. Los conductores de los circuitos serán unipolares de la misma sección para las fases y el neutro hasta 16 mm². y sección mitad a partir de ésta con mínimo de 16 mm².

4.4.- Red de telefonía.

La responsabilidad del urbanizador en cuanto a la ejecución de esta Red, se limita a prever la canalización y disposición de arquetas que precisa instalar la compañía suministradora. Al respecto, el plano de ordenación correspondiente se limita a recoger el esquema de distribución, siguiendo los criterios generales de Telefónica.

Esta canalización principal, se dispondrá bajo las aceras, en condiciones de compatibilidad con el resto de las redes. De ella, partirán las redes secundarias que habrán de dotar de suministro al resto de la manzanas del Plan.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 DIC 2001 de.....
Firma:



13 DIC 2001

13D1G2001
5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

MANZANA	CLAVE ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	TECHO m ² t	CESIÓN 10%
1	C/A-FE	1,390	0.70	973	97
1	C/A-FF	6,062	0.60	3,637	364
1	SERVID.	3,961			
1	<i>subtotal manzana 1</i>	<i>11,413</i>	<i>0.40</i>	<i>4,610</i>	<i>461</i>
2	C/A-FE	24,485			
2	C/A-FF	3,113			
2	<i>subtotal manzana 2</i>	<i>27,598</i>	<i>0.42</i>	<i>11,700</i>	<i>1,170</i>
3	C/A-FE	486	0.70	341	34
3	C/A-FF	7,806	0.60	4,664	468
3	<i>subtotal manzana 3</i>	<i>8,292</i>	<i>0.61</i>	<i>5,024</i>	<i>502</i>
4	C/A-FE	302	0.70	211	21
4	C/A-FF	3,631	0.60	2,178	218
4	<i>subtotal manzana 4</i>	<i>3,933</i>	<i>0.61</i>	<i>2,390</i>	<i>239</i>

subtotal lucrativo	51,236	0.46	23,724	2,372
---------------------------	---------------	-------------	---------------	--------------

5	E	7,711	0.40	3,095	
6	J	836			
7	J	357			
8	VP	655			
9	J	896			
10	J	1,202			
11.1	PD	12,267	0.30	3,680	
11.2	PD	20,731	0.30	6,219	
	<i>subtotal manzana 11</i>	<i>32,998</i>			
12	PU	5,402			
Red Viaria		19,402			

subtotal no lucrativo	69,460	0.19	12,995
------------------------------	---------------	-------------	---------------

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Diciembre de 2001



Firma:

SUPERFICIE DEL SECTOR m ² s	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA USOS LUCRATIVOS m ² /m ² s	TECHO EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS m ² t	CESION APROVECHA MIENTO 10%
120,696	0.20	23,724	2,372

SUPERFICIE DEL SECTOR m ² s	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS m ² /m ² s	TECHO EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS m ² t	CESION APROVECHA MIENTO 10%
120,696	0.30	36,719	2,372

6.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

El sector se subdivide en las tres Unidades de Actuación que se reflejan en el Plano 0-8.

Los Cuadros de Características de cada una de esas tres unidades se adjunta a continuación.

La edificabilidad lucrativa (índice de edificabilidad) de cada una de las tres unidades presenta valores en torno a la media de 0,20 m²/m² con desviaciones comprendidas en el entorno admisible que al respecto señala el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística.

13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 DIC 2001 de.....
Firma.



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS (UNIDADES DE ACTUACION)

UNIDAD 1

MANZANA	CLAVE ORDENANZA	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	TECHO m ²	CESION 10% m ²
		m ²	%			
1	C/A-FE	1,390		0.70	973	97
1	C/A-FF	6,062		0.60	3,637	364
1	SERVID.	3,961				
subtotal lucrativo		11,413	46%	0.40	4,610	461
Red Viana		4,691				
5	E	7,711		0.40	3,095	
6	J	836				
7	J	357				
subtotal no lucrativo		13,696	54%		3,096	
TOTAL UNIDAD 1		25,008	100%	0.18	4,610	461

usos lucrativos y no lucrativos 0.31 7,706

usos lucrativos 0.18 4,610

UNIDAD 2

2	C/A-FE	24,485				
2	C/A-FF	3,113				
subtotal manzana 2		27,598		0.42	11,700	1,170
subtotal lucrativo		27,598	50%	0.42	11,700	1,170
8	VP	655				
9	J	896				
10	J	1,202				
11.1	PD	12,287		0.30	3,680	
Red Viana		12,503				
subtotal no lucrativo		27,523	50%		3,680	
TOTAL UNIDAD 2		55,121	100%	0.21	11,700	1,170

usos lucrativos y no lucrativos 0.28 15,380

usos lucrativos 0.21 11,700

UNIDAD 3

3	C/A-FE	486		0.70	341	34
3	C/A-FF	7,806		0.60	4,634	468
subtotal manzana 3		8,292		0.61	5,024	502
4	C/A-FE	302		0.70	211	21
4	C/A-FF	3,631		0.60	2,178	218
subtotal manzana 4		3,933		0.61	2,390	239
subtotal lucrativo		12,225	30%	0.61	7,414	741
11.2	PD	20,731		0.30	6,219	
12	PU	5,402				
Red Viana		2,209				
subtotal no lucrativo		28,342	70%		6,219	
TOTAL UNIDAD 3		40,567	100%	0.18276	7,414	741

usos lucrativos y no lucrativos 0.34 13,633

usos lucrativos 0.18 7,414

TOTAL SECTOR (TRES UNIDADES)

SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA USOS LUCRATIVOS	TECHO EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS	CESION APROVECHAMIENTO
m ²	m ² /m ² s	m ²	m ²
120,696	0.30	36,719	2,372

SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS	TECHO EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS	CESION APROVECHAMIENTO
m ²	m ² /m ² s	m ²	m ²
120,696	0.20	23,224	2,372

COTEJADO: Concuerda con el original.

14 Dic. 2001 de
Firma:

ART. 36.2 R.G.	
(a1-a2) / am	-14.2%
(a1-a3) / am	0.8%
(a2-a3) / am	15.0%

13 DIC 2001

7.- PLAN DE ETAPAS.

El desarrollo inmobiliario inherente a presente Ordenación Pormenorizada se acometerá de manera secuenciada mediante una lógica promocional que permita la retroalimentación financiera de la actuación. Para tal fin se han previsto tres Etapas referidas a las siguientes actuaciones:

Primera Etapa.

13 DIC 2001

En Primera Etapa se acometerá la urbanización y se iniciará la edificación de la Unidad de Actuación 2. El plazo para la Ejecución de esta Etapa será de tres años.

Segunda Etapa

En esta segunda etapa se ejecutará la urbanización y se iniciará la edificación de la Unidad de Actuación 1 (Viveros Pérez Ortega). Su duración será de tres años.

Tercera Etapa.

En la tercera Etapa se procederá a la urbanización y edificación de la Unidad de Actuación 3, quedando así completado el proceso promocional del Sector 1.3-D. El plazo para la Ejecución de esta Etapa será de tres años.

Sin perjuicio de la prevalencia formal del orden establecido, éste podrá verse alterado mediante solapes, que eventualmente puedan ser requeridos por la buena marcha del proceso promocional, siempre claro está, dentro del límite máximo temporal establecido para el conjunto de las tres Etapas y que se cifra en nueve años.

De acuerdo con estos criterios, en el plano correspondiente se han delimitado las referidas Etapas de tal forma que estas resulten lo más proporcionadas posibles en términos de dotaciones y servicios públicos, y que estos puedan ejecutarse de manera autónoma.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de Dic de 2001

Firma

8.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

De conformidad con el Artículo 55 del Reglamento de Planeamiento vigente, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización, contenida en el presente Estudio Económico-financiero, expresa los costes aproximados de las mismas.

Habrà de tenerse en cuenta, la variación de costes que pudiera derivarse de la diferencia temporal en la que se ejecutarán y que se estima en una media de incremento del 6 % anual.

Las evaluaciones efectuadas se refieren a las siguientes partidas:

- Movimientos de tierra.
- Muros de contención y estructuras viarias.
- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado, acumulación e impulsión de aguas residuales..
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Canalización de la Red telefónica.

Una vez establecidos los costes de urbanización, el Estudio Económico Financiero, avanza en la estimación de la estructura global de costes y sus repercusiones sobre el valor del producto final, tanto en términos de suelo edificable como de superficie a edificar, con el fin de acreditar la viabilidad de la promoción.

En el Cuadro adjunto se relaciona la estructura general de costes.

13D1C2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Telde, a 14 de Julio de 2001 de.....
Firma:



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

I.- Valor del suelo.	241,392,000
Total valor del suelo	241,392,000

II.- Costes de urbanización

Movimiento de tierras.	2,850,000
Muros de contención y estructuras viarias.	22,230,000
Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	85,500,000
Alicantanllado, acumulación e impulsión de aguas residuales.	19,950,000
Abastecimiento de agua e hidrantes	17,670,000
Telefonía	6,480,000
Abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público.	70,484,000
Jardinería y urbanización de espacios libres públicos.	27,000,000

Total Urbanización. (Pts) 252,164,000

III.- Otros gastos. (Pts)

Proyectos.	25,000,000
Costes financieros	7,564,920
Tramitación pública	5,043,280

Total gastos. (Pts) 37,608,200

Total inversión. Pts 531,164,200

IV.- Superficie del sector (m² s)

V.- Cesiones públicas

Red Vial	19,403	m ² s.
Equipamientos e infraestructuras	50,057	m ² s.
10 % de cesión obligatoria	2,372	m ² t.

Total cesiones 69,460 m² s.
2,372 m² t.

VI.- Aprovechamientos.

Aprovechamiento lucrativo	51,236	m ² s.
	23,724	m ² t.

VII.- Repercusión de la Inversión.

Repercusión de la inversión sobre m ² suelo bruto	4,401	pts/m ² s
Repercusión de la inversión sobre m ² suelo lucrativo	10,367	pts/m ² s
Repercusión de la inversión sobre m ² construido (techo) lucrativo	22,389	pts/m ² t

13 DIC 2001

COTEJADO: Concorda
con el original.
120,696 Telde, a 14 DIC. 2001 de
Firma.



9.- COMPROMISOS QUE CONTRAE EL URBANIZADOR COMO RESULTADO DE LA FORMULACION DEL PLAN

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización 2001

Las obras de urbanización se llevarán a cabo de conformidad con las determinaciones y especificaciones técnicas que en su momento establezca el Proyecto de Urbanización.

Dada la existencias de enclaves en el ámbito del Sector, pertenecientes a diversos propietarios, el sistema de ejecución será de tipo privado y podrá optarse por **Concierto** o **Compensación** en función de la concurrencia o no de los requisitos requeridos para cada uno de ellos.

b) Compromisos que contrae el urbanizador con el Ayuntamiento y con los futuros propietarios.

1º.- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

El plazo para la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios previstos en cada una de las etapas del Plan será de tres años sin perjuicio del eventual alargamiento del plazo de la Unidad de Actuación afecta a los terrenos donde se ubican los invernaderos de Pérez Ortega.

2º.- Construcción de los edificios e instalaciones destinadas a la puesta en funcionamiento de las infraestructuras.

La construcción de los edificios destinados a estos fines se acometerán dentro de cada fase o etapa, en función de las necesidades requeridas en cada una de ellas.

3º.- Conservación de la urbanización.

a) Servicios y elementos de la urbanización de carácter público.

Los servicios y elementos de la urbanización de carácter público, serán objeto de entrega al Ayuntamiento, en el momento en que su ejecución haya quedado terminada y sean recibidos por aquél. Hasta tanto eso ocurra, el mantenimiento y conservación correrá a cargo de la Junta de Compensación, Entidad Urbanística de Gestión o Sociedad Mercantil que asuma la promoción en función del sistema de ejecución elegido.

COTEJADO CONQUERDA
con el original.

Telde, a 14 de los 2001 de.....
Firma:



b) Servicios y elementos de la urbanización de carácter privado.

Corresponden a esta categoría demanial, las obras de urbanización interiores y vinculadas a la explotación de las manzanas de usos comercial, artesanal y deportivo privado. Su mantenimiento y conservación correrá íntegramente a cargo de la entidad o entidades en su caso, que se ocupen de la explotación de comercial de dichos usos lucrativos.

4°.- Garantía del exacto cumplimiento

En garantía del exacto cumplimiento de los compromisos que en este apartado se contraen, la entidad promotora, en cualquiera de las formas que adopte, constituirá una garantía equivalente al 15 % del coste que resulta de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Dicha garantía podrá hacerse efectiva por cualquiera de las siguientes modalidades: metálico, valores públicos, o mediante aval bancario o afectación real de fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema de ejecución.

5°.- Régimen subsidiario

En todo lo previsto en el presente apartado, se estará con carácter subsidiario a lo dispuesto al efecto en el Plan General de Telde y demás disposiciones concordantes relativas a las obligaciones de cesión y ejecución de la(s) Entidad(es) Promotora(s).

13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 13 DIC 2001

Firma:



COTEJADO: Concuerda
con el original.

Teide, a 14 de Diciembre de 2001



Firma:

ORDENANZAS

13DIC2001

COPIADO: Concuerda
con el original.

TITULO PRELIMINAR

Telde, a 14 de Dic. 2001



Artículo 0.1. Naturaleza y finalidad

1. Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas son las propias del suelo urbanizable sectorizado y ordenado conforme a lo que al respecto establece la legislación urbanística vigente, así como el artículo 12 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Telde (en adelante P.G.) para los Planes Parciales.

2. En desarrollo de las determinaciones del dicho Plan General, en particular las referentes al sector objeto de ordenación, Sector 1-3D, estas Ordenanzas, junto con el resto de la documentación de la Ordenación Pormenorizada a que pertenecen, fijan las condiciones técnicas necesarias para la transformación material de los correspondientes terrenos en suelo urbano y para la sucesiva adquisición y ejercicio de las facultades urbanísticas definidas en la Ley del Territorio de Canarias, y en la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

3. Una vez adquirida la condición de suelo urbano, los terrenos incluidos en el sector a que se refieren las presentes Ordenanzas quedarán sujetos a la regulación del suelo y de la edificación que en ellas se establece, de modo preciso y particularizado, en su Título III, en relación con las especificaciones contenidas en la documentación gráfica de la presente Ordenación Pormenorizada.

