TEXTO REFUNDIDO

ADAPTACION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE TELDE

APROBACION PLENO:
13 DIC 2001

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

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

Plan Operativo

Telde



EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO

2001

2

VOLUMEN V: ANEXO ORDENACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES

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

INDICE

TOMO II

PARTE II. *ORDENACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES 1.3.K. a EE*

Ordenación Pormenorizada del S.U.S.O.- Z.I. EL GORO-3

1. Memoria Descriptiva
2. Memoria Justificativa
3. Justificación del cumplimiento del Decreto 35/1995-Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

-FICHA DEL SUSO PAU-3- La Garita más 3 planos a color(La ordenación pormenoriza se encuentra en el Ayuntamiento de Telde por tratarse de un Plan Parcial aprobado definitivamente).

-PLAN PARCIAL SUP-4- La Vega. Más 2 planos a color
1.Memoria

-FICHA PAU-7a- Taliarte. Más 3 planos a color (La ordenación pormenoriza se encuentra en el Ayuntamiento de Telde por tratarse de un Plan Parcial aprobado definitivamente).

-FICHA PAU-7b- Melenara. Más 3 planos a color (La ordenación pormenoriza se encuentra en el Ayuntamiento de Telde por tratarse de un Plan Parcial aprobado definitivamente).

-FICHA PAU-10a –Silva. Más 3 planos a color D-3

1. Antecedentes
2. Situación en relación con la Estructura Orgánica correspondiente al entorno geográfico inmediato.
3. Localización y delimitación del área de planeamiento.
4. Usos característicos del Sector.
5. Estructura viaria y zonificación y usos.
6. Reservas de terrenos de cesión para espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos.
7. Valoración de la propuesta de ordenación.
8. Garantías de desarrollo del planeamiento, ejecución de la urbanización y promoción de la edificación.
9. Justificación del cumplimiento del Decreto 35/1995-Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

-FICHA SUSO-12-Jardinera. Más 2 planos a color

PARTE III. *EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (E.E.)*

1. Definición
2. Clasificación
3. Desarrollo
4. Condiciones especiales de tratamiento del frente de la GC-1
5. Delimitación
6. Régimen de usos
7. Coeficientes de ponderación de los usos

-Equipamientos Estructurales Estratégicos de uso Mixto

a) Parque Marítimo de Jinámar
b) El Cortijo Golf Center
c) Área Comercial de La Estrella
d) Área de ocio y deportes de Marpequeña
e) Área Industrial Comercial de Lomo Silva
f) Parque Tecnológico Industrial Lomo Silva
g) Campo de Golf de Las Rubiesas
h) Equipamiento Socio-sanitario en La Gomera (Finca Salinetas)
i) El Cortijo Club de Campo

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

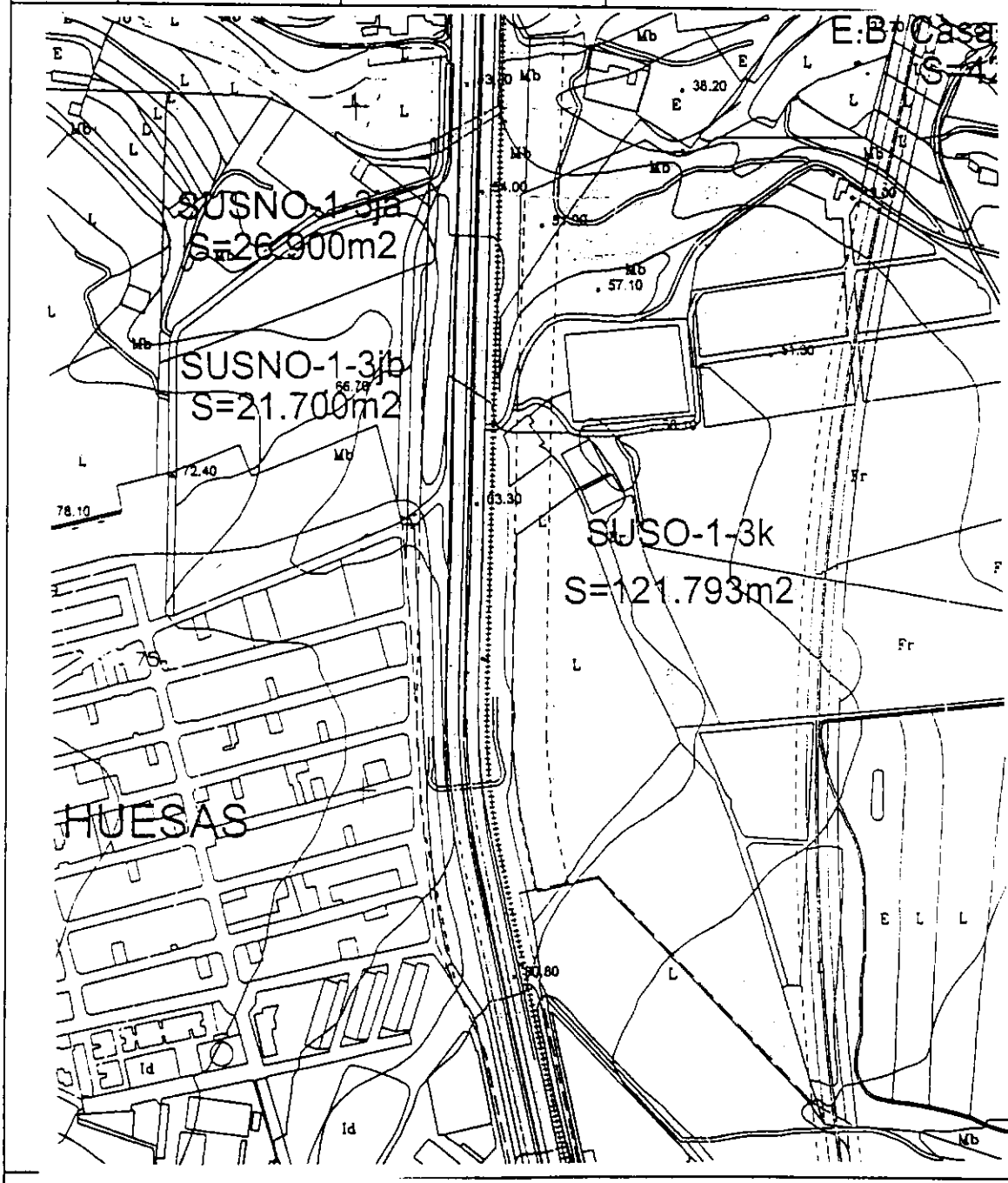
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

ORDENACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES 1.3.k. a EE

Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Telde

Álvarez Álvarez y Navarro, Arquitectos

UNIDADES DE ACTUACION: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
SALINETAS	SUSO 1-3k		



Este sector tiene adscrita la cesión del vial SV-2 hasta el eje, como primera fase del mismo

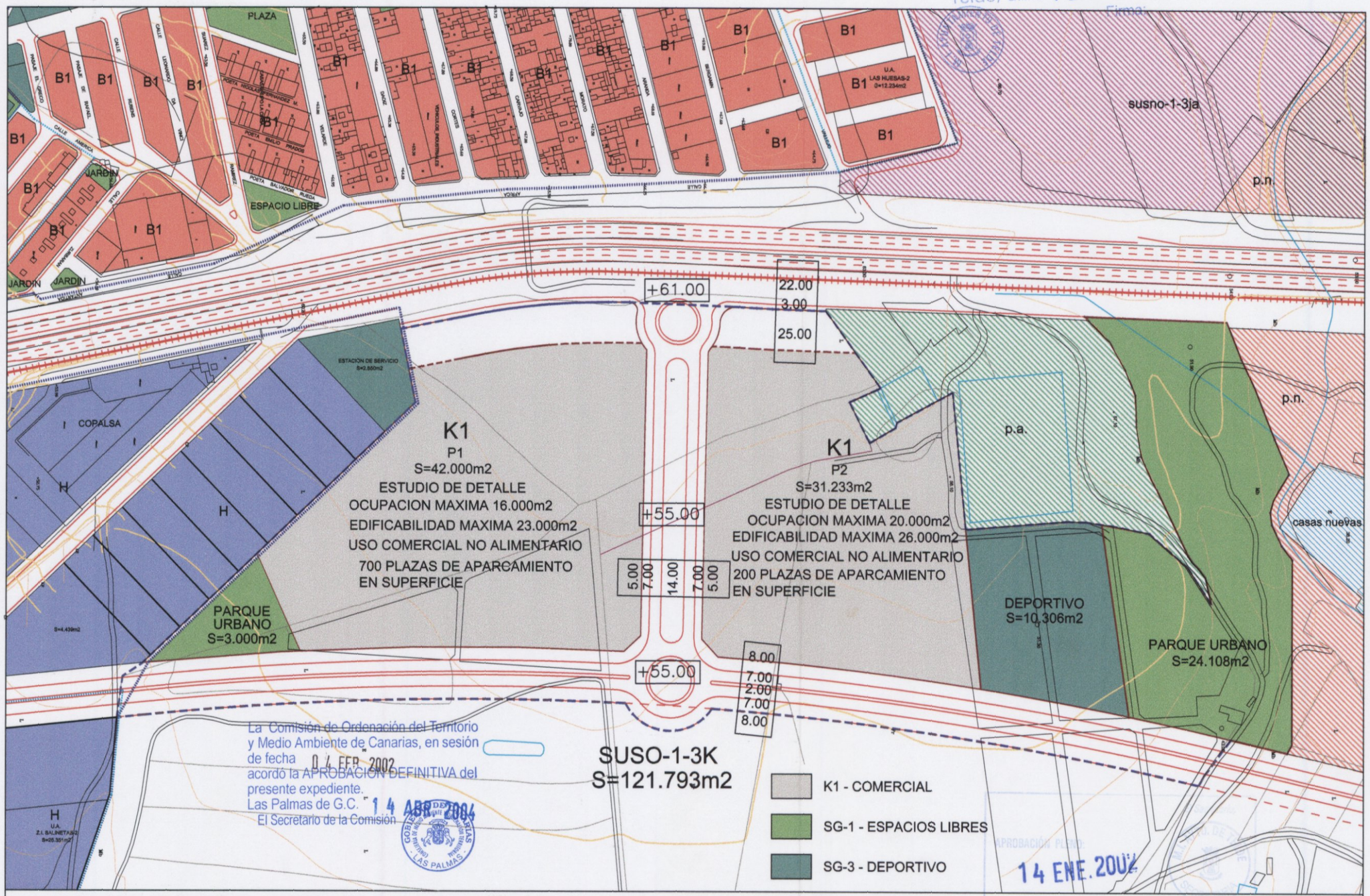
	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL			EDIF.	VIALES SV-2	ELIBRE	EQUIPAM. DEPORTIVO		OCUP.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m² SUELO
121 793			49.000	11.520	27.000	10.306		0,30	0.36	0.34	
DESARROLLO		ETAPA									
Proyecto Urbanización		1ª Cuat.					PRIVADO				

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 0 1 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C 1 4 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

14 ENE. 2002

14 ENE 2002

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Telde, a 14 ENE 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. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

APROBACIÓN PLENO 14 ENE. 2002

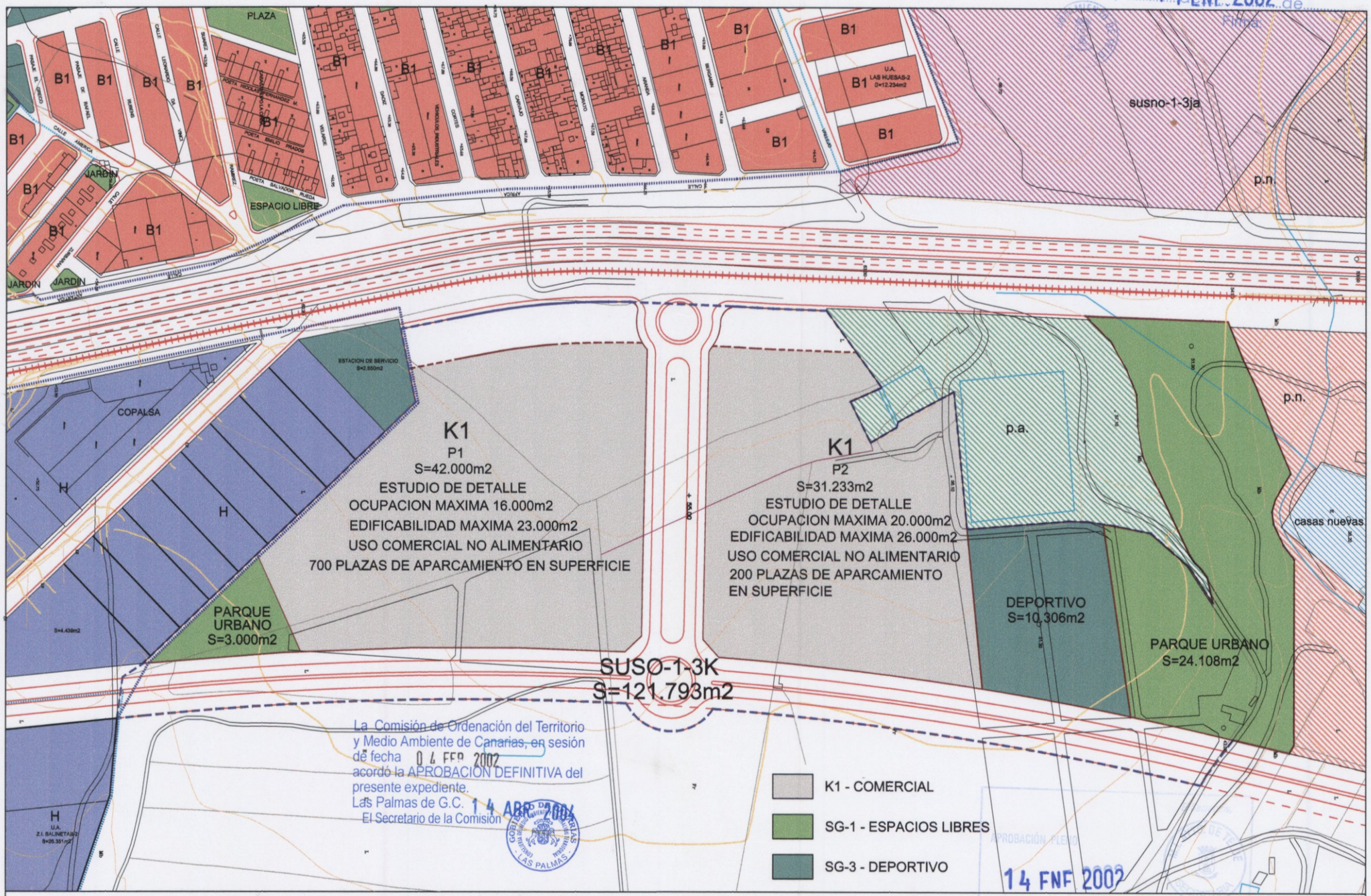
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

S.U.S.O. 1-3k

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES escala: 1/ 2.500

Nº 1

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 ENE 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. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

APROBACIÓN PLENO
14 ENE 2002

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

S.U.S.O. 1-3k

PLANO: ORDENANZAS

Nº 2

escala: 1/ 2.500

APROBACIÓN PLENO:

13 [illegible]

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (S.U.S.O.) Z.I. EL GORO - 3

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

GOBIERNO DE CANARIAS
LAS PALMAS

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de ..... de .....

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

INDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. INICIATIVA Y AMBITO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.2. CARACTERISTÍCAS DEL ÁMBITO.

1.2.1- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
1.2.2- DENOMINACIÓN DEL SECTOR.
1.2.4- DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
1.2.3- SUPERFICIE TOTAL.
1.2.5- UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE EJECUCIÓN.
- FICHA DE LA UA Z.I. EL GORO-3
- FICHA DE LA UA. Z.I. EL GORO-4

1.2.6- CALIFICACIÓN DEL SUELO.
1.2.7- ESTADO ACUTAL.
1.2.8- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.3. RESERVAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS .

1.4. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN .

2.2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

2.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.4.1- ACCESOS Y RED VIARIA INTERIOR.
2.4.2- ORGANIZACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.
2.4.3- LOS ESPACIOS LIBRES, LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995 - REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

3.1. FINALIDAD

3.2. OBJETIVOS AMBIENTALES

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO: 13 [illegible]
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COPIA. Concuerda con el original.
Telde, a [illegible] de [illegible] de [illegible]
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

3.3.CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES, INVENTARIO ÁMBIENTAL E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.3.1- INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
3.3.2- DESCRIPCIÓN DEL MEDIO NATURAL.
3.3.2.a) MEDIO FÍSICO
3.3.2.b) MEDIO RÚSTICO.
3.3.2.c) MEDIO HUMANO.
3.3.3- CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE
3.3.4- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN
3.3.5- USOS DEL SUELO
3.3.6- TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES

3.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

3.5. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO

3.6 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

3.7. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

3.7.1.- MEDIDAS RELATIVAS A LA ORDENACIÓN: TRATAMIENTO DE BORDES DE CONTACTO CON EL SUELO RÚSTICO
3.7.2.- MEDIDAS RELATIVAS AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

3.8. CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

3.8.1.- FASE PREOPERACIONAL
3.8.2.- FASE DE CONSTRUCCIÓN
3.8.3.- FASE OPERATIVA

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

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

MEMORIA DESCRIPTIVA

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

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

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.-INICIATIVA Y ÁMBITO DE LA ORDENACIÒN PORMENORIZADA

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la ley de ordenación del Territorio de Canarias el Ayuntamiento de Telde procede mediante el presente documento de Plan General a la adaptación de dicha ley.

Por esta razón, la iniciativa de formulación de la ordenación pormenorizada corresponde al MI. Ayuntamiento de Telde, circunscribiéndose la presente propuesta al suelo clasificado en el presente Plan General como **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) Z.I. EL GORO-3**

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

1.2.-CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

1.2.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo objeto de la presente ordenación pormenorizada se clasifica en la Adaptación del Plan General como **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)**

1.2.2.-DENOMINACIÓN DEL SECTOR: Z.I. EL GORO-3

1.2.3.-SUPERFICIE TOTAL: St = 203.591 m²

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

1.2.4.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Los límites del Sector Z.I. El Goro-3 son los siguientes:

- Por el este el Suelo Urbano de la Urbanización Industrial "El Goro" que se configura a través de los viales que delimitan dicha Urbanización por su lado oeste.
- Por el Oeste con Suelo categorizado como Rústico de Protección Agrícola en la Adaptación del PG de Telde.
- Por el Norte, el límite se configura a partir de la prolongación del vial norte de la Urbanización Industrial del Goro, adaptándose en su trazado al límite natural del Barranco de Silva.
- Por el Sur el límite se genera igualmente a partir de la prolongación del vial Sur del actual Suelo Urbano.

1.2.5.-UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE EJECUCIÓN

De cara a favorecer una gestión más ágil y eficiente se delimitan 2 Unidades de Actuación que se reflejan en el Plano 1.5 del presente documento:

- **UNIDAD DE ACTUACIÓN Z.I. EL GORO-3**. S = 42.375 m² de propiedad enteramente municipal por lo que se le asigna un Sistema de Ejecución Público.
- **UNIDAD DE ACTUACIÓN Z.I. EL GORO-4**. S=161.216 m² de propiedad enteramente privada, perteneciente en la cuantía y proporción que se detalla en el Convenio Urbanístico adjunto a las propiedades representadas por:

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, a 1 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. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

D. Manuel Álvarez Monzón
D. Jesús Monzón González
D. Manuel Monzón Vega
D. Pedro Monzón Blanco
D. Juan Manuel Baltar Monzón

Para esta Unidad de Actuación se asigna un Sistema de Ejecución Privada, mediante Convenio Urbanístico.

1.2.6.-CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Sector queda Calificado de Uso Industrial, regulado conforme a la **Ordenanza H** del Presente Plan General que se corresponde con el **PROCESO TIPOLÓGICO DE POLÍGONO INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA PARA USO INDUSTRIAL**.
Este uso será de aplicación a todas las parcelas del Sector, salvo las destinadas a Espacios libres, Equipamientos y Dotaciones.

1.2.7.-ESTADO ACTUAL

Actualmente el ámbito adscrito al Sector se encuentra ocupado en algo más de un tercio de su superficie por invernaderos que serán trasladados al Suelo Rústico adyacente al sector, de la misma propiedad que la Unidad de Actuación Z.I. EL GORO –4 .

El resto del ámbito se encuentra actualmente sin uso, constituido en su mayor parte por terrenos de cultivo abandonados o en barbecho con muy escasa vegetación arbórea o arbustiva .

Ambiental y paisajísticamente el espacio en contacto con el Suelo Urbano de El Goro es el más degradado, por la existencia de numerosas movimientos de tierra y acopios de residuos (plásticos y cañizos fundamentalmente).

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TEJEDA

1.2.8.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existen en el ámbito más infraestructuras que las redes de riego de los invernaderos, los propios invernaderos y las pistas agrícolas de acceso a fincas.

En el borde de contacto con el Suelo Urbano de El Goro existen elementos de infraestructura propia de usos urbanos (alcantarillado, agua de abasto, electricidad y telefonía) que presentan características adecuadas para la conexión de las futuras redes de servicio del Sector.

1.3.-RESERVAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 36 del Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y los Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENAC), en el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario, las reservas mínimas son:

COTEJADO: Concuerda con el original.
Tejeda, a 14 de ... de ...
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TEJEDA

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS---------10% SUPERCICIE TOTAL ORDENADA.
- DOTACIONES----------
- EQUIPAMIENTOS----------3%

De acuerdo con estos parámetros en el Sector Z.I. EL GORO-3, con una superficie total de 203.591 m² las reservas mínimas serían:

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS---------- 20.359 m²
- DOTACIONES---------- 2.036 m²
- EQUIPAMIENTOS---------- 6.108 m²

Las reservas previstas en el Sector, superan los mínimos legales exigibles, situándose en los siguientes valores:

- **ESP. LIBRES PÚBLICOS---22.518 m² (11.06% SUPERFICIE TOTAL ORDENADA)**
- **DOTACIONES---------- 2.100 m² (1.03% SUPERFICIE TOTAL ORDENADA)**
- **EQUIPAMIENTOS------- 6.161 m² (3.026% SUPERFICIE TOTAL ORDENADA)**

1.4.-APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

El Aprovechamiento del Sector se fija mediante la aplicación de los coeficientes establecidos en la presente Adaptación del Plan General y conforme a los criterios contenidos al efecto en los Artículos 240,241 y 242 del Volumen II: Ordenanzas . Plan Operativo.

En aplicación de dichos criterios la fijación del aprovechamiento se efectúa separadamente para cada una de las Unidades de Actuación que se delimitan a efectos de gestión, dado que la U.A. EL GORO-3 es de propiedad enteramente municipal, y la U.A. EL GORO-4, de propiedad privada, tiene previsto su desarrollo mediante Convenio Urbanístico, en el que se fijan cesiones de suelo superiores al 10% del Aprovechamiento Medio del Sector. Por consiguiente, el aprovechamiento urbanístico global será el que se obtiene a partir de los siguientes datos segregados por Unidades:

UNIDAD DE ACTUACION Z.I.EL GORO-3

Superficie total---------- 42.375 m²
Superficie total de Equipamientos---------- 8.877 m²
Superficie total de Parcelas Lucrativas---------- 23.889 m²
Superficie total de Viales---------- 9.609 m²
Aprovechamiento Total---------- 0,56375
Aprovechamiento Medio----------0,56375
Superficie destinada a Patrimonio Municipal de Suelo ---------- 23.889 m²

APROBACIÓN PLENO: 13 El Secretario, M.I. AYTO. DE TEJ... SECRETARÍA

UNIDAD DE ACTUACIÓN Z.I. EL GORO-4

Superficie Total ---------- 161.216 m²
Sup. de Equipamientos---------- 21.902 m²
Sup. de Parcelas Lucrativas---------- 107.477 m²
Sup. de viales---------- 31.837 m²
Aprovechamiento Total---------- 0,66666
Aprovechamiento Medio---------- 0,50
Aprovechamiento Privado---------- 80.608 m² suelo.
Superficie de Cesiones para Patrimonio Municipal de Suelo---- 26.869 (25% Aprov. Total)

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 AGO 2006
El Secretario de la Comisión

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

UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
Z.I. EL GORO - 3

SITUACIÓN	DENOMINACIÓN	PLANO	ESCALA
EL GORO	Z.I. EL GORO - 3		1/5000

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

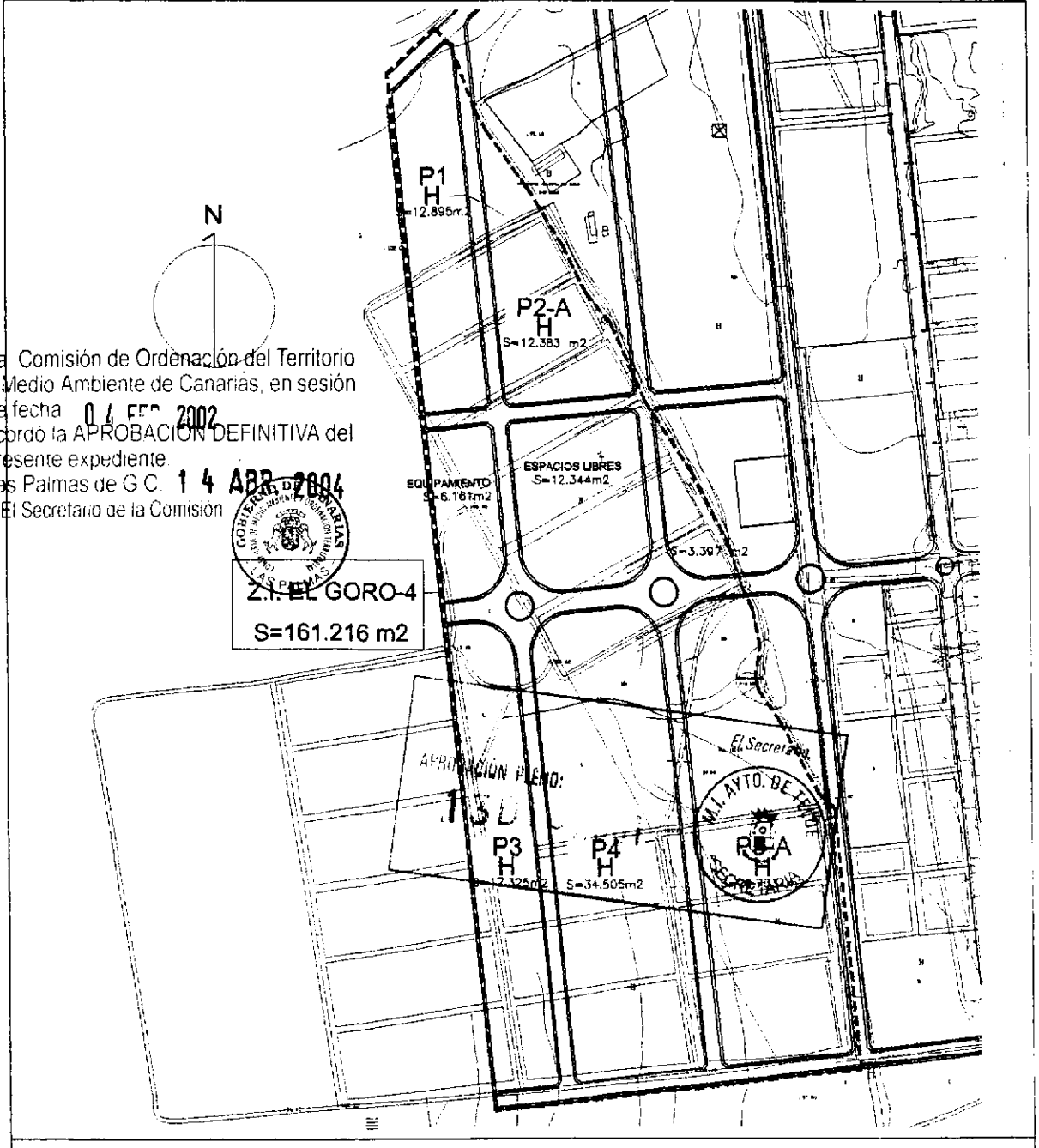


	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO									
UP.TOTAL	H		EDIF.	VIALES	E.LIBRE	DOTAC.		P.M.S.	AP.TOTAL	AP.MEDIO	AP. PRIVADO m2 SUELO
42.375	23.889		23.889	9.609	6.777	2.100		23.889	0,56375	0,56375	
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA			SIST.ACTUACIÓN				
oyecto Urbanización		1ª Cuat		Privada			Compensación				

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

UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
Z.I. EL GORO - 3

SITUACIÓN	DENOMINACIÓN	PLANO	ESCALA
EL GORO	Z.I. EL GORO - 4		1/5000



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 D

El Secretario

M.I. AYTO. BETTENCOURT

	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP.TOTAL	H		EDIF.	VIALES	E.LIBRE	EQUIPAM.		P.M.S.	AP.TOTAL	AP.MEDIO	AP. PRIVADO m2 SUELO
161.216	107.477		107.477	31.837	15.741	6.161		26.869	0,66666	0,50	80.608
DESARROLLO		ETAPA		INICIATIVA						SIST.ACTUACIÓN	
Proyecto Urbanización		1º Cuat.		Privada						Convenio	

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 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. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBACIÓN PLENO: 13 ... 2001
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La previsión desde el Plan General de Telde del desarrollo de este Sector se justifica sobradamente desde las siguientes premisas:

- El Actual Polígono Industrial de El Goro, constituye tanto por sus dimensiones como por su ubicación un enclave de interés estratégico no solo para el municipio de Telde sino para la isla en su conjunto, apreciación compartida por el propio Plan Insular de Ordenación que lo tipifica de "Área Estratégica de Actividad Económica".

  Esta condición estratégica se sustenta no únicamente en las condiciones actuales de desarrollo del Polígono – sin duda de gran interés por el número y tipo de empresas que acoge- sino también de manera especial por su potencialidad futura.

  Baste a tal efecto observar la situación en la que el Polígono queda respecto de la variante de la GC-1 prevista para circunvalar el Complejo de la nueva pista y el Parque Aeroportuario de Actividades Económicas. Con dicha previsión, la Z.I. del Goro queda incorporada territorialmente al Complejo Aeroportuario adquiriendo a partir de dicha situación una vocación de necesaria articulación funcional con el mismo para conformar lo que sin duda podríamos considerar el mayor y más importante complejo Industrial-Empresarial de la isla, dada su vinculación logística con el Aeropuerto.

  No resulta extraño, a la vista de lo expuesto, que el Ayuntamiento de Telde haya decidido destinar la totalidad de las parcelas lucrativas de la Unidad de Actuación Z.I. EL GORO-3, de propiedad enteramente municipal, así como las de Patrimonio Municipal de Suelo de la U.A. EL GORO-4 , resultantes de la Cesión de Aprovechamiento Medio, a la reserva de Suelo para la Z.E.C.

- La necesidad de Expansión del Polígono Industrial del Goro se justifica, además por el nivel de consolidación del mismo, muy próximo, como puede apreciarse en la foto Aérea, a su total colmatación. Su ampliación, por tanto, se hace necesaria no sólo para la constitución de una reserva de suelo para la ZEC - objetivo prioritario para el Ayuntamiento - sino también para satisfacer la demanda de suelo industrial " ordinario", es decir, no adscrito a regímenes económicos especiales, para absorver el normal desarrollo de la actividad industrial.

- La elección en última instancia de este ámbito para canalizar el crecimiento del Polígono Industrial de El Goro frente a otras posibles alternativas, obedece a que este constituye, por las características del soporte territorial - pendiente, capacidad de uso, limites naturales etc.- y por la propia estructura del Polígono actual - forma y disposición del viario y las manzanas edificables - la zona de natural expansión del polígono y la que más garantías ofrece de adecuada articulación formal y funcional con el mismo.

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
GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

2.2.- CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Los límites del sector se configuran a partir del viario actual o sus prolongaciones, adaptándose a los límites naturales del terreno y sin que se utilicen al efecto criterios de propiedad, en tanto los propietarios del suelo rústico limítrofe con el Sector por el Oeste lo son también de los terrenos incluidos en la U.A. Z.I. el goro-4, por lo que la determinación del límite Oeste se

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

produce más bien a partir de criterios de fijación de una capacidad o un " tamaño" razonable al Sector a efectos de garantizar su desarrollo en el periodo de vigencia del Plan General, constituyendo lógicamente este límite Oeste del Sector el que marca la dirección de la futura expansión de la Urbanización una vez se agote la capacidad del Sector ahora delimitado.

2.3.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La actuación en el Sector, respondiendo a los condicionantes y oportunidades reseñados 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 configurando como un Polo de Actividad Económica inserto en el Complejo Aeroportuario; objetivo que trasciende la propia escala municipal constituyendo una actuación prioritaria desde la ordenación insular y como tal previsto en el Plan Insular de Ordenación.

- En su vertiente urbanística, resolver adecuadamente la articulación del Sector con el tejido urbano industrial de El Goro, de manera que el crecimiento se produzca siguiendo las directrices marcadas por la actual estructura urbana, pero mejorándola, de forma que el diseño y dimensionado del nuevo viario y la proporción y localización de las dotaciones y equipamientos contribuya a recualificar sustancialmente el tejido actual.

- Ambientalmente, garantizar una configuración morfológica adecuada y una imagen arquitectónica de calidad, tratando especialmente los bordes de contacto con el Suelo Rústico circundante.

2.4.-DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.4.1.-ACCESOS Y RED VIARIA INTERIOR

Al configurarse como una expansión del actual suelo industrial de El Goro el acceso al sector se produce a través del enlace de la Urbanización con la GC-1 que deberá ser remodelado para mejorar sus características actuales en el momento en que se ejecute la variante del Complejo Aeroportuario.

En lo que se refiere a la Red Viaria Interior, ésta se configura como ya se ha dicho a partir de la prolongación del viario actual. El eje central de la urbanización, perpendicular a la GC-1 es el elemento vertebrador, que se prolonga, ensanchándose su dimensión actual y organizándose mediante rotondas los cruces con los viales transversales que configuran la red secundaria de acceso a las manzanas.

El vial principal tiene una sección total de 18.20m. desglosados en dos calzadas de 3.50 m. separadas por una mediana susceptible de ser ajardinada de 2.20m. con bandas de aparcamiento de 2.50 y aceras de 2.00 m. hasta el borde de las parcelas.

El viario interno del Sector tiene una sección de 14 m. desglosados en dos calzadas de 3.50 m. sin mediana, con banda de aparcamiento de 3.00 m. y aceras de 2.00 m. hasta el borde de las parcelas.

Las infraestructuras urbanas serán las propias de un Sector de suelo Industrial haciendo especial hincapié en el tratamiento de residuos tanto líquidos como sólidos, así como en la emisión de gases al exterior.

El Secretario, AYTO. DE TELDE. APROBACIÓN PLENO: 13 [illegible] 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Coincide con el original. Telde, a 1 de [illegible] de [illegible] Firma

APROBACIÓN PLENO: 3 DIC
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE

2.4.2.-ORGANIZACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.

El uso industrial se organiza en manzanas de 100 m. de fondo entre alienaciones opuestas por una media de 350 m. de largo. Éstas dimensiones permiten una parcelación regular en que la parcela de dimensiones mínimas (1000 m²) contaría con unas medidas de 50 m de fondo por 20 m de fachada. No obstante no se predetermina la parcelación a fin de conseguir configurar un tejido flexible que se adapte a los requerimientos diversos de superficie de las empresas, siempre a partir de una parcela mínima de 1000 m².

La Regulación Normativa del uso industrial se atiene a la prevista en el Plan General como **ORDENANZA H: PROCESO TIPOLÓGICO DE POLÍGONO INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA PARA USO INDUSTRIAL**

Esta ordenanza supone, en lo que a la organización del uso industrial se refiere, introducir un criterio de flexibilidad controlada; esto es: los parámetros básicos de control formal (volúmen, altura, retranqueos) garantizan una configuración armónica del paisaje urbano resultante en el que predominarán los espacios abiertos y las amplias perspectivas desde el espacio público frente a los espacios cerrados, a lo cual contribuyen los retranqueos a todos los linderos de parcela y la propia flexibilidad en cuanto al tamaño de las parcelas, que permite la generación de espacios interiores de parcela de gran diversidad en función de los requerimientos de cada empresa, de forma que se contribuye al enriquecimiento del espacio urbano resultante.

Por otro lado, aunque la ordenanza persigue el predominio de la parcela media y grande, no excluye la posibilidad de implantación de pequeñas empresas, a cuyo efecto incorpora la posibilidad de agrupación de naves hasta un máximo de 5 por parcela, con lo cual se da respuesta a las necesidades de la pequeña empresa sin producir una excesiva fragmentación parcelaria y generando volúmenes construidos con una mínima entidad dimensional.

2.4.3.-LOS ESPACIOS LIBRES, LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

La distribución de los zonas verdes, dotaciones y equipamientos en el Sector es clave para conseguir la pretendida recualificación del actual tejido industrial de El Goro. De hecho, con ese objetivo, la totalidad de las reservas de suelo a estos efectos se localizan anexas al vial principal de la Urbanización de forma que:

- Los Espacios libres se disponen en sendas parcelas adyacentes al vial principal, con superficies de 12.344 y 10.174 m² respectivamente, conformando un parque urbano de dimensiones considerables que no solo cualifica y articula la red viaria, sino que genera un ámbito de transición entre las parcelas de propiedad municipal adscritas a la Z.E.C. y las de propiedad privada.

- Las reservas para equipamientos y dotaciones se localizan respectivamente en los extremos oeste y este del sector y asociados igualmente al vial principal, de manera que paralelamente al eje rodado se genera un eje equipado que atraviesa completamente el sector recualificando el conjunto del tejido industrial de El Goro.

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 FEB 2002
El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 7 de ... de ...
Firma:

APROBACIÓN PLENO: 13/12/2001

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995 - REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

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

GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

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

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995 - REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

3.1 FINALIDAD

En cumplimiento de la normativa autonómica anteriormente epigrafiada, y con el objeto de desarrollar las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de la calidad ambiental y protección del medio ambiente, se elabora el presente documento. Lógicamente, el contenido del presente apartado ha de atender a la demanda requerida por el modelo territorial elegido. Aun así, y conociendo que los valores naturales y paisajísticos de la zona son cualidades inherentes a la misma, con independencia del uso y destino que se haga de ella, se ha pretendido que el nivel de profundización del estudio permita efectuar una diagnósis lo más exhaustiva posible con el objeto de evitar posibles situaciones imprevistas en el desarrollo del trabajo.

3.2 OBJETIVOS AMBIENTALES

La ordenación pormenorizada deberá concretar la forma en la que debe transformarse el territorio que ordena, de conformidad con el modelo de utilización del suelo y las determinaciones que establezca el P.G.O.U. de Telde, una vez tomada la decisión de inclusión de la zona como sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Para ello, se ha seguido el criterio de emplear, como elementos estructurantes del sistema vial, de espacios libres y de zonas a edificar, los límites geográficos naturales y los ejes principales de accesibilidad, por entender que las preexistencias, tanto naturales como producidas por la actividad humana sobre el medio, son las mejores invariantes de referencia a la hora de ordenar e implantar un modelo de utilización del suelo que minimice el impacto ambiental sobre el territorio.

En el apartado destinado a objetivos y criterios de ordenación del territorio se desglosan de forma mas detallada las pautas de diseño de la urbanización bajo el prisma de la adaptación al entorno existente.

3.3.-CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES. INVENTARIO AMBIENTAL E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.3.1.-SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

Esta ha quedado reflejada en el Plano de Situación y en el apartado 1.2 del presente documento.

3.3.2.-DESCRIPCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

3.3.2. a).- MEDIO FÍSICO.

3.3.2. a) 1.- Climatología:

El Aeropuerto de Gran Canaria dispone de una estación metereológica situada a 23 metros de altitud que, por su cercanía, define climáticamente el ámbito propuesto.

Temperatura : La media anual está establecida en 20'2 °C, registrándose pequeñas variaciones a lo largo del año con una máxima de 25'8 °C en Agosto y 17'2 °C en Enero.

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO: [illegible] 01

M.I. AYTO. 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: Conforme con el original
Telde, a 17 de ..... de .....
Firma:

Precipitaciones : Bajas, con una media de 140 mm. Año. El período de lluvias se desarrolla entre los meses de Octubre a Marzo, concentrándose los índices pluviométricos máximos en Noviembre (29 mm.) y Diciembre (31 mm.).

Vientos : El ámbito del sector se puede caracterizar como una zona algo ventosa con períodos de vientos superiores a 7-8 nudos que suponen un 46% del año y períodos de calma, con vientos inferiores a 1 nudo de sólo el 21% del tiempo total.
Estos vientos tienen una componente dominante N-NNO en un 61% de las observaciones.
El período "*ventoso*" se extiende de Mayo a Septiembre.

La característica ventosa del lugar genera una evapotranspiración mayor que la que correspondería a las temperaturas registradas en condicones teóricas.

Evapotranspiración : Es alta según el método Thornthwaite por el que se obtiene un valor anual de 950 mm., adoptando como valor máximo el correspondiente a Agosto (120 mm.) y mínimo en Enero (46 mm.).

La combinación de las características climáticas referidas a precipitaciones bajas y evapotranspiración alta, generan un déficit hídrico prácticamente a lo largo de todo el año registrándose de manera severa en Julio-Agosto con mínimos en Enero-Diciembre.

Atendiendo a la clasificación climática de Thornthwaite, el clima de la zona se considera árido, mesotérmico y con poco o nulo exceso de agua en invierno.

Según la clasificación de Papadakis, el clima se puede considerar como mediterráneo, semiárido subtropical, con invierno tipo tropical fresco y veranos tipo algodón menos cálido y régimen de humedad semiárido.

13 DIC 2001
APROBACIÓN PLENO
El Secretario,
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

3.3.2. a) 2.- Geología.

Dada la poca entidad superficial del ámbito se ha analizado la generalidad, independientemente de que para la redacción del Proyecto de Urbanización haya de realizarse un estudio geotécnico de la zona.

Según se desprende del mapa geológico del Instituto Tecnológico Geominero de España consultado (esquema regional. Mapa Geológico de Gran Canaria), geológicamente, la zona pertenece al ciclo Post - Roque Nublo que comprende todas las erupciones volcánicas ocurridas en las Isla tras el ciclo Roque Nublo, desde hace 2,8 millones de años hasta aproximadamente 300.000 años.

Dentro del citado Ciclo, la zona se incluye en el período inferior-medio, por lo que su formación se localiza en las primeras fases de actividad del ciclo, generándose las superficies de coladas lávicas sobre las que se han formado en gran parte de la plataforma Este insular.

Sobre este sustrato se ha constituido un terreno ocupado por depósitos detríticos aluviales procedentes de la denudación de relieves altos de la Isla. Son depósitos constituidos fundamentalmente por cantos rodados y sobredondeados de tamaños muy variables y de naturaleza básico y fonolítica. Estos depósitos están situados sobre las lavas basanítico-mofolinítticas del Ciclo Post-Roque Nublo.

COTEJADO: Conforme con el original
Telde, a ... de ... de 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.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

En la zona también se detectan depósitos de textura arenosa-arcillosa de color marrón-beige con algunos cantos. En parte son también recubrimientos artificiales para adecuar el suelo al cultivo, conocidos por suelos de sorriba.

Geológicamente, el ámbito estudiado merece una valoración muy baja. Los barrancos existentes cortan la planicie dando lugar a depresiones alargadas que en el caso y zona que nos ocupa tienen una profundidad media, quedando el lecho recubierto de depósitos de escaso espesor.

3.3.2. a) 3.- Geomorfología

El ámbito del Sector propuesto se enmarca dentro del denominado "*Ambiente Desértico costero del Este*" que abarca dentro de la franja altimétrica de 0 -+ 400 m. y desde el Barranco de Jinámar al Norte hasta la llanura aluvial de Juan Grande en el Sur.

Morfológicamente, puede considerarse como el ámbito más llano de la Isla, predominando pendientes suaves entre 0 y 15% en más de un 69% de su extensión en lo que se denomina "*Aluvial, fondo de valle plano*".
Dada la superficie media del ámbito que nos ocupa, sólo 20,35 Ha., en comparación con el ámbito descrito hay que mencionar que, si bien responde a las características generales enunciadas, el sector se caracteriza por ser un terreno llano de aluvial con una suave pendiente natural del 4% ascendente en el sentido Este-Oeste con muy pocos afloramientos rocosos y textura poco equilibrada. Como elemento singular de referencia que se sitúa en su entorno destaca el Barranco de Silva como límite Norte del Sector. Asimismo conviene dejar de manifiesto la existencia de numerosos movimientos de tierra y acopios de residuos (plásticos y cañizos fundamentalmente).

Geomorfológicamente, la zona merece una valoración muy baja con excepciones en la franja estrictamente costera.

El Secretario.
APROBACIÓN PLENO:
AYTO. DE TELDE

3.3.2. a) 4.- Edafología.

Los suelos de la zona, según la clasificación mundial de los suelos del USDA (Soil Taxonomy), pertenecen al orden de los Aridosoles característicos de zonas secas con más de 90 días de sequía. Tienen un horizonte superficial débilmente desarrollado, constituyendo suelos con un espesor de 50-80 cm. de permeabilidad media, con una salinidad que varía entre 4-8 mm.hos/cm., un contenido en materia orgánica inferior al 2%, pedregosidad entre 40% y 80% y una alcalinidad variable entre 5-10% de Sodio. (Plano 03 de Capacidad de Usos).

Con estas características estamos ante un Typic Natrargid (ST) o un Solonetz Cálcico (FAO). La capacidad de uso "natural" de estos suelos es baja, con limitaciones químicas principalmente debido a la alta alcalinidad registrada.

En lo relativo a la Erosión hídrica, se puede decir que la zona actualmente tiene en general un grado bajo de erosión (3-4 Tm/Ha y año) estimándose un riesgo de erosión potencial moderado (entre 16 y 28 Tm/Ha-año).

Se detecta así un factor de erosividad de la lluvia de 42, una erosionabilidad actual K : 0'40 y potencial K' : 0'60, Todo ello según el código USDA.

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

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

3.3.2. a) 5.- Hidrología.

Las aguas pluviales discurren ocasionalmente por todo un sistema de barrancos pertenecientes a cuencas secundarias entre las cuencas principales del Barranco de Telde al Norte y el de Guayadeque al Sur del ámbito del Sector.

El barranco que de hecho configura el límite Norte del Sector se denomina Barranco de Silva constituyendo una cuenca importante que en su tramo final discurre con una pendiente del 4 %, ocupando un ancho apreciable el lecho del Barranco hasta su llegada al mar atravesando la Playa de Silva, sin que se encuentre actualmente canalizado en este tramo inferior.

El caudal de este barranco se desconoce de momento, pero la permeabilidad de la zona es baja, característica del Ciclo Post-Roque Nublo, si bien en el tramo final al Barranco pasa a ser media que se corresponde con una transmisividad aproximada de 10 m2/día, un coeficiente de almacenamiento de 1-2% permeabilidad de 0'2-1 m/día con una velocidad real de agua de 1'25 a 2'5 m/día.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

3.3.2. b) MEDIO BIÓTICO.

3.3.2. b) 1.- Vegetación.

Vegetación actual.

La zona que nos ocupa está antropizada, existiendo pocas superficies que no estén o hayan estado dedicadas a cultivos.

Así, puede deducirse que la vegetación natural en la zona es muy escasa y de diversas procedencias conviviendo especies autóctonas con otras introducidas tanto para el cultivo como por motivos ornamentales o de forma accidental.

Por tanto, se caracteriza por la escasez notoria de especies autóctonas, destacando únicamente la presencia, en contadísimos enclaves del litoral, dadas sus peculiaridades litológicas y escasa humedad, de comunidades *psammo-halófitas*.

Son especies potenciales de la zona, que no quiere decir que existan en la realidad.
Balos, Palmeras Canarias, Cardón, Tabaiba, Tarajal, Vinagrera

Además, en linderos, cunetas y campos abandonados pueden observarse especies muy extendidas que no son relevantes para este estudio, como por ejemplo *Arena benbata, Bidens pilosa, Hiparrhonia hita, Nicotiana glauca, Solanium nigrum*, etc.

Vegetación potencial :

Para valorar la potencialidad de la vegetación que puede tener lugar en el sector y su entorno hay que tener en cuenta que nos encontramos ante un piso bioclimático infracanario, característico de las áreas costeras de las Islas Canarias semejante al piso inframediterráneo de las costas marroquíes de Sous, Ifní y territorios costeros septentrionales del Sahara.

La macroserie de vegetación de este piso es la "infracanario árida-semiárida del cardón (*Kleinio Neriifoliae-Comphorbio Canariensis Sigmion*). En la zona concreta de estudio, de gran aridez, es característica la serie "infracanario árido de la tabaiba

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
Firma

dulce" (en latín *Helianthemo Canariensis-Conphorbio Balsamifera Sigmion*). Esta serie es la menos exigente de las existentes en las Islas.

En estas zonas de extrema aridez, los cultivos sólo pueden realizarse con riegos.

La valoración que se hace de la vegetación es muy baja.

3.3.2. .b) 2.- Fauna.

Ya se ha comentado la alta antropización de la zona objeto de estudio, anexa a la zona industrial de El Goro , lo que justifica la escasez de fauna existente en la zona.

No obstante, a continuación se indican algunas especies características de esta parte Este de la Isla de Gran Canaria en lo que a vertebrados se refiere.
Anfibios ---- rana verde
---- rana comùn
*Localizadas en las balsas y estanques de la zona.

Se considera, en términos generales, una fauna de escaso interés con una valoración muy baja.

3.3.2. b) 3.- Espacios Naturales Protegidos.

El ámbito del Sector propuesto no se encuentra incluido dentro de ningún Espacio Natural Protegido, tan solo en su entorno próximo se encuentran los Arenales de Tufia protegidos por la LENAC y el PIO.

El Secretario, APROBACIÓN PLENO: 13 D... M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

3.3.2. c) MEDIO HUMANO.

Desde la perspectiva del poblamiento, esta zona de la isla alberga algunos núcleos tradicionales y varios asentamientos de población nacidos al amparo de los cultivos intensivos de tomateros que se desarrollaron hasta finales de los años sesenta, de los que aún quedan amplios sectores, sobre todo en la zona de costa dedicados a una agricultura de regadío con cultivos destinados a la exportación (tomates, pepinos, flores, etc.)

En la actualidad este ambiente se configura como uno de los que mayor desarrollo económico, demográfico y urbano presentan en la Isla. Recoge una amplia red de importantes asentamientos urbanos históricos como Telde, Ingenio, Agüimes, en torno a los cuales, apoyados en la gran accesibilidad que procura la GC-1, se configura una red de asentamientos menores pero de gran vitalidad como Las Huesas, El Carrizal, Cruce de Arinaga, Vecindario, Sardina del Sur o Juan Grande.

El desarrollo económico-social de esta zona se debe fundamentalmente a que alberga algunas de las principales infraestructuras de servicios de ámbito insular, entre las que destaca por su cercanía al Sector, el Aeropuerto de Gran Canaria en Gando, y con una afección a toda la plataforma costera Este insular.

Los polígonos industriales del Goro, Arinaga, la GC-1, la Central Térmica, la Planta de tratamiento de resíduos sólidos y canteras de extracción y machaqueo de áridos. Todos estos usos explican que, desde el punto de vista paisajístico, esta zona esté altamente degradada debido a la rápida transformación de los usos del suelo que conllevan todas las instalaciones asociadas a estas áreas de servicios.

Para atajar esta situación se introduce el planeamiento urbanístico como forma de regular la ordenación en el tiempo del territorio municipal de Telde, la implantación de

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. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, a ... de ... de ...
Firma

usos e infraestructuras, el crecimiento de los núcleos de población con sus dotaciones, la protección y potenciación del medio rural y costero. Así, surge el P.G.O.U. de Telde y sus revisiones con el objeto de atajar y establecer un ordenamiento urbanístico y jurídico al respecto a través del desarrollo de una Estructura General y unas clasificaciones y calificaciones del suelo tendentes a ese objetivo general.

3.3.3.-) CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE

La calidad visual del paisaje es actualmente baja debido tanto al estado de semiabandono de la actividad agrícola como, muy especialmente, a que constituye un área de borde o de transición entre el suelo industrial de El Goro y el suelo rústico y se ve sometida a procesos residuales de transformación derivados de la actividad industrial.

Merece pues especial atención el tratamiento que la presente ordenación pormenorizada ha de dispensar a los bordes de la nueva urbanización con el entorno circundante, en especial con el Barranco de Silva .

3.3.4.-) CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

El vigente P.G.O.U. de Telde clasifica a la zona como suelo rústico agrícola

Por otro lado, el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria excluye al Sector de cualquier tipo de protección

13 DIC 2001 El Secretario

3.3.5.-) USOS DEL SUELO

En la actualidad, casi dos tercios de la zona de intervención son erial. El único aprovechamiento que se obtuvo fue el agrícola, aún existente, mediante invernaderos. La superficie utilizada abarcaba aproximadamente el 75% del total del Sector, aunque la extensión de los cultivos era variable en función de las temporadas y arrendatarios que hicieron uso del terreno cultivable.

3.3.6.-)TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES

Como incidencias negativas sobre el paisaje cabe destacar la existencia de numerosos movimientos de tierras y acopios de residuos, en especial en la zona de contacto con el actual suelo urbano, así como las pistas de tierra que atraviesan el territorio, si bien se han implantado sin apenas afección a la topografía, dada su total adaptación a los perfiles característicos, favorecedores de trazados poco traumáticos para la morfología original del terreno, por tanto con una total adaptación al mismo.

3.4.-) OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este apartado tiene por objeto la puesta en práctica de la totalidad de información obtenida mediante la plasmación de un modelo de desarrollo elegido para el terreno definido dentro del Sector .

Diversos son los parámetros de referencia que inciden en la adopción de decisiones proyectuales, tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, de mercado de suelo, etc. En este sentido, la solución blanco/negro a que da lugar la "raya" de la delimitación

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

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

de las clases de suelo, sin apenas gradiente de transición, no parece recomendable en casos que, como el que nos ocupa, requiere de tratamientos paisajísticos de borde.

Esta consideración conceptual tiene evidentes implicaciones operativas en la propuesta del Sector tanto en cuanto a la concepción del modelo de ocupación del territorio que se propone.

Así, la complementariedad paisajística que, desde el punto de vista urbanístico, puede entenderse como parte de los espacios libres verdes del Sector, puede ofrecer un singular atractivo adicional a éste y considerarse como parte intrínseca del nuevo modelo buscado para el Sector. Éstas son consideraciones de aplicación a actuaciones como la propuesta que rompa la secular distinción entre el suelo urbanizable y el rústico.

Con estos criterios generales se ha partido de las preexistencias del área a ordenar, y teniendo en cuenta las cualidades paisajísticas de la plataforma natural y su encuentro con el Barranco de Silva y el borde litoral, se ha optado por evitar posibles impactos visuales derivados de la excesiva colonización del territorio, en especial, en aquellas franjas de terreno de mayor cercanía al barranco que bordea la zona. Por otro lado, el modelo de Polígono elegido, de densidad media, contribuye a evitar la congestión edificatoria, que puede distorsionar el estándar de la zona o incidir negativamente en relación con la calidad visual que estos parajes tienen.

Por otro lado, en la delimitación se han aprovechado las trazas geográficas, las derivadas de la actividad agrícola y en general, las invariantes propias del Sector, tanto naturales como artificiales.

Se ha evitado la repetición sin más del modelo urbano colindante, procurando su ampliación mediante una estructura urbana mejorada, tanto por el diseño del viario, como por la magnitud y disposición de las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos exigidas en el Reglamento de Planeamiento, que garantizan una elevación de la calidad urbana.

APROBACION PLENO: El Secretario, M.I. AYTO. DE TELDE

13

3.5.-) JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO

Conviene reiterar que la imagen que se pretende conseguir de este nuevo área de suelo Industrial y de Servicios es la de una zona cualitativamente distinta de las conocidas en el municipio con destino a los pequeños y medianos empresarios, con una densidad media, y mayor calidad de los espacios públicos comunes y relación de los espacios productivos con ellos.

Al mismo tiempo, se atiende a las exigencias requeridas por las especiales condiciones medioambientales, sobre todo en su aspecto de calidad visual, impidiendo la reproducción del referente urbano existente, al ofertarse otro estándar de calidad superior.

Por ello se puede afirmar que la decisión de transformación del paisaje rural en urbano se ha evaluado principalmente atendiendo a lo que consideramos el mejor patrimonio ambiental de la zona, para lo cual se ha evitado dicho impacto mediante el empleo de franjas de protección de vistas, de gran eficacia.

3.6.-) EVALUACIÓN DE LA 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 el desarrollo del sector no desprenden consecuencias ambientales significativas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 07 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 ..... de ..... de .....
Firma:

No obstante a efectos de garantizar una óptima integración paisajística y ambiental del sector en el entorno se establecen las medidas contenidas en el punto 3.7.-) del presente documento

3.7.-) MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.(Art. 13.c del Decreto 5/95).

3.7.1.- MEDIDAS RELATIVAS A LA ORDENACIÓN: TRATAMIENTO DE LOS BORDES DE CONTACTO CON EL SUELO RÚSTICO.

En todo el contorno del Sector, salvo en el borde de contacto con el Suelo Urbano consolidado se dispondrá de una acera de 3.00 m de ancho, a modo de paseo perimetral como elemento de transición hacia el suelo rústico.
Dicho paseo deberá estar provisto de vegetación, de acuerdo con las disposiciones previstas en el apartado 3.8.2.- del presente documento.
Asimismo el color y materiales utilizados para la ejecución de dicho paseo deberán adecuarse a los del entorno para procurar una transición gradual hacia el suelo rústico.

El vallado de las parcelas en contacto con el borde exterior del sector (límites Norte, Sur y Oeste) deberá realizarse con un único diseño, a desarrollar en el proyecto de Urbanización.
Dicho diseño deberá efectuarse procurando una máxima diafanidad, de modo que no se oculten los espacios ajardinados interiores de parcela. Asimismo se utilizarán materiales de calidad tanto en las partes diáfanas como en el acabado de los elementos ciegos que serán preferentemente pétreos y de colores adecuados al entorno.

En todas las parcelas en contacto con los bordes Norte, Sur y Oeste del Sector los espacios interiores de parcela correspondientes al retranqueo obligatorio (5 mts) serán necesariamente ajardinados en el lado de la parcela en contacto con el perímetro de la urbanización, a excepción de los pasos peatonales interiores de parcela y los pasos de vehículos en parcelas con alineación a calles de borde del Sector.

Para el ajardinamiento de estos espacios deberán observarse las disposiciones al efecto contenidas en el apartado 3.8.2.- del presente documento

Como norma general deberán siempre ajardinase los espacios libres interiores de parcela, salvo los destinados a acoger instalaciones o zonas de servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3.7.2.- MEDIDAS RELATIVAS AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

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

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 1 de 1 de
Firma:

Evacuación de Aguas Residuales. Vertido.

Las instalaciones de evacuación de agua residuales se justificarán 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 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.

En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque 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 trasmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 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 1 de
Firma:

Salvo cuando concurran 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.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios y 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 humos causa perjuicios a terceros o tiene 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 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.

Ciando 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.

El Secretario,

13 DIC 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
Las Palmas de G C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

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

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.

3.8.-) CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. (Art. 13.e del Decreto 35795).

3.8.1-) FASE PREOPERACIONAL

Antes del inicio de la fase de obras de urbanización se procederá a la recogida de tierras, escombros 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 generase 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.

APROBACIÓN PLENO: 13 ... El Secretario, M.I. AYTO. DE TELDE

3.8.2.-) 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 en la red viaria, es sin duda uno de los impactos más fáciles de detectar.

La medida correctora más eficaz para reducir las posibles alteraciones producidas por estas partículas en suspensión es el riego de la superficie de desmonte antes del arranque del material y antes del comienzo de la carga de 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 efectuará con una distribución temporal aproximada de 10 minutos de un vehículo a otro. Los camiones saldrán del sector con la carga tapada 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,Nox,CO, etc.) a la atmósfera.

Residuos y vertidos

En cuanto a los residuos, podemos considerar dentro de este concepto, 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 (acequias, etc.).
Estos materiales, que no sea necesario utilizar para la ejecución de las obras, se retirarán y trasladaran 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.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

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.

El suelo afectado, con potencias medidas 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 o 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 dicha 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 edafológicos bien desarrollados son escasos dada la tipología del substrato existente.

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 aerobios, riesgos 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 períodos 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 período mayor de 12 meses, se sembrará su superficie con una mezcla de semillas, principalmente leguminosas

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 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 1 de ... de .....

Firma:

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 aconseja una relación 5:1 entre la superficie de la zona de la que se 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, asímismo 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.

Si al terreno vegetal no se le ha dado un 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 en torno 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 22.518 m² a zonas ajardinadas públicas a las que habrá de añadirse las que resulten en el interior de los espacios libres de parcelas.

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.

APROBACIÓN PLENO
El Secretario
AYTO DE TELDE
SECRETARIA
13

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 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. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Especies de porte arbóreo:

- Phoenix canariensis (Palmera canaria)
- Dracaena draco (Drago)
- Tamarix canariensis (Tarajal)
- Spathodeacampanulata (Tulípero africano)
- Pandanus utilis (Pándano)
- Acacia sp. (Acacia)
- Phoenix dactilífera (Palmeera datilífera)
- Washingtonia philiphera (Palmera abanico)
- Araucaria heterophylla (Araucaria)
- Flamboyant sp.
- Schinus molle (Falso pimentero)

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

Especies de porte arbustivo

- Euphorbia canariensis (Cardón)
- Euphorbia balsamifera (Tabaiba dulce)
- Plocama pendula (Balo)
- Argyranthemun sp. (Magarzas)
- Strelitzia reginae (Estrelitzia o ave del paraíso)
- Strelitzia nicolaei (Estrelitzia blanca)
- Ravenala madagascariensis (Àrbol de viajero)
- Yucca eliphantipes (Yucca)
- Nerium oleander (Adelfa)
- Lantana camara (Lantana)
- Tecomaria capensis (Tecomaria)

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

Especies tapizantes

- Lotus sp. (Pico paloma)
- Carpobrouts edulis (Uña de león)
- Limonium sp (Siemprevivas)

Especies trepadoras

- Bougainvillea sp. (Bouganvilla)
- Solandra nitida (Solanda)
- 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 si 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 profundidad como valor orientativo, mediante retroexcavadora, cortando las raíces a esta distancia. A las raíces cortadas, una vez extraídas de estas especies, se les aplicará un tratamiento con betún noruego 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

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 de 2001 de.....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

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 cm y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical de 15 centímetros. En el hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada y el relleno del resto del hoyo se efectuara 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 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. No se predefinen a estos efectos materiales ni colores dado que la diversidad formal, presidida por la exigencia de calidad, es uno de los objetivos de la ordenación. Se preferirán en todo caso soluciones que aporten una imagen tecnológica y de nuevo cuño frente a la tradicional nave industrial.

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 Jardinera.

3.8.3.-) FASE OPERATIVA.

Las medidas correctoras en la Fase Operativa van encaminadas a mantener en perfectas condiciones de funcionamiento y conservación los usos previstos de tipo industrial, dotacional, espacios libres de uso público y privado. A continuación se relacionan las principales medidas a considerar, a saber:

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
13 D
M.I. AYTO. DE TEJEDA
SECRETARIA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

TEJEDA: Concuerda en el original
Tejeda, a 1 de ... de
Firma:

Calidad del aire.

La presente Ordenación admite la instalación de industrias, 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.

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 Decreto2414/1961, 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 a lo largo del tiempo y la corrección de cualquier deterioro.

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 caracteristicas naturales.

Mantenimiento y conservación de la red viaria 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, células 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 84/1992 que reglamenta la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofisica de Canarias.

Residuos y vertidos.

En respecto a los residuos hay que recordar que los residuos generados son principalmente los sólidos generados por las actividades industriales y comerciales a desarrollar.

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

COTEJADO Concuerda con el original.
Telde, a 11 de ..... de .....
Firma:

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.

Para su evacuación se dispondrá de lugares fácilmente accesibles 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 vertedero autorizado.

De los vertidos accidentales de aceites y combustibles de los vehiculos de transporte de mercancías, así como el suministro o el cambio de éstos, se encargará una empresa autorizada para la gestión de esta sustancias.

En las instalaciones industriales y comerciales se estima que los principales residuos a generar sean los sólidos habituales tales como el papel, cartón y maderas procedentes de embalajes, metales y vidrios en menor proporción, neumáticos, plásticos, recipientes, posibles residuos orgánicos de origen alimenticio y residuos sólidos asimilables a los urbanos, que serán generados principalmente por los bares, cafeterías, aseos, etc.

La evacuación del conjunto de residuos generados a lo largo de la Fase Operativa correrá a cargo del Servicio Municipal de Recogida de Basuras, pero cada parcela o complejo, 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 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.

3.9.- PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL. (Art. 13.2.f del Decreto 35795).

Dada la ausencia de valores naturales o patrimoniales dignos de preservación, no procede el establecimiento de un programa de estas características.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 01 FEB 2002 acordo 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 ABR de 2004
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

ORDENANZAS

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de DIC. de 2001
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

ORDENANZA H: PROCESO TIPOLÓGICO DE POLÍGONO INDUSTRIAL, CON EDIFICACIÓN AISLADA PARA USO INDUSTRIAL

Artículo 232.- Ordenanza H.

DEFINICION

Incluye este proceso a aquellas parcelaciones y urbanizaciones que configuran los llamados "polígonos industriales" que se caracterizan por una edificación para uso industrial aislada y sin referencias claras a las condiciones y parámetros de la parcela y cuya trama viaria, definida de grandes lotes, suele ser autónoma con respecto al resto del suelo urbano.

OBJETIVOS

Son objetivos del Plan regularizar situaciones dadas y buscar condiciones de ordenación y jerarquización física de los polígonos industriales que se hayan de implantar en el futuro.

CONDICIONES DE LA PARCELA

1. Superficie de parcela: Parcela mínima 1.000 m².
2. Cada parcela se destinará a un máximo de cinco naves, cumpliendo el resto de los requisitos.

CONDICIONES DE POSICION

1. Retranqueos frontal: 5 metros.
2. Retranqueos laterales: 5 metros como mínimo.
3. Retranqueo trasero: 5 metros como mínimo.

Los retanqueos se ejecutarán desde planta sótano. Serán accesibles en todo el perímetro para la circulación rodada independientemente de la pendiente que adquieran. No se realizarán divisiones, ni se ocuparán construcciones ni instalaciones de ningún tipo.

CONDICIONES DE OCUPACION

La superficie ocupable por la edificación viene definida mediante los retranqueos, excepto para las plantas bajo rasante las cuales, cumpliendo con las condiciones estéticas y de arbolado pueden ocupar la totalidad de la parcela, descontando los retranqueos.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad sobre rasante: 1 m²/m².

CONDICIONES DE FORMA

1. Altura total: 15 metros como máximo.

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001 El Secretario. M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original. Telde 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. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

2. Altura en plantas: Dadas las especiales condiciones de este proceso tipológico se supone que el número de plantas debe venir incluido en el contenedor edificado definido por la altura total: 3 como máximo.

3. Altura de pisos mínimos:

   a) 4,80 en planta baja
   b) 3,50 en planta pisos.

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

4. Cuando las necesidades del proceso de producción lo justifiquen debidamente, las naves de trabajo podrán rebasar la altura máxima en metros, entendiéndose que esta facultad es exclusiva de los procesos técnicos de fabricación. Los procesos industriales que se desarrollen por plantas y los usos de almacenaje y talleres no podrán exceder las alturas señaladas.

5. Con carácter general se autorizan sobre la línea de coronación aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el uso industrial interior.

CONDICIONES HIGIENICAS

Si en cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigidas al uso industrial por las normas, la edificación debe contar con patios de luces, la dimensión de los mismo no podrá ser inferior a ½ h ni a 4,00 m, donde H es la altura total de la edificación.

CONDICIONES ESTETICAS

Regirán las condiciones generales estéticas establecidas en las Normas.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

CONDICIONES DE AGRUPACION

1. Número máximo de naves por parcela: 5 naves
2. Número máximo de actividades por nave: 1 actividad
3. Superficie mínima de cada nave: 300 m²
4. Superficie máxima del conjunto de naves: 6.000 m²

De esta última condición se exceptúa el caso de petición de una sola nave o actividad que no tendrá límite de superficie.

5. Cada nave tendrá acceso directo desde la calle principal.
6. Cada nave constituirá un sector independiente, disponiendo de elementos compartimentadores con RF-180 mínimo.

OTRAS CONDICIONES

1. Los espacios libres resultantes de los retranqueos o separaciones a linderos podrán destinarse a aparcamientos o espacios de carga y descarga.

2. En todo el perímetro de la parcela se dispondrá de una hilera de arbolado con plantación cada 5 m. (con especies arbóreas de tronco mayor de 2 m y calibre mayor de 10 cm.)

COTEJADO. Conforme con el original.
Telde, a 11 de ..... de .....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

3. Las operaciones de carga y descarga se resolverán dentro de la parcela no pudiéndose utilizar para ello las vías públicas.

4. En el interior de la parcela deberá preverse aparcamientos a razón de uno por cada 100 m² construidos.

5. Instalaciones de corte en fachada: A fin de poder controlar, por parte del servicio de extinción de incendios, el riesgo que se produciría al entrar en contacto el agente extintor con la electricidad, toda edificación deberá venir provista de mecanismos de corte de corriente accesible en fachada.

CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos: serán usos permitidos en las zonas afectadas por esta Ordenanza, los siguientes usos pormenorizados:

USOS CARACTERISTICOS	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE USO
Industrial.	1,00
Almacenamiento.	1,00
Talleres y artesanía.	0,95
Edificio de oficina.	1,10
Edificio comercial	1,20
Educativo, solamente Formación Profesional y centros específicos.	0,90
Infraestructuras eléctricas.	0,80
Infraestructuras de abastecimiento de agua.	0,80
Saneamiento y Depuración.	0,80
Plantas de tratamiento y reciclaje de residuos.	0,80
Protección ciudadana, cuando el interés de la colectividad así lo exija.	0,60
Servicios urbanos.	0,70
Verde de protección.	0,60
Jardín.	0,60
Restaurantes y servicios.	1,00
Garajes.	0,90

APROBACIÓN PLENO: 15 [illegible] 01
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

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. 14 ABR. 2004 04 FEB 2002
El Secretario de la Comisión

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

2. Usos Compatibles: Se admite el uso de restaurante en el interior de parcela cuyo uso característico sea industrial en un porcentaje máximo de un 10% de dicho uso característico, en el mismo contenedor edificado.

3. Usos prohibidos: Son usos prohibidos para estas zonas todos los demás usos pormenorizados definidos en las Normas.

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

GOBIERNO DE CANARIAS CPOTMAC LAS PALMAS

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 D[illegible]001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

M.I. AYUNTAMIENTO 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

PLANOS

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (S.U.S.O.) , Z.I. EL GORO-3

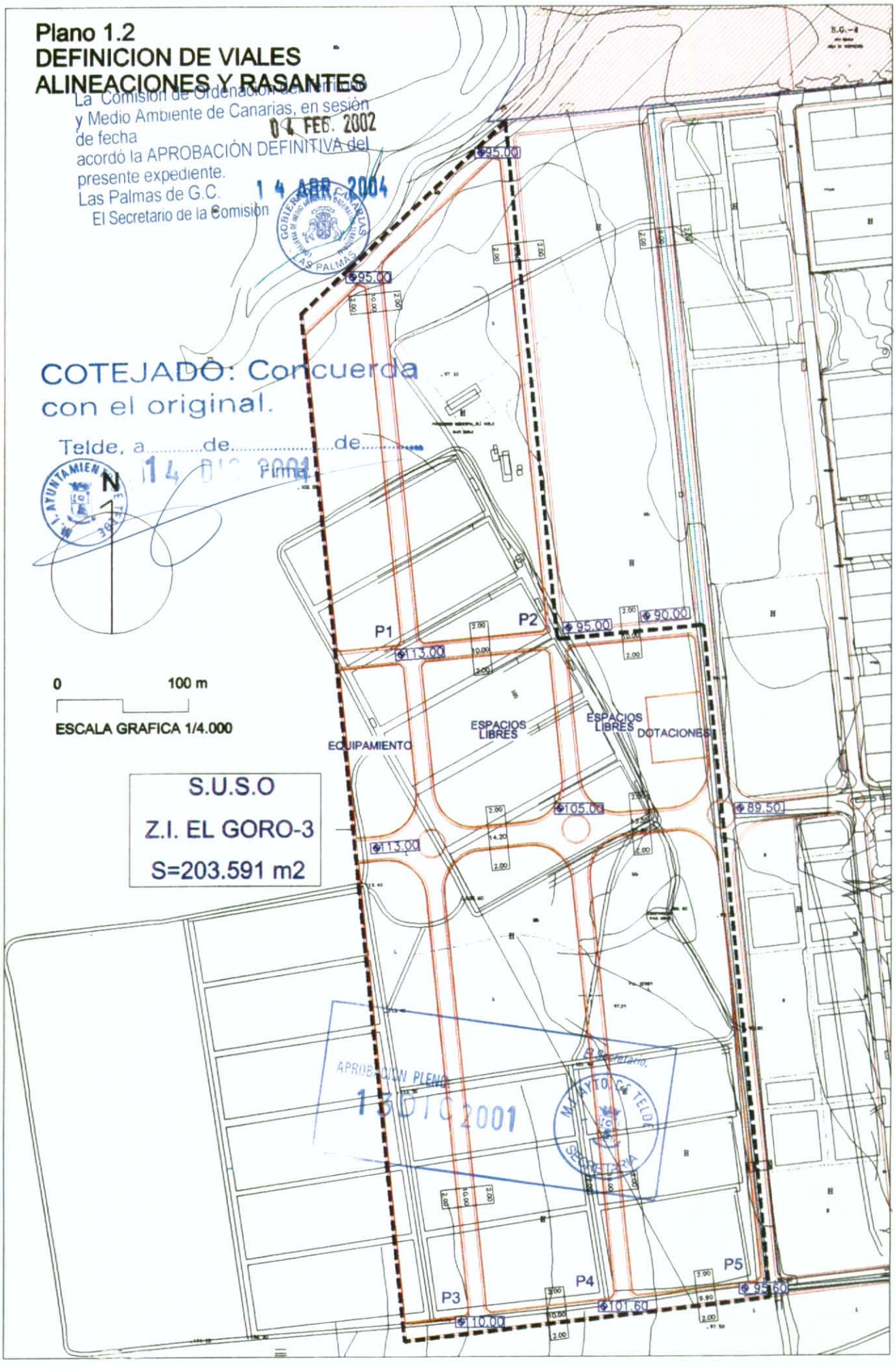
Plano 1.1
FOTO AEREA ESTADO ACTUAL
DELIMITACION DEL SECTOR

COTEJADO: Concuerda con el original.

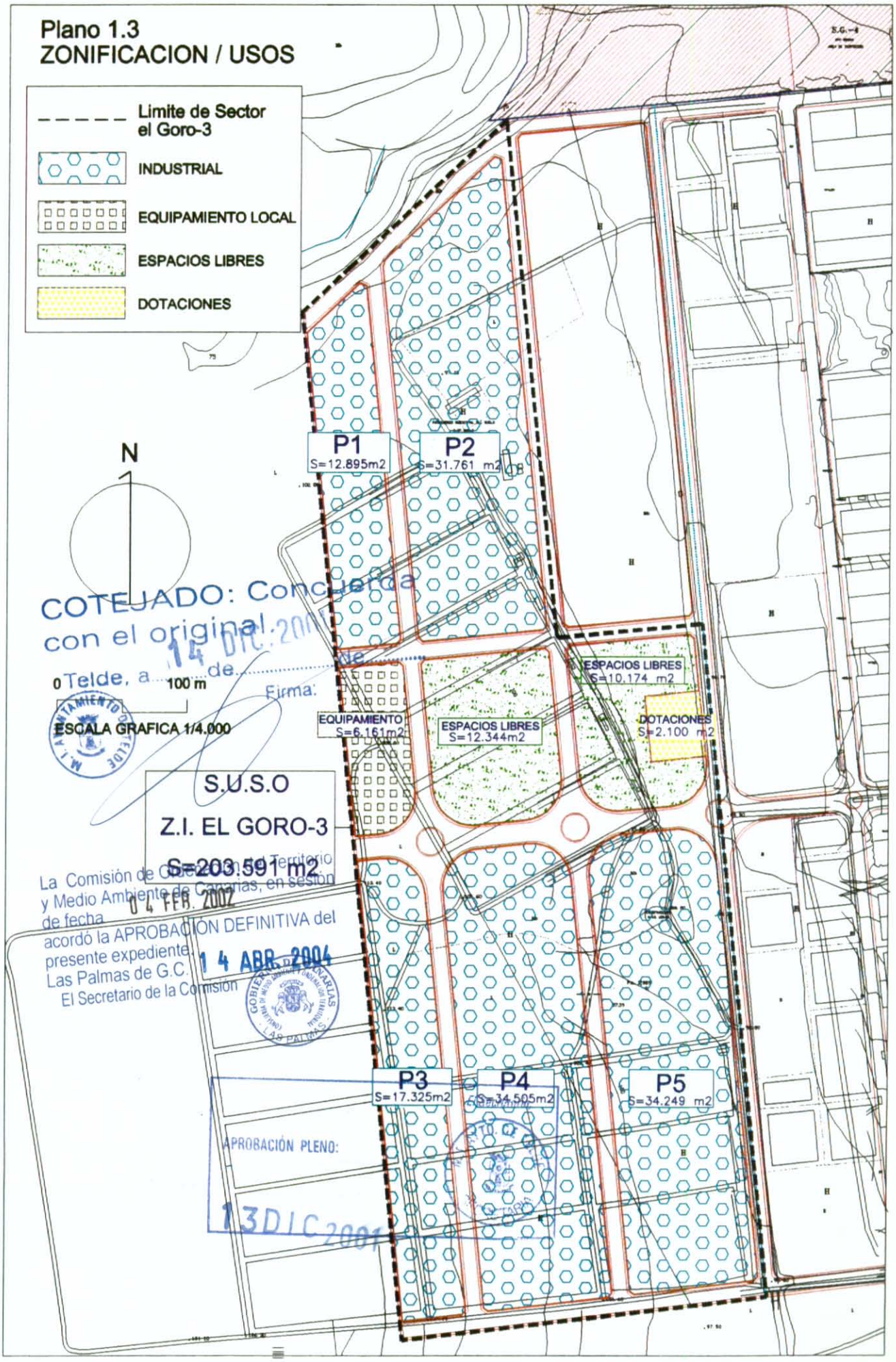
Telde, a 14 DIC 2004



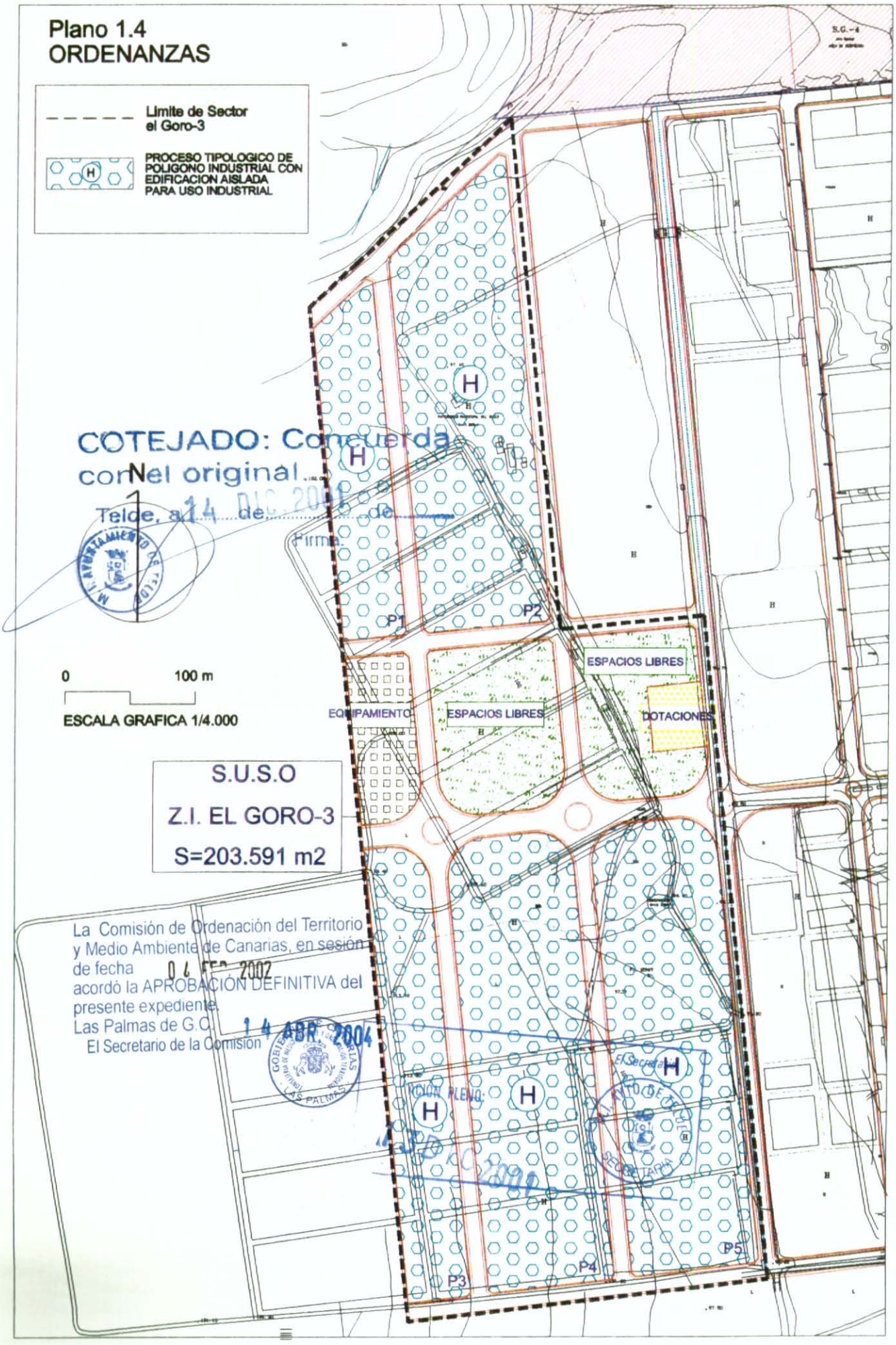
ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (S.U.S.O.) , Z.I. EL GORO-3



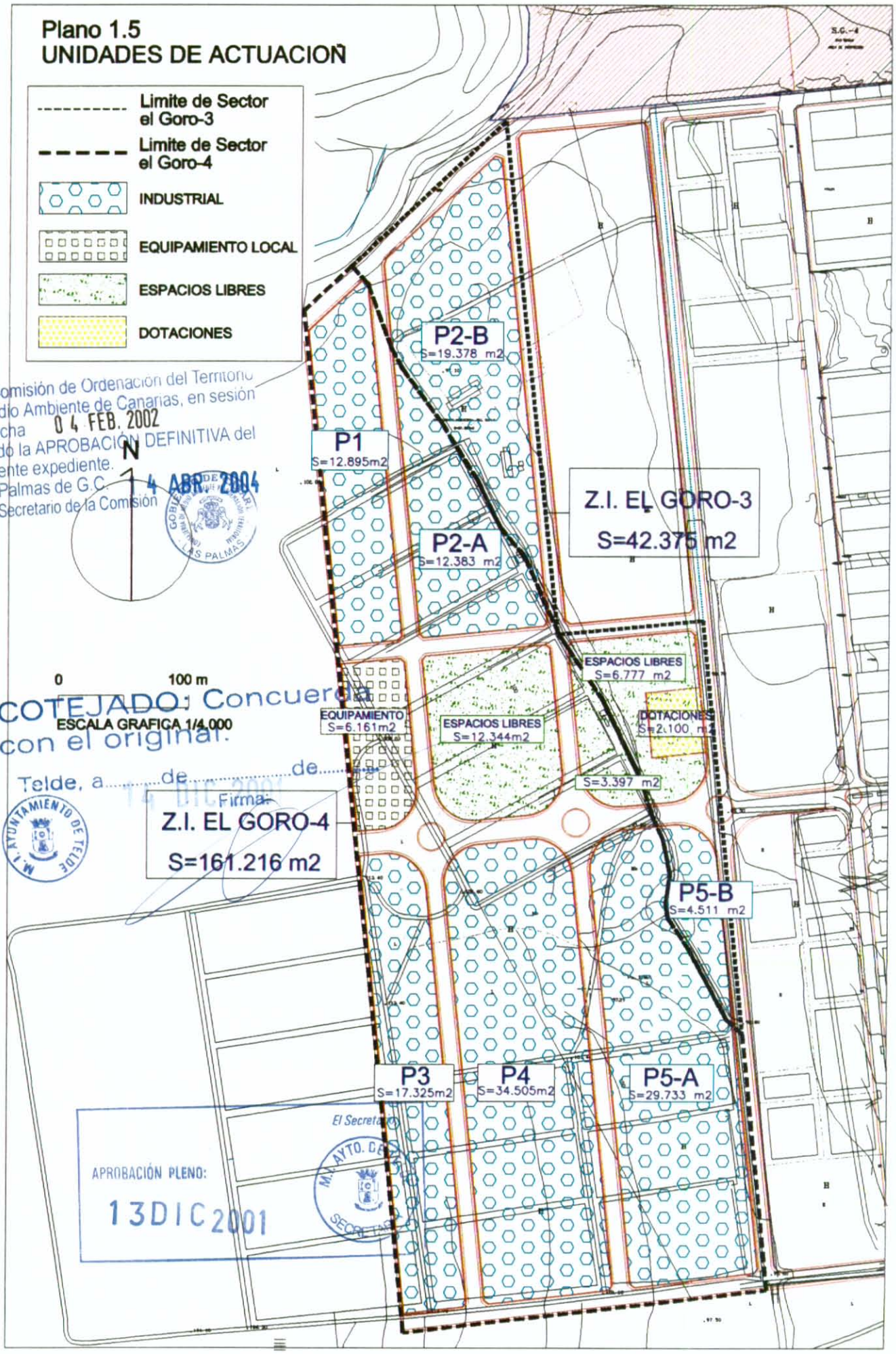
ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (S.U.S.O.) , Z.I. EL GORO-3



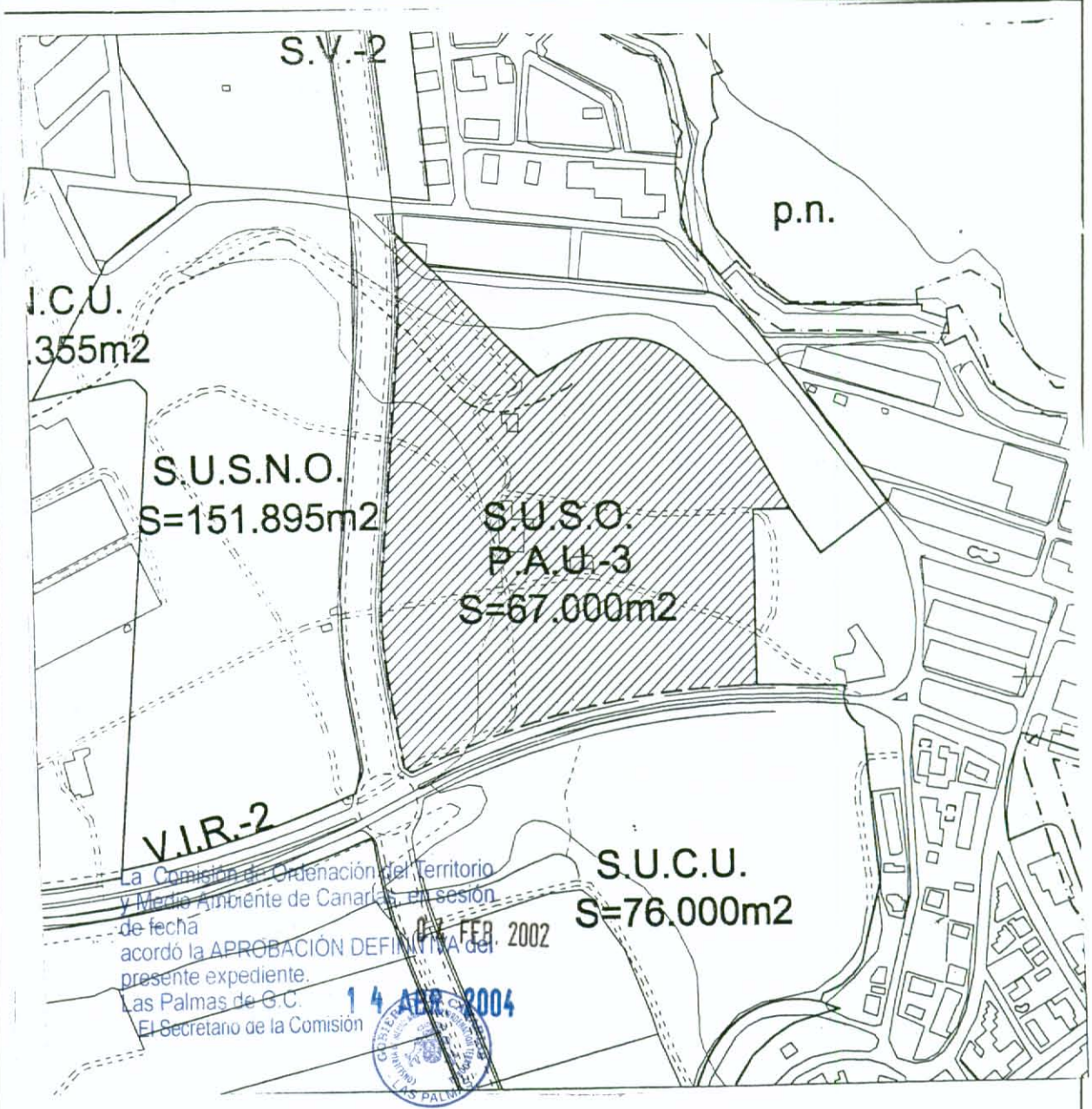
ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (S.U.S.O.) , Z.I. EL GORO-3



ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (S.U.S.O.) , Z.I. EL GORO-3



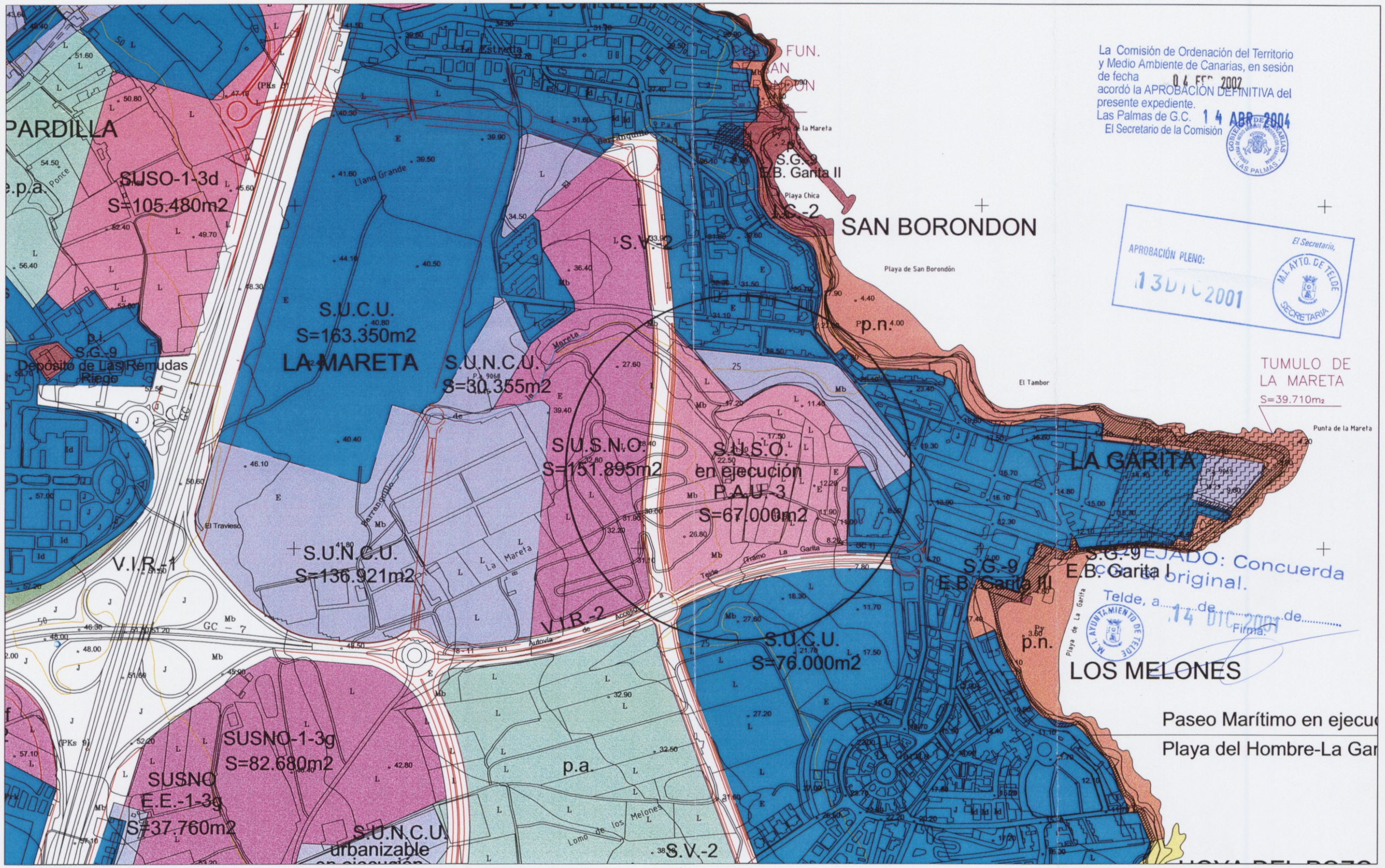
UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
LA GARITA	PAU-3		



	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL			EDIF.	VIALES	E.LIBRE	EQUIPAM. DEPORTIVO		OCUP.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m² SUELO
65.500			16.000					0,30	0.25	0,25	14.400
DESARROLLO		ETAPA				SIST. EJECUCION					
Proyecto Urbanización		1° Cuat.				PRIVADO					

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

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



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
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

DIPLEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a ..... de ..... de .....
Firma:
14 DIC 2001
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
LA GARITA PAU-3

PLANO: SITUACION

Nº 1

escala: 1/ 5.000

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

2.50
7.50
5.50
2.50 ALINEACIONES

+12.56 RASANTES

LIMITE DE LA ACTUACION

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de 03 de 2001
Firma:

P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
JARDINES
E. DOCENTE
PLAZA
E.SOCIAL
COMERCIAL
DEPORTIVO
JUEGOS DE NIÑOS
RUINA
VIVIENDAS

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13/12/2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
LA GARITA PAU-3

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES

Nº 2

escala: 1/ 2.000

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 06 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

RESIDENCIAL
- ORDENANZA E - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
- ORDENANZA E1 - VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
- ORDENANZA F - VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
- ORDENANZA F1 - APARTAMENTO

EQUIPAMIENTO
- JARDINES Y AREA DE JUEGOS PARA NIÑOS
- COMERCIAL
- SOCIAL
- DEPORTIVO
- DOCENTE

- LIMITE DE LA ACTUACION

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

APROBACION PLENO
13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

E1 P9 S=2.452,92m2 8 VIV.
JARDINES S=1.129,19m2
E1 P8 S=3.236,75m2 8 VIV.
F1 P1 S=1.753,20m2 7 VIV.(14 APTO.)
F P2 S=2.162,12m2 8 VIV.
E P4 S=8.456,69m2 24 VIV.
RUINA
E P5 S=8.456,69m2 24 VIV.
E P6 S=8.456,69m2 24 VIV.
E1 P7 S=3.456,86m2 10 VIV.
F1 P3 S=2.367,72m2 7 VIV.(14 APTO.)
J5 E. DOCENTE S=1.300m2
PLAZA S=584,19m2
E. SOCIAL S=120m2
J4 COMERCIAL S=2.500m2
J3 DEPORTIVO S=1.142,17m2
J2 JUEGOS DE NIÑOS S=1.907m2

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
LA GARITA PAU-3

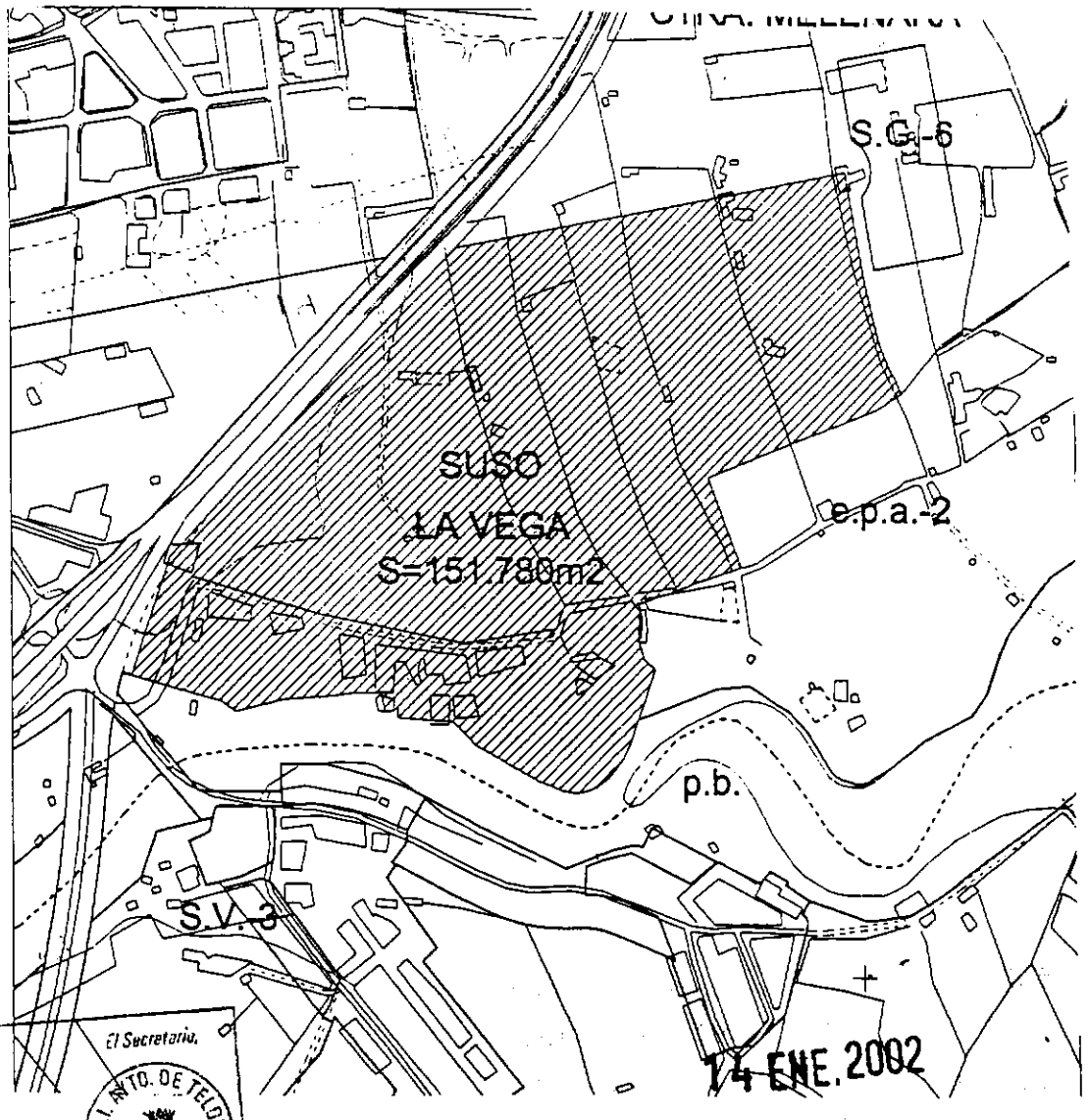
PLANO: ORDENANZAS

Nº 3

escala: 1/ 2.000

UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
LA VEGA	SUP-4		



El Secretario. M.I. AYTO. DE TELDE

14 ENE. 2002

APROBACIÓN PLENO:

Este sector viene obligado a establecer una reserva del 30% de su aprovechamiento equivalente a 270 viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

Nota: Este sector viene obligado a la cesión de 25.000 m2. del SG-1 Parque de San Juan, que se incluyen en el ámbito del sector, por lo cual el aprovechamiento medio del mismo es de 0.88 UA/m² según se deriva del Plan General anterior.

	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL	G	B1	B2	D1	D2	EDIF.	Nº MAX. VIVIENDA	OCUP.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m² SUELO
150 400	39.072	12.012	18 867	45.724	24.264	30.000	600	0,50	0,6182	0,68	18 800
DESARROLLO		ETAPA							SISTEMA DE EJECUCIÓN		
Proyecto Urbanización		1º Cuat.							PRIVADO		

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

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 [illegible] 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

MEMORIA

Plan Parcial SUP-4 La Vega

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

ÍNDICE DE PLANOS

I.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
I.2	ESTADO ACTUAL
I.3	TOPOGRÁFICO
I.4	GUÍA PERFILES. PERFILES LONGITUDINALES 1-19
I.4.a	PERFILES LONGITUDINALES 1-3
I.4.b	PERFILES LONGITUDINALES 4-7
I.4.c	PERFILES LONGITUDINALES 8-13
I.4.d	PERFILES LONGITUDINALES 15-19
I.5	RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL
I.6	USOS, EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.7.A	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR
I.8	UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS
I.9	IMPACTOS PREEXISTENTES
I.10	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL
P.11	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
P.12	PARCELARIO PROPUESTO
P.13	RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
P.14	RED VIARIA, PERFILES
P.15.A	ESQUEMAS DE REDES. RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS
P.15.B	ESQUEMAS DE REDES. RED DE RIEGO
P.15.C	ESQUEMAS DE REDES. RED DE ALCANTARILLADO
P.15.D	ESQUEMAS DE REDES. RED DE PLUVIALES
P.15.E	ESQUEMAS DE REDES. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
P.15.F	ESQUEMAS DE REDES. RED DE TELEFONÍA
P.16	PLAN DE ETAPAS
P.17	ORDENANZAS
P.18	IMAGEN FINAL

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 [illegible] 01
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de [illegible] de [illegible]
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO 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

ÍNDICE

Memoria

Inroducción 1
1. Situación 3
2. Justificación de la procedencia del Plan Parcial 3
3. Justificación del contenido ambiental 4
4. Información Urbanística 5
5. Características Naturales del Territorio 5
5.1. Geología y Geomorfología 6
5.2. Climatología 7
5.3. Suelos y vegetación 10
5.4. Hidrología superficial y subterránea 12
6. Características Naturales 13
6.1. Ambientales 13
6.2. Comunidad vegetal 15
6.3. Fauna 18
6.4. Especies protegidas 21
7. Características paisajísticas 22
8. Otras características de la zona 23
9. Tipología y clasificación de impactos prexistentes 24
10. Diagnóstico ambiental 24
10.1. Valor natural de la zona de afección 25
10.2. Cálculo de la calidad natural 26
10.3. Valor de la calidad natural 30
10.4. Valor paisajístico 31
10.5. Valor patrimonial 33
11. Objetivos y criterios ambientales. protección y mejora 34
12. Evaluación de las consecuencias ambientales
12.1. Impacto sobre el medio abiótico 35
12.2. Efectos sobre las comunidades vegetales y animales 38
12.3. Efectos sobre especies protegidas 39
12.4. Impacto sobre el entorno humanizado 40
12.5. Consideraciones sobre los impactos 41
12.8. Tabla resumen de impactos estimados 42
12.9. Descripción y análisis de las alternativas 43
12.10. Descripción de medidas protectoras y correctoras (ejecución) 44
12.11. Descripción de recursos naturales utilizados y eliminados 49
13. Documentación cartográfica requerida. 50
14. Objetivos y criterios de la ordenación 50
15. Condiciones que debe cumplir la urbanización 54
16. Descripción de la solución adoptada 60
17. División en polígonos de actuación 61
18. Cálculo del número de viviendas 62
19. Cálculo del aprovechamiento 62
20. Estudio de las consecuencias sociales y económicas 67

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 de de
Firma
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
El Secretario,
APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

Anexo de condiciones físicas y dimensionales de la propuesta 68

Relación de propietarios y parcelas sujetas a reparcelación económica 70
Relación de propietarios y parcelas sujetas a reparcelación 72
Relación de propietarios y parcelas de sistemas generales adscritos 73
Resumen de características parcelas de equipamiento 74
Resumen de características parcelas residenciales 75

Normas Urbanísticas

Normas Generales 1
Ordenanza B-1 y B-2 42
Ordenanza D-1 y D-2 48
Ordenanza G-1 53
Ordenanza especial 58
Ordenanza J Uso dotacional 65

Plan de Etapas y Estudio Económico financiero

Plan de Etapas 1
Evaluación Económica 5
Financiación 9

El Secretario.

APROBACIÓN PLENO: 13 D... 03

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

INTRODUCCION

El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial para la Ordenación del Sector definido en el Texto Refundido de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Telde como SUP-4. La Vega. Este sector constituye el límite definido en el modelo del Plan General para albergar los crecimientos del casco urbano de Telde, de acuerdo con el artículo 35. de la *Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias*. Está destinado a la implantación de una urbanización residencial de alta densidad, en desarrollo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Telde, Aprobada Definitivamente por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias del 2 de septiembre de 1994 produciéndose la Toma de Conocimiento por parte del Consejero de Política Territorial el 10 de marzo de 1995 lo que, conjuntamente con la publicación oficial de su Normativa le confiere vigencia plena en el territorio que ordena.

En consecuencia el presente Plan Parcial establece la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Programado y su desarrollo urbanístico previo los Proyectos de Reparcelación y Urbanización correspondientes.

COTEJADO: Conforme con el original.
Telde, a 1 de ... de ...
Firma

La presente entrega constituye el documento de Propuesta Urbanística de Planeamiento en cumplimiento de las determinaciones a que obliga el *R.D. 2159/1978 Reglamento de Planeamiento* actualmente vigente, arts. 32. y concordantes para esta clase de suelos.

El alcance normativo de la propuesta del Plan Parcial es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:

a) La Memoria en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico y se expresan las determinaciones que para el Sector establece la Revisión del Plan General de Telde y, a partir de ello, se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan Parcial del Sector definido como SUP-4. La Vega. La memoria debe incluir las condiciones

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. ... 2004
El Secretario de la Comisión

M E M O R I A

El Secretario.
APROBACIÓN PLENO: ... 2002
M.I. AYTO. DE TELDE

medioambientales para dar respuesta a las exigencias del *Decreto 35/1995 que aprueba el Reglamento sobre Contenido Ambiental de los intrumentos de planeamiento.*

b) Los Planos de Información en que se recogen los aspectos de la realidad actual del sector y de los parámetros del territorio que van a influir en la toma de decisiones del proyecto, para su adecuación a las circunstancias espaciales confluyentes.

c) Los Planos de Proyecto, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan Parcial y, aquéllas otras que, con carácter de propuesta no vinculante, se realizan desde este Plan como orientadoras del desarrollo de la actuación.

d) Las Normas Urbanísticas que reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación tanto sean públicos como privados.

e) El Plan de Etapas en el que se describe detalladamente una ordenación temporal de las obras de urbanización a realizar y de la puesta en servicio de las reservas de suelo.

COTEJADO: Concuerda con el original

Telde, a ... de ... de 2001

f) El Estudio Económico-Financiero en el que se justifica el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, así como el señalamiento de la entidad y organismo que asume la financiación de las obras.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos al de mayor escala, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará el texto de las Ordenanzas Reguladoras.

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

El Secretario,
APROBACION PLENO
2

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

1.- SITUACION

El área objeto del presente Plan Parcial se encuentra situada en La Vega de Telde, y limita al Norte con el SUP-3. denominado Carretera a Melenara, que se localiza en donde llaman El Contrapeso; al Sur con el Barranco de las Bachilleras, cuya vertiente produce un cambio de pendiente que es su límite topográfico; al Naciente, con terrenos de cultivo abandonados de la vega correspondientes al área de Las Bachilleras; y al Poniente, con la Autovía de Circunvalación a Telde que lo separa del sector de SUP-2 Arauz

Cuenta con una reserva de superficie desde el Plan General de 150.200 m² ó 15,02 Has, superficie que no ha sido necesario ajustar por razones de escala en el presente documento.

2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

La Revisión del Plan General del Municipio de Telde fue aprobada definitivamente por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias del 2 de septiembre de 1994 y la Toma de Conocimiento por parte del Consejero de Política Territorial se produjo el 10 de marzo de 1995, lo que, conjuntamente con la publicación oficial de su Normativa le confiere vigencia en el territorio que ordena.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a
Firma:

La Aprobación del Plan General de Ordenación condiciona el desarrollo de los sectores bajo esta clasificación a la redacción de Plan Parcial, dejando su ejecución a la conveniencia de desarrollo del municipio.

En consecuencia la procedencia de la redacción del presente Plan Parcial se justifica por la demanda de suelos para uso residencial con tipologías que respondan al ritmo de crecimiento del municipio y, a su vez, se ajusten al modelo de crecimiento concentrado en el casco existente, propuesto como objetivo general del Plan General. El interés de la propiedad por desarrollar estos suelos permite acometer y completar los trámites conducentes a la puesta en mercado de los mismos por

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
3
13 2001
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

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

medio de los pertinentes documentos de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

En cuanto al sistema de actuación es el de Compensación que, en el caso que nos ocupa.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL

El Plan Parcial del SUP.4 La Vega destinado a Uso residencial de alta densidad en la localización denominada La Vega del municipio de Telde se trata de una figura de planeamiento en desarrollo de la Revisión del Plan General.

Dicha Clasificación del Suelo obliga a los sectores así considerados a elaborar Planes Parciales para promover su ordenación, que especifiquen a escala más precisa las determinaciones de los mismos, incluyendo los análisis y propuestas de tratamiento ambiental a dicha escala que protejan los valores presentes en los sectores y propongan medidas de mejora de la calidad ambiental de los mismos.

El objetivo básico de este PP está en relación directa con el objetivo general principal planteado por la Revisión del Plan General de Ordenación vigente que establece para el municipio un modelo de crecimiento concentrado en el núcleo central, potenciando el desarrollo de las áreas anejas al casco urbano en contigüidad con la trama existente. El espacio físico que ocupa esta bolsa de suelo, por su localización, presenta una evidente vocación de interés residencial.

COTEJADO. Conforme con el original
Telde, a ... de ... Firma

Previamente a la consideración de los contenidos exigidos en el Decreto 35/1995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, debemos considerar que ya existe un estudio previo relizado según los requerimientos de la Ley de Prevención del Impacto Ecológico de Canarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, según se estipula en su articulado, como documento específico Anexo a la Normativa de la Revisión del PGOU, el cual detalla las características ambientales que poseía la zona.

El Secretario,
EXCMO. PLENO:
4
EXCMO. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

No obstante, las búsqueda del incremento en la calidad de los espacios urbanos residenciales y de los equipamientos asociados a los mismos, en relación con el objetivo más amplio de elevar la calidad de vida de los ciudadanos de Telde, requiere que, desde este documento de desarrollo, se acometa un estudio pormenorizado de los aspectos ambientales que afectan al ámbito del Plan Parcial, para determinar con ello todos aquellos parámetros y medidas, protectoras correctoras y compensatorias, encaminadas a la minimización de los impactos que la nueva ordenación pudiera ocasionar.

4.- INFORMACION URBANISTICA

La información urbanística global que sitúa el sector considerado dentro de la estructura territorial y del sistema urbano del municipio de Telde ya ha sido considerada en la Información Urbanística del Plan General del que el presente Plan Parcial no es más que su desarrollo y conclusión operativa. La misma clasificación del sector como Suelo Urbanizable, implica la toma de postura con respecto al uso futuro que esta pieza de suelo va a adoptar en el territorio.

Por todo esto una información urbanística exhaustiva es aquí innecesaria y se recogen tan sólo aquellos aspectos complementarios y de detalle, necesarios para la elaboración de un proyecto de Plan Parcial, cuyos objetivos y criterios están fijados de antemano, desde la óptica de su contemplación en el nivel más general del Plan General de Telde, objetivos que se exponen en el capítulo correspondiente de la presente Memoria.

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

5.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. (El Medio Físico).

El municipio de Telde abarca una superficie de 100,00 km² y se extiende desde la costa Este de la isla hasta una altura máxima de 1.600 msnm. en las cumbres de Cazadores.

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:
El Secretario,

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

5.1. Geología y geomorfología.

El municipio de Telde se halla localizado en la isla de Gran Canaria, en la costa Este, a una distancia aproximada de 13 Km. de la capital insular Las Palmas, extendiéndose desde la costa en la dirección Norte-Sur y en la dirección Este-Oeste, en profundidades variables en este último caso dada la forma irregular de la línea de demarcación del territorio municipal. Los límites geográfico-administrativos son: al Norte, los términos municipales de Las Palmas y Sta. Brígida, con los terrenos de las Goteras y barranco de Jinámar; al Este, el Océano Atlántico; al Sur, el término municipal de Ingenio y los barrancos de El Draguillo y Aguatona, y al Oeste, el término municipal de Valsequillo, teniendo en la Montaña de Las Palmas el accidente geográfico más característico.

En el mapa de información correspondiente, se puede observar la distribución de cotas altimétricas que conforman las áreas diferenciadas: la llanura litoral que se extiende de Norte a Sur, al Este de la cota 100 y teniendo como eje la Autopista GC-1, la llanura central que se extiende entre las cotas 100 y 300, sector en el cual se encuentra el área sometida a Plan Parcial, cuyo eje es el trazado de la carretera C-812 y por último, la franja interior de carácter montañoso (medianías y cumbre), que va desde la cota 300 metros hasta los 600 y la 1.600 metros.

Los principales accidentes topográficos, aparecen reflejados en el mapa de información correspondiente, expresivo de los barrancos y crestas, destacando por su longitud y cauce, el Barranco Real de Telde y en cuanto a alturas, fuera de las Cumbres por encima de los 1.000 metros, Montaña Las Palmas (500 m.), Montaña de Santidad (700 m.).

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
EXCMO. AYTO. DE TELDE

En cuanto al litoral de Telde, destacan como accidentes más importantes los siguientes: Punta de la Madera, Cuevas, Salinetas, Silva y Punta del Ambar. Las Bahías y ensenadas de San Borondón, La Garita, Playa del Hombre, Melenara, Salinetas, Tufia y Ojos de Garza. De éstas disponen de playa de arena, las de Jinámar, La Garita, del Hombre, Melenara, Salinetas y Ojos de Garza.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

5.2. Climatología.

Las islas Canarias están bañadas por una corriente marítima fría (Corriente Fría de Canarias) y bajo la influencia de unos vientos dominantes (Alisios) húmedos y frescos, que propician que las Islas, en distinto grado, presenten temperaturas agradables, en épocas del año que no corresponden con las temperaturas, mucho más elevadas, de otros lugares situados en su misma latitud.

Los factores determinantes del clima de este Archipiélago son los vientos Alisios (en general NE-SO) y las corrientes marinas que, en combinación con otra serie de variables de carácter más local como son altitud, relieve, exposición, orientación..., establecen diferentes zonas climáticas, en función de la poderación que cada una de ellas aporta a la unidad espacial homogénea contemplada a efectos climáticos.

Los vientos están estratificados, y como consecuencia, las lluvias son débiles excepto cuando por circunstancias concretas (aire polar marítimo, depresiones frías en altura, borrascas atlánticas, etc...), se destruye esta estratificación y se producen lluvias torrenciales. Estas lluvias torrenciales suelen ser consecuencia de variaciones de la circulación general y afectan en mayor medida a la mitad meridional de las islas.

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario, M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

La presencia de depresiones frías de altura en las proximidades de Canarias, entraña un cambio de estabilidad de la estratificación del aire del alisio, que es sustituida por una inestabilidad suficiente en muchas ocasiones, para que se produzcan lluvias intensas e incluso si la depresión es tan acusada que se manifiesta en superficie, puede forzar una circulación hacia las islas de un aire caliente muy cargado de humedad, que en su obligado ascenso por el relieve de las islas y consiguiente descenso de la temperatura es responsable de los aguaceros que tienen lugar particularmente durante los meses de Noviembre a Enero.

La configuración del relieve insular es muy compleja, presentando características muy distintas de una isla a otra e incluso microclimas variados dentro de ellas.

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, a 14 de 01 de
Firma.
M.I. AYUNTAMIENTO 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

Dentro de las características generales del clima insular de Gran Canaria, Telde tiene algunas características diferenciales.

Siguiendo la Memoria de la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria y el Informe General del Proyecto SPA-15 sobre investigación de los Recursos de Aguas de Canarias, existen, básicamente, dos regiones climáticas o Supra-ambientes en la isla, separadas por una línea que divide la isla en dos cuyo trazado viene a coincidir aproximadamente entre los barrancos de Agaete y Tirajana. Esta línea deja al Norte Alisocanaria de clima más fresco y húmedo, con exposición directa a los vientos Alisios, y al Sur Xerocanaria, cuyas características corresponden a mayores temperaturas y aridez, debida entre otras causas al efecto Föehm que determina la existencia de importantes altitudes en la zona central de la isla. Telde puede ser considerada un área de transición entre las dos regiones climáticas, sus valores de humedad ambiental relativa están por debajo del nivel alto (77%), aunque no son tan bajos como los correspondientes a la zona xérica, próximo al 60%.

13 DIC 2001 El Secretario,
APROBACIÓN PLENO

Telde dispone de tres cuencas hidrográficas (Barranco de las Goteras, Barranco Real de Telde y Barranco del Draguillo) que de acuerdo con el mapa de información correspondiente nos describe tres zonas hidrológicas y climatológicas (a escala microclimática) por su intensidad pluviométrica, por la humedad relativa ambiental, por temperaturas y por insolación, ya que en materia de vientos, los dominantes son los alisios del 1º cuadrante (N/NE). Así pues, Telde dispone de un clima templado seco, sin alcanzar las características acusadas de la vertiente Sur (alta insolación, baja humedad relativa, etc.) que gracias a sus disponibilidades de agua la convierten en una zona óptima para la agricultura, que configura un clima mediterráneo sermiárido (MAC-21* Proyecto Canhidro: Doc. Agroclimas de Gran Canaria).

Según la clasificación que establece la Cartografía del Medio Potencial de Gran Canaria, Telde se encuentra como se ha señalado ya en el supra-ambiente Alisocanaria, ambiente desértico costero del Este, que se extiende desde el tramo final del Barranco de Jinámar hasta la llanura aluvial de Juan Grande, desde el nivel del mar hasta la cota 400 m, con orientación dominante Este.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde a 14 de diciembre de 2001
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

Desde el punto de vista climático, la estación que define este ambiente es la del Aeropuerto de Gando, a 23 m de altitud. Es precisamente hasta la Punta de Gando donde llega la influencia indirecta del mar de nubes en esta parte de la isla, pues si bien la altitud no permite que se produzcan procesos de condensación, sí afecta desde el pnto de vista de la nubosidad y, en consecuencia, de la reducción de la insolación. Por este motivo se caracteriza este ambiente como desértico y no como árido, pues algo más del 50% de este territorio se beneficia de la sombra que ofrece un manto de estratocúmulos durante buena parte del año.

Otra característica primordial de este ambiente es el viento, como consecuencia de la exposición dominante al Noreste, así como la topografía relativamente llana. Estos vientos son de intensidad media pero frecuentes, sobre todo de Mayo a Septiembre. Este factor aumenta la evapotranspiración y reduce las posibilidades de desarrollo de la vegeación arbustiva aunque, desde otro punto de vista, significa un potencial para la instalación de parques eólicos, energía renovable escasamente explotada hasta el momento.

En relación a las precipitaciones, la media se sitúa en 145,10 mm, concentrándose las mismas en los meses de Noviembre y Diciembre, dejando un periodo seco que abarca desde Mayo hasta Octubre.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
13 D
M.I. AYTO. DE TELDE

Las temperaturas media anual es de 20,13°C; grados centígrados, con temperaturas más suaves hacia la parte septentrional del ambiente y elevándose hacia la parte meridional. Según la clasificación de Thornthwaite se define como árido, mesotérmico con poco o nulo exceso de agua en invierno.

Telde se configura como un área de microclima, en relación con el territorio circundante, de elevada aptitud agrícola, tanto en hortalizas y frutales, como en plantas fibrosas, tubérculos, etc.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de ..... de .....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO 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 MAR. 2002
El Secretario de la Comisión

5.3. Suelos y vegetación.

En cuanto a los posibles aprovechamientos extractivos, en la actualidad, sólo dos parecen relevantes; arenas volcánicas, procedentes de las laderas de Bandama y de otros depósitos de piroclastos y las puzolanas y brosas depositadas en el litoral en las zonas de playa. En ambos casos, será preciso restringir al máximo los aprovechamientos, para evitar deterioros ambientales. El planeamiento de ámbito insular recoge la pormenorización de las áreas extractivas, siendo el Cabildo de Gran Canaria el organismo competente en lo que se refiere a la concesión de licencias para esta actividad concreta.

Por otra parte, la composición geológica del suelo municipal (en la mayor parte, basalto Moderno de las series II-III y IV o lavas basálticas de idénticas series), le proporcionan un alto grado de permeabilidad a la infiltración de las escorrentías de agua de lluvia. Pero por contra, se trata de un territorio pobre en capa vegetal, con vegetación de zona semi-desértica, si exceptuamos las medianías y la cumbre.

Debido a esta pobreza de la capa vegetal en Telde, es por lo que la agricultura actual se ha configurado más como un desarrollo masivo de la "Jardinería agrícola" que como una agricultura tradicional. Del mismo modo, Telde carece de masas forestales significativas y de praderas que justifiquen su protección, desde un punto de vista ganadero o cinegético.

El Secretario,
APROBADO EN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

Entre los suelos que caracterizan este ambiente, a escala municipal son los Aridisoles son los más abundantes, al presentarse en más del 65% de su superficie, y comprende suelos marrones, suelos salinos y suelos sódicos. Se caracterizan por; escaso contenido en materia orgánica, carácter arcilloso, estabilidad estructural baja, ser carbonatados, estar frecuentemente encostrados y tener alta salinidad y alcalinidad y, en consecuencia, presentar una baja fertilidad natural.

Según los datos ofrecidos por el estudio realizado por Sánchez (1978) "Características y distribución de los suelos de la isla de Gran Canaria", los suelos correspondientes a la vega agrícola de Telde, donde se sitúa el ámbito del

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, [illegible] de [illegible] de 2001
Firma.
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

presente Plan Parcial de La Vega, corresponden a la unidad-suelo denominada Xerert que constituye la única unidad insular de clase A. No obstante, a causa de la deficiencia de agua, que es un factor limitante muy importante, se incluye en la clase B que responde a las siguientes características:

Suelos con capacidad de uso elevada; limitaciones moderadas; riesgos de erosión escasos o moderados; espesor efectivo medio superior a los 45 cm., situados en llanos o pendientes moderadas < 8%, dotados de elementos nutritivos o reaccionan favorablemente al uso de fertilizantes; bien drenados, no sujetos a inundaciones o solo ocasionalmente de modo que los cultivos son raramente afectados por un exceso de agua; sin elementos groseros o afloramientos rocosos que impidan la utilización de maquinaria agrícola; susceptibles por tanto de utilización agrícola moderadamente intensiva y de otras utilizaciones.

Presenta mayor número de limitaciones y restricciones que los suelos de la clase A a la que realmente correspondería esta unidad, y necesitan una explotación más cuidadosa, incluyendo prácticas de conservación más intensivas. El número de cultivos que pueden realizarse es más reducido que en la clase A, así como las alternativas de utilización.

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001 El Secretario M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

Las principales limitaciones son consecuencia de cualquiera de los siguientes factores:

- Espesor efectivo reducido (no inferior en este caso a 45 cm.)
- Riesgo de erosión por pendiente
- Reducción de la fertilidad por agotamiento o menos favorable al uso de fertilizantes.
- Deficiencia de agua en el periodo estival.
- Excesos de agua ocasionales resultantes de un drenaje menos efectivo
- Afloramiento de elementos groseros o rocas que limiten aunque no impidan la utilización de maquinaria agrícola
- Ligera salinidad y/o alcalinidad, que afecta, pero no impide los cultivos poco sensibles.

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.
MEMORIA 14 ABR 2004
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

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

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

La vegetación autóctona escasea de manera notoria en este ambiente, destacando por contadísimos enclaves del litoral, dadas sus peculiaridades litológicas y su escasa humedad, comunidades Psammo-halófilas vinculables a las Clases *Crithmo-Straticetea* o a *Atrocnemetea* como las definidas por Sunding (1972) que desde un enfoque sinfitosociológico describe la asociación *Chenoleo-Suaedetum Vermiculatae* comunidad que recoge los matorrales bajos, de carácter nitrófilo, donde destacan especies como *Atractylis preauxiana, Convolvulus caput- medusae* y *Herniaria fontanesii* presentes desde Melenara hasta Arinaga.

Estos medios fuertemente nitrofilizados por abandono de las actividades humanas han sido colonizados por comunidades halonitrófilas donde abunda la *Suaeda vera.* Son característicos también de estos ambientes especies como las *Euphorbias balsamifera y regis-jubae* o los bosquetes de *Plocama pendula*. Una especie que merece una mención especial en este ámbito es la *Euphorbia paralias* cuya colonia más significativa se encuentra en el Sitio de Interés Científico de Tufia, constituyendo un reducto específico de gran importancia por su restricción espacial.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

5.4. Hidrología superficial y subterránea.

Telde se caracteriza por constituirse en cabecera de una de las cuencas hidrográficas más importantes de Gran Canaria, la del Barranco de las Goteras, separando ésta de la de Silva por una divisoria que discurre desde la zona de Montaña de Las Palmas al Oeste, hasta la zona costera entre Jinámar y Gando hacia el Naciente.

Las subcuencas que podemos diferenciar son, por un lado, la de las Bachilleras que discurre desde los altos de Lomo Magullo, la del Barranco Real que paralela a aquella discurre desde los altos de Tenteniguada y, forma frontera con el municipio de Ingenio por el Barranco de Aguatona. Todas estas subcuencas vierten directamente al mar bordeando el conjunto del municipio formando una red hídrica radial y perpendicular a la costa.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 14 ABR 2004
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión
GOBIERNO DE CANARIAS
LAS PALMAS

MEMORIA

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

6. CARATERISTICAS NATURALES

Las características naturales que poseía inicialmente la zona son las descritas en el estudio realizado por el PGOU, y en resumen son las siguientes:

6.1. Características ambientales

La zona de afección, al situarse muy próxima a la línea de costa del Este de Gran Canaria, según la clasificación de Koppen, el clima del sector en estudio sería desértico del tipo BWhs. Con respecto al índice de aridez de Martonne quedaría incluido en el tipo desértico cálido con verano seco, ya que la media de las precipitaciones mensuales es inferior a la temperatura media anual, la cual es superior a los 18° C. De acuerdo con el índice termopluviométrico de J. Dantin Cereda y A. Revenga Carbonel, nos encontraríamos en una zona desértica.

Con respecto a las características geológicas de la zona de estudio, dada su escasa pendiente se han desarrollado recubrimientos edáficos con potencias del orden de 2 a 6 metros, tal como se recoge en el mapa geológico adjunto, siendo los únicos materiales identificados en superficie los depósitos de barrancos, que constituyen los suelos fértiles de la vega, suprayacentes a los materiales que constituyen la plataforma lávica del Este, cuyas características específicas han sido ya descritas en el apartado de suelos y vegetación. Estos materiales presentan un enriquecimiento en cuanto a su permeabilidad y capacidad de oxigenación debido al contenido de materiales piroclásticos correspondientes a las emisiones de Montaña Las Palmas, Montaña de Santidad, Los Barros, etc, pertenecientes al Ciclo Reciente que se emitieron durante el Pleistoceno Superior y Holoceno que se incorporan en el ciclo erosivo a las escorrentías de los barrancos de cuyos depósitos se ha nutrido la vega..

Desde el punto de vista geomorfológico, el sector se encuentra incluido en el extremo noroeste de la denominada en el "Mapa de las formas del relieve de Gran Canaria" (VVAA. 1990), Plataforma Lávica Cuaternaria del Este. El Límite Sur del Plan Parcial se encaja el cauce del Barranco de las Bachilleras en ladera de alta

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

pendiente y desarrollo medio, siendo éste el elemento geomorfológico de mayor relevancia de los que conforman el area aneja al Plan.

Para finalizar los comentarios de las características geológicas-geomorfológicas y a modo de conclusión se puede indicar que la zona de actuación y sus alrededores, carecen de estructura geológica o geomorfológica que pudieran tener un interés, incluido el didáctico, que hiciera necesaria su protección, ya que se trata de un sector llano y como se ha citado el interés en cuanto a estructura geomorfológica se encuentra en el barranco de Las Bachilleras que lo delimita exteriormente.

Por otra parte el área de estudio se encuentra en el sector centro-Sur de la cuenca hidrológica situada entre los cauces de los barrancos Real de Telde y de La Rocha, de Las Bachilleras en este sector, al Norte de este último y al Sur del primero. Tanto una como otra, presentan unas características similares; ocupan superficies similares y sus coeficientes de escorrentía se aproximan a 0.05%. En ella las precipitaciones medias son del orden de 214 mm (16.76 Hm^3) lo que supone un 3% del total de las precipitaciones medias que recibe la isla de Gran Canaria. No obstante, la recarga del acuífero se efectúa prácticamente en su totalidad en la subzona Dh (cumbre), no en la subzona Dl (costa), que es la que nos ocupa, ya que en ella la recarga estimada es prácticamente nula (según datos extraídos del informe SPA-15).

13 DIC 2001
APROBACIÓN PLENO:
El Secretario,
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

A título de resumen podemos afirmar sin ningún tipo de duda, que el sector que nos ocupa no guarda el más mínimo interés desde el punto de vista de la explotación hidrológica. Se recomienda no obstante la adecuación por medio de desalinizadoras en caso de explotaciones existentes.

Con respecto a las características edáficas de la zona han quedado definidas en el apartado correspondiente a vegetación y suelo, tratándose en este caso de uno de los suelos más aptos de la isla en lo que se refiere a su capacidad de uso agrícola

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 ..... de .....
Firma!

6.2. Las comunidades vegetales

Para el estudio de las comunidades vegetales del espacio objeto del proyecto, debemos distinguir entre lo que serían elementos de las colonias vegetales presentes, que pueden ser afectadas directamente por la intervención, y aquellos otros que, no estando en el interior de la zona de actuación, se ven indirectamente afectados por las actuaciones derivadas de la urbanización de dicho sector. Así, en el entorno del área no es posible encontrar comunidades vegetales de las comprendidas en el Decreto de Protección de la Flora de Canarias, para los cuales las determinaciones de este P.P. deberían incorporar un conjunto de medidas para la salvaguarda de las mismas y de los efectos que, con motivo de tareas de explanación y movimiento de tierras o de introducción de infraestructuras, puedan suponer la alteración del microclima o habitat cercano a las mismas.

Por ello, en el presente documento se incluyen no sólo las escasas muestras de comunidades vegetales residentes en el área, sino, igualmente aquellas otras que por su cercanía se puedan ver implicadas, no tanto en la ordenación cuanto en los efectos derivados de la misma.

APROBACION PLENO: 13 ... 2001
MUNICIPIO DE TELDE SECRETARIA

El sector que nos ocupa se localiza en una zona situada por debajo de la cota de los 65 metros de altitud. A esta altura sobre el nivel del mar, las comunidades vegetales existentes son las propias del denominado "piso basal" o "piso bioclimático termocanario árido" caracterizadas por estar constituidas por un conjunto de taxones xerófilos, de porte herbáceo, subarbustivo y raramente arbustivo, que además presentan un conjunto de adaptaciones morfológicas y fisiológicas, que han sido desarrolladas por estas especies para soportar las condiciones climáticas desfavorables para el establecimiento, desarrollo y expansión de la vida vegetal, que existen en las franjas costeras y de medianía baja de nuestro Archipiélago.

Estas condiciones climáticas se pueden resumir en las siguientes: escasez de precipitaciones, temperaturas medias anuales altas, superiores a los 18°C, fuerte grado de insolación, importante influencia de la maresía (ambiente salino por

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de ... de ...
Firma:
AYUNTAMIENTO DE TELDE

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

proximidad al mar) que trae consigo la consecuente salinización del substrato y una marcada influencia eólica. Las adaptaciones para vencer estas condiciones son de muy diversa naturaleza y no estimamos que sea objeto de este trabajo el detallarlas, por lo que pasamos seguidamente a tratar las comunidades vegetales potenciales y actuales del sector que nos ocupa.

En la isla de Gran Canaria, al igual que en el resto de las centro-occidentales, la comunidad vegetal potencial que caracteriza este piso de vegetación es el denominado cardonal-tabaibal (clase fitosociológica *Kleinio-Euphorbietea canariensis*). Ahora bien, en Gran Canaria, la mayor parte de la franja costera (excepto la orientada al Oeste por su peculiar orografía) ha experimentado un alto grado de explotación agrícola y en menor medida ganadera; esta sobreexplotación, que ha sido acompañada en mucho casos de extensas alteraciones de la cubierta edáfica original (sorriba), construcciones de fincas, etc, ha traído como consecuencia la desaparición total o parcial de las comunidades vegetales potenciales, siendo estas sustituidas por un conjunto de especies de alta valencia ecológica (competidoras de carácter ruderal), ya sean las más resistentes de las comunidades originales o plantas introducidas, más o menos recientemente, en la flora canaria y ajenas a ésta pero, en todo caso, capaces de soportar y adaptarse con éxito a todo tipo de condiciones ambientales y presiones antropozoógenas, como es el caso de diferentes especies de la familia Chenopodiáceas o taxones como *Ricinus comune* (tártago), *Nicotina glauca* (tabaco moro) o *Launaea arborescens* (ahulaga), todas ellas asociadas a la actividad humana o, mejor expresado, al abandono de la misma.

Entre los elementos característicos de estas comunidades suele destacar siempre la presencia en las áreas degradadas de *Kleinia nerifolia* (verode), *Euphorbia obtusifolia* (tabaiba amarga), *Forsskaolea angustifolia* (hierba ratonera) y *Rumex lunaria* (vinagrera) y en las introducidas por el hombre constante la presencia de las Cactáceas del género *Opuntia ssp.* (tuneras) y *Agave americana* (pita).

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, la diversidad inicial y el alto grado de recubrimiento que suelen presentar los cardonales-tabaibales en su estado

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
EXCMO. AYTO. DE TELDE

COTEJADO: Conforme
con el Original
Telde, a 14 de diciembre de 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
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

MEMORIA

climácico, se ve sustituido por una formación vegetal con una menor diversidad específica y un grado de recubrimiento que raramente suele superar el 45%. Sólo en aquellos lugares, generalmente bastante accidentados y sometidos tradicionalmente a una menor presión antrópica, dadas sus características orográficas, es posible encontrar los primitivos cardonales y/o tabaibales en un estado de conservación aceptable, aunque en su composición florística suelen estar siempre presentes un número más o menos alto de elementos introducidos en la flora canaria por el hombre, como pueden ser las ya indicadas tuneras del género Opuntia y las piteras del género Agave. La presencia de los taxones pertenecientes a estos géneros se deber a su empleo masivo en otras épocas para el cultivo de la cochinilla (tuneras), como forraje para el ganado (ambas) o simplemente como elementos para delimitar y en cierto modo proteger superficies de cultivo. Desde los sectores donde se las utilizó inicialmente se han ido expandiendo progresivamente por las zonas xéricas insulares, llegando a ser elementos característicos del paisaje.

Centrándonos en la zona objeto de este estudio, la vegetación potencial correspondió en su momento a un tabaibal halófilo de tabaiba dulce (subalianza fitosociológica *Kleinio-Euphorbenion balsamiferae*), donde el fanerófito dominante es *Euphorbia balsamifera* (tabaiba dulce), especie no endémica del Archipiélago Canario que se distribuye por Africa noroccidental y nororiental. En su composición florística aparte de la tabaiba dulce, entran a formar parte *Euphorbia obtusifolia* (tabaiba amarga), *Kleinia neriifolia* (verode), *Plocama pendula* (balo), esta última siempre más abundante hacia los cauces de los barrancos donde llega a formar comunidades especificas (Plocametosum pendulae), *Forsskaolea angustifolia* (hierba ratonera), *Lavandula multifida ssp. canariensis* (mato risco), *Launaea arborescens* (ahulaga), *Lycium intricatum* (espino marino) e *Hyparrhenia hirta* (cerrillo macho). Los cinco primeros taxones son endémicos de Canarias y se encuentran ampliamente distribuidos por el conjunto de las islas, las tres restantes son especies de distribución más amplia y están presentes en la flora del conjunto de las islas, salvo *Launaea arborescens* y *Lycium intricatum* que no han sido identificadas en el Hierro e *Hyparrhenia hirta* que no lo ha sido en Fuerteventura.

APROBACIÓN PLENO
13
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE SECRETARIA

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
GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde a 17 de 1 de
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
Firma:

La razón de la degradación del sector en general hay que buscarla en el fuerte grado de intervención al que se ha visto sometido el territorio debido a su utilización para la implantación de campos de cultivos posiblemente desde épocas muy tempranas posteriores a la conquista de la isla de Gran Canaria y hasta fechas relativamente recientes. Para observar tabaibales halófilos con un cierto grado de conservación, así como otras formaciones de matorral características del piso basal y bosquetes de palmeras en el municipio de Telde tenemos que desplazarnos hacia lugares situados a mayor altitud.

La vegetación que es posible identificar en la zona de estudio se encuentra constituida fundamentalmente por un conjunto de elementos ruderales adaptados a ambientes altamente nitrofilizados (comunidades nitrófilas) y siempre muy frecuentes en cualquier sector degradado del piso basal.

Los campos de cultivos se encuentran prácticamente recubiertos por una vegetación rastrera compuesta básicamente por *Mesembrianthemum cristallinum* (barrilla) y *Mesembrianthemum nodiflorum* (cosco), ambas especies de procedencia sudafricana, naturalizadas en el Archipiélago Canario y ampliamente distribuidas por otros archipiélagos macaronésicos y la región mediterránea. Pueden contemplarse algunos ejemplares aislados de *Euphorbia obtusifolia* (tabaiba amarga) y *Launaea arborescens* (ahulaga), y melosilla, en ningún caso consituyen una formación interesante sino un residuo del estadio regenerativo al que el área pudo llegar entre el abandono agrícola y el comienzo de las intervenciones urbanísticas en la zona.

Para concluir este apartado del estudio parece conveniente indicar que las formaciones vegetales identificadas en la zona de actuación así como la inmensa mayoría de los elementos identificados carecen de cualquier tipo de interés botánico.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

6.3. La fauna

El sector del municipio de Telde donde se ubica la intervención que se proyecta se sitúa en una zona muy próxima a la línea de costa fuertemente intervenida y

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
M.E.M.O.R.I.A.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de abril de 2004
FIRMA.
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

notablemente seca, como ya se ha indicado, la cual alberga una cubierta vegetal muy poco interesante desde el punto de vista botánico, al estar constituida prácticamente por un conjunto de elementos ruderales adaptados a ambientes muy nitrofilizados.

La fauna que se puede identificar en cualquier sector costero de Gran Canaria con características como el que nos ocupa, salvo que éste reúna unas condiciones peculiares que lo hagan adecuado como lugar de descanso y alimentación para aves migratorias, es, en líneas generales, muy poco abundante y escasamente diversificada.