Artículo 0.2. Relación con otras disposiciones normativas

1. Las Normas Urbanísticas del P.G. y en particular las condiciones establecidas en su parte IV Normas de Edificación, suplirán a las presentes Ordenanzas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso y de la edificación, no esté expresamente contemplado en las mismas.

2. Serán igualmente de aplicación, con carácter supletorio y complementario, la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y con los extremos regulados por las presentes Ordenanzas.

Artículo 0.3. Objeto

Las presentes Ordenanzas contienen las especificaciones normativas requeridas para la aplicación y desarrollo del conjunto de determinaciones

de la Ordenación Pormenorizada correspondiente al sector 1.3-D definido en el P.G., particularmente en lo que se refiere a:

- a) **Calificación urbanística** del suelo, con expresión tanto del uso pormenorizado como del tipo edificatorio.
- b) Definición y establecimiento de las **Claves** que, en relación con la calificación urbanística, contienen las condiciones particulares de uso y edificación que habrán de aplicarse.
- c) Especificaciones en orden a asegurar las necesarias relaciones con el exterior, así como indicaciones sobre el tratamiento de los elementos de borde con su correspondiente representación gráfica en los planos de ordenación.

Artículo 0.4. Documentos de la Ordenación Pormenorizada

1. La presente Ordenación Pormenorizada está integrada por los siguientes documentos:

Memoria Informativa
Planos de Información (serie I)

Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.

Estudio Económico Financiero a de de
Plan de Etapas

Ordenanzas reguladoras

Planos de Ordenación (serie 0)

COTEJADO: Concuerda
con el original
14 de Diciembre de 2001

Firma:



2. A su vez, la documentación gráfica mediante la que se establece la ordenación tiene el siguiente contenido y alcance:

- a) **Plano de Estructura (0-1)** representado a escala 1:8.000 recoge la estructura viaria principal así como la zonificación de usos.
- b) **Plano de calificación y ordenación pormenorizadas (0-2)** representado a escala 1:1000. En tanto plano sintético de la ordenación propuesta, refleja las características esenciales de la misma en lo que se refiere a estructura urbana, calificación urbanística -usos pormenorizados y tipos edificatorios-, sistema de espacios libres y zonas verdes, especificaciones de las reservas de suelo dotacional y trazado de la red viaria.

Las determinaciones que son específicas de este plano prevalecen sobre las de cualquier otro documento gráfico, con el contenido y alcance que se deduce de la propia leyenda del Plano.

c) **Plano de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes y secciones transversales (0-3)**, representado a escala 1:1000, y de **Perfiles Longitudinales (0-4)** Establece determinaciones relativas a los aspectos de su enunciado, con distinto alcance normativo: vinculante en cuanto a la definición de alineaciones y trazado de la red viaria, e indicativo en cuanto a la de las rasantes y a las características físicas interiores de dicha red en aceras, calzadas y aparcamientos.

d) **Esquemas de redes de infraestructuras (0-5)** a escala 1:1000 correspondientes a las siguientes instalaciones:

- . Conexiones exteriores
 - . Abastecimiento de agua potable y red de riego
 - . Saneamiento **CON EL ORIGINAL**
 - . Energía eléctrica
 - . Alumbrado público
 - . Canalización telefónica
- Firma: **13 DIC 2001**

Dichos esquemas, en tanto tales, indican la concepción general de su implantación, pero no vinculan en cuanto a su diseño, dimensionado, trazado ó posición y se supeditarán a las vinculaciones fijadas en el Plano de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

e) **Plano de Imagen de Ordenación** indicativa (0-6) a escala 1:3.000.

f) **Plano de servidumbres (0-7)** representado a escala 1:2000, recoge gráficamente el alcance de los diferentes tipos de servidumbre impuestos por las infraestructuras existentes o proyectadas y por los elementos naturales.

g) **Plano de Delimitación de Unidades de Actuación (0-8)** a escala 1:2000.

h) **Plano de Plan de Etapas (0-9)** a escala 1:2000

Artículo 0.5. Criterios de interpretación

13 DIC 2001

1. Los distintos documentos de la Ordenación Pormenorizada integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo

13 DIC 2001

de buen sentido de las palabras y de los grafismos, a fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos generales de la Ordenación.

2. Para resolver las dudas que pudieran suscitarse sobre el contenido de los diversos documentos que integran la Ordenación Pormenorizada, o ante eventual discordancia entre ellos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria descriptiva y justificativa señala los objetivos generales de la ordenación al tiempo que expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas soluciones y determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de la Ordenación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver las discrepancias entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas. Opera, asimismo, como instrumento de interpretación para que el Ayuntamiento, en uso de sus facultades, resuelva sobre la oportunidad de autorizar, con las necesarias garantías de transparencia y equidad, todo aquello que, no estando expresamente prohibido o no autorizado por las Ordenanzas, pueda sin embargo permitirse.

COPIADO. Concuerda
con el original.

b) Adicionalmente, en todo caso, a resolver las dudas que pudieran suscitarse por contradicción entre los documentos que integran la Ordenación Pormenorizada se tendrá en cuenta la siguiente prevalencia o jerarquía entre los mismos, salvo lo que expresamente pudieran señalar en contrario, en casos particulares, las presentes Ordenanzas:

Para las determinaciones cuantitativas de carácter absoluto la superficie, (superficie máxima edificable etc.) los Cuadros de Características contenidos en la Memoria.

Para las determinaciones de tipo paramétrico, las Ordenanzas, sin perjuicio de las limitaciones impuestas por las antedichas determinaciones de carácter absoluto.

Para las determinaciones gráficas el Plano de calificación y Ordenación Pormenorizada.

En todo caso los planos de mayor escala primarán sobre los de escala menor.

c) Si, no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones, o contradicción entre ellas, prevalecerá, en todo caso, la interpretación que resulte más favorable para alcanzar un más alto nivel dotacional respecto al aprovechamiento urbanístico, para la

amplitud y óptima configuración de los espacios libres, para la menor alteración del entorno natural y para la más alta calidad del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana.

Artículo 0.6. Vigencia

La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la Adaptación del PG de Telde a la LOTC. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Artículo 0.7. Adecuación a nuevas circunstancias o necesidades

1. Procederá la revisión de la Ordenación Pormenorizada en los supuestos de ulteriores modificaciones en el P.G. que impliquen la reconsideración del conjunto de la estructura urbana de aquél.
2. Tendrán la consideración de simples modificaciones aisladas que habrán de ser tramitadas como tales, los supuestos de alteración de los elementos de la Ordenación Pormenorizada que no impliquen transformación de la estructura urbana en su conjunto, ni quepa conceptuar como simples reajustes.
3. En relación con lo dispuesto en el apartado anterior no será exigible la tramitación de modificación para efectuar meros reajustes puntuales y de escasa entidad requeridos por la ejecución de las obras de urbanización, siempre que no supongan reducción significativa de las superficies destinadas a espacios libres públicos o a reservas dotacionales.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a

1 de Dto. 2001

Firma:



13DTC 2001

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 1.1. Asignación de usos pormenorizados

1. La subdivisión del sector ordenado en ámbitos diferenciados en razón del uso pormenorizado y de los tipos edificatorios característicos que a cada uno corresponden, junto con la expresión del suelo de uso y dominio público, determinan la calificación urbanística del suelo.
2. La antedicha subdivisión tiene su traducción normativa en la regulación diferenciada del uso del suelo y de la edificación, a cuyos efectos las presentes Ordenanzas en su título III establecen de modo igualmente diferenciado (Claves) las correspondientes condiciones y exigencias.
3. Calificación urbanística que se detalla gráficamente en el Plano de calificación y ordenación pormenorizadas, con la siguiente denominación para los usos pormenorizados que en el mismo se distinguen:

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de 2001 de.....

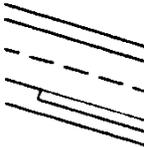
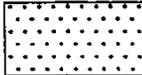
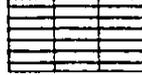


Firma:

13 DIC 2001

13 DIC 2001

LEYENDA DEL PLANO DE CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	NUMERO DE PARCELA	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONALES	
	LIMITE DEL SECTOR 1-3D		PARQUE URBANO
	RED VIARIA PUBLICA		JARDINES
	DOMINIO PUBLICO 25m.		VERDE DE PROTECCION
	SERVIDUMBRE DE PROTECCION 25m.		ESPACIO LIBRE DEPORTIVO
	FRANJA DE FACHADA 50m.		EQUIPAMIENTO BASICO
	FRANJA DE EDIFICACION		RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS
		CALIFICACION	
			COMERCIAL Y ARTESANAL

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de Dic 2001 de.....



Firma:

[Handwritten signature]

Artículo 1.2. Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico

1. A efectos de regular la edificación de cada una de las parcelas, las presentes Ordenanzas en cada una de las Claves remiten a la superficie edificable máxima (techo) que figura en los Cuadros de Características de la Memoria Justificativa.

2. La superficie máxima edificable de una parcela será que figura en los Cuadros de Características mencionados. En el supuesto de subdivisión de manzanas en parcelas la superficie máxima edificable será la que resulte de aplicar a la superficie de suelo el índice de edificabilidad que figura en los Cuadros de Características para la correspondiente manzana, sin que tal subdivisión pueda dar como resultado una superficie edificable superior a la especificada para el conjunto de la manzana. Asimismo deberán cumplirse tanto en la manzana como en las parcelas resultantes de la parcelación las cifras máximas de edificabilidad que el Plan Especial de márgenes de la CG-1 establece para cada una de las franjas FF o FE y que son respectivamente de 0,6 m²/m² y 0,7 m²/m². En todo caso, el resultado tendrá el carácter de límite absoluto, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso, cualquiera que sean los valores resultantes de la aplicación del resto de los parámetros.

**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Artículo 1.3. Parcelación

Telde, a 11 de Mayo de 2001

1. La división del suelo derivada de la red viaria y de las calificaciones urbanísticas determinan un primer nivel de parcelación básica que podrá mantenerse o subdividirse mediante el oportuno Proyecto de Reparcelación o en su caso de Parcelación.
2. Siendo de carácter indicativo la parcelación reflejada en el Plano, la subdivisión en su caso de las superficies aludidas en el anterior apartado se conceptuará a todos los efectos como parcelación urbanística, requiriendo el oportuno Proyecto.

Artículo 1.4 Servidumbres

El régimen propio de cada una de las servidumbres que se recogen gráficamente en el plano correspondiente, (plano 0.7) prevalecerá sobre las determinaciones urbanísticas.

13 DIC 2001

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Delimitación de Unidades y Sistema de ejecución

Se delimitan las tres Unidades de Actuación que se reflejan en el correspondiente Plano de Ordenación (0-8). La Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo mediante el sistema de ejecución privada en cualquiera de las modalidades previstas en la vigente Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (Ley 9/1999).

Artículo 2.2. Promotor y Administración Actuante el Excmo. Ayuntamiento de Telde, a 14 de Diciembre de 2001

1. Tendrá la condición de Promotor:

- a) En el Sistema de Concierto, la entidad urbanística de gestión, sociedad mercantil o el propietario único que asuma la promoción en los términos establecidos en el Artículo 108 y concordantes de la LCOT.
- b) En el Sistema de Compensación, la Junta de Compensación que a tal efecto se constituya entre los propietarios que representen más del 50 % de la superficie del sector, en los términos establecidos en el Artículo 111 y concordantes de la LCOT.

2. Tendrá la condición de Administración Actuante el Excmo. Ayuntamiento de Telde

Artículo 2.3. Competencias

1. Corresponde a la Administración Municipal la tramitación y aprobación del Convenio de Concertación o Proyecto de Compensación en su caso, así como del Proyecto de Urbanización necesario para la ejecución de la Ordenación Pormenorizada mediante la realización de las correspondientes obras.
2. Asimismo, y en el ámbito de sus competencias, corresponde a dicha Administración la tramitación y aprobación de las ulteriores figuras de planeamiento que, en su caso, fuesen precisas para complementar la Ordenación Pormenorizada, así como para las modificaciones de la misma o de cualquiera de sus elementos.

13 DIC 2001

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

Las determinaciones de la presente Ordenación Detallada relativas a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes podrán reajustarse, mediante, Estudios de Detalle cuyo ámbito mínimo será el de cada una de las manzanas definidas en la Ordenación. **CONCORDADO: Concuerda con el original.**

Artículo 2.5. Proyecto de Urbanización Telde, 14 de Mayo de 2001



Firma:

1. Las obras de urbanización necesarias para la transformación de los terrenos en suelo urbano se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización, con arreglo a las fases previstas en el Plan de Etapas.
2. En todo caso, el Proyecto de Urbanización se sujetará a lo dispuesto en el artículo 17 de las Normas Urbanísticas del P.G
3. Serán objeto de proyectos de obras de urbanización complementaria las referidas a nuevas vías rodadas o peatonales de carácter privado que puedan exigirse simultáneamente a la edificación para garantizar el acceso y las demás infraestructuras de los diferentes servicios.

Artículo 2.6. Proyectos de Reparcelación

La subdivisión de las manzanas en parcelas independientes con arreglo a las condiciones que al respecto se señalan en el Título III de las presentes Ordenanzas, estará sujeta al preceptivo Proyecto de Reparcelación Urbanística conforme a lo señalado en los artículos 85 y 86 de la LOTC.

Artículo 2.7. Plazos de urbanización

Los plazos para presentación del Proyecto de Urbanización y para la realización de las correspondientes obras serán los señalados en el Plan de Etapas.