En el sector de la actuación se pueden identificar una de las cinco especies de reptiles que componen la herpetofauna de la isla: *Gallotia simonyi stehlinii* (lagarto canarión), subespecie endémica de la isla de Gran Canaria, muy abundante y ampliamente distribuida por todos los pisos de vegetación, de hábitos omnívoros, que puede alcanzar un tamaño máximo superior a los 50 cm lo cual la hace el segundo lagarto el tamaño de las islas Canarias. La población aparenta ser muy poco nutrida y constituida por ejemplares de tallas reducidas (juveniles), ya que sólo se observan ejemplares ocasionalmente en las paredes de abancalamiento y en la pequeños resaltes de piedras y muretes que delimitan las diferentes áreas de cultivo.

Posiblemente también se encuentre en la zona el gekkónido *Tarentola delalandii boettgeri* (perenquén oscuro), endemismo macaronésico que se distribuye por los archipiélagos de Canarias, Madeira, Salvajes y Cabo Verde, endémico de Gran Canaria a nivel subespecífico, isla en la que es muy frecuente en todos los biotopos subaéreos, aunque raramente suelen ser muy densas sus poblaciones. Se puede estimar probable su presencia debido a lo que se ha observado en diversas ocasiones en otros puntos de la franja costera del término municipal.

En lo que a avifauna respecta, pueden encontrarse esporádicamente ejemplares solitarios de *Anthus berthelotii berthelotii* (bisbita o caminero), especie característica del piso basal aunque no exclusiva del mismo con hábitos terrícolas, que nidifica

APROBACIÓN PLENO: 13 ... El Secretario. M.I. AYTO. DE TELDE

La Comisión Cotmac 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

COTEJADO: Concuerda con el original. Telde, a ... del ... de 19 ... Firma:

en el suelo y con un régimen alimenticio granívoro e insectívoro; y *Upupa epops* (abubilla), especie siempre presente en los espacios abiertos de las zonas bajas y de medianías, muy interesante para la agricultura al desempeñar un importante papel en el control de especies de invertebrados dañinas para las labores agrícolas, especialmente insectos.

Otras especies propias de la zona son ejemplares aislados de *Sylvia conspicillata orbitalis* (curruca tomillera) y *Passer hispaniolensis hispaniolensis* (gorrión moruno), la primera el sílvido más frecuente en el piso basal que tiene preferencia por los sectores con vegetación baja, donde obtiene con facilidad los insectos y larvas de los que se alimenta y donde emplaza sus nidos, y la segunda especie típica de ambientes antropizados y al parecer una reciente adquisición de la ornitofauna canaria, pues se considera que su presencia en el Archipiélago no data más allá de los 175 años.

Por último sólo resta mencionar la presencia de algunos vencejos unicolor (*Apus unicolor unicolor*). Esta especie de hábitos alimenticios insectívoros se posa durante la época de nidificación, la cual realiza en paredones rocosos de acantilados costeros o barrancos e incluso en los aleros de las edificaciones. No se contempla este área como zona de nidificación específica de ninguna de las diferentes especies identificadas.

Para finalizar este apartado y dado que no se estima necesario en un documento de estas características hacer cualquier tipo de mención a la fauna invertebrada, sólo resta indicar que, con respecto a la fauna de mamíferos, de las especies habituales en los ecosistemas subaéreos de la isla, no parece haber indicios de su presencia (madrigueras, deyecciones, etc), aunque es probable que dado el grado de antropización que soporta la zona se encuentren presentes en el sector ratas (*Rattus* spp.) y ratones (*Mus musculus*), ya que son especies que siempre se encuentran en estos ambientes.

El Secretario,

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, 11 de [illegible] de [illegible]
Firma:

6.4. Las especies protegidas de la flora y de la fauna

Del conjunto de plantas identificadas en la zona de estudio y detalladas en el apartado de "Vegetación y flora", no se ha constatado la presencia de ejemplares que se encuentren incluidos en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991 "Sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias" (B.O.C. nº 35 de 18 de marzo de 1991).

Para las especies incluidas en dicho Anexo queda regulada su protección por el artículo 3 de la citada Orden, el cual reza textualmente "**Las especies incluidas en este anexo se declaran protegidas quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza para lo señalado en el artículo anterior, así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones**". En el artículo al que hace referencia (el número 2) se especifica que está prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento tanto de la totalidad de la planta como de parte de ella.

En lo que se refiere a la fauna vertebrada identificada y a aquella cuya presencia en probable según lo expuesto en el apartado de fauna, todas salvo las ratas (*Rattus* spp.) y ratones (*Mus musculus*) se encuentran incluidas en el Anexo II del Real Decreto nº 439/1990 de 30 de marzo sobre "Protección de Animales y Plantas" y donde se regula el Catálogo General de Especies Amenazadas. En dicho Anexo figura el listado de especies y subespecies catalogadas de "interés especial" a nivel de todo el Estado Español, no encontrándose ninguna de las citas catalogada como en "peligro de extinción".

En lo que respecta al estado de conservación de las poblaciones de las especies en cuestión en la isla de Gran Canaria, según la bibliografía existente al respecto (Libro Rojo de los Vertebrados Terrestres de Canarias de A. Martín et al. (1990)) ninguna de dichas especies se las incluye en las categorías de vulnerable, rara o en peligro, por lo que es de suponer que sus poblaciones presentan un estado de conservación aceptable en la isla de Gran Canaria.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 1 de D.L. 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
MEMORIA

7. CARACTERISTICAS PAISAJISTICAS.

Para la descripción de las características paisajísticas del área del Plan Parcial se procede según la metodología de las unidades homogéneas propuesta por Bolós, M. et al. (1989)

La caracterización del área de actuación se puede definir, dada su limitada extensión, por medio de la descripción de unidades homogéneas según la propuesta metodológica de Bolós, M., que pueden delimitarse desde un criterio integrado que considere globalmente los factores funcionales, ambientales y paisajísticos.

El sector de actuación admite su división en tres unidades homogéneas que llamaremos unidades A, B y C cuyas características se describen a continuación.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
13 ... 2001

La **unidad A** se define como vega sobre plataforma lávica del Este, con recubrimiento edáfico desarrollado in situ y/o procedente de sorriba; de alta productividad, con uso agrícola extensivo residual (forrajeras, millo, frutales) con edificación e infraestructuras asociadas a la actividad, en la actualidad en proceso de abandono y colonización por comunidades nitrófilas.

Se encuentra constituida por una cuibierta edáfica de espesor entre 1 y 3 metros, con capacidad agrícola potencial alta, bajo riesgo de erosión por pendiente, capacidad de uso moderada como consecuencia de la sobre explotación y baja calidad para la conservación.

La **unidad B**, constituida por una ladera de pendiente moderada (menor del 40%), de orientación Sur, con suelos de escasa potencia y alta degradación por salinización y nitrogenización de los mismos, con comunidades vegetales nitrófilas y ruderales asociadas al abandono agrícola. La degradación se debe además de a los usos del suelo a los procesos de erosión asociados a la dinámica de vertientes y transformaciones por acción antrópica con modificación del perfil original del suelo. Presenta una baja capacidad de uso y muy baja calidad para la conservación.

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
MEMORIA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Talde, a ..... de ..... de .....
14 ... Firma:

La **unidad C**, se delimita y define como asentamiento lineal asociado a camino rural, de crecimiento irregular, con tipología unifamiliar entre medianeras y morfolgía de edificación marginal. El Plan prevé el mantenimiento del uso residencial en la unidad con ligeras modificaciones tipológicas que afectan a variables estéticas y en algún punto a alineaciones.

En general el área afectada por la ordenación se trata concretamente de una llanura prácticamente desprovista de accidentes, con una suave inclinación hacia la costa y escasa cubierta vegetal y, lo mismo que la macrounidad paisajística a la que pertenece, plataforma de La Vega de Telde, está constituida por suelos agrícolas, con aportación de tierras de cumbre para la plantación de tomate en su origen a la intemperie o bajo cierre, en una etapa de recesión debido a la presión urbanizadora.

El paisaje no presenta elementos destacables que resalten o revaloricen la zona, ya que de hecho se trata de una zona bastante antropizada donde es perceptible el abandono agrícola de los terrenos en expectación de la inminente urbanización del mismo dada su localización aneja al casco urbano central de Telde y encontrarse en la dirección que marcan para el crecimiento futuro de éste las determinaciones del Plan General.

8. OTRAS CARACTERISTICAS DE LA ZONA.

Con respecto a aspectos patrimoniales o usos tradicionales del suelo se puede hablar de un proceso en curso de abandono total de los cultivos tradicionales, en fuerte competencia con los usos urbanos cercanos que presionan aquéllos hacia su expulsión del Municipio; quedan con carácter residual bolsas agrícolas de escala importante en el entorno del área, que mantienen un uso intensivo mixto hortalizas-tomates; del resto, el uso residencial, tanto lo urbanizado como el expectante de urbanización, marcan la fisonomía básica de la perspectiva cercana. El abandono en gran parte de estos terrenos, presenta en la actualidad un aspecto de *collage*, entre las áreas abandonadas y las actualmente en explotación, salpicado todo ello por antiguas edificaciones asociadas a la actividad principal de la vega, así como infraestructuras correspondientes a estanques, riegos, cuartos de aperos, alpendes

El Secretario
COMISIÓN PLENO:
13
M.I. AYTO. 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.
El Secretario de la Comisión
COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 23 de de
Firma:
14 ABR. 2004
GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

que, por otra parte, no tienen ningún significado, desde el punto de vista tipológico, ni desde el funcional y, sobre todo si se tiene en cuenta su estado de deterioro.

Por tanto, los usos tradicionales han ido desapareciendo siendo sustituidos por el uso urbanizado o con expectativas de urbanizarse a corto o medio plazo, pudiendo desestimarse otros valores al respecto.

Se puede constatar que el uso agrícola que se mentiene en el sector tiene un carácter residual, extensivo y que, en ningún caso representa una explotación de cultivo industrial, sino más bien de autoconsumo, estando en su mayor parte constituido por alguna forrajera como alfalfa para algunos animales que quedan en el sector, millo y papas para el consumo familiar.

9. TIPOLOGIA Y LOCALIZACION DE IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES.

Actualmente el impacto preexistente más significativo sobre este sector proviene de la presencia de la carretera de acceso a las edificaciones que constituyen el núcleo que delimita el sector al Suroeste del ámbito de actuación. El nivel de accesibilidad que otorga al área la autovía de circunvalación a Telde viene promoviendo el interés de la urbanización, de carácter más o menos regulado, a localizarse en este entorno. La contigüidad del sector respecto del casco de nueva consolidación, Picachos y Arauz, en suelo originalmente rústico, así como el asentamiento lineal que se adosa a la carretera de acceso en el margen suroeste suponen el embrión de la tendencia a la consolidación del área.

10. DIAGNOSTICO AMBIENTAL DEL AMBITO DE ORDENACION.

Para realizar este diagnóstico intentaremos valorar la zona desde diferentes aspectos y parámetros, eligiéndose sus aspectos naturales y paisajísticos como los elementos que definirán su valor o diagnóstico ambiental. Esta valoración se realizará sobre la base de las características analizadas.

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. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 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

10.1. Valor natural de la zona de afección

Para poder evaluar el impacto que produce cualquier intervención, creemos necesario que se conozca previamente la calidad o estado en que se encuentra la zona que va a ser intervenida, ya que dependiendo de esto, el impacto será de mayor o menor magnitud, y a su vez según el tipo de actuación que se pretenda realizar.

La evaluación global del mismo podrá realizarse a partir de dicha evaluación de la calidad inicial, pudiéndose de esta forma preverse con más exactitud los cambios que sucederán durante y después de la intervención, definiéndose la misma como **Calidad natural de la zona (Cn)**, la cual será la que exprese los valores intrínsecos naturales del sector desde el punto de vista exclusivamente de las comunidades naturales, indicándonos de alguna forma el valor ecológico del lugar o parcela que estudiamos. Esta calidad se estudiará en base a diez parámetros, que se valorarán según la tabla siguiente:

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
AYTO. DE TELDE

Valor nulo = 0 Muy bajo = 1 Bajo = 2,5 Medio = 5 Alto = 7,5 Muy alto = 10

La sumatoria de los valores de cada uno de los diez parámetros (C = Pi), nos dará directamente en % la calidad que posee el sector en cada caso (Cn), teniéndose en cuenta que cuanto más próximo sea el valor al 100% más alta será la calidad de la zona.

Por grupos de valores podría entenderse que espacios con valores de 0 a 25, nos indican lugares bastante degradados donde los valores naturales están prácticamente ausentes, existiendo un predominio de elementos antrópicos o bien una fuerte transformación del territorio, así como la posible existencia de fuertes presiones que impiden el desarrollo de las comunidades propias del sector. Valores entre 26 y 50 nos expresarían lugares con valores medios bajos donde aun existen ambientes naturales aunque ya transformados por distintos factores antrópicos, sus comunidades y parámetros ambientales se aproximan de alguna manera a lo que

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

pudiese ser un ambiente natural, no obstante nunca serán un exponente representativo de los ambientes naturales a los que pertenecen.

Para ponderaciones entre 51 y 75 podríamos hablar de sectores con valores medios altos indicándonos ambientes ya bastante conservados, donde las intervenciones son escasas y sus comunidades similares a las totalmente naturales poseen una cierta capacidad de regeneración.

Cifras entre 76 y 100 nos indican lugares con altos valores naturales, donde el factor antrópico está prácticamente ausente o es inexistente, correspondiendo a ecosistemas tipo con comunidades más o menos estables y representativas, coincidiendo con los denominados espacios naturales de interés para su protección, ya que son un claro exponente de un ambiente natural bien conservado en el que se desarrollan de forma espontánea especies y comunidades de alto interés.

10.2. Cálculo de la calidad natural (Cn)

El Secretario
APROBACIÓN PLENO.
M.I. AYTO. DE TEJDE
SECRETARIA
13 DIC 2001

Como dijimos anteriormente se calculará en base a diez parámetros diferentes:

Condiciones ambientales.-

Se valora el estado ambiental actual, tanto aéreo como terrestre. Se considera el buen estado (carencia de contaminación) de las condiciones atmosféricas, suelos, acuífero, así como cualquier otro parámetro que condicione o de soporte a las comunidades dependientes de los mismos en un sector determinado.

En este sentido puede hablarse de forma general de una cierta transformación en las condiciones ambientales, ya que el suelo se encuentra transformado en gran parte del sector, así como la existencia de bastantes elementos antrópicos (cultivos en explotación y abandonados, influencia de la carretera, influencia de núcleos poblacionales próximos, etc.) que afectan al entorno circundante, estimándose consecuentemente un valor bajo de 2.5 para este parámetro de ponderación.

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
MEMORIA

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

Características geomorfológicas.-

Valoramos en este caso la importancia, espectacularidad, rareza o abundancia de las diferentes características geológicas y geomorfológicas que dan carácter a un sector y son a su vez el soporte de unas comunidades específicas de unos ambientes muy determinados.

La carencia de elementos de interés en el aspecto geomorfológico reducen considerablemente la valoración que se desprende por otra parte de su configuración como vega agrícola de calidad (relativa dentro del ámbito insular) que serviría de soporte a comunidades, además de la transformación del entorno original, hace que a este parámetro se le asigne un valor medio de **5**.

Diversidad de flora.-

Se valora en este apartado la diversidad específica de elementos vegetales en el sector, refiriéndolo a otro ecosistema tipo de las mismas características del estudiado.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13
M.I. AYTO. DE TEJEDA

Dada la pobreza específica de las comunidades, sobre todo en lo que respecta a la vegetación que le correspondería al sector, ya que la escasa que existe está formada principalmente por elementos ruderales oportunistas, le asignaremos un valor muy bajo de **1**.

Abundancia de flora.-

En este parámetro, concretamente se valora la abundancia de los elementos que constituyen la cubierta vegetal del sector.

También en este aspecto puede hablarse de escasez, incluso de las especies ruderales que configuran la vegetación existente, por lo que también a este parámetro se le asignará un valor muy bajo de **1**.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Tejede, a ... de ... de ...
M.I. AYUNTAMIENTO DE TEJEDA
Firma

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

Diversidad de fauna.-

De igual modo que para la vegetación, en este parámetro se valorará la riqueza específica que presenta la fauna habitual de la zona.

La existencia casi exclusiva de lagartos, ya que la presencia de aves es exigua (probablemente debido la humanizacíon que posee el lugar), hace que ponderemos este parámetro con un valor muy bajo de **1**.

Abundancia de fauna.-

Como indica el epígrafe, en este caso valoramos la riqueza de individuos de las diferentes especies observadas en la zona.

En este sentido sólo podremos hablar de una posible presencia de lagartos o la visita esporádica de algún pájaro, asignándole consecuentemente también un valor muy bajo de **1** a este parámetro.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
1

Especies raras o en peligro de extinción.-

En este apartado se valora la presencia (abundancia y diversidad) de especies raras o en peligro, así como aquellas que están incluidas en alguna Ley de protección.

Dada la no existencia de especies incluidas en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre "**Protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias**" , le asignaremos un valor muy bajo de **1**.

Zonas de nidificación.-

Se valora con la máxima puntuación la existencia de áreas de nidificación de especies de interés para nuestra avifauna; en el sector que nos ocupa no aparecen lugares de este tipo. Por carecer la zona, de sectores de nidificación se le aplicará un valor muy bajo de **1**.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Teide, 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 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

Flora y fauna introducida.-

Se valora positivamente la inexistencia de elementos introducidos que compitan o desplacen las comunidades características.

La existencia de una serie de especies de plantas introducidas que dominan casi totalmente la zona (ruderales), hace que le asignemos un valor muy bajo de 1.

Capacidad de regeneración.-

Se valora positivamente la capacidad que posee una zona a recuperar de manera natural sus poblaciones iniciales.

Las fuertes presiones antrópicas que posee la zona, así como unas condiciones ambientales desfavorables hacen que la regeneración de la zona sea muy difícil a partir sobre todo de la proximidad del sector a la urbanización, además del las transformaciones operadas por la actividad agrícola en los suelos, no obstante podría existir una posibilidad de regeneración, como en casi todas las áreas degradadas, mediante la aplicación de un proyecto de restauración que, no parece tener sentido plantear en este caso, por el argumento esgrimido de proximidad a la urbanización y el hecho de encontrarse en la dirección prevista para los crecimientos en el modelo territorial definido en el Plan General vigente. En este caso se puede asignar un valor bajo de 2.5 en lo relativo a la capacidad de regeneración.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2003
M.I. AYTO. DE TELDE

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 29 de Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO 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

10.3. Valor de la calidad natural (Cn)

PARAMETROS DE VALORACION Cn	%
Condiciones ambientales	2.5
Características geomorfológicas	5
Diversidad flora	1
Abundancia flora	1
Diversidad fauna	1
Abundancia fauna	1
Especies raras o en peligro	1
Zonas de nidificación	1
Flora y fauna introducida	1
Capacidad de regeneración	2.5
Valor Total Cn	17

Valor total de la Calidad natural (Cn).-

30 OCT 2001
El Secretario,
APROBACION PLENO:
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

Una vez estimados los distintos valores de los parámetros, podemos pasar a calcular el valor global (natural o ecológico) de la zona por la sumatoria de los mismos:

$$Cn = \quad Pi = 2.5+5+1+1+1+1+1+1+1+2.5 = 17\ \%$$

Se observa que la cifra obtenida corresponde a un valor bastante bajo, resultado lógico, ya que el sector carece totalmente de valores naturales aunque no de potencialidades, se ha referido ya en apartados anteriores la calidad de los suelos de la vega y de su aptitud para servir de soporte vegetacional. Se encuentra en proceso de abandono debido, no sólo a la crisis del sector agrícola, sino a la expectativa que genera su localización respecto al centro urbano. Está ocupado únicamente por elementos oportunistas muy resistentes a las presiones antrópicas, produciéndose a su vez una escasa posibilidad de regeneración de su ambiente natural.

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

Estado de conservación: La carencia de intervenciones o elementos extraños al paisaje revalorizarán una zona desde el punto de vista natural o rural (tradicional), por lo que se valorará negativamente la presencia de cualquier elemento antrópico discordante o intervenciones modificadoras del paisaje.

El estado de conservación de la zona como paisaje rural tradicional es bastante buena con la excepción de una serie de intervenciones que la transforman específicamente en sus márgenes, por lo que este parámetro se valora como **medio**.

COTEJADO Concuerda con el original.
Firma:

SINGULARIDAD	BAJA
VARIABILIDAD	BAJA
REPRESENTATIVIDAD	MEDIA
VALOR ESTETICO	MEDIA
ESTADO DE CONSERVACION	MEDIA

Valor global: Reuniendo los cinco valores, se obtiene claramente un valor MEDIO para el sector.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO: 13 D
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

Se explica este resultado como consecuencia de la importancia que tienen para el factor paisajístico el relieve, la vegetación y el agua pricipalmente como elementos primordiales en la valoración que se desprende de los criterios más utilizados en el entorno insular. También es de gran importancia el paisaje rural tradicional. En el caso que nos ocupa es este elemento el que otorga valor a la zona, ya que otros aludidos anteriormente están totalmente ausentes del sector.

10.5. Valor patrimonial de la zona

Los aspectos patrimoniales, por lo que se refiere a valores intrínsecos que encierra por la actividad en sí no son significativos. No existen en el sector infraestructuras ni edificaciones singulares relacionadas con la actividad agrícola ni otros aspectos que puedan ser susceptibles de conservación.

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

11. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES REFERIDOS A LA PROTECCION Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

Como se ha explicado con anterioridad, la inexistencia de elementos patrimoniales y de valores naturales en la zona hacen que no existan criterios concretos en el aspecto de la protección o mejora del patrimonio.

En este sentido podrían incluirse como criterios para la mejora del patrimonio natural en primer lugar la tipología del ajardinamiento exigible al Proyecto de Urbanización mediante el cual se desarrollará el presente plan Parcial, la cual deberá contemplar básicamente la inclusión de gran cantidad de especies autóctonas, correspondientes al piso vegetacional propio de la zona así como a la banda ecotónica que une el piso basal del bosque termófilo, dado que en los espacios libres de la futura urbanización se contará con riego y un mantenimiento que así lo permite. Todo ello hará que aumente la biodiversidad con respecto al momento actual o la que el sector haya posido tener en cualquier momento histórico al menos.

Es importante también la consideración de los criterios morfológicos en el momento de aplicar las ordenanzas determinadas por el Plan General de Ordenación para este sector que, aún correspondiendo a una tipología de crecimiento de densidad elevada, busque el equilibrio entre los volúmenes edificados y las superficies libres que los separan, a fin de permitir unos niveles óptimos de insolación que permitan el desarrollo de especies arbustivas y arbóreas que sirvan para otorgar al área urbanizada calidad ambiental y también estética.

Un objetivo fundamental en busca de la mejora ambiental y patrimonial del sector que se somete a ordenación por el presente Plan Parcial es pues establecer las determinaciones necesarias para dotar a la urbanización de espacios que, más allá del cumplimiento de los estándares dotacionales derivados del Reglamento de Planeamiento, presenten unos niveles de calidad ambiental suficientes para compensar la pérdida que supone la urbanización en términos de irreversibilidad en cuanto a uso del suelo.

El Secretario.
13 DIC 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.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

10.4. Valor paisajístico de la zona.

Una vez descritas las características básicas del sector se intenta valorar este aspecto, aunque el paisaje es uno de los parámetros difíciles de valorar dada la subjetividad del observador sobre el mismo, ya que la opinión variará según gustos personales, educación, modas o incluso estado de ánimo en el momento de la valoración. Para intentar otorgar coherencia y objetividad, entre los múltiples aspectos que pueden emplearse para valorar un paisaje se ha optado por cinco, pensando que son los más indicativos, ya que cada uno de ellos engloba a su vez una serie de características intrínsecas del paisaje, así como por considerar los elementos que lo componen. Las características extrínsecas, es decir las posibles perspectivas que se tienen desde el sector hacia el exterior no se han tenido en cuenta ya que se estima que este tipo de valoración no responde a las necesidades del presente documento.

Para la valoración de estos aspectos la variable podrá doptar tres valores cualitativos (alto, medio y bajo) ya que creemos que un mayor rango de valores complicaría la estimación, tampoco se incluye la valoración nula, ya que un paisaje siempre poseerá un cierto valor por muy deteriorado que se encuentre. También se considera que la simple existencia de un valor alto para uno de los cinco aspectos sería suficiente para la inclusión del sector como zona paisajística de interés. La valoración que se realiza seguidamente está referida al paisaje local del sector que será intervenido y al entorno circundante de la macrounidad (Vega de Telde) a la que pertenece.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
13 D[illegible]
M.I. AYTO. DE TELDE

Singularidad: Se valora la rareza o excepcionalidad de una zona y sus componentes, refiriéndose generalmente a paisajes únicos en su género.

Según lo expuesto, es evidente que el sector no puede considerarse singular, y tampoco presenta ningún elemento en particular de estas características que le imprima un carácter único, por lo que en este aspecto la zona posee un **valor bajo**.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 de [illegible] de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

Variabilidad: En este caso se valora la diversidad de los elementos que configuran el paisaje, tanto los geomorfológicos como las masas vegetales o presencia de láminas de agua o cualquier otro elemento destacable en el mismo, valorándose más aquellos paisajes ricos y con fuertes contrastes para el observador.

La zona presenta una clara monotonía en las formas y elementos que configuran el paisaje haciendo que este no destaque tampoco en este sentido, pudiendo también asignársele un **valor bajo** al respecto.

Representatividad: Este parámetro califica a un sector o zona por ser un exponente claro de los paisajes típicos de un lugar o una tipología determinada, mostrándose en el claramente las características definitorias de la clase paisajística a que pertenece, de esta forma paisajes monótonos o monoespecíficos como zonas boscosas, desérticas etc, con pautas de repetición, quedarían altamente valorados si definen claramente su carácter.

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

En este caso se puede hablar de un paisaje representativo, no en el aspecto natural pero sí como entorno rural tradicional, aunque se encuentra bastante deteriorado y existen otros de estas características mucho más representativos, por lo que se estima en este sentido un **valor medio**.

Valor estético: Se valoran una serie de características subjetivas del paisaje tal como cromatismo, formas, líneas, textura, etc, desde un punto de vista puramente estético, convirtiéndose consecuentemente en un aspecto difícil de valorar como se ha expuesto, ya que podrá variar la estimación según el observador.

APROBACIÓN PLENO
13 DIC 2001

En conjunto la zona no ofrece texturas ni colores aunque sí formas destacables o llamativas. La vega se configura como una composición de líneas horizontales y planos que por su superficie llana se transforman también en elementos lineales a simple vista que conforman, sobre todo en los momentos de floración de los cultivos, una imagen armónica típica de los paisajes agrícolas de Canarias.
Por ello se le asigna a este parámetro un **valor medio**.

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

12. EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. IMPACTOS.

12.1. El impacto sobre el medio abiótico

En este apartado trataremos los posibles efectos que la propuesta de intervención generará sobre los diferentes parámetros que configuran el medio abiótico, los cuales a su vez condicionan, junto con los factores antrópicos, la tipología de las comunidades que en él se instalan.

Desde el punto de vista del clima, es evidente que la preparación del terreno y las construcciones, viarios y sectores de aparcamientos que se ubiquen posteriormente no afectarán o producirán cambios en el de la zona, ya que no se realizarán macrotransformaciones que puedan llegar a modificar la dinámica de los vientos y otros parámetros climatológicos. La inexistencia de aportes a gran o pequeña escala de residuos o energías a la atmósfera (sí exceptuamos los emitidos por los vehículos que circulen por los viarios durante la fase operativa) dado la tipología de la intervención proyectada, también garantizará una estabilidad climática en la zona, pudiendo en todo caso hablarse de pequeños cambios microclimáticos de difícil estimación, muy puntuales y localizados en el interior del área de actuación (márgenes del viario, alrededores de las edificaciones, jardines, etc.), pudiendo hablarse consecuentemente de un impacto inexistente o nada significativo para las características climáticas de la zona de afección y sus alrededores.

Por otro lado el medio aéreo podrá verse enrarecido momentáneamente por la presencia de polvo en suspensión cuando se prepare el terreno durante la fase ejecutiva, aunque no mucho más de lo que naturalmente se enrarece cuando soplan fuertes vientos sobre los actuales campos de cultivos abandonados, así como de ruidos y olores durante el alquitranado del viario y sectores de aparcamiento, también en esta misma fase. El efecto de estas emisiones será estimado en todo caso sólo a efectos de la fase ejecutiva y las medidas correctoras serán recogidas en el Pliego de Condiciones del Proyecto de Urbanización.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a ... de ... de 35
Firma: ...

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

Desde el punto de vista geológico y/o geomorfológico las transformaciones que experimentará la zona implicarán un impacto de tipo ocupacional total, permanente e irreversible, pero dada la inexistencia de estructuras o formas geológicas de interés tanto en el sector de intervención como en sus inmediaciones, y que la zona se encuentra profundamente transformada al haberse ubicado en la misma campos de cultivos, algunas edificaciones e invernaderos, hace que pueda estimarse un impacto poco significativo globalmente, ya que las áreas circundantes no se verán afectadas por la obra en la fase ejecutiva ni en la fase operativa.

Desde el punto de vista edáfico local, el impacto es significativo, en tanto en cuanto se ha definido en apartados anteriores el suelo de La Vega como de Clase B, según la clasificación de Sánchez (1978), es decir, de máxima calidad en relación con el espectro edáfico existente en el ámbito insular. Este impacto queda no obstante reducido por el proceso de sobre explotación y posterior abandono sufrido en las últimas décadas, dando como resultado el empobrecimiento de la capacidad de uso agrícola (suelo con limitaciones fisicoquímicas) según el estudio realizado para la cartografía del potencial del medio natural de Gran Canaria, lo que reduce la significación del mismo.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO
14 DIC 2001
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
SECRETARÍA

La mayor incidencia de la ordenación sobre los suelos del Plan Parcial es la impermeabilización de la superficie destinada a la edificación y a la red viaria, la cual supone una merma de la capacidad de infiltración de aguas pluviales hasta el nivel freático disminuyendo los aportes y aumentando por consiguiente el periodo de recarga del mismo.

Las medidas correctoras y compensatorias en relación con estos impactos se concretan en dos tipos de acciones; por una parte, se propone la reutilización de los suelos vegetales que, como consecuencia de desmontes para la ejecución de la edificación, habrán de ser retirados, en las áreas de ajardinamiento, tanto en parcelas privadas como públicas, recomendándose además el traslado de los excedentes a otros sectores del municipio que lo demanden.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 DIC 2001 de ..... 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. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

En segundo lugar y en relación con el efecto de la impermeabilización de la superficie urbanizada ocupada por la edificación y viario se propone la ejecución de una red de pluviales, que por determinación del Plan General ha de ser separativa respecto de la de aguas negras, que canalice estas aguas de lluvia hasta un depósito donde pueda ser almacenada para su reutilización en el riego de las zonas verdes de la propia urbanización.

En cuanto a la hidrología del sector que nos ocupa podemos decir que, al no existir cursos de agua permanentes, nacientes u otros elementos de interés, la intervención será poco agresiva al estar previsto un sistema de alcantarillado que irá conectado a la red de saneamiento municipal, por lo que las escasas aguas residuales que se generen no tendrán capacidad de contaminar el acuífero, pudiendo en este sentido desestimarse el impacto y valorarlo como nada significativo.

En lo que respecta a los residuos de los desmontes, tampoco ocasionarán efectos directos o indirectos sobre las condiciones ambientales del entorno, dado que su volúmen es mínimo, por adecuación de las rasantes a la topografía actual, compensándose los desmontes con los taludes y conduciendo los sobrantes a depósitos para su reutilización. Por tanto, el impacto será poco significativo.

Considerando globalmente todos los aspectos, se puede estimar, sobre la base de lo expuesto en los párrafos anteriores, de un impacto poco significativo, minimizado por las medidas compensatorias y correctoras propuestas, aunque permanente e irreversible en la fase operativa. Hay que mencionar a este respecto que las medidas compensatorias y correctoras pueden significar en algunos casos un impacto positivo como se ilustrará más claramente en el apartado siguiente.

Este hecho hace que, a su vez, el impacto sobre las comunidades de las áreas periféricas al ámbito del Plan Parcial sea también poco significativo, al no transformarse las características ambientales generales de la zona.

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
MEMORIA
El Secretario de la Comisión

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. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

12.2. Efectos sobre las comunidades vegetales y animales

El acondicionamiento del terreno para la ubicación de la edificación e infraestructuras y equipamientos derivados del desarrollo de la ordenación propuesta (fase ejecutiva) y posteriormente su propio funcionamiento (fase operativa), producirán un impacto permanente e irreversible sobre el sector del Plan Parcial. No obstante, dado que la vegetación que se verá afectada se trata de comunidades de sustitución, constituidas casi exclusivamente por especies ruderales adaptadas a ambientes fuertemente nitrofilizados, con escasa diversidad específica y compuesto en su mayoría por especies oportunistas, el impacto podrá considerarse como poco significativo, ya que debe tenerse en cuenta que no existen zonas donde se ubiquen restos de la vegetación potencial del sector como ya se indicó en el apartado de "Vegetación y Flora".

13 DIC 2001
El Secretario,
APROBACIÓN PLENO
AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

Con respecto a las comunidades vegetales circundantes dado que las mismas presentan iguales características que las del sector de afección, también en este caso hay que hablar de un impacto poco significativo o incluso inexistente, aun en la fase operativa, cuyos efectos serán minimizados por las medidas correctoras que deberán recogerse en el Pliego de Condiciones del Proyecto de Urbanización que desarrolle la ejecución de la ordenación propuesta.

Con respecto a la fauna, la fase ejecutiva podrían resultar la más agresiva, ya que las emisiones sónicas incidirían sobre la avifauna potencial y los desmontes y acondicionamiento del terreno sobre la población de lagartos, la cual perdería con toda seguridad algunos ejemplares, pero dado lo poco diversa y escasa que es la avifauna observada y la escasa población de lagartos, dichos efectos serán poco significativos, temporales y totalmente recuperables en cuanto se acaben las obras, teniendo además una gran línea de contacto con los terrenos colindantes hacia los que sin duda se trasladará gran parte de esta escasa fauna.

Durante la fase operativa no existirá efecto negativo alguno sobre las especies animales que se reinstalen en el entorno, pues en lugares próximos al área de afección con características similares a las que tendrá la intervención proyectada

COTEJADO Concuerda con el original.
Tarde, a ..... de ..... de .....
14 D. 2001
Firma:
AYUNTAMIENTO DE TELDE

se pueden observar con facilidad todas las especies en cuestión, e incluso las nuevas zonas verdes que la ordenación crea tendrán una mayor calidad específica, fomentando probablemente la irrupción en el sector de especies que en la actualidad no se encuentran, sobre todo en los que respecta a aves, libélulas autóctonas y microfauna asociada a láminas de agua y pequeños rodales arbustivos.

Se desestima el impacto lumínico sobre la avifauna, ya que el proyecto de alumbrado público tendrá que cumplir las condiciones necesarias a tal fin que regula el alumbrado público en los proyectos de urbanización.

Por las mismas razones expuestas en los párrafos anteriores, no puede considerarse un impacto significativo sobre las comunidades animales circundantes, al presentar éstas características similares a las ubicadas en la zona de estudio.

Hay que señalar que la ordenación y urbanización de la zona traerá consigo, no solo una escasa incidencia de impactos sobre la vegetación y fauna del lugar que se encuentra en un estado de degradación total en este sentido, sino que muy al contrario, una vez ejecutado el ajardinamiento de las superficies previstas como espacio libre dentro de las propias parcelas privadas y espacios públicos, significará una sensible mejora del ambiente natural, aún dentro de un sistema antrópico residencial que puede dar origen a una mejora del habitat para todas las especies vegetales y animales incluido el ciudadano.

12.3. Efectos sobre las especies protegidas de la flora y la fauna por la legislación vigente

Como se ha comentado ya en apartados anteriores dedicados a la caracterización de la flora y la fauna del sector de la propuesta, no existen especies de flora o fauna susceptibles de protección de las recogidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre "Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias".

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de ... de ...
Firma:
39

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

En cuanto a la población potencial de lagartos, ya se comentó con anterioridad que está no se verá mermada, desequilibrada o disminuida significativamente por la desaparición de algún que otro ejemplar. Las aves a su vez no se verán afectadas, salvo en el desplazamiento hacia sectores limítrofes y sólo durante el tiempo que dure la fase ejecutiva como consecuencia de las emisiones sónicas, por lo que no se considera afección significativa alguna sobre cualquiera de las especies incluidas en el Anexo II del Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo. En estos casos no es necesario ningún tipo de permiso para la intervención, ya que la citada Ley alude a un "Plan de Manejo" para la zona en que se deseen proteger las comunidades afectadas, el cual no existe en concreto para esta zona.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

12.4. Impacto sobre el entorno humanizado

Quizás este impacto, junto con el paisajístico, puede resultar el más agresivo, aunque siempre moderado, ya que afectaría siempre exclusivamente a las urbanizaciones dispuestas en los bordes de la zona de afección. Este impacto se traduciría principalmente en los siguientes aspectos:

a) Un aumento de tráfico rodado con un incremento de la contaminación acústica actual que soportan las citadas urbanizaciones. Se trata en todo caso de áreas urbanas por lo que se estima completamente irrelevante.

b) Una mayor afluencia de público que motivará un menor aislamiento del asentamiento actual del Contrapeso hoy marginal que será absorbido por la propuesta.

c) La sustitución de la variable ambiental actual por la urbanización, que se diseña con sumo cuidado para evitar su impacto en un territorio abierto. Aunque como se ha venido señalando esta sustitución no deja de estar relativizada por la introducción de una gran cantidad de espacios verdes en la propuesta que otorgarán al ámbito una mayor calidad ambiental.

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:

d) El impacto socioeconómico positivo que generará en el sector la implantación de nuevas actividades, aparte de la residencial propia, como la actividad comercial y social en nuevos espacios de interacción, así como en las áreas cualificadas de ocio, por una parte, y por otra, la cualificación de unos terrenos hoy improductivos y en desuso, otorgando un uso a los mismos para la ciudadanía de Telde, contribuyen a un incremento de la calidad de vida general que es uno de los objetivos generales del planeamiento municipal del que esta propuesta es desarrollo.

El impacto en general, podría considerarse como poco significativo y permanente, aunque restringido únicamente a los núcleo urbanos más cercanos a la zona de afección y de signo positivo.

12.5. Consideraciones generales acerca de los impactos

De lo expuesto anteriormente en este capítulo se deduce que no se producirán impactos significativos sobre el entorno natural o paisaje, ya que aunque la intervención implique una transformación de un espacio y su posterior ocupación, la inexistencia de comunidades naturales dignas de consideración, hace que de forma muy estricta se consideren algunos impactos poco significativos, sobre todo en el sentido del paisaje, ya que sobre las comunidades naturales podrían ser desestimados por completo. Sólo cabría considerar los impactos positivos sobre el entorno que saltan a la vista si se compara el aspecto actual del sector con la imagen final de la propuesta.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

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 2002
El Secretario de la Comisión

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

12.6. Tabla resumen de los impactos estimados

El Secretario
APROBACION PLENO
13 DIC 2001
M. I. AYUNTO. DE TELDE SECRETARIA

CLIMA	FASE EJECUTIVA	FASE OPERATIVA
CALIDAD ATMOSFERICA	-1T	
ESTRUCTURA Y FORMAS GEOLOGICAS	-1P	-1P
HIDROLOGIA		+1P
SUELO	-1P	-1P
ABUNDANCIA FLORA	-1P	+2P
DIVERSIDAD FLORA		+1P
ABUNDANCIA FAUNA	-1P	+1P
DIVERSIDAD FAUNA		
ESPECIES PROTEGIDAS		
ZONAS DE NIDIFICACION		
PAISAJE	-2T	-1P
PATRIMONIO		
ESPARCIMIENTO		+3P
USOS TRADICIONALES DE SUELO	-2T	-2P
SALUBRIDAD		+1P
FACTORES SOCIOECONOMICOS	+2T	+3P

- negativo blanco inexistente o nada significativo

+ positivo 1 poco significativo
2 significativo
3 muy significativo

T temporal
P permanente
* recuperable en parte

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 ..... de ..... de .....
14 DIC. 2001
M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

12.7. Descripción y análisis de las alternativas.

En el presente Plan Parcial se han contemplado diversas alternativas de ordenación, a partir de la definición formal que establece el Plan General para el ámbito del mimso. Dichas alternativas pasaban por la variación de elementos tipológicos en el interior de la trama de Plan General y, fundamentalmente, por el estudio de los aspectos específicos de sector que descienden a la escala en la que se mueve el planeamiento parcial frente al general, ya que su escala permite la operación de concreción de las variables desde distintas perspectivas dentro de la oportuna interpretación de la Revisión del Plan General.

Las alternativas estudiadas presentaban diferencias en sus características formales y de distribución tipológica que, en ningún caso, podía alterar el planteamiento básico ordenado desde la escala global. De las distintas propuestas de ajuste realizadas se eligió la alternativa que se concreta en el presente Plan Parcial, dado que la misma no sólo responde a los pormenorizados objetivos que contiene la propuesta del PLan General, sino que, al propio tiempo, elevaba la misma a su adecuación a un sector cuyo estudio específico alumbró variables de relación con el entorno, fundamentalmente por lo que hace referencia al límite sur con el Barranco de las Bachilleras, en el cual se conjungan aspectos de protección natural del propio barranco, elementos de paisaje deteriorado de la ladera de solana del mismo, explotaciones agrícolas intensivas e incluso, parte de equipamiento municipal al servicio de las casas de la calle Contrapeso.

Con todas estas variables era importante descender en la pormenorización y buscar fórmulas de separación o filtro entre la nueva ordenación y esta frontera que se acerca a lo rústico.

Por todo ello, no caben en el presente Plan Parcial otras alternativas que la resultante de la conjugación de las variables antes mencionadas, siempre teniendo en cuenta la obligada sumisión de éste al Plan General.

El Secretario, M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

12.10. Descripción de medidas ambientales protectoras y correctoras

El Secretario,

Las medidas ambientales protectoras y correctoras propias del Plan son aquéllas referidas a coloraciones, volúmenes, acabados de los edificios, ajardinamientos, etc, estando todas ellas recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Telde, siendo de aplicación las Ordenanzas B1, B2, D1, D2 y G1, Estas medidas vienen ampliamente descritas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial al haber asumido íntegramente las del Plan General.

Por nuestra parte sólo queda recordar aquéllas que son complementarias de las del PGOU y que se incluyen en la normativa de este Plan Parcial las cuales son las siguientes:

Dado el tipo de impacto que se producirá, relacionado casi exclusivamente en el sentido paisajístico, las medidas correctoras previstas están enfocadas básicamente a la integración de los nuevos volúmenes en el paisaje.

Se trata fundamentalmente del emplazamiento de las líneas de edificación de los volúmenes de mayor altura dando fachada a las vías principales que atraviesan o circundan el sector, es decir, en los márgenes de la rambla central que conecta éste con el de Picachos y Arauz y a la Vía de Circunvalación a Telde. De esta forma se amortigua el efecto de las vías con mayores aforos de tráfico y mayor velocidad de proyecto, de forma que en el interior de la urbanización pueda desarrollarse una actividad normal no condicionada por la barrera que la vía de circunvalación supone, convertida por esta actuación en travesía urbana, pero conservando sus características de vía de ronda.

Para salvar el obstáculo que la vía de circunvalación supone, se dispone un paso bajo la rasante de la vía para que por él discurra el tránsto peatonal entre los sectores, aunque está también conectado a través de la rambla, sobre rasante.

Las áreas de equipamiento se localizan en lo que constituirá el borde urbano que definen los dos sectores de SUP-4 La Vega y SUP-3 Ctra. Melenara, quedando en

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

los bordes del ámbito de actuación parcelas residenciales solamente en el margen Norte, que da directamente a la rambla que relaciona y estructura estos dos sectores con los de Arauz y Picachos.

Al Este, separando el área residencial de la vía de circunvalación se define una plaza semicerrada triangular que alberga en sus vértices equipamiento social, comercial y docente. En el margen Sur, se asoma al barranco de Las Bachilleras un pequeño parque urbano de poco más de una hectárea (11.292 m²). En el margen Sur-Este se localiza una tercera área de equipamiento docente y deportivo, definiendo el borde Este de los crecimientos previstos por el planeamiento vigente en ejecución.

La localización de los equipamientos en los sectores de borde constituye una medida complementaria que atenúa los impactos que cara a la urbanización podría suponer la vías principales y hacia el exterior del sector ordenado significa un encuentro gradual de la urbanización densa de la ciudad con el espacio abierto circundante.

El sector de SUP-4 que se desarrolla por el presente Plan Parcial corresponde a una de las bolsas de suelo que el Plan General de Ordenación de Telde clasificó en función del modelo territorial establecido en el mismo, de crecimiento centralizado anejo al núcleo municipal.

El modelo de ocupación que se establece para estos sectores es de alta densidad, aunque al plantear tipologías entre medianeras en manzana abierta, constituyendo bloques aislados de edificación en las aristas mayores de los polígonos que definen las parcelas, en general rectangulares, y dada la altura de las ordenanzas que se aplican al sector, cinco y tres plantas para la mayoría del mismo, quedando una ordenanza de dos plantas, sólo en la edificación existente y dos parcelas que orientan sus fachadas hacia el barranco de Las Bachilleras, dan como consecuencia que se dote a la urbanización de una importante proporción de espacios libres, tanto en las áreas dotacionales como ligados a las parcelas residenciales constituyendo peatonales y áreas de juego de niños.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO
AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de 45 de
Firma:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

No obstante la densidad de la urbanización, se puede extraer de las características dimensionales de la propuesta una proporcionalidad de usos en términos de superficie de ocupación como sigue:

Espacios libres de uso público:	18.60%
Red viaria y peatonal:	28.61%
Espacios libres ligados a parcela:	10.16%
Ocupación del uso lucrativo: (incluido E.L. ligado a parcela)	37.25%
Equipamiento: (superficie bruta ocupada y libre)	15.54%
Remitido a Estudio de Detalle:	4.55%

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

Esta distribución nos muestra que el ámbito deja una superficie mayor del 30% de espacios libres sin computar como tales el 28.61% correspondiente a la red viaria y peatonal, lo cual son cifras significativas en cuanto a la búsqueda de una urbanización que respete, dentro de su morfología urbana, una calidad ambiental de espacios libres ajardinados y plazas que permitan la relación entre los habitantes huyendo del modelo de área dormitorio. Faltan así mismo por computar los espacios libres correspondientes a las parcelas de equipamiento docente y deportivo

En la **fase ejecutiva** más que medidas correctoras se proponen acciones preventivas encaminadas a evitar impactos tanto en los elementos naturales del área circundante del Plan, como molestias de todo tipo a la población residente o visitante de dicha zona. Estas acciones vendrán recogidas de forma detallada en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Gran Canaria, 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 16 de ..... de .....
Firma:

13 ... El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
AYTO. DE TELDE

* Riego periódico con cubas de agua durante las fases de desmonte y alisamiento de la zona, evitándose de esta forma un exceso de polvo en suspensión, que si bien poco dañaría a las comunidades naturales (como hemos indicado son prácticamente inexistentes), sí puede ser molesto para los usuarios de la carretera colindante o los propios vecinos de las urbanizaciones limítrofes.

* Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y acuícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y a través de la red viaria existente.

* El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para la **fase operativa** las medidas correctoras básicamente deben interpretarse como la integración del proyecto en el entorno paisajístico, aunque algunas como el ajardinamiento también será una medida correctora para el medio natural, ya que producirá ciertos efectos positivos en el entorno circundante a la zona del Plan. Pueden destacarse las siguientes:

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a ... de ... 47 ... de ...
Firma:
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

* Encaje de los volúmenes de la edificación de forma tal que funcionen como pantallas para amortiguar el encuentro entre las dos vías principales que estructuran el sector, por una parte la rambla que relaciona éste con el área de Picachos y Arauz y, por otra, la vía de circunvalación que esta actuación convierte en travesía urbana y como tal ha de funcionar, introduciéndose para ello unas franjas de espacio libre que sirven de sutura entre el nuevo espacio residencial y el entorno viario.

Los bordes del ámbito ordenado constituyen los espacios destiados al equipamiento conformando éstos la transición entre la nueva bolsa de suelo ordenado y las existentes, e incluso los posibles futuros crecimientos como es el SUP-3 Carretera a Melenara

El Secretario.
APROBACIÓN PLENO:
EXCMO. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

* Coloración de las edificaciones para que se integren en el entorno.

También se plantea un ajardinamiento de cobertura en torno a la parcela, así como en el interior de la misma, cumplimentándose la normativa de espacios verdes que deben poseer este tipo de actuaciones.

La propia vegetación servirá en alguna de las fachadas de pantalla, especialmente del muro de cierre, mimetizando las edificaciones.

En el ajardinamiento además se plantea la política de utilización de especies autóctonas, las cuales podrán ir mezcladas con otras exóticas de ornato, intentándose de esta forma que el conjunto quede integrado en el entorno que lo rodea y recuperar, dentro de un espacio con elevado grado de antropización como es el residencial, el aspecto paisajístico que al paisaje natural de la zona aportaban las especies del piso basal en un posible momento climácico. Esta vegetación dará soporte a insectos y avifauna (especies adaptadas a sectores humanizados), produciendo un enriquecimiento ambiental en este sentido.

Los espacios ajardinados de la actuación a su vez deben también ser considerados como medida correctora, ya que servirán de pantalla sónica (mitigará los ruidos 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 instrumento urbanístico.
Las Palmas de Gran Canaria, 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 16 de abril de 2004
Firma.

los vehículos y usuarios) y cobertura para la avifauna que merodea por los campos de cultivos abandonados limítrofes a la parcela.

* Iluminación apropiada y acorde con la zona donde se dispone el conjunto.
La iluminación del conjunto se realizará siguiendo las pautas de la zona en que se emplaza, de esta forma básicamente se utilizarán dos tipos de luminarias: Lámparas de vapor de sodio de alta presión de 450 W en la vía que flanquea la fachada sur y de 250 W para el interior del conjunto.

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

12.11. Descripción de los recursos naturales utilizados y eliminados.

Como recursos naturales solamente podrían considerarse en la fase ejecutiva y operativa el agua consumida tanto por las obras como por el uso posterior de la zona, para lo cual, los proyectos de desarrollo del presente P.P. deberán cuantificar la demanda de agua de abasto, tanto para las tareas de ejecución de la urbanización, como para posterior puesta en marcha del sector. Dicha cantidad será obtenida de la empresa municipal de abastecimiento de agua de Telde, la cual puede afrontar perfectamente esta cantidad requerida, debiendo recabarse informe justificativo que se adjuntará a la memoria general del proyecto de urbanización.

En cuanto a los residuos producidos, deben estimarse las aguas residuales generadas, las cuales serán enviadas mediante el correspondiente sistema de canalizaciones y bombeo a la red municipal de saneamiento con capacidad para absorberlas, para ser posteriormente tratada en la depuradora correspondiente para los sectores situados en esta zona. El cálculo de la capacidad de recepción del alcantarillado se adjuntará a la memoria general de los proyectos de urbanización, garantizándose la evacuación y tratamiento de las aguas residuales que se generen en cada una de las áreas.

Con respecto a la red de pluviales, ésta desagua directamente al mar. No se prevén riesgos erosivos significativos por el discurrir de las aguas de lluvia, dadas las cantidades que se canalizan por los bajos índices pluviométricos del sector, notablemente reducidos y, sobretodo, por su proximidad a la costa.

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, a 1 de Abril de 2004
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

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

Por último, sólo cabrían considerarse los residuos sólidos (basuras) que se generen por la actividad dentro de las zonas proyectadas. Los mismos serán recogidos por el servicio municipal de basuras del M.I. Ayuntamiento de Telde y transportados a la planta de tratamiento de residuos sólidos de Juan Grande, como se viene haciendo hasta la fecha con el conjunto de los residuos sólidos que se generan dentro del término municipal.

13. DOCUMENTACION CARTOGRAFICA REQUERIDA

APROBACION PLENO: 1

El Secretario,

Con respecto a los requerimientos sobre diferente documentación de las características ambientales, se aporta cartografía referida a los elementos que conforman las variables medioambientales del sector, incluyendo los grados de agresión que soporta en la actualidad este espacio, entendido como un conjunto que se extiende más allá del estricto ámbito del proyecto para conformar unidades paisajísticas complejas; todo ello teniendo en cuenta la dinámica de transformación del área. Dicha cartografía se incluye en la del Plan Parcial con la denominación **planos de información**.

14. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Los objetivos del presente Plan Parcial son el desarrollo de las determinaciones que para el mismo formula la Revisión del Plan General de Ordenación de Telde, por tratarse de un suelo que se encuentra clasificado como Urbanizable Programado.

La especificidad de dichas determinaciones se limita a la concreción de usos característicos, intensidad de los mismos y la compatibilidad con usos alternativos. Las características de delimitación, sistema de actuación, condiciones de desarrollo y afecciones, así como la pormenorización de las tipologías edificatorias y sus condiciones urbanísticas, viabilidad y financiación, que permitan el adecuado desarrollo del presente Plan y establezca el marco normativo para el Proyecto de Urbanización se recogen en el presente documento y en las Normas Urbanísticas, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

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 APR 2004 El Secretario de la Comisión

MEMORIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, a 14 de ....., de .....

Firma:

De acuerdo a las condiciones específicas de este sector, por tratarse de un sector que se inserta en un entorno consolidado por la urbanización, el Plan Parcial deberá ser especialmente cuidadoso en todo lo que se refiera a puntos de contacto, accesibilidades y rupturas del territorio que puedan venir provocadas por el tratamiento de este área. La especial situación de la parcela objeto del presente Plan Parcial, colocada en contigüidad en el territorio con el casco urbano reduce sus objetivos al básico del Plan General de localización de los crecimientos anejos a la ciudad existente.

APROBACIÓN PLENO: El Secretario

14. A. OBJETIVOS GENERALES PARA LA TOTALIDAD DEL SECTOR ORDENADO.

Se trata de establecer un nivel básico de integración físico-formal entre esta pieza y su entorno en vías de edificación de tal forma que se produzca la confluencia de las actuaciones en un resultado homogéneo, planteándose para su logro los objetivos siguientes:

14.A.1.- Promover una urbanización integrada con el resto del territorio.

La adopción de la figura de Plan Parcial permite observar desde una óptica unitaria un espacio que, desde figuras de planeamiento superiores, se quedan en la pura definición de usos y permite la toma de decisiones respecto del aspecto formal final que se pretende dar a un espacio colmatado en todos sus límites, por adecuación de la propuesta a la trama aneja.

14.A.2.- Definir con carácter temporal el "Gran Ensanche" de la Ciudad de Telde.

La localización específica de los sectores de Picachos y Arauz como los dos primeros trozos de nueva ciudad que se anexan al casco histórico, vienen fuertemente mediatizados por su condición de localización interior respecto a la vía de circunvalación que actúa como cinturón o perímetro del teórico núcleo central. El presente sector de SUP4. La Vega procede a "saltar la muralla" conformada por el vial y a permitir la aparición de la Rambla de Picachos como auténtico eje vertebrador de la estructura urbana futura.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 5 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

14.A.3.- Plantear una propuesta de gran dimensión en la cual exista un equilibrio entre edificación y reserva de equipamiento.

La especial situación de este Sector permite, a partir del eje de conexión, constituido por la Rambla, establecer una forma de ocupación del suelo con parcelas que garantizan el equilibrio entre la edificación y el espacio libre ofreciendo la posibilidad de equipamientos de dimensiones que superan los estándares reglamentarios.

El Secretario.

14.A.4.- Integrar el sector en el ámbito espacial global de SUP.

El problema de la integración morfológico funcional con el casco antiguo se resuelve en primer lugar a nivel global de la totalidad del SUP del Plan General. Efectivamente, el Plan General plantea una estructura fundamental que no es más que desarrollo de la derivada de Picachos y Arauz. Para este sector de La Vega, dada su primaria condición de "aislado" por la red viaria circundante, se plantea la creación de una plaza central sobredimensionada, en la cual se incluyen los equipamientos sociales básicos, de tal forma que en su entorno se genere la capacidad de vida colectiva y urbana que cualifique el sector en sí mismo. Por contra, la edificación que se va a localizar en el sector sigue las pautas de trama y ordenación que le vienen señaladas desde los sectores anejos, de tal forma que la visión perspectiva de la totalidad del ámbito ordenado sea perceptible como un elemento unitario de proyecto.

14.A.5.- Introducir piezas geométricas de edificación que den respuesta a la demanda de viviendas de media-alta superficie.

Los estudios tipológicos realizados para la elaboración del Plan General han denotado como conclusión que el municipio de Telde se viene organizando, desde el punto de vista de la tipología edificatoria, en cuatro grandes grupos tipológicos; dos de baja densidad, que hacen referencia a la vivienda unifamiliar aislada o no, y un segundo grupo también de baja densidad que se concentra en lo que podríamos denominar vivienda rural ligada a vía; en lo relativo a la edificación 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. 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.

Telde, 22 de ..... de .....

Firma:

media y alta densidad, aquélla que conforma trama urbana y organización colectiva del espacio, los dos grandes grupos son el que corresponde a la vivienda entre medianeras de dos y tres plantas, inserta en manzana asimilable a regular para organizar tramas ortogonales y, de otro lado, el bloque o torre cuya mala utilización en los polígonos denominados de viviendas sociales, ha tenido el efecto perverso de provocar la identificación del mismo como una forma inadecuada de hacer ciudad.

En el presente Plan Parcial se pretende la utilización de estas dos últimas tipologías, con la inclusión de un nuevo tercer grupo, la vivienda colectiva con patio de manzana, que tiene su fundamento en el disfrute de un espacio privado colectivo, que enriquezca la calidad del producto edificado y, al propio tiempo, obligue al necesario tratamiento de la segunda fachada.

Así mismo se incluye también una nueva pieza de torre singular que, con carácter puntual pretende introducir usos alternativos al residencial en una localización significante del territorio.

14.A.6.- Resolver la conexión urbana desde las vías territoriales, particularmente desde la Autovía del Cabildo y Vía de Circunvalación.

La existencia de la vía de circunvalación supone una importante dificultad para producir la conexión directa entre los sectores 1 y 2 de Picachos-Arauz con los sectores 3 y 4 La Vega-Ctra. Melenara; esta dificultad se pretende resolver, desde el punto de vista del tráfico rodado, a través del enlace a distinto nivel del Caracol y, por lo que hace referencia al extremo norte, mediante la rotonda de los sectores de Picachos y Arauz, la cual hace de rótula de los cuatro sectores de SUP. Esta rotonda pretende ser el paso intermedio al eje de estructura de la nueva ciudad de Telde. Como tal rotonda tiene una componente de dominio de paisaje que la hace particulamente interesante desde el momento en que se entienda la vía de circunvalación como travesía urbana en este tramo, lo que sucederá a corto plazo por la consolidación de dichos sectores.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G C 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

Desde el punto de vista peatonal, se propone la recuperación del paso subterráneo que es prolongación de la calle Pablo Neruda, como elemento de una red peatonal y de circulaciones especiales (bicicletas, footing, paseo) la cual, partiendo desde la rotonda del pebetero del Parque de San Juan, permita recorrer la totalidad del margen de poniente de la vía de circunvalación.

15. CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR LA URBANIZACIÓN

El Secretario,
APROBACION PLENO:
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

15.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

El movimiento de tierras del sector en estudio se desarrollará a partir de la definición geométrica de la red viaria, y la definición de las rasantes de los viales (ver planos).

Se tomará como base para el cálculo del movimiento de tierras los perfiles longitudinales y transversales reflejados en los planos correspondientes, en los cuales se procurará el adecuado equilibrio entre el volumen de desmonte y de terraplén, lo cual beneficia a la obra en cuanto al aprovechamiento de los materiales que permiten su reutilización en el mismo lugar, con escasos aportes del exterior y escasos vertidos procedentes de la obra.

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

15.2. RED VIARIA

Las características de las secciones tipo figuran en el plano correspondiente y son las siguientes:

VIALES	ACERA	APARC.	CALZADA	ACERA	TOTAL
viales interiores	2.50	2.00	6.00	2.50	13.00
Ctra. Taliarte	2.50	--	8.00	2.50	16.00
Vías especiales (*)	8.00	--	--	--	8.00
Peatonal	8.00	--	--	--	8.00

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 11 de ..... de .....
Firma:

(*) Por razones de la configuración del espacio, se diseñan dos peatonales de acceso restringido para vehículos con destino a las parcelas correspondientes, formando parte integrante de los espacios libres a que dan frente.

APROBACIÓN PLENO:
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

15.2.1. TRAZADO EN ALZADO

En el trazado en alzado, las pendientes de los viales no deberán superar en ningún caso el 10%. Los acuerdos verticales entre rasantes se calcularán tomando una velocidad de proyecto 60 Km/h, un parámetro mínimo Kv = 1400 (según establece la Instrucción de Carreteras 3.1-IC para velocidades iguales a 60 Km.) y la condición de visibilidad.

15.3. FIRMES

La sección de firme proyectada es la que establece el M.I. Ayuntamiento de Telde para urbanizaciones de este tipo, compuesta como mínimo por:

- 4 cm. de capa de rodadura tipo S-12
- Riego de adherencia con dotación de 1 Kg/cm²
- 6 cm. de capa de base tipo A-25
- Riego de imprimación con dotación de 1,5 Kg/cm²
- 20 cm. de zahorra artificial.

El pavimento se completará con bordillo de hormigón con solera y refuerzo de hormigón H-125. Las aceras estarán compuestas por solera de 12 cm. de hormigón H-150 y pavimentación de adoquín o granito tipo vibrosil o similar.

15.4. RED DE ABASTECIMIENTO

La alimentación de esta red se realizará a partir de las conducciones de abasto municipal.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión
GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

Se proyectará una red mallada con objeto de dar un mejor servicio y posibilitar el aislamiento de tramos pequeños de tubería en caso de averías, dejando sin abastecimiento al menor número de viviendas posible.

Se dispondrán hidrantes contraincendios, con una salida de 70 mm.Ý y dos de 45 mm.Ý y un caudal de 500 l/min. (8,33 l/s), dichos hidrantes se encontrarán situados en lugares fácilmente accesibles y distribuidos de tal manera que, la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea en ningún caso superior a 250 m.

Las materiales y diámetros de las tuberías proyectadas se indicarán en el plano correspondiente de la documentación gráfica. El material a emplear en las tuberías de distribución será la fundición dúctil, mientras que las acometidas que parten de las anteriores serán de polietileno.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

15.5 RED DE RIEGO

La red de riego se proyectará de forma separada de la red de abastecimiento, puesto que el tipo de agua a usar puede proceder tanto de aguas depuradas como de agua de riego, ambas presentes en la zona.

El sistema empleado para el riego de las zonas ajardinadas será el de goteo con instalación permanente. La red general se realizará en tubería de polietileno virgen tipo B.D. según diámetros indicados en proyecto, de la que partirán las acometidas RAM con goteros semienterrados en las zonas ajardinadas y alcorques. Se prevé la conexión entre alcorques mediante tubo pasante por el que discurran las tuberías con un diseño similar al de la zona ajardinada continua.

15.6. RED DE SANEAMIENTO

El sistema de evacuación para la red de saneamiento será separativo, con tramos que funcionen por gravedad en su totalidad. En el caso de que ello no fuera posible habrá que proyectar una estación de bombeo, los colectores serán circulares de hormigón de 300 mm.Y. en el conjunto de la red.

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

ECUADO: Concuerda con el original.
Telde, 16 de abril de
Firma:
56

Se dispondrán dispositivos de acometida, al menos uno por cada dos parcelas, que se situarán normalmente en la cota inferior de la misma para favorecer la evacuación. En los casos en los que no sea posible, debe resolverse la evacuación mediante bombeo en el interior de la parcela.

El diseño de la red se planteará a partir de las características topográficas del sector.

El trazado en planta de la red se realizará de forma que se proyecte la menor longitud de tubería y el menor número de pozos de registro posibles.

Los pozos de registro se colocarán en los cambios de dirección de la conducción en tramos curvos y cada 50 m. aproximadamente en tramos rectos (siguiendo las recomendaciones de la "Instrucción para proyecto de obras de Abastecimiento y Saneamiento del MOPU") y la NTE-ISA

En cuanto al trazado en alzado se proyectará de tal forma que el eje de la conducción discurra a una profundidad de 1,5 m. sobre la rasante de la calle, lo que supone que la generatriz superior de la misma estará a una profundidad aproximada de 1,20 m. para conducciones de 300 mm.Ý, 1,15 m. para 400 mm.Ý y 1,10 para 500 mm.Ý. Se colocarán pozos de registro en los cambios de alineación vertical.

15.7. RED DE PLUVIALES

El drenaje de las aguas de lluvia se realizará según un sistema separativo.

El diseño empleado se basará en una red de imbornales que viertan a canalización que, recogida en colectores derive las mismas hacia el mar.

La sección de los colectores previstos vendrán indicadas en los planos correspondientes con un mínimo de 300 mm.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G C 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

15.8. BAJA TENSIÓN.

Red subterránea de Baja Tensión que alimentará las diferentes parcelas, incluso caja de distribución a parcelas con sus fusibles de protección.

De la estación transformadora más próxima partirán, en red subterránea, las líneas de distribución en baja tensión que alimentarán a las parcelas de la urbanización.

Las acometidas a parcelas se realizarán mediante arquetas por cada dos parcelas, según detalle recogido en proyecto.

Los conductores a emplear serán de cobre 0,6/1 Kv. e irán alojados en tubos de PVC 160 mm.Ý, los cuales se dispondrán en zanjas sobre lecho de arena de tal forma que desde la generatriz superior del tubo al pavimento exista una cota de 60 cm. Con el fin de facilitar la colocación de los cables y detectar futuras averías, cada 35 m. se dispondrá de un arqueta realizada en bloque hueco de hormigón vibrado con dimensiones 0,90x0,70x0,50 m.

Todas las líneas estarán protegidas en su origen por fusibles de A.P.R. terminado en el embarrado de los cuadros generales de protección de las parcelas de donde partirán las líneas repartidoras que alimentarán a las futuras centralizaciones de contadores.

Todo el diseño y características de la red, así como los puntos de enganche a la red general deberán ser consensuados con la empresa suministradora.

15.9. ALUMBRADO PÚBLICO.

Se estudiarán los circuitos de alumbrado con las secciones mínimas admitidas, previéndose los trazados por los caminos más cortos posibles y las potencias de menos consumo, empleando para ello lámparas de vapor de sodio de alta presión para proporcionar un gran número de lúmenes por vatio a la vez que tienen una alta vida media.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

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

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE 58

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

Desde el cuadro de distribución de baja tensión de la estación tansformadora se alimentará el cuadro de mando y protección del alumbrado público que irá situado junto a la misma. Del cuadro partirán los diferentes circuitos de alumbrado por cable tetrapolar de cobre 0,6/1 Kv. alimentando cada receptor con fase y neutro, teniendo en cuenta que el reparto de cargas por fases sea equilibrado.

La red de distribución de alumbrado público será subterránea estando los conductores protegidos bajo tubos de PVC de 110 mm.Ý colocados en zanjas en lechos de arena de 10 cm. de espesor tanto en la parte superior como en la inferior.

Los conductores a emplear serán de cobre de = 0,6/1 Kv y 10 mm² de sección. Los soportes de las luminarias serán columnas de 6 a 9 m. de altura. Las columnas serán troncocónicas, de sección circular, de una sola pieza sin ninguna soldadura transversal, en todo caso, de tipo similar a las empleadas para Picachos y Arauz, esto es, acero inoxidable sobre báculo de hormigón. El tipo de luminaria a emplear será de tal manera que cumpla con las prescripciones de alumbrado público y con las condiciones de iluminación de las urbanizaciones en relación con la normativa mediambiental vigente.

Para la solución del alumbrado público se tendrá en cuenta, tanto la normativa del Plan General vigente, como la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Telde.

15.10. RED DE TELEFONÍA

La red de telefonía se conectará con la ya existente y se realizará de acuerdo con las especificaciones de la Compañía Telefónica nacional, y estará formada por canalizaciones de PVC 4x63 mm. en un dado de hormigón, que discurren bajo las aceras.

La red constará de arquetas tipo M para acometidas a parcelas a razón de una por cada dos parcelas y arquetas tipo H y D para la red general de distribución y conexión.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 2 de 5 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

La conexión con la red general se realizará en el punto de conexión más cercano en las urbanizaciones vecinas situadas al norte y sur del sector.

16. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

De acuerdo con los objetivos y criterios planteados en el punto anterior la solución que propone el Plan Parcial es como sigue:

a) Promover una Urbanización de alta calidad para viviendas colectivas de tratamiento unitario según trama urbana.

b) Configurar el área ajustada a la directriz que marca la vía estructurante constituida por la Rambla, a partir del punto de conexión que permitirá dar acceso a toda la actuación.

c) Proceder a la concentración del uso residencial que permita la máxima reserva de suelo destinado a equipamiento.

d) Utilizar básicamente la tipología de vivienda colectiva en bloque y manzana con patio, que permitan una densidad de población acorde a los crecimientos y la concentración que da origen a la vida urbana.

e) Proponer un sistema de rasantes que permita el mantenimiento de las perspectivas de paisaje presente en el área, de tal forma que la visión de la plataforma costera, playas y cumbres esté siempre presente desde la edificación a través de aberturas lineales en sentido Este-Oeste.

f) Organizar la edificación según un modelo de altura media y alta concentración con cinco plantas de altura máxima, adaptada al sistema de plataformas y rasantes que hagan posible el criterio anterior.

g) Organizar la propuesta mediante la compartimentación del equipamiento en sectores de menor escala, para darle mayor riqueza espacial a la misma, a partir de

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
SECRETARIA

COTEJADO. Concuerda con el original
Telde, a 1 de ... de ...
Firma:

dos centros fundamentales; el primero funcional y social en torno a una gran plaza, y el segundo, de actividad docente deportiva en el extremo de naciente de la actuación

17. DIVISIÓN EN POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Normalmente en un Plan de Etapas, se tiende a identificar etapa con área geográfica, es decir, se fundamenta en una idea lineal en que la urbanización se fragmenta por sectores (polígonos) y se establece una secuencia temporal para su realización, en la que cada polígono se desarrolla mediante su propia organización interna.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

Ello tiene ventajas e inconvenientes, en tanto que las razones técnicas de las obras de urbanización hacen que los polígonos en muchas ocasiones no sean fácilmente separables en unidades de realización, o que las demandas de edificación de la iniciativa privada en determinados sectores no coincidan con el ritmo previsto.