Artículo 2.8. Plazos de edificación

El plazo máximo para solicitar licencias de obras de nueva edificación será de 9 años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artículo 2.9. Cesiones

El promotor deberá proceder a la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Telde de los suelos que, como consecuencia de su calificación urbanística, queden afectados al uso y dominio público, así como la de los correspondientes al 10% del aprovechamiento del sector, la cual podrá efectuarse, si el Ayuntamiento así lo autoriza, mediante la correspondiente compensación económica en los términos previstos en el Artículo 71.1 a) de la LCOT.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a... 14 de... 2001 de.....
Firma:



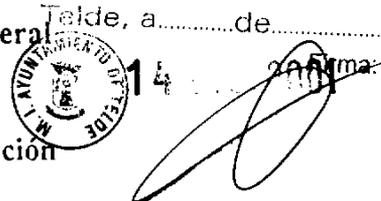
13D102001

TITULO III. REGULACION ZONAL DE LA EDIFICACION Y USOS

CAPITULO 1. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL Y DEFINICIONES

COTEJADO: Concuerda con el original.

Sección 1. Condiciones de carácter general Telde, a de de

14


Artículo 3.1. Usos: niveles de desagregación

1. La desagregación en usos pormenorizados, y la correlativa distinción de tipos edificatorios, determinan la subdivisión en Claves o ámbitos de aplicación diferenciada de las condiciones particulares de regulación, tanto de la edificación como de la composición, proporción y compatibilidad de las actividades o categorías que integran los usos pormenorizados.

2. A efectos de la definición y distinción de usos pormenorizados así como en lo referente a las categorías o actividades que comprenden se estará a lo establecido al respecto en los artículos 84, 85 y concordantes de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.

3. En cada una de las Claves se establece para cada uso pormenorizado el conjunto de categorías o actividades que podrán conceptuarse como uso característico o predominante así como la relación y proporción de las demás categorías y actividades permitidas con carácter de uso secundario por considerarse no características, aunque sí compatibles o complementarias con el uso principal.

Artículo 3.2. Franjas de ordenación básica

1. Dentro del sector se distinguen las franjas representadas en el Plano de Ordenación y Calificación Pormenorizada (plano 0.2) que a continuación se describen:

a) Franja de Protección del viario (SP)

Es contigua a la franja de dominio público adyacente a la CG-1 que el Plan Especial de Márgenes de la CG-1 estableció en 25 m. ampliando los 8 m. preceptivos que señala la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias. Desde esa franja de dominio público, cuyo límite Oeste coincide con el del sector, y hacia el interior de éste en una profundidad de otros 25 m. se define una

segunda franja de servidumbre de protección de la CG-1 (grafada con la sigla SP en el Plano 0.2).

En esta segunda franja (SP) cuyo uso básico es el ajardinamiento y arbolado se permiten como usos compatibles el deportivo, el de las instalaciones de servicio de los usos de la franja siguiente (FF) que no conlleven edificaciones de carácter permanente, todo ello sin perjuicio de que en la misma, el titular de la carretera y el Ayuntamiento, en su caso, puedan autorizar en los términos del Art. 51 del Reglamento de la Ley Canaria de Carreteras, cualquiera de las actividades previstas en el apartado 2 del Art. 52 del mencionado Reglamento y en particular, la instalación de una gasolinera que contribuya a mejorar el servicio, tanto de la Autopista como de las instalaciones comerciales artesanales previstas en el Sector y en las condiciones de edificación y ordenación, que a tal efecto establece la Normativa del Plan General.

b) Franja de Fachada (FF)

Contigua a la franja de servidumbre (SP) anteriormente descrita se establece otra franja de 50 m. de profundidad (igualmente representada con la sigla FF en el plano 0.2), como transición entre la CG-1 y los lugares de mayor concentración de la edificación que corresponden a la franja siguiente (FE).

c) Franja de Edificación (FE)

Contigua a la franja de fachada (FF) y con una profundidad de 150 m. se establece una última franja (representada con la sigla FE en el plano 0.2) que define el espacio destinado a acoger la mayor parte de la edificación.

2. Además de las condiciones de uso y edificación que se señalan para cada una de las claves, en las franjas FF y FE se respetarán las siguientes condiciones establecidas en el Plan Especial de Márgenes de la CG-1:



TEJADO con el original.
Telde, a 14 Dic. 2001

Firma.

14 Dic 2001

	Franja FF	Franja FE
Tamaño mínimo de parcela	750 m2.	1.800 m2.
Fachada mínima parcela	17,5 m.	50 m.
Retranqueos:		
- A vial de acceso	10 m.	-
- A franja FF	-	15 m.
- Laterales	2,5 m.	5 m.
- Trasero	5 m.	5 m.
Edificabilidad/Aprovechamiento	0,6 m2/m2	0,7 m2/m2
Altura máxima	6 m.	9 m.
Fachada mínima edificios	10 m.	40 m.

13 Dic 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.

Sección 2 Definiciones

Artículo 3.3. Alineación

Se entiende por alineación la línea que separa

Telde, a 14 de 2001 de



Firma:

a) Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.

Artículo 3.4. Rasantes

Se entienden por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía. La rasante oficial es el perfil longitudinal del viario definido por la presente Ordenación Pormenorizada tal y como figura en el plano O.4.

La rasante del terreno corregida es la resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de la parcela, o la línea que une las aristas de intersección de los linderos frontal y trasero con pendiente igualmente continua.

Artículo 3.5. Plano de fachada

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, incluyendo

cualquier volumen que alcance un metro o más de altura sobre la rasante del terreno.

Artículo 3.6. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno

Artículo 3.7. Retranqueo

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al linderro de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 3.8. Separación entre edificaciones

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación de edificios situados en el interior de una misma parcela.

El valor de la separación se medirá perpendicularmente a su línea de fachada, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea e fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición.

Artículo 3.9. Proyección del edificio

Es el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, todos los puntos de la fachada incluidos los de mayor saliente y los correspondientes a cualquier volumen que alcance una altura de un metro o más sobre la rasante natural del terreno.

En los casos de fachadas con vuelos desiguales en las distintas plantas, se tomarán, a efectos de proyección, las situaciones más extremas.

Artículo 3.10. Superficie ocupable

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las condiciones que respecto a posición determinen las normas que le sean de aplicación.

COTEJADO con el original.
Cofeja
Telde, a de de



13 DIC 2001

Artículo 3.11. Posición de las plantas bajo rasante

Las construcciones enteramente subterráneas, no podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos.

Las cimentaciones de los edificios de nueva planta no podrán rebasar los límites de la alineación oficial.

Artículo 3.12. Coeficiente de ocupación

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en planta, el cual puede o no ser coincidente con la superficie ocupada en función de los valores que se asignen a los retranqueos.

La acción conjunta de ambos parámetros, retranqueos y coeficientes de ocupación, determina el derecho urbanístico en cuanto a la superficie que la edificación puede ocupar en planta.

COTEJADO: Concuerda
con el original

Telde, a 14 de Julio de 2001 de

Firma:

Artículo 3.13. Superficie ocupada

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de los límites de las líneas de proyección del edificio definidas en el artículo 3.9 de las presente Ordenanzas.

La superficie ocupada no podrá ser en ningún caso superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

Artículo 3.14. Espacio libre

Son espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al espacio libre, aparcamiento o instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación.

Artículo 3.15. Índice de edificabilidad

Es el valor, expresado en m^2/m^2 , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un terreno.

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice como referencia en el cálculo del índice de edificabilidad:

a) **Edificabilidad bruta:** Cuando el índice de edificabilidad se expresa en m^2 de superficie edificable sobre m^2 totales de superficie de sector o de la Unidad de Actuación incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

b) **Edificabilidad neta:** Si el índice de edificabilidad se expresa en m^2 de superficie edificable sobre m^2 de superficie neta edificable, entendiéndose por tal la superficie total de parcela o la suma de superficies de suelo edificable del conjunto del sector o de la Unidad de Actuación una vez deducida la superficie total de los viales y suelos de cesión obligatoria.

Artículo 3.16. Superficie edificable (techo) a 14 de 1991 de 1991

Es el valor máximo total expresado en m^2 de la edificación que puede realizarse sobre una manzana según los valores que figuran en los Cuadros de Características de la Memoria Justificativa.

2. La superficie máxima edificable de una parcela será que figura en los Cuadros de Características mencionados. En el supuesto de subdivisión de manzanas en parcelas la superficie máxima edificable será la que resulte de aplicar a la superficie de suelo el índice de edificabilidad que figura en los Cuadros de Características para la correspondiente manzana, sin que tal subdivisión pueda dar como resultado una superficie edificable superior a la especificada para el conjunto de la manzana. Asimismo deberán cumplirse tanto en la manzana como en las parcelas resultantes de la parcelación las cifras máximas de edificabilidad que el Plan Especial de márgenes de la CG-1 establece para cada una de las franjas FF o FE y que son respectivamente de $0,6 m^2/m^2$ y $0,7 m^2/m^2$. En todo caso, el resultado tendrá el carácter de límite absoluto, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso, cualquiera que sean los valores resultantes de la aplicación del resto de los parámetros.

13D102001

Artículo 3.17. Superficie edificada total

Es el sumatorio de las superficies que, en cada una de las plantas que integren la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo rasante o bajo cubierta, estas últimas cuando sean accesibles.

2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

3. Las terrazas y cuerpos volados, con independencia de su saliente y de que dispongan o no de cerramiento.

4. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubiertas, y de los materiales y sistemas constructivos empleados, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores, aunque sean cerrados.

2. Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.

3. Los invernaderos, pajareras, cobertizos y construcciones auxiliares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables.

4. Las cubiertas planas, aunque sean transitables.

5. Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

6. Las plazas de aparcamiento bajo rasante así como la superficie destinada a maniobra de vehículos cuando así se especifique en la ordenanza de aplicación.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de 2001 de.....



La superficie edificada podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de un terreno o parcela, pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo del aprovechamiento de la parcela.

Artículo 3.18. Superficie construida por plantas

Es el valor, medido en la forma indicada en el apartado anterior, de la superficie edificada de cada una de las plantas del edificio.

Artículo 3.19. Altura de referencia

Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación, interiormente y contigua a la alineación exterior, protegida mediante un muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 3,00 metros, y anchura mínima de 1,50 m. y que deberá tratarse con idéntica cantidad constructiva que con la fachada que no podrá ser edificada.

2. Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de terrazas no podrán alcanzar en ningún punto de lindero una altura superior a 1,00 metro por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Artículo 3.20. Medición de alturas

Es la altura medida en metros, desde la rasante corregida del terreno natural por la urbanización interior o acondicionamiento de la parcela, hasta el punto más alto de la edificación medida en cada punto de la línea de fachada.

Artículo 3.21. Altura en plantas

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluidas la baja, y excluidos los sótanos y semisótanos si existiesen.

Artículo 3.22. Altura de piso y altura libre

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la de distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

13 DIC 2001

Artículo 3.23. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

- a) Las cubiertas inclinadas siempre que: su grado de inclinación sea inferior a 35 grados y la altura máxima de la cumbre no sea superior a un metro y ochenta centímetros.
- b) Las chimeneas de humos y ventilación y las demás instalaciones necesarias para el buen funcionamiento con las mismas condiciones que el punto d) el apartado anterior de edificio original

COTEJADO: Concuerda
14 DIC 2001

Artículo 3.24. Sótano

Se entiende por planta sótano aquella que cubre la totalidad o más de un 50% de la superficie construida, tiene su forjado techo por debajo de la rasante y en la que no sea posible abrir un hueco de altura superior a 80 cm en ninguno de sus paramentos exteriores.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. Se exceptúan de esta limitación las piezas habitables no residenciales que cuenten con instalación de clima artificial y cumplan la Normativa CPI de Protección Cantra Incendios. La altura libre no será inferior a 2,40 metros.

Artículo 3.25. Semisótano

Es planta semisótano cuando la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene el plano de su suelo a cota más baja de la rasante y el plano de techo, por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota más baja de 1,30 metros de la rasante exterior definida por la urbanización y/o acondicionamiento de la parcela.

Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

La altura libre será exigible en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,40 metros.

Artículo 3.26. Planta baja

13 DIC 2001

Planta en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie se encuentra inmediatamente por encima de la rasante.

Artículo 3.27. Planta de piso

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima el forjado de techo de la planta baja.

CAPITULO 2. REGULACION DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

COTEJADO: Confeuerda
con el original.

Sección 1. Usos lucrativos

Telde, a

14 de Diciembre de 2001

Firma:

**CLAVE COMERCIAL/ARTESANAL (C/A)****Artículo 3.28. Definición**

Corresponde a las áreas, , que la Ordenación Pormenorizada concretan e identifican en su Plano de Ordenación y Calificación, con la Clave (C/A) por referencia a las determinaciones del P.G. sobre los usos compatibles. El uso característico será el comercial en categoría de edificio comercial y el de talleres y artesanía.

Artículo 3.29. Tipo edificatorio característico

Edificio o conjunto de edificios de uso exclusivo, dispuesto(s) de forma libre y exento(s) en la parcela y organizado(s) en una o varias plantas, para albergar principalmente actividades comerciales o de talleres/artesanía así como otras complementarias y compatibles con la principal.

Artículo 3.30. Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación como a los de reparcelación o parcelación la superficie de las parcelas será, como mínimo, de 3.500 m².
2. La dimensión del frente de la parcela en su linde de contacto con la alineación del vial de acceso o frontal, será como mínimo de 45 m.

Artículo 3.31. Condiciones de ocupación

El coeficiente de ocupación será del 60%, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a los retranqueos.

Artículo 3.32. Condiciones de los espacios libres de parcela.....

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 40% de su superficie.
2. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse como mínimo, en un 10% de la superficie total de la parcela.
3. Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en aquellas zonas de la parcela no ocupadas por la edificación ni por espacios libres ajardinados, a que se refieren los apartados anteriores debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.
4. Los aparcamientos en espacios libres de parcelas, que superen las 25 plazas, deberán estar dotados de arbolado de alto fuste, en cuantía no inferior a una unidad por cada 50 m² de superficie y dispuestos de manera homogénea en las zonas destinadas a tales fines.
5. Dentro de las franjas de retranqueo se permitirá la construcción de rampas de acceso a los aparcamientos, muelles de carga y descarga, escaleras de escape y salida de incendios, marquesinas y elementos decorativos.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a protección del arbolado.