Sin embargo en nuestro caso, dada la entidad superficial del presente Plan Parcial, se ha optado por la ejecución mediante polígono único. El polígono se desarrollará en dos etapas temporales, que es el mínimo para permitir su desarrollo conjunto, por tratarse de un espacio físico homogéneo, tanto por sus características topográficas como por su valor relativo desde el punto de vista paisajístico.

La idea subyacente a la indivisibilidad del sector en polígonos viene ligada a las características del mismo, que presenta unas condiciones de accesibilidad, y aptitud para la edificación de forma homogénea en su conjunto, pudiendo ser objeto del interés de la iniciativa privada para la inmediata puesta en mercado del sector desde el punto de vista de su rentabilidad comercial. Por tanto, secuencialmente, se preve la ejecución completa de la propuesta en un solo polígono en dos etapas de seis meses para la etapa previa y dieciocho meses para la etapa ejecutiva. Mención aparte hay que hacer al tema de aquellos equipamientos edificados, social-comercial y docente-cultural, cuyas características específicas precisan de un mayor tiempo para su completamiento.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, ... 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. 14 ABR 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

18 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

El número de viviendas se ha calculado suponiendo que la totalidad de los bajos de las edificaciones de cinco plantas vienen obligados desde la ordenanza a tener uso distinto del residencial.

Para el resto de la superficie construida se parte de la hipótesis básicas de su destino de uso específico residencial y, al objeto de su transformación en número de viviendas se utiliza el parámetro de 120 m² construidos por vivienda. En aplicación directa de estos parámetros, no da una dimensión global de viviendas de 763, ello en la hipótesis más probable de que la ordenanza B2. de viviendas entre medianeras para dos plantas ocupen la parcela mínima, esto es 120 m², para una vivienda unifamiliar.

El desajuste que se produce entre el horizonte de 750 viviendas señalado en el Plan General, de 13 viviendas sobre el mismo, parte de la consideración de que para las de dos y tres plantas se puede establecer con carácter básico que tendrán un uso específico residencial; aunque en la realidad se puede prever que un mínimo de dichos bajos serán destinados a uso comercial o distinto del residencial, lo que nos ajusta el número de viviendas a las 750 señaladas como norma en el Plan General.

Así mismo, para completar el cálculo del número de viviendas del sector incluyendo el área diferida a Estudio de Detalle, se ha estimado para la misma, según el cálculo que se detalla a continuación de la tabla de aprovechamiento, un total de 25 viviendas.

19. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

En cumplimiento de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación al Suelo Urbanizable Programado y al de los Planes Parciales de desarrollo de los distintos Sectores en que el Plan General de Ordenación divide aquél para su programación, el instrumento básico para homogeneizar la participación de la propiedad en las cargas y beneficios que se derivan de esta clasificación del suelo por el

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1... de ...2004... de.....
Firma:

planeamiento, es el Aprovechamiento Medio que, previamente establecido por el Plan General, garantiza que la totalidad de los propietarios del suelo sean retribuidos de forma equivalente y proporcional a la cantidad de suelo que aportan y a las condiciones básicas de centralidad, dotación y localización intrínsecas a dicho suelo.

Para ello, el Plan Parcial parte de un ajuuste de escala y de detalle que viene a pormenorizar los datos que establecía el Plan General, siempre y cuando esa correccccción de escala no afecte a la magnitud del aprovechamiento medio fijado por el Plan General ni que, igualmente, dicha corrección no suponga mayores cesiones por parte de la propiedad del suelo por exceso de aprovechamiento.

El presente Plan Parcial viene obligado por la Ley a asumir los criterios y coeficientes fijados por el Plan General, que observa el territorio municipal desde la globalidad del mismo y específicamente desde las relaciones entre unos sectores y otros, de los que componen el Suelo Urbanizable. Así pues, el Plan Parcial recoge como suyos los coeficientes de zona y de sector que aquél definía y, por tanto, el coeficiente de homogeneización que viene a ponderar las supercidies construidas de que es capaz este sector del Plan Parcial y que quedan establecidas de la siguiente forma.

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO:

M.I. AYTO. 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 ... de ... de ...
Firma:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

SECTOR SUP-4 LA VEGA			
ZONA	COEF. SECTOR	COEF. ZONA	COEF. HOMOG.
G1. 5 PLANTAS	1	1,00	1,00
D2. 5 PLANTAS	1	0,95	0,95
D1. 3 PLANTAS	1	0,85	0,85
B1. 3 PLANTAS	1	0,70	0,70
B2. 2 PLANTAS	1	0,65	0,65
ED. 2 PLANTAS	1	--	---
ESPECIAL	1	1,00	1,00

Establecidos los coeficientes que deben ponderar los aprovechamientos de la edificación posible en el sector, únicamente resta ponerlos en relación con las superficies, tanto de Plan Parcial como computadas, así como con las edificabilidades correspondientes a cada uno de los tipos edificatorios presentes en el área, que son definitorios de las zonas de ordenanza en que, según el artículo 30. del Reglamento de Planeamiento vigente; las superficies del Plan Parcial que computan al objeto de la determinación de los aprovechamientos son las resultantes de excluir los Sistemas Generales que le afecten o estén adscritos a los mismos por el Plan General.

El ajuste de escala que proporciona el mayor nivel de detalle del Plan Parcial frente a la directriz básica que informa el Plan General, lleva a definir con exactitud los límites precisos del Plan Parcial, en ajuste a la realidad topográfica del borde del sector con el Barranco de las Bachilleras y, por lo que respecta al borde de naciente, a la realidad catastral del suelo para su adaptación a la estructura de la propiedad, sin

COTEJADO: Conforme con el original.
Telde, a 1 de ..... de .....
Firma:

que ello suponga en ningún caso, variación de la dimensión superficial del sector objeto del planeamiento parcial.

En el presente caso, no obstante, el sector 4 de SUP La Vega, mantiene la superficie de su ámbito tal como venía recogida en el Plan General, dado que las mediciones realizadas para la elaboración del Plan Parcial coinciden plenamente con los datos recogidos en el documento de Plan General, quedando, por tanto, establecida su superficie en 150.200 m². Solo resta incluir a efectos de superficie total de este Plan los 25.000 m² de Sistema General de Espacios Libres que el sector 4 tiene adscritos en el Parque de San Juan, arrojando una superficie bruta de 175.200 m².

Dado que, como se ha mencionado con anterioridad, la superficie de los Sistemas Generales no computan a efectos del cálculo del aprovechamiento del sector, éste se aproxima al previsto por el Plan General, una vez aplicadas las edificabilidades y coeficientes de homogenización determinados para cada ordenanza respondiendo al siguiente cuadro de cálculo:

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

El Secretario.
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

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

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR SUP-4. LA VEGA					
ZONA	**C. EDIFIC. m²/m²**	**SUPERFICIE m²**	**EDIF. TOTAL m² const.**	**COEFICI. HOMOGEN.**	**APROV. ZONA U.A.**
G1. 5 plantas	4,8	6.954	33.379,20	1,00	33.379,20
D2. 5 plantas	4,8	4.583	21.998,40	0,95	20.898,48
D1. 3 plantas	2,8	14.911	41.750,80	0,85	35.488,18
B1. 3 plantas	2,8	6.272	17.561,60	0,70	12.293,12
B2. 2 plantas	1,8	6.599	11.878,20	0,65	7.720,83
Especial	4,8	1.200	5.760,00	1,00	5.760,00
E.D. (*)	1,9	6.846	E.D.	E.D.	4.189,25
Totales		47.365,00	132.328,20		119.729,06

Aprovechamiento total del sector = **119.729 U.A.**

Superficie total del SUP = ~~175.200 m²~~

Superficie de Sistemas Generales adscritos = 25.000 m²

Superficie computable a efectos de cálculo de aprovechamiento

Sup. total SUP - Sistemas Generales = **150.200 m²**

APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR:

119.729 / 150.200 = **0,797131**

El Secretario,

13 DIC 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
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de [illegible] de [illegible]
Firma:

(*) El Estudio de Detalle propuesto pretende establecer la compensación de la actual parcela agrícola existente en el aprovechamiento que le corresponde (Aprovechamiento Medio del SUP = 0,68) en su misma localización; para ello se parte de la hipótesis de una ordenanza B2. de dos plantas para viviendas unifamiliares en parcelas de 120 m². Ello significa:

6.846 m² de suelo x 0,68 U.A. x 0,9 = 4.189,75 m² U.C./m²

4.189,75/1,9 x 0,65 = 3.392 m² suelo = **25 viviendas**

20. ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA IMPLANTACION DE LA PROPUESTA

La realización de la propuesta contenida en el presente documento tiene como objetivo principal siguiendo la directriz marcada por el Plan General de Telde, de permitir al Ayuntamiento poner en valor una pieza de suelo, clasificado como Suelo Urbanizable Programado. Dicha puesta en valor significará la incorporación al municipio de un nuevo sector de viviendas de tipo medio-alto en parcela media-grande, superando la actual estructura de pequeñas parcelas para recibir viviendas entremedianeras, en la cual se concentra la totalidad de dicha oferta respecto de los tejidos de crecimiento del núcleo central. Al propio tiempo, significa la puesta en marcha del sector 4 de SUP del Plan General, el cual viene a dar el salto desde Picachos y Arauz hacia la costa, una vez salvada la frontera de la autovía de circunvalación.

De otro lado, se da respuesta al objetivo, contenido ya en el Plan General de 1995, de proceder a la ampliación de la oferta de tejido urbano en sentido estricto en el lugar estratégico de crecimiento del núcleo central y, con ello, al cumplimiento del objetivo de consolidación de un casco central que aglutine aproximadamente el 40% de la población municipal, en aprovechamiento de las ventajas de centralidad y funcionalidad del actual Telde casco.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

La propuesta permitirá iniciar la vía de conexión entre el citado casco central y el núcleo mayor del municipio, El Calero, para articular un eje de accesibilidades alternativo en sentido urbano estricto, gravitando sobre la Rambla que, naciendo en el actual emplazamiento de la UNELCO, se desarrollará en sentido Oeste-Este hasta el Calero Alto y, sucesivamente, hacia la GC-1.

CONDICIONES FÍSICAS Y DIMENSIONALES DE LA PROPUESTA

Superficie total ordenada: 150.200 m² en Plan General. (real 150.200 m²)

Edificabilidad Plan General: 139.939 m² (132.328 m² Res+ 7.611 m² equipamiento).

Aprovechamiento Plan General: 119.136 m² construidos.

N° máximo de viviendas Plan General: 750
N° máximo de viviendas Plan Parcial: 750

Aprovechamiento medio SUP: 0,683385 m² c.u.c./m²

Aprovechamiento medio Sector: 0,797131 m² c.u.c./m²

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO: 13 [illegible]01
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

Cumplimiento de los estándares dotacionales:

Se trata de una unidad integrada de más de 500 y hasta 1000 viviendas y, dado que se trata de un área de gran centralidad que precisa de la reserva de los bajos para uso comercial, asimilando cada 120 m² de este uso y los demás terciarios que se prevén en el Plan Parcial a una vivienda, nos resultaría un número teórico de viviendas máximo de 950 (750 viviendas + 200 unidades accesorias), por tanto, es preciso reservar los siguientes espacios dotacionales:

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 [illegible] de [illegible]
Firma:

DOTACIÓN	RESERVA LEGAL	PLAN PARCIAL
Jardines	11.250 m²	11.764 m²
Áreas de Juego y recreo	4.500 m²	4.895 J.N. + plaza 9.079 m²
Docente E.G.B.	7.500 m²	8.600 m²
Docente Guardería	1.500 m²	1.500 m²
Deportivo	4.500 m²	8.401 m²
Comercial	1.500 m²c.	1.783 m² (1.500 m² con.)
Social	3.000 m²c.	2.000 m² (3.000 m² con.)
Aparcamientos	750 plazas	750 sótanos + 346 calle = 1.096 total

Telde, Febrero de 2000

Fdo. Alvarez, Alvarez y Navarro, Arquitectos 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 PLENO: 13 D[illegible]

El Secretario

M.I. AYTO. DE TELDE

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

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS APORTADAS SUJETAS A REPARCELACIÓN ECONÓMICA

SUP-4 La Vega, Propietarios		
Parcela	**Propietario**	**Superficie**
1	Miguel Monzón Zurita	226,66
2	José Luis Zurita Monzón	309,37
3	Olegario Zurita Alonso	216,83
4	Olegario Zurita Alonso	290,83
5	Olegario Zurita Alonso	375,74
6	Maximino Santana Rodríguez	96,07
7	Carmelo Villegas Alejandro	95,67
8	Rufino Marcos Betancor Calero	93,95
9	José Rodríguez Ramírez	70,56
10	Juan Macías León	117,55
11	Juan Monzón Ortega	88,89
12	Damián Cabrera Dávila	101,39
13	Domingo Padrón Suárez	100,13
14	José López Hernández	106,74
15	Juan Bautista Cerpa Santana	309,46
16	Manuel Cerpa Santana	114,75
17	Juan Bautista Cerpa Santana	97,33
18	Victoriano Cerpa Verona	126,49
19	Pedro Calzada Negrín	94,96
20	Antonio Montesdeoca Santana	97,32
21	Agustín Castillo Jiménez	90,27
22	Diego Artiles Cruz	92,07
23	Desconocido	96,29
24	Cándido Trujillo Santana	96,13
25	Olegario Zurita Santos	112,32
26	Victoriano Peña Verona	294,31
27	Antonio López Padilla	116,54
28	Desconocido	89,55

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 [illegible] 2001

El Secretario

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

SUP-4 La Vega, Propietarios		
Parcela	**Propietario**	**Superficie**
29	Juan Ramírez Suárez	139,19
30	Francisco Montesdeoca Hernández	119,31
31	Francisco Florido Ramírez	119,31
32	José Santana Rodríguez	88,52
33	Aurelio Alonso Sosa	101,39
34	Juan Francisco Trujillo Báez	97,63
35	José Santana Rodríguez	661,03
36	Felisa Suárez Santana	50,63
37	Francisco Monzón Rivero	66,63
38	Desconocido	40,09
39	José Manuel Rodríguez Cazorla	101,10
40	Juan Santana Marrero	71,76
41	Antonio Déniz Ramírez	119,24
42	Emilio Déniz Ramiro	68,21
43	Juan Negrín Sánchez	76,65
44	Expedito Alonso Sánchez	107,98
45	Desconocido	48,32
46	Tomás López Pérez	141,26
47	Franciso Manuel Rodríguez Socorro	95,04
48	José Valerón	100,14
49	Alfredo Cabrera García	191,00
Total		**6.784,26**

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: 13/12/2001 El Secretario. M.I. AYTO. DE TELDE

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de 2001
Firma:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS APORTADAS SUJETAS A REPARCELACIÓN

SUP-4 La Vega. Propietarios		
Parcela	**Propietario**	**Superficie**
A	Manuel Calderín	12.525,08
B	José Medina Suárez	10.848,10
C	Antonia de la Nuez Ramos	15.951,15
D	Florido Suárez	2.497,42
E	Herminia Castro y Juan Diego Brito	2.933,02
F	María Teresa Ramos Rodríguez	13.752,90
G	José Jiménez Betancourt	5.382,74
H	Tomás Rodríguez Ruano y Hdros de Mª Jesús Padrón Quintero	6.861,82
I	Mario Monzón	16.772,65
J	Claudio Ojeda y Hnos.	8.963,72
K	José Jiménez Betacourt y Carmen Jiménez	4.416,44
L	Tomás y Nicasio López Pérez y Jerónimo Ramírez López	7.237,00
M	Bonifacio González Rodríguez	
N	Rafael Zurita	10.863,00
O	Adrián (el pintor)	386,28
P	Rodríguez Jiménez	4.071,57
Q	Macario	5.660,26
R	Agustín Hernández Rivero	1.801,63
S	Francisco Rodríguez Jiménez	3.184,60
T	Diego y Carmen Santana Rivero	2.113,73
U	Hnos. Santana Afonso, Juan Cruz y Manuel Vega	4.429,64
Y	Ayuntamiento de Telde	2.762,99
Total		**143.415,74**

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001
Firma:
El Secretario,
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA
APROBACIÓN PLENO
13 ... 01

RESUMEN:

Superficie sujeta a reparcelación económica . . . . . 6.784,26 m²
Superficie sujeta a reparcelación . . . . . 143.415,74 m²

Área total ordenada . . . . **150.200,00 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
Las Palmas de G C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

PROPIETARIOS Y PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR

SUP-4 La Vega, Propietarios		
Parcela	**Propietario**	**Superficie**
SG-1A	Dolores Macías Umpiérrez	1.251
SG-1B	Miguel Macías Umpiérrez	1.480
SG-1C	Enrique Marrero Rocha y Antonio Peña Ramírez	1.791
SG-1D	M.I. Ayuntamiento de Telde	20.478
Total		25.000

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

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

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

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO					
USO	PARCELA	SUPERF.	SUPERFICIE OCUPADA	m²/m² EDIFICAB.	EDIFICAB. TOTAL
Docente, E.G.B.	B1	8.600	1.500	0,30	2.580
Guardería	A3	1.500	300	0,20	300
Deportivo	B2	8.401	168	0,02	168
Plaza	A1	9.079	---	---	---
Parque Urbano	E	11.292	63	0,0056	63
Jardines	F	472	---	---	---
Juego de niños	A4	500	---	---	---
Juego de niños	C	3.415	---	---	---
Juego de niños	D	980	---	---	---
E.L. y Dep.privado	P	15.016	---	---	---
Comercial	A5	1.783	800	0,85	1.500
Social	A2	2.000	1.800	1,50	3.000
Totales	---	63.038	---	---	7.611

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

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO:

I.M. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.

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

I.M. AYUNTAMIENTO DE TELDE

Firma:

SUP-4 La Vega, Ordenanzas y Superficies

Parcela	Ordenanza	Sup. Parcela	Sup. Construida	Edificabilidad	Planta Locales	Nº viviendas
P-1	G-1	795	3.816,00	4,80	795	25,18
P-2	G-1	1.155	5.544,00	4,80	1.155	36,58
P-3	G-1	1.155	5.544,00	4,80	1.155	36,58
P-4	G-1	1.812	8.697,60	4,80	1.812	57,38
P-5	G-1	1.036	4.972,80	4,80	1.036	32,81
P-6	G-1	1.001	4.804,80	4,80	1.001	31,70
		6.954,00	33.379,20			
P-7	D-2	1.175	5.640,00	4,80	1.175	37,21
P-8	D-2	1.175	5.640,00	4,80	1.175	37,21
P-9	D-2	1.290	6.192,00	4,80	1.290	40,85
P-10	D-2	943	4.526,40	4,80	943	29,86
		4.588,00	21.998,40			
P-11	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57
P-12	D-1	1.373	3.844,40	2,80		20,60
P-13	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57
P-14	D-1	1.463	4.096,40	2,80		21,95
P-15	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57
P-16	D-1	1.542	4.317,60	2,80		23,13
P-17	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57

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

APROBACIÓN PLENO:
El Secretario

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

SUP-4 La Vega, Ordenanzas y Superficies

Parcela	Ordenanza	Sup. Parcela	Sup. Construida	Edificabilidad	Planta Locales	Nº viviendas
P-18	D-1	1.632	4.569,60	2,80		24,48
P-19	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57
P-20	D-1	1.711	4.790,80	2,80		25,67
		14.911,00	41.750,80			
P-21	B-1	3.507	9.819,60	2,80		52,61
P-22	B-1	2.765	7.742,00	2,80		41,48
		6.272,00	17.561,60			
P-23	ESPECIAL	400	1.920,00	4,80		Oficinas
P-24	ESPECIAL	400	1.920,00	4,80		Oficinas
P-25	ESPECIAL	400	1.920,00	4,80		Oficinas
		1.200,00	5.760,00			
P-26	B-2	3.000	5.400,00	1,80		25,00
P-27	B-2	2.356	4.240,80	1,80		19,63
P-28	B-2	753	1.355,40	1,80		6,28
P-29	B-2	380	684,00	1,80		3,17
P-30	B-2	110	198,00	1,80		0,92
		6.599,00	11.878,20			738,13
P-31	B-2	6.846		1,90		25,00
		47.365,00	132.328,20			763,13

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 14 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.

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

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
1 [illegible] 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

Plan Parcial SUP-4 La Vega

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a [illegible] de [illegible] de [illegible]
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

1.- NORMAS GENERALES

Artº 1.- Naturaleza.

El Plan Parcial de La Vega es el instrumento de ordenación del sector clasificado por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Telde como SUP-4. Dicho Plan Parcial define la estructura básica del territorio desarrollado así como su relación con la estructura general y orgánica del mismo, estableciendo el régimen jurídico de los distintos elementos que lo componen; al propio tiempo, especifica los límites y las características de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y de la edificación y, por tanto, los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades. Igualmente establece el Plan de Etapas para su desarrollo mediante el proyecto de urbanización correspondiente, así como su período de vigencia y el Estudio Económico y Financiero.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

Artº 2.- Ámbito.

El ámbito del Plan Parcial es la totalidad del sector SUP-4 denominado La Vega en la documentación expositiva y normativa del Plan General de 1994.

El Sector está limitado al Norte por el Sector de SUP-3 Carretera a Melenara, al Sur por el barranco de Las Bachilleras, al poniente con la Autovía de Circunvalación a Telde, y al Este con terrenos rústicos de La Vega de Telde.

Artº 3.- Efectos.

La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

1º) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo, o recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes Normas.

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

2º) Ejecutoriedad, lo que implica la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos y en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento y los particulares de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

3º) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, exigible legalmente del cumplimiento de todas su determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

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

Artº 4º.- Instrumentos de desarrollo.

El Plan Parcial se redacta cumpliendo el artículo correspondiente de la Normativa vigente del Plan General para el adecuado desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Programado denominado SUP-4 La Vega, Telde.

APROBACIÓN PLENO:
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE

Artº 5º.- Desarrollo por Planes Parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística de los sectores de suelo urbanizable de forma integral, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Telde, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyecto de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales contemplarán las determinaciones a que se refiere el artº 35 de la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias, así como los artº 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, ajustándose en su contenido documental a los artº 57 a 64 del citado Reglamento.

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. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artº 6º.- Desarrollo del Plan Parcial.

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial corresponde a la iniciativa de la propiedad del sector de SUP-4, mediante el sistema de actuación de Cooperación previsto en la Revisión del Plan General de Ordenación, en los términos que establece el artículo 120, 121 y 122 de la LOTC'99. A los efectos de asumir, por parte de la propiedad, la gestión y desarrollo de la ordenación, se propone al M.I. Ayuntamiento de Telde el cambio del sistema de actuación de cooperación por el de compensación simultáneamente a la tramitación del presente Plan Parcial.

Artº 7º.- Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo del Plan Parcial como última etapa de la programación del suelo del Plan General para su ocupación por el uso residencial, se redactará obligatoriamente el proyectos de urbanización correspondiente, como paso previo ineludible a los preceptivos Proyectos de Obras de edificación en el Sector. No obstante lo anterior, podrán redactarse si fuese necesario Planes Especiales y Estudios de Detalle.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

Art. 8º.- Estudios de Detalle

1.- El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y las de los Planes Parciales y Especiales.

2.- El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan.

3.- Los estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga el Plan General Municipal o el Plan Parcial que en su caso,

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

complete o adopte. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) **Memoria** justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) **Planos** que, a escala adecuada, y como mínimo, 1:500 m. representan gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la ordenación procedente.

APROBACIÓN PLENO 13 DIC 2001

Artº 9.- Ejecucion del Plan Parcial

El Plan Parcial que ahora se somete a la consideración del M.I. Ayuntamiento de Telde, al estar sujeto al sistema de ejecución de cooperación, tendría su desarrollo y ejecución a través del oportuno proyecto de reparcelación, previo a la urbanización, para proceder al justo reparto de los beneficios y cargas derivados de la misma. No obstante, los propietarios del suelo, en proporción suficiente para asumir la obra urbanizadora, han propuesto a la Corporación la modificación del sistema de actuación a compensación para, mediante concierto ya suscrito con promotores y urbanizadores, hacerse cargo de la ejecución, asumiendo las gestiones que les corresponden mediante el oportuno proyecto de compensación que se elevará a la aprobación de la Junta de Compensación y a la aprobación por el Ayuntamiento Pleno.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde a .....de.....de.....
Firma:

Artº 10- Instrumentos para la ejecución del Plan Parcial.

De acuerdo con lo preceptuado en la en la Ley del Suelo y desarrollado en la Revisión del Plan General, para proceder a la ejecución de las obras que se recogen en el Programa de Actuación de este Plan Parcial, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los proyectos siguientes:

a) Proyectos de Urbanización
b) Proyectos para la edificación.

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

Artº 11.- Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que los detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.

13 DIC 2002
APROBACIÓN PLENO:
El Secretario,

2.- Establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea.

3.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que enganchen, para lo cual se deberá verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente y, en su caso, crear la dotación necesaria para complementarlos si fueran deficientes.

4.- Estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas

COTEJADO: Concuerda con el original.
Talde, a ..... de ..... de .....
Firma:

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

por el Plan General y las adicionales que les impusieren los instrumentos que lo desarrollan. En cualquier caso el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción oficial de los documentos del Plan que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se Proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

c) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:

APROBACION DEFINITIVA
El Secretario

I) Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.

II) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

III) Planos de planta y secciones, que sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.

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. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

IV) Medición de las obras, con relación de precios elementales y descompuestos.

V) Presupuesto de ejecución de las obras.

VII) Pliego de Condiciones económico-facultativas, que regirán en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras; se fijará también que se realizarán, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.

d) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones, se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

El Secretario, 13 [illegible] 2001

e) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía que en ningún caso será inferior al 6% del valor de las obras.

f) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad.

5.- La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización y sus programa de obras, es requisito preceptivo imprescindible con carácter previo a la edificación, al objeto de garantizar la ejecución previa o simultánea, en los casos previstos por la Ley, de las obras de urbanización del Sector de Plan Parcial.

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

6.- El Proyecto de Urbanización (P.U.) deberá incorporar el listado exhaustivo de las especies vegetales a emplear en las distintas zonas ajardinadas, su procedencia, número y el sistema de plantación a emplear, puesto que de todo ello dependerá en gran medida su éxito.

7.- Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y acuícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

8.- El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y su acceso se efectuará a través de la red viaria existente.

9.- El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

10.- El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para ello se emplearán lámparas de vapor de sodio. Las características de las mismas, así como del aparallaje y del báculo cumplirán con la norma DIN 5044, y tendrán un índice de deslumbramiento kbl. La altura del báculo

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 2002 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comision

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

no sobrepasará los seis metros.

Para el alumbrado de las zonas comerciales y la colocación de carteles se estará a lo dispuesto en el Es.I.A.

11.- El Proyecto de Urbanización deberá recoger todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas en el Anexo de Impacto Ambiental, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en este condicionado.

Artº 12.- Proyectos para la edificación

Será de aplicación para la redacción de los proyectos para la edificación la normativa que a este respecto viene especificada en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Telde, del cual es desarrollo el presente Plan Parcial.

Artº 13.- Normas de tramitación

13 DIC 200?
APROBACIÓN PLENO:
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

TRÁMITES REGLADOS

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias, la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones y sus Reglamentos de Planeamiento y Gestión, por lo que se disponga en el Plan General o sus instrumentos de desarrollo y gestión, y por cuantas ordenanzas e instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento.

Artº 14.- Actuaciones sujetas a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos en los artículos 166 a 172 de la LOTC 9/99 cuando se promuevan por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los

COTEJADO: Conforme con el original
Telde a ... de ... de ...
Firma:

organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1.- La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones tanto rústicas como urbanas.
2.- La ejecución de los proyectos para la ejecución del Plan.
3.- La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases.
4.- La ejecución de las obras complementarias.
5.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 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 Comision

Artº 15.- Licencias

Cuando durante el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión, no se hiciere uso del derecho que confiere la licencia comenzando su ejecución, o cuando, aún comenzada fuese interrumpida la ejecución, durante un período igual o superior al expresado, la licencia perderá su validez. No obstante, podrá prorrogarse este plazo por una sola vez, si dentro del mismo el interesado solicitase una prórroga que en ningún caso podrá exceder aquel plazo.

Artº 16.- Obras, instalaciones o actividades abusivas

1.- Son aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

2.- En los casos en los que concedida una licencia no esté de acorde con la Ordenanza vigente, ésta podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, mediante indemnización si procediere.

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

La Comisión de Ordenación
y Medio Ambiente
de fecha 04 FEB. 2002
acordó la aprobación inicial
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artº 17.- Situaciones fuera de ordenación

Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios construidos e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos.

b) Los que se encuentren situados en áreas sujetas a Reforma Interior.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles con las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o Parcial.

d) Los que edfificados al amparo de planeamientos anteriores, incumplan las determinaciones urbanísticas y normas de edificación del presente Plan Parcial.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

e) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos y repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes Normas, por las ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

Artº 18.- Terminología de conceptos

Con el objeto de evitar malas interpretaciones en la aplicación de estas Ordenanzas, a continuación sigue una lista de las definiciones más utilizadas.

A) Parámetros de la parcela

2.1.- Parcela es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. Las parcelas edificables se delimitan con objeto de hacer posible la

COTEJADO: Conforme con el original.
Telde, a ..... de ..... de .....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO 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 AGO
El Secretario de la Comisión

ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad, aprovechamiento, posición y forma, y asegurar la unidad mínima de construcción.

2.2.- Solar es aquella parcela edificable que cumpla los requisitos de urbanización que los hacen aptos para su edificación inmediata:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.

- Que la vía o vías a las que de frente tenga calzada pavimentada y encintado de acera, en el caso de que el Plan las prevea.

- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

APROBACIÓN PLENO: 13 M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

2.3.- Parcela mínima es la que el Plan Parcial establece para cada zona como indivisible, de acuerdo con lo definido en la Revisión del Plan General, cualidad que deberá reflejarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad, y no podrán realizarse parcelaciones inferiores a la misma, por considerar que conducirían a soluciones urbanísticas y edificativas inadecuadas para los fines previstos.

Cuando en estas Ordenanzas se fijan superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

2.4.- Linderos, son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas parcelas de otras.

A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública son:

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

- Lindero frontal, aquel que delimita el frente parcela hacia la vía.
- Lindero posterior, testero o trasero: es el opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos que separan la propiedad de los predios o espacios públicos colindantes.

2.5.- Alineación es la línea establecida por el Plan Parcial en el correspondiente plano, que separa:

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.

c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela en las zonas en que así se establece.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
AYTO. DE TELDE

2.6.- Rasante es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o vía. En la documentación gráfica se define el perfil longitudinal del viario principal.

B) Parámetros de posición

2.7.- 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 contructivos del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni los vuelos de la misma. Se establece sólo para la edificación sobre rasante.

2.8.- Línea de edificación, es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

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

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 Comision

2.9.- Retranqueos es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación con respecto a la alineación o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

2.10.- Separación a linderos es la distancia mínima, medida en metros, a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a los linderos de la parcela.

2.11.- Superficie de ocupación es aquella sobre la que puede asentarse la edificación medida como proyección en un plano horizontal de todos los puntos de la fachada incluidos los de mayor saliente.

2.12.- Posición de plantas bajo rasante. Las construcciones enteramente subterráneas, podrán ocupar los espacios libres interiores a la parcela, en patios, retranqueos, etc., pero no podrán rebasar los límites de la alineación oficial ni siquiera en cimentación.

2.13.- Fondo edificable es la dimensión en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante

APROBACION PLENO: 1 ... 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

C) Parámetros de aprovechamiento

2.14.- Superficie edificable es el valor máximo expresado en m² de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada por la ordenanza de aplicación a su superficie. Siempre estará referida a la parcela concreta de que se trate.

2.15.- Edificabilidad es la relación, medida en m^2/m^2, entre la superficie edificada total permitida en una parcela determinada, suma de todas las plantas tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y la superficie de la parcela o superficie de ocupación. En las normas

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

particulares de zona se especifica la correspondiente a edificabilidad sobre rasante, bajo rasante y total, suma de ambas.

2.16.- Superficie edificada total es la suma de la superficie de todas las plantas tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno. A efectos de cómputo no se considerarán como superficie edificada los patios aunque sean cubiertos, soportales, plantas porticadas, terrazas, azoteas, balcones; se incluyen en el computo los cuerpos volados con las excepciones contenidas en cada norma de ordenanza específica.

D) Parámetros de forma

2.17.- Cota de referencia de la planta baja es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera no podrá situarse a más de 1.5 metros sobre la rasante del terreno, o en su caso la determinada por el proyecto de urbanización, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.

APROBACIÓN PLENO: 13 [illegible] 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

2.18.- Altura total: es la altura medida en vertical desde la cota de planta baja hasta la cumbrera más alta de la cubierta.

2.19.- Altura de la línea de cornisa es la distancia vertical medida desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

2.20.- Altura en plantas es la altura del edificio expresado en plantas sobre rasante incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos si existieran.

2.21.- Altura de piso es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 15 de [illegible] de 2001
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO 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

2.22.- Medición de alturas: Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere 1,5 m., la altura de la línea de cornisa se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

Cuando por agregación de parcelas, en las zonas que así lo permiten, la diferencia de niveles superara los 1,5 m., se dividirá la fachada en tramos, correspondientes a cada una de las parcelas originarias, donde se aplicará la regla precitada.

2.23.- Altura mínima. Tanto la altura de la línea de cornisa como la altura en plantas de estas Ordenanzas, son fijas, es decir estos parámetros son al tiempo máximos y mínimos. Sin embargo en aquellos procesos tipológicos ligados a la autoconstrucción podrá existir una altura mínima permisible por debajo de la altura obligada como máxima. Para ello habrá que consultar las Normas Particulares de zona.

2.24.- Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa. Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa.

a) La vertiente del tejado que no podrá rebasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero ni una altura máxima de alero-cumbrera de 5 m.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m., sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes del forjado de fachadas exteriores, ni

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G C 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

sobrepasar una altura de 3.00 m. sobre la altura de cornisa. Además los depósitos e instalaciones deberán recibir el adecuado tratamiento arquitectónico que los integre volumétrica y compositivamente en el edificio.

d) Las chimeneas de evacuación de humos o ventilación con las alturas que corresponda a las Normas Tecnológicas y como en el caso anterior con tratamiento arquitectónico adecuado.

e) Los paneles de captación de energía solar.

2.25.- Sótano, es aquella planta en que la totalidad o más de un 50% de su superficie tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de planta baja del edificio.

2.26.- Semisótano es aquella planta en que la totalidad o más del 50% de su superficie tiene el plano de su suelo a cota inferior de la de referencia de la planta baja, y el plano de techo por encima de dicha cota.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

Artº 19.- Régimen del suelo y usos.

ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

A efectos de la ordenación urbanística, el territorio del término municipal se estructura por medio de la definición de sus sistemas generales, la clasificación urbanística de su suelo y la división en zonas según sus calificaciones urbanísticas para la regulación del uso y la edificación.

Artº 20.- Sistemas Generales

Pertenecen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del

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

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

término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones así como las dotaciones básicas que presten, son en definitiva, servicios de interés para el conjunto municipal.

Artº 21.- Clasificación del suelo

1.- El suelo del término municipal se clasificó en la Revisión del Plan General vigente con arreglo a la Ley del Suelo, en suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano.

2.- El suelo rústico comprende la parte del territorio municipal que no se destina en el Plan a ser soporte de la actividad urbanizadora sino a las actividades correspondientes al medio rural. Estos suelos se encuentran en esta clasificación por estar sometidos a algún régimen de protección incompatible con su tansformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. En esta clase de suelo en Plan establece las medidas de protección y utilización, así como las condiciones de la edificación de carácter rural, señalando las condiciones para la no formación de núcleos de población.

3.- El suelo urbanizable es aquél que el Plan destina a ser soporte, previa su urbanización, del desarrollo urbano. El Plan determina en esta clase de suelo los sectores de desarrollo mediante Planes Parciales, los elementos de su estructura, la regulación genérica de sus diferentes usos globales y sus niveles de densidad, y su aprovechamiento sectorial y medio para cada uno de los cuatrienios del programa de actuación.

4.- El suelo urbano es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, el Plan General señala como aptos para ser destinados a

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

acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas. El plan determina en esta clase de suelo la ordenación física de forma pormenorizada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de la edificación y la utilización de suelos y locales.

5.- La clasificación del suelo y los sistemas generales aparecen reflejados en los planos correspondientes.

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

Artº 22.- Usos del suelo

El presente Plan Parcial recoge y asume la clasificación, enumeración y definición de Usos globales y Pormenorizados, así como las condiciones de los usos en las distintas clases de suelo y su regulación que vienen determinadas por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Telde.

Según el Título XIII, Sección 1ª del Plan General de Ordenación Urbana de Telde sobre la regulación de usos éstos se clasifican en:

Artº 23.- Clases de usos

Se clasifican en los siguientes dos grupos:

1) Generales o globales.
2) Pormenorizados.

El Secretario.
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

Artº 24.- Usos generales

Se subdividen en los siguientes:

a) Residencial.
c) Terciario.
d) Dotacional.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

Artº 25.- Uso residencial: definición y división.

Es el asignado al espacio construido, que soporta como actividad principal el alojamiento con carácter permanente de personas.

Se desarrolla en bloques de viviendas y viviendas entremedianeras en manzanas abiertas y cerradas, de cinco y tres plantas.

Artº 26.- Uso terciario: definición y división

Es el que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, comercial, o de servicio de tipo profesional.

Se clasifica en: Oficinas, comercial.

1) Oficinas: Se subdividen en públicas o privadas, y las privadas a su vez en oficinas propiamente dichas o despachos profesionales.

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001 El Secretario M.I. AYTO. DE TEJEDA SECRETARÍA

Por su situación en el edificio pueden ser:

a) Bajos de oficinas. En plantas bajas, entreplantas o semisótanos.
b) Locales de oficinas. En plantas altas, no pudiendo estar nunca por encima de plantas de viviendas.
c) Edificios exclusivos de oficinas.

2) Comercial: Es el destinado a la venta y comercialización de productos y mercaderías, como prestación de servicios, con ánimo de lucro.

Se clasifican en los siguientes tipos de establecimientos:

a) De superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados en edificios donde coexisten otros usos.

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

b) De superficie entre doscientos (200) metros cuadrados y mil (1000) metros cuadrados idem al anterior.

c) En edificios de uso exclusivo sin límite de superficie.

d) Grandes complejos comerciales, combinado con otras actividades o usos de exposición y venta.

Artº 27.- Uso dotacional: definición y división

Es el que desarrolla actividades ligadas a los equipamientos públicos y privados, y a la dotación de servicios o abastecimientos a las personas o a la comunidad vecinal.

La Comisión de Ordenación y Medio Ambiente 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

Se clasifican en los siguientes grupos:

1) Equipamiento.
2) Parques y Espacios libres.
3) Centros Administrativos y Servicios Públicos.

El Secretario, ADMINISTRACIÓN PLENO - 01 M.I. AYTO. DE TEGUISE SECRETARÍA

Artº 28.- Usos pormenorizados

Usos pormenorizados.- Son los asignados por el Plan Parcial a cada una de las funciones de suelo en que se subdividen los sectores y que desarrollando los usos globales combinan criterios de naturaleza de la actividad, con criterios de intensidad, tamaño, localización, tipología edificatoria y otros.

Clases de Usos Pormenorizados. A los efectos de su localización y asignación en el presente Plan Parcial, abarca los siguientes usos pormenorizados:

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de ..... de .....
Firma.

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

1.- Uso Residencial

1.1.- Vivienda en bloque y entremedianeras.

3.- Uso Comercial

3.1.- Bajos comerciales.
3.2.- Edificios comerciales.

4.- Uso Terciario

4.1.- Bajos de oficina.
4.2.- Edificios de oficinas.

5.- Uso de Equipamiento

5.1.- Docente. (EGB y Guardería)
5.2.- Cultural.
5.3.- Deportivo.
5.4.- Asistencial.
5.5.- Sanitario.
5.6.- Asociativo.
5.7.- Religioso.
5.8.- Espectáculos.
5.9.- Salas de reunión.
5.10.- Centros integrados.

6.- Usos de infraestructuras públicas

6.1.- Infraestructuras eléctricas.
6.2.- Infraestructuras abastecimiento de agua.
6.3.- Saneamiento, Pluviales y Depuración.
6.4.- Instalaciones de Telefonía, TV y radio.

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
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, a 15 DIC. 2001
Firma:

6.5.- Evacuación de residuos y basuras.

6.6.- Protección ciudadana.

6.7.- Servicios Urbanos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.
Las Palmas de Gran Canaria, 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

7.- Uso de Espacios libres

7.1.- Verde de Protección.

7.2.- Jardín.

7.3.- Parque Urbano.

7.4.- Area Natural.

7.5.- Plaza.

7.6.- Juegos de niños.

A los efectos del Plan y del desarrollo e interpretación de las Normas de Edificación es muy importante la definición precisa y sin ambigüedades de estos usos pormenorizados, en cuanto en cada zona serán incluidos o prohibidos. A este fin se toma como definición normativa la contenida en la Revisión del Plan General de Telde en el Título XIII, Sección 1ª, Art.º 491 y siguientes.

Ayuntamiento de Telde. Secretaría. Aprobación definitiva. 13 DIC 2001

Por último es obligado añadir que el presente Plan Parcial habrá de desarrollarse obligatoriamente mediante Proyecto o Proyectos de Urbanización, para aquellos sectores en que la urbanización resultase reformada o fuera necesario una separación global. Estudio de Detalle, en el área que se remite al mismo en la documentación cartográfica, y Proyectos de Edificación.

Estos grupos se pormenorizan en los siguientes usos:

- Equipamiento:

ED - Docente (Infantil, Primaria, Secundaria, Bachillerato y Universitaria).

CA - Cultural (Polivalente, Singular, Bibliotecas, Museos, Teatros).

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

CA - Recreativos y Espectáculos
SN - Sanitario (Ambulatorios, Centros de Salud, Consultorios Primarios y Hospitales).
CA - Asociativo (Centro de Asociaciones y Agrupaciones Vecinales).
DP - Deportivo (Alta competición, Complejos Deportivos, Polideportivos Cubiertos, Terrenos de Juego y Canchas Descubiertas).
CA - Religión (Templos y Centros Parroquiales).
CA - Asistencial (De uso Hospitalario o Social con o sin alojamiento).

- Parques y Espacios Libres:

PU - Parque Urbano.
EL - Jardín o Area Ajardinada
EN - Parque Natural
JN - Juego de Niños
EL - Parque Suburbano.
PY - Playas.
EL - Plazas.

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

- Centros Administrativos y Servicios Públicos:

CA - Administración Local (Oficinas).

APROBACIÓN PLENO: 13 [illegible]
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TEGUISE

SG - Infraestructuras:

A) Electricidad
B) Abastecimientos de Aguas.
C) Saneamientos
D) Depuración.
E) Telefonía
F) Evacuación de Residuos.

En los CA existentes se respetará el uso actual, incluso para reformas y ampliaciones; los propuestos por el Plan estarán señalados en el documento del mismo y será la Adminstración, vistas las necesidades o mediante planes especiales quien especifique un posible cambio de uso.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Teide, a 14 de Abril de 2004
Firma:

La Comisión ... y Medio ... de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA presente ... Las Palmas ... 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión

Artº 29.- Normas de edificación

A) Condiciones generales de los Usos

A.1.- Condiciones generales del uso residencial.

Vivienda mínima: Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble o dos sencillos, además de los espacios de almacenamiento que de correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella. Para la estimación de la capacidad de la vivienda se computará dos personas por dormitorio doble y una por dormitorio sencillo.

Superficie mínima de vivienda: No podrán existir viviendas cuya superficie útil sea menor de 40 m^2. en el caso de viviendas de 1 dormitorio; de 50 m^2. para el caso de 2 dormitorios y 60 m^2. en las de 3 dormitorios.

Superficie útil: Se entenderá por superficie útil de la vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento o división que la conforman. No se incluirán las terrazas, balcones o tendederos abiertos a fachada trasera, ni los espacios con altura libre inferior a 2,20 m.

Alturas: Sin perjuicio de lo que se señala en las Normas específicas de zona, la altura libre de planta para viviendas será como mínimo 2,50 m.

Dimensiones y superficies mínimas:

Estancia: 12 m^2. lado libre mínimo 2,70.
Estancia-comedor: 14 m^2. Lado libre mínimo 3,00 m.
Estancia-comedor-cocina: 20 m^2. Lado libre mínimo 3,00 m.
Cocina: 6 m^2.
Cocina-comedor: 8 m^2.

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

Dormitorio doble: 10 m² (sin incluir ropero). Lado libre mínimo 2.40 m.
Cuarto de aseo completo: 3 m². Lado libre mínimo 1,50 m.
Pasillos: Anchura mínima 0,90 (Sin contar salientes de pilares).
Vestíbulo: Superficie mínima 1.40 m². Lado libre mínimo 1,10 m.
Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio tendrá un tendedero cubierto ventilado a fachada de 3 m².

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

Ventilación e iluminación:

Todos los locales tendrán huecos practicables a fachada de al menos 1/12 de la superficie útil para ventilación.

Todos los locales tendrán ventanas acristaladas dando a fachada de al menos 1/6 de la superficie útil para iluminación.

Se exceptúan los aseos y cuartos trasteros, que podrán ventilar por patios técnicos e iluminarse con luz artificial.

APROBACIÓN PLENO:
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE

Las cocinas tendrán conductos de iluminación de humos directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Servicios: Toda vivienda estará dotada de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento, como mínimo; así como estar preparada para conectar Telefonía, T.V. y F.M..

La dotación de agua garantizará una dotación mínima de 100 litros por habitante y día.

La instalación de electricidad deberá cumplir las normas vigentes.

Accesibilidad: El usuario podrá acceder a la vivienda libre y directamente desde el espacio público exterior.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde a ... de ... de ...
Firma: 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
Las Palmas de G.C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

El zaguán o portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 2,20 m.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. en edificio de hasta 10 viviendas y 1,20 para edificios con mayor número de viviendas.

Patios cerrados: Las dimensiones de los patios de luces serán función de la altura de la edificación y del destino de las piezas que se abren a los mismos. Las distancias mínimas entre paramentos serán:

Dormitorios y piezas de estancia y trabajo 1/3H (Mínimo 3x3 m.).
Cocinas y tendederos 1/4H (Mínimo 3x3 m.).
Escaleras 1/6H (Mínimo 2x2 m.).

H es la altura de coronación hasta el pretil de la azotea y las dimensiones indicadas serán constantes en toda la altura.

Dotación de Aparcamientos: Los edificios para la residencia deberán prever:

1 plaza de aparcamiento (2,40x5,00 m.) por vivienda.
1 plaza por cada 100 m^2. de otros usos diferentes al de vivienda.

El Secretario,
Aprobación definitiva

El aparcamiento podrá situarse:

a) En el interior de la parcela.
b) En el interior de la edificación.
c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manazana en espacios libres privados.
d) En edificio exclusivo adscrito a la propiedad de la vivienda.

Condiciones constructivas: Los edificios destinados a vivienda deberán cumplir las normas técnicas vigentes en cuanto a aislamiento térmico y acústico, protección contra incendios, etc.

COTEJADO Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 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

A.2.- Condiciones generales del uso comercial

Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Los locales destinados a usos comerciales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La zona destinada al público deberá tener una superficie mínima de seis metros cuadrados.

b) En el caso de que el edificio exista el uso de vivienda deberá disponer éste de accesos y escaleras independientes.

c) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda a las condiciones de la edificación principal.

d) Deberán disponer de servicios sanitarios:

Hasta 100 m^2.1 inodoro y 1 lavabo.
Hasta 200 m^2.2 inodoros y 2 lavabos.
A partir 300 m^2. se dividirán por sexos.

Aprobación definitiva 13 DIC 2001 El Secretario M.I. AYTO. DE TEGUISE SECRETARIA

e) La ventilación e iluminación cuando sea natural deberá tener huecos de superficie no menor de 1/8 de la superficie del local.

f) Deberá cumplirse la Norma contra incendios tanto en lo referente a Salidas de Urgencia, aparatos e instalaciones, como en los materiales constructivos.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Teguise 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
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

g) Los centros comerciales en edificios aislados deberán tener plazas de aparcamientos en el interior de la parcela o en el interior de la edificación a razón de 1 plaza cada 100 m^2. construidos.

A.3.- Condiciones generales del uso de equipamientos

Como norma general deberán cumplir las condiciones del uso comercial y las instalaciones deberán cumplir las condiciones aplicables a los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponda.

Así mismo deberán cumplir la reglamentación contenida en el Reglamento de Espectáculos, cuando les sea de aplicación, y siempre la NBE-CPI-81.

Además cada uno de los usos pormenorizados deberá cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

A.4.- Condiciones generales al uso de espacios libres

Deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies autóctonas correspondientes con el piso vegetacional que ocupa, dentro de la área climática y biológica, en este caso especies de piso basal y de transición al bosque termófilo.

13 DIC 2001
El Secretario
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

B) Condiciones generales estéticas

B.1.- El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a las dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de las cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color. En todo caso vendrán obligados a las condiciones estéticas de la Ordenanza específica.

COTEJADO: Conforme 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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

B.2.- En cuanto a la utilización de materiales constructivos se procurará su integración tanto en el paisaje circundante como en nuestras tradiciones culturales. Se recomienda, sin embargo, el uso de la piedra natural del país o de otros materiales nobles similares, hormigón visto, ladrillo cerámico visto, aplacados de hormigón prefabricado etc..

B.3.- Las cubiertas deberán impermeabilizarse según las Normas NTE correspondientes, pero el material de impermeabilización nunca podrá dejarse visto, dada la dominación de vistas que se producen entre las distintas cotas del valle. Por tanto será necesario cubrirlo con pavimentos de exterior pétreos, cuyo color armonice con la fachada en el caso de que sean planas.

B.4.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a las de fachada principal. Lo mismo se aplicará a los patios interiores, salvo que éstos sean únicamente de ventilación.

B.5.- Queda absoltuamente prohibido la utilización de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo silicocalcáreo, ladrillo cerámico, etc, sin su correspondiente revestimiento, excepto aquellos que aportan tratamiento especial para ser utilizados a cara vista.

APROBACIÓN PLENO: 15 [illegible] 2001 El Secretario M.I. AYTO. DE TELDE

B.6.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos y extractores, podrá sobresalir del plano de fachada. Igualmente no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 m. sobre el nivel de la acera.

B.7.- El saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada correspondiente a la alineación exterior, será de 1,00 m. para los balcones y de 1,10 m. para los miradores acristalados. La suma de la longitud en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la línea de cada fachada.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a [illegible] de [illegible] de [illegible]
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

B.8.- El saliente máximo de cornisa y aleros no excederá de 0,80 m. con independencia del ancho de calle.

B.9.- El cerramiento de parcelas, en el caso de que no se haga con la propia fachada, deberá resolverse con elementos ciegos de 0,50 m. de altura máxima, con los mismos materiales de fachada, completados en su caso mediante pantallas vegetales hasta una altura máxima de 2,50 m.

B.10.- 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. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o impoderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

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 absorbida por el trazado de la calzada de circulación.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13/12/2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten, en estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras no se le produzca daño alguno. Se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m., de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida, serán sustituidas a ser

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 12 de ..... de .....
Firma.
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

posible por especies iguales a las antiguas y otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, evitando aquellas especies, como eucaliptos, laurel de Indias, etc, que las haga incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.

B.11.- El tratamiento de los espacios libres tanto públicos como privados deberá dirigirse hacia la extensión y conservación del medio vegetal existente en la zona, y en las superficies mayores de 500 m^2. deberá contar con proyecto redactado por personal competente y con el visto bueno de la Concejalía competente en la materia del Ayuntamiento de Telde.

B.12.- Será obligatorio arbolar al menos el 30% de cada parcela, ya sean residenciales o destinadas a otros usos, preferentemente con especies autóctonas que se encuentren potencialmente en dicho ámbito geográfico, procurando que las plantaciones posean un marcado carácter de naturalidad.

B.13.- Los ejemplares de palmera (Phoenix canariensis), así como de otras especies vegetales incluídas en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la flora vascular silvestre de la comunidad Autónoma Canaria, que se encuentren afectados por la ejecución de las edificaciones residenciales se deberán integrar en las zonas ajardinadas de las parcelas o, en el caso de que no sea posible, se transplantarán a las zonas verdes. En el mismo sentido se actuará con los ejemplares afectados por la ejecución de vías y edificios comunitarios.

APROBACIÓN INIC. El Secretario AYTO. G.C. SECRETARIA 13 DIC 2001

B.14.- Las plantaciones de las zonas verdes no deberán ser en ningún caso lineales sino formar pequeñas asociaciones, rodales o bosquetes con el fin de que la morfología resultante tenga un aspecto de mayor naturalidad.

B.15.- Se recomienda considerar la posibilidad de arbolar las calles con especies propias del bosque termófilo (almácigos, lentiscos, guaydiles o acebuches).

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a ..... 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

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. 2002
El Secretario de la Comisión

C) Condiciones Generales Higiénicas

C.1.- Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiendo por pieza habitable aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia o trabajo que requieran la permanencia sedentaria de personas.

C.2.- La capacidad de renovación de aire de un local, ya sea natural o artificial o por medios mecánicos, deberá garantizar una renovación mínima de 1 volumen por hora.

C.3.- Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial o natural inferior a 50 lux, medidos a 75 cm. del suelo.

C.4.- Dotación de agua. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

C.5.- El desagüe de los bajantes de aguas pluviales se hará por cauces públicos que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clases de aguas.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
SECRETARÍA

C.6.- Evacuación de humos. Se prohibe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque sea de carácter provisional.

C.7.- Todos los edificios que no sean de vivienda unifamiliar contarán con un local para los cubos de basura.

C.8.- En todos los edificios de utilización pública será de aplicación del Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

C.9.- Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establezca la Norma Básica de Edificación NBE-CPI/82 y la Ordenanza Municipal vigente en la materia.

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, a 14 de febrero 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

C.10.- Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica NBE-CT/79.

C.11.- El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier local no podrá exceder de 45 decibelios. Si es previsible la existencia de un mayor nivel de ruido deberá dotarse al local de aislamiento acústico. Cumpliendo en todos los casos con la Norma Básica NTE-CA/81.

C.12.- Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de dilatación, etc. estarán debidamente aislados e impermeabilizados. La carpintería exterior será estanca y tendrá una permeabilidad al aire inferior a 50 $m^3/h.m^2$.

C.13.- Los vertidos de las aguas residuales será al alcantarillado siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Materiales decantables: 0,3 m./l.
- KM_nO_4 = 100 mg/l.
- KBOS - 30 mg/l.

APROBACIÓN PLENO: El Secretario, 13/

D) Condiciones especiales de los lugares de interés

La aparición de hallazgos de interés arqueológico o paleontológico, supondrá la paralización de los usos y actividades que se desarrollen en el terreno, y la extinción de las licencias de obra en el caso de que existieran.

E) Condiciones Generales de la Urbanización

E.1.- Movimiento de tierras

El movimiento de tierras del sector en estudio se desarrollará a partir de la definición geométrica de la red viaria, y la definición de las rasantes de los viales (ver planos).

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 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. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Se tomará como base para el cálculo del movimiento de tierras los perfiles longitudinales y transversales reflejados en los planos correspondientes, en los cuales se procurará el adecuado equilibrio entre el volumen de desmonte y de terraplén, lo cual beneficia a la obra en cuanto al aprovechamiento de los materiales que permiten su reutilización en el mismo lugar, con escasos aportes del exterior y escasos vertidos procedentes de la obra.

E.2.- Red viaria

Las características de las secciones tipo figuran en el plano correspondiente y son las siguientes:

VIALES	ACERA	APARC.	CALZADA	ACERA	TOTAL
Viales interiores	2.50	2.00	6.00	2.50	13.00
Rambla (*)	2.00	2.00	7.00	8.00	19.00
Vía interior parque urbano	2.50	--	6.00	--	8.50
Peatonales	12.00	--	--	--	12.00

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

(*) Solo computa a efectos del presente Plan Parcial la mitad de la sección de la Rambla, correspondiendo la otra mitad al Sector SUP-3 Ctra. Melenara.

E.2.1. Trazado en alzado

En el trazado en alzado, las pendientes de los viales no deberán superar en ningún caso el 10%. Los acuerdos verticales entre rasantes se calcularán tomando una velocidad de proyecto 60 Km/h, un parámetro mínimo Kv = 1400 (según establece la Instrucción de Carreteras 3.1-IC para velocidades iguales a 60 Km.) y la condición de visibilidad.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 3 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. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

E.3.- Firmes

La sección de firme proyectada es la que establece el M.I. Ayuntamiento de Telde para urbanizaciones de este tipo, compuesta como mínimo por:

- 4 cm. de capa de rodadura tipo S-12
- Riego de adherencia con dotación de 1 Kg/cm²
- 6 cm. de capa de base tipo A-25
- Riego de imprimación con dotación de 1,5 Kg/cm²
- 20 cm. de zahorra artificial.

El pavimento se completará con bordillo de hormigón con solera y refuerzo de hormigón H-125. Las aceras estarán compuestas por solera de 12 cm. de hormigón H-150 y pavimentación de adoquín o granito tipo vibrosil o similar.

APROBACIÓN PLENO: 13/12/2001 El Secretario M.I. AYTO. DE TELDE

E.4.- Red de abastecimiento

La alimentación de esta red se realizará a partir de las conducciones de abasto municipal. Se proyectará una red mallada con objeto de dar un mejor servicio y posibilitar el aislamiento de tramos pequeños de tubería en caso de averías, dejando sin abastecimiento al menor número de viviendas posible.

Se dispondrán hidrantes contraincendios, con una salida de 70 mm.Ý y dos de 45 mm.Ý y un caudal de 500 l/min. (8,33 l/s), dichos hidrantes se encontrarán situados en lugares fácilmente accesibles y distribuidos de tal manera que, la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea en ningún caso superior a 250 m.

Los materiales y diámetros de las tuberías proyectadas se indicarán en el plano correspondiente de la documentación gráfica. El material a emplear en las tuberías de distribución será la fundición dúctil, mientras que las acometidas que parten de las anteriores serán de polietileno.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, ... de ..... de .....
Firma:

E.5.- Red de riego

La red de riego se proyectará de forma separada de la red de abastecimiento, puesto que el tipo de agua a usar puede proceder tanto de aguas depuradas como de agua de riego, ambas presentes en la zona.

El sistema empleado para el riego de las zonas ajardinadas será el de goteo con instalación permanente. La red general se realizará en tubería de polietileno virgen tipo B.D. según diámetros indicados en proyecto, de la que partirán las acometidas RAM con goteros semienterrados en las zonas ajardinadas y alcorques. Se prevé la conexión entre alcorques mediante tubo pasante por el que discurran las tuberías con un diseño similar al de la zona ajardinada continua.

E.6.- Red de saneamiento

El sistema de evacuación para la red de saneamiento será separativo, con tramos que funcionen por gravedad en su totalidad. En el caso de que ello no fuera posible habrá que proyectar una estación de bombeo. Los colectores serán circulares de fibrocemento o PVC rígido de 300 mm.Y en el conjunto de la red.

Se dispondrán dispositivos de acometida, al menos uno por cada dos parcelas, que se situarán normalmente en la cota inferior de la misma para favorecer la evacuación. En los casos en los que no sea posible, debe resolverse la evacuación mediante bombeo en el interior de la parcela.

El diseño de la red se planteará a partir de las características topográficas del sector.

El trazado en planta de la red se realizará de forma que se proyecte la menor longitud de tubería y el menor número de pozos de registro posibles.

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 ... de ...
Firma:

Los pozos de registro se colocarán en los cambios de dirección de la conducción en tramos curvos y cada 50 m. aproximadamente en tramos rectos (siguiendo las recomendaciones de la "Instrucción para proyecto de obras de Abastecimiento y Saneamiento del MOPU") y la NTE-ISA

En cuanto al trazado en alzado se proyectará de tal forma que el eje de la conducción discurra a una profundidad de 1,5 m. sobre la rasante de la calle, lo que supone que la generatriz superior de la misma estará a una profundidad aproximada de 1,20 m. para conducciones de 300 mm.Ý, 1,15 m. para 400 mm.Ý y 1,10 para 500 mm.Ý. Se colocarán pozos de registro en los cambios de alineación vertical.

E.7.- Red de pluviales

El drenaje de las aguas de lluvia se realizará según un sistema separativo. El diseño empleado se basará en una red de imbornales que viertan a canalización que, recogida en colectores, derive las mismas hacia el mar.

La sección de los colectores previstos vendrán indicadas en los planos correspondientes con un mínimo de 300 mm.

E.8.- Baja tensión.

Red subterránea de Baja Tensión que alimentará las diferentes parcelas, incluso caja de distribución a parcelas con sus fusibles de protección.

De la estación transformadora más próxima partirán, en red subterránea, las líneas de distribución en baja tensión que alimentarán a las parcelas de la urbanización.

Las acometidas a parcelas se realizarán mediante arquetas por cada dos parcelas, según detalle recogido en proyecto.

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, a 1 de La Grande
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

Los conductores a emplear serán de cobre 0,6/1 Kv. e irán alojados en tubos de PVC 160 mm.Ý, los cuales se dispondrán en zanjas sobre lecho de arena de tal forma que desde la generatriz superior del tubo al pavimento exista una cota de 60 cm. Con el fin de facilitar la colocación de los cables y detectar futuras averías, cada 35 m. se dispondrá de un arqueta realizada en bloque hueco de hormigón vibrado con dimensiones 0,90x0,70x0,50 m.

Todas las líneas estarán protegidas en su origen por fusibles de A.P.R. terminado en el embarrado de los cuadros generales de protección de las parcelas de donde partirán las líneas repartidoras que alimentarán a las futuras centralizaciones de contadores. Todo el diseño y características de la red, así como los puntos de enganche a la red general deberán ser consensuados con la empresa suministradora.

E.9.- Alumbrado público.

Se estudiarán los circuitos de alumbrado con las secciones mínimas admitidas, previéndose los trazados por los caminos más cortos posibles y las potencias de menos consumo, empleando para ello lámparas de vapor de sodio de alta presión para proporcionar un gran número de lúmenes por vatio a la vez que tienen una alta vida media.

Desde el cuadro de distribución de baja tensión de la estación tansformadora se alimentará el cuadro de mando y protección del alumbrado público que irá situado junto a la misma. Del cuadro partirán los diferentes circuitos de alumbrado por cable tetrapolar de cobre 0,6/1 Kv. alimentando cada receptor con fase y neutro, teniendo en cuenta que el reparto de cargas por fases sea equilibrado.

La red de distribución de alumbrado público será subterránea estando los conductores protegidos bajo tubos de PVC de 110 mm.Ý colocados en zanjas en lechos de arena de 10 cm. de espesor tanto en la parte superior como en la inferior.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

Los conductores a emplear serán de cobre de = 0,6/1 Kv. y 10 mm² de sección. Los soportes de las luminarias serán columnas de 9 m. de altura. Las columnas serán troncocónicas, de sección circular, de una sola pieza sin ninguna soldadura transversal. El tipo de luminaria a emplear será de tal manera que cumpla con las prescripciones de alumbrado público y con las condiciones de iluminación de las urbanizaciones en relación con la normativa mediambiental vigente.

Para la solución del alumbrado público se tendrá en cuenta, tanto la normativa del Plan General vigente, como la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Telde.

E.10.- Red de telefonía

La red de telefonía se conectará con la ya existente y se realizará de acuerdo con las especificaciones de la Compañía Telefónica nacional, y estará formada por canalizaciones de PVC 4x63 mm. en un dado de hormigón, que discurren bajo las aceras.

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001 El Secretario. EXCMO. AYTO. DE TELDE

La red constará de arquetas tipo M para acometidas a parcelas a razón de una por cada dos parcelas y arquetas tipo H y D para la red general de distribución y conexión.

La conexión con la red general se realizará en el punto de conexión más cercano en las urbanizaciones vecinas situadas al norte y sur del sector.

Artº 30.- Normas particulares de cada zona

A continuación se relacionan las normas específicas para cada zona de ordenanza, según el siguiente listado, cuya localización concreta figura en los planos correspondientes:

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

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 MAR 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente 14 ABR. 2004 Las Palmas de G C El Secretario de la Comisión

Ordenanza B-1. Proceso tipológico tradicional con parcelación seriada y manzana regular en tres plantas.

Ordenanza B-2. Proceso tipológico tradicional con parcelación seriada y manzana regular en dos plantas.

Ordenanza D-1. Proceso tipológico de edificación residencial colectiva con patio de manzana en tres plantas.

Ordenanza G-1. Proceso tipológico de edificación en bloque lineal con orientación respecto al espacio urbano en cinco plantas.

Ordenanza Especial.

Normas y condiciones específicas del uso dotacional.

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

AYTO. DE TELDE SECRETARIO

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

Artº. 31.- ORDENANZA B-1 y B-2

PROCESO TIPOLÓGICO TRADICIONAL CON PARCELACIÓN SERIADA Y MANZANA REGULAR.

DEFINICION

Son aquellos procesos más comunes en la colonización del espacio en el área de las islas, en los que a partir de una tipología de vivienda sancionada por la experiencia, se divide el territorio para recibir un tipo edificatorio basado en dicha tipología de vivienda, dando lugar a una parcelación seriada, que puede alterarse o no en el momento de la edificación, y a una manzana con características regulares. El trazado viario, al contrario que en caso anterior, es más un resultado que un dato proyectual, siendo la relación parcela/tipología de vivienda el nexo más estable del proceso.

...BORACIÓN PLENO: 13 D... El Secretario M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

OBJETIVOS

Los objetivos que el Plan fija para este tipo de procesos se dirigen a impedir la transformación de la tipología edificatoria que puede darse en situaciones de localización central. En este sentido:

a) Reestablecer la tipología edificatoria original basada en la mera agrupación vertical en 2/3 plantas de una tipología falsa de vivienda socialmente aceptada como tal.

b) Mantener las características formales de la manzana en sus relaciones con el espacio público.

c) Facilitar la implantación de usos no residenciales en plantas bajas como forma de elevar su calidad urbana, que frecuentemente se encuentra en el límite de lo suburbano.

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

La Comisión de [illegible]
y Medio Ambiente de [illegible]
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

CONDICIONES DE LA PARCELA

1.- Superficie de la parcela: parcela mínima indivisible 100 m2. con un ancho también mínimo en el lindero frontal de 6 metros.

2.- Parcela residual: Las parcelas situadas entre edificaciones o que no puedan añadir superficie para cumplir con la parcela mínima se denominan residuales y se admite su edificación con el cumplimiento del resto de las condiciones.

3.- Alineación: La alineación oficial exterior será la existente, salvo fijación expresa por el Plan General o Planeamiento que lo desarrolle de otras alineaciones. Para el caso de proyectos de edificación que afecten a un frente completo de manzana se puede admitir la corrección conjunta de la alineación del proyecto unitario, mediante propuesta razonada a la Comisión Municipal correspondiente.

4.- Rasantes: Las rasantes actuales serán ~~consideradas como oficiales~~, salvo modificación expresa por el Plan General o el planeamiento posterior de desarrollo.

El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

En el caso de parcelas con vistas al mar y con fachada a dos vías públicas a distinto nivel, la rasante será en todos los casos la de la vía inferior. En el caso de que la diferencia de nivel fuera superior a la altura máxima permitida por la Ordenanza, la edificación no podrá superar en ningún caso dicha altura. En el caso de que la diferencia fuese menor, no se admiten fachadas aparentes hacia la rasante inferior superiores a una planta más de las permitidas por la Ordenanza.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

1.- Retranqueos: Nulos.

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Telde, 14 de Diciembre de 2001
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

CONDICIONES DE OCUPACION

1.- Fondo edificable: No se establece.
2.- Coeficiente de ocupación: 100%
3.- Ocupación bajo rasante: Se permite solo una planta.

Se admitirá la existencia de una segunda planta bajo rasante con el único fin de ser destinada a aparcamiento, que no computará a efectos de edificabilidad.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1.- Edificabilidad: Se establece los siguientes índices de edificabilidad referida a su superficie neta de parcelas:

- Planta bajo rasante: hasta 2 m2/m2.
- Restantes plantas: Ordenanza B1 = 2,8 m2/m2.; Ordenanza B2 = 1,9 m2/m2.

APROBACIÓN PLENO: 13 D

2.- Excepciones de edificabilidad: en el caso de parcela que por su carácter residual o por su forma geométrica fuera posible cumplir con las condiciones de habitabilidad sin necesidad de patios, la edificabilidad podría aumentarse hasta el total de las plantas edificables, manteniendo en todos los casos las condiciones de forma y aprovechamiento de la misma.

CONDICIONES DE FORMA

1.- Altura de pisos: 3,35 metros como mínimo para planta baja.
2,85 metros como mínimo para cada planta de pisos.
En el caso de viviendas en planta baja se admite reducir esta altura de piso hasta 2,85 mts. con la condición de mantener el vuelo de la edificación.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

2.- Altura en plantas: B1 - 3 plantas.
B2 - 2 plantas.

3.- Altura libre: 3,00 metros como mínimo para planta baja.
2,50 metros como mínimo para cada planta de pisos.