Los espacios libres, visibles desde las vías o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

Artículo 3.33. Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable será la que figura en el Cuadro de Características de la Memoria Justificativa para las manzanas calificadas con la clave C/A (manzanas 1 y 2).
2. No computará como superficie edificable la correspondiente a plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y actividades de carga y descarga, así como los espacios que en dicha planta se destinen a instalaciones y servicios que estén vinculados a los usos de las plantas superiores tales

como vestuarios y servicios de personal, almacén, cuartos de maquinaria y locales técnicos. Así mismo no computará como superficie edificable la correspondiente a las instalaciones y construcciones auxiliares a que se refiere el apartado 8 de este mismo artículo.

La edificación guardará la mayor de las distancias a linderos que con carácter general se establecen en el artículo 3.2 de las presentes Ordenanzas para las diferentes franjas.

3. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí, como mínimo, la mayor de las siguientes distancias:

COPIADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 DIC 2001 de.....



Firma:

Distancias en
perpendicular a
fachadas

Paramentos con huecos iluminación,
ventilación/locales habitables ...

H

Paramentos con huecos iluminación,
ventilación/cocinas y baños ...

H/2

Paramentos ciegos con huecos de
iluminación/ventilación que den
exclusivamente a escaleras ...

H/4 ó 3m

13 DIC 2001

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

4. La altura máxima de la edificación (H) será de 2 plantas y 6 m ó 9 m. según que el emplazamiento sea en la franja FF o en la franja FE respectivamente, tal y como se establece en el artículo 3.2 de las presentes Ordenanzas. Se permitirá una entreplanta cuya superficie no podrá sobrepasar el 50% de la superficie ocupada, computando, en todo caso como superficie edificable. No se establece limitación de altura máxima libre entre cada una de las plantas del edificio.

5. Por encima de la altura de la edificación en cualquiera de sus cuerpos podrán sobresalir los elementos correspondientes a la instalaciones del edificio que resulten indispensables para su correcto funcionamiento, incluidas las construcciones auxiliares y de protección de dichas

instalaciones, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados apoyado en la arista de coronación del edificio. Asimismo podrán disponerse por encima de la altura máxima y sin necesidad de cumplir la antedicha condición, antepechos, barandillas, remates ornamentales proporcionados a las dimensiones de la edificación, cartelera emblemática y elementos destinados a la identificación de la firma comercial que utilice el edificio.

6. Igualmente, por encima de la altura máxima de la edificación establecida en el anterior apartado 5, se permitirá la construcción de faros, hitos o estructuras singulares emblemáticas para soporte de logotipos que permitan la identificación de la firma comercial.

7. La ocupación de la parcela bajo rasante con los usos y actividades referidos en el apartado 2 de este artículo, podrá extenderse al conjunto de la parcela a excepción de las franjas de retranqueo obligatorio del retranqueo obligatorio a que se refiere el apartado 3 de este mismo artículo.

Artículo 3.34. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado o trasplantado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbido por el trazado de la calzada de circulación.

Artículo 3.35. Dotación de aparcamiento

El aparcamiento necesario para cubrir la demanda propia de las edificaciones, deberá resolverse en la propia parcela a razón de:

- 2 plazas por cada 100 m². de superficie de salas de venta en el uso Comercial.
- 1 plaza cada 100 m². de superficie edificable de uso de talleres /artesanía.

La superficie de carga y descarga será de 30m². por cada 1.500m². de superficie de venta.

Artículo 3.36. Usos característicos y usos compatibles

1. Tendrán la consideración de uso principal o característico las actividades definidas en los artículos 224 y 231 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General o precepto análogo que lo sustituya en la Adaptación a la LCOT.

2. Se consideran usos secundarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan, no pudiendo superar en su conjunto el 25% de la superficie edificada que corresponda a la parcela.

- Oficinas en edificio no exclusivo

- Restaurantes

- Equipamiento sanitario, deportivo, cultural, salas de reunión y centros integrados.

- Infraestructuras, dotaciones y servicios públicos destinados a mejorar el servicio de la red viaria pública, en las condiciones reglamentariamente establecidas para cada supuesto, por la legislación sectorial aplicable.

- Almacenaje

- Taller y Artesanía

Se considerarán incompatibles el resto de los usos.

Artículo 3.37. Condiciones del uso comercial

Los edificios destinados a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 232 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General o precepto análogo que la sustituya en la Adaptación a la LOTC.

Artículo 3.38. Condiciones del uso artesanal

Los edificios destinados a este uso, definido en los términos del Artículo 224 de la Normativa Urbanística del vigente PG o precepto análogo que lo sustituya en la Adaptación a la LOTC, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 225 de la misma o precepto análogo que lo sustituya en la mencionada Adaptación a la LOTC.

COPIA CONCORDADA
con el original.

Telde, a 14 de Julio de 2001



FIRMA

13DTC 2001

Sección 2. Sistemas generales

COTEJADO: Concuerda con el original.

Teide, a 14 de 10 de 2001 de.....

CLAVE PARQUE URBANO (PU)



Firma.

Artículo 3.39. Definición

Espacio libre destinado exclusivamente al uso de parque, de carácter público, ajardinado con criterios y elección de espacios arbóreos tendentes a la creación de áreas adecuadas a la condición climática propia del lugar en que se ubican, con predominio de espacios autóctonos que no exijan gran consumo de agua, evitando grandes extensiones de jardinería, césped etc.

Artículo 3.40. Condiciones de las parcelas, de la edificación y de los usos

1. Los terrenos calificados con esta Clave (PU), formarán una parcela única e indivisible y serán de dominio público.
2. Se permitirá la edificación de carácter permanente vinculada al uso característico con una edificabilidad de 0,01 m²/m². y un coeficiente de ocupación del 1%. La superficie edificable resultante no computará a los efectos de medir la máxima establecida para el sector. La altura máxima de la edificación será de 6 m. y una sola planta. Podrán asimismo autorizarse edificaciones de carácter provisional vinculadas a los usos compatibles.
3. El uso característico es el de espacio libre organizado como parque urbano, siendo compatibles los de Parque Ferial, Servicios Públicos, plazas, jardines y juegos de niños, e incompatibles los restantes.

CLAVE PARQUE DEPORTIVO (PD)

Artículo 3.41. Definición

11 3D 10 2001

Espacio básicamente libre destinado a las prácticas deportivas, de carácter público, organizado como conjunto unitario desde el punto de vista de su localización, accesos, formalización y relación con parcelas adyacentes.

Artículo 3.42. Condiciones de las parcelas de la edificación y de los usos

1. Cada uno de los terrenos calificados con esta Clave (PD) formarán una parcela única e indivisible y serán de dominio público.

2. Se permitirá la edificación de carácter permanente vinculada al uso característico con una edificabilidad de 0,30 m²/m². y un coeficiente de ocupación del 30%. La superficie edificable resultante computará a los efectos de medir la máxima establecida para el sector. La altura máxima de la edificación será de 6 m. y una sola planta.

3. Se dispondrán plazas de aparcamiento en proporción de una por cada 200 m². de suelo calificado con esta Clave (PD).

4. El uso característico es el deportivo siendo compatibles los asociados al mismo de carácter administrativo, oficinas, servicios públicos, asociativo, sanitario, cultural, y de una vivienda para guardia y vigilancia, siendo incompatibles los restantes.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a de de

Sección 3. Dotaciones Locales



14 DE DICIEMBRE DE 2001

CLAVE. EQUIPAMIENTO (E)

Artículo 3.43. Definición

Espacio dedicado a uno o varios de los equipamientos definidos como tales en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General o en las que en sustitución de las mismas se establezcan en la Adaptación a la LOTC.

Artículo 3.44. Condiciones de las parcelas de la edificación y de los usos

1. Los terrenos calificados con esta Clave (E) serán de dominio público y formarán una parcela única e indivisible, con independencia de que la adificación organizada en uno o varios edificios sea de carácter exclusivo para un solo equipamiento o de carácter mixto.

2. El índice de edificabilidad será de 0,40 m²/m². y el coeficiente de ocupación del 40%. La superficie edificable resultante computará a los efectos de medir la máxima establecida para el sector. La altura máxima de la edificación será de 9 m. con un máximo de 3 plantas.

3. La edificación será de carácter aislado en parcela con un retranqueo mínimo a cualquiera de sus linderos de 5 m.

13 DICIEMBRE 2001

4. En caso de existir varios edificios dentro de la parcela deberán guardar las separaciones establecidas al respecto en el apartado 4 del artículo 3.33 de las presentes Ordenanzas.

5. Se consideran usos característicos cualquiera de los incluidos en las Normas Urbanísticas del PG vigente en la categoría de equipamientos, siendo incompatibles los restantes.

6. Los usos que se implanten deberán cumplir las condiciones que al efecto se establecen para los distintos tipos de equipamiento en los artículos 2.34 a 2.41 de las Normas Urbanísticas del PG vigente, o las que en sustitución de las mismas se establezcan en la Adaptación del mismo a la LOTC.

**COTEJADO. Concuerda
con el original.**

Telde, a 14 de Julio de.....

Firma:

CLAVE JARDINES (J)

Artículo 3.45. Definición

Espacio libre ajardinado de carácter público.

Artículo 3.46. Condiciones de las parcelas, de la edificación y de los usos

1. Cada uno de los terrenos discontinuos calificados con esta Clave (J) formarán una parcela única e indivisible y serán de dominio público.

2. Se admitirán edificaciones, usos e instalaciones de carácter no permanente y sujetos a concesión, que tengan como fin complementar el destino principal, tales como kioscos de venta de periódicos o de bebidas, así como elementos de ornato. En todo caso su ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del área continua en la que se instalen.

3. El uso característico es el de espacio libre ajardinado, siendo incompatibles los restantes, sin perjuicio de las autorizaciones referidas en el apartado anterior.

CLAVE VERDE DE PROTECCION (VP)

N 3D102001

Artículo 3.47. Definición

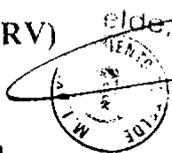
Corresponden a los espacios calificados con esta Clave (VP) en el Plano de Ordenación y Calificación Pormenorizada y su finalidad es la de servir

como elementos de protección de la red viaria principal, organizándose como espacio ajardinado. Por su propio carácter no podrá instalarse en ellos ningún tipo de edificación. Se permitirán no obstante la instalación de infraestructuras siempre y cuando su ocupación sobre rasante no supere el 5% de la superficie del área continua en donde se emplacen, así como elementos de ornato.

COTEJADO: Concuenda
con el original.

CLAVE RED VIARIA (RV)

el de, a... 1 de 19... de.....



Firma

Artículo 3.48. Red viaria

El sistema viario en el interior del sector deberá estar jerarquizado en tipos de vía, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. **Conexiones:** el acceso directo de la Red Interior a las vías estructurantes se realizará en los puntos y de la forma que expresamente señale en el Plano de Ordenación y Calificación pormenorizados (plano 0.2).
2. **Trazado en planta:** el sistema viario de carácter rodado deberá ser compatible con un sistema de vías peatonales independiente del anterior y que garantice su continuidad en toda la extensión del sector. Los puntos de cruce entre ambos sistemas serán mínimos, y con preferencia en todos los casos para el peatón. En el interior del sector deberán evitarse las vías en fondo de saco.
3. **Trazado en alzado:** no se admiten pendientes superiores al 9 % en las vías estructurantes y al 8 % en el resto. La pendiente mínima de las vías no podrá ser inferior al 1%. Las sendas peatonales no superarán en ningún caso una pendiente del 8 %. El perfil longitudinal de las vías no deberá contener puntos bajos.
4. **Secciones transversales:** las secciones del sistema viario de carácter rodado se ha efectuado en la Ordenación Pormenorizada en función del tráfico previsto. El ancho de los carriles de circulación será de 3 metros. El ancho mínimo de una vía de tráfico rodado no podrá ser inferior a 6 metros en las vías estructurantes.

El ancho mínimo de las aceras será de 2 m, debiendo estar arbolado en toda su longitud; dicho arbolado deberá dejar un ancho de paso mínimo de 1,20 m.

13D102001

Los bordes de explanación, tanto en taludes de desmonte como de terraplén deberán separarse un mínimo de 2 m. del borde exterior de las aceras correspondientes.

5. **Afirmado:** deberá ajustarse el firme a utilizar de acuerdo con el tráfico previsto. El firme para las vías estructurantes será en todos los casos el denominado T-1 de las Instrucciones Técnicas del MOPT para tráfico pesado. En las vías interiores de sector será igualmente T-1 para aquellas cuyo destino de uso básico sea comercial y secciones justificadamente menores (T-2) para el resto.

Telde octubre de 2.000

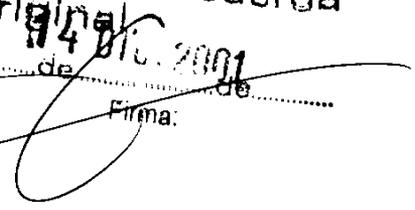
Fdo.
Por el equipo redactor

Javier Domínguez Anadón

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a 14 de 2001 de.....
Firma:



COTEJADO: Concuenda
con el original
Telde, a 14 Dic. 2001
Firma: 



ANEXO I.

INVENTARIO Y DIAGNOSTICO DE LOS
RECURSOS NATURALES

13DIC2001

COTEJADO: Con la copia
con el original.

Telde, a 14 de Mayo de 2001
INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS NATURALES DE UNA
FINCA UBICADA EN LA PARDILLA (TELDE, GRAN CANARIA)

13 DIC 2001



A petición de D. Javier Domínguez Anadón, arquitecto, se realiza el presente informe sobre los recursos naturales de fauna y flora de una finca situada en La Pardilla (Telde, Gran Canaria) para la elaboración de las determinaciones relativas a las medidas de protección ambiental y conservación de la naturaleza que establece el art. 12 y siguientes del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (BOC nº36, de 24 de marzo de 1995).

Se sitúa en la zona costera del término municipal de Telde, entre los barrios de Las Remudas y La Pardilla, lindando con la autopista GC-1 en su margen oeste. Se trata de una llanura costera de depósitos aluviales, de pendiente muy suave.

El área muestra una gran homogeneidad desde el punto de vista ambiental, por lo que no tiene sentido la delimitación de unidades ambientales homogéneas; de ahí que lo más pertinente sea describir los recursos naturales y su estado de conservación de forma genérica.

Desde el punto de vista bioclimático se engloba en el piso infracanario árido, en el dominio potencial del cardonal-tabaibal, vegetación arbustiva y de matorral xeromorfo, de franca influencia norteafricana. Las precipitaciones son escasas, las temperaturas medias y el grado de insolación son altos y los vientos son constantes, contribuyendo a acentuar la aridez.

La vegetación potencial ha desaparecido por completo debido al uso actual y pretérito del suelo; el área está ocupada por edificaciones, cultivos en uso y terrenos de cultivo abandonados, en los que se acumulan escombros y residuos de cultivos de invernaderos. Esta elevada antropización ha transformado profundamente el área, quedando la vegetación actual reducida a herbazales de terófitos anuales que tapizan el sustrato en época de lluvias, comunidades ruderales arvenses, y herbazales nitrófilos característicos de terrenos removidos, dominados en este caso por el cosco (*Mesembryanthemum nodiflorum*). Otras especies observadas. En los márgenes de los antiguos banales, entre los muros y taludes, se desarrollan de forma dispersa pies de plantas de especies características de áreas degradadas (*Nicotiana glauca*, *Atriplex semibaccata*, *Atriplex glauca*, *Patellifolia patellaris*, etc.) o las especies más agresivas

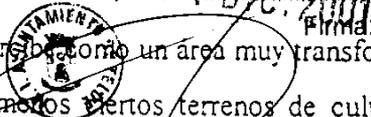
del piso basal, como la aulaga (*Launaea arborescens*), el salado (*Schyzogyne sericea*), el verol (*Kleinia neriifolia*), *Suaeda vera*, etc. También existen algunos ejemplares de palmera canaria de gran porte (*Phoenix cf. canariensis*) y un pequeño bosque de tarajales (*Tamarix sp.*) delimitando unos de los canteros, probablemente plantados.

El área carece de todo interés conservacionista, tanto en lo que se refiere a las comunidades (facies de degradación de la vegetación del piso basal), como desde el punto de vista de la flora vascular. Ninguna de las especies vegetales detectadas en el área (con alguna excepción) está considerada amenazada (según *el Libro Rojo de Especies Vegetales Amenazadas de las Islas Canarias* de GÓMEZ CAMPO y col., 1996) y tampoco ninguna de ellas está incluida en los anexos de taxas protegidas por la Orden, de 20 de febrero de 1991, de *Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* o el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (ver cuadro).

Las excepciones a lo anterior son la palmera canaria (*P. canariensis*) y el tarajal (*T. cf. canariensis*), ambas incluidas en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, lo que su arranque, corta o desraizamiento están prohibidos en su totalidad, según establece el art. 3 de dicha Orden.

COTEJADO CON LA ORIGINAL
COTEJADO CON LA ORIGINAL

Telde, a 14 de Dic. de 2001

Firma:


Desde el punto de vista paisajístico, se percibe como un área muy transformada y antropizada, en claro estado de abandono -al menos ciertos terrenos de cultivo-, en continuidad con el paisaje degradado que caracteriza este sector del sudeste de la isla, donde las extensas plantaciones de cultivo de tomate, otrora en auge, han ido abandonándose. Tampoco existen elementos geomorfológicos que pudieran tener interés desde el punto de vista de su conservación.

La fauna es igualmente pobre, en consonancia con la intensa alteración de la vegetación natural y la baja cobertura, riqueza y diversidad vegetal. Los reptiles son relativamente abundantes, habiendo sido detectadas en esta pequeña porción de terreno las tres especies autóctonas existentes en la isla: el perenquén *Tarentola boettgeri*, la lisa *Chalcides sexlineatus* y el lagarto *Gallotia sthelinii*. Por su carácter endémico los tres se recogen en los anexos de diversos convenios internacionales y disposiciones legales, pero son especies muy abundantes en la isla y en ningún caso se consideran amenazados,

CATÁLOGO DE FLORA VASCULAR AUTÓCTONA PRESENTES EN
EL ÁREA Y ESTATUS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

Taxones ¹	Categoría de amenaza ²	Orden 20/02/1991 ³	Real Decreto 1997/1995 ⁴
<i>Kleinia neriifolia</i> *	-	-	-
<i>Launaea arborescens</i>	-	-	-
<i>Mesembryanthemum nodiflorum</i>	-	-	-
<i>Patellifolia patellaris</i>	-	-	-
<i>Phoenix canariensis</i> *	-	II	-
<i>Schyzogyne sericea</i> *	-	-	-
<i>Suaeda vera</i>	-	-	-
<i>Tamarix cf. canariensis</i>	-	II	-

¹ Para la nomenclatura se ha seguido *Flora of Macaronesia. Checklist of vascular plants* de HANSEN & SUNDING (1993). Los taxones marcados con un asterisco son endémicos de las islas.

² Según el *Libro Rojo de Especies Vegetales Amenazadas de las Islas Canarias* GOMEZ CAMPO y col. (1996).

³ Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

⁴ Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva Habitat).

COTEJADO: Concuerta
con el original

La Laguna, a 12 de diciembre de 1991, a las 10 de la mañana de 1991.

Firma:



Manuel Arechavaleta Hernández
Biólogo



Alfredo Valido Amador
Biólogo

13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerta
con el original.

Telde, a 14 de Mayo de 2001



Firma:

ANEXO II.

INFORMES

ARQUEOLÓGICOS Y ETNOGRÁFICO

15 DE MAYO DE 2001

CUSTEADO: Concuerda
con el original.

Telde, 14 de Julio de 2001 de.....



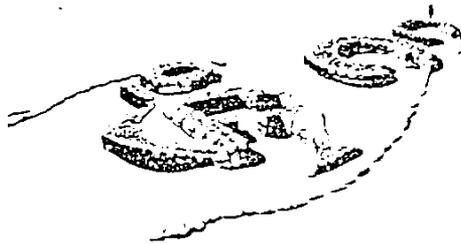
Firma:

Informe Arqueológico.

Suelo Urbanizable No Programado 1-3D del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Telde (Gran Canaria).

El registro documental (bibliografía arqueológica) no hace referencia a yacimientos arqueológicos hallados con anterioridad en el área de estudio, aunque sitúa alrededor del Barranco Real de Telde una serie de conjuntos, algunos conocidos desde finales del siglo pasado: La Garita, La Restinga, San Borondón, Malpaso, Bocabarranco, etc., que vendrían a constituir, en parte, lo que tan abundantemente aparece citado en las Crónicas como "Lugar de Telde" (J.F. Navarro Mederos).

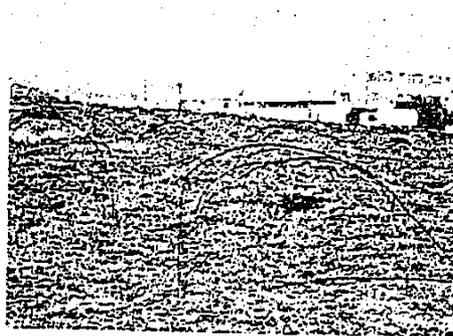
Esta gran zona arqueológica se sitúa en el centro del guanartemato de Telde, jurisdicción política y territorial en que estaba dividida la isla en 1483, momento de su conquista (Galdar y Telde), donde la arqueología registra una fuerte densidad de yacimientos costeros próximos entre sí: Tara, Cendro, La Restinga, Malpaso, Cascajo de Belén, La Garita, Tufia, Taliarte, Los Barros, Llano de las Brujas, Ladera de las Brujas, etc.



Lám. 1 Pcbiado de Tufia

En conjunto, componen un paisaje arqueológico caracterizado por centros de hábitat con lugares de enterramiento en la cercanía. Los túmulos como es habitual aparecen próximos a hábitat concentrados, reproduciendo el modelo acorde al asentamiento (J.J. Jiménez González), que parece seguir una constante al elegir elevaciones del terreno junto a la orilla de los barrancos, fundamentalmente por ser lugares relativamente llanos y cercanos a la desembocadura, donde encuentran cursos continuos de agua corriente y buenas tierras para cultivo, actividad muy importante en la economía prehistórica de Gran Canaria (A. Tejera Gaspar).

El registro directo de campo (prospección sin sondeo) revela que el área de estudio ha esta sometida a dos procesos de ocupación del territorio, yuxtapuestos, que han creado un estado de alteración masiva, con resultado de nulos espacios libres donde pueden sobrevivir los yacimientos arqueológicos de superficie; únicos posibles puesto que el medio natural no alberga condiciones para la formación de oquedades naturales o su creación de forma artificial, lo que excluye cualquier ocurrencia de tipos de yacimientos que



Lám. 2 Cultivos en sistema de túneles

COTEJADO y Concuerta
con el original.

13 DIC 2001

Feche, a de de



14 DIC 2001

requieren soporte natural fijo.

Así, encontramos en el extremo SW que la agricultura de exportación mantiene en el área instalaciones que siguen en producción (invemaderos), mientras que el lado N/NE. está ocupado por tierras de cultivo abandonadas, con restos desmantelados de canalización antigua, muros divisorios y sistema de parcelación con elementos naturales (tarajales), y los típicos camellones en huertas, que atestiguan que tiempo atrás fueron destinadas a cultivos intensivos de espacio abierto: tomate principalmente.

La implantación de otros productos de exportación, lo distingue el sistema de explotación de túneles, para el cultivo de hortalizas (pimientos, judías, berenjenas, etc.), identificado en puntos centrales del ámbito de estudio, que tiene su inicio experimental en los años cincuenta y su desarrollo a finales de la década de los setenta.



La información obtenida de los lugareños confirma la ocupación agrícola de las superficies señaladas, sin que pueda precisarse cuándo comienza a ponerse en uso la zona.

Lám. 3 Instalaciones agrícolas (factor de alteración)

Quizás la frase "siempre estuvo plantada" evoca un tiempo remoto anterior a la generación de los encuestados, sin embargo, determinan el momento de abandono hacia 1990. Entendemos que con posterioridad a esta fecha no hay remociones del terreno para tal finalidad y se asigna la calificación de Suelo Urbanizable No Programado.

Se distinguen dos tipos de obra, tanto en los muros como en las canalizaciones, que parecen corresponder a etapas diferentes. Para aquellos realizados con materiales del entorno, sin duda más antiguos, asociados a rebajes del suelo con canalizaciones adjuntas, cabe reseñar que algún tramo presenta elemento con cara exterior labrada, sin que podamos determinar con exactitud que se trata de pieza procedente de alguna construcción aborígen.

Por otro lado, encontramos edificaciones o construcciones de carácter residencial y comercial (COALCA Y PÉREZ ORTEGA), formando parte del progresivo proceso urbanizador de la costa, que se inicia en la década de los años sesenta, en torno a la principal vía de comunicación del sur y sus arterias secundarias. La ocupación del territorio de este factor, medido en tiempo y espacio, es distinto al anterior y dibuja un panorama de alteración irreversible, mucho más devastador para el patrimonio arqueológico.

De lo anterior se infiere que, los reseñados factores de alteración (edificaciones, cultivos agrícolas, etc.) han modificado las referencias del paisaje prehistórico de los yacimientos arqueológicos; por consiguiente, el área de estudio se encuadra en sector de "área negativa". Es decir, en espacio donde la capacidad transformadora del hombre

de, a..... de..... de.....

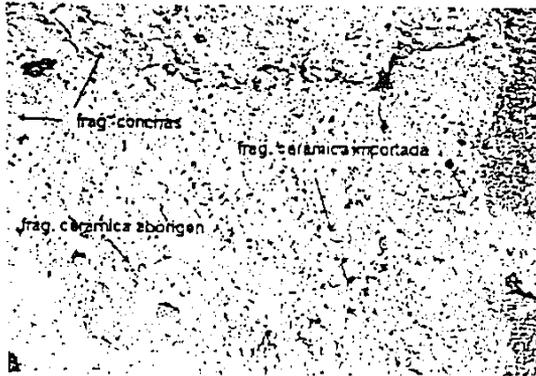


14 DIC 2011

niega toda posibilidad de hallar indicios de ocupación prehistórica en superficie en posición primaria, y reduce la probabilidad de encontrar elementos arqueológicos en el subsuelo.

La historia reciente del lugar ha impuesto unas condiciones extremas de conservación que trasciende sobre cualquier resto arqueológico preexistente. De ahí que hallemos en la superficie examinada material arqueológico disperso (algunos fragmentos de cerámica, restos de concha, algún utensilio doméstico lítico, en porcentajes testimoniales) sin relación lógica entre ellos y mucho menos con un contexto estructural definido.

En un perfil expuesto se pudo constatar un fenómeno propio de los suelos urbanos: la inversión estratigráfica. Esto equivale a dislocación de la estructura estratigráfica y consiguiente estado caótico de la relación temporal de los objetos, de manera que las evidencias de la cultura aborígen se mezclan con materiales modernos, la mayoría de la presente centuria, en la matriz de una nueva unidad sedimentaria formada a partir de la alteración los estratos originales y deposiciones naturales y culturales posteriores.



Lám. 4 Perfil (inversión estratigráfica)

Haciendo uso corriente del método de sintetizar semejanzas con otras situaciones patrimoniales, el conjunto de datos obtenidos nos permite valorar los objetos materiales hallados como correspondientes a un supuesto lugar arqueológico que fue arrasado.

Por tanto, con los datos disponible y hasta donde la técnica de prospección sin sondeo alcanza, se puede afirmar que el área de estudio no contiene objetos arqueológicos, en posición primaria, de relevante valor patrimonial, ni se reconoce yacimiento arqueológico alguno que puedan motivar cambios significativos en lo que se programa.