4.- Altura de cornisa: B1 - 9,50 metros como máximo.
B2 - 6,50 metros como máximo.

CONDICIONES HIGIENICAS

1.- Vivienda exterior: Las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose por tales las que cuenten al menos con una habitación vividera a fachada y el resto a patios que cumplan las condiciones exigidas en estas Normas.

2.- Patios: Se prohiben los patios ingleses; los patios abiertos a fachada se admiten siempre que su profundidad no sea superior a su longitud con un máximo de 2,50 mts. medidos desde ~~la alineación de parcela~~.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO
M.I. AYTO. DE TELDE

CONDICIONES ESTETICAS

1.- Salientes: No se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.

2.- Vuelos: Se admiten solo balcones y miradores con las condiciones fijadas con carácter general; en el caso de fachadas que abran a espacios libres, entendiendo por tales aquellos cuya distancia a la alineación enfrentada sea superior a 20 mts., se admiten vuelos de hasta la mitad de la longitud de fachada con un máximo de 1 mt. abiertos o miradores acristalados.

3.- Entrantes: Se prohiben terrazas entrantes salvo en el caso de que las fachadas se abran hacia grandes espacios libres en que podrán ser permitidas siempre que su profundidad no sea superior a su longitud, con un máximo de 2,50 mts. medidos desde la línea de fachada.

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

4.- En todos los casos deberá tratarse los paños medianeros para evitar las medianerías al descubierto.

5.- Cubiertas: La cubierta será en todo caso no transitable, no permitiéndose acceso colectivo a las mismas y ningún tipo de construcción, excepto los elementos propios al servicio de la edificación (ventilaciones forzadas, maquinaria de ascensores y climatización, etc). La cubierta será accesible desde la última planta vividera y mediante acceso restringido para labores de mantenimiento.

La cubierta puede ser plana o inclinada; en el caso de ésta última, la cumbrera no podrá sobrepasar la altura máxima de la edificación en más de 2,00 m. en su punto central.

APARCAMIENTOS

1.- Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la Revisión del Plan General del cual es desarrollo el presente Plan Parcial.

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001 El Secretario M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

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, 1 de ..... de .....
Firma:

CONDICIONES DE USO

1.- Usos permitidos:

USOS COMPATIBLES	*COEF. DE PONDERACION DE USO*
- Vivienda entre medianeras.	1,00
- Vivienda colectiva.	1,00
- Alojamientos Hoteleros.	1,20
- Almacenes en planta baja	1,10
- Talleres y artesanía.	1,10
- Comercial	1,20
- Terciario	1,20
- Todos los usos de equipamiento.	0,90
- Protección ciudadana, salvo instalaciones militares.	0,80
- Servicios urbanos.	0,80

2.- Usos prohibidos: Todos los demás usos pormenorizados.

El Secretario.
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
EXCMO. AYTO. DE TEJEDA
SECRETARÍA

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 ... de ..... de .....
Firma.

Artº. 32.- ORDENANZA D-1 y D-2

PROCESO TIPOLÓGICO DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA CON PATIO DE MANZANA.

DEFINICION

Este tipo de procesos, normalmente resultado directo de una planificación, corresponden a situaciones en las que, sobre un trazado preciso, se dispone una edificación perimetral sobre las manzanas resultantes, dejando amplios espacios reglados en su interior. Ello da lugar a un modelo de integración de funciones en términos de sustitución, codificando la localización de espacios para funciones fijas, primordialmente la residencia colectiva, y espacios para funciones cambiantes, tanto en sentido horizonatal como vertical. Cuando el trazado es ortogonal el paradigma podría ser el ensanche de Cerdá. El resultado es siempre una gran facilidad para la integración de funciones y un alto grado de ordenación de los espacios urbanos que si encuentran el desarrollo arquitectónico adecuado, dan lugar a procesos tipológicos de gran calidad.

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

OBJETIVOS

Los objetivos que el Plan fija para este tipo son la introducción de estos procesos de desarrollo urbano de la ciudad por las dos razones apuntadas: integración funcional y calidad espacial, por lo cual las zonas donde se introducen corresponden a las áreas más importantes del suelo urbanizable.

CONDICIONES DE LA PARCELA

1.- Superficie de la parcela: parcela mínima indivisible 160 m².

2.- Frente mínimo de parcela: 10 m.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente 14 ABR. 2004
Las Palmas de G.C. 48
El Secretario de la Comisión

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

a) Alineaciones exteriores: La alineación oficial que corresponde a este proceso viene reflejada en los planos de ordenación de este Plan.

b) Alineaciones interiores: Se establece una alineación interior que viene recogida en planos y que marca un fondo edificable de 16 m. que podrá ser aumentado hasta 17 m. si, por razones de ajuste de aprovechamiento, así lo demandara el reparto de las parcelas.

c) Rasantes: Vienen determinadas en los planos correspondientes del Plan Parcial.

d) Retranqueos: Nulos.

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

CONDICIONES DE OCUPACION

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO
13/12/2001
EXCMO. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

1.- Fondo edificable: 16 m. (dieciseis metros) 17 máximo en reparcelación)

2.- Coeficiente de ocupación: No se establece

3.- Ocupación bajo rasante: Los sótanos podrán ocupar un fondo máximo de 30 m. excepto si se destina a aparcamiento comunitario en cuyo caso se podrá ocupar la totalidad de la manzana. Los semisótanos, caso de existir, no podrán rebasar la superficie delimitada por las líneas de edificación de las plantas sobre rasante.

4.- Superficie edificable: Será la resultante del producto en metros cuadrados de la dimensión del lindero frontal de la parcela por el fondo edificable y por la altura en número de plantas, diferenciando las que se sitúan sobre la rasante de la calle, que computan a efectos de aprovechamiento, de las bajo rasante que no computan, siempre que su destino sea el de aparcamiento y accesorios de la vivienda.

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

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento de este proceso tipológico será la magnitud resultante de la combinación de los parámetros de número de plantas y ocupación.

1.- Edificabilidad: Se establece los siguientes índices de edificabilidad referida a su superficie neta de parcelas:

- Planta bajo rasante: 2,0 m^2/m^2 como máximo.
- Restantes plantas: 2,8 m^2/m^2.

CONDICIONES DE FORMA

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

1.- Altura en número de plantas: Se establecen para
Ordenanza D-1, 3 plantas.
Ordenanza D-2, 5 plantas.

2.- Altura de pisos:

3,70 metros para planta baja.
3,10 metros para cada planta de pisos.

APROBACIÓN PLENO: 15/...
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE

3.- Altura de cornisa:
D-1, 11,00 metros como máximo.
D-2, 17,30 metros como máximo.

4.- Plantas bajo rasante: Se admite un máximo de dos plantas bajo rasante.

CONDICIONES HIGIENICAS

1.- Vivienda exterior: Las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose por tales las que cuenten en todas sus habitaciones vivideras con huecos a fachada o a patio de manzana y ventilación cruzada a dos fachadas.

COTEJADO. Concuerda con el original.
Telde, ... 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. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

2.- Se prohibe que las habitaciones vivideras den a patios interiores de parcela.

CONDICIONES ESTETICAS

a) Se prohiben los patios ingleses en fachada exterior.

b) Salientes y vuelos: Se admiten con las condiciones previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Entrantes: Se admiten terrazas entrantes y los patios abiertos a fachada por encima de la planta baja.

c) Cubiertas: La cubierta será en todo caso no transitable, no permitiéndose acceso colectivo a las mismas y ningún tipo de construcción, excepto los elementos propios al servicio de la edificación (ventilaciones forzadas, maquinaria de ascensores y climatización, etc). La cubierta será accesible desde la última planta vivideras y mediante acceso restringido para labores de mantenimiento.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO
13 DIC 2001
SECRETARIA

La cubierta puede ser plana o inclinada; en el caso de ésta última, la cumbrera no podrá sobrepasar la altura máxima de la edificación en más de 2,00 m. en su punto central.

OTRAS CONDICIONES

a) Usos en planta baja: se estiman adecuados, aunque no sean obligatorios, los usos pormenorizados no residenciales (comercial, terciario, oficinas)

b) Patios de manzana: Se admiten construcciones en el interior de los patios de manzana siempre que se destinen a usos de equipamiento comunitario, no sobrepasen una planta de altura y estén separadas de la edificación principal una distancia igual a la altura de ésta.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 200 de
Firma:

c) Acceso a los patios: Los patios de manzana deberán estar comunicados con el espacio viario exterior. A tal fin deberán buscarse soluciones de discontinuidad en la edificación que permitan el acceso al interior del patio o bien plantas bajas aporticadas, pasajes, etc.

CONDICIONES DE USO

a) Son usos permitidos los usos pormenorizados siguientes:

USOS COMPATIBLES	*COEF. DE PONDERACION DE USO*
- Vivienda entre medianeras.	1,00
- Vivienda colectiva.	1,00
- Alojamientos Hoteleros.	1,20
- Almacenes en planta baja	1,10
- Talleres y artesanía.	1,10
- Comercial	1,20
- Terciario	1,20
- Todos los usos de equipamiento.	0,90
- Protección ciudadana, salvo instalaciones militares.	0,80
- Servicios urbanos.	0,80

APROBACIÓN PLENO: 13 [illegible]
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

2.- Usos prohibidos: Todos los demás usos pormenorizados.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a [illegible] de [illegible] de [illegible]
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

La Comisión de Ordenación Territorial 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

Artº. 33.- ORDENANZA G-1

PROCESO TIPOLÓGICO DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE LINEAL CON ORIENTACIÓN RESPECTO AL ESPACIO URBANO.

DEFINICION

Corresponde este proceso a una reutilización del concepto de "polígono" construido fundamentalmente a base de "bloques" longitudinalesde corta crujía.

En general el polígono se ha venido utilizando en localizaciones periféricas, con trazados viarios autónomos, y donde el bloque no mantenía ninguna relación con los espacios libres.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO
AYTO. DE TEJ... SECRETARÍA

Se trata ahora de utilizar el bloque como elemento fundamental de conformación de los espacios libres, calles y plazas, y en situaciones de centralidad urbana.

Hay que distinguir dos diferentes tipos de bloque: el bloque lineal de iniciativa pública y el de iniciativa privada, se acoja o no a las condiciones de vivienda de protección oficial.

OBJETIVOS

Son objetivos del presente Plan Parcial, en concordancia con las determinaciones del Plan General que desarrolla, la reutilización del bloque lineal de altura media como elemento de gran rigidez en la construcción de la ciudad, en cuanto corresponde a actuaciones de gestión unitaria y gran dimensión, para el trazado de espacios libres, avenidas y plazas.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde a ... de ... 01 ... de .....
Firma:
AYUNTAMIENTO DE TELDE

CONDICIONES DE LA PARCELA

1.- Superficie de la parcela: No se establece superficie mínima de parcela. Las actuaciones deberán ser como mínimo de un lote edificable, entendiendo por tal el volumen unitario de cada bloque en su superficie, con la ocupación y posición marcadas en los planos.

2.- Alineaciones: Las alineaciones oficiales que rigen para este proceso tipológico serán las señaladas en los planos de ordenación de este Plan Parcial.

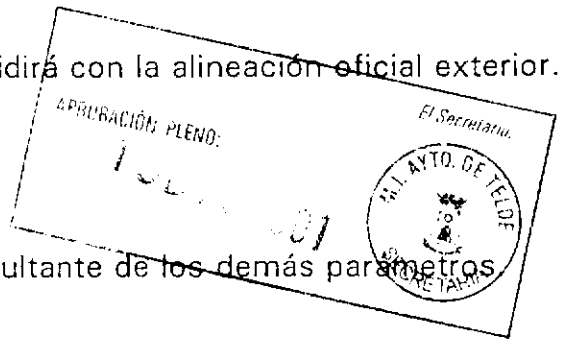
3.- Rasantes: Vienen señaladas en los planos pudiendo ser ajustadas por error topográfico o similar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

a) Línea de edificación: Coincidirá con la alineación oficial exterior.

b) Retranqueos: Nulos

c) Superficie ocupable: La resultante de los demás parámetros.



CONDICIONES DE OCUPACION

1.- Fondo edificable: 14 m. (catorce metros).

2.- Coeficiente de ocupación: No se establece

3.- Ocupación bajo rasante: dos plantas que podrán ocupar un fondo máximo de 30 m. cuando se destinen a aparcamiento comunitario y siempre que no afecte a parcela distinta.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de DIC 2001
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

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

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

4.- Edificabilidad: Se establece el siguiente índice de edificabilidad referido a la superficie ocupable de cada lote e = 4,8 m²/m² (cuatro coma ocho metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado ocupable).

CONDICIONES DE FORMA

5.- Altura de pisos:

Planta baja:	3,70 metros
Planta de pisos:	3,10 metros

6.- Altura en número de plantas: Se admite un máximo de cinco plantas sobre la rasante oficial.

El Secretario.
APROBACIÓN PLENO:
13 ... 01
EXCMO. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

CONDICIONES HIGIENICAS

1.- Vivienda exterior: Las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose por tales:

En bloques, todas las habitaciones vivideras deben abrir luces a espacios públicos o patios interiores que cumplan las condiciones de patios establecidas en las Normas Generales.

2.- Se prohiben los patios ingleses en la fachada exterior.

CONDICIONES ESTETICAS

a) Salientes: No se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.

b) Vuelos: Sólo se admiten los balcones cerrados.

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

c) Cubiertas: La cubierta será en todo caso no transitable, no permitiéndose acceso colectivo a las mismas y ningún tipo de construcción, excepto los elementos propios al servicio de la edificación (ventilaciones forzadas, maquinaria de ascensores y climatización, etc). La cubierta será accesible desde la última planta vividera y mediante acceso restringido para labores de mantenimiento.

La cubierta puede ser plana o inclinada; en el caso de ésta última, la cumbrera no podrá sobrepasar la altura máxima de la edificación en más de 2,00 m. en su punto central.

OTRAS CONDICIONES

a) Se permitirán soluciones aporticadas y plantas diáfanas en plantas bajas. Para ello los proyectos de edificación determinarán sus características, situación y dimensiones, teniendo en cuenta la configuración de los espacios públicos y su necesaria unidad y jerarquización.

b) Respecto a los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

c) Caso de que se proceda al cerramiento de la parcela, éste deberá ejecutarse mediante verja que cuente con una parte maciza de un máximo de 50 centímetros sobre la acera, a partir del cual y hasta una altura máxima de 2,00 metros deberá emplearse cerramientos que permitan la vista sobre los espacios comunitarios.

d) La superficie total de planta baja deberá destinarse a usos no vivideros (comercial, terciario, oficinas, etc).

CONDICIONES DE USO

a) Son usos permitidos los usos pormenorizados siguientes:

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G C 14 ABR 2001
El Secretario de la Comisión

USOS COMPATIBLES	*COEF. DE PONDERACION DE USO*
- Vivienda entre medianeras.	1,00
- Vivienda colectiva.	1,00
- Alojamientos Hoteleros.	1,20
- Almacenes en planta baja	1,10
- Talleres y artesanía.	1,10
- Comercial	1,20
- Terciario	1,20
- Todos los usos de equipamiento.	0,90
- Protección ciudadana, salvo instalaciones militares.	0,80
- Servicios urbanos.	0,80

2.- Usos prohibidos: Todos los demás usos pormenorizados.

La Comisión de C... 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

El Secretario
APROBACION PLENO
13D... 2001
M.I. AYTO. DE T... SECRETARÍA

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

M.I. AYUNTAMIENTO 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 AGO. 2004
El Secretario de la Comisión

Artº. 34.- ORDENANZA ESPECIAL

PROCESO TIPOLÓGICO DE EDIFICACIÓN UNITARIA PARA USOS TERCIARIOS NO RESIDENCIALES.

DEFINICION

Se trata de introducir, en un punto de especial significación urbana del sector un número limitado de piezas edificatorias destinadas al uso terciario no residencial, que permitan la asignación de valores urbanos distintos de la vivienda a la confluencia de los accesos del actual nudo de la Autovía hacia El Caracol.

Para ello se plantean tres pequeñas torres de cinco plantas, de ocupación cuadrada, cuyo efecto fundamental sería la focalización hacia el extremo suroeste del sector ordenado, en contraposición con la focalidad forzada por la introducción de la nueva Rambla.

APROBACION PLENO
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE
13D1C0301

OBJETIVOS

Son objetivos del presente Plan Parcial, en concordancia con las determinaciones del Plan General que desarrolla, la reutilización de la torre de altura media como elemento de recuperación de la imagen del edificio de oficinas en la construcción de la ciudad, en cuanto corresponde a actuaciones de gestión unitaria y pequeña dimensión, para el establecimiento de una nueva fórmula de equilibrio entre viario, espacio libre de parcela y espacio ocupado por la edificación.

CONDICIONES DE LA PARCELA

1.- Superficie de la parcela la señalada en planos.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde ..... de ..... de .....
Firma:

2.- Alineaciones: Las alineaciones oficiales que rigen para este proceso tipológico serán las señaladas en los planos de ordenación de este Plan Parcial.

3.- Rasantes: Vienen señaladas en los planos pudiendo ser ajustadas por error topográfico o similar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

a) Línea de edificación: Coincidirá con la alineación oficial exterior.

b) Retranqueos: Nulos

c) Superficie ocupable: La resultante de los demás parámetros.

CONDICIONES DE OCUPACION

1.- Fondo edificable: Se establece gráficamente

2.- Coeficiente de ocupación: No se establece

3.- Ocupación bajo rasante: dos plantas que podrán ocupar la totalidad de la parcela resultante de la agrupación de las tres torres.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

4.- Edificabilidad: Se establece el siguiente índice de edificabilidad referido a la superficie ocupable de cada lote e = 4,8 m²/m² (cuatro coma ocho metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado ocupable).

El Secretario.
APROBACION PLENO
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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 de Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a ... de ... de .....
Fdmdo.:

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

CONDICIONES DE FORMA

5.- Altura de pisos:

Planta baja:	4,00 metros
Planta de pisos:	3,70 metros

6.- Altura en número de plantas: Se admite un máximo de cinco plantas sobre la rasante oficial.

CONDICIONES HIGIENICAS

1.- En las torres, todas las estancias de atención al público deben abrir luces a espacios públicos o patios interiores que cumplan las condiciones de patios establecidas en las Normas Generales.

APROBACIÓN PLENO: 13 [illegible] 2001
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE

CONDICIONES ESTETICAS

a) Salientes: No se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.

b) Vuelos: Sólo se admiten los balcones y miradores.

c) Cubiertas: La cubierta será en todo caso no transitable, no permitiéndose acceso colectivo a las mismas y ningún tipo de construcción, excepto los elementos propios al servicio de la edificación (ventilaciones forzadas, maquinaria de ascensores y climatización, etc). La cubierta será accesible desde la última planta vividera y mediante acceso restringido para labores de mantenimiento.

OTRAS CONDICIONES

a) Se permitirán soluciones apiladas y plantas diáfanas en plantas bajas. Para ello los proyectos de edificación determinarán sus características,

COTEJADO. Concuerda con el original
Telde, a [illegible] de [illegible] de 2004
Firma:

situación y dimensiones, teniendo en cuenta la configuración de los espacios públicos y su necesaria unidad y jerarquización.

b) Respecto a los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las Normas Generales, asimilándose cada 100 m² de uso terciario a una vivienda para el cálculo del número de plazas.

c) Caso de que se proceda al cerramiento de la parcela, éste deberá ejecutarse mediante verja que cuente con una parte maciza de un máximo de 50 centímetros sobre la acera, a partir del cual y hasta una altura máxima de 2,00 metros deberá emplearse cerramientos que permitan la vista sobre los espacios comunitarios.

CONDICIONES DE USO

a) Son usos permitidos los usos pormenorizados siguientes:

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13DIC2001

USOS COMPATIBLES	*COEF. DE PONDERACIÓN DE USO*
- Almacenes en planta baja.	1,10
- Artesanía.	1,10
- Comercial.	1,20
- Terciario.	1,20
- Servicios Profesionales.	1,00
- Todos los usos de equipamiento.	0,90
- Protección ciudadana, salvo instalaciones militares.	0,80
- Servicios urbanos.	0,80

2.- Usos prohibidos: Todos los demás usos pormenorizados.

La Comisión [illegible] y Medio Ambiente [illegible] 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. Conforme con el original.
Telde, a 14 de [illegible] de [illegible]
Firma:
AYUNTAMIENTO DE TELDE

SUP-4 La Vega, Ordenanzas y Superficies

Parcela	Ordenanza	Sup. Parcela	Sup. Construida	Edificabilidad	Planta Locales	Nº viviendas
P-1	G-1	795	3.816,00	4,80	795	25,18
P-2	G-1	1.155	5.544,00	4,80	1.155	36,58
P-3	G-1	1.155	5.544,00	4,80	1.155	36,58
P-4	G-1	1.812	8.697,60	4,80	1.812	57,38
P-5	G-1	1.036	4.972,80	4,80	1.036	32,81
P-6	G-1	1.001	4.804,80	4,80	1.001	31,70
		6.954,00	33.379,20			
P-7	D-2	1.175	5.640,00	4,80	1.175	37,21
P-8	D-2	1.175	5.640,00	4,80	1.175	37,21
P-9	D-2	1.290	6.192,00	4,80	1.290	40,85
P-10	D-2	943	4.526,40	4,80	943	29,86
		4.583,00	21.998,40			
P-11	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57
P-12	D-1	1.373	3.844,40	2,80		20,60
P-13	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57
P-14	D-1	1.463	4.096,40	2,80		21,95
P-15	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57

COTEJADO: Concuerda con el original

Folio ..... de ..... de .....

Firma:

13 DIC 2002

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

SUP-4 La Vega, Ordenanzas y Superficies

Parcela	Ordenanza	Sup. Parcela	Sup. Construida	Edificabilidad	Planta Locales	Nº viviendas
P-16	D-1	1.542	4.317,60	2,80		23,13
P-17	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57
P-18	D-1	1.632	4.569,60	2,80		24,48
P-19	D-1	1.438	4.026,40	2,80		21,57
P-20	D-1	1.711	4.790,80	2,80		25,67
		14.911,00	41.750,80			
P-21	B-1	3.507	9.819,60	2,80		52,61
P-22	B-1	2.765	7.742,00	2,80		41,48
		6.272,00	17.561,60			
P-23	ESPECIAL	400	1.920,00	4,80		Oficinas
P-24	ESPECIAL	400	1.920,00	4,80		Oficinas
P-25	ESPECIAL	400	1.920,00	4,80		Oficinas
		1.200,00	5.760,00			
P-26	B-2	3.000	5.400,00	1,80		25,00
P-27	B-2	2.356	4.240,80	1,80		19,63
P-28	B-2	753	1.355,40	1,80		6,28
P-29	B-2	380	684,00	1,80		3,17
P-30	B-2	110	198,00	1,80		0,92
		6.599,00	11.878,20			738,13
P-31	B-2	6.846		1,90		25,00
		47.365,00	132.328,20			763,13

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.
Tcide. a ... de ... de ...
Firma

El Secretario

* El Estudio de Detalle propuesto pretende establecer la compensación de la actual parcela agrícola existente en el aprovechamiento que le corresponde (Aprovechamiento Medio del SUP = 0,68) en su misma localización; para ello se parte de la hipótesis de una ordenanza de dos plantas para viviendas unifamiliares en parcelas de 120 m². Ello significa:

6.846 m² de suelo x 0,68 U.A. x 0,9 = 4.189,75 m² U.C./m²

4.189,75/1,9 x 0,75 = 2.940 m² suelo = **25 viviendas**

** El número de viviendas se ha calculado suponiendo que la totalidad de los bajos de las edificaciones de dos y tres plantas tendrán un uso residencial; en la realidad se puede establecer que un mínimo del 10% de dichos bajos serán destinados a uso comercial o distinto del residencial, lo que nos da un número de viviendas de 791 - 64 (10% Ord. G-1) = 727 viviendas.

APROBACION PLENO:

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TEGUISE

COTEJADO: Concuerda con el original.

Teide, a ... de ...

Firma:

AYUNTAMIENTO TEGUISE

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

Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004

El Secretario de la Comisión

Artº. 35.- ORDENANZA J

NORMAS Y CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DOTACIONAL

GENERALIDADES

El uso dotacional tanto de carácter público como de carácter privado se pretende enmarcar en los parámetros físicos que regulan el uso residencial al objeto de su utilización estratégica tanto en la singularización de puntos concretos del territorio ordenado como en la formalización del espacio colectivo; para ello se aporta una propuesta no vinculante en el plano nº 15 de imager final de la cual son determinaciones del presente Plan Parcial las variables físicas que a continuación se detallan para cada una de las parcelas de equipamiento.

Artº 35.1.- USO DOCENTE, E.G.B. Y GUARDERÍA.

Uso característico: Docente, guardería, formando un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, de sus accesos y formalización.

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, servicios públicos, espacios libres, asociativo, sanitario, cultural y asistencial.

Usos incompatibles: Todos los demás.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO
13 DIC 2001
SECRETARIA

REGULACION DE LA EDIFICACION

Condiciones de las parcelas

Superficie mínima: La señalada en los planos.

La Comisión [illegible] y Medio Ambiente [illegible] de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente [illegible] Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

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

Ocupación: 40 % referido a la guardería y 20% para la de E.G.B.

La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (número de plantas aparente) supere en más de 1 el número máximo de plantas permitidas en la Ordenanza.

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

La Comisión de O[illegible] 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

Edificabilidad permitida: 0,40 $m^2./m^2$.

Altura máxima: Se permitirá la altura máxima siguiente:

Dos plantas con altura de remate de siete con cincuenta (7,50) metros, con azotea, y nueve (9,00) con cubierta inclinada.

Se permite un escalonamiento máximo de una planta cuando la edificación se plantee en cuerpos separados.

[illegible] PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

Artº 32.2.- USO SOCIAL - CULTURAL

Uso característico: Social, cultural, deportivo, formando un conjunto unitario desde el punto de vista de su localización urbana, de sus accesos y formalización.

Usos compatibles: Administrativo, oficinas, servicios públicos, asociativo, sanitario, asistencial y docente.

Usos incompatibles: Todos los demás.

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

REGULACION DE LA EDIFICACION

Condiciones de las parcelas

Superficie mínima: La señalada en los planos.

Ocupación: 100 % referido a la parcela.

La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, de tal modo que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (número de plantas aparente) supere en más de 1 el número máximo de plantas permitidas en la Ordenanza.

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

Edificabilidad permitida: 2,00 $m^2./m^2$. y 0,8 m^2/m^2 social y comercial respectivamente.

Altura máxima: Se permitirá la altura máxima siguiente:

Dos plantas con altura de remate de siete con cincuenta (7,50) metros, con azotea, y nueve metros (9,00) con cubierta inclinada.

En el caso de la estación de servicio no computa como volumen la marquesina de sombra de los surtidores.

El Secretario,
APROBACION PLENO:
13
M.I. AYTO. DE TEJEDA
SECRETARIA

La Comisión de C... y M... 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

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

Artº 35.3.- USO ESPACIOS LIBRES.

Uso característico: Espacios libres.

Usos compatibles: Servicios públicos, plazas, jardines, juegos de niños y deportivo.

Usos incompatibles: Todos los demás.

La Comisión de O... y Medio Ambiente de Cabildo ... de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comision

REGULACION DE LA EDIFICACION

Condiciones de las parcelas

Superficie mínima: La señalada en los planos.

Ocupación: 1 %

Edificabilidad permitida: 0,01 $m^2./m^2$.

Altura máxima: Se permitirá la altura máxima siguiente:

APROBACION PLENO: 13 ... El Secretario

Una planta con altura de remate de tres con cincuenta (3,50) metros, con azotea, y cuatro con sesenta (4,60) con cubierta inclinada.

Artº 35.4.- USO DEPORTIVO.

Uso característico: Deportivo, Ocio y esparcimiento

Usos compatibles: Servicios públicos, plazas, jardines, juegos de niños y aparcamiento bajo rasante.

Usos incompatibles: Todos los demás.

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

REGULACION DE LA EDIFICACION

Condiciones de las parcelas

Superficie mínima: La señalada en los planos.

Ocupación: 2,5% para equipamiento deportivo público y 14% para el deportivo privado

Edificabilidad permitida: 0,135 $m^2./m^2$.

Altura máxima: Se permitirá la altura máxima siguiente:

Una planta con altura de remate de tres con cincuenta (3,50) metros, con azotea, y cuatro con sesenta (4,60) con cubierta inclinada.

La Comisión de [illegible]
y Medio Ambiente [illegible]
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

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
17 [illegible]
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

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

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO					
USO	PARCELA	SUPERF.	SUPERFICIE OCUPADA	m²/m² EDIFICAB.	EDIFICAB. TOTAL
Docente, E.G.B.	B1	8.600	1.500	0,30	2.580
Guardería	A3	1.500	300	0,20	300
Deportivo	B2	8.401	168	0,02	168
Plaza	A1	9.079	---	---	---
Parque Urbano	E	11.292	63	0,0056	63
Jardines	F	472	---	---	---
Juego de niños	A4	500	---	---	---
Juego de niños	C	3.415	---	---	---
Juego de niños	D	980	---	---	---
E.L. y Dep.privado	P	15.016	---	---	---
Comercial	A5	1.783	800	0,85	1.500
Social	A2	2.000	1.800	1,50	3.000
Totales	---	63.038	---	---	7.611

APROBACIÓN PLENO: 13/ El Secretario, M.I. AYTO. DE TELDE

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

La Comisión de G ... y Medio Ambiente ... 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

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

APROBACIÓN PLENO:
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TEJOE
SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 12 de ... de ...
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO

Plan Parcial SUP-4 La Vega

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos. Febrero 2000

La Comisión de C
y Medio Ambiente de
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

PLAN DE ETAPAS

Normalmente en un Plan de Etapas, se tiende a identificar etapa con área geográfica, es decir, se fundamenta en una idea lineal en que la urbanización se fragmenta por sectores (polígonos) y se establece una secuencia temporal para su realización, en la que cada polígono se desarrolla mediante su propia organización interna.

Ello tiene ventajas e inconvenientes, en tanto que las razones técnicas de las obras de urbanización hacen que los polígonos en muchas ocasiones no sean fácilmente separables en unidades de realización, o que las demandas de edificación de la iniciativa privada en determinados sectores no coincidan con el ritmo previsto.

Sin embargo en nuestro caso, dada la entidad superficial del presente Plan Parcial, se ha optado por la ejecución mediante polígono único. El polígono se desarrollará en dos etapas temporales, que es el mínimo para permitir su desarrollo conjunto, por tratarse de un espacio físico homogéneo, tanto por sus características topográficas como por su valor relativo desde el punto de vista paisajístico.

APROBACION PLENO:
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TEJEDA
SECRETARIA

La idea subyacente a la indivisibilidad del sector en polígonos viene ligada a las características del mismo, que presenta unas condiciones de accesibilidad, y aptitud para la edificación de forma homogénea en su conjunto, pudiendo ser objeto del interés de la iniciativa privada para la inmediata puesta en mercado del sector desde el punto de vista de su rentabilidad comercial.

Por tanto, secuencialmente, se preve la ejecución completa de la propuesta en un solo polígono en dos etapas de seis meses para la etapa previa y dieciocho meses para la etapa ejecutiva. Mención aparte hay que hacer al tema de aquellos equipamientos edificados, social-comercial y docente-cultural, cuyas características específicas precisan de un mayor tiempo para su completamien

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Teldo
1
de
Firma:

Para la realización concreta del Plan de Etapas, se ha tenido muy en cuenta el grado de pormenorización que exige el Reglamento de Planeamiento para el estudio económico, dado que, a nuestro entender, este Plan de Etapas es concebible mejor como un programa de Obras, técnicamente coordinado y preciso, más que un documento de expresión de intenciones.

No obstante, dada la variabilidad del mercado de vivienda, fuertemente dependiente de las características económicas del momento concreto, se puede admitir la realización simultánea de todo el sector, ya que se trata de un promotor único con lo que se podría acortar la fase temporal prevista.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 [illegible]
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

ETAPA PREVIA

año 0

Que se justifica por al necesidad de actuaciones de gestión administrativa como Aprobación Definitiva del Plan Parcial, redacción del Proyecto de Urbanización, constitución de la Junta de Compensación y trámites de inscripción registral. Para esta etapa se prevé una temporización de seis meses.

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

POLÍGONO ÚNICO

año 1

En el que se urbaniza, lo que implica la ejecución del sistema viario, donde se prevé que la intervención corra a cargo de la iniciativa privada, con cargo a los propietarios beneficiados por las plusvalías derivadas de la urbanización. Parece evidente que dicha urbanización llevará consigo la ejecución de la totalidad de los servicios, saneamiento y depuración, completamiento de la red de aguas, y demás instalaciones incluidas en el programa.

La Comisión de O[illegible] y Medio Ambiente de [illegible] 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

- Ejecución de la Red de Saneamiento.
- Completamiento de la Red de Abastecimiento de Agua.
- Explanación de los suelos destinados a la Red Viaria.
- Inicio de las obras de recuperación del estanque regulador
- Arquetas y conducciones de la Red Telefónica.
- Completamiento de la Red Eléctrica, incluido alumbrado.
- Canalizaciones de la Red de Riegos e Hidrantes.

año 2 En este año dos se ejecuta completamiento de la Urbanización y procede por tanto iniciar el planteamiento de los proyectos concretos que dan lugar a la edificación y los equipamientos.

- Cesión del suelo de los equipamientos.

- Proyecto de Plaza.

- Proyecto de Parques en las parcelas señaladas, con preparación del inicio de las obras de los peatonales.

La pormenorización detallada de todas las obras a realizar, siguiendo la división conceptual del art. 55.2 del mismo Reglamento, se recoge en el cuadro siguiente:

APROBACIÓN PLENO: 131

M.I. AYTO. DE TELDE

COTEJADO: Concuerda con el original

Telde 1 de 2001 de

Firma:

La Comisión de G... y M... Ambiental... 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.
Teldo, a ..... de ..... de .....
Fdo.:
La Comisión de O... y Medio Ambiente de C... 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

POLIGONO ÚNICO

		OBRAS DE URBANIZACION				
	AÑO	Obras de Explanación, pavimentación, señalización y jardinería	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes	Red de alcantarillado	Red de distribución de energía eléctrica	Otras obras de Urbanización
Etapa Previa	0	Proyecto	Proyecto	Proyecto	Proyecto	Proyecto
Etapa 1ª	1	Explanación Red Viaria	Ejecución Red General Abastecimiento riego e hidrantes	Ejecución Red alcantarillado	Ejecución Redes eléctrica y alumbrado	Red Telefónica
	2	Pavimentación y señalización Jardinería plazas			Colocación luminarias	Mobiliario Urbano

APROBACION PLENO:
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica del Plan Parcial, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 55.2 del Reglamento de Planeamiento. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de Urbanización

1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
3.- Red de alcantarillado.
4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
5.- Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, etc.

Los precios de estas clases de obras o acciones, se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se ha estimado según los precios standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, ... de ... de ...
Firma:

La Comisión de ... y Medio Ambiente de ... 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

Obras de Urbanización. Precios unitarios

Explanación, pavimentación, señalización y jardinería. .	6.500 ptas/m²
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes. . . .	5.375 ptas/ml
Red de alcantarillado.	6.230 ptas/ml
Redes energía eléctrica y alumbrado público.	7.950 ptas/ml
Otras obras de urbanización como red telefónica	5.800 ptas/ml

Con arreglo a estos criterios de valoración se ha calculado el coste, por etapas de la urbanización del Plan Parcial, que figura a continuación.

Hay que hacer notar que la indivisión en etapas permite obtener la valoración de los costes de urbanización global. Pero hay una etapa previa, en que por razones de orden técnico, se sitúan los proyectos que hacen viable la ejecución de la obra posterior y que precisan de una elaboración temporal concreta. Es decir, el coste de urbanización del polígono deberá ser incrementado con el coste de la etapa previa.

La Comisión ... y ... de ... 04 FEB 2002 ... APROBACIÓN DEFINITIVA del ... Las Palmas de G C 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión

El Secretario, ... APROBACIÓN ACUERDO: ... M.I. AYTO. DE TEJEDA SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.

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

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

Firma

ETAPA PREVIA

PLAN PARCIAL SUP-4 La Vega					
Nº	AÑO	CLASE DE OBRA	DIMENSION APROXIMADA	PRECIO MEDIO ESTIMADO	PRECIO TOTAL ESTIMADO
1	0	P. PLAN PARCIAL	15 Has.	569.916 ptas/Ha.	8.548.750
2	0	P. URBANIZACION	15 Has.	1.201.600 ptas/Ha.	18.024.000
TOTAL					26.572.750

POLÍGONO ÚNICO ETAPA 1ª

PLAN PARCIAL SUP-4 La Vega					
Nº	AÑO	CLASE DE OBRA	DIMENSION APROXIMADA	PRECIO MEDIO ESTIMADO	PRECIO TOTAL ESTIMADO
3	1	Explanación Red Viaria	45.000	600	27.000.000,00
4	1	Red agua e hidrantes	3.500	2.000	7.000.000,00
5	1	Red alcantarillado	3.600	6.230	22.428.000,00
6	1	Red de Riego	7.000	2.000	14.000.000,00
7	2	Red distribución eléctrica	7.000	4.000	28.000.000,00
8	2	Red alumbrado público	4.000	3.950	15.800.000,00
9	2	Red telefónica	3.500	5.800	20.300.000,00
10	2	Pavimentación-señalización	40.000	4.800	192.000.000,00
11	2	Jardinería Plaza	18.000	1.100	19.800.000,00
Totales					346.327.959,00

Telde, a ... de ... de ...
Firma:
COPIA
Concuerda con el original
Concuerda
M.I. AYTO. DE TELDE
El Secretario
La Comisión de ... y de ... acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión
04 FEB 2002

RESUMEN DE FINANCIACION		
POLÍGONO Y ETAPA	GESTION	EJECUCIÓN
Plan Parcial	8.548.750	
Proyecto Urbanización	18.024.000	
Polígono único. Urbanización		346.327.959
SUBTOTALES	26.572.750	346.327.959
TOTALES		372.900.709 Ptas.

COTEJADO: Concuerda con el original.

Talde, a ... de ... de ...

Firma.

APROBACIÓN PLENO:

El Secretario,

La Comisión ... y Medio ... de fecha ... acordó ... presente ... Las Palmas ... 14 ABR. 2004

El Secretario ...

FINANCIACION

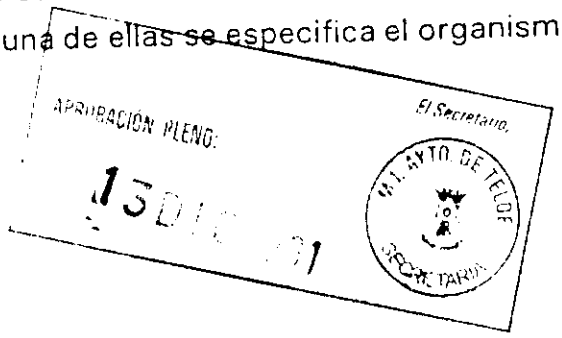
a) Financiación de los costes de urbanización.

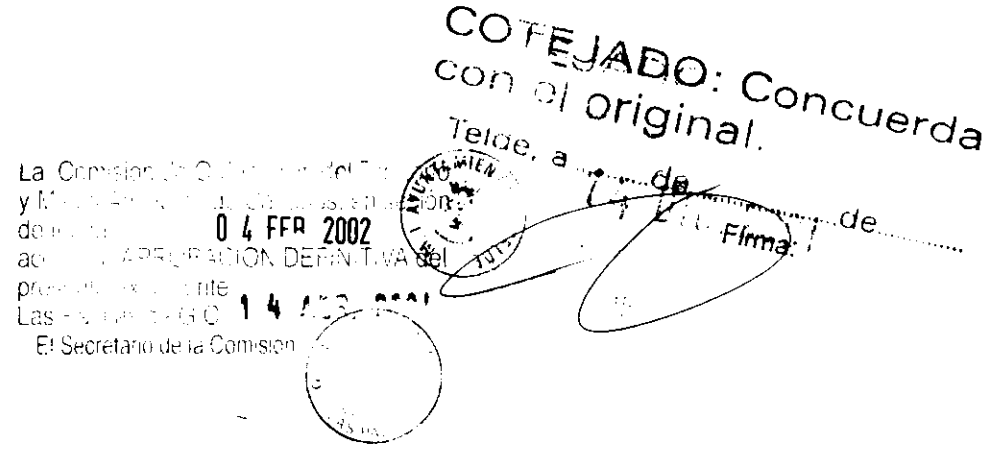
Será a cargo de la propiedad del sector en el que se lleva a cabo la actuación, por lo que el sistema de actuación es el de compensación.

b) Edificación de equipamientos y dotaciones

La propiedad del suelo, según el art. 58 y 59 del Reglamento de Gestión, no está obligada a correr con los gastos de Proyecto y Edificación de los equipamientos y dotaciones, sino solamente a la cesión de los terrenos necesarios para ello. Por tanto habrá que señalar cual es la fuente financiera para su definitiva puesta en servicio.

Como resultado de todo ello, a continuación se relacionan aquellas obras que estando incluidas en la valoración económica sus costes no son imputables a la propiedad del suelo y en cada una de ellas se especifica el organismo que debe financiarlo.





PLAN PARCIAL SUP-4 LA VEGA

OBRAS CUYA FINANCIACION NO ES IMPUTABLE A LOS PROPIETARIOS DEL SUELO		
Nº	CLASE DE OBRA	FINANCIACION
1	Proyecto Equipo Social	Ayuntamiento de Telde
2	Edificación Equipo Social	Ayuntamiento de Telde
3	Proyecto Equipo Docente-Cultural	Consejería de Educación. Gobierno de Canarias.
4	Edificación Equipo Docente-Cultural	Según uso definitivo
5	Proyecto y Edificación Equipo Comercial	Concesión

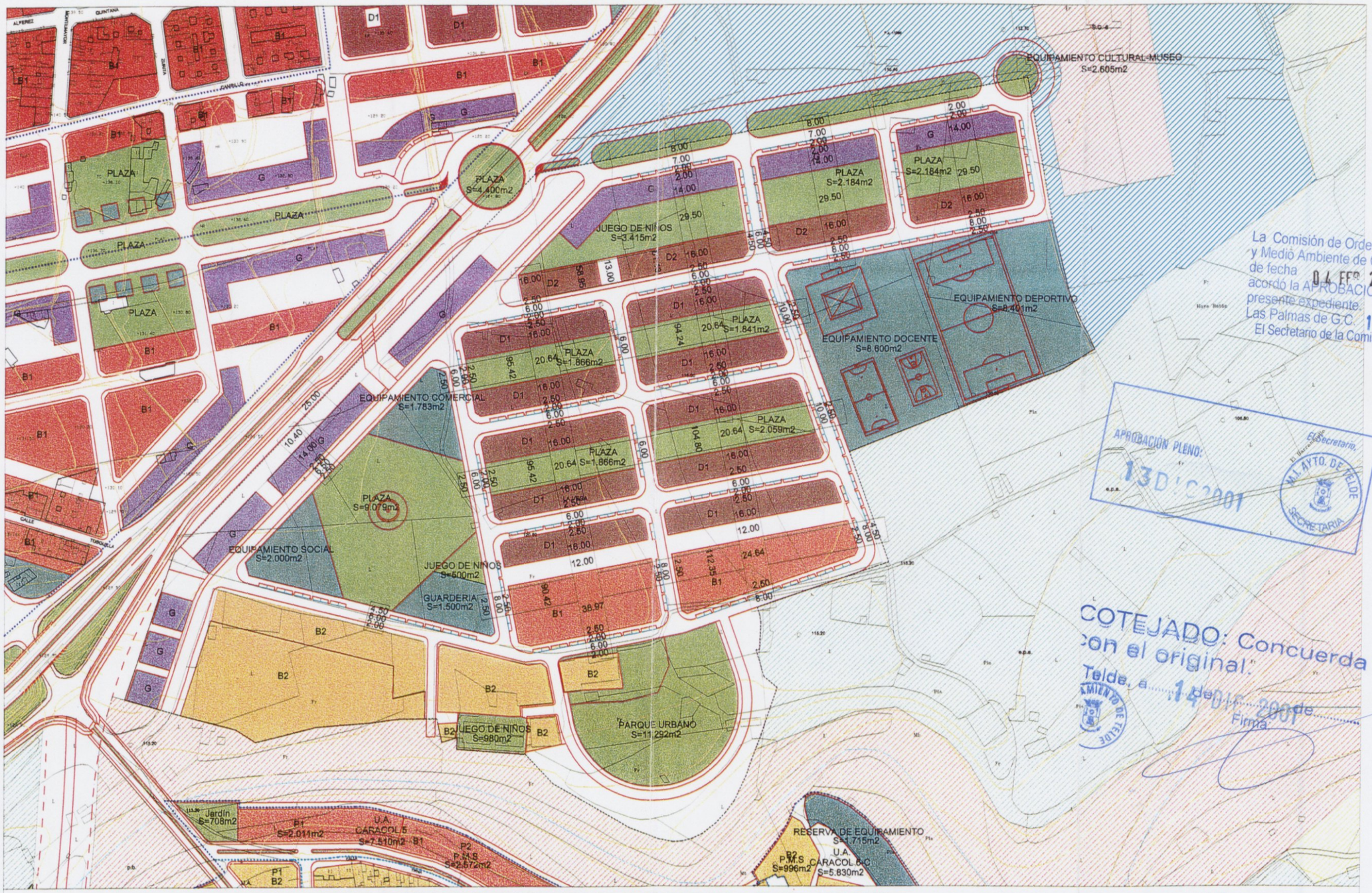
En Telde, Febrero de 2000

La Comisión de [illegible]
y M[illegible] Ambiente de Canarias [illegible]
de fecha 04 FEB. 2002
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente [illegible]
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Fdo.- Alvarez, Alvarez y Navarro, Arquitectos S.L.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
1[illegible]2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de [illegible] de 2001
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO 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

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de ABR. de 2004
Firma:

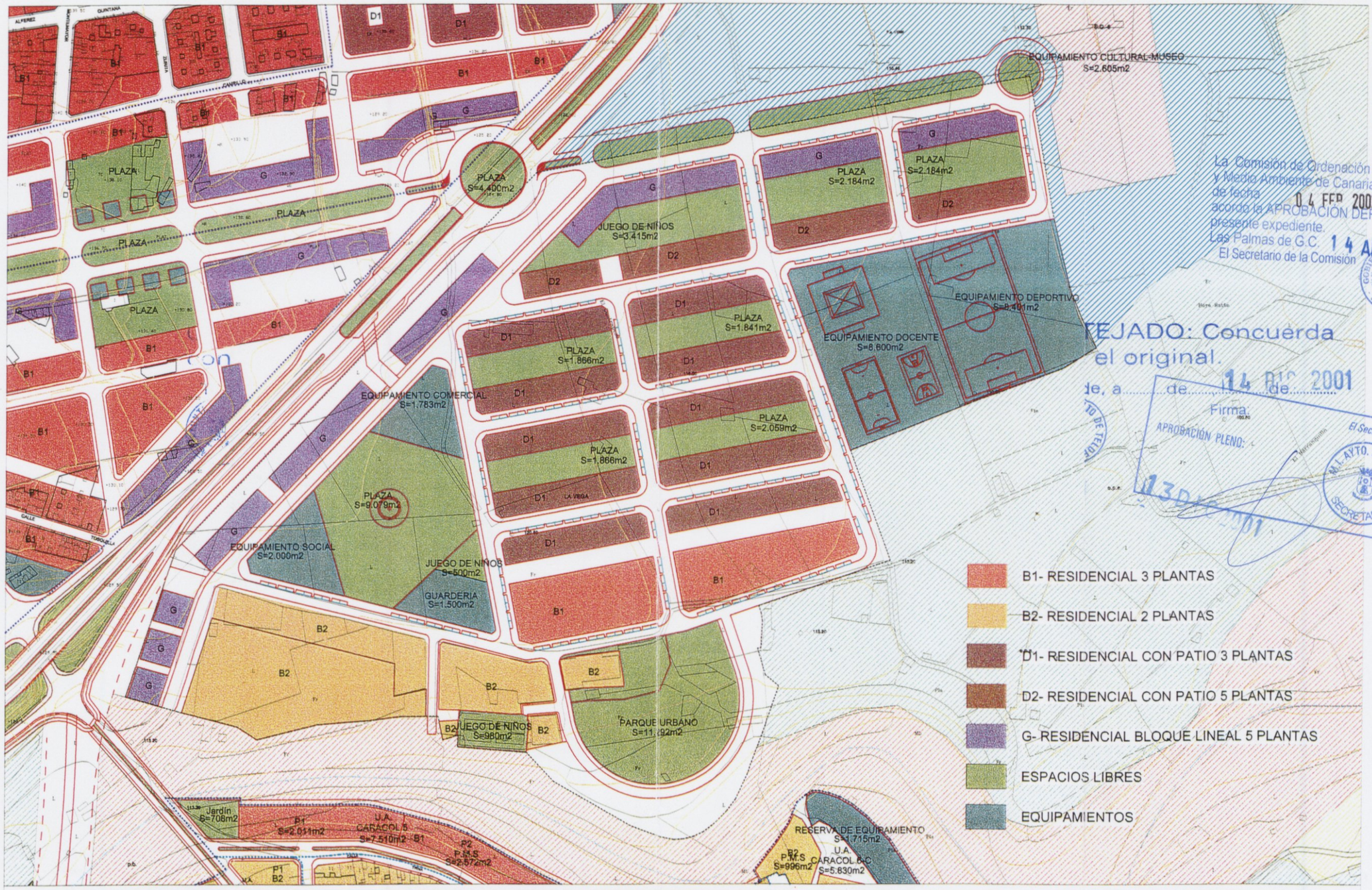
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

S.U.P. 4 - LA VEGA

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES

Nº 1

escala: 1/ 2.500



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

TEJADO: Concuerda el original.
de, a 14 de 2001
Firma:

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC. 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TEJEDE
SECRETARIA

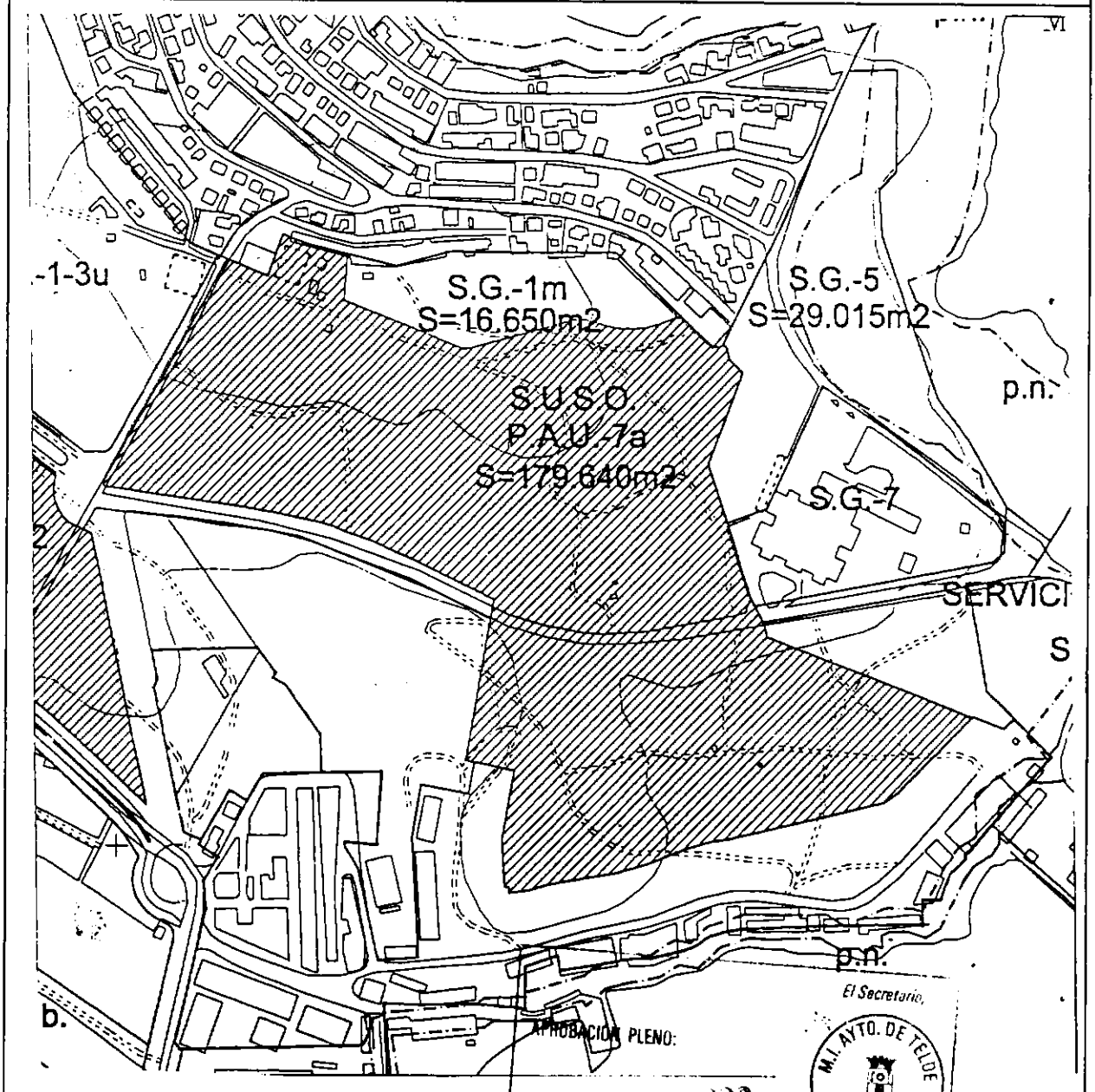
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
S.U.P. 4 - LA VEGA

PLANO: ORDENANZAS

Nº 2

escala: 1/ 2.500

UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
TALIARTE	PAU-7a		



El Secretario,

APROBACION PLENO:

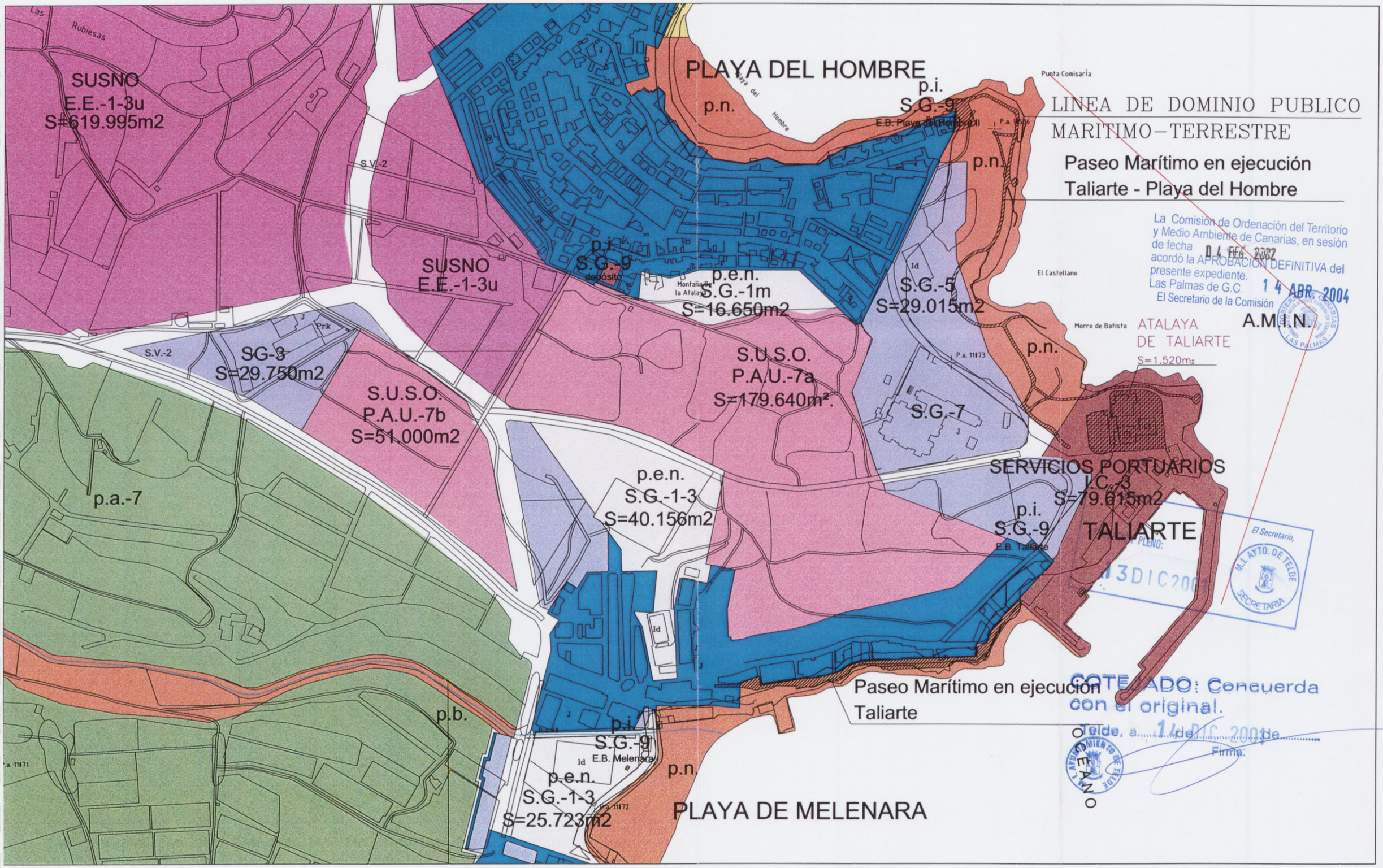
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

Este sector viene obligado a establecer una reserva del 10% de su aprovechamiento equivalente a 38 viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL			EDIF.	VIALES	E.LIBRE	EQUPAM. DEPORTIVO	Nº MAX. VIVIENDA	OCUP.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO m² SUELO
197 850			47 500				380	0,40	0.25	0,25	42.000

DESARROLLO	ETAPA	SISTEMA DE EJECUCIÓN
Proyecto Urbanización	1ª Cuat.	PRIVADO

La Comisión ... en sesión de fecha ... acordó ... TIVA del presente ... Las Palm... El Secretario de la Comisión



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
LOMO DE TALIARTE PAU-7a

PLANO: SITUACION

Nº 1

escala: 1/ 5.000



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO LOMO DE TALIARTE PAU-7a

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES

Nº 2

escala: 1/ 2.500



APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.

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

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

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

GOBIERNO DE CANARIAS COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS LAS PALMAS

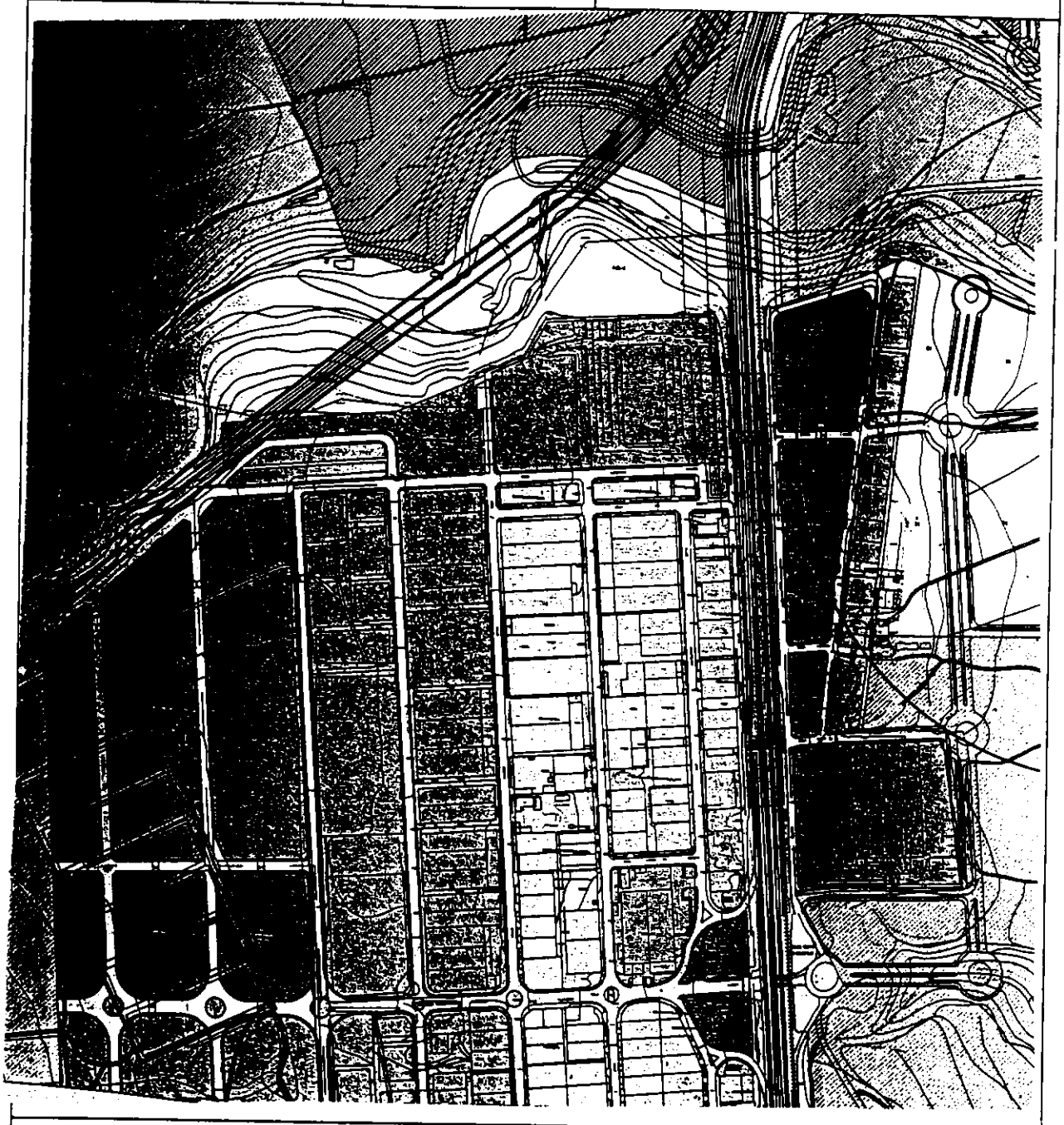
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO LOMO DE TALIARTE PAU-7a

PLANO: ORDENANZAS

Nº 3

escala: 1/ 2.000

UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
BCO. SILVA	PAU-10a		



Nota: Este sector viene obligado a la cesión del suelo preciso para el SG-9 Depuradora. Interior al mismo debe ceder y ejecutar el vial SV-2. Cesión obligatoria del 10% del Aprovechamiento y, bajo Convenio, del 5% del Aprovechamiento a P.M.S.

	SUPERFICIE DEDICADA A CADA USO										
SUP. TOTAL			EDIF.	VIALES	ELIERE	EQUIPAM. DEPORTIVO	Nº MAX. VIVIENDA	OCUP.	AP. TOTAL	AP. MEDIO	AP. PRIVADO
197.850			114.649					0,60	0,5794	0,561	
DESARROLLO		ETAPA									
Proyecto Urbanización		1º Cuat.						PRIVADA			

La Comisión de Ordenación del Suelo en su 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

El Secretario,

APROBACIÓN PLENO:

13DIC2001

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA



COTEJADO: Concuerda con el original.

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

Firma: 14 DIC 2001

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO – SILVA – SUSO 10a
LOMOS DE SILVA – T.M. DE TELDE – GRAN CANARIA

ENERO 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.

Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004

El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

COTEJADO: Concuerda con el original.

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

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO 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

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
- SILVA - (SUSO 10a)
TM. DE TELDE

PROMOTOR : Promociones Industriales Canarias, S.A. - ARQUITECTOS : ABACO arquitectos SCP - FECHA : ENERO-2001

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

Enero 2001

1.- ANTECEDENTES

1.1.- OBJETO

El objeto del presente documento es determinar la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio, en el contexto de la adaptación del Plan General de Ordenación de Telde al Texto Refundido de la Ley del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, los terrenos denominados "Lomos de Silva", mediante su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso Industrial, para lo cual habrá de plantear su proceso de conversión de suelo rústico y urbanizable no programado a urbano, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y/o legislación urbanística aplicables.

Para la consecución de tal fin, se redacta el presente documento, estructurado en base a un detallado estudio de la potencialidad de los citados terrenos para su desarrollo como área industrial de nueva creación, entendida ésta como crecimiento cualificado al Este del actual Polígono Industrial de El Goro, contribuyendo a ofrecer terrenos aptos para la implantación de usos industriales y de actividades empresariales, así como aquellos otros usos complementarios y compatibles considerados adecuados e integrables en la ordenación del Sector a fin de aminorar gradualmente la dureza del uso industrial a medida que nos acercamos a la costa; todo ello en un área inmediata o contigua a los polígonos industriales más importantes del municipio de Telde, como son El Goro y Salinetas, sin menoscabo de la necesaria integración paisajística del mismo en el medio próximo a la costa en que se inserta.

1.2.- UBICACIÓN Y MAGNITUD DEL ÁREA PROPUESTA

Los terrenos sobre los que se localiza el Sector están ubicados en la plataforma costera del municipio de Telde, donde llaman "La Hullera", "Finca de Silva" o "Lomos de Silva". Ocupa una plataforma homogénea de suave pendiente delimitada al Norte por el Barranco de Silva, al Sur por el Barranco Hondo, al Este con la costa y al Oeste con el Polígono Industrial de El Goro.

Dentro de la plataforma descrita, el ámbito concreto que se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, supone aproximadamente la mitad de la plataforma descrita en el párrafo anterior.

El Sector se encuentra delimitado en el plano de clasificación de suelo correspondiente de la Adaptación del Plan General de Ordenación de Telde, quedando éste localizado entre el Barranco de Silva al Norte, la propiedad de los Hermanos Betancor Gómez al Sur, el tramo de costa acantilada entre la Punta de Risco Cálido y la Salinilla al Este, y el Polígono Industrial de El Goro al Oeste. La delimitación más precisa del Sector se encuentra grafiada en los planos 01 y 02 que forman parte del presente documento, resultando ésta de un análisis de las características naturales del terreno en el que se han tenido en cuenta las trazas geográficas naturales del territorio, las preexistencias, producto de la transformación de uso, fundamentalmente agrícola, de la zona, lo que determina una superficie total de 190.120 m2., medidos sobre la mayor base topográfica que ha sido objeto de ordenación dentro de este Sector.

1.3.- PROMOTOR

El promotor del presente Sector SUSO 10a es la entidad Promociones Industriales Canarias, S.A., que es titular de más del 95% de los terrenos incluidos en el mismo.

1.4.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA

Las razones de oportunidad y conveniencia que avalan la promoción de estos terrenos como Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado requieren de una exposición de las siguientes

La Com... y ... de ... 04 FEB 2002 ... APROBACION DEFINITIVA del ... 14 ABR. 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión

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

1.4.1.- Consideraciones previas:

a.-) Gran parte de los terrenos que forman la plataforma de La Hullera, Lomos de Silva, o Finca de Silva, ya fueron clasificados por el P.G.O.U. de Telde de 1986, como Suelo Urbanizable No Programado de uso Industrial (PAU nº10) abarcando una superficie de 275.900 m2. y con una edificabilidad total de 1.8 m2/m2.

(La delimitación del referido PAU-10, así como la ficha reguladora de su desarrollo, recogida en el P.G.O.U. de Telde de 1.986, se aportan en el Anexo del presente documento.)

b.-) La oportunidad de promover el citado PAU-10 en los términos, sin duda, favorables para los propietarios del Sector, que establecía el P.G.O.U. de 1.986 se truncó en varias ocasiones al no contar Promociones Industriales Canarias, S.A., con el apoyo de otros propietarios del resto de los terrenos, titulares de aproximadamente el 50% del PAU, que por una u otra razón no terminaban de concretar su disponibilidad para iniciar los trámites correspondientes. Se llegó, no obstante, a la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, habiéndose presentado éste en el Ayuntamiento de Telde pero sin que prosperara su trámite por falta de un impulso conjunto y decidido de los propietarios-promotores.

c.-) La última situación descrita se prolongó en el tiempo hasta que se inició el trámite del PIOT de Gran Canaria por parte del Cabildo de Gran Canaria y, simultáneamente, la revisión del P.G.O.U. de Telde. Esta última desclasificó gran parte del SUNP (PAU-10) haciendo una interpretación literal del Esquema Estructural Indicativo para desarrollo de la Operación Estratégica del PIOT denominada "Ordenación del Corredor Costero de Telde", lo que supuso, además de la desclasificación de la mitad de los terrenos situados en los lomos de Silva, una notable reducción del aprovechamiento de lo que quedó de PAU-10, pasando éste de 1.8 m2/m2. a 0.45 m2/m2.

(Copias del Esquema Estructural Indicativo de la O.E. del PIOT y la ficha reguladora del nuevo ámbito clasificado por la Revisión del P.G.O.U. de Telde de 1.993, se aportan en el Anexo del presente documento.)

d.-) Por otra parte, también hay que dejar de manifiesto que, en los repetidos periodos de información pública que tuvieron lugar en el trámite de la Revisión del P.G.O.U., Promociones Industriales Canarias, S.A. no se personó en defensa de sus intereses y ,por tanto, del mantenimiento del ámbito y aprovechamiento otorgado por el P.G.O.U. de 1.986 al SUNP (PAU-10). Ello viene a reflejar la ausencia de dicha Sociedad durante ese periodo de las dinámicas urbanística y territorial que se estaban desarrollando entonces en la zona con efectos bastante traumáticos para sus intereses.

e.-) Actualmente se está ante circunstancias similares a las que tuvieron lugar entonces, es decir, por una parte está la Revisión del PIOT de Gran Canaria que cuenta actualmente con Aprobación Inicial; paralelamente, en virtud de la nueva Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (D.L. 1/2000), se ha iniciado la Adaptación del P.G.O.U. de Telde, estando próxima la tramitación de su aprobación provisional.