No obstante, dado que la técnica de aproximación aplicada (prospección sin sondeo) no ofrece el mismo grado de certidumbre sobre el estado del subsuelo, ante una eventual posibilidad que puedan aparecer restos arqueológicos, se adoptarán las medidas oportunas de conservación, protección y, si fuera necesario, traslado a otro punto del ámbito de actuación con la adecuada puesta en valor, de manera que pueda cumplir la función social y cultural que le corresponde. En previsión de que tal circunstancia pueda producirse, se hace la necesaria provisión normativa, recogida en las ordenanzas del proyecto.

11 3010 001

COTEJADO: Concuerda
con el original,

Telde, a 14 de Mayo de 2001 de



Firma.

Informe Etnográfico

Suelo Urbanizable No Programado 1-3D del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Telde (Gran Canaria).

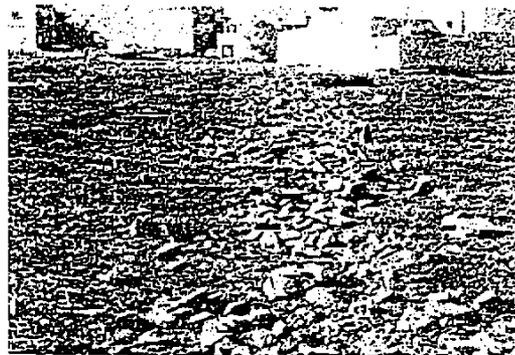
A primera vista no se aprecian elementos suficientes de un modo de vida tradicional en un momento determinado, ya que los elementos de identidad del paisaje agrícola tradicional han sido reemplazados por nuevas formas de producción y sistemas de explotación modernos, configurando así una unidad compleja de explotación que responde a un modelo standard importado.

Aun cuando ciertos elementos y usos tradicionales pervivieron a la crisis de los cultivos tradicionales, a decir por las canalizaciones antiguas y muros de banca! desmontados, no se reconoce, en el área de estudio, elementos conservados de unidad homogénea identitaria de paisaje etnográfico que signifique o represente valores de una existencia material y/o social definida como tradicional.

En consecuencia, desde este punto de vista, no encontramos ningún inconveniente al normal desarrollo de lo programado.



Lám. 5 Aspecto del sector N.



Lám. 6 Canalización

13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda
con el original.

BIBLIOGRAFÍA:

Telde, a 14 de Mayo de 2001

Firma:



- MARTÍN DE GUZMAN, C. (1984). Las Culturas Prehistóricas de Gran Canaria. Ediciones del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria. Comisión de Educación y Cultura.
- NAVARRO HERNÁNDEZ, M^o L. (1981). Viejos y nuevos cultivos canarios. Las Palmas de Gran Canaria.
- TEJERA GASPAR, A. y GONZÁLEZ ANTÓN, R. (1987). las Culturas aborígenes canarias. Interinsular Canaria.
- SUÁREZ ACOSTA, J. J., RODRÍGUEZ LORENZO, F. y QUINTERO PADRÓN, C.L. (1988). Conquista y Colonización.
- JIMÉNEZ GONZÁLEZ, J.J. (1992). Gran Canaria y los canarios. La Prehistoria de Canarias. La Biblioteca Canaria.
- ARCO AGUILAR, M^o C. del y NAVARRO MEDEROS, J. F. (1987). Los aborígenes. Historia Popular de Canaria. La Biblioteca Canaria.
- MARÍN Y CUBAS, T. (1984). Historia de las Siete Islas Canarias. Tagala Ediciones.
- El Museo Canario XXXV: 1974. Las Palmas de Gran Canaria.
- El Museo Canario XXXVI - XXXVII: 1975-1976. Las Palmas de Gran Canaria.
- El Museo Canario XXXVIII - XL: 1977-1979. Las Palmas de Gran Canaria.
- Revista de Historia Canaria. Tomo XXXIV 1971- 1972. La Laguna- Tenerife.
- ARCO AGUILAR, M^o C. del. (1976). El enterramiento canario prehispánico. Anuario de estudios Atlánticos. Madrid - Las Palmas

TELDE: 0102001

Arqueología Impacto

CONSULTORES
DE PATRIMONIO
HISTÓRICO

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Teide, a 14 de Julio de 2001



113D/2001

RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL ENTORNO

Martín de Guzmán, C. LAS CULTURAS PREHISTÓRICAS DE GRAN CANARIA (1984).
Madrid- Las Palmas.

COMARCA ARQUEOLÓGICA DE TELDE:

- Las Cuevas: Cinco cuevas artificiales excavadas en toba volcánica. Ubicación: En el núcleo urbano de Telde.
- Cueva de la Audiencia: Cueva-habitación. Ubicación: En la margen izquierda del Barranquillo de Bujamas.
- La Huesa: Dos cuevas. En la parte posterior de estas hay otro conjunto, con alacenas, y una de ellas con una especie de patio de 25 x 15m. Ubicación: Pasado los Llanos de Jerez, en el Km. 16 de la carretera del Sur. En la margen izquierda del barranquillo.
- Los Pilares: Conjunto de oquedades y covachas, unas excavadas y otras artificialmente labradas en la toba volcánica. Constituye un complejo semilaberíntico que cae casi a pique sobre el barranco de Bujamas. Ubicación: Vertiente Sur de la Montaña de Cuatro puertas.
- Cuevas de Silva: Poblado troglodita. Formado por cuatro conjuntos arqueológicos compuesto de varias cuevas y oquedades de diferentes dimensiones. Enterramientos unipersonales, con piedra de cabecera. Túmulos troncocónicos. Ubicación: Km. 18 de la carretera del Sur, y a la derecha del Barranco de Silva.
- Malpaso: Poblado troglodita. Silos. Ubicación: Afueras de Telde.
- Barranco de San Borondón: Cueva funeraria. Enterramiento colectivo. Ubicación: No especificada con exactitud.
- Montaña de Juan Tello: Conjunto de cuevas funerarias. Treinta unidades. Ubicación: Desconocido el lugar exacto.
- El Baladero: Tres conjuntos claramente diferenciados: pozuelos, sepulcros antropomorfos y cuevas. Ubicación: Sobre una prominencia volcánica emplazada a unos 100 m. en la margen derecha del cauce del Barranco de Telde, entre los poblados de Caserones, Cendro y Tara.

CONSULTORES
Arqueológico DE PATRIMONIO
COTEJADO: Concuerda
con el original. HISTÓRICO

Telde, a 14 de Mayo de 2001



Firma:

- Montaña Bermeja: Roca excavada en toba volcánica. Ubicación: A pocos metros de Cuatro Puertas.
- Barranco del Draguillo: Tres conjuntos que comprenden un total de 33 sitios excavados en la roca. Ubicación: En el barranco que sirve de deslinde a los municipios de Telde e Ingenio, a unos 5 km. de distancia de la carretera del Sur, en las proximidades de Pozo del Draguillo.
- Cuatro Puertas: Cueva artificial excavada en la toba volcánica. Las distancias entre cada puerta son: 2,43/2,42/2,46 m. El espesor de las pilastras, 1,32 m. Plazoleta, 17,50 x 7,80 x 9 m. Tiene unos 15 pozuelos excavados en la roca, de 20 x 30 cm, dispuestos en hilera, y que probablemente sirvieran de base a los machones o postes, para sostener la empalizada anterior, a modo de porche. Ubicación: En la Montaña Bermeja, a unos 6 Km. de la Ciudad de Telde, en dirección Sur. Se accede a ellas previa explanada de unos 300 m., hasta la ladera donde está excavado el sitio.
- Cendro, Sendro: Cimientos arquitecturales. Junto con Tara, conformaba uno de los núcleos más poblados e importantes del Telde prehispánico. El poblado combinaba las estructuras arquitecturales con un nutrido número de cuevas excavadas artificialmente, siendo éstas, posteriormente reutilizadas en época histórica. Ubicación: En las márgenes del Barranco de Telde. Frente a la actual Ciudad de Telde.
- Tara: Estructuras arquitecturales. Ubicación: Márgenes del Barranco de Telde frente a la población actual.
- Tufia: Complejo arquitectural. Casas y túmulos. Ubicación: En la costa de Telde y a unos 3 km. de Taliarte.
- Taliarte: Estructuras arquitecturales. Arrasadas por las construcciones militares (1940). Ubicación: Zona costera de Telde, a unos 3 Km. de Tufia
- Cascajo de Belén: Túmulos y cistas. Poblado. Ubicación: A 9 Km. de la carretera general del Sur, y en la propiedad de la familia Manrique de Lara.
- Jinámar: Túmulo unipersonal. Jiménez da cuenta de un enterramiento en túmulo unipersonal y cista. Del lugar conocido como Los Barros procede el interesante "Ídolo de Jinámar". En la hoy calle nº1 del Polígono de Jinámar se localizaron restos de estructuras, a unos tres metros por debajo del nivel actual del suelo. Los hallazgos se dispersaron y tan sólo se conoce el informe de Prof. Navarro Mederos (1977), que da cuenta de su excavación de urgencia de febrero de 1976. Igualmente, se pudo saber de otros hallazgos realizados en los años 40 en la "Ladera de las Brujas", donde según los

13 DIC 2001

informantes aparecieron restos de cadáveres. Ubicación: Inmediaciones del poblado de Jinámar

- La Garita: Cistas y vestigios funerarios. Ubicación: En la planicie comprendida entre El Tambor y La Garita, a unos 300 m de Punta Salinas.

- La Gabia: Cistas con torreta troncocónica. En número de tres y unipersonales. Ubicación: No consta exactamente.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

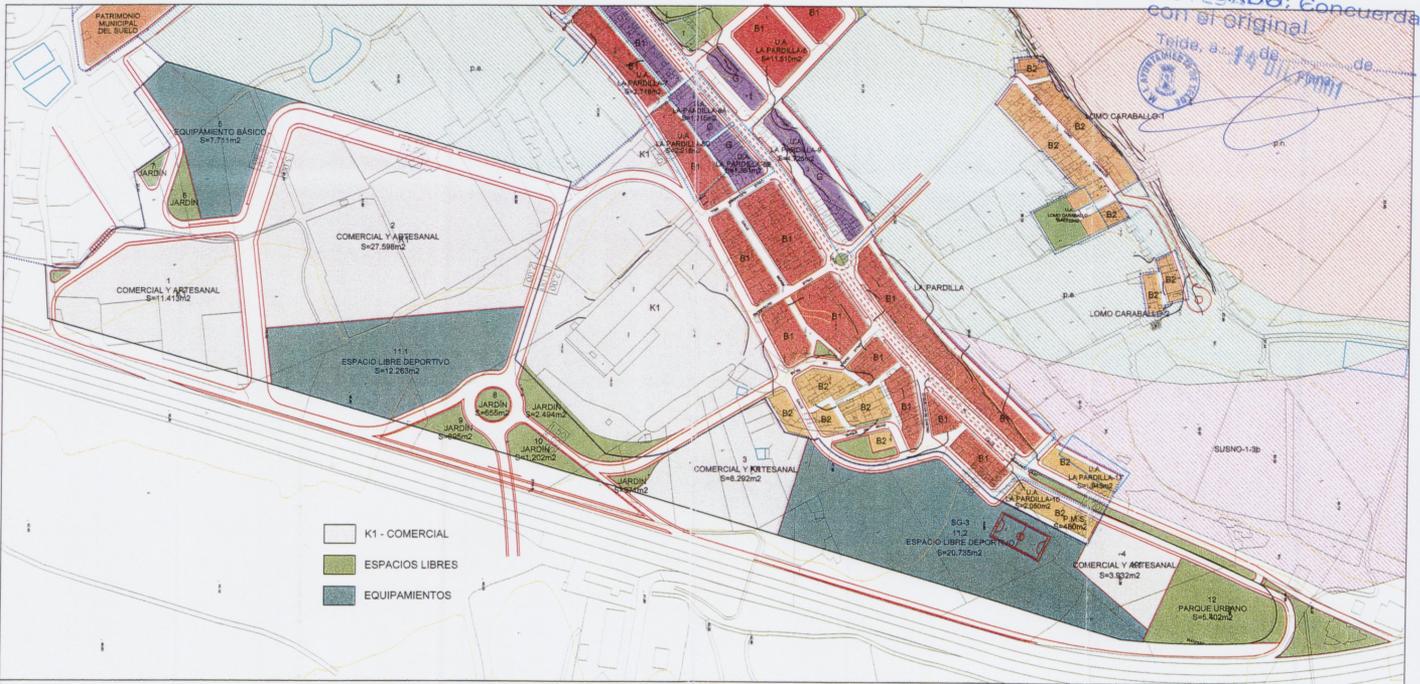
Telde, a 14 de Julio de 2004



11301-2004

COPIA: Concedida con el original

Telde, a los 14 de Julio de 2001



- K1 - COMERCIAL
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS

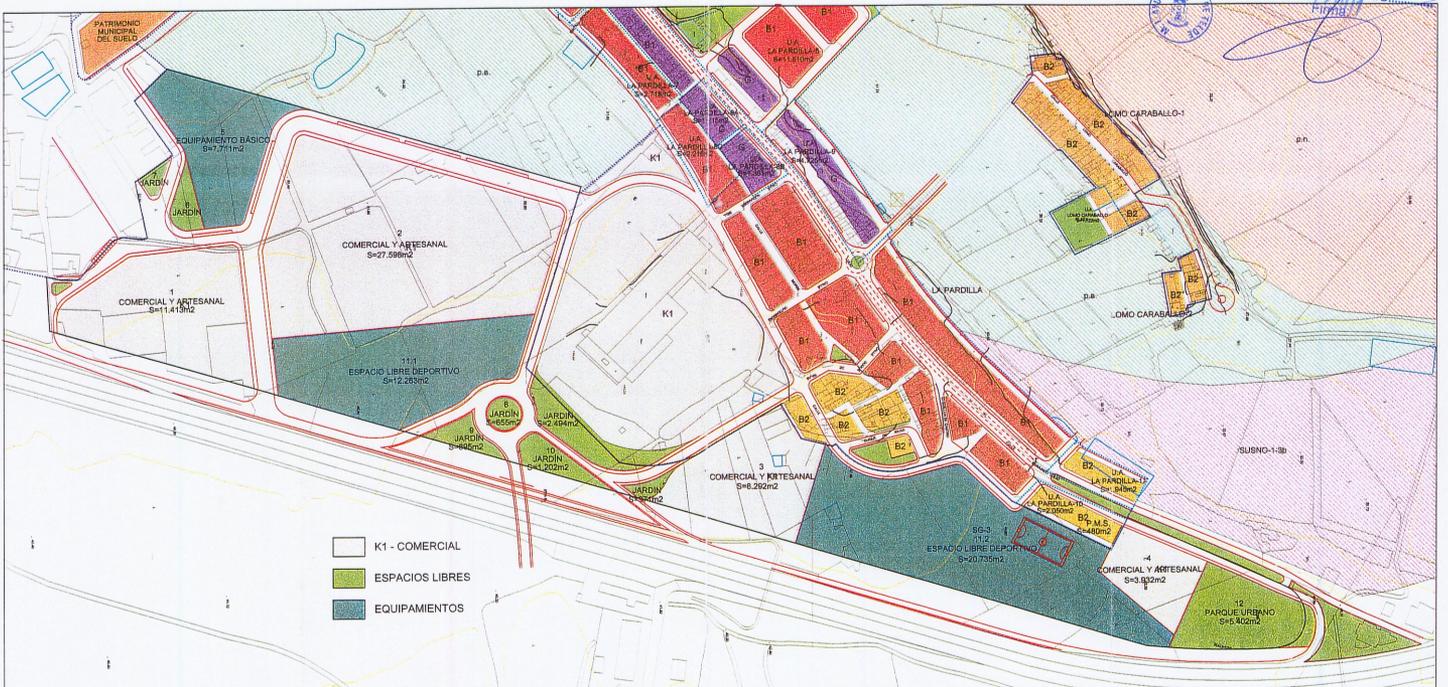
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
PONCE - 1-3d

PLANO: Nº 1
ALINEACIONES Y RASANTES escala: 1/ 3.000

APROBACIÓN PLANO:
13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.