1.4.2.- Justificación de la Oportunidad y Conveniencia de la presente Propuesta:

Expuestos los anteriores antecedentes, la justificación que demuestra la Oportunidad y Conveniencia de promover el Sector descrito como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, (SUSO 10º.), se sintetiza en los siguientes argumentos:

a.-) Las razones objetivas que llevaron al P.G.O.U. de Telde de 1.986 a clasificar el SUNP (PAU-10) siguen siendo plenamente vigentes en 1.999.

b.-) El PIOT de Gran Canaria vigente no incluye la zona dentro de ninguno de sus ámbitos de protección (Areas Insulares Protegidas o Espacios Naturales Protegidos)

c.-) No debe existir impedimento a rescatar la delimitación del antiguo SUNP (PAU-10) en la Revisión del P.G.O.U. en marcha, dado que las razones esgrimidas en su momento por el planeamiento municipal para la desclasificación se han desvanecido, por cuanto que la Revisión del PIOT de Gran Canaria, en su documento Aprobado Inicialmente, recoge la zona ahora propuesta en sus planos de la Sección III sobre Estructuración y Actuaciones en los Ámbitos Territoriales (Ámbito 2), como un Area Estratégica de Actividad Económica.

Enero 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 documento.
Las Palmas de G.C. 14 MAY. 2004
El Secretario de la Comisión

Además, la citada Sección III, especifica las acciones básicas a emprender en la zona, concretamente referidas a la ampliación del Polígono de El Goro establece como Objetivos de la Acción Territorial el que "...En el corredor de Telde, la estrategia de consolidación y regeneración requerirá la cualificación y dotación de servicios a las zonas industriales, y la ampliación puntual de actividad en El Goro y Salinetas". En ese sentido, establece como Acción Estructurante la 2A24 que se reproduce en el Anexo

Por otra parte, en la Sección IV del mismo documento de Revisión del PIOT, en aplicación del Decreto 6/1997 de 21 de enero por el que se fijan las Directrices Formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), y a los efectos de regular la ordenación de los recursos naturales en Gran Canaria, incluye la zona objeto de la presente propuesta dentro de las Zonas "Bb2", de alta productividad agraria pero para el que establece la posibilidad de desarrollar "...procesos regulares de urbanización, atendiendo en todo caso a las directrices para cada Ámbito Territorial contenidas en la Sección III de este Plan", las cuales han sido reseñadas en el párrafo anterior.

(Copias de los contenidos de la Revisión del PIOT, en su documento de Aprobación Inicial, se aportan en el Anexo de la presente propuesta.)

d.-) Por otra parte, desde que en 1.986 los terrenos contenidos en el ahora Sector de SUSO 10a. fueran considerados aptos para ser transformados y objeto de posible urbanización para albergar usos industriales, no han acaecido circunstancias nuevas, distintas a las de entonces, que les hicieran merecedores de algún tipo de protección, a excepción de aquellas derivadas de la legislación de Costas que han sido observadas en la presente ordenación.

(Copia de los planos relativos a protecciones establecidas por el planeamiento municipal e insular, así como la LENAC, se aportan en el Anexo de la presente propuesta)

e.-) En relación a la futura gestión del Sector, el hecho de que la promoción del mismo la haya impulsado el propietario mayoritario de los terrenos a afectar (95.77%) demuestra el claro y decidido interés de consumar la promoción del mismo y, a su vez, la fácil gestión ulterior dado el apoyo demostrado por Martínez Cano-Canarias, S.A. en la pequeña proporción que le corresponda. De ahí que mediante la clasificación del ámbito, como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, se intente independizar su formulación y promoción de los propietarios colindantes, hasta ahora indecisos en cuantas acciones ha emprendido Promociones Industriales Canarias, S.A..

f.-) A las razones hasta ahora esgrimidas como justificantes de la Oportunidad y Conveniencia de la presente propuesta, se puede añadir la conocida escasez en el mercado de suelo industrial, y de servicios compatibles o adscritos a éste, en particular en el municipio de Telde y, en general, en la isla de Gran Canaria. Ello debe ponerse en relación, a su vez, con las nuevas tendencias e intensidades de uso a introducir en el Sector que conlleva, en la presente ordenación, una aproximación a la edificabilidad adecuada de los nuevos tejidos industriales y de servicios.

(El documento cuenta con un **Anexo** de antecedentes y justificantes que resume las circunstancias documentales esenciales que sintetizan el contenido del presente apartado)

El Secretario,

13 DIC 2001

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.5.1.- Propietarios

Los propietarios de los terrenos que quedan afectados por la presente propuesta son Promociones Industriales Canarias, S.A., titulares de 260.812 m2. , y Martínez Cano-Canarias, S.A., titulares de 8.038 m2.

Dentro de estas fincas, los terrenos que quedan afectados por clasificación y sectorización como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, integran propiedades muy distintas que se reflejan en el siguiente cuadro:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 07 FEB 2002 acordó APROBACIÓN DEFINITIVA del presente instrumento urbanístico.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

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

PROPIETARIOS (m2. fincas)		SUP. S. aportada (m2.)	%
1	Promociones Industriales Canarias, S.A. (260.812 m2.)	182.082	95.77%
2	Martinez Cano - Canarias, S.A. (8.038 m2.)	8.038	4.23%
3	Otros	0	0.00%
Superficie total afectada por la propuesta		190.120	100,00%

1.5.2.- Aportaciones de cada uno de los propietarios

El cuadro anterior merece las siguientes consideraciones sobre las aportaciones que hace cada uno de los propietarios:

a.-) La aportación de suelo de Martínez Cano – Canarias, S.A. afecta a la totalidad de los terrenos de que es titular, es decir, 8.038 m2.

b.-) La aportación de suelo de Promociones Industriales Canarias, S.A., sin embargo, no afecta a la totalidad de los terrenos de su propiedad. La razón de ello obedece a las características orográficas de sus terrenos por cuanto que, de los 260.812 m2. que totalizan la finca, 12.241 m2. se sitúan en el lecho del Barranco de Silva, 31.720 m2.están conformados por laderas del 15%-45% que unen éste con la plataforma superior, y 216.851 m2. se localizan en la citada plataforma superior, con pendiente media muy ligera en torno al 6%.

c.-) De lo anterior se desprende que el ámbito del Sector, definido según los criterios generales de aptitud intrinseca del territorio, esbozadas en el apartado 1.2 y desarrollados más ampliamente en el próximo apartado 3 de este documento, afecta a 182.082 m2., de los cuales, 10.590 m2. corresponden a las partes menos pendientes (15%) de las laderas, próximas a la plataforma superior, y 171.492 m2.

d.-) A su vez, de las magnitudes resultantes de la ordenación del Sector, que figura en el apartado 7, se deduce que, de los 182.082 m2. que aporta Promociones Industriales Canarias, S.A., 10.520 m2. corresponden al Sistema General Viario propuesto.

e.-) Como conclusión de lo anteriormente expuesto, de la propiedad de Promociones Industriales Canarias, S.A. quedan afectados directamente por la ordenación del Sector 182.082 m2., quedando excluidos 12.241 m2. en el lecho del Barranco de Silva, 21.130 m2. en laderas y 45.359 m2. de plataforma superior, los más próximos al litoral.

f.-) La estructura de la propiedad y la proporción mayoritaria de Promociones Industriales Canarias, S.A., a lo que hay que añadir la voluntad de Martínez Cano-Canarias, S.A. de incorporarse, en la parte que le corresponda, al desarrollo urbanístico y promoción de este suelo, permite prever una fácil y ágil gestión del mismo.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE

1.5.3.- Arrendatarios

Actualmente, los terrenos comprendidos en el Sector se encuentran abandonados de cualquier tipo de explotación o actividad, de manera que en ellos no se desarrolla actividad agrícola alguna que pudiera llevar aparejada, como antaño, algún tipo de arrendamiento a empresas dedicadas a la exportación de tomates, como suele ocurrir en la zona.

1.5.4.- Servidumbres

a..-) Servidumbres de paso:

No consta la existencia de servidumbres declaradas en la zona, si bien, se reconoce que, desde hace mucho tiempo, se viene utilizando una pista de tierra situada al borde con el acantilado que conecta el Barranco de Silva con la plataforma superior y desde ésta el Barranco Hondo y las playas de Aguadulce y Tufia.

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 ... de ... de ...
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

b.-) Servidumbres Ley de Costas:

Por otra parte, respecto a las servidumbres derivadas de la aplicación de la ley de Costas, en los planos de Clasificación de Suelo del vigente PGOU de Telde (Plano A4), figura un Límite de la Zona de Servidumbre de Protección (100 m.), y una Línea de Dominio Público Marítimo-Terrestre. A la propiedad no le consta la existencia de un deslinde de la ZMT, por lo que debería en su caso solicitarse la realización del mismo en el momento procedimental oportuno, considerando a priori que ello no supondrá obstáculo importante a los propósitos de los promotores del Sector, dado que, en dicha zona, no hay previsto desarrollar usos incompatibles con la citada Ley de Costas..

c.-) Servidumbres Hidráulicas:

Respecto a la afección sobre el Cauce Público de los barrancos, la ordenación del Sector prevé la implantación de un Sistema General Viario que afectaría, en su entronque con el actual acceso al Polígono de El Goro, al Barranco Hondo y, previsiblemente, en su prolongación en viaducto al Polígono de Salinetas, al Barranco de Silva. En definitiva, supone afectar directamente al Barranco Hondo con la construcción de una rotonda en una zona actualmente utilizada incorrectamente como escombrera, e indirectamente al Barranco de Silva con la construcción de algún pilar del citado viaducto, si bien éstos, con toda seguridad, se ubicarán fuera del Cauce Público.

Esta actuación coordinada con las indicaciones que al respecto establezca el Consejo Insular de aguas mejorará, en cualquier caso, notablemente la situación actual de abandono de estos barrancos, utilizados en estos tramos finales de su recorrido como escombreras, zonas de vertidos incontrolados,...etc.

2.- SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA ORGÁNICA CORRESPONDIENTE AL ENTORNO GEOGRÁFICO INMEDIATO

La intervención en el Sector supone una transformación cualitativa del territorio al convertir un ámbito rural en urbano, constituyendo ello una ampliación del Polígono Industrial de El Goro.

Esta intervención debe entenderse en positivo pues se trata de la transformación de un suelo agrícola abandonado y degradado por la intensidad con que fue explotado para tomates de exportación durante muchos años y que no cuenta con ningún tipo de valor relevante que le haga merecedor de proteccion alguna. Por otra parte, es evidente la vocación de este suelo de constituirse en ampliación del suelo industrial colindante, sin embargo, la ordenación planteada encierra un desarrollo urbanístico industrial que pretende superar el estándar de calidad de los polígonos existentes en su entorno inmediato, mediante la introducción de características y parámetros que cualifiquen la producción del espacio industrial conforme a los requerimientos actuales y futuros de las empresas a que va destinado.

La situación del Sector tiene todos los ingredientes para ser considerada como estratégica por su posición relativa respecto de las principales infraestructuras del transporte como son la GC-1, el Aeropuerto y el Puerto de Salinetas, con posibilidades de ser utilizado en un futuro para asistir a toda la zona industrial de Telde, centrada en El Goro y Salinetas. Además, ya cuenta con la masa crítica necesaria creada por los citados polígonos a efectos de facilitar su entrada en el mercado.

3.- LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

3.1.- LOCALIZACIÓN

En relación a la localización del Sector propuesto se han considerado como virtudes de la misma las siguientes:

a.) La topografía del lugar se adecúa a las tipologías edificatorias previstas en la presente propuesta, suponiendo éstas una colonización-implantación plenamente integrada en el territorio.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde ... de ... de ...
Firma:
04 FEB. 2002
14 ABR. 2004
El Secretario de la Comision

b.) El número de propietarios (2), y, en cualquier caso, la titularidad mayoritaria de uno de ellos (95.77%), es base suficiente para garantizar un normal desarrollo de la gestión del Sector, por cuanto que las proporciones porcentuales, permiten la iniciativa de promoción a Promociones Industriales Canarias, S.A. que puedan activar el Sistema de Compensación propio de éste tipo de operaciones urbanísticas.

c.) El desarrollo del Sector supondrá, sin duda, una transformación cualitativa del territorio, en cuanto que su desarrollo significará el paso de un espacio rural a otro urbano. Ésta transformación pretende hacerse, no obstante, apoyándose o en contigüidad con el Polígono de "El Goro", concibiéndose como extensión "superficial", que no "tipológica", del suelo urbano industrial consolidado existente, con el objetivo de alcanzar una implantación territorial mucho más respetuosa, integrada y adaptada tanto a los condicionantes naturales del lugar, como a las exigencias cualitativas de implantación que ya vienen requiriendo las empresas a las que va destinado este Sector. Con este enfoque genérico, el Sector pretende constituirse, en definitiva, en una de las áreas del territorio que la Adaptación del Plan General destine a ser soporte del crecimiento urbano para el desarrollo de actividades económicas.

d.) La situación cercana o adyacente a la red básica de comunicaciones y servicios urbanísticos existentes permitirá un entronque que garantizará un perfecto servicio de comunicaciones viarias con el entorno, así como el suministro o acceso a todos los servicios urbanísticos con los ajustes, ampliaciones e incorporaciones propias de una actuación de estas características y magnitud.

e.) El lugar reúne condiciones de orientación que permiten un perfecto soleamiento en todo su ámbito, estimándose favorablemente las condiciones climáticas generales que afectan al lugar y que quedan descritas en el apartado 8.3.2, cuya apreciación ha sido considerada como básica tratándose de un sector Industrial de calidad.

f.) Las condiciones topográficas del lugar ofrecen una pendiente suave, suficiente para facilitar la implantación de un sistema de saneamiento natural o, en cualquier caso, un desnivel suficiente respecto de la estación depuradora a la que haya de conducir las aguas residuales.

g.) Asimismo, las condiciones topográficas del lugar imposibilitan, de manera natural, las zonas susceptibles de inundación.

h.) Las condiciones y valores naturales del terreno, que están reflejadas en el apartado 8.3, no son relevantes ni merecedoras de algún tipo de protección en el ámbito estricto del Sector, mereciendo consideración aparte las zonas próximas a la costa, constituida por unos acantilados que deben ser respetados y excluidos de cualquier actuación urbanizadora y que son contempladas como un valor añadido del lugar y como tal complementarán la calidad de la urbanización que se propone.

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

3.2.- DELIMITACIÓN

Una vez hechas las consideraciones sobre la localización del Sector, conviene exponer los criterios generales básicos por los que según el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento se ha realizado la delimitación del mismo:

> *"Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del Sector dentro de la estructura urbanística general del Plan.*
> *En todo caso, cada Sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.".*

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

Recogiendo las disposiciones que la legislación Canaria establece para Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, se exponen a continuación los criterios concretos que se han seguido para la

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

delimitación del Sector que hacen referencia a las diferentes variables que puedan considerarse: Contenido zonal, tamaño, forma, ajuste y morfología del territorio.

a.) Contenido zonal:

Los terrenos contenidos en el Sector dan lugar básicamente a zonas y sistemas. Los sistemas, desde el punto de vista de la actuación se pueden considerar como un suelo homogéneo a partir de dos variables: Por un lado la homogeneidad de las características del territorio en que se asientan, y por otro la vocación estructural y estable de los mismos, dado que deberán pasar a propiedad pública. El resto de los terrenos pertenecen a distintas zonas con su regulación urbanística particular.

b.) Tamaño:

El Sector tiene una superficie que permite que las cesiones de suelo para sistemas tengan la cuantía más que suficiente para configurar elementos de interés urbano y permitan asimismo un desarrollo equilibrado de los usos previstos y una cualificación general del espacio a ordenar.

c.) Forma:

En cuanto a la forma del Sector ha primado el criterio general de máxima adaptación a las condiciones geográficas, naturales y paisajísticas del lugar a partir de los linderos de propiedad, lo que ha dado lugar a una forma poco regular en sus márgenes Norte y Este, pero, precisamente, con máximas garantías apriori de integración paisajística y de implantación, en cuanto que su esquema básico de ordenación se apoya en una estructura regular potente que se suaviza en su encuentro con el medio natural del Barranco de Silva y borde costero acantilado, como forma más armónica y razonable de colonización de un territorio que, con un tratamiento de fachadas y, sobre todo, con las franjas de Espacios Libres previstos como encuentro y medio de relación de la Urbanización con el medio circundante, posibilita que la ordenación urbanística adquiera interés por sí misma y contraste armoniosamente con el entorno.

d.) Territorio:

Para la delimitación del Sector se ha tenido en cuenta la presencia de directrices morfológicas y elementos geográficos en el territorio ya sea para ajustarse a ellos, para incorporarlos como elementos condicionadores de la ordenación, o para excluirlos totalmente según sea el criterio más adecuado en cada caso. Este criterio general ha sido complementado con una adaptación, en la medida de lo posible, a los linderos de las propiedades y un respeto a los ángulos visuales posibles que desde el litoral la GC-1 y el Barranco de Silva.

e.) Ajustes:

En la delimitación del Sector se han previsto buenas condiciones de ajuste con el área urbana colindante procurando que sea facil el establecimiento de conexiones, continuidades espaciales y complementación de usos y dotaciones. En este sentido la ausencia de sistemas generales adyacentes ha liberado a la delimitación de una adaptación precisa a éstos, sin embargo, se ha estimado, para la definición del esquema de ordenación propuesto, la conveniencia de rematar los fondos de las parcelas del suelo urbano colindante con la creación de una nueva fachada a partir de la zonificación propuesta y un entronque del esquema viario interno con el preexistente.

Asimismo, previendo la promoción en un futuro del suelo colindante por el sur, SUSNO 10b., se ha estimado como solución más adecuada, para dar coherencia a la transformación de toda la plataforma, la creación de un vial estructurante que deberá tener la calificación de Sistema General Viario del que se ramifica el resto del viario interior.

4.- USOS CARACTERÍSTICOS DEL SECTOR "SILVA" (SUSO 10a)

El Sector Silva, Industrial (SUSO 10ª), por su posición estratégica, puede desempeñar con grandes garantías de éxito, tanto un papel local como regional. En el primer caso, podrá destinarse a albergar actividades

El Secretario,
13 DIC. 001
COTEJADO: Concuerda con el original
Firma:
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó: APROBACIÓN DEFINITIVA del presente documento
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

económicas propias de las PYMES y servicios locales. En el segundo caso, su destino sería el de Empresas medianas y grandes, independientemente de su proyección comercial, pero con mayores requerimientos de suelo. Asimismo, según acuerdo adoptado por el Cabildo de Gran Canaria, podría albergar empresas en régimen ZEC.

En cualquier caso, el Sector, con sus características y determinaciones, da respuesta a cualquiera de las alternativas. Así, además de los usos que a continuación se describen, será igualmente importante la conformación parcelaria y la flexibilidad "controlada" con que ésta se conciba.

Usos permitidos:

Se considerarán usos permitidos los que se incluyen a continuación:

- Industriales
- Almacenaje
- Exhibición de productos
- Oficinas y Servicios de empresas
- Comerciales y Hostelería
- Institucionales y Dotacionales

Industrial:
Entendido éste, de forma global, como el conjunto de actividades económicas y productivas cuyo objeto es la transformación total o parcial de materias primas y/o transporte de bienes o productos elaborados, incluyendo en ello talleres o plantas de transformación, almacenaje, depósito y comercialización de mercancías.

En la medida que este uso característico es el extendido mayormente en el Polígono de El Goro, y otros colindantes, se ha entendido lógico su desarrollo en las zonas colindante con el mismo, para las que se establecerán, no obstante, parámetros que mejoren la calidad y cualidad de las soluciones arquitectónicas finales y relación con el viario y espacio público.

Servicios:
Entendido éste como los usos ejercidos por empresas especializadas en distintas ramas de la actividad económica para atender a aquellas otras más especializadas o específicamente dedicadas a la actividad industrial antes descrita. Así desempeñan funciones de prestación de servicios generales a empresas como consultoría–asesoría de gestión administrativa, económica y fiscal, servicios de banca, comercialización , asistencia sanitaria, tecnológica, de comunicación y transporte, ...etc.

Algunas de las empresas dedicadas a la actividad industrial incorporan como propios estos Servicios. En la medida que ello contribuye a desarrollar una mejor imagen del producto arquitectónico final, se plantea una implantación de estos casos especialmente en la zona central del Sector.

Este uso podrá compatibilizarse en planta baja con el industrial.

Terciarios:
El uso Terciario se corresponde con aquel asociado a actividades de recepción, manejo, tratamiento y transmisión de información, cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información en locales destsinados a empresas y/o particulares, de forma exclusiva o dominante a esta actividad.

Engloba los usos relacionados con oficinas, más o menos sofisticadas, actividades empresariales representativas, laboratorios, exhibición de productos prestación directa de servicios, ...etc.

Este uso podrá compatibilizarse en planta baja con funciones relacionadas con la exhibición de bienes, productos y mercancías que, no estando destinados a la venta directa en estos locales, si están vinculados al uso principal.

La Comisión de O[illegible] y M[illegible] de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C 14 [illegible] 2004
El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1 de 01 de
Firma:

Si bien se refieren a usos que pueden estar englobados dentro de los Servicios descritos anteriormente, en este caso se plantean en edificios exclusivos que podrán atender tanto a empresas y actividades implantadas en el ámbito propuesto, como en el resto del Polígono de El Goro, como en otras partes del municipio o la isla, pudiendo llegar incluso a desarrollar su labor para empresas en el exterior.

La implantación del uso de oficinas, llevará implícito el obligado cumplimiento de las normativas nacional, autonómica, insular y municipal en materia de telecomunicaciones, protección contra incendios, actividades clasificadas, molestas e insalubres y protección del medio ambiente atmosférico, seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como los decretos y otra normativa que las complete o sustituya a nivel comunitaria, estatal o autonómico

5.- ESTRUCTURA VIARIA Y ZONIFICACIÓN Y USOS

La implantación del Sector en el territorio, responde a las variables geomorfológicas y territoriales de la zona, así como las aptitudes y oportunidades que ofrece su privilegiada situación estratégica tanto a nivel insular como local. Ello se traduce en una Estructura Viaria y Zonificación de Usos coherentes e integrada con esas variables.

5.1.- Estructura Viaria –Infraestructuras urbanas

La situación estratégica respecto a la GC-1 que permite una conexión directa del Sector con el resto del territorio insular, y la necesaria trabazón con la estructura viaria interna del Polígono de El Goro ha dado lugar a un esquema simple, pero potente, de infraestructura viaria, con dos niveles claramente diferenciados: Por un lado un elemento troncal que tiene la consideración de Sistema General Viario desde el Plan General, adscrito a este Sector de SUSO 10a en el tramo y proporción que lo atraviesa, del que surge y desarrolla un segundo nivel de viario interno propio del Sector que, a su vez, resuelve la conexión con la trama urbana prexistente.

a.-) Desde el primer nivel viario se da estructura territorial a la propuesta, proporcionando una accesibilidad directa con la GC-1 y, en un futuro, a través de viaducto, con los Polígonos colindantes hacia el Norte y hacia el Sur. Sin necesidad de acudir para ello a la GC-1.

Así, se plantea una conexión clara y directa con la GC-1 a través de un enlace que remata por el Sur, en coincidencia con el actual enlace de El Goro, el Sistema General Viario citado anteriormente.

Este tronco viario se concibe como elemento estructurante de toda la ordenación del Sector en sí mismo y, simultáneamente, del crecimiento del Polígono de El Goro hacia el Naciente.

b.-) Desde el segundo nivel viario se da continuidad a la Estructura Viaria preexistente en el Polígono de El Goro, asignándole un doble papel de remate de las parcelas de borde actuales y prolongación cualitativamente distinta del Polígono, dando sentido y coherencia al presente Sector como crecimiento del Polígono actual.

Con el objetivo de resolver de manera integrada la conexión de la nueva ordenación con la trama urbana ya existente, se han hecho coincidir con rotondas distribuidoras de tráficos, confluyentes en el Sistema General Viario propuesto, la prolongación del viario transversal actual y que da acceso al vial de servicio ya existente, paralelo a la GC-1. Esta última estructura, o malla de integración viaria, funcionará como solución de accesos transitoriamente para el nuevo Sector, hasta que se culmine el Sistema General Viario.

Con la Estructura Viaria descrita se alcanza el objetivo de entrelazar la estructura viaria principal del Sector con la infraestructura viaria preexistente, así como potenciar una accesibilidad directa con la GC-1.

c.-) El Sector mantendrá, igualmente, una relación directa con el Sistemas Generale de Infraestructuras (SG-9) implantado o en fase de realización en el margen sur del Barranco de Silva, cuyos terrenos, propiedad de Promociones Industriales Canarias, S.A., son cedidos al Ayuntamiento de Telde como carga derivada de la Clasificación del presente Sector (SUSO 10a).

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a ..... de ..... de .....
Firma:
04 FEB 2002
14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

5.2.- Zonificación de usos

La zonificación de usos está íntimamente relacionada con la Estructura Viaria, de manera que la ordenación general resulta de una integración total de ambas, sin prevalencia de una sobre otra.

Por otra parte, el uso característico previsto para el Sector será el Industrial y Servicios. Para ello se prevé la inclusión de diversas tipologías edificatorias, admitiendo la posibilidad de promociones individuales o conjuntas.

Asimismo, se pretende la implantación de la imagen y densidad correspondiente al modelo de Polígono Industrial moderno y cualitativamente distinto de los existentes en su entorno inmediato. Para ello se seguirán principios de calidad ambiental en general y, para sus equipamientos e infraestructuras en particular, introduciendo, no obstante, criterios de selección al tiempo que de flexibilidad respecto al tipo de actividades a implantar y producción arquitectónica con un objetivo muy claro de mejorar la relación del Espacio Productivo con los Sistemas propuestos (Viario, Espacios Libres, Dotaciones, ...etc).

- En desarrollo de lo expuesto, la zonificación del Sector atiende al objetivo de producir una disminución progresiva de la "dureza" del uso característico industrial, partiendo de la urbanización actual del Polígono de El Goro, correspondiente a un modelo denso de actividad. Así se ha previsto una primera zona destinada a uso industrial exclusivamente, con nuevos parámetros de implantación que cualifiquen la imagen y mejoren la relación de éstos con el sistema viario inmediato.

- A continuación se desarrolla una zona central de transición en que podrán desarrollarse Servicios, si bien se admite la posibilidad de que éstos convivan con usos industriales, dando lugar, por tanto, a una tipología transitoria de edificaciones que puedan combinar el uso industrial con el de servicios de manera exclusiva o combinada, cuando los servicios sean propios. Se hace coincidir esta zona con un espacio central en que se prevén unos espacios libres ajardinados con dotaciones "sociales" o representativas del Sector o de la Administración en el Sector.

- Seguidamente, se establece una zona de usos terciarios que, en este caso, si se plantean como desarrollo exclusivo del mismo, con una densidad holgada que permitirá un tratamiento de los retranqueos entre edificios y soluciones arquitectónicas más atractivas al encontrarse próximas al litoral.

- En una amplia franja norte del Sector se propone una zona de usos mixtos de entre los admitidos pero que requieran de grandes parcelas (> 5.000 m2.). En esta zona se requerirá un Estudio de Detalle que ordene alineaciones, rasantes, volúmenes y los accesos interiores.

En las parcelas de uso terciario y/o servicios queda prohibido el depósito al aire libre de cualquier tipo de material. Se preverá la instalación de contenedores de recogida selectiva de tamaño adecuado para cualquier residuo reciclable que este uso genere.

Se atenderá especialmente a la calidad e imagen de estas zonas mediante el esmerado diseño de los espacios colectivos y aquellos no ocupados por la edificación dentro de las parcelas, exigiéndose soluciones singulares en la arquitectura de los edificios.

Las zonas no ocupadas dentro de la parcela por la edificación y los aparcamientos o zona de operaciones, será ajardinados con especies autóctonas preferentemente, arbolándose al menos el 30% de éstas.

En resumen, la zonificación del Sector responde a un modelo de Polígono Industrial, con gradación de mayor a menor en cuanto a su densidad y "dureza", partiendo desde el Polígono consolidado de El Goro, pasando por Servicios en la zona central hasta la zona próxima a la costa, donde se plantea el final de la gradación incorporando usos Terciarios, además de los de esparcimiento, recreo, espacios libres y deportivos. Por otra parte, las Reservas de Suelo para Espacios Libres, Equipamientos y Dotaciones se disponen de tal manera que actúen como articuladores internos del sistema, a la vez que resuelven los problemas de transición entre las distintas subzonas de usos.

COTEJADO Conforme con el original
Telde, a ..... de ..... de .....
Firma:
La Comisión [illegible] y Medio Ambiente de [illegible] de fecha 04 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 14 [illegible] 2004
El Secretario de la Comisión
AYUNTAMIENTO DE TELDE
Enero 2001

6.- RESERVAS DE TERRENOS DE CESIÓN PARA ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Consecuentemente con el esquema de Zonificación de Usos adoptado, la situación de los Espacios Libres, Equipamientos y Dotaciones del Sector contribuye a configurar un sistema coherente con los objetivos anteriormente expuestos. Así, las superficies mínimas requeridas como Reservas de Terrenos de Cesión obligatoria cumpler con las previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y el artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, siendo especialmente generosas las cesiones para Espacios Libres.

Concretamente, el artículo 36.1.c del D.L. 1/2000, establece para el suelo con destino industrial o dedicados a actividades del sector económico terciario las reglas sustantivas de ordenación en cuanto a la previsión de reservas de suelo y cesión gratuita, estableciéndose, como mínimo, las siguientes:

Sistema de espacios libres públicos (10%)
Sistema de Dotaciones (1%)
Sistema de Equipamientos (3%)
Aparcamientos (no establece)

13 DIC 2001 El Secretario, APROBACIÓN PLENO

Asimismo, según establece la Disposición Transitoria Décima, sobre régimen supletorio del D.L. 1/2000, en tanto se desarrollan las disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en citado Decreto Legislativo, los Reglamentos estatales de Planeamiento y de Gestión Urbanística.

Por otra parte, se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 36.2 del D.L. 1/2000 por el que "Las reservas de Sistemas Generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en el presente artículo ... (artículo 36)"

Como conclusión de todo lo expuesto, de los 190.120 m2. afectados, 179.735 m2. corresponden al Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y 10.385 m2. al Sistema General Viario. Ello viene a significar que el cumplimiento del las cesiones obligatorias se hará respecto de los 179.735 m2.

El siguiente Cuadro sintetiza lo expresado anteriormente e introduce las reservas de suelo establecidas, que resultan de la ordenación del Sector:

MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO INDUSTRIAL				
	D.L. 1/2000	Regl. Plamto.	SECTOR "Silva"	%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	10%	Jardines > 60% 10% (17.974 m2.) (Áreas peatonales) (Áreas de juego y recreo)	27.672 m2.*	15.39%
SISTEMA DE DOTACIONES	1%	1% (1.789 m2.) Social	1.970 m2. ***	1.10%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	3%	2% (3.594 m2.) Deportivo 1% (1.789 m2.) Comercial	6.000 m2. ** 1.935 m2. ***	3.34% 1.08%
PLAZAS DE APARCAMIENTO	---	1/10 m2. Edif.		
TOTAL Cesiones	14%	14% (25.155 m2.)	37.577 m2.	20.90%

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

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

6.1.- Las relaciones:

La cuantificación de las relaciones entre diferentes magnitudes definen el equilibrio cuantitativo de la ordenación. Estas relaciones muestran la aceptabilidad de la propuesta de ordenación en base a los tejidos propuestos.

* los citados 27.672 m2. tendrán un tratamiento de espacios libres de protección con el objetivo de amortiguar el posible impacto visual que pudiera significar la metrialización del Sector y para facilitar la integración del mismo con el entorno circundante, recibiendo un tratamiento ajardinado aquella superficie que se requiera para cumplir con el Reglamento, acorde con su condición de sistema de espacios libres de dominio y uso público, y que deberá superar el 10 % del total de la superficie ordenada.

** los 6.000 m2. establecidos para Parque Deportivo, se localizarán de manera concentrada en un área próxima al litoral y conllevará aquellas actividades deportivas que requieran una centralización de instalaciones y servicios anejos, desarrollándose el resto de manera lineal a lo largo de la franja de espacio libre de protección anteriormente citado, estableciéndose éste preferentemente junto al acantilado con vistas sobre el mar. y, que a su vez, podrá albergar puntos de pesca a caña para lo que ya existe una tendencia de uso en dicha zona.

*** si bien lo requerido por el Reglamento de Planeamiento son m2. construidos, se ha resuelto desarrollar éstos en parcelas de superficie equivalente con una ocupación adecuada que permita dos plantas, lo cual facilita la localización superficial de dicha dotación.

5.- VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A continuación se hace una valoración de la ordenación del Sector en términos de equilibrio entre las distintas magnitudes: suelo, edificación, actividad-usos, cesiones para equipamientos, dotaciones y espacios libres públicos....etc., que en ella intervienen, para proceder posteriormente a analizar las relaciones, disposiciones legales, programa de actuación y estudio económico financiero.

5.1.- LAS MAGNITUDES

Las magnitudes principales para la evaluación de la propuesta de ordenación que se han tenido en cuenta son:

a.-) Suelo
b.-) Edificación
c.-) Infraestructuras viarias y urbanas

5.1. a.-) Suelo (m2)

La superficie bruta de Suelo que se incorpora al proceso urbanizador es de 190.120 m2. Dentro de éstos el Sector delimitado abarca 179.735 m2. y el Sistema General Viario 10.385 m2.

Asimismo, a partir del Esquema de Ordenación establecido, se establecen las superficies zonales que se destinarán a los distintos usos previstos para el Sector.

Zonificación PLANO- 09

Sup. Uso Industrial.	44.571 m2.
Sup. Uso Mixto I (Industrial Servicios)	26.452 m2.
Sup. Uso Mixto II (Servicos – Terciarios)	14.821 m2.
Sup. Uso Mixto III (Sometidos a ED)	24.960 m2.
Subtotal superficies Usos Lucrativos	**110.804 m2.**
Sistema Espacios Libres de dominio y uso públicos	27.672 m2.
Sistema Parque Deportivo	6.000 m2.
Sist. Equipamiento Social	1.970 m2.
Sist. Equipamiento Comercial	1.935 m2.
Subtotal Reservas para Dotaciones	**37.577 m2.**
Sup. Viario Interno del Sector	**31.354 m2.**
Sup. Total del Sector	**179.735 m2.**
Sistema General Viario	**10.385 m2.**
Sup. Total afectada por el SECTOR "Silva"	**SUSO-10a: 190.120 m2.**

COTEJADO: Concuerda con el original

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 11 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Telde, a 11 de Enero de 2002
Firma:

5.1. b.-) Edificación

A partir de distintas consideraciones sobre el aprovechamiento de las parcelas resultantes y sobre la introducción de parámetros tendentes a conseguir una mayor calidad del producto arquitectónico final, aspectos éstos que se han centrado básicamente en la consecución de unas fachadas cualitativamente distintas y una relación con el espacio público más holgado, con tratamiento de los retranqueos delanteros fundamentalmente y habilitación de espacios de aparcamientos internos y de maniobra. Estas consideraciones han dado lugar a las siguientes determinaciones básicas:

ORDENANZAS s/ usos.

Parcelas de uso Industrial:

- Se parte de un parcela tipo de 2.000 m2.
- Se establece una parcela mínima de 600 m2.
- Tanto la segregación de la parcela tipo, como la ampliación de ésta por agregación de colindantes requerirá de un Estudio de Detalle que resuelva la posición relativa de la edificación en la parcela o parcelas en cuanto alineaciones, rasantes y volúmenes y, en su caso, la necesidad de introducir algún viario interno privado.
- Para la parcela tipo, se establecen las siguientes condiciones:

- Retranqueo delantero:	6.00 m.
- Retranqueos laterales:	3.00 m.
- Retranqueo trasero:	3.00 m.
- Frente mínimo de parcela:	12.50 m.
- Ocupación:	La definida por los retranqueos.
- Edificabilidad:	0.92 m2/m2.
- Ajardinamiento del 25% del retranqueo frontal	
- Altura máxima cumbrera :	15.00 m.
- Altura máxima cuerpo frontal :	10.00 m./ 3 plantas

- Cubierta inclinada o curva retranqueada 6.00 m. de la fachada principal
- Zócalos tratados con piedra natural
- Admite Sótanos y Semisótano dentro de la proyección de los retranqueos de la planta baja.

El Secretario,

13 DIC 2001

En caso de segregaciones de la parcela tipo, el Estudio de Detalle requerido podrá eliminar el retranqueo trasero y disminuir hasta 2.00 m. los retranqueos laterales. Estas modificaciones serían para aplicación de un modelo más intensivo, como resultado de posibles segregaciones ulteriores, habilitadas a través de la aprobación previa de un Estudio de Detalle, destinado a albergar empresas pequeñas y medianas empresas. El resto de determinaciones permanecerán inalterables.

Parcelas de uso combinado Industrial - Servicios:

- Se parte de un parcela tipo de 2.000 m2.
- Se establece una parcela mínima de 600 m2.
- Tanto la segregación de la parcela tipo, como la ampliación de ésta por agregación de colindantes requerirá de un Estudio de Detalle que resuelva la posición relativa de la edificación en la parcela o parcelas en cuanto alineaciones, rasantes y volúmenes y, en su caso, la necesidad de introducir algún viario interno privado.
- Para la parcela tipo, se establecen las siguientes condiciones:

- Retranqueo delantero:	6.00 m.
- Retranqueos laterales:	3.50 m.
- Retranqueo trasero:	3.00 m.
- Frente mínimo de parcela:	12.50 m.
- Ocupación:	La definida por los retranqueos.
- Edificabilidad:	1.00 m2/m2.
- Ajardinamiento del 30% del retranqueo frontal	

COTEJADO: Concuerda con el original.

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

La Comisión de O... y ... 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

- Altura máxima cumbrera : 15.00 m.
- Altura máxima cuerpo frontal : 10.00 m./ 3 plantas
- Cubierta inclinada o curva retranqueada 6.00 m. de la fachada principal
- Zócalos tratados con piedra natural
- Admite Sótanos y Semisótano dentro de la proyección de los retranqueos de la planta baja.

En caso de segregaciones de la parcela tipo, el Estudio de Detalle requerido podrá eliminar el retranqueo trasero y disminuir hasta 3.00 m. los retranqueos laterales. Estas modificaciones serían para aplicación de un modelo más intensivo, como resultado de posibles segregaciones ulteriores, habilitadas a través de la aprobación previa de un Estudio de Detalle, destinado a albergar empresas pequeñas y medianas empresas. El resto de determinaciones permanecerán inalterables.

Parcelas de usos Terciarios:

- Se parte de un parcela tipo de 2.000 m2.
- Se establece una parcela mínima de 1.000 m2.
- Tanto la segregación de la parcela tipo, como la ampliación de ésta por agregación de colindantes requerirá de un Estudio de Detalle que resuelva la posición relativa de la edificación en la parcela o parcelas en cuanto alineaciones, rasantes y volumenes y, en su caso, la necesidad de introducir algún viario interno privado.
- Para la parcela tipo, se establecen las siguientes condiciones:

  - Retranqueo delantero: 8.00 m.
  - Retranqueos laterales: 3.50 m.
  - Retranqueo trasero: 5.00 m.
  - Frente mínimo de parcela: 12.50 m.
  - Ocupación: La definida por los retranqueos.
  - Edificabilidad: 1.50 m2/m2.
  - Ajardinamiento del 60% del retranqueo frontal
  - Altura máxima cumbrera : 13.00 m.
  - Altura máxima: 10.00 m./ 3 plantas
  - Cubierta plana, inclinada o curva
  - Zócalos tratados con piedra natural
  - Admite Sótanos y Semisótano dentro de la proyección de los retranqueos de la planta baja.

En caso de segregaciones de la parcela tipo, el Estudio de Detalle requerido podrá reducir a 4.00 m. el retranqueo trasero y disminuir hasta 3.00 m. los retranqueos laterales. Estas modificaciones serían para aplicación de un modelo más intensivo, como resultado de posibles segregaciones ulteriores, habilitadas a través de la aprobación previa de un Estudio de Detalle, destinado a albergar empresas pequeñas y medianas empresas. El resto de determinaciones permanecerán inalterables.

Parcelas de usos Mixtos (sometidas a Estudio de Detalle):

- Se parte de un parcela tipo de 6.000 m2.
- Se establece una parcela mínima de 2.000 m2.
- Tanto la promoción de estas parcelas como la segregación de la parcela tipo, o la ampliación de ésta por agregación de colindantes requerirá de un Estudio de Detalle que resuelva la posición relativa de la edificación en la parcela o parcelas en cuanto alineaciones, rasantes y volúmenes y, en su caso, la necesidad de introducir algún viario interno privado .
- Para la parcela tipo, se establecen las siguientes condiciones:

  - Retranqueo delantero: 6.00 m.
  - Retranqueos laterales: 3.50 m.
  - Retranqueo trasero (Bco.): 8.00 m.
  - Frente mínimo de fachada: 12.50 m.
  - Ocupación: La definida por los retranqueos.

COTEJADO: Concuerda con el original

Telde, ... 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. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

- Edificabilidad: 1.00 m2/m2.
- Ajardinamiento del 60% del retranqueo frontal
- Altura máxima cumbrera : 15.00 m.
- Altura máxima cuerpo frontal : 10.00 m./ 3 plantas
- Cubierta plana, inclinada o curva
- Zócalos tratados con piedra natural
- Admite Semisótano en proyección planta baja.
- Admite Sótanos y Semisótano dentro de la proyección de los retranqueos de la planta baja.

Parcelas de usos Dotacionales:

En cuanto a la edificación correspondiente al equipamiento Social y Comercial, una vez superados los mínimos previstos en el Reglamento de Planeamiento y la LOTC'99, se ha estimado una edificabilidad de 2.500 para el Social y 1.800 m2. para el Comercial, desarrollados en dos plantas.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

Uso		Superficie (m2.s.)	Edif. neta m2/m2	Sup. Constr. (m2.c.)
Idustrial		44.571	0.92	41.005
Ind-Serv		26.452	1.00	26.452
Serv-Terc.		14.821	1.50	22.232
Mixto (E.D.)		24.960	1.00	24.960
		110.804		
				114.649
Edificabilidad lucrativa neta del Sector (sobre 110.804 m2)		**1.034**		
Comercial	1.935			1.800
Social	1.970			2.500
Superficie Total Construida				**118.949**
Edificabilidad bruta del Sector (sobre 179.735 m2)		**0.66**		

En virtud de lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, corresponderá al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento del Sector, es decir, el suelo urbanizado que permita materializar 11.464 m2.constr., como edificabilidad lucrativa, así como el resto de cesiones que correspondan según el artículo 71 del citado D.L. 1/2000.

5.1. c.-) Infraestructuras viarias y urbanas

Las infraestructuras viarias del Sector responden a dos objetivos básicos: por una parte resolver una superestructura que relacione al Sector con la SC-1 y con otros Polígonos Industriales colindantes en el futuro, y por otra la trama viaria urbana propia del Sector que conecte y se mezcle con el callejero del Polígono de El Goro.

Enero 2001

El sistema viario del Sector está jerarquizado con funciones adecuadamente definidas según su función locacional y cada tipo de tráfico.

- Conexiones.- El acceso directo desde la red interior de tráfico a los Sistemas Generales viarios se realizará en los puntos y de la forma que expresamente señala el Plan General.

- Trazado en planta: Los radios mínimos de las curvas estarán en función del tipo de vía y del tipo de terreno, si bien no serán nunca inferiores a veinticinco (25) metros para tráfico rodado en viales de primer orden.

- Trazado en alzado: Las condiciones de trazado se adecuarán a la topografía del terreno, si bien no deberán sobrepasar pendientes superiores al 7 %. Excepcionalmente podrán autorizarse para dicho tráfico pendientes superiores siempre que la topografía lo demande y se dote a la vía de carriles adicionales para la circulación de tráfico lento, si bien en ningún caso podrán autorizarse pendientes superiores al 10%.

- Secciones transversales: Las secciones del sistema viario de carácter rodado estarán en función del tráfico previsto, que determinará el número de carriles necesarios para la evacuación del mismo.

Tipología y características viarias:

Se establece de forma general los siguientes tipos de vías:

1 - Vías básicas.- Constituyen el Sistema General Viario sugerido en la presente propuesta, constituyéndose en el eje principal de la infraestructura viaria, y resuelve la conexión de la red interior con el viario exterior. La sección esquemática definida es la siguiente:

Ancho total, incluido aceras y mediana:	28.00 m.
Ancho aceras:	3.00 m.
Ancho carriles de tráfico rodado:	3.50 m.
Número de carriles por sentido:	2+2
Franja de aparcamiento:	lineal a ambos lados (2,5 m)
Ancho mediana:	3.00 m.

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001 — M.I. AYTO. DE TELDE — SECRETARÍA

2 - Vías distribuidoras de primer orden.- Forman la red estructurante de cada una de las zonas interiores de la urbanización. La sección esquemática definida es la siguiente:

Ancho total, incluido aceras y mediana:	21.50 m.
Ancho aceras:	3.00 m.
Ancho carriles de tráfico rodado:	3.50 m.
Número de carriles por sentido:	1 (1) 1
Franja de aparcamiento:	lineal a ambos lados (2,5 m)

D2-Vías distribuidoras de segundo orden.- Son vías de reparto del interior de la urbanización, es la red secundaria de cada una de las zonas proyectadas. La sección esquemática definida es la siguiente:

Ancho total, incluido aceras y mediana:	18.00 m.
Ancho aceras:	3.00 m.
Ancho carriles de tráfico rodado:	3.50 m.
Número de carriles por sentido:	1+1
Franja de aparcamiento:	lineal a ambos lados (2,5 m)

L-Vías de borde zona ajardinada central.- Son vías de acceso directo a las parcelas y a la zona ajardinada central . La sección esquemática definida es la siguiente:

Ancho total, incluido aceras y mediana:	10.00 m.
Ancho aceras:	3.00 m.
Ancho carriles de tráfico rodado:	4.00 m.

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

La Comisión de Control y Mejoramiento de Carreteras, en sesión de fecha 06 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
La Secretaría de C.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE — Enero 2001

Número de carriles por sentido:	1
Franja de aparcamiento:	no tiene (son concentrados)

Las Infraestructuras urbanas serán las propias de un Sector de suelo Industrial, haciendo especial hincapié en el tratamiento de residuos tanto líquidos como sólidos, así como en la emisión de gases al exterior.

7.2.- DISPOSICIONES LEGALES

La legislación urbanística contiene algunas disposiciones de obligado cumplimiento relativas a las relaciones expuestas y que están contempladas, supletoriamente al D.L. 1/2000 en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y de Gestión Urbanística, sobre Reservas de suelo para Dotaciones en sectores industriales y para los siguientes tipos:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso públicos. (arts. 3, 4 y 10
- Servicios de interés público y social. (arts. 6 y 10)
- Aparcamientos. (arts. 7 y 10)
- Red de itinerarios peatonales. (arts. 8)

Respecto a las Dotaciones señaladas anteriormente, éstas tendrán carácter público obligatoriamente sobre al menos las superficies mínimas establecidas por el D.L.1/2000, y/o supletoriamente por el Reglamento de Planeamiento, pudiendo ser privativas aquellas superficies que excedan de las mínimas.

Asimismo se estará a lo establecido en el Artículo 71 del D.L. 1/2000 sobre el Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado, dando cumplimiento a éste de manera precisa.

7.3.- EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y EL ESTUDIO ECONÓMICO

La legislación urbanística determina la obligatoriedad de que las figuras de planeamiento contengan diferentes niveles de programación de actuaciones y de evaluación económica.

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

7.3.1.- Sistema de Ejecución

Se establece un Sistema de Ejecución Privado en los términos expresados, y que le sean de aplicación, en los artículos 96 a 99 del D.L. 1/2000.

7.3.2.- Plan de Etapas

Atendiendo a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, a la superficie y a la titularidad única del Sector, se establece, conforme a lo exigido en el artículo 90 del D.L. 1/2000, una organización temporal de la ejecución, que afectará por igual a todo el Sector y que supone:

a.-) Una primera etapa preliminar, de un año como máximo desde la aprobación definitiva del Plan General, en la que se deberá presentar a trámite el correspondiente Proyecto de Urbanización y realizar en su caso las inscripciones registrales que corresponda.
b.-) Una segunda etapa, de dos años como máximo a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización, para realizar las obras de urbanización que, conforme al citado Proyecto de Urbanización y a su programación de obras e implantación de infraestructuras, ejecuten la ordenación pormenorizada.

7.3.3.- Estudio Económico - Financiero

En cuanto al Estudio Económico - Financiero, en el presente documento se hace una previsión sobre el Sector con el objeto de demostrar su viabilidad con una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando un coste aproximado.

La ... 04 FEB 2002 ... APROBACIÓN DEFINITIVA del ... 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión

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

Enero 2001

Atendiendo a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, se confeccionará un Estudio Económico-Financiero según los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo, se ha considerado una valoración estimativa del Suelo, de manera que pueda establecerse una hipótesis de viabilidad de desarrollo del Sector por cualquier agente ajeno a la propiedad del Suelo, para lo que es importante contar con una repercusión del valor del Suelo en la promoción del Sector, si bien es conocido el precio desorbitante que ha alcanzado en los últimos tiempos el suelo de la zona.

A continuación se hace una aproximación estimativa en base a la ordenación establecida para el Sector, para el que se han previsto algunos conceptos que conformarán la evaluación de costes que se clasificarán en cuatro grandes grupos:

- Costes del suelo
- Costes de urbanización
- Costes de gestión.
- Costes financieros.

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

7.3.3.a.- Costes del Suelo

Si bien los promotores del Sector son propietarios del suelo afectado, conviene, a los efectos de poder valorar la posibilidad de efectuar de operaciones crediticias para afrontar la urbanización o simplemente a efectos de poder optimizar los resultados, evitar los imprevistos y, por tanto, evaluar con mayor precisión el rendimiento de la futura actuación urbanística, independientemente de que el promotor final sea el propietario actual del suelo. Ello posibilitará, en último caso, una visión de conjunto de todos los componentes, lo que permitirá ponderar la importancia de cada uno de ellos dentro de la totalidad de la operación.

A esos efectos se ha hecho una estimación del valor intrínseco del suelo, en las circunstancias y clasificación actuales, previas a la aprobación de la Adaptación del Plan General, en torno a 4.500 pts/m2.

- Repercusión del Suelo

A partir de este valor estimativo del Suelo se pueden establecer, con el mismo carácter, la repercusión de éste por m2. de superficie lucrativa, pudiendo posteriormente extenderse éste a su cálculo por m2. de techo edificable, ponderados en función de las diferentes tipologías.

190.120 m2.s x 4.500 ptas/m2.s = **855.540.000 ptas.**
855.540.000 ptas / 110.804 m2.s.urbdo.= 7.721 ptas./m2.s.urbanizado

7.3.3.b.- Costes de Urbanización

- Explanación y movimientos de tierras.
- Implantación de las redes de servicios urbanísticos.
- Implantación de zonas verdes (Parques y jardines)
- Pavimentación de calles y señalización.
- Obras especiales.
- Indemnizaciones por derribos de obras o instalaciones en su caso.
- Establecimientos de servicios públicos.

Para establecer un valor estimativo de los costes de urbanización se ha considerado la superficie bruta del Sector (179.735 m2.) a la que se ha aplicado un coste a partir de los costes de referencia establecidos por el COAC y el CIEC para este tipo de intervenciones: (2.800 ptas/m2 s.). Por otro, sobre el Sistema General Viario (10.385 m2.), se a aplicado el coste directo (neto) de 12.700 ptas./m2.
(Los precios incluyen el tratamiento de los Espacios Libres e implantación de redes de infraestructura)

Costes de urbanización interior (P.E.M.*) = 179.735 m2.x 2.800 ptas/m2.s.bruto = 503.258.000 ptas.
Costes de urbanización Sist. Gral. (P.E.M.*) = 10.385 m2.x 12.700 ptas/m2.s.neto = 131.889.000 ptas.
Costes totales de urbanización (P.E.M.*) = **635.147.000 ptas.**
Costes totales de urbanización (P.E.C.**) = **774.879.000 ptas.**

* P.E.M. (Precio de Ejecución Material).
* * P.E.C. (Precio de Ejecución por Contrata = P.E.M. + 22% P.E.M.)

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

- Repercusión del coste de urbanización

A partir de este coste estimativo (635.147.000 ptas.) de la urbanización se pueden establecer con el mismo carácter la repercusión del coste de urbanización por m2. de suelo lucrativo neto de cada parcela.

635.147.000 ptas. / 110.804 m2.s.urbanizado = 5.742 ptas./m2.s.urbanizado

7.3.3. c.- Repercusión total sobre la superficie lucrativa resultante: 13.463 ptas./m2.

7.3.3. d.- Fondos disponibles

Los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización serán propios o los resultantes de operaciones crediticias que los promotores puedan alcanzar o comprometer.

La Comisión de O... y M... de ... 04 FEB 2002 acor... APROBACION DE ... del presen... Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comisión

7.3.3. e.- Costes de Gestión

Los costes de gestión se agruparán en cuatro apartados diferentes:

a.-) Costes de gestión para la adquisición de fincas.
b.-) Gastos de proyectos y de obras.
c.-) Coste de gestión de ventas.
d.-) Gastos generales e impuestos.

a.-) Los costes de gestión para la adquisición de fincas serán en este caso mínimos dada la titularidad de los promotores, no obstante podría haber algún gasto por asesoramiento jurídico y técnico, con agentes de la propiedad inmobiliaria, o notarios y registradores.

b.-) Los gastos de proyectos de obra serán referidos a honorarios por redacción del proyecto de urbanización, dirección de obras y gastos de control de obras, etc.

113 ... 2001

c.-) Los costes de gestión de ventas incluyen la publicidad y la venta.

d.-) los gastos generales e impuestos serán los propios de cualquier empresa promotora que tendrá que librar impuestos de sociedades, de plusvalías, de transmisiones, IGIC y contribución urbana.

7.3.3. f.- Costes Financieros

Los Costes Financieros son difíciles de evaluar ya que vienen dados en función de una serie de factores variables como son, por un lado, el valor del dinero que fluctúa continuamente y, por otro lado, la duración de la operación y, más concretamente, el timing de las inversiones necesarias y de los ingresos por ventas.

La duración de la operación estará determinada por una serie de factores, como son:

- disponibilidad del terreno
- tramitación del planeamiento y proyecto de urbanización
- ejecución de las obras
- ritmo de ventas

8.- GARANTÍAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Dadas las excelentes condiciones que reúne el Sector, tanto desde el punto de vista de la accesibilidad, cercanía a las principales infraestructuras de comunicación y transporte, a caballo entre Las Palmas de G.C. Telde y el Aeropuerto y zona turística, como las vistas aprovechables en algunos usos previstos, y por el tipo de urbanización prevista, la relación entre espacio público y privado, calidad ambiental, el nivel de

COTEJADO Concuerda con el original. Telde ... de ... de ... Firma: 2001

dotaciones y las tipologías edificatorias propuestas, el mercado potencial de este Sector estará situado en un segmento del pequeño y mediano empresario, capaz de aspirar a unas nuevas y mejores instalaciones, animado a su vez por la existencia de servicios a las empresas, con costes de repercusión asumibles que permitan un precio final razonable dentro de la tendencia del mercado actual de suelo industrial y asequible al referido segmento empresarial.

Creemos que existe una escasa oferta en el mercado inmobiliario para la actual y futura demanda del "producto" ofertado a través de este Sector, lo que permitirá a los promotores afrontar con garantías la ejecución del mismo, no obstante, de conformidad en lo dispuesto en la legislación urbanística, se presentarán las garantías y avales estipulados con el fin de dar cumplimiento a dichos preceptos legales.

9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995 - REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

9.1 FINALIDAD

En cumplimiento de la normativa autonómica anteriormente epigrafiada, y con el objeto de desarrollar las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de la calidad ambiental y protección del medio ambiente, se ha entendido que el presente documento, asimilable a un Avance de planeamiento que, según lo previsto en el artículo 3, apartado 2, del citado Reglamento, puede formularse como acto preparatorio, al objeto de facilitar su tramitación posterior. Lógicamente, el contenido del presente apartado ha de atender a la demanda requerida por el modelo territorial elegido, sin menoscabo de un estudio mas detallado, dado que, la propuesta que ahora se expone y somete a la consideración del órgano municipal, constituye tan solo la primera etapa, incluso previa al propio documento de Avance de planeamiento, del proceso de definición del Plan Parcial correspondiente. Aun así, y conociendo que los valores naturales y paisajísticos de la zona son cualidades inherentes a la misma, con independencia del uso y destino que se haga de ella, se ha pretendido que el nivel de profundización del estudio permita efectuar una diagnósis lo más exhaustiva posible con el objeto de evitar posibles situaciones imprevistas en el desarrollo del trabajo.

9.2 OBJETIVOS AMBIENTALES

La figura de planeamiento ahora propuesta deberá concretar la forma en la que debe transformarse el territorio que ordena, de conformidad con el modelo de utilización del suelo y las determinaciones que establezca el P.G.O.U. de Telde, una vez tomada la decisión de inclusión de la zona como sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

Para ello, se ha seguido el criterio de emplear, como elementos estructurantes del sistema vial, de espacios libres y de zonas a edificar, las trazas geográficas naturales y los ejes principales de accesibilidad a la plataforma, por entender que las preexistencias, tanto naturales como producidas por la actividad humana sobre el medio, son las mejores invariantes de referencia a la hora de ordenar e implantar un modelo de utilización del suelo que minimice el impacto ambiental sobre el territorio.

En el apartado destinado a objetivos y criterios de ordenación del territorio se desglosará de forma mas detallada las pautas de diseño de la urbanización bajo el prisma de la adaptación al entorno existente.

9.3.- CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES. INVENTARIO AMBIENTAL E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

9.3.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

Esta ha quedado reflejada en el Plano de Situación y en el apartado 1.2 del presente documento.

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 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

La C... y M... de fe... 04 FEB. 2002 acord... APROBACION DEFINITIVA del presente ... Las Pal... 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

9.3.2.- DESCRIPCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

9.3.2. a).- MEDIO FÍSICO.

9.3.2. a) 1.- Climatología:

El Aeropuerto de Gran Canaria dispone de una estación metereológica situada a 23 metros de altitud que, por su cercanía, define climáticamente el ámbito propuesto.

Temperatura : La media anual está establecida en 20'2 °C, registrándose pequeñas variaciones a lo largo del año con una máxima de 23'8 °C en Agosto y 17'2 °C en Enero.

Precipitaciones : Bajas, con una media de 140 mm. Año. El período de lluvias se desarrolla entre los meses de Octubre a Marzo, concentrándose los índices pluviométricos máximos en Noviembre (29 mm.) y Diciembre (31 mm.).

Vientos : El ámbito del Plan Parcial se puede caracterizar como una zona algo ventosa con periodos de vientos superiores a 7-8 nudos que suponen un 46% del año y periodos de calma, con vientos inferiores a 1 nudo de sólo el 21% del tiempo total.

Estos vientos tienen una componente dominante N-NNO en un 61% de las observaciones.

El período "*ventoso*" se extiende de Mayo a Septiembre.

La característica ventosa del lugar genera una evapotranspiración mayor que la que correspondería a las temperaturas registradas en condicones teóricas.

Evapotranspiración : Es alta según el método Thornthwaite por el que se obtiene un valor anual de 950 mm , adoptando como valor máximo el correspondiente a Agosto (120 mm.) y mínimo en Enero (46 mm.).

La combinación de las características climáticas referidas a precipitaciones bajas y evapotranspiración alta, generan un déficit hídrico prácticamente a lo largo de todo el año registrándose de manera severa en Julio-Agosto con mínimos en Enero-Diciembre.

APROBACION PLENO
13 DIC 2001
El Secretario

Atendiendo a la clasificación climática de Thornthwaite, el clima de la zona se considera árido, mesotérmico y con poco o nulo exceso de agua en invierno.

Según la clasificación de Papadakis, el clima se puede considerar como mediterráneo, semiárido subtropical, con invierno tipo tropical fresco y veranos tipo algodón menos cálido y régimen de humedad semiárido.

9.3.2. a) 2.- Geología.

Dada la poca entidad superficial del ámbito se ha analizado la generalidad, independientemente de que para la redacción del Proyecto de Urbanización haya de realizarse un estudio geotécnico de la zona.

Según se desprende del mapa geológico del Instituto Tecnológico Geominero de España consultado (esquema regional. Mapa Geológico de Gran Canaria), geológicamente, la zona pertenece al ciclo Post-Roque Nublo que comprende todas las erupciones volcánicas ocurridas en las Isla tras el ciclo Roque Nublo, desde hace 2,8 millones de años hasta aproximadamente 300.000 años.

Dentro del citado Ciclo, la zona se incluye en el período inferior-medio, por lo que su formación se localiza en las primeras fases de actividad del ciclo, generándose las superficies de coladas lávicas sobre las que se han formado en gran parte de la plataforma Este insular.

Sobre este sustrato se ha constituido un terreno ocupado por depósitos detríticos aluviales procedentes de la denudación de relieves altos de la Isla. Son depósitos constituidos fundamentalmente por cantos rodados y sobredondeados de tamaños muy variables y de naturaleza básico y fonolítica. Estos depósitos están situados sobre las lavas basaltico-mofolíníticas del Ciclo Post-Roque Nublo.

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

En la zona también se detectan depósitos de textura arenosa-arcillosa de color marrón-beige con algunos cantos. En parte son también recubrimientos artificiales para adecuar el suelo al cultivo, conocidos por suelos de sorriba.

Geológicamente, el ámbito estudiado merece una valoración muy baja a excepción del espacio estrictamente costero. Los barrancos existentes cortan la planicie dando lugar a depresiones alargadas que en el caso y zona que nos ocupa tienen una profundida media, quedando el lecho recubierto de depósitos de escaso espesor.

9.3.2. a) 3.- Geomorfología

El ámbito del Sector propuesto se enmarca dentro del denominado "*Ambiente Desértico costero del Este*" que abarca dentro de la franja altimétrica de 0 -+ 400 m. y desde el Barranco de Jinámar al Norte hasta la llanura aluvial de Juan Grande en el Sur.

Morfológicamente, puede considerarse como el ámbito más llano de la Isla, predominando pendientes suaves entre 0 y 15% en más de un 69% de su extensión en lo que se denomina "*Aluvial, fondo de valle plano*". (Plano 03 sobre Ambientes, Sistemas y Unidades geomorfológicas).

Dada la superficie media del ámbito que nos ocupa, sólo 19.012 Ha., en comparación con el "Ámbito descrito" hay que mencionar que, si bien responde a las características generales enunciadas, el sector se caracteriza por ser un terreno llano de aluvial con una suave pendiente natural del 4% ascendente en el sentido Este-Oeste con muy pocos afloramientos rocosos y textura poco equilibrada. Como elementos singulares de referencia que se sitúan en su entorno destacan los acantilados entre Barranco Hondo y Barranco de Silva, la Punta del Risco Cálido y La Salinilla y la propia Playas de Silva y Aguadulce

Por otro lado, el Barranco de Silva como límite Norte del Sector debe ser igualmente destacado, estando actualmente reexplotado agricolamente con plantaciones de Plataneras, variedad Gran Enana. Asimismo conviene dejar de manifiesto el vertido incontrolado de escombros en la zona.

Geomorfológicamente, la zona merece una valoración muy baja con excepciones en la franja estrictamente costera.

9.3.2. a) 4.- Edafología.

Los suelos de la zona, según la clasificación mundial de los suelos del USDA (Soil Taxonomy), pertenecen al orden de los Aridosoles característicos de zonas secas con más de 90 dias de sequía. Tienen un horizonte superficial debilmente desarrollado, constituyendo suelos con un espesor de 50-80 cm. de permeabilidad media, con una salinidad que varía entre 4-8 mm.hos/cm., un contenido en materia orgánica inferior al 2%, pedregosidad entre 40% y 80% y una alcalinidad variable entre 5-10% de Sodio. (Plano 03 de Capacidad de Usos).

Con estas características estamos ante un Typic Natrargid (ST) o un Solonetz Cálcico (FAO). La capacidad de uso "natural" de estos suelos es baja, con limitaciones químicas principalmente debido a la alta alcalinidad registrada.

En lo relativo a la Erosión hídrica, se puede decir que la zona actualmente tiene en general un grado bajo de erosión (3-4 Tm/Ha y año) estimándose un riesgo de erosión potencial moderado (entre 16 y 28 Tm/Ha-año).

Se detecta asi un factor de erosividad de la lluvia de 42, una erosionabilidad actual K : 0'40 y potencial K' : 0'60, Todo ello según el código USDA.

9.3.2. a) 5.- Hidrología.

Las aguas pluviales discurren ocasionalmente por todo un sistema de barrancos pertenecientes a cuencas secundarias entre las cuencas principales del Barranco de Telde al Norte y el de Guayadeque al Sur del ámbito del Sector.

La Com... y M... de 04 FEB 2002 a... DEFINITIVA del p... 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

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

El barranco, que de hecho configura el límite Norte del Sector, se denomina Barranco de Silva constituyendo una cuenca importante que en su tramo final discurre con una pendiente del 4 %, ocupando un ancho apreciable el lecho del Barranco hasta su llegada al mar atravesando la Playa de Silva, sin que se encuentre actualmente canalizado en este tramo inferior.

El caudal de este barranco se desconoce de momento, pero la permeabilidad de la zona es baja, característica del Ciclo Post-Roque Nublo, si bien en el tramo final al Barranco pasa a ser media que se corresponde con una transmisividad aproximada de 10 m2/día, un coeficiente de almacenamiento de 1-2% permeabilidad de 0'2-1 m/día con una velocidad real de agua de 1'25 a 2'5 m/día.

y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada
de fecha 04 FEB 2002
acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente instrumento
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

9.3.2. b) MEDIO BIÓTICO.

9.3.2. b) 1.- Vegetación.

Vegetación actual.

Según queda reflejado en los Plano 03 sobre Capacidad de Usos, 04 de Orientación de usos agrarios y 05 de Calidad para la Conservación , la zona que nos ocupa está antropizada, existiendo pocas superficies que no estén o hayan estado dedicadas a cultivos, a invernadero o que no estén ocupadas por el Aeropuerto, vías de comunicación o múltiples edificaciones.

Así, puede deducirse que la vegetación natural en la zona es muy escasa y de diversas procedencias conviviendo especies autóctonas con otras introducidas tanto para el cultivo como por motivos ornamentales o de forma accidental.

Por tanto, se caracteriza por la escasez notoria de especies autóctonas, destacando únicamente la presencia, en contadísimos enclaves del litoral, dadas sus peculiaridades litológicas y escasa humedad, de comunidades *psammo-halófitas*.

El Secretario
Ayuntamiento Telde
13 DIC 2001

Son especies potenciales de la zona, que no quiere decir que existan en la realidad.
Balos, Palmeras Canarias, Cardón, Tabaiba, Tarajal, Vinagrera

Además, en linderos, cunetas y campos abandonados pueden observarse especies muy extendidas que no son relevantes para este estudio, como por ejemplo *Arena bétbara, Bidens pilosa, Hiparrhenia hirta, Nicotiana glauca, Solanium nigrum*, etc.
(Plano 05 de Calidad para la Conservación)

Vegetación potencial :

Para valorar la potencialidad de la vegetación que puede tener lugar en el sector y su entorno hay que tener en cuenta que nos encontramos ante un piso bioclimático infracanario, característico de las áreas costeras de las Islas Canarias semejante al piso inframediterráneo de las costas marroquíes de Sous, Ifní y territorios costeros septentrionales del Sahara.

La macroserie de vegetación de este piso es la "infracanarie árida-semiárida del cardón " (en latín *Kleinio Neviifoliae-Comphorbio Canariensis Sigmion*). En la zona concreta de estudio, de gran aridez, es característica la serie "infracanarie árido de la tabaiba dulce" (en latín *Helianthemo Canariensis-Conphorbio Balsamifera Sigmion*). Esta serie es la menos exigente de las existentes en las Islas.

En estas zonas de extrema aridez, los cultivos sólo pueden realizarse con riegos.

La valoración que se hace de la vegetación es muy baja resaltando únicamente la comunidad *psammófila*.

COTEJADO: Concuerda
con el original.
Telde 14 DIC. 2001 de
Firma:
M. I. AYUNTAMIENTO TELDE
Enero 2001

9.3.2. .b) 2.- Fauna.

Ya se ha comentado la alta antropización de la zona objeto de estudio, próxima a zonas industriales , lo que justifica la escasez de fauna existente en la zona.

No obstante, a continuación se indican algunas especies caracteristicas de esta parte Este de la Isla de Gran Canaria en lo que a vertebrados se refiere.

Anfibios ---- rana verde
---- rana común
- Localizadas en las balsas y estanques de la zona.

---- Reptiles
---- Aves
---- Mamíferos

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. 04 FEB 2002
El Secretario de la Comisión

Se considera, en términos generales, una fauna de escaso interés con una valoración muy baja.

9.3.2. b) 3.- Espacios Naturales Protegidos.

El ámbito del Sector propuesto no se encuentra incluido dentro de ningún Espacio Natural Protegido, tan solo en su entorno próximo se encuentran los Arenales de Tufia protegidos por la LENAC y el PIOT.

9.3.2. c) MEDIO HUMANO.

Desde la perspectiva del poblamiento, esta zona de la isla alberga algunos núcleos tradicionales y varios asentamientos de población nacidos al amparo de los cultivos intensivos de tomateros que se desarrollaron hasta finales de los años sesenta, de los que aún quedan amplios sectores, sobre todo en la zona de costa dedicados a una agricultura de regadío con cultivos destinados a la exportación (tomates, pepinos, flores, etc.)

En la actualidad este ambiente se configura como uno de los que mayor desarrollo económico, demográfico y urbano presentan en la Isla. Recoge una amplia red de importantes asentamientos urbanos históricos como Telde, Ingenio, Agüimes, en torno a los cuales, apoyados en la gran accesibilidad que procura la GC-1, se configura una red de asentamientos menores pero de gran vitalidad como Las Hilesas, El Carrizal, Cruce de Arinaga, Vecindario, Sardina del Sur o Juan Grande.

El desarrollo económico-social de esta zona se debe fundamentalmente a que alberga algunas de las principales infraestructuras de servicios de ámbito insular, entre las que destaca por su cercanía al Sector, el Aeropuerto de Gran Canaria en Gando, y con una afección a toda la plataforma costera Este insular.

Los polígonos industriales del Goro, Arinaga, la GC-1, la Central Térmica, la Planta de tratamiento de resíduos sólidos y canteras de extracción y machaqueo de áridos. Todos estos usos explican que, desde el punto de vista paisajístico, esta zona sea una de las más degradadas a nivel insular, debido a la rápida transformación de los usos del suelo que conllevan todas las instalaciones asociadas a estas áreas de servicios.

Para atajar esta situación se introduce el planeamiento urbanístico como forma de regular la ordenación en el tiempo del territorio municipal de Telde, la implantación de usos e infraestructuras, el crecimiento de los núcleos de población con sus dotaciones, la protección y potenciación del medio rural y costero. Así, surge el P.G.O.U. de Telde y sus revisiones con el objeto de atajar y establecer un ordenamiento urbanístico y jurídico al respecto a través del desarrollo de una Estructura General y unas clasificaciones y calificaciones del suelo tendentes a ese objetivo general.

9.3.3.-) Calidad visual del paisaje

Uno de los valores más apreciables de esta zona es su situación dominante respecto al paisaje natural y urbano inmediato. Se trata de una atalaya desde la que puede divisarse la bahía el Muelle de la CINSA, el

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

Morro de Tufia, la Peninsula de Gando y su Roque,...etc. En el resto de orientaciones, la calidad visual decrece notablemente, debido a la incidencia negativa y caótica de los Polígonos Industriales colindantes, y el carácter industrial y suburbial de las urbanizaciones que rodean a los mismos.

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

9.3.4.-) Categorías de protección

El P.G.O.U. de Telde clasifica a la zona como suelo rústico agrícola y parte como SUNP (PAU-10). Introduce además una protección natural en los bordes de costa. (Ver Anexo correspondiente)

Por otro lado, el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria excluye al Sector de cualquier tipo de protección

9.3.5.-) Usos del suelo

En la actualidad, la mayor parte de la zona de intervención es un erial. El único aprovechamiento que se obtuvo fue el agrícola. La superficie utilizada abarcaba aproximadamente el 75% del total del Sector, aunque la extensión de los cultivos era variable en función de las temporadas y arrendatarios que hicieron uso del terreno cultivable.

9.3.6.-) Tipología y localización de los impactos ambientales existentes

Como incidencias negativas sobre el paisaje cabe destacar la existencia de pistas de tierra que atraviesan el territorio, si bien se han implantado sin apenas afección a la topografía, dada su total adaptación a los perfiles característicos, favorecedores de trazados poco traumáticos para la morfología original del terreno, por tanto con una total adaptación al mismo.

No se ha detectado la presencia de invernaderos ni construcciones permanentes ligadas a la actividad agrícola que puedan alterar el carácter natural del lugar, pese a ser objeto de este tipo explotación.

En la zona de borde existen acantilados frecuentemente utilizados por pescadores aficionados a la caña. Apens han sido alterados de su estado original y quedarán excluidos del Sector.

El Secretario. APROBACIÓN DEFINITIVA 13 D 21

9.4.-) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este apartado tiene por objeto la puesta en práctica de la totalidad de información obtenida mediante la plasmación de un modelo de desarrollo elegido para el terreno definido dentro del Sector.

Diversos son los parámetros de referencia que inciden en la adopción de decisiones proyectuales, tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, de mercado de suelo, etc. En este sentido, la solución blanco/negro a que da lugar la "raya" de la delimitación de las clases de suelo, sin apenas gradiente de transición, no parece recomendable en casos que, como el que nos ocupa, requiere de tratamientos paisajísticos de borde.

Esta consideración conceptual tiene evidentes implicaciones operativas en la propuesta del Sector tanto en cuanto a la concepción del modelo de ocupación del territorio que se propone, como de la normativa de aplicación directa y directrices que desarrollará más profusamente al planeamiento parcial que corresponda.

Así, la complementariedad paisajística que, desde el punto de vista urbanístico, puede entenderse como parte de los espacios libres verdes del Sector, puede ofrecer un singular atractivo adicional a éste y considerarse como parte intrínseca del nuevo modelo buscado para el Sector. Éstas son consideraciones de aplicación a actuaciones como la propuesta que rompa la secular distinción entre el suelo urbanizable y el rústico.

Con estos criterios generales se ha partido de las preexistencias del área a ordenar, y teniendo en cuenta las cualidades paisajísticas de la plataforma natural y su encuentro con el Barranco de Silva y el borde litoral, se ha optado por evitar posibles impactos visuales derivados de la excesiva colonización del territorio, en especial, en aquellas franjas de terreno de mayor cercanía a los acantilados y barrancos que bordean la zona.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, Enero 2001 de de
Firma:
AYUNTAMIENTO TELDE

También, y como se desarrollará mas adelante, el modelo de Polígono elegido, de densidad media, contribuye a evitar la congestión edificatoria, que puedan distorsionar el estándar de la zona o incidir negativamente en relación con la calidad visual que estos parajes tienen.

Por otro lado, tanto en la delimitación como en las directrices de ordenación, se ha aprovechado las trazas geográficas, las derivadas de la actividad agrícola y en general, las invariantes propias del Sector, tanto naturales como artificiales.

Se ha evitado la repetición del modelo urbano que ofrecen los Polígonos Industriales colindantes, procurando estructura urbana más coherente y articulada, tanto por la inclusión de tipologías nuevas, como por la reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos exigidas en el Reglamento de Planeamiento, que garantiza una elevación de la calidad urbana.

9.5.-) ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Tomando como premisas los criterios indicados anteriormente, se ha iniciado el proceso de diseño de la urbanización, que se refleja de forma sintética en la documentación gráfica anexa, más concretamente en los Planos 08 y 09. Lógicamente, las alternativas analizadas giran en torno a los parámetros previamente analizados, por lo que difieren entre sí en aspectos puntuales, aunque la estructura de organización del modelo (ejes fundamentales de comunicación, localización de áreas libres, zonas de protección de vistas, distribución tipológica de la edificación etc.) responde al mismo concepto de urbanización con matices en cuanto a su materialización concreta. El resultado final, al nivel de esta etapa de propuesta de Avance, integra las distintas opciones barajadas, optimizando en un único plano los aspectos más positivos de las distintas variantes estudiadas.

9..6.-) JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO

Consecuentemente con lo expresado hasta ahora en este documento, y en la medida que éste solo viene a formalizar una propuesta al Ayuntamiento de Telde para que sea considerada en la Revisión de su Plan General, parece prematuro pronunciarse por una sola alternativa de las presentadas toda vez que es necesaria una un análisis conjunto Promotores Ayuntamiento, que, sin duda se iniciará a partir de la presentación formal de la presente propuesta.

No obstante, conviene reiterar que la imagen que se pretende conseguir de este nuevo área de suelo Industrial y de Servicios es la de una zona culitativamente distinta de las conocidas en el municipio con destino a los pequeños y medianos empresarios, con una densidad media, y mayor calidad de los espacios públicos comunes y relación de los espacios productivos con ellos.

Al mismo tiempo, se atiende a las exigencias requeridas por las especiales condiciones medioambientales, sobre todo en su aspecto de calidad visual, impidiendo la reproducción del referente urbano existente en las inmediaciones, al ofertarse otro estándar de calidad claramente superior.
Por ello se puede afirmar que la decisión de transformación del paisaje rural en urbano se ha evaluado principalmente atendiendo a lo que consideramos el mejor patrimonio ambiental de la zona, para lo cual se ha evitado dicho impacto mediante el empleo de franjas de protección de vistas, de gran eficacia.

9.7.-) ESQUEMA DE NORMATIVA BÁSICA

9.7.1) Planteamiento general

De modo orientativo, ya en el apartado 7 anterior se han establecido las pautas de ordenación de las distintas zonas, establecidas como datos de partida, considerando en cualquier caso la posibilidad de ajuste de las Ordenanzas que ahora se proponen al resultado del cuerpo normativo que integre la Revisión del Plan General.

La Co[illegible] y M[illegible] de [illegible] 04 FEB 2002 [illegible] APROBACIÓN DEFINITIVA del [illegible] 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, [illegible] de ..... de .....
Firma:

9.7.2) Normas de urbanización - sistema viario

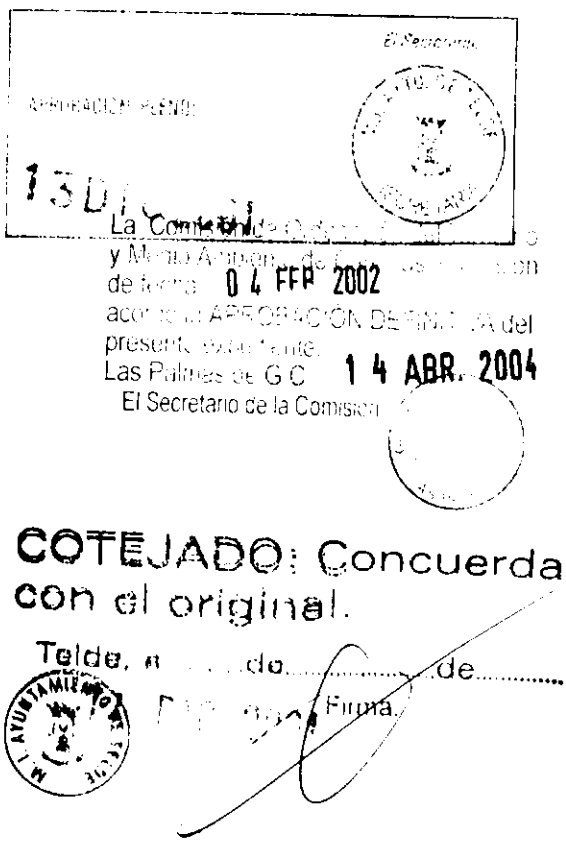
Las infraestructuras viarias contenidas en la presente propuesta responden a dos objetivos básicos: por un lado resolver una superestructura que relacione al Sector con la GC-1 y con otros Polígonos Industriales colindantes en el futuro, y por otro la trama viaria urbana propia del Sector que conecte y se mezcle con el callejero del Polígono de El Goro.

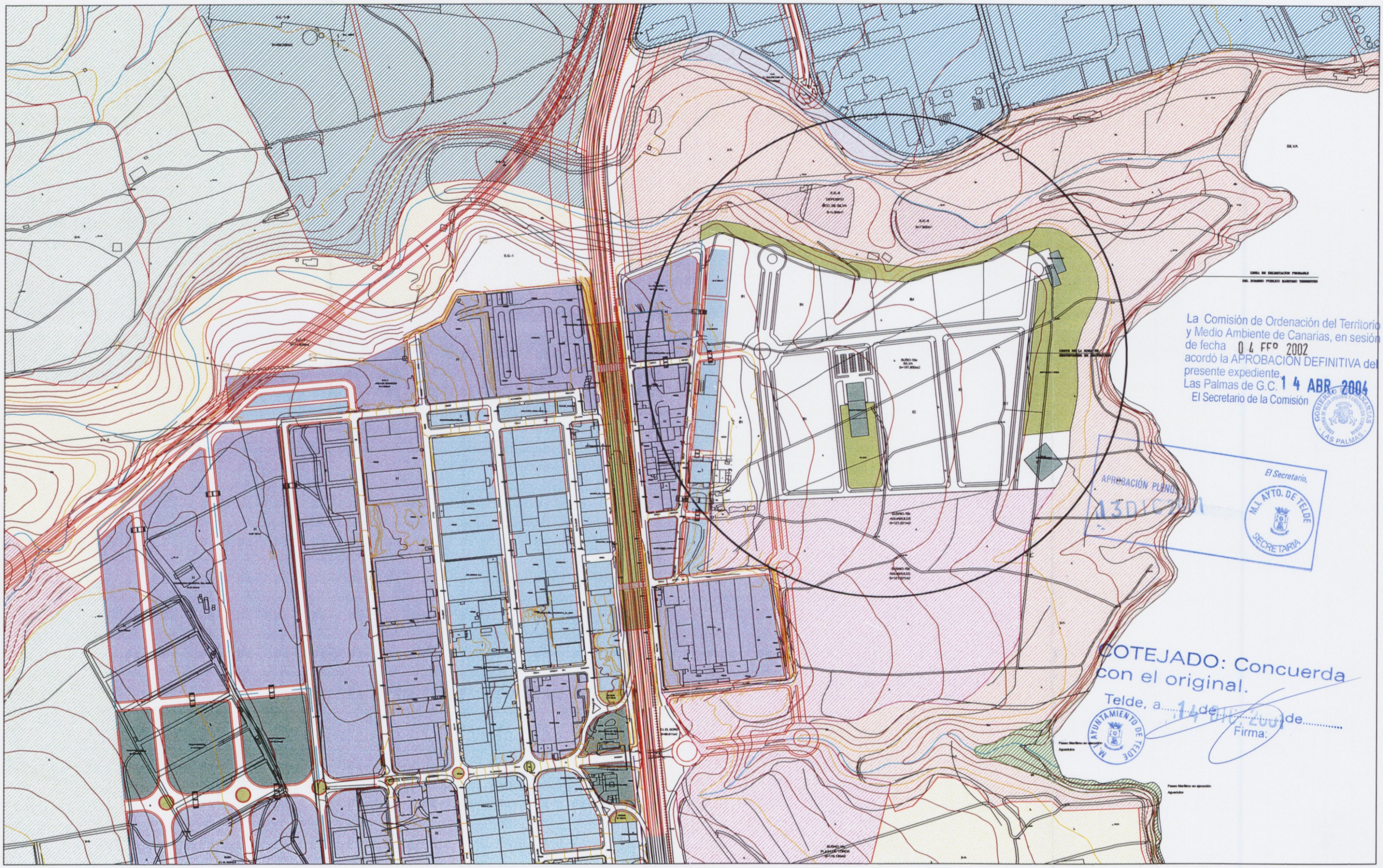
Así se ha resuelto un Sistema general Viario aludido en apartados anteriores de este documento con una sección total de 28.00 m. desglosados en dos calzadas de 3.50 m. separadas por una mediana susceptible de ser ajardinada de 3.00 m. con bandas de aparcamiento de 2.50 y aceras de 3.00 m. hasta el borde de las parcelas.

El Viario interno del Sector tiene una sección principal de m. desglosados en dos calzadas de 21.00 m. sin mediana con bandas de aparcamiento de 2.50 m. y aceras de 3.00 m. hasta el borde de las parcelas; y una sección secundaria de 18.00 m. desglosados en dos calzadas de 3.50 m. sin mediana con bandas de aparcamiento de 2.50 m. y aceras de 3.00 m. m. hasta el borde de las parcelas .

Las Infraestructuras urbanas serán las propias de un Sector de suelo Industrial haciendo especial hincapié en el tratamiento de residuos tanto líquidos como sólidos, así como en la emisión de gases al exterior.

Las Palmas de Gran Canaria, Enero 2001





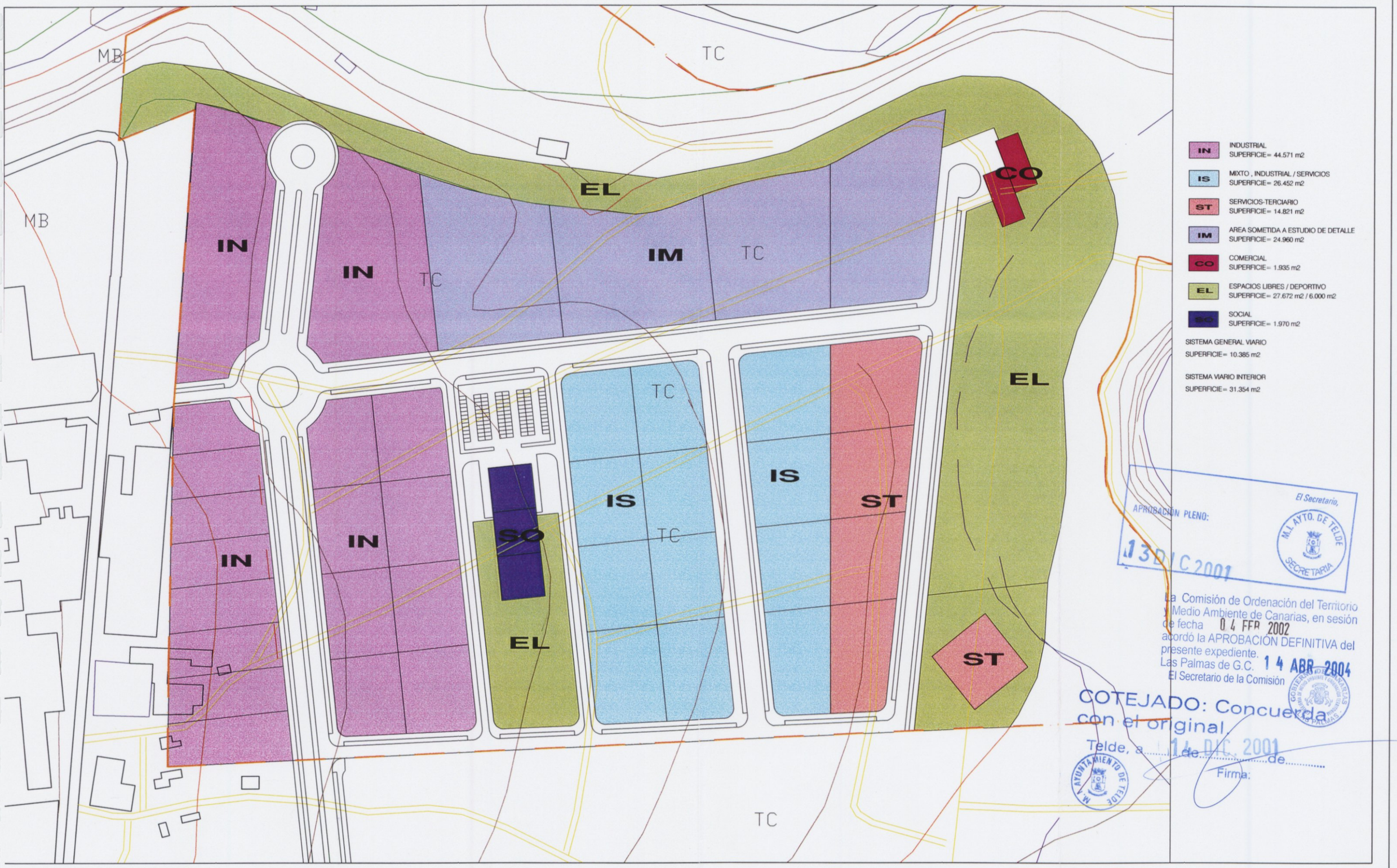
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

SILVA SUSO-10a

PLANO: SITUACION

Nº 1

escala: 1/ 5.000



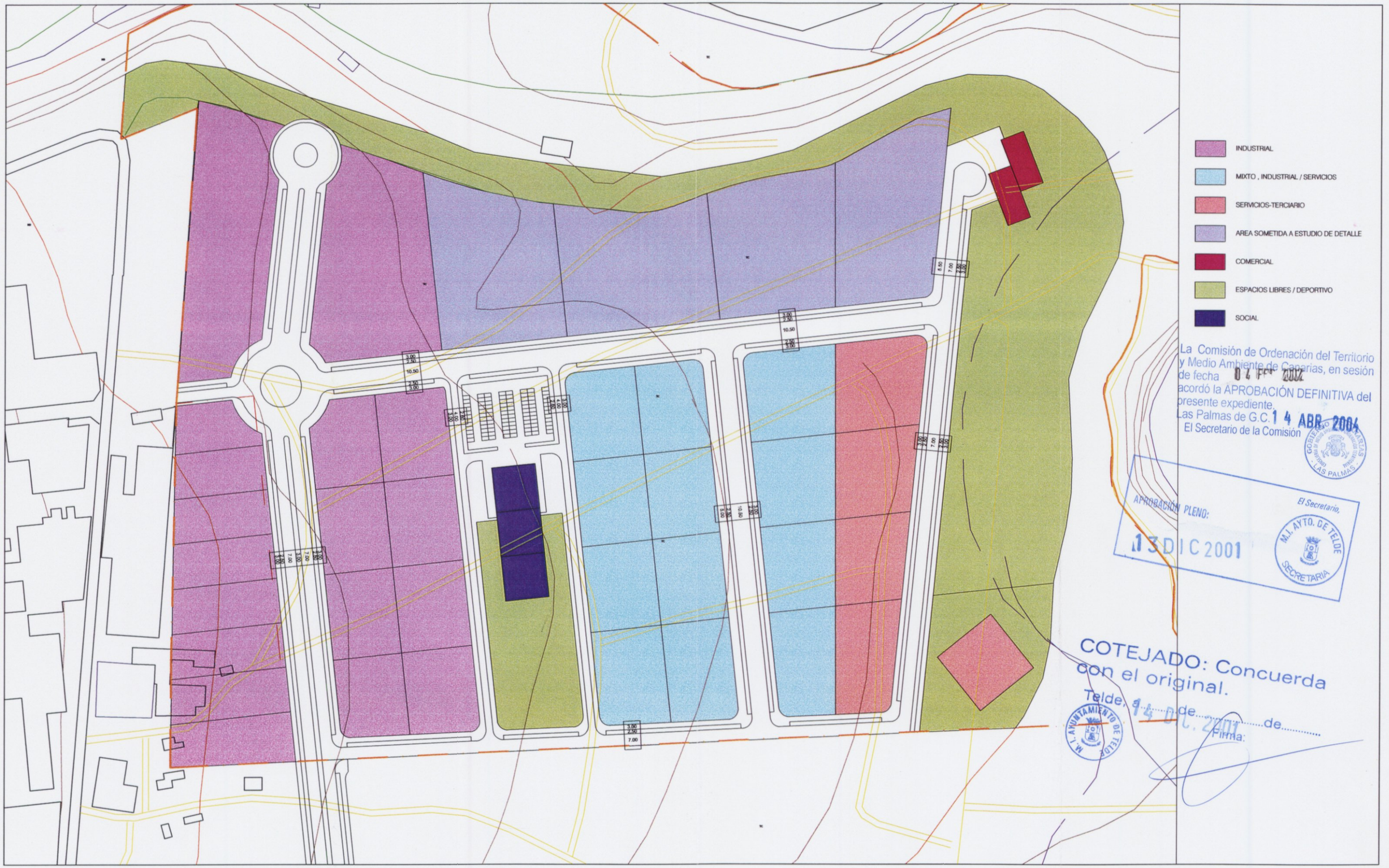
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

SILVA SUSO-10a

PLANO: ORDENANZAS

Nº 2

escala: 1/ 2.000



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
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, 14 D.C. 2001 de ..... de .....
Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

SILVA SUSO-10a

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES

Nº 3

escala: 1/ 2.000







APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC 2001 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. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

ABACO
ARQUITECTOS
LEON Y CASTILLO 83, 5º F
TFNO. 928 292802
35001 LAS PALMAS DE G.C.
abaco@arquired.es

El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

ADAPTACION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE TELDE
ORDENACION DEL SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO S.U.S.O. 10 - a

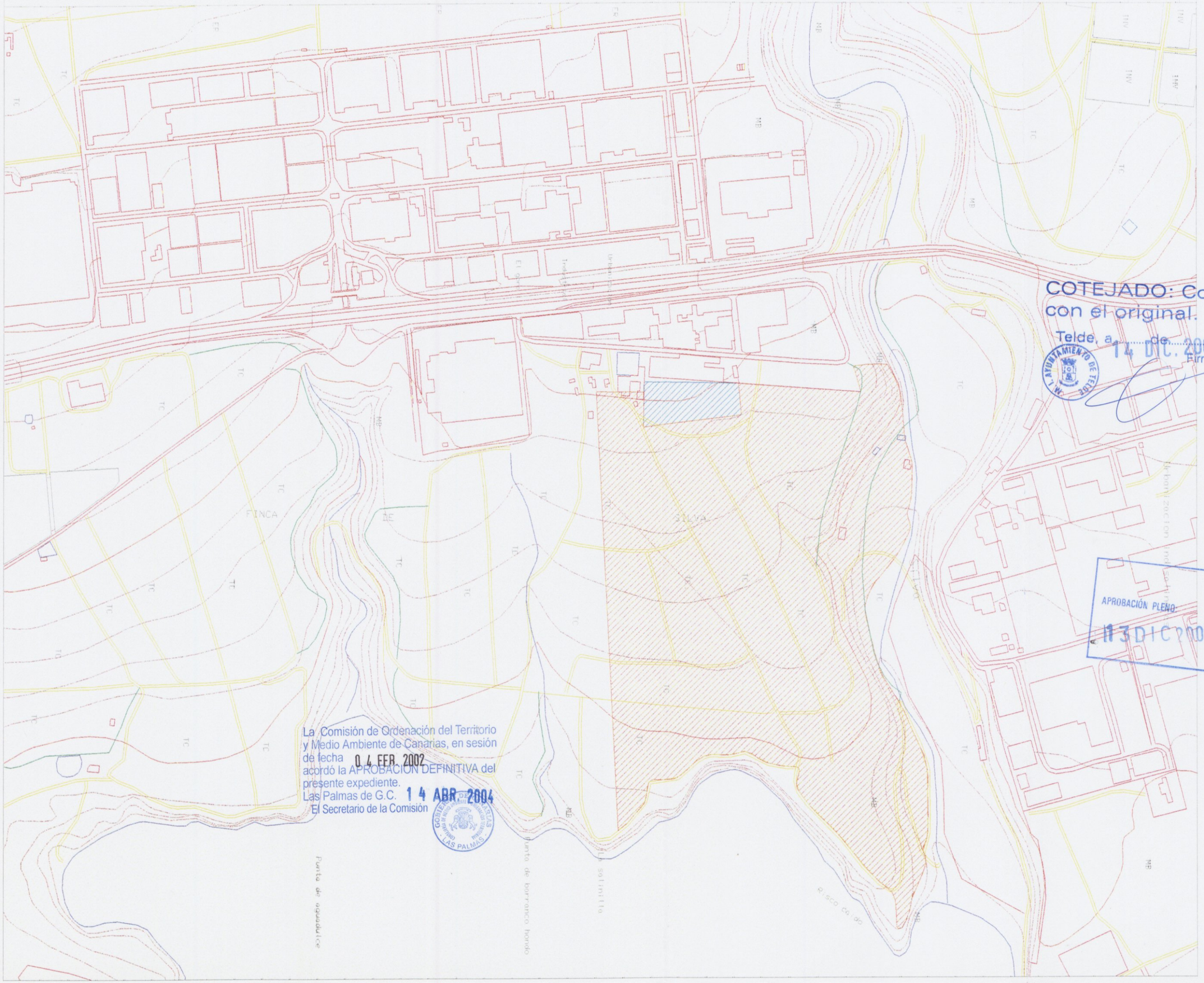
LA HULLERA INDUSTRIAL
URBANIZACION EL GORO
T.M. DE TELDE

PROMOTOR: ...
ESCALA: VARIAS ... METROS
SUSTITUYE A Nº ... SUSTITUIDO POR Nº

PLANO 01

SITUACION EMPLAZAMIENTO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



PROMOCIONES INDUSTRIALES CANARIAS S.A.
SUPERFICIE 260.182 m2 (97 %)

MARTINEZ CANO S.A.
SUPERFICIE 8.035 m2 (3 %)

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

M.I. AYUNTAMIENTO 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

APROBACIÓN PLENO
13 DIC 2001
El Secretario

M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

ABACO
ARQUITECTOS
LEON Y CASTILLO 33, 5º F
TFNO: 928 292802
35004 LAS PALMAS
abacoscp@arquired.es

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TELDE
ORDENACIÓN DETALLADA
SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO
S.U.S.O. 10 - a

SITUACIÓN
LA HUÉLAGA INDUSTRIAL
URBANIZACIÓN EL GORO
T.M. DE TELDE

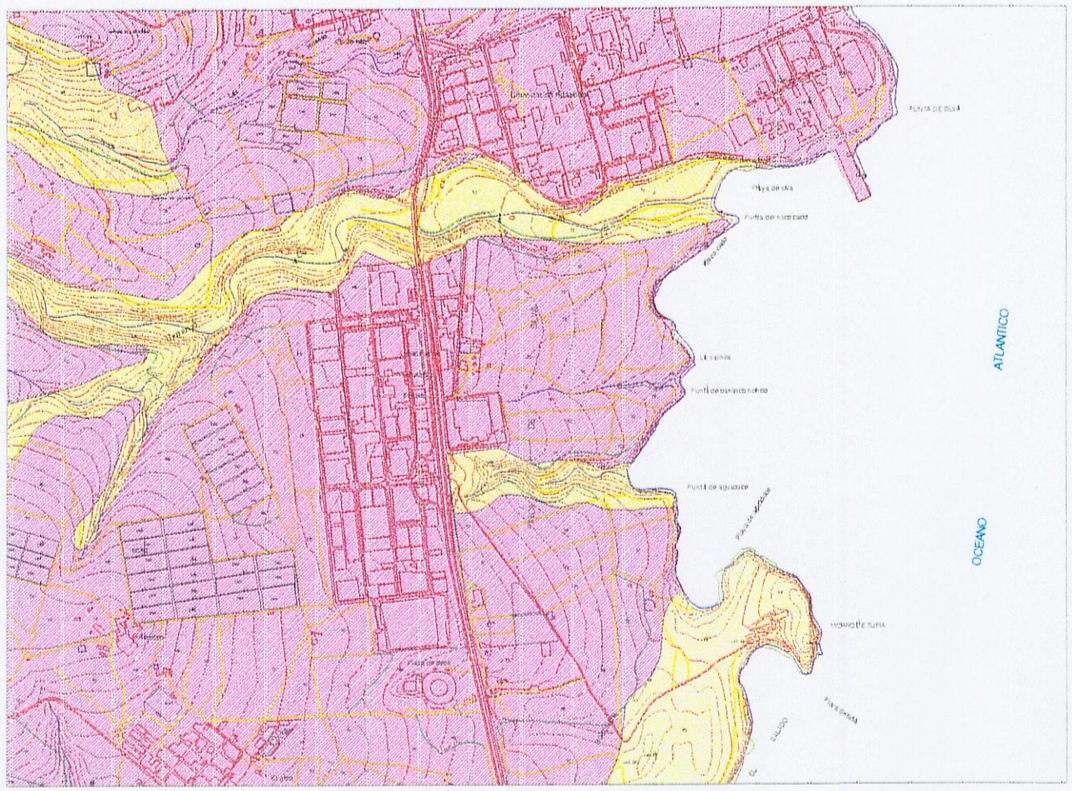
AUTOR DEL ENCARGO
PROMOCIONES INDUSTRIALES CANARIAS S.A.

FECHA ENERO/2001
ESCALA 1/5000 COTAS EN METROS
SUSTITUYE A Nº SUSTITUIDO POR Nº

PLANO **02**

ESTRUCTURA PROPIEDAD

AMBIENTES, SISTEMAS Y UNIDADES



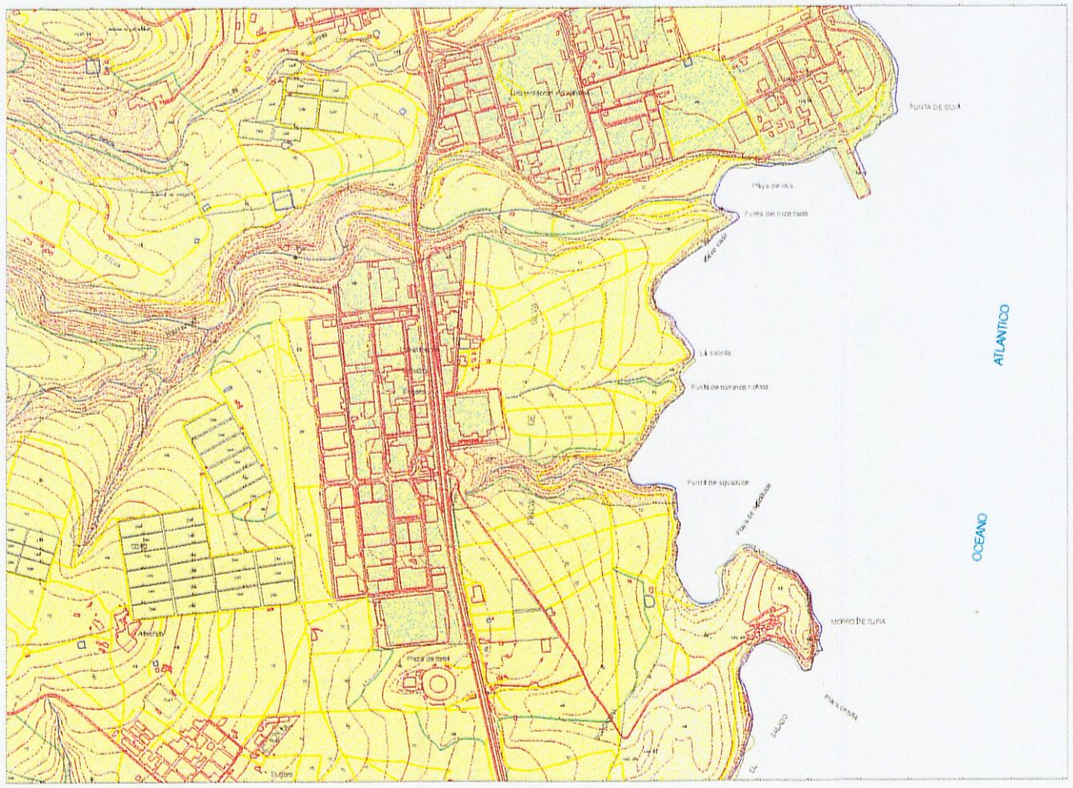
- PLATAFORMA LAVICA
- INTERFLUVIO
- LADERA ACENTUADA
- ARENALES Y DUNAS

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.....de.....de.....
14 DIC 2001
Firma:

CAPACIDAD DE USO

ESCALA S/E 2



- LIMITACIONES FISICO-QUIMICAS
- AREAS URBANAS Y EMBALSES
- LIMITACIONES POR EROSION-PENDIENTE
- LIMITACIONES FISICO-QUIMICAS

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

El Secretario,

ABACO
ARQUITECTOS

LEON Y CASTILLO 83, 5º F
TFNO: 928 292802
35001 LAS PALMAS DE G.C.
abacdscp@arquired.es

ADAPTACION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE TELDE
ORDENACION DEL SECTOR
SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO
S.U.S.C. 10-A

SITUACION
LA HOLLEYA INDUSTRIAL
URBANIZACION EN GORO
T.M. DE TELDE

AUTOR DEL PROYECTO
PROMOCIONES INDUSTRIALES CANARIAS S.A.

FECHA ENERO/2001
ESCALA S/E COTAS EN METROS
SUSTITUYE A Nº SUSTITUIDO POR Nº

PLANO 03

ANALISIS AMBIENTAL

GRADO DE EROSION ACTUAL



- MUY BAJO
- BAJO
- MODERADO
- ALTO
- AREAS URBANAS Y EMBALSES

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 DIC de 2001
Firma:

ORIENTACION DE USO AGRARIO



- AREAS URBANAS Y EMBALSES
- AGRICOLA CON RESTRICCIONES
- REGENERACION NATURAL
- AREA NO DEFINIDA

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

ESCALA S/E 4

ABACO
ARQUITECTOS

LEON Y CASTILLO 83, 5° F
TFNO: 928 292802
35004 LAS PALMAS DE G.C.
abacoscp@arquired.es

ADAPTACIÓN PLAN GENERAL
DE ORDENACION DE TELDE
ORDENACION DEL SECTOR
SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO
S.U.S.O. 10 - a

SITUACION
CANTILLERA INDUSTRIAL
URBANIZACION EL GUIJE
T.M. DE TELDE

PROMOTOR
PROMOCIONES INDUSTRIALES CANARIAS S.A.

FECHA ENERO/2001
ESCALA S/E COTAS EN METROS
SUSTITUYE A Nº SUSTITUIDO POR Nº

PLANO 04

ANALISIS AMBIENTAL

CALIDAD PARA LA CONSERVACION



- MUY BAJA
- BAJA
- ALTA
- MODERADA
- AREAS URBANAS Y EMBALSES

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.....de.....de.....
Firma:
14 DIC. 2001

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

RECOMENDACION DE USO



- PROTECCION DE SEGUNDO ORDEN POR CALIDAD PARA LA CONSERVACION ALTA
- AGRICOLA CON RESTRICCIONES
- PROTECCION DE CUARTO ORDEN POR ACTIVIDAD AGRICOLA
- AREAS URBANAS Y EMBALSES (NO CONSIDERADAS)
- AREA NO DEFINIDA

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

ESCALA S/E 6

ABACO
ARQUITECTOS

LEON Y CASTILLO 83, 5º F
TFNO: 928 292802
35004 LAS PALMAS DE G.C.
abacoscp@arquired.es

ADAPTACION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE TELDE
ORDENACION DEL SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO S.U.S.O. 10 - a

SITUACION
LA HULLERA INDUSTRIAL
URBANIZACION EL GORO
T.M. DE TELDE

AUTOR DEL PLANO
PROMOTOR DE INDUSTRIALES CANARIAS S.A.

FECHA ENERO/2001
ESCALA S/E COTAS EN METROS
SUSTITUYE A Nº SUSTITUIDO POR Nº

PLANO 05

ANALISIS AMBIENTAL

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 DIC. 2001 de
Firma:

ANEXOS

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario,

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

Sector 3.- (13,34 Has). Sector de la Carretera de Melenara hacia Callejón del Castillo.
Sector 4.- (14,63 Has). Sector del Contrapeso y La Vega de Telde.
Sector 5.- (12,10 Has). Sector de la Hoya de Pozuelo (SUNP en ejecución).
Sector 6.- (4,84 Has). Sector de la Jardinera (SUNP en ejecución).

Nos queda una superficie total de Suelos Urbanizables Programados que asciende a 71,78 Has.

III.2.1.3.- SUPERFICIES DE LOS SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS

De esta forma el Plan General establece once áreas de suelo urbanizable no programado cuyas determinaciones para cada una de ellas se fijan en el Volumen VIII, Normas Urbanísticas, y en el cuadro siguiente se fijan las superficies afectadas:

SUPERFICIES DE SUELOS URBANIZABLE NO PROGRAMADO			
SECTOR	PAU Nº	PLAN GENERAL HAS	REVISION PLAN HAS
Arauz-La Barranquera	1	4,95	Descalificación
Calero Alto	2	8,98	Descalificación
Jinámar	3	12,96	Descalificación
Mareta-La Garita	4	19,60	19,60
Hoya de Pozuelo	5	12,10	12,10
Playa del Hombre	6	7,32	7,32
Melenara	7 A	30,60	21,42
Lomo Zumbado	7 B	3,90	3,90
La Jardinera	8	4,84	4,84
Ojos de Garza	9	7,45	Descalificación
El Goro-La Hullera	10	31,20	22,05
El Goro	11	47,55	19,00
Aeropuerto	12	2,42	Descalificación
Caserones Altos	13	5,20	5,20
Piletillas	14	4,50	24,50
TOTAL		207,67	139,93

A partir de estas decisiones de la Revisión del Plan General el Suelo Urbanizable No Programado que la misma propone, con renumeración de los sectores y segregaciones de los mismos que le den viabilidad a la ejecución son las siguientes:

SUPERFICIES DE SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS			
SECTOR	PAU Nº	REVISION PLAN HAS	OBSERVACIONES
La Cañavera	1	2,34	Nuevo
La Pardilla	2	3,75	Nuevo
La Mareta	3	6,40	Segregación del PAU 4
Lomo de los Melones	4	7,60	Parte del PAU 4 anterior
Playa del Hombre	6	7,80	Parque Urbano Adscrito
Melenara	7 A	21,44	Segregación del PAU 7 A
Lomo Zumbado	7 B	5,10	Nueva delimitación
Taliarte	7 C	1,86	Segregación del PAU 7 A
El Goro-La Hullera	10	22,05	Reducción PIOT
El Goro	11	19,00	En ejecución
Caserones Altos	13	3,72	
Piletillas	14	23,84	SG Campo de Golf Adscrito
San Antonio	15	4,14	Convenio
Marpequeña	16	2,12	Cesión suelo universitario
SUBTOTAL		131,16	
Bocabarranco	1-3a	9,35	Recuperación
Lomo Caraballo	1-3b	13,20	
Ponce	1-3d	13,80	
Cruz Mayor	1-3f	6,00	
Palcolor	1-3h	6,83	
Norte Las Huesas	1-3j	4,70	
Z.I. Salinetas	1-3k	13,59	
Sur Las Huesas	1-3l	3,11	
Cruce Gando	1-3n	16,62	
Caserío Gando	1-3o	23,50	
Dopesa Goro	1-3u	5,00	
TOTAL		246,86	

El incremento de superficie en la categoría de los Suelos Urbanizables No Programados se produce por la inclusión en la misma de la franja estratégica lateral a la GC-1 a desarrollar mediante Plan Especial Conjunto previo a los Programas de Actuación Urbanística; el citado Plan Especial tiene como objetivo fundamental el control físico-formal del paisaje de entrada al territorio, con especial cuidado en la percepción de los elementos edificados desde la Autovía.

Queda pues una superficie total de Suelos Urbanizables No Programados que asciende a doscientas cuarenta y seis con ochenta y seis (246,86 Ha.).

SITUACION	DENOMINACION	PLANO	ESCALA
La Hullera	PAU 10	4A	1/5000



SUP. TOTAL	SUP. MAX. CONSTRUIDA	APROVECHAMIENTO	Nº MAX. VIV.
220.560 m².	100.000 m²	0.45	Industrial

COTEJADO. Conforme con el original
Telde, a 11 de DIC de 2001
Firma.
El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

AREAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SITUACION	CLAVE	PLANO	CLASE DE SUELO
EL GORO/PLAYA LA HULLERA	PAU 10	D-4	SUNP

RESUMEN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL 275.900

SUPERFICIE DESTINADA A CADA TIPO

	V.P.O.	VIV.LIBRE	INDUSTRIAL	S.GENERAL.	TOTAL
m2. construidos			445.000 m2	50.000 m2	495.000 m2

DENSIDAD MAX. Viv/Ha.

EDIFICABILIDAD m2. const. 1,8 m2/m2

Nº MAX. VIVIENDAS

Deberá de reservarse una superficie de 28.000 m2. para la instalación del sistema general de depuración de aguas residuales (o 50.000 m2. - construídos).

SISTEMAS DE GESTION

DESARROLLO DEL PLAN PAU/PLAN PARCIAL ETAPA

TIPO DE INICIATIVA Privada

SISTEMA DE ACTUACION Compensación

OBJETIVOS GENERALES Y DEFINICION

- Se trata de un área improductiva situada al Naciente de la zona industrial El Goro, la de mayor auge del Municipio.
- Su implantación hacia el futuro sería a unirse con la zona de Sálinetas - utilizando el área portuaria existente caso de pasar a propiedad pública.

CRITERIOS BASICOS DE MORFOLOGIA Y ESTRUCTURA URBANA

MEDIO EN QUE SE INSERTA Area de implantación industrial que se pretende potenciar con esta ampliación.

ESTRUCTURA DE INTEGRACION Deberá resolver la conexión con la trama ya existente, - así como solucionar el acceso al nudo de la autopista.

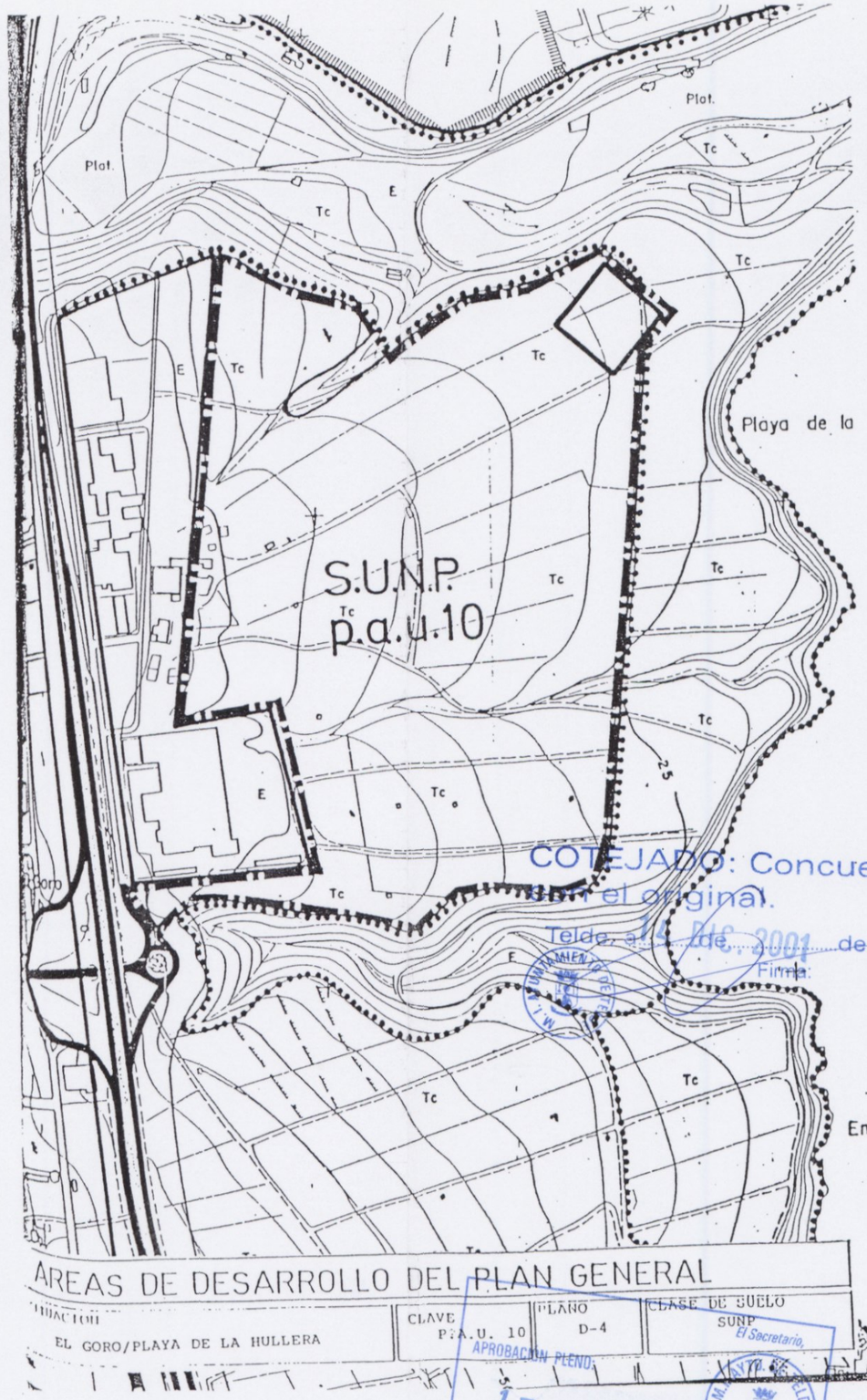
MORFOLOGIA URBANA Trazado regular para grandes parcelas, edificación en naves in-- dustriales aisladas.

EQUIPO BASICO

El obligado en el Reglamento de Planeamiento para Areas de uso industrial.

RESERVAS DE SUELO

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



AREAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SITUACION	CLAVE	PLANO	CLASE DE SUELO
EL GORO/PLAYA DE LA HULLERA	P.A.U. 10	D-4	SUNP

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

APROBACION PLENO
13 DIC 2001
El Secretario,

FICHA CCT. Operación estratégica: Ordenación del corredor costero de Telde

Localización de la actuación y descripción de la situación inicial

La localización de Telde en el ámbito insular de Gran Canaria le confiere una posición central estratégica en la estructura fundamental de la Isla, gravitando entre los dos polos de mayor actividad económica, Las Palmas de Gran Canaria y la zona turística del sur de la Isla, unidos por el corredor costero básico de la GC-1 y que tiene un punto de referencia funcional en el Aeropuerto de Gando.

Esta operación abarca un ámbito espacial que se extiende desde el Polígono de Jinámar hasta el Aeropuerto. El territorio forma parte de la plataforma del Este, ámbito territorial cuyas características principales son las pendientes suaves, barrancos poco profundos y grandes áreas de cultivo.

Los emplazamientos residenciales e industriales espontáneos a lo largo de la traza y enlaces de la autopista se caracterizan por la alternancia de suelos ocupados y vacíos y con asentamientos "marginales" tanto por su organización estructural, parcelación y calidad edilicias, como por la determinación de sus accesos y la relación con la autopista vecina, organizando frente a la misma una fachada de muy baja calidad formal, funcional y ambiental, siendo habitual la coexistencia del uso industrial y residencial así como los núcleos industriales de pequeñas parcelas, carentes de servicios y con niveles de urbanización precarios que denotan una organización en nada adaptada a las necesidades actuales y futuras de dichos enclaves.

El proceso de ocupación costera de segunda residencia con tendencia al alojamiento permanente mezclado con turismo local y la pérdida de relaciones con Telde, situada en el piedemonte, son elementos determinantes de un modelo de ocupación carente de estructura y orden reconocible.

El Plan General de Telde, actualmente en revisión, establece: en la costa, crecimientos turísticos y residenciales delimitados todos ellos por una vía principal trasera paralela a la costa que se extiende desde La Garita a Salinetas; a lo largo de la Autopista GC-1, prevé crecimientos industriales en El Goro; y sitúa zonas especiales de protección en barrancos, playas, y áreas de cultivos, culturales y ecológicas.

Objetivos y criterios estratégicos para la operación

El objetivo fundamental del Plan Insular en este ámbito es configurar un modelo territorial que, a partir del trazado de la nueva circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria al Aeropuerto, genere una relación entre los núcleos de las medianías, los asentamientos entre autovías y los espacios costeros, evitando la marginalidad de cada uno de ellos y potenciando su diversidad: residencia permanente y actividades agrícolas en la misma franja a partir de la nueva circunvalación; cultivos y actividades industriales en la zona intermedia; y explotaciones agrícolas con residencia permanentemente y segunda residencia con dotación recreativa en la costa.

De acuerdo con ello, las determinaciones aquí establecidas para la Operación prevalecerán inmediatamente sobre los Planes y Normas urbanísticas afectados en el municipio de Telde, sin perjuicio del deber de acomodación de éste al Plan Insular.

Asimismo quedan obligadas las Administraciones Públicas con competencias sectoriales afectadas por la Operación en cuanto se refiere a las actuaciones sobre la carretera C-812 y la Autopista GC-1.

En el desarrollo de las determinaciones contenidas en esta Operación Estratégica se tendrá en cuenta el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/86 (especificamente el artículo 77.3 y secciones 2ª, 5ª y 6ª del Capítulo II) y la legislación de Costas (Ley 22/1988) de manera que cualquier actuación en el dominio público marítimo-terrestre deberá ser objeto de proyecto técnico, además de necesitar el oportuno título habilitante. Asimismo se apreciará toda la legislación general, sectorial y específica que sea de aplicación.

Desarrollo de la actuación y gestión

La actuación se define como "Operación Estratégica", siéndole de aplicación cuantas especificaciones y regulaciones le corresponden a esta conceptuación de acuerdo con las Normas Generales de este Plan Insular, Título I de las Normas, y con las Bases de Actuación del Plan.

La Operación se desarrollará mediante Plan Especial, pudiendo acometerse a través de un único Plan o bien elaborar dos Planes que abarcarían respectivamente, el área comprendida entre la GC-1 y la costa y la zona intersticial entre autovías. En todo caso debe garantizarse la adecuada coordinación de sus determinaciones sobre la base de las directrices plasmadas en esta ficha. La gestión podrá ser unitaria para la ejecución de todas las determinaciones emanadas de uno o dos Planes Especiales, según se determine o bien se podrán establecer operativos diferentes por acciones o fases.

En el seno del o de los órganos que hayan de crearse para la ejecución de esta Operación y para regular y comprometer la participación de cada uno de los actores que lo integren, se diferenciarán las actuaciones e inversiones de éstos que les otorguen derechos sobre el aprovechamiento urbanístico de los suelos que resulte del conjunto de la operación, a efectos de determinar su participación en el mismo, distinguiéndolas de aquellas otras acciones administrativas, sean o no de inversión, que no tengan objeto lucrativo ni trascendencia mercantil en la revalorización del suelo.

Tanto el planeamiento general municipal como el Plan Especial que se forme para la ejecución de esta Operación establecerán las regulaciones e instrumentos que habiliten a las administraciones públicas para la o las expropiaciones de suelo que requiera la ejecución de las determinaciones de este Plan Insular en el ámbito, cuya gestión estará encomendada al órgano de gestión ad hoc de esta Operación, que asimismo podrá ser beneficiario de la expropiación.

La ordenación del área ha de configurar, en consecuencia, relaciones urbanas transversales, en "peine" de los diferentes sectores, que matice la potente accesibilidad longitudinal del doble trazado viario del corredor costero.

Centrándonos en la autopista GC-1 y atendiendo a la repercusión estratégico-funcional que supondrá su ampliación a seis carriles, desde el Plan Insular, y en consonancia con la revisión del P.G.O.U. de Telde, se propone la reestructuración de los márgenes de la GC-1 operando de forma que se limiten, consoliden y cualifiquen los frentes de las actuales urbanizaciones sobre la Autopista, impidiendo su crecimiento, a la vez que garantizando un control del asentamiento de actividades, preferentemente espacios libres y dotaciones y servicios selectivamente localizados, que no por estar vinculados a la GC-1 dejen de estar contextualizadas e integradas con el entorno municipal.

Objetivos y criterios para la ordenación

La ordenación propuesta para este ámbito se adecúa morfológicamente al sistema de barrancos como canales de vinculación entre los núcleos costeros y la ciudad de Telde, estableciendo, como determinaciones vinculantes, un haz de carreteras secundarias que recorriendo perimetralmente los barrancos y potenciando vías transversales hoy infrautilizadas, distribuyan las relaciones radiales hacia y desde la costa.

En su llegada al mar, estos barrancos, que deben ser suelos protegidos a lo largo de su recorrido, terminan con usos de equipamiento en sus bordes y con espacios libres urbanos en sus cauces, cualificando puntual y alternadamente el espacio costero.

La carretera paralela a la costa se extenderá desde La Garita a Salinetas, dando acceso global a toda la costa desde el interior del municipio; será la vía estructurante de la ordenación litoral que vincula los núcleos costeros y sus crecimientos propuestos. Deberá tener función interurbana con aptitud para el paseo y canalizar flujos limitados; para ello los encuentros de las carreteras secundarias perimetrales a los barrancos se resolverán de forma tal que, junto con el tratamiento de borde de los mismos como espacios libres, coadyuve la consecución del objetivo antes descrito.

Un paseo marítimo de vinculación de usos en la costa que engarce los nuevos equipamientos costeros al tiempo que reordene el borde de asomada al mar de las actuales urbanizaciones. En ese sentido, deberán ultimarse las obras e instalaciones del puerto pesquero-deportivo de Taliarte con el fin de incorporarlo como tal al conjunto de equipamientos propuestos que cualifiquen el litoral.

Se concentra la actividad industrial procediendo a una consolidación de los sectores ya urbanizados en los polígonos actuales y ampliando los del Goro y Salinetas, siguiendo criterios de calidad funcional, dotándolos de Centros de Servicios que modernicen, cualifiquen e incentiven la actividad económica del sector, buscando una imagen de calidad ambiental y visual del propio espacio físico en estos ámbitos que se refleje de manera especial en la fachada que dichos polígonos vierten sobre la GC-1. Asimismo, deberá reconvertirse el Puerto de Salinetas (antiguo Muelle de la CINSA) para incorporarlo bien al desarrollo de todo el área industrial o a otro destino según establezca, en todo caso, el Plan Especial que desarrolle esta Operación.

Reconversión profunda de los márgenes de la GC-1 a su paso por Telde limitando la extensión del uso residencial en torno a ellos, operando de forma que se consoliden y cualifiquen las actuales urbanizaciones. La Operación pretende, en este sentido, la reordenación global tanto de los márgenes de protección como de sus fachadas sobre la autopista y a tal efecto propone cubrir los vacíos existentes con una franja de espacios libres en los que podrán localizarse selectivamente determinadas dotaciones de rango municipal o supramunicipal en función de su posición estratégica a lo largo de la GC-1, siendo ésta una aptitud ineludible inherente a la potenciada accesibilidad que implica el desdoblamiento a seis carriles de la actual GC-1.

Se garantiza así un control de las tensiones especulativo-urbanizadoras a lo largo de la autopista que arruinarían no sólo la imagen física de Telde en este ámbito, sino la calidad ambiental que se persigue en la conexión de Las Palmas de Gran Canaria con la futura Ciudad Aeroportuaria.

Al Norte del sector, entre las autovías, se propone un parque urbano, dotaciones deportivas, espacios equipados y servicios, configurando una dotación cualificadora entre el polígono de Jinámar y la ciudad de Telde. Se respetará el cauce del barranco y su desembocadura como espacios libres de edificación. La dotación se completará con un Parque Urbano a un lado y otro de la desembocadura del barranco, en estrecha relación y con accesibilidad al área equipada antes descrita.

Es de prever un aumento de tensiones de localización entre autovías, principalmente en los ramales de acceso, por lo que se redefinirán y cualificarán sus bordes acorde con la tendencia a utilizarlos peatonalmente, al tiempo que se potenciarán, en torno a ellos, usos terciarios en convivencia con las zonas agrícolas, que induzcan a liberar los bordes de la GC-1 actualmente ocupados en busca de una mejor situación y accesibilidad. Se remite al planeamiento municipal la protección y potenciación de la Vega agrícola de Telde comprendida entre autovías en coexistencia con los usos antes descritos en torno a los ramales de acceso.

Carácter de las determinaciones, coordinación interadministrativa y afección a otros planes

Las determinaciones contenidas en este Plan Insular para esta Operación Estratégica tienen el carácter de **determinaciones vinculantes** que define el Artículo 5 de la Ley 1/87 de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.

La ordenación del área ha de configurar, en consecuencia, relaciones urbanas transversales, en "peine" de los diferentes sectores, que matice la potente accesibilidad longitudinal del doble trazado viario del corredor costero.

Centrándonos en la autopista GC-1 y atendiendo a la repercusión estratégico-funcional que supondrá su ampliación a seis carriles, desde el Plan Insular, y en consonancia con la revisión del P.G.O.U. de Telde, se propone la reestructuración de los márgenes de la GC-1 operando de forma que se limiten, consoliden y cualifiquen los frentes de las actuales urbanizaciones sobre la Autopista, impidiendo su crecimiento, a la vez que garantizando un control del asentamiento de actividades, preferentemente espacios libres y dotaciones y servicios selectivamente localizados, que no por estar vinculados a la GC-1 dejen de estar contextualizadas e integradas con el entorno municipal.

Objetivos y criterios para la ordenación

La ordenación propuesta para este ámbito se adecúa morfológicamente al sistema de barrancos como canales de vinculación entre los núcleos costeros y la ciudad de Telde, estableciendo, como determinaciones vinculantes, un haz de carreteras secundarias que recorriendo perimetralmente los barrancos y potenciando vías transversales hoy infrautilizadas, distribuyan las relaciones radiales hacia y desde la costa.

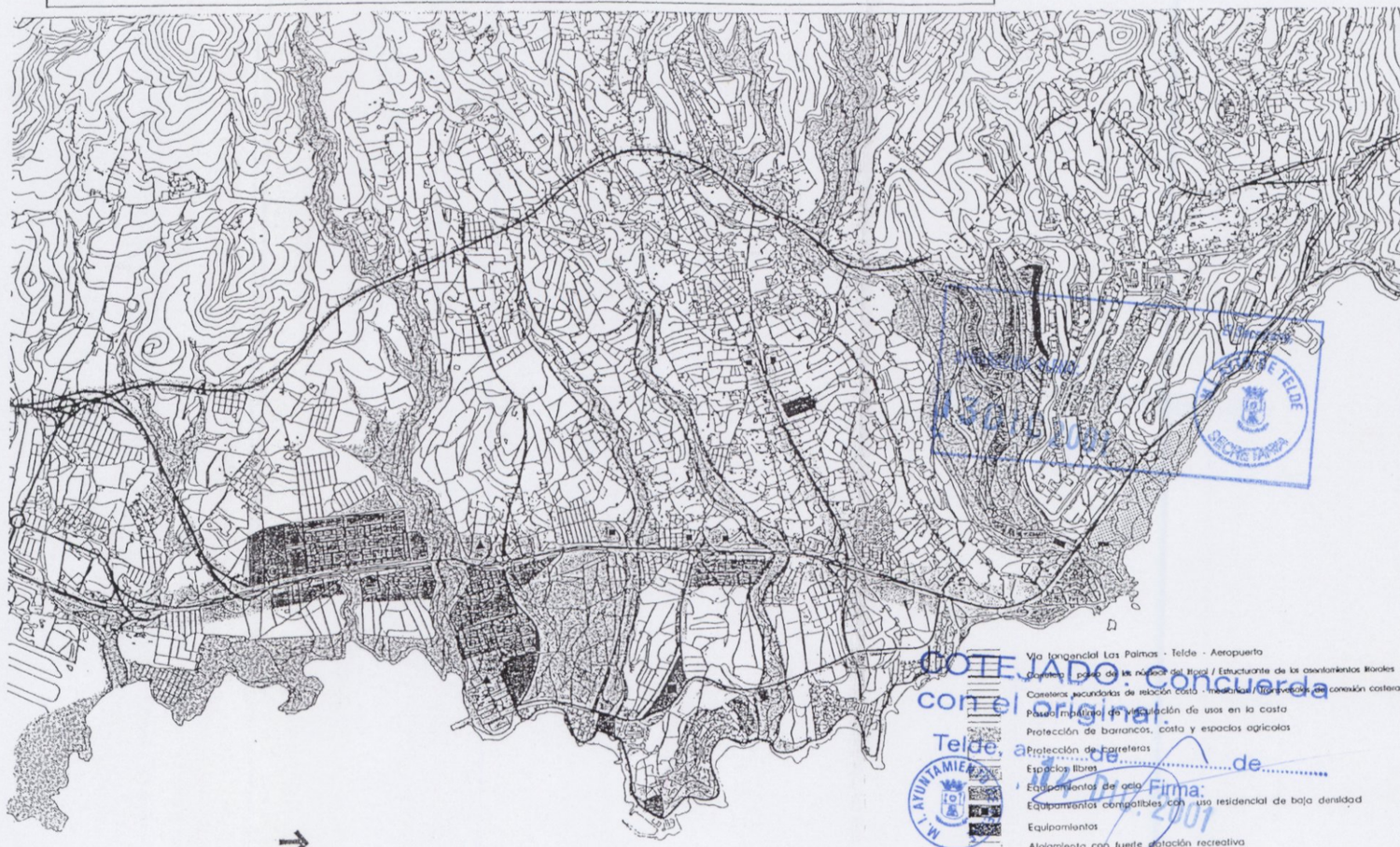
En su llegada al mar, estos barrancos, que deben ser suelos protegidos a lo largo de su recorrido, terminan con usos de equipamiento en sus bordes y con espacios libres urbanos en sus cauces, cualificando puntual y alternadamente el espacio costero.

La carretera paralela a la costa se extenderá desde La Garita a Salinetas, dando acceso global a toda la costa desde el interior del municipio; será la vía estructurante de la ordenación litoral que vincula los núcleos costeros y sus crecimientos propuestos. Deberá tener función interurbana con aptitud para el paseo y canalizar flujos limitados; para ello los encuentros de las carreteras secundarias perimetrales a los barrancos se resolverán de forma tal que, junto con el tratamiento de borde de los mismos como espacios libres, coadyuve la consecución del objetivo antes descrito.

Un paseo marítimo de vinculación de usos en la costa que engarce los nuevos equipamientos costeros al tiempo que reordene el borde de asomada al mar de las actuales urbanizaciones. En ese sentido, deberán ultimarse las obras e instalaciones del puerto pesquero-deportivo de Taliarte con el fin de incorporarlo como tal al conjunto de equipamientos propuestos que cualifiquen el litoral.

Se concentra la actividad industrial procediendo a una consolidación de los sectores ya urbanizados en los polígonos actuales y ampliando los del Goro y Salinetas, siguiendo criterios de calidad funcional, dotándolos de Centros de Servi-

ESQUEMA ESTRUCTURAL INDICATIVO PARA LA OPERACION ORDENACION DEL CORREDOR COSTERO DE TELDE

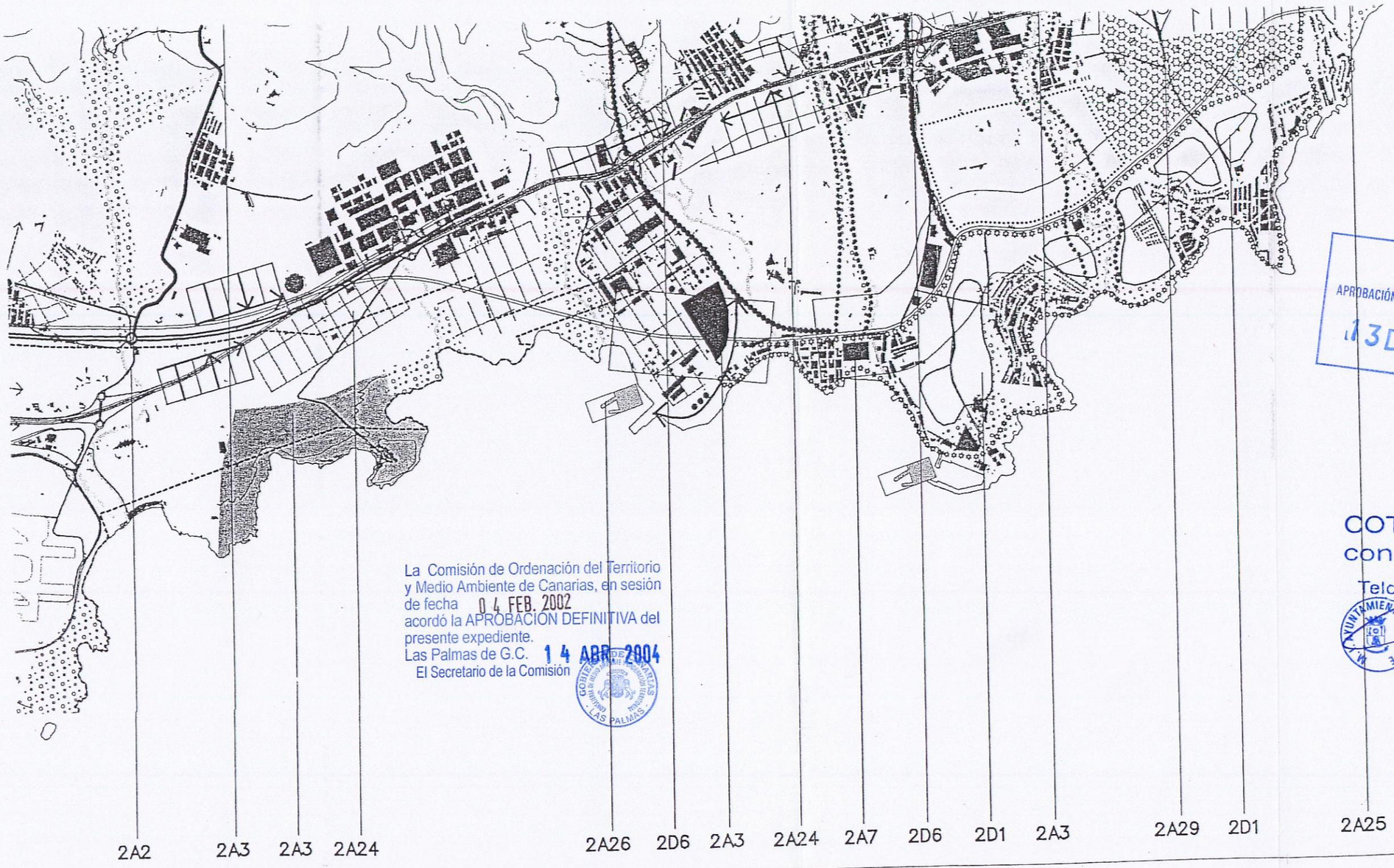


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

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

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE SECRETARÍA


LOMO
Barranco
LOS NUEVE
MEDIANÍAS
Barranco
Barranco
El Caracol Bajo
Cuenca de Jinámar
Silva
Silva
Silva



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
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

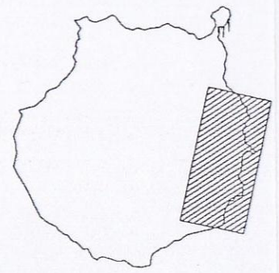
COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de
Firma:

DIRECTRICES

- BORDES DE CONTENCION DEL CRECIMIENTO URBANO
- REGULACION FORMAL DE NUEVAS IMPLANTACIONES
- ARTICULACION DE CRECIMIENTOS REGULARES
- LOCALIZACION INDICATIVA DE EQUIPAMIENTO GENERADOR DE CRECIMIENTO
- AREAS LIBRES ESTRUCTURANTES
- AREAS LIBRES ESTRUCTURANTES CON EQUIPAMIENTO TURISTICO
- SITUACIONES TERRITORIALES DE DISPERSO

NORTE
ISULAR

- AREAS ESTRATEGICAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA
- OPORTUNIDAD PARA DESARROLLO RESIDENCIAL O MIXTO
- OPORTUNIDAD PARA DESARROLLO TURISTICO



ESTRUCTURACION Y ACTUACIONES EN LOS AMBITOS TERRITORIALES

AMBITO 2

LA PLATAFORMA LITORAL DEL ESTE

N

ESCALA : 1/25.000

DICIEMBRE 1997

2. La Plataforma Litoral del Este

2.1. OBJETIVOS

2.1.1. DESCRIPCIÓN Y FUNCIÓN INSULAR DEL ÁMBITO

Este ámbito territorial asume, desde el punto de vista de la organización de las actividades en la isla, las aptitudes más potentes para el desarrollo de usos urbanos debido tanto a su condición de plataforma costera amplia, en contraste con el accidentado relieve del resto de la isla, como a su posición tensionada entre los dos polos de generación de actividad de la isla, la capital y el área sur de concentración turística.