Teide, a 14 de Diciembre de 2001



- K1 - COMERCIAL
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO PONCE - 1-3d

PLANO:

Nº 2

ORDENANZAS

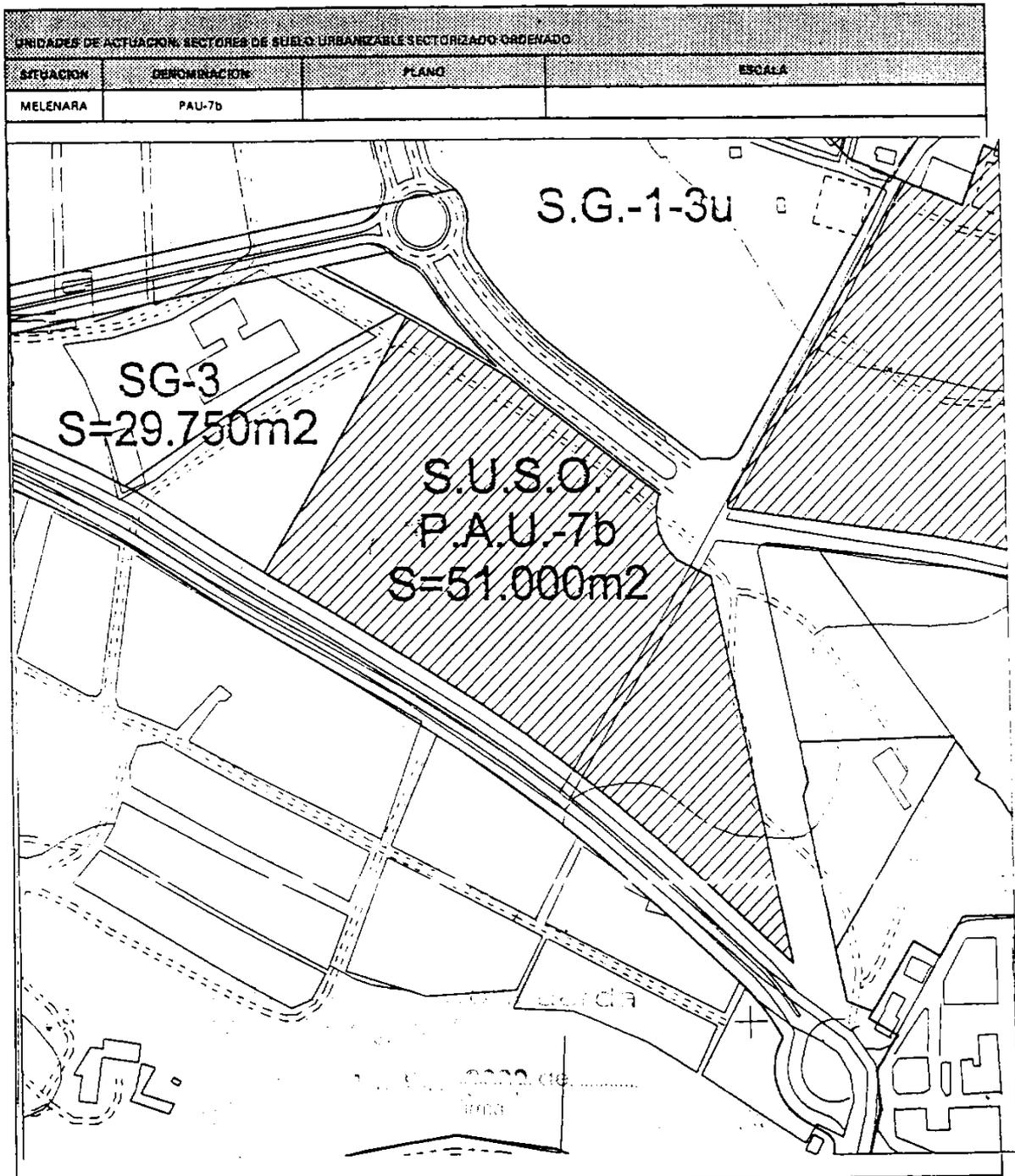
escala: 1/3.000

APROBACIÓN PLENO:

13 DIC 2001

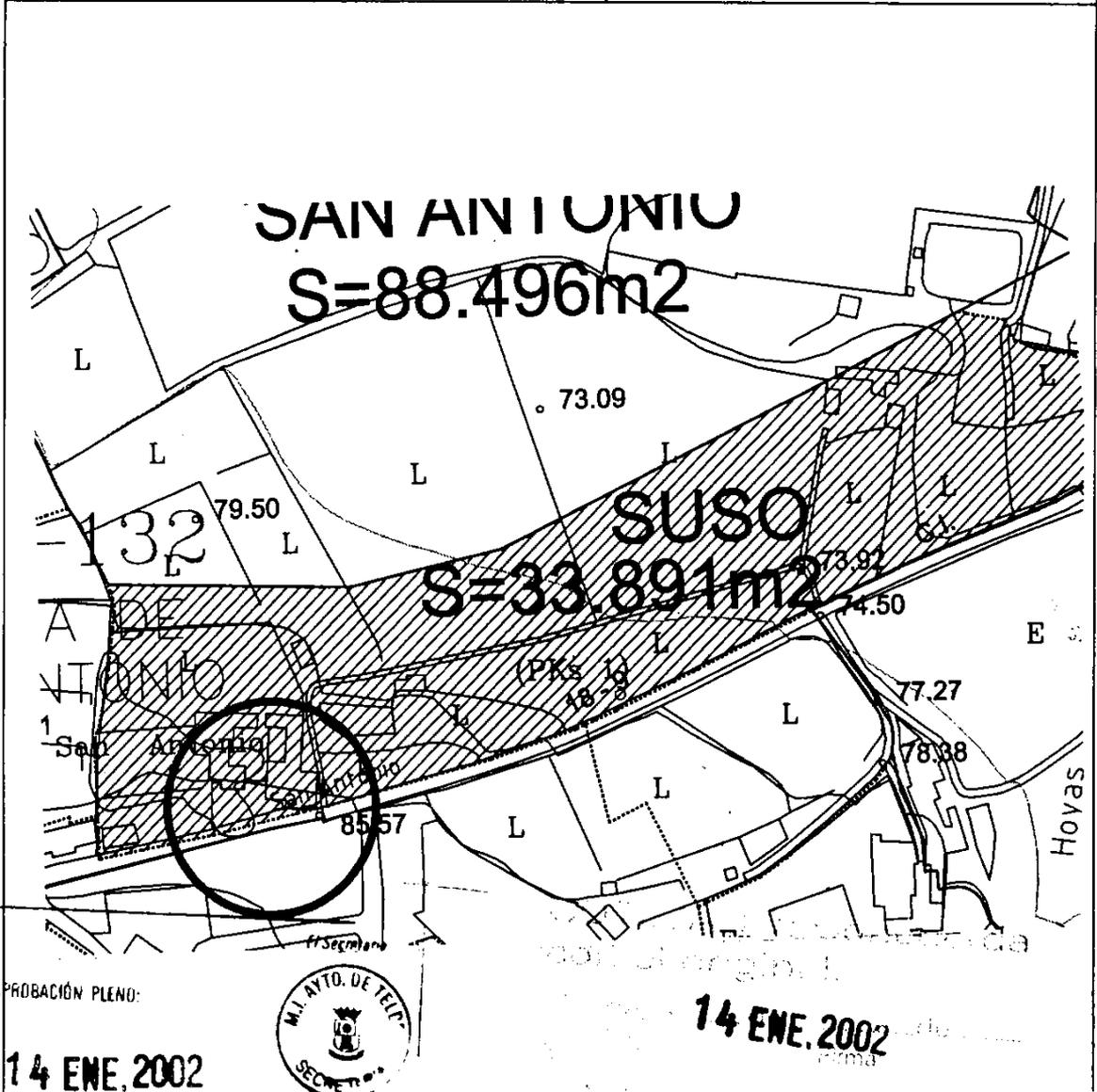


SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO PLANO GENERAL ESTRUCTURAL DE TELDE



SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL		EDIF.	VIALES	LIBRE	EQUIPAM. DEPORTIVO	Nº MAX. VIVIENDA	OCLUP.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m² SUELO
51.000		21.000				125	0.50	0.42	0.42	18.800
DESARROLLO		ETAPA		SIST. REGULACION						
Proyecto Urbanización		1º Cuest.		PRIVADO						

UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
San Antonio	San Antonio I		



APROBACIÓN PLENO:

14 ENE, 2002

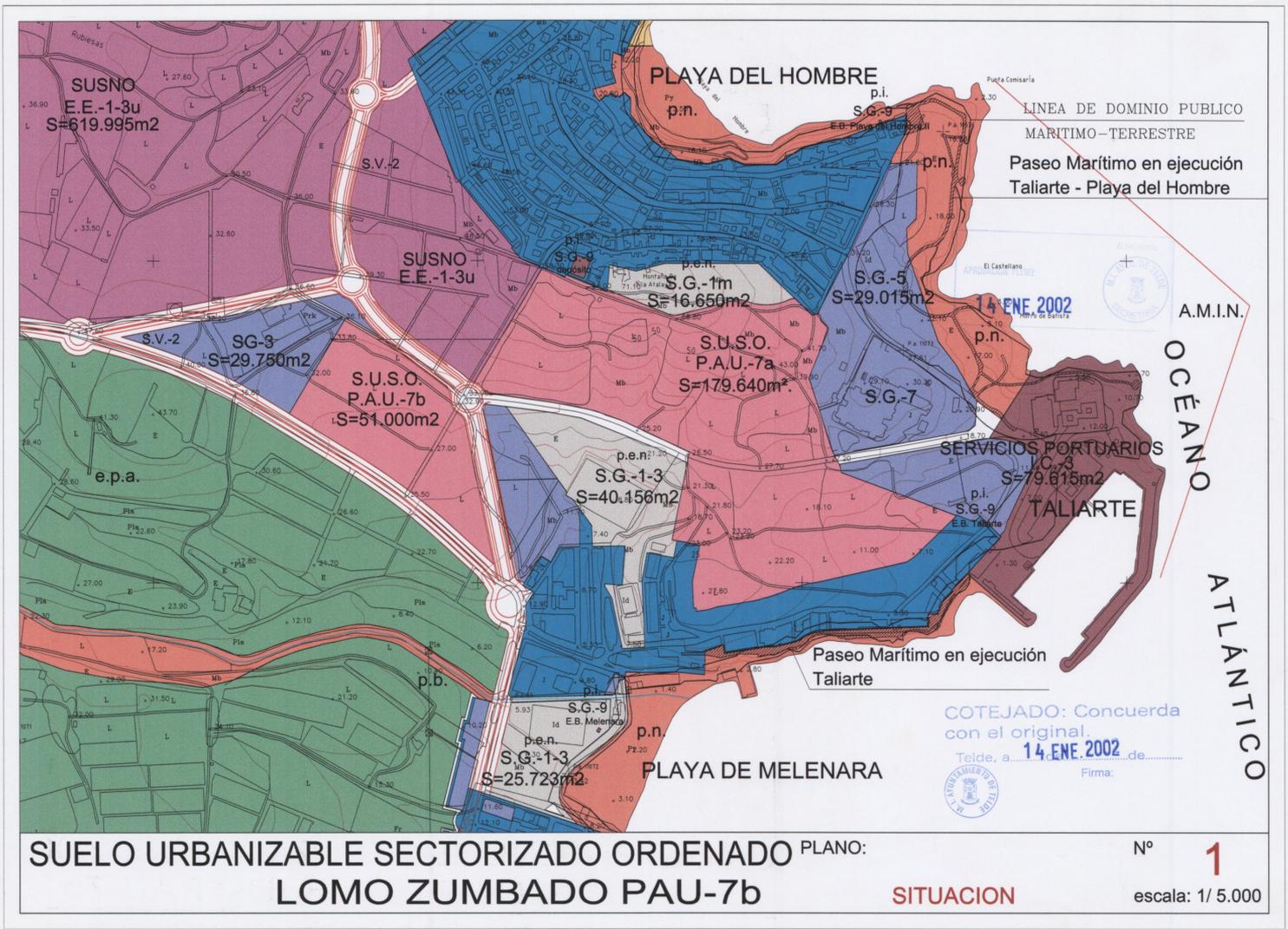


14 ENE, 2002

Este sector viene obligado a establecer una reserva del 10% de su aprovechamiento equivalente a 38 viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

Nota: Este sector viene obligado a la cesión 3.100 M² de suelo con destino a P.M.S. (*) Sector discontinuo que incorpora 10.000 m² de parque urbano, 2.882 m² de plaza en el estanque y 1.915 m² de equipamiento deportivo, para una edificabilidad de 0.80 m²/m²

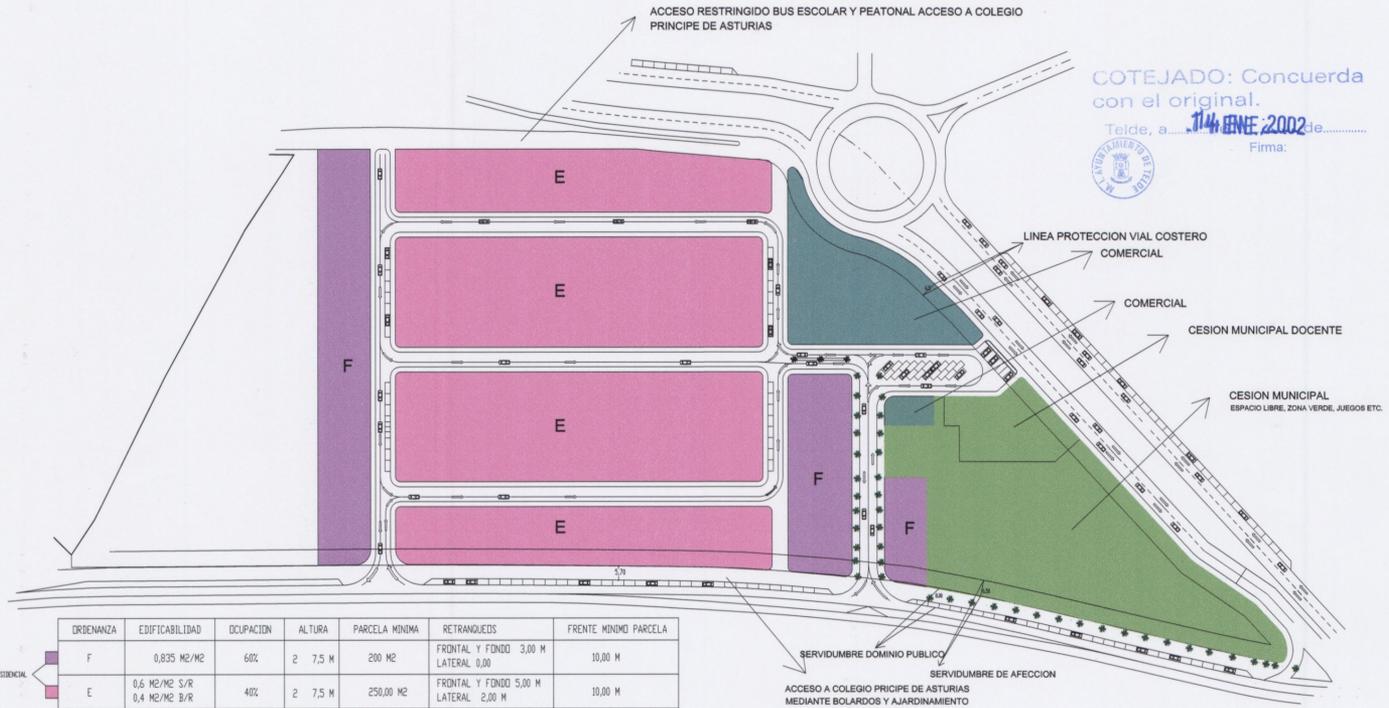
SUP. TOTAL	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
	B-1	B-2	G	EDIF.	ELIBRE	EQUIPAM.	Nº MAX. VIVIENDA	VIALES	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO Nº SUELO
33.287 *	4.026	3.936	4.085	38.359	1.880	1.032	380	18.308	1.15	0,75	8.947
DESARROLLO		ETAPA		SISTEMA DE EJECUCIÓN							
Proyecto Urbanización		1ª Cuat.		PRIVADO							



ACCESO RESTRINGIDO BUS ESCOLAR Y PEATONAL ACCESO A COLEGIO
PRINCIPE DE ASTURIAS

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 ENF 2002
Firma.



	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD	OCCUPACION	ALTURA	PARCELA MINIMA	RETRANQUEOS	FRENTE MINMO PARCELA
RESIDENCIAL	F	0,835 M ² /M ²	60%	2 7,5 M	200 M ²	FRONTAL Y FONDO 3,00 M LATERAL 0,00	10,00 M
	E	0,6 M ² /M ² S/R 0,4 M ² /M ² B/R	40%	2 7,5 M	250,00 M ²	FRONTAL Y FONDO 5,00 M LATERAL 2,00 M	10,00 M
COMERCIAL	C	1,45 M ² /M ² S/R 1 M ² /M ² B/R	LIBRE RESPECTO SERVIDUMBRES	2 7,5 M	-	LIBRE RESPECTO SERVIDUMBRES	-
COMERCIAL	C	1,06 M ² /M ² S/R 1 M ² /M ² B/R	LIBRE RESPECTO SERVIDUMBRES	2 7,5 M	-	LIBRE RESPECTO SERVIDUMBRES	-

EN MANZANAS COMPLETAS SE PODRA REORDENAR MANTENIENDO LOS PARAMETROS DE OCCUPACION EDIFICABILIDAD ALTURA Y RETRANQUEOS PUDIENDO OCUPAR EL SOLTANO EN ZONAS DE RETRANQUEOS, PARA POSIBILITAR LA MANCOMUNIDAD DE APARCAMIENTOS MEDIANTE PROYECTO UNITARIO

ZONA VERDE, ESPACIO LIBRE, JUEGOS NIÑOS ETC.

APROBADO PLANO:
14 ENF 2002

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO LOMO ZUMBADO PAU-7b

PLANO: **3**
ORDENANZAS
escala: 1/1.500

MEMORIA DESCRIPTIVA

El sector de SUSO San Antonio I, está constituido por una finca agrícola en estado de abandono que se localiza en el margen derecho, ascendiendo de la carretera de La Pardilla, a la altura del lugar denominado La Cañavera. Es una finca que por sus dimensiones presenta tres situaciones urbanísticas diversas que precisan respuesta desde el Plan General.

Un primer ámbito de la finca, aquél anejo a la carretera, que podría ser considerado como Suelo Urbano por contar con los servicios urbanísticos precisos. Un segundo ámbito entre aquel primero y la urbanización del PAU-1 que, lógicamente, viene llamado a recibir procesos de edificación a medio plazo. Y un tercer ámbito, aquél más cercano al cantil del Barranco Real de Telde, de propiedad del Ayuntamiento de Telde y que cierra la perspectiva de aquella finca hacia el citado barranco.

El Plan General de Telde propone para el primero de dichos ámbitos la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, debido fundamentalmente a su dimensión superficial, más de treinta mil metros que precisan de una ordenación y una reserva de dotaciones propias de Suelo Urbanizable.

En el interior de este ámbito se encuentra el mayor interés de la actuación, que consiste en la localización dentro del mismo de la ermita de San Antonio, elemento catalogado como patrimonio arquitectónico, y la Casona aneja a la misma, con igual valor arquitectónico que aquella, que pasa a patrimonio municipal a través de esta operación.

La propiedad de este suelo es discontinua, conteniendo los dos trozos descritos anteriormente y el estanque y su entorno situado en la calle Alto de los Leones del propio barrio de San Antonio, que pasa a formar parte del Sistema General de Espacios libres por la localización de una plaza en su cubierta.

ORDENANZA DE APLICACIÓN

La Ordenanza de aplicación al sector SUSO San Antonio se organiza según las franjas de cercanía y centralidad respecto de la rambla propuesta como alternativa a la antigua carretera de la Pardilla. Así el frente de la misma se cualifica con una ordenanza G de cinco plantas, a continuación, la segunda de dichas franjas adopta la ordenanza B-1 de tres plantas y, por último, en transición con el suelo Urbanizable no Ordenado del resto de la finca, la ordenanza B-2 de dos plantas en la última pieza longitudinal.

La totalidad de estas ordenanzas, parámetros y condiciones formales son las contenidas en la documentación de Ordenanzas municipales del Plan General.

COTEJADO: Concuerda
con el original.

Telde, a de de

Firma:



Cumplimiento del artículo 36. Del D.L. 1/2000

Al objeto de cumplimentar el apartado 1.a) 3) respecto de las reservas de suelo destinadas a espacios libres y dotaciones, la ordenación pormenorizada de este sector establece lo siguiente:

SUSO San Antonio I

Superficie total:	33.891 m ²
Edificabilidad Total:	38.359 m ² construidos
Número máximo de viviendas:	380 viviendas, resultado de asignar 100 m ² construidos a cada vivienda.
Espacios Libres: discontinuo:	SG-1 = 10.000 m ² Plaza de la Casona = 1.880 m ² Plaza del estanque = 2.662 m ² Total: 14.542 m ²
Reserva de Equipamiento:	1.032 m ²
Equipamiento Deportivo:	1.915 m ²
Total Reserva equipamiento:	2.947 m ²

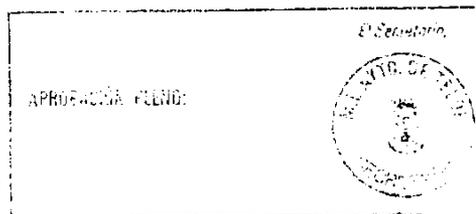
Equivalentes a 46 m² por vivienda de reserva de equipamiento y espacios libres, que cumple con la reserva mínima de 40 m² por vivienda para todos los conceptos contenidos en la Ley.

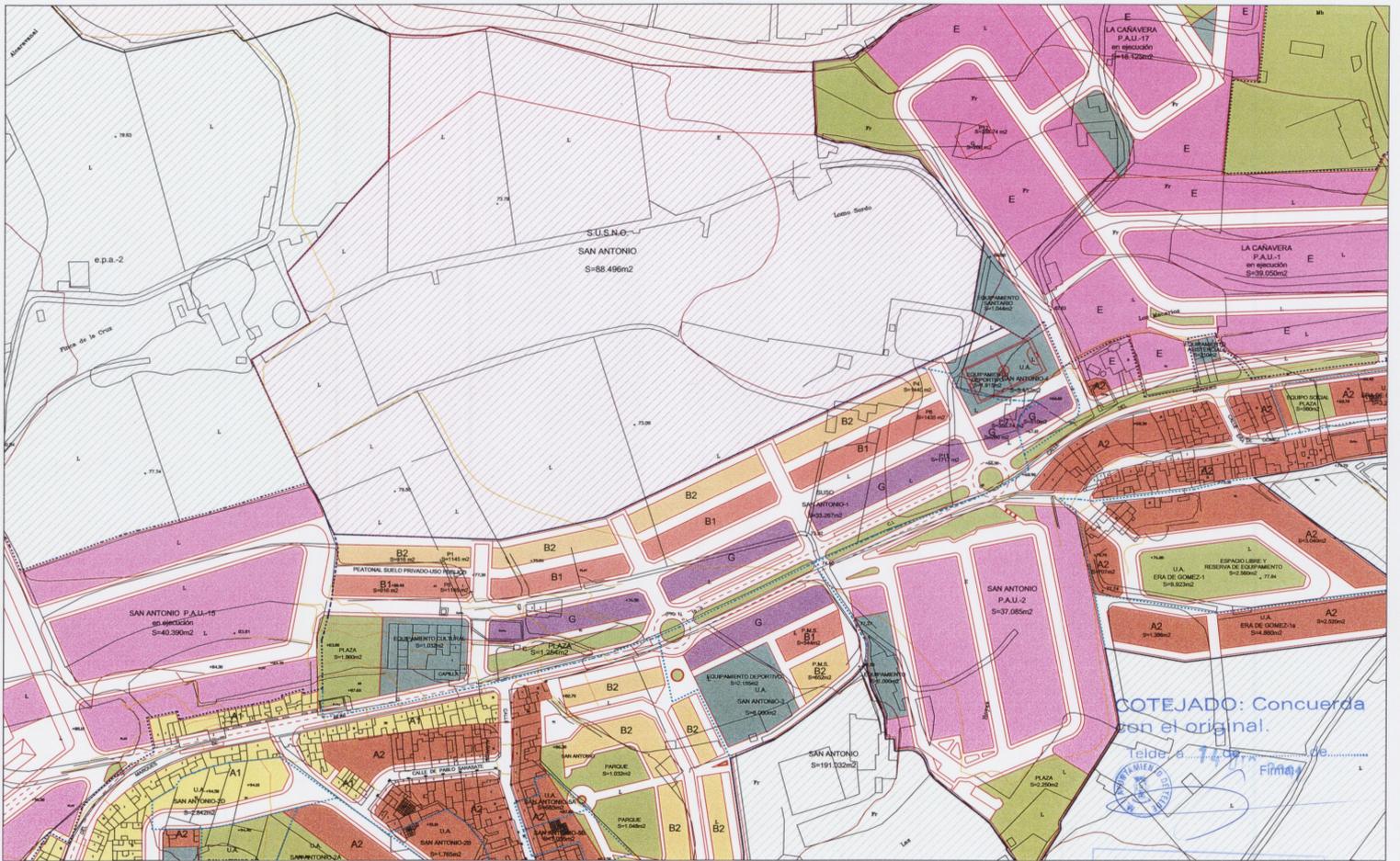
**COTEJADO: Concuerda
con el original.**

Telde, a de de



.....
Firma





SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
SAN ANTONIO - 1

PLANO:
ORDENANZAS

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

Nº **2**
 escala: 1/ 2.000