Por tanto, el ámbito litoral comprendido entre el Barranco de Las Goteras (Jinamar) y la Punta del Tarajalillo es, en la isla, la pieza territorial con mayor potencial de desarrollo y transformación. Se han asentado en él actividades vinculadas a los sectores económicos expansivos (servicios al turismo y transportes), así como la población laboralmente vinculada a ellos, e infraestructuras de comunicaciones potentes. Si bien estos asentamientos e instalaciones se han implantado sin esquema director ni estructural previo, la amplitud del territorio aprovechable, y la consiguiente elasticidad entre las implantaciones actuales y el suelo, permiten todavía reconducir el modo de ocupación casi espontánea hacia un modelo articulado capaz de potenciar el efecto inductor de actividad de las actuales instalaciones, y la sinergia entre ellas. Todo esto constituye la mejor de las oportunidades que posee este ámbito, y la que le confiere la característica de ser el territorio de mayor potencial innovador en la isla. Este ámbito está integrado por territorios de los municipios de Telde, Ingenio, Agüimes y Santa Lucía, y su centralidad geográfica está reforzada por el Aeropuerto. Posee todos los elementos, embrionarios unos y en pleno desarrollo otros, propios de los espacios económicos más activos:

- El ámbito incorpora, en sí mismo, el borde metropolitano de mayor concentración industrial -el corredor costero de Telde-, y posee, además, una de las piezas de suelo industrial más potentes en tamaño y capacidad de expansión -el polígono de Arinaga-.

- Se implanta en él el Aeropuerto, donde se ha hecho ya evidente su capacidad para atraer e inducir actividades económicas.

- El territorio está articulado a escala insular por la Autopista GC-1 y posee otros corredores viarios de escala supralocal capaces de complementar la accesibilidad y la estructuración del conjunto, tanto reforzando la conectividad lineal paralela a la costa, como la transversal.

- Posee gran atractivo para el uso residencial en el tramo costero de Telde, con una conurbanización en formación y con crecimiento sostenido, a pesar de su ausencia de estructura y de orden urbano.

- En el área entre El Carrizal y El Doctoral, se concentra la población atraída en las dos últimas décadas por el desarrollo de la economía turística; por tanto, la más cualificada y activa en el mercado de trabajo.

- El territorio posee hitos paisajísticos y enclaves de gran valor natural, así como excepcionales valores ambientales en la costa, apta también para el uso recreativo de la población, incluso con atractivos singulares, como la idoneidad para la práctica del *Windsurfing*.

Grandes extensiones del ámbito mantienen su actividad agrícola modernizada, por tanto con estabilidad productiva, lo que constituye un valioso factor de diversidad económica y un valor ambiental y paisajístico para consolidar un modelo suburbano muy actual, donde convivan sin predominio de unos sobre otros núcleos residenciales, instalaciones productivas, infraestructuras singulares, espacios naturales y tierras de labor. En suma, los contenidos fundacionales del espacio suburbano al que hoy se aspira, y cuya ordenación urbanística sin merma de ninguno de sus valores es ahora posible.

Sin embargo, en cuanto que las decisiones de implantación de usos y actividades en este ámbito se han originado en criterios no articulados de oportunismo, y los procesos de urbanización residencial, fuera de los tradicionales, han tenido su origen en ocupaciones marginales e ilegales, se están manifestando en este territorio conflictos y situaciones críticas que, de no reconducirse a un orden territorial, amenazan con anular las excepcionales aptitudes y nuevas oportunidades que sin duda ofrece este singular y acotado espacio insular.

En el ámbito se integran, total o parcialmente, los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

Sitio de Interés Científico de Tufia (C-19), Sitio de Interés Científico del Roque de Gando (C-31), Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur (C-31), Monumento Natural de Arinaga (C-18), Paisaje Protegido de Montaña Agüimes (C-28) y parte del Monumento Natural de Guayadeque (C-19).

Los procesos conflictivos de rango insular son:

- Excesiva dependencia de la organización territorial de la Autopista GC-1 como eje casi exclusivo de accesibilidad lineal costera, y, hasta hoy, único criterio de organización para la implantación de actividades.

- Excesiva linealidad funcional de los nuevos asentamientos, donde la antigua carretera C-812 es el único elemento articulador.

- Debilidad estructurante e insuficiencia funcional de la trama viaria interior de la conurbación, y de las vías transversales de conexión interior-costa.

- Marginalidad del espacio costero, cuyo potencial de uso, recreo y equipamiento permanece inaprovechado.

- Se mantienen ociosas las oportunidades potenciales del Aeropuerto de Gran Canaria, la infraestructura de mayor capacidad dinamizadora de este área, cuyo desarrollo debía haberse aplicado desde hace tiempo a la generación de actividades cualificadas en el ámbito.

2.1.2. OBJETIVOS DE LA ACCIÓN TERRITORIAL

Este Plan Insular confiere a este ámbito territorial la condición estratégica que le corresponde por ser la sede con mayor aptitud de la isla para el desarrollo de los procesos más potentes e innovadores en los modos de uso del suelo, y para la implantación de las principales infraestructuras del transporte, actividades empresariales, logísticas, industriales y equipamientos de rango insular.

Ello requiere necesariamente consolidar y cualificar una de las conurbaciones residenciales de mayor potencia y dinamismo en la isla, cuyas deficiencias y carencias de estructura y servicios impiden ya afrontar su regeneración con los sólos enfoques y recursos de los

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

planes urbanísticos, en ausencia de una acción concertada e integrada para todo el ámbito.

Por tanto, el objetivo de la acción pública en este ámbito territorial es sentar los fundamentos de estructura y poner en marcha los procesos de consolidación y desarrollo para conformar un "territorio urbano de nueva condición" en el Este insular, reestructurando un ámbito territorial donde han dejado de ser reconocibles las pautas tradicionales de orden y equilibrio, sin que tampoco haya sido reordenado, hasta ahora, de modo acorde con el número de nuevos habitantes asentados, y con la potencia que sus instalaciones de comunicaciones e industriales.

El nuevo modelo territorial tratará de recrear en este ámbito un espacio urbano de nueva condición, donde convivirán elementos tradicionales con instalaciones innovadoras, núcleos urbanos ordenados con vacíos de actividad y de uso agrícola, donde el nuevo orden apto para el asentamiento no deje de hacer reconocible el orden tradicional de los asentamientos y de los fenómenos naturales.

La acción pública será necesariamente compleja, espacialmente extensa y dilatada en el tiempo y estará compuesta por intervenciones de índole variada. Será preciso recomponer las relaciones transversales entre núcleos tradicionales, nuevos asentamientos y costa, compensando mediante una estructuración transversal, según ejes y corredores perpendiculares a la costa, el funcionamiento excesivamente lineal del territorio apoyado hoy exclusivamente en la Autopista.

El nuevo modelo se apoyará también, para poder complementar la excesiva dominancia como eje territorial de la Autopista GC-1, en la prolongación de la nueva Circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria y su continuidad hasta El Doctoral como Cinturón Interior, que sea capaz de generar una gran malla territorial de relación entre los núcleos tradicionales, los asentamientos nucleados sobre la Autopista y los espacios costeros, evitando la marginalidad de cada uno de ellos y potenciando su diversidad: residencia permanente y actividades agrícolas en la misma franja a partir del Cinturón Interior; cultivos y actividades industriales en la zona intermedia; y explotaciones agrícolas con residencia permanente, y segunda residencia con dotación recreativa, en la costa.

La ordenación del área se ha de basar, en consecuencia, en una mallado de escala grande que organice una estructura de peine, cuyas transversales sean nuevos corredores urbanos generadores de actividades y usos, que induzcan, asimismo, la regeneración de la costa.

El reparto territorial de las actividades se organizará sobre la base de los tres polos preexistentes: corredor industrial de Telde, Zona aeroportuaria, y polígono de Arinaga.

En el corredor de Telde, la estrategia de consolidación y regeneración requerirá la cualificación y dotación de servicios a las zonas industriales, y la ampliación puntual de actividad en el Goro y Salinetas.

En relación con el Aeropuerto, se tratará, en primer lugar, de asegurar su capacidad para un horizonte de plazo limitado, objetivo que viene obligado por su condición de aeropuerto insular, precisamente en una isla de muy limitadas oportunidades para la instalación de este tipo de infraestructuras. El área en torno al Aeropuerto asumirá actividades directa e indirectamente vinculadas al uso e imagen aeroportuarios, creándose un espacio integrado de actividades logísticas

EXPOSICIÓN PUBLICA PLENO: 13 DIC 2001 AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de Dic de 2001
Firma
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

vinculadas al transporte aéreo direccionales y dotacionales.

Para consolidar y desarrollar el polo Sur de actividades en este ámbito, en Arinaga, han de establecerse las modificaciones y ampliación que precise el Polígono industrial para desempeñar un rol renovado en un área en reactivación. Requerirá tanto recualificación de su infraestructura, como ampliación de su superficie, que deberá ser concebida con nuevos parámetros funcionales, ambientales y de imagen, así como dotarse de normativa urbanística flexible y modular acorde con el nuevo tipo de espacios que hoy demandan las empresas y las nuevas actividades logísticas que, por su posición geográfica en la isla, deberá asumir.

Respecto a las comunicaciones portuarias, en este enclave de actividades logísticas, se tratará de contribuir a la integración del puerto de Arinaga en el espacio de la producción, y relacionarlo adecuadamente con las demás infraestructuras de comunicaciones, resolviendo satisfactoriamente sus accesos y conexión al polígono industrial, dotándolo de las zonas o plataformas de servicios que precise, asegurando, en suma, su sinergia con las instalaciones industriales y de transporte.

En relación con los Espacios Naturales se establecen los siguientes objetivos:

- Protección de los enclaves litorales terrestres y marinos de alto valor natural (Arinaga, Gando, El Burrero, Tufia, desembocadura del Barranco de Tirajana, Roque de Melenara).

- Control de vertederos, escombreras y extracciones ilegales, y restauración de las áreas afectadas, en particular las zonas de extracción de arenas de la montaña de Arinaga.

2.1.3. ESTRUCTURA PROPUESTA PARA EL ÁMBITO

El objetivo básico de estructuración territorial del ámbito requiere la complementación de la función vertebradora que hoy soporta en exclusiva la Autopista GC-1, mediante un sistema más complejo de vías y redes, de modo que el actual sistema ramificado, de instalaciones y asentamientos colgados de la autopista, se integre en una *macro-malla* territorial.

Para ello se dotará al ámbito de un corredor complementario formado por una nueva carretera de trazado y cotas próximas a las actuales C-812 y C-816, que eventualmente se superponga a ellas en determinados tramos, como prolongación de la Circunvalación de Las Palmas, enlazando Telde con Ingenio, siguiendo por Agüimes, pasando por el Oeste de la conurbación Arinaga-El Doctoral, hasta incorporarse a la GC-1 entre El Doctoral y Juan Grande. Para *mallar* este ámbito litoral se dispondrán cuatro vías transversales de conexión entre el Cinturón Interior y la costa:

- La conexión por Jinamar entre la Circunvalación y la GC-1.

- La carretera de Telde a La Garita.

- La carretera que resulte por mejora de trazado y capacidad de la C-812, que conecta el área interior del término de Telde con el Aeropuerto.

- La carretera que resulte por mejora de la C-815 entre Agüimes y el Polígono de Arinaga.

Objetivos y Criterios de Actuación recogidos en el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PIOT de Gran Canaria 1.998

ANEXO

Este esquema se refuerza con otras vías articuladoras de menor rango:

- En Telde, la carretera litoral, desde La Garita a Salinetas, como vía estructurante de la ordenación en la costa de los núcleos urbanos y de sus crecimientos.

- En Ingenio, Agüimes y Santa Lucía, la C-812 entre El Carrizal y Juan Grande, que deberá adquirir el carácter de Avenida de enlace entre núcleos residenciales.

- Las circunvalaciones Este y Oeste de la conurbación Cruce de Arinaga- El Doctoral.

- Las vías transversales en los llanos de Arinaga, de conexión interior-costa.

- La Avenida de enlace entre Ojos de Garza y el Parque de actividades económicas.

- El eje de conexión del Aeropuerto y el Parque de Actividades.

En el pautado territorial que organizan las vías de mallado territorial aparecen cinco grandes piezas entre Las Palmas y Arinaga:

a) El corredor costero-industrial y residencial de Telde, vinculado a su capital municipal.

b) El conjunto del Aeropuerto y el Parque de Actividades Económicas de Gran Canaria.

c) El espacio esencialmente vacío entre el Aeropuerto y Arinaga, de imagen determinada por los espacios natural y agrícola de los Espinales en el entorno de la montaña del cono de Arinaga, articulado urbanísticamente por los núcleos de Ingenio, El Carrizal y Agüimes.

d) El Polígono Industrial y el área portuaria de Arinaga.

e) El espacio conurbano entre los cruces de Sardina y El Doctoral, en el término de Santa Lucía.

2.2. ACCIONES ESTRUCTURANTES

a) Infraestructurales

2A1 Cinturón Interior que conecta la Circunvalación de Las Palmas con la de Telde, para continuar hacia el Sur por traza sensiblemente semejante a la de las C-812, C-815 y C-816, hasta El Doctoral, incorporándose a la GC-1 entre éste y Juan Grande.

2A2 Acciones sobre la Autopista GC-1:

· Desvío de la traza en el Aeropuerto para circunvalar su prevista ampliación de 500 m. hacia el Este.

· Nuevos accesos al Aeropuerto y al Parque de Actividades de Gran Canaria.

· Compleción del enlace con la C-812 y la Base Aérea de Gando.

2A3 Conexiones tranversales conformadoras de la malla de rango insular, complementaria de la GC-1 y del Cinturón Interior:

· Entre la Circunvalación Tangencial de Las Palmas y la GC-1 en Jinamar.

· Entre la Circunvalación de Telde y la costa en La Garita.

· Desdoblamiento de la C-812 entre el interior del término de Telde y el nudo de la Base Aérea en la GC-1.

· Desdoblamiento de la C-815 entre Agüimes y Arinaga.

2A4 Carretera litoral en Telde, uniendo los núcleos costeros entre La Garita y Salinetas, como vía estructurante de desarrollo.

2A5 Mejora de la C-812 entre El Carrizal y el núcleo de Arinaga, y regeneración como Avenida de enlace entre núcleos urbanos.

2A6 Vía de servicio, u otro tipo de conexión logística potente y directa, entre el Polígono Arinaga, el Aeropuerto (zona de carga aérea) y el Parque de Actividades de Gran Canaria.

2A7 Corredor ferroviario de transporte público.

El trazado de este sistema, que se prevé organizar entre Las Palmas y Maspalomas, será resultado de los estudios que, en desarrollo del Plan Insular, se realicen. En el ámbito territorial de Telde se analizarán tres alternativas, según se prevé en la Sección V de este Plan, sobre Gestión y Desarrollo del Plan Insular:

a) Trazado coincidente con la Autopista GC-1 (requerirla trazado en viga sobre pilas en la mediana de la autopista).

b) Trazado intermedio en el espacio trasero del continuo industrial del borde Este de la Autopista.

c) Trazado en proximidad y paralelo a la carretera costera entre La Garita y Salinetas, reincorporándose al corredor de la autopista al rebasar El Goro para su aproximación al área de terminales del Aeropuerto y del Parque de Actividades.

En el citado estudio de demanda, trazado y características del sistema, se evaluarán estas alternativas.

En los municipios de Ingenio, Agüimes y Santa Lucía, su trazado será aproximadamente coincidente con la Autopista GC-1.

2A8 En todo el recorrido ferroviario previsto se han seleccionado áreas indicativas para localización de estaciones de viajeros en las zonas: Aeropuerto (Terminales de pasajeros y Parque de Actividades), Polígono Arinaga y Conurbación entre los cruces de Sardina y El Doctoral, cuya posición deberá ser resuelta en el Estudio para la implantación del sistema.

2A9 Sistema aeroportuario: Crecimiento del área aeroportuaria hacia el Oeste, en extensión lineal de 500 m. desde su perímetro actual, para incremento de capacidad operativa, mediante nuevas terminales de pasajeros y carga, plataformas de estacionamiento de aeronaves y servicios, así como zonas de actividades logísticas y otras vinculadas al transporte aéreo, todo ello de acuerdo con el Plan Director del Aeropuerto.

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
GOBIERNO DE CANARIAS COMISIONES INSULARES LAS PALMAS

2A10 Previsión máxima de suelo para dotación de una segunda pista de aterrizaje y despegue de aeronaves, que el Plan Insular establece como área máxima de cautela y reserva, que será, en su día, parcialmente desafectada de tal limitación de destino, cuando la administración aeroportuaria, en la aprobación del instrumento de planificación sectorial correspondiente, establezca la reserva que definitivamente haya de destinarse a la finalidad prevista.

La selección definitiva del área de reserva deberá considerar los posibles impactos de carácter ambiental y paisajístico, así como el socioeconómico por afección territorial y acústica a los núcleos de población existentes. Asimismo deberán considerarse las implicaciones de la eventual localización de una Base Naval en la zona.

2A11 Sistema portuario:

- Puerto comercial de Arinaga.
- Zona de servicios y logística vinculada.
- Acceso al Puerto.

El Plan establece un área cautelar para estudiar y resolver la implantación de servicios y los accesos al Puerto.

2A12 Eje de conexión intermunicipal entre El Carrizal, Ingenio y Agüimes, y el sistema de vías territoriales.

2A13 Eje estructurante Ingenio - El Carrizal - El Barrero, complementado con el eje principal de El Carrizal.

2A14 Eje litoral de El Barrero, Guayadeque y La Dueña.

2A15 Ejes transversales estructurantes de Santa Lucía en los llanos de Sardina y Arinaga, de conexión entre el espacio conurbano y los enclaves costeros.

2A16 Eje litoral de Santa Lucía.

2A17 Circunvalación del espacio conurbano entre Sardina y El Doctoral.

b) Áreas de Interés Insular

2A18 Reconversión del Puerto de Salinetas y área estratégica vinculada.

Tendrá como objetivo su recuperación como apoyo al desarrollo y funcionamiento del área industrial, incorporándose a esta función como centro de servicios el área colindante inmediatamente al Norte del puerto.

2A19 Parque de Actividades Económicas de Gran Canaria.

La actuación afectará al área de aproximadamente 250 Has. situada al Oeste del Aeropuerto, colindante con su ampliación, en la posición y con el esquema estructural indicado en el Plano 1/25.000 de este Plan Insular.

Los contenidos del Plan Especial que desarrolle esta actuación, con los objetivos enunciados en el epígrafe 2.1. de este Ámbito Insular, serán los que se establecen en la Sección V de este Plan Insular sobre Gestión y Desarrollo del Plan.

2A20 Ampliación hacia el Sur del Polígono Industrial de Arinaga, con los siguientes objetivos y previsiones:

APROBACIÓN PLENO 13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE
COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 de DIC de 2001
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

- Ajuste funcional y estructural, y adecuación a las previsiones deducidas de la implantación del puerto, resolviendo particularmente la conexión del puerto con el polígono, con la Autopista y con la C-812, y la constitución de una cabecera del Puerto para servicio y apoyo logístico.
- Ampliación del Polígono, concebida de forma tal que se vincule estructuralmente al mismo, de modo que el conjunto (puerto, polígono actual y ampliación) se cualifique para asumir actividades logísticas relacionadas con el movimiento de mercancías (almacenamiento, organización de las rupturas de carga), y concebida de modo que pudiera llegar a consolidarse como una zona mota para aquellos usos y para los servicios que demanda la propia actividad industrial (hostelería, oficinas, deportivos, áreas de descanso, sanitarios, bancarios, equipamiento social, etc.).

2A21 Corredor de expansión de actividades económicas de Arinaga sobre la C-812 en el término municipal de Agüimes. Las instalaciones productivas o terciarias se distanciarán de la Autopista GC-1, tendrán su acceso desde la C-812, y la pieza urbana resultante será de baja densidad y discontínua.

2A22 Área de actividades industriales, comerciales, dotacionales e institucionales de El Doctoral, situada entre Vecindario y el barranco de Tirajana, al Oeste de la Autopista GC-1.

2A23 Área de equipamiento deportivo del barranco de Tirajana. Se situará en la antigua área extractiva del barranco, fuera del espacio protegido del cauce. Se implantarán equipamientos de ocio y deportivos en el tramo adyacente al desarrollo urbano de Sardina. Es aconsejable la dotación de servicios de apoyo al turismo rural, nucleados por el curso alto del barranco.

2A24 En el corredor costero de Telde nucleado por el eje de la Autopista GC-1, se consolidarán los sectores ya urbanizados en las áreas industriales actuales, siguiendo criterios de calidad ambiental y funcionalidad, dotándolos de centros de servicios que modernicen, cualifiquen e incentiven la actividad económica, atendiendo a la imagen de los polígonos desde la Autopista.

La regeneración de los espacios industriales de borde de la Autopista requerirá:

- Rehabilitación de las áreas urbanizadas en los flancos de la Autopista, limitando el crecimiento de las áreas residenciales.

- Prever el crecimiento de áreas industriales y su complementación con nuevos espacios productivos, como gráficamente se expresa en el Plano E 1/25.000 de este Ámbito Territorial.

- Los espacios vacantes en los bordes de la Autopista se destinarán preferentemente a dotaciones y servicios, con predominio paisajístico del espacio libre. El paisaje de la Autopista evitará conformarse como continuo edificado, por no ser pertinente la imagen de *calle-corredor* para esta vía de escala insular. Por tanto, las nuevas ocupaciones en sus bordes, que ordenará el Plan Especial, lo serán predominantemente mediante instalaciones y edificios aislados, con protagonismo del espacio libre o verde, conformando una escena urbana de rango metropolitano, como demanda el carácter y la escala insular de esta vía de comunicación.

- No se añadirán nuevas áreas residenciales en las proximidades de la Autopista, tanto por las aludidas razones de imagen y rango de la vía, como por obvios motivos de impacto ambiental y sónico sobre la residencia.

- Se ampliarán los sectores industriales de El Goro y de Salinetas.

2A25 Parque suburbano Telde-Jinamar.

Al Norte del ámbito, entre el Cinturón Interior y la Autopista, se propone un parque ubano, dotaciones deportivas, espacios equipados y servicios, configurando una dotación cualificadora entre el polígono de Jinamar y la ciudad de Telde. Se respetará el cauce del barranco y su desembocadura como espacios libres de edificación. La dotación se completará con un Parque en la desembocadura del barranco, en estrecha relación y con accesibilidad del área equipada antes descrita.

2A26 Reconversión y nuevo acceso al Puerto de Salinetas (antiguo "Muelle de la CINSA") para incorporarlo al desarrollo del área industrial.

2A27 Área de oportunidad para desarrollo residencial de Bahía de Pozo Izquierdo.

2A28 Área de equipamiento territorial de Pozo Izquierdo.

2A29 Área de equipamiento territorial de La Mareta.

2.3. DIRECTRICES E INSTRUCCIONES

2D1 El conurbano costero de Telde, entre La Garita y Salinetas, se consolidará con nuevos desarrollos, adecuados morfológicamente al pautado territorial de núcleos y vacíos que hoy caracterizan a este territorio.

2D2 Dotaciones y espacios libres de protección nucleados por el eje urbano de relación entre El Carrizal e Ingenio.

2D3 Contención de crecimientos para protección paisajística de las terrazas del Barranco de Guayadeque.

2D4 Control de crecimiento del núcleo costero de Arinaga, en equilibrio con el borde del espacio natural protegido.

2D5 Crecimiento regular de Sardina, incluido en el pautado de la nueva malla territorial.

2D6 Protección de barrancos y sus bordes para garantizar su preservación de procesos de urbanización y edificación, manteniéndose en cultivo las zonas agrícolas preexistentes.

Los barrancos transversales, que pautan el territorio entre el Cinturón Interior y la Autopista, tendrán la consideración de espacios naturales de valor paisajístico y, además, contribuirán a la ordenación formal y al uso del territorio como canales de vinculación entre la Costa y el Interior. Para ello, se sugiere disponer vías locales en los bordes de algunos de los barrancos, creando una permeabilidad difusa entre la costa y la capital municipal.

2D7 Península de Gando.

2D8 Área de desembocadura del barranco de Guayadeque.

2D9 Espacio en torno al Monumento Natural de Arinaga, y sitio de interés florístico y faunístico circundante, así como piezas de suelo agrícola productivo entre éstos y la Autopista.

2D10 Áreas agrícolas de valor estructurante.

2D11 Espacio libre estructurante, incluido en la ordenación territorial entre el Polígono Industrial y su ampliación.

2D12 Espacios libres para protección de la franja costera, y para permeabilizar y dar continuidad al espacio agrícola de los llanos de Arinaga hasta la costa, entre las Bahías de Formas y de Pozo Izquierdo.

2D13 Áreas agrícolas de valor estructurante en los llanos de Arinaga.

2D14 Protección hidrológica y paisajística, y regeneración ambiental del Barranco de Tirajana.

2.4. ACTUACIONES EN EL ESPACIO NATURAL

Aún siendo objeto de regulación específica en la Sección IV del Plan Insular, se sintetizan aquí las actuaciones correspondientes a los espacios naturales de este Ámbito, que en todo caso habrán de adoptarse como marco de referencia para toda acción de desarrollo de las previsiones de ordenación de este Ámbito.

- **Ampliación del área protegida de Arinaga (A.P.I. nº 14)**

El Monumento Natural de Arinaga, al que se le concede además *prioridad 1* para su planificació, protege un sector reducido de un espacio costero de gran interés geomorfológico y biológico de Arinaga.

Se propone como Área Insular Protegida y Área de Sensibilidad Ecológica. Deberá abordarse la ampliación de los límites del actual Espacio Natural Protegido, a la vez que se reclasifica dentro de una figura de protección más acorde con sus valores naturales y amenazas presentes (sitio de interés científico, reserva natural). Podrá considerarse la inclusión del área marina inmediata, promoviendo la creación de un E.N.P. de naturaleza mixta marítimo-terrestre (parque natural sería más recomendable entonces).

- **Protección del área de El Cabrón (Agüimes)**

Los fondos marinos de Arinaga cuentan con valores biológicos importantes que han justificado más de una propuesta de protección. El área de interés marino abarca desde la Punta de Los Cuervitos hasta la Punta de Las Salinas, adentrándose en el mar hasta la cota batimétrica de los 100 m.

Se compatibilizará la conservación de este área con los abundantes usos de que es objeto (pesca profesional y deportiva, buceo, mariqueo, windsurfing, navegación deportiva, baño, etc.), regulando particularmente el buceo deportivo con escafandra, actividad que sin duda tiene una incidencia importante sobre el medio natural, y evitando el impacto irreversible que supondría aprobar las propuestas de urbanización del litoral terrestre o de construcción de puertos.

- **Protección del área de la península de Gando (A.I.P.n º 12) y área marina de Gando**

La pequeña península de Gando conforma un sistema costero de arenales, dunas y acantilados, con un alto valor florístico, faunístico, geomorfológico y paisajístico.

Se propone como Área Insular Protegida.

El área marina que abarca desde la Punta de Alarcón hasta la Punta de El Burrero, incluyendo el Roque de Gando (Sitio de Interés Científico del Roque de Gando, LENAC, 12/1994) y la Baja de Gando adentrándose en el mar hasta la cota batimétrica de los 100 m., tiene también un gran interés biológico, lo que justificaría la creación de otro espacio natural protegido de naturaleza marítimo-terrestre.

- **Ampliación del área protegida de Tufía (A.I.P. nº 23)**

El Sitio de Interés Científico de Tufía protege buena parte de una importante comunidad psamófila rica en endemismos. Se propone este pequeño sector, que va desde el extremo norte del S.I.C. hasta Punta Tufía, como Área Insular Protegida, quedando a juicio de la administración competente considerar la ampliación del límite del S.I.C.

- **Protección de El Burrero y de la desembocadura del Barranco de Guayadeque (A.P.I. nº 24)**

El pequeño enclave de El Burrero y la desembocadura del Barranco de Guayadeque constituye otro fragmento de lo que fuera el antiguo área de distribución de *Convolvulus caput-medusae*, y también se propone como área insular protegida.

- **Protección de la desembocadura del Barranco de Tirajan (A.P.I. nº 20)**

El tramo litoral de la desembocadura del barranco de Tirajana, Pozo Izquierdo y Tenefé, alberga dos poblaciones de *C. caput-medusae*, charcas intermareales y salinas de interés para las aves migratorias y constituye, además, un área potencial de saladar. Buena parte de este área se encuentra prevista para equipamientos e infraestructuras (sistemas generales) en el planeamiento vigente, debiendo dedicarse, cuando menos, a equipamientos compatibles (zona recreativa, parque) y evitarse crecimientos o cualquier otra actuación de impacto (extracciones) en el resto del área de interés.

- **Protección del Roque de Melenara**

Otro enclave marino de gran interés biológico es el entorno del Roque de Melenara o Roque de Taliarte (Telde). Se propone como área marina a proteger el propio Roque y su perímetro en un entorno de 100 m., de tal forma que queden englobados una baja cercana y la plataforma rocosa comprendiat entre Rincón de los Caballeros y Punta de la Cueva. Se recomienda la figura de *reserva natural especial*.

2.5. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para la ejecución de las acciones y aplicación de las directrices previstas en este Ámbito Territorial, se estará a lo dispuesto sobre *Instrumentos de Planificación de Desarrollo* y sobre *Programas de Actuación* en los Capítulos 7 y 8 de la Sección V de este Plan.

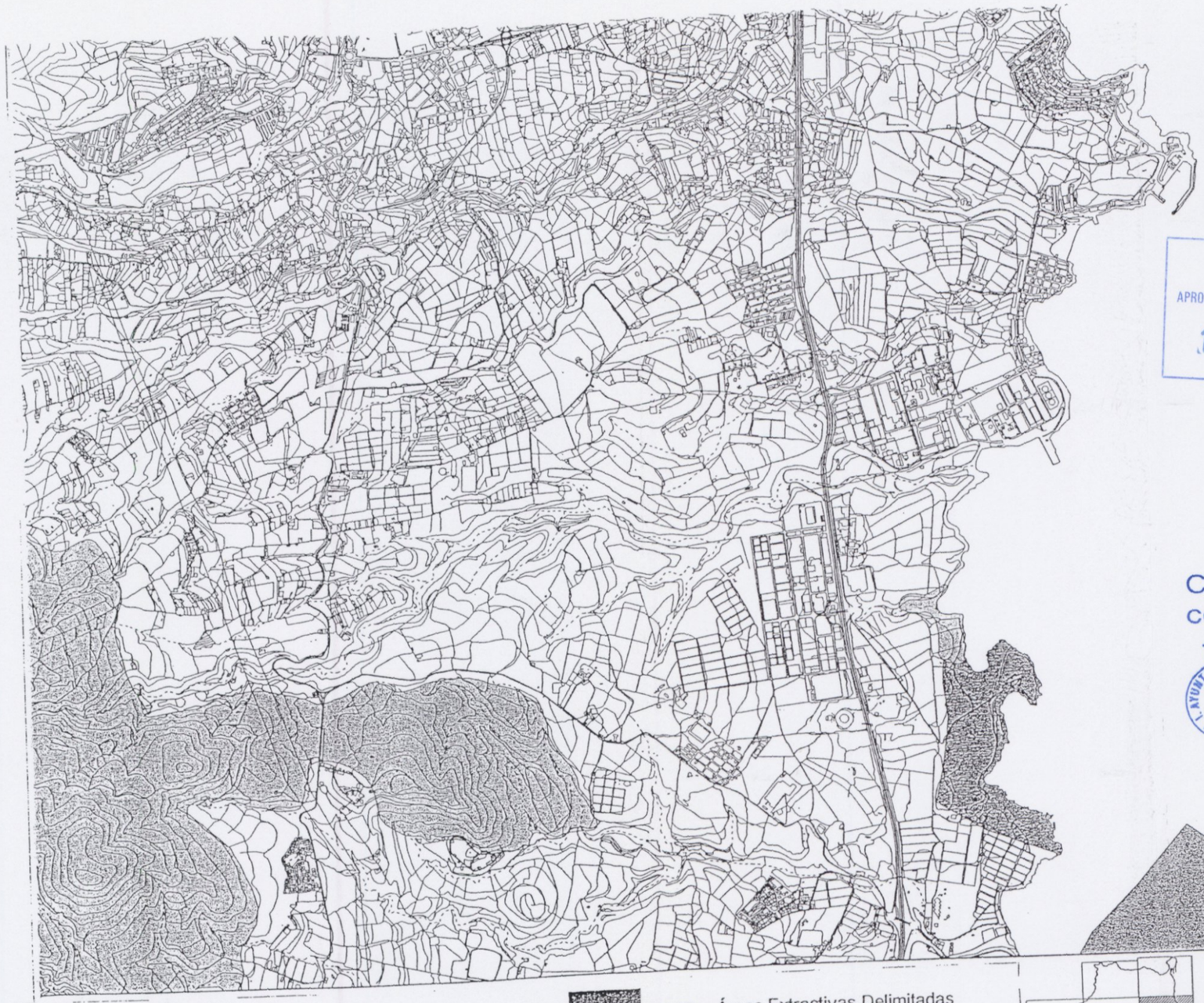
En este Ámbito podrán aplicarse para el desarrollo de sus previsiones los instrumentos cuya aplicación se acuerde en su momento, en la forma prevista en los párrafos 7.1 y 7.2 del Capítulo 7 referido. En todo caso, en este Ámbito Territorial se desarrollarán los Planes Especiales que le corresponda de entre los relacionados en el párrafo 7.3. del mismo Capítulo, y los Programas de Actuación que territorialmente le afecten, de los relacionados en el párrafo 8.1. del mencionado Capítulo 8 de la Sección V.

APROBACIÓN PLENO 13 DIC. 2001 El Secretario

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

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

Objetivos y Criterios de Actuación recogidos en el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PIOT de Gran Canaria 1.998 **ANEXO**



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
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de .....
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

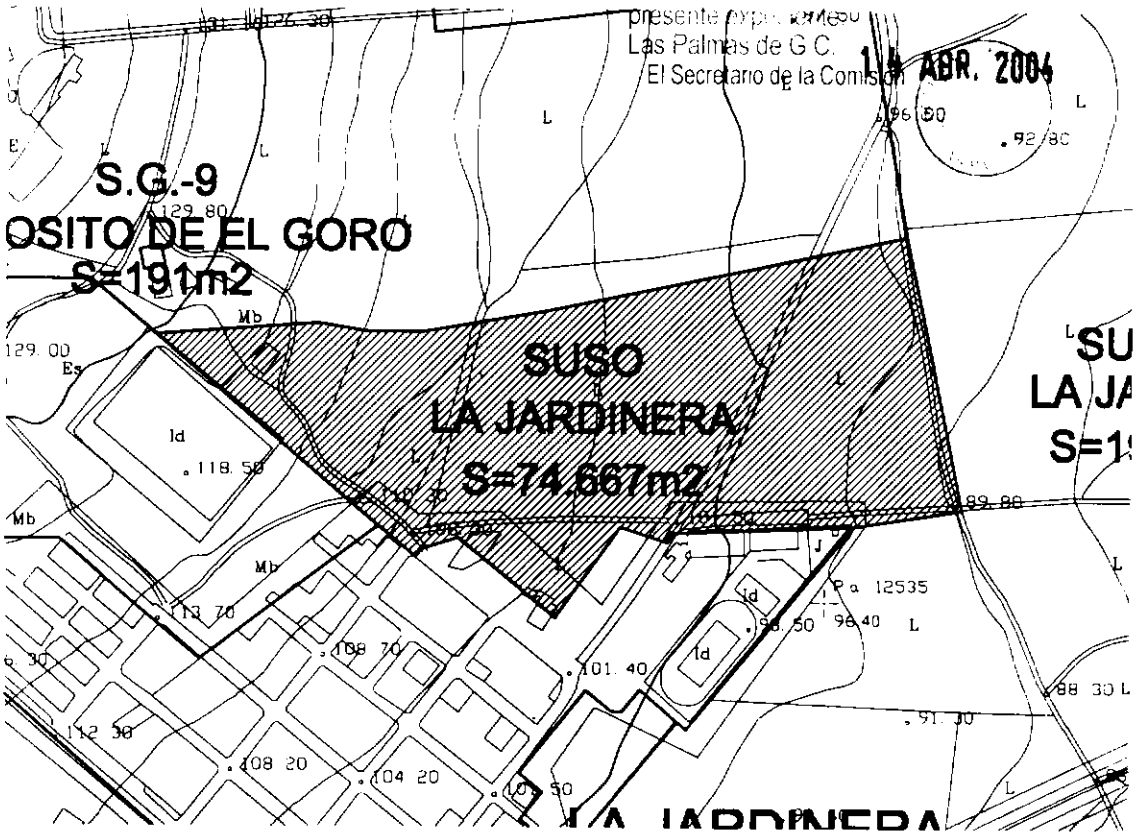
0031

ANEXO

Ámbitos de protección contenidos en el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PIOT de Gran Canaria. 1998

UNIDADES DE ACTUACION. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO			
SITUACION	**DENOMINACION**	**PLANO**	**ESCALA**
JARDINERA	SUSO 12		

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



Nota: Se trata de un sector de propiedad municipal para el Programa de Reinstalación de Industrias

	SUPERFICIE DEDICADA A CADA TIPO										
SUP. TOTAL	**B1**	**B2**	**H**	**I**	**E.LIBRE**	**SUPERFICIE CONSTRUID**		**OCUP.**	**AP. TOTAL**	**AP. MEDIO**	**AP. PRIVADO m² SUELO**
74.667	1.534	1.296	27.640	9.670	12.300	48.903		0,45	0.65	0.65	
DESARROLLO		**ETAPA**					**SIST. EJECUCIÓN**				
Proyecto Urbanización		1º Cuat.					PRIVADO				

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA
ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, ARQUITECTOS

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
El Secretario, M.I. AYTO. DE TEJEDE SECRETARÍA

S.G.-9
DEPOSITO DE EL GORO
S=191m2

ZONA VERDE
S=4.314m2

B2
S=1.296m2

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
U.A. LA JARDINERA-2
S=37.040m2

ZONA VERDE
S=835m2

B1
S=1.534m2

S=1.534m2

S=1.149m2

S=1.534m2

H

S.U.S.0
LA JARDINERA
S=74.667m2

H
S=9.648m2

S=923m2

S=1.011m2

S=888m2

S=977m2

S=1.099m2

S=623m2

H
S=15.422m2

SUSNO
LA JARDINERA
S=194.691m2

ZONA VERDE
S=6.423m2

B1
P.M.S.

EQUIPO ESCOLAR

IGLESIA

PLAZA

LOCAL SOCIAL

U.A. LA JARDINERA-1
S=5.625m2

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

CALLE SOCRATES
CALLE HIPOCRATES
CALLE PLATON
CALLE HOMERO
CALLE JULIO CESAR
CALLE CICERON
CALLE ARISTOTELES
CALLE SENECA

I - ESPECIAL INDUSTRIAL
H - ESPECIAL INDUSTRIAL
B1 - RESIDENCIAL 3 PLANTAS
B2 - RESIDENCIAL 2 PLANTAS
ESPACIOS LIBRES

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
LA JARDINERA - 12

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES escala: 1/ 2.000

Nº 1

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
El Secretario, M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

S.G.-9
DEPOSITO DE EL GORO
S=191m2

ZONA VERDE
S=4.314m2

B2
S=1.296m2

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
U.A
LA JARDINERA-2
S=37.040m2

S.U.S.0
LA JARDINERA
S=74.667m2

H
S=9.648m2

H
S=15.422m2

I
S=1.149m2

I
S=1.534m2

I
S=1.534m2

I
S=923m2

I
S=1.011m2

I
S=888m2

I
S=977m2

I
S=1.099m2

I
S=623m2

ZONA VERDE
S=835m2

B1
S=1.534m2

ZONA VERDE
S=6.423m2

B1
P.M.S.

SUSNO
LA JARDINERA
S=194.691m2

EQUIPO ESCOLAR

IGLESIA

PLAZA

LOCAL SOCIAL

U.A
LA JARDINERA-1
S=5.625m2

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

B1

I - ESPECIAL INDUSTRIAL

H - ESPECIAL INDUSTRIAL

B1 - RESIDENCIAL 3 PLANTAS

B2 - RESIDENCIAL 2 PLANTAS

ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
LA JARDINERA - 12

PLANO: ORDENANZAS

Nº 2

escala: 1/ 2.000

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

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC. 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

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

EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Telde

M.I. Ayuntamiento de Telde Diciembre 2001

PARTE III. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (E.E.)

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

1. Definición.

Constituyen este tipo de Equipamientos aquellos espacios del territorio municipal ligados a la autovía GC-1 que se encuentra en estos momentos en proceso de transformación, sin que posean el grado de control y ordenación adecuados para un espacio de tal importancia estratégica; es por ello que la Adaptación del Plan General se plantea establecer dicho control desde la iniciativa pública a través del establecimiento de conciertos con los particulares que permitan la ordenación de esta franja espacial; para lograr este objetivo se plantea esta franja como elementos de la estructura del Plan de iniciativa mixta, de colaboración entre lo público y lo privado, sujeta a Plan Especial específico de cada uno de los sectores señalados. Dada la particular situación estratégica de estos equipamientos estructurantes situados a lo largo de la GC-1, el Ayuntamiento de Telde ha tramitado y aprobado un Plan Especial conjunto que ordena fundamentalmente los aspectos formales y perceptivos de la franja clasificada como tal. En todo caso, estos Equipamientos se someterán a las condiciones específicas de tratamiento establecidas a tal fin.

2. Clasificación.

La totalidad de estos equipamientos se asimilan por esta Adaptación del Plan General al sistema general de espacios libres y deportivos (E.E.1-3), estableciendo una compatibilidad para la participación de la iniciativa privada mediante la introducción de un uso conteniendo aprovechamiento, siendo este el uso básico que se pretende para los mismos; no obstante lo anterior se especifica en listado aparte una serie de usos lucrativos así como su aprovechamiento al objeto de que los mismos permitan la obtención para uso público de aquél.

COTEJADO: Concuerda con el original
Telde, a 14 de DIC de 2001
Firma
AYUNTAMIENTO DE TELDE

3. Desarrollo.

Los equipamientos de este tipo se desarrollarán en todos los casos mediante la figura de Plan Especial, excepto que el presente Plan General incorpore la ordenación pormenorizada del mismo, en cuyo caso se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. Dicho Plan Especial se desarrollará por iniciativa la pública municipal, admitiéndose la participación de la iniciativa privada siempre mediante concierto o convenio con el Ayuntamiento. La obtención del suelo para éstos se realizará por expropiación con carácter general, pudiéndose en caso de concierto previo para el desarrollo del mismo, cambiar su obtención a Compensación por Convenio, sin que esto signifique modificación de la Normativa de la Adaptación del Plan General.

4. Condiciones especiales de tratamiento del frente de la GC-1.

En el desarrollo de los equipamientos estructurantes situados a lo largo de la GC-1, a fin de que la utilización de la citada franja no obstaculice la recalificación de dicho espacio ni permita la ocupación indebida del borde viario, se establecen, con carácter de determinación las condiciones específicas siguientes:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
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

a) Los volúmenes edificados que alcancen la máxima altura permitida (9 m.) se localizarán a una distancia mínima de 100 m. a partir de la línea blanca de la autopista.
b) En la franja comprendida entre los 50 y 100 m. a partir de dicha línea blanca, la altura máxima de la edificación será de 2 plantas de altura o 6,5 m; sólo se podrá ocupar con edificación un máximo del 10% de dicha franja.
c) La totalidad del espacio comprendido entre la línea blanca y la línea de 100 m. antes definida, tendrá como uso básico el de arbolado y espacios libres, permitiéndose únicamente en la misma la localización de vías de servicio y elementos accesorios de la red viaria, sin menoscabo de lo apuntado en el apartado b).
d) Los espacios libres y deportivos que conforman el uso básico de esta franja se organizarán con carácter unitario en espacios de un mínimo de 5.000 m² en los cuales sea inscribible un círculo de 75 m de diámetro.
e) La totalidad de los espacios dedicados a usos no edificados deberán tener un tratamiento de urbanización fundamentalmente arbolado y ajardinado.

5. Delimitación.

En la planimetría del Plan se incorporan las propuestas de delimitación precisa de este equipamiento estructurante; en principio se trata de una franja de 200 metros de profundidad a cada lado de la GC-1, y a partir de los 50 metros de servidumbre de la vía. El oportuno Plan Especial de desarrollo de cada uno de estos sistemas generales delimitará con mayor precisión el límite de fondo de la actuación al objeto de hacerlo coincidir con límites de parcela o bien con elementos físicos distinguibles en el espacio, que permitan el correcto deslinde de los mismos, admitiéndose una desviación máxima respecto de la superficie señalada en planos del 10%.

6. Régimen de usos.

A) Uso básico; tal como ya se ha dicho es el de espacios libres y deportivos, que en ningún caso podrá ser inferior al 20% de la superficie total ordenada.

B) Usos complementarios; se admiten aquellos usos de dominio público tales como el docente, camping, administrativo y servicios urbanos.

C) Usos compatibles; de acuerdo con el sector en que nos encontremos se admiten como compatibles con el uso básico los siguientes:

El Secretario
13 DIC 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.
Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión
COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC de ..... de .....
Firma
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

E. ESTRUC.	*SUPERFICIE m²*	*USOS COMPATIBLES*	*OCUPACION MAXIMA*
E.E.1-3-5	336.510	Equipamiento (*)	20% 0,2 m²/m².
E.E.1-3-B	55.515	Hotelero, Restauración	15% 0,4 m²/m².
E.E.1-3-C	39.011	Comercial	40% 0,5 m²/m².
E.E.1-3-G	37.760	Comercial, Restauración	25% 0,3 m²/m².
E.E.1-3-M	150.000	Industrial, Comercial	30% 0,4 m²/m².
E.E.1-3-T	100.000	Parque Tecnológico	45% 0,55 m²/m².
E.E.1-3-U	619.995	Residencial, Casa Club	5% 0,06 m²/m².
E.E.1-3-V	112.000	Social, Sanitario	10% 0,12 m²/m².
EE Cortijo	625.435	Campo de Golf, Casa Club	0.1% 0,01 m²/m².
Total	2.076.226		

* Según uso definido en las Normas Generales.

El Secretario
APROBACIÓN PLENO:
M.I. AYTO. DE TELDE
1 DIC 2001

La totalidad de edificaciones resultado de la aplicación de las compatibilidades antes mencionadas, deberá estar contenida en un máximo de 2 plantas de altura y una altura máxima de 9 m.

Todos estos usos deben ser seleccionados de acuerdo con la variable de alta calidad que se pretende para esta zona en concreto así, cuando se habla del uso industrial nos referimos a la industria especializada y de alta tecnología que justifique su instalación en este lugar, el uso de hotel viene referido a las nuevas formas de ocupación hotelera que se recogen en el apartado de usos.

D) Valoración de los usos que contienen aprovechamiento de apropiación privada.

Al objeto de establecer la participación de la Administración Pública Municipal en las plusvalías derivadas de los usos rentables que resultan compatibles con la Ordenación de estos Sistemas Generales, en razón de los aprovechamientos, y referidos al módulo vigente de V.P.O., en función del valor estratégico de esta zona, se determinan los siguientes coeficientes relativos al uso permitido en cada uno de los sectores.

Se entiende por gran superficie comercial aquella que cumpliendo con los requisitos que establece la vigente legislación en materia de ordenación de la actividad comercial puede encontrarse aislada en edificio exclusivo o bien ser una actividad más de las que puedan existir en un edificio en el que además de zonas comunes, galerías, aparcamientos etc.. puedan desarrollarse otras actividades comerciales diferentes.

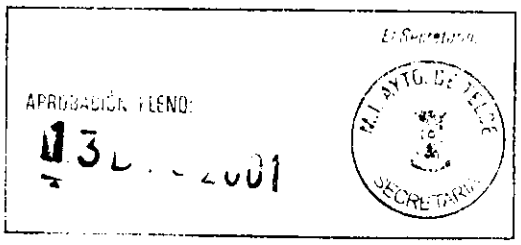
COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, ... de ... de ...
Firma.
M.I. AYUNTAMIENTO TELDE

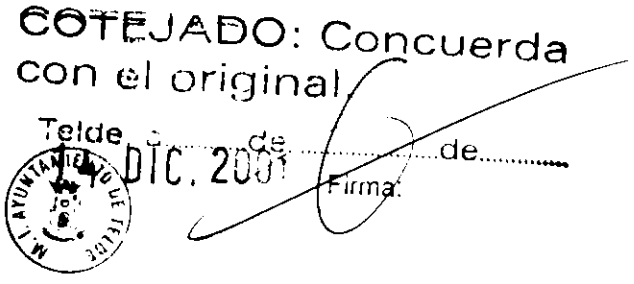
7. Coeficientes de ponderación de los usos

USO	COEFICIENTE DE USO
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL SIN UNIDAD ALIMENTARIA	**0,10 M.**
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL CON UNIDAD ALIMENTARIA	**0,15 M.**
INDUSTRIAL	**0,08 M.**
GASOLINERA	**0,12 M.**
ALMACENAJE	**0,08 M.**
ARTESANIA	**0,04 M.**
HOTEL	**0,12 M.**
PARQUE TECNOLOGICO	**0,08 M.**
APARCAMIENTO	**0,04 M.**
ZONAS DE EXPOSICION	**0,04 M.**

Donde **M.** es el Módulo por m² de superficie útil aplicable a las viviendas acogidas al R.D. 31/1978, que para el año 2.000 asciende a 113.275.- ptas.

En estos Sistemas Generales no podrá destinarse más de un 50% de la edificabilidad total de cada uno de ellos a Gran Superficie Comercial con unidad alimentaria, previa la clasificación y autorizaciones legalmente establecidas.





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 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

E.E.1-3-5 PARQUE MARÍTIMO DE JINÁMAR

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO

Telde, a 10 ENE 2003

COTEJADO: Concuerda con el original.

Firma

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 A[illegible]
El Secretario de la Comisión

EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES ESTRATEGICOS DE USO MIXTO

a) Parque Marítimo de Jinámar

Se trata del espacio comprendido entre Punta Piedra Caballera y la desembocadura del Barranco Real de Telde, territorio que fue objeto de expropiación por parte del Gobierno de Canarias y que, sobre el mismo se establece, desde esta Adaptación del Plan general la ordenación pormenorizada que permita su desarrollo posterior mediante Proyecto de Urbanización. La parte que afecta al municipio de Telde y que, por ello, viene incluida en la presente Adaptación, presenta la denominación de E.E.1.3.5. Parque Marítimo de Jinámar, con las siguientes determinaciones.

Equipamiento	E.E.1.3.5.
Superficie en m²	340.231 m²
Usos Compatibles	Parque Urbano, Terciario Comercial y de Ocio
Usos Incompatibles	
Edificabilidad	0.29 m²/m²
Edificabilidad global	98.500 m²
Ocupación Máxima	20%

El Plan General asume como propias las condiciones derivadas de la ordenación pormenorizada que se adjunta del Plan Especial del Parque Marítimo y por tanto este sector tiene la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO

Telde, a 10 ENE 2003

COTEJADO: Concuerda con el original.
Firma

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 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

INTRODUCCIÓN

Constituye el presente anexo de las Ordenanzas Municipales del Plan Operativo del Plan General de Telde, el documento que establece las condiciones de la ordenación pormenorizada de aquellos sectores de Suelo Urbanizable (SUSO), para los cuales el Plan General establece su ordenación a nivel de especificación suficiente para su desarrollo posterior mediante Proyecto de Urbanización únicamente.

Para ello es preciso aportar desde el Plan General las determinaciones que legitimen la actividad de ejecución de los usos previstos en la ordenación urbanística.

De acuerdo con el proceso de desarrollo del Plan General de 1.995, es posible distinguir dos tipologías de suelos de esta clase, de acuerdo con su origen; un primer grupo de estos SUSO lo integran aquellos sectores que provienen de alguna de las categorías de urbanizable del Plan anterior y que, aún no estando ejecutadas las obras de urbanización, cuentan con planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), al menos con aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, estando pendientes de la ratificación definitiva del expediente por la Corporación. Para estos Suelos Urbanizables el Plan General únicamente acompaña en su documentación la ficha normativa que sirve de determinación básica para la redacción de los Planes Parciales. A este primer grupo corresponden el PAU 3 y el 7a, aprobados definitivamente y el PAU 7b, en tramitación.

El segundo grupo lo componen aquellos suelos que corresponden a la estrategia global del Plan, como nuevos sectores de incorporación inmediata al proceso de desarrollo contenido en aquel, para ellos el Plan General incorpora, además de la ficha citada, la documentación de ordenación pormenorizada que justifique su categorización. A este grupo corresponden el sector 1 (Islagolf), el 2 (San Ignacio), el 1-3d (Ponce), el 1-3k (Salinetas), el SUP-4 I (La Vega), el PAU 10a (Silva) el Sector 12 (La Jardinera) y el Sector E.E.1-3-5 Parque Marítimo antes ordenado por el Plan Especial Parque Marítimo de Melenara.

AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALÍA DE URBANISMO

10 ENE 2003

COTEJADO; Concuerda con el original.
Firma

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 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

MEMORIA

1. Antecedentes

El 30 de Julio de 1.990 se aprobó un Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar sobre terrenos comprendidos entre la GC-1 y el mar a ambos lados de la delimitación municipal Las Palmas – Telde.

Los terrenos fueron expropiados a la entidad JINUR, S.L. y el Plan Especial debía ejecutarse por gestión pública con la finalidad de conservar y realzar los valores arqueológicos y botánicos localizados en su ámbito.

La necesidad de afrontar los costes de expropiación, unida a los costes de la rehabilitación territorial perseguida, determinaron un cambio de criterio de planeamiento en el sentido de compatibilizar la protección de determinados ámbitos con el reconocimiento en otros de usos lucrativos a cuyo cargo se pudiera acometer la financiación del Plan.

El 8 de Octubre de 1.998 el Gobierno de Canarias autorizó a su Consejería de Política Territorial a suscribir un Convenio Urbanístico con los titulares de los derechos expropiatorios, a la sazón la entidad Promociones Homeras, S.L., por el cual esta entidad se comprometió a financiar las obras de urbanización necesaria para el logro de los objetivos del Plan hasta un importe de 3.000 Millones de Pesetas, incluido en esta cifra los derechos expropiatorios con sus intereses y la recuperación de plusvalías legalmente exigibles.

Promociones Homeras, S.L. obtuvo en el Convenio el reconocimiento de derechos edificatorios hasta una cuantía de 125.000 m2 de edificación comercial y recreativa, a cuyo efecto la Consejería acometió la Revisión del Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar, que fue aprobada con fecha 5 de Julio de 1.999.

El Ayuntamiento de Telde manifestó su disconformidad con la cuantía de los aprovechamientos asignados por la Revisión del Plan Especial en el municipio,

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

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 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

superiores a los admitidos en el Plan General Municipal, y reclamó la cesión legal del 10% de los mismos, estimándose parcialmente el recurso mediante O.D. de 20.3.2000, que estableció los aprovechamientos lucrativos en el ámbito del Plan.

La presente Ordenación sustituye a la Revisión de Plan Especial del Parque Marítimo de Jinámar (RPEPNJ) en la parte del mismo que forma parte del Municipio de Telde, fijando los aprovechamientos y manteniendo en lo esencial el resto de las características detalladas de la ordenación propuesta en la RPEPMJ, tal como se recogen en los documentos adjuntos.

Los terrenos tienen una superficie de 340.231m2 y se encuentran clasificados en el Plan General como Equipamiento Estructurante 1-3-5, Parque Marítimo de Jinámar, y clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, asignándole una edificabilidad de 0,28 m2/m2 y un aprovechamiento de 0.29 m/m2 al contabilizar 5000m2 de aprovechamiento para los 1000 m2 edificables del Parque Acuático.

2. Información Urbanística

La situación de los terrenos, sus valores arquitectónicos y botánicos, y el estado actual de los mismos han sido tratados en extenso en el tomo de Información de la RPEPMJ, que a estos efectos se da aquí por reproducida como anexo al presente Plan.
En síntesis, dentro del Municipio de Telde se valora básicamente la existencia de dos yacimientos arqueológicos que se encuentran actualmente parcialmente vallados y delimitados en la ribera norte del Barranco Real de Telde, el denominado de Las Brujas, junto a la GC-1 y el de La Restinga, en el promontorio comprendido entre la desembocadura del citado Barranco y la Playa de Boca Barranco.

En el frente litoral del mismo promontorio existe una hilera de construcciones marginales y chabolas que quedan fuera de ordenación.

El resto de los terrenos se encuentran baldíos y muy alterados respecto a su morfología original por su pasada utilización como cantera y otros movimientos de tierras.

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

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 ABR. 2003
El Secretario de la Comisión

Su acceso se efectúa por el enlace del Polígono de Jinámar a la GC-[illegible] un acceso secundario junto al Yacimiento de Las Brujas, sobre el Barranco Real.

Las especies vegetales localizadas en la RPEPMJ dentro del ámbito de Telde son:

		Categoría de protección
Frankenia ericifolia	:	Ninguna
Zygophyllum fontanesii (Uvilla de mar)	:	Orden de 20/2/1991
Tamarix canariensis (Tarajal)	:	"
Tragenun moquinii (Balacon)	:	"
Chenoloides tormentosa (Salado lanudo)	:	Ninguna
Atriplex rosea	:	"
Atriplex semibaccata	:	"
Atriplex glauca (Saladillo)	:	"
Mesembryanthemun (Barrilla)	:	"
Suaeda vermiculata (Mato moro)	:	"
Polycarpea nivea (Salado blanco)	:	"
Launacea arborescens (Aulaga)	:	"
Suaeda vera (Cañamete)	:	"
Heliotropium ramosissium (Canellera)	:	"
Astydamia latifolia (Acelga de mar)	:	"

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

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 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

3. Objetivos y criterios de la ordenación

Con arreglo a los antecedentes resumidos, los objetivos de la ordenación en cuanto a la protección se refieren básicamente a las preexistencia arqueológicas, para su recuperación y puesta en valor.

La clasificación del suelo en distintos parques temáticos tiene por objeto identificar y diferenciar los valores predominantes de cada área y sus usos principales y complementarios dentro de una concepción general de parque litoral desarrollado en torno a los terrenos transformables y edificables, conforme se recoge en el plano número 2 de ORDENANZAS incluido en esta ficha.

Los criterios de actuación dentro de cada una de estas áreas se remiten a lo detallado en el RPEPMJ, que a tales efectos se integra en el presente Plan general en todo cuanto no lo contradiga.

4. Parcelario

En ejecución del planeamiento anterior y del Convenio referenciado en el apartado 1 fueron liberadas de la expropiación y asignadas a las entidades titulares de los derechos expropiatorios tres parcelas de 92.396,88m2, 22.045 m2 y 2.645 m2 con aprovechamientos de 83.386m2 construidos, 5.000 m2 construidos y 264 m2 construidos respectivamente.

Estas parcelas se conservan en la presente ordenación y se distinguen en los planos con las siglas 9, 7 y 8 respectivamente.

De la parcela 9 se segregará la 9a para su cesión al Municipio con destino a la materialización del 10% de Aprovechamiento Medio en cuantía equivalente a 9.850 m2 incluido el correspondiente al aprovechamiento de la parcela 6, salvo acuerdo en contrario entre las partes para su conversión a metálico conforme a la legislación vigente.

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO
Es resultado de la expropiación.
10 ENE 2003
COTEJADO: Concuerda con el original,
Firma

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 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

5. Red viaria

Conservando el actual acceso sobre el Barranco Real de Telde mientras resulte compatible con la explotación de la GC-1 a juicio del órgano titular de la vía, el acceso principal se realizará desde el enlace del Polígono de Jinámar mejorado según se recoge en el Plan General de Ordenación de Las Palmas.

El viario se organiza en anillo a partir de dicho acceso, si bien se distinguen dos categorías de uso en el mismo:

Desde el Barranco de Jinámar hasta la glorieta 4 (anexa a la parcela 6), esto es, en los recorridos paralelos a la GC-1 y el Barranco Real, el tránsito será general sin restricciones.

Entre la glorieta antes citada y la situada al principio del recorrido (glorieta 1), esto es, en los tramos paralelos a la costa y al Barranco de Jinámar, se considera el uso restringido de servicio a parcelas y con sujeción a horario, con el fin de minimizar el impacto de la circulación sobre el Parque Litoral.

En el tramo paralelo a la GC-1, entre las glorietas 1 y 2 las vías de circulación en cada sentido se separan entre sí por una franja de jardín en planta y en alzado con el fin de permitir cruces a desnivel que faciliten el acceso a sótanos de garaje en la parcela 9.

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

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 [illegible] 2004
El Secretario de la Comisión

6. Cuadro de superficies y aprovechamientos

Superficie bruta total del sector	:	340.231m²
Uso	:	Terciario Comercial y de Ocio
Aprovechamiento en parcelas:		
Parcela 6 (equipamiento costero)	:	140 m² C
7 (parque acuático)	:	5.000 m² C
8 (gasolinera)	:	264 m² C
9a (comercial recreativo)	:	9.710 m² C
9b (comercial recreativo):		83.386 m² C
Aprovechamiento total	:	98.500 m² C
Aprovechamiento medio	:	0.290 m²/m²
Materialización del 10% de cesión	:	Parcelas 6 y 9ª

7. Sistema de ejecución

El sector se desarrollará por el sistema de ejecución pública de expropiación, conforme a los términos concertados entre la Administración autonómica actuante y el titular de los derechos expropiados.

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO

Telde, a 10 ENE 2003

COTEJADO: Concuerda con el Original
Firma

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 ABR. 2003
El Secretario de la Comisión

ORDENANZAS

1. DEFINICIÓN

Se concretan en las presentes Ordenanzas las generales del Municipio para su aplicación específica al Sector del Litoral de Jinámar en consideración a los usos singulares que se le asignan.

2. OBJETIVOS

Ordenar las edificaciones de carácter lucrativo para su mejor convivencia con el conjunto del Parque y permitir, fuera del cómputo de aprovechamientos, las edificaciones complementarias que para las distintas secciones temáticas del mismo se consideren necesarias dentro de los respectivos proyectos.

3. EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA EN LOS ESPACIOS LIBRES

Se desarrollará en tipología aislada dentro del proyecto global de cada sección del Parque con una edificabilidad de 0,01 m2/m2, conforme se refleja en el plano 2, Ordenanzas. Esta edificabilidad dotacional no se incluye dentro del cálculo del aprovechamiento.

4. APROVECHAMIENTO

4.a Uso. El uso dominante corresponde a la categoría comercial, Centro de Comercio, con arreglo a su definición en el art. 43.5 del Plan General.

Serán usos compatibles los señalados para cada caso en el plano 2, admitiéndose además hasta un máximo de diez unidades de vivienda o apartamento con destino al personal de administración y vigilancia.

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALÍA DE URBANISMO

4.b Tipología. Corresponde a una variante de la Ordenanza H, Aislada, adaptada a la singularidad del uso dominante, en los siguientes términos:

Telde, a 10 ENE 2003
COTEJADO. Concuerda con el original.
Firma

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 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

4.b.1 Condiciones de forma

4.b.1.a Edificabilidad máxima: La asignada a cada parcela en el plano 2 (Ordenanzas), con un máximo de 0,907 m2/m2 en las parcelas 9a y 9b, inferior por tanto al límite de 1 m2/m2 señalado por la Ordenanza H para el resto del Municipio.

4.b.1.b Altura máxima: Sobre los 15 metros admitidos con generalidad en la Ordenanza H se autorizan mayores alturas hasta un máximo de 20 metros cuando así convenga para la implantación de grandes espacios unitarios tales como cines, acuarios, galerías acristaladas, etc., así como para la construcción hotelera compatible.

Estas mayores alturas estarán limitadas a un 15% de la ocupación total de las parcelas.

4.b.1.c Número de plantas: Será libre dentro de las alturas máximas admisibles.

4.b.1.d Altura de pisos: Será la establecida en la Ordenanza H, si bien se admitirán menores alturas, hasta 2,50 de piso a falsos techos, en locales de oficinas y de alojamientos.

4.b.1.e Medición de la altura: Se medirá respecto a las rasantes del terreno transformado de la parcela, contabilizándose la construcción emergente con arreglo a la normativa general del Capítulo 5 de las Ordenanzas de este Plan General.

Para las parcelas 9a y 9b se define un plano básico de rasante de urbanización interior situado a la cota + 19,00 de la topografía del plano 1.

Las plantas situadas bajo esta rasante se destinarán

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO
Telde, a 10 ENE 2005
COTEJADO: Concuerda con el original.
Firma

La Comisión de Ordenacion 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 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

básicamente a aparcamientos y les será de aplicación lo previsto en el artículo 74.8.

El plano de rasante interior de la parcela se acordará con el perímetro vial mediante jardines en el retranqueo preceptivo, que será como mínimo de cinco metros y no podrá ser ocupado por la edificación bajo rasante, salvo en un 5% máximo del perímetro de parcela en el que se admitirán accesos y elementos construidos de las vías de evacuación o instalaciones que necesiten contacto con el exterior.

4.b.1.f Superficie edificada total: Como estímulo a la creación de espacios estanciales interiores no lucrativos en "malls" formados por calles y plazas interiores a la edificación se hace extensible a los mismos lo previsto en el artículo 74 de las ordenanzas generales para los patios interiores.

4.b.2 Condiciones estéticas

4.b.2.a Cubiertas: Tendrán la consideración de fachada principal, acorde con su visibilidad destacada desde la GC-1 y requerirán como tales un tratamiento específico y un diseño muy cuidadoso que se detallará en los proyectos mediante infografías y maquetas que permitan apreciar claramente su impacto en el paisaje litoral.

Se admite la instalación de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de las instalaciones, pero no con una estética industrial meramente funcionalista, sino integrada en un diseño arquitectónico integral con arreglo a los criterios antes señalados.

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO

Telde, a 10 ENE 2003

COTEJADO: Concuerda con el original.

Firma

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2003
acordó la APROBACION DEFINITIVA del
presente expediente
Las Palmas de G.C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

4.b.3 Condiciones higiénicas

4.b.3.a Ventilación de locales y estancias: Se estará a lo dispuesto en el vigente Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE).

4.b.3.b Aseos colectivos: Se instalarán a razón de 3 inodoros, 1 urinario y 2 lavamanos por cada 3.000 m2 de superficie bruta comercial, incluidas circulaciones.

4.b.4 Condiciones de protección al fuego y seguridad

Se estará a lo dispuesto en a vigente normativa general, CPI-96.

4.b.5 Condiciones de aparcamiento interior de parcela

Se dispondrá como mínimo a razón de una plaza por cada 25 m2 construidos de edificación comercial en grandes superficies, 40 m2 en otras edificaciones de uso comercial y en las de uso recreativo o de oficinas y 100 m2 en edificación de almacenaje u otro uso complementario.

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALIA DE URBANISMO

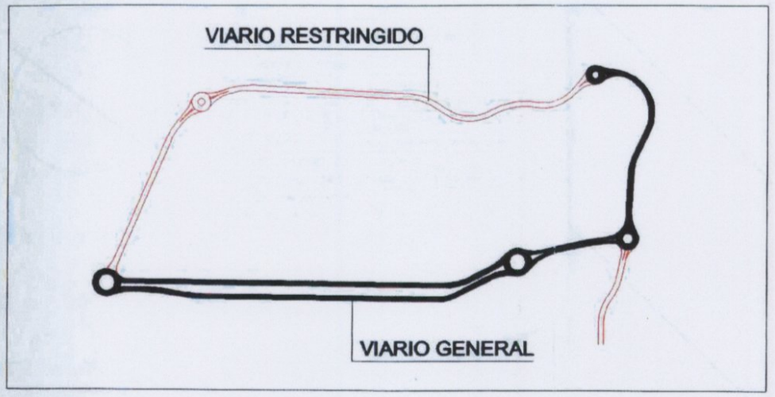
Telde, a 10 ENE 2003

COTEJADO: Concuerda
con el original

Firma

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2005
El Secretario de la Comisión

M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALÍA DE URBANISMO
Telde, a 10 ENE 2005
COTEJADO: Concuerda con el original.
Firma



UELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
E.E. 1-3-5 PARQUE MARITIMO DE JINAMAR

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES

Nº 1

escala: 1/ 4.000

N

(2b) PARQUE LITORAL
SUPERFICIE: 30216.76m2
CATEGORÍA: S.G. 1–3
U. PREDOM.: Espacio Libre (60% si se tramitase el puerto deportivo)
U. COMPLEM.: Juegos Acuáticos, Jardines – Bar – Restaurant. Social – Deportivo (C. Integrado)
EDIFICABILIDAD: 0'010 m2/m2
SUP. CONST. MAX.: 478 m2c
I. OCUPACIÓN: 1%
SUP. OCUPADA MAX.: 140m2
ALTURA: 2 plantas – 6 mts.

(9) PARQUE OCIO Y RECREO COMERCIAL
SUPERFICIE: 102663.19m2
CATEGORÍA: S.G. 1–5 (Equipamiento Comunitario)
U. PRINC.: Comercial – Ocio – Espectáculos
U. COMPLEM.: Espacio Libre y Estacionamiento en el Subsuelo
U. COMPAT.: Deportivo, Hotelero, Almacenes
EDIFICABILIDAD: 0,907 m2/m2
SUP. CONST. MAX.: 93.096 m2c (83.386 + 9710)
I. OCUPACIÓN: 60%
ALTURA: 4 plantas – 18 mts.

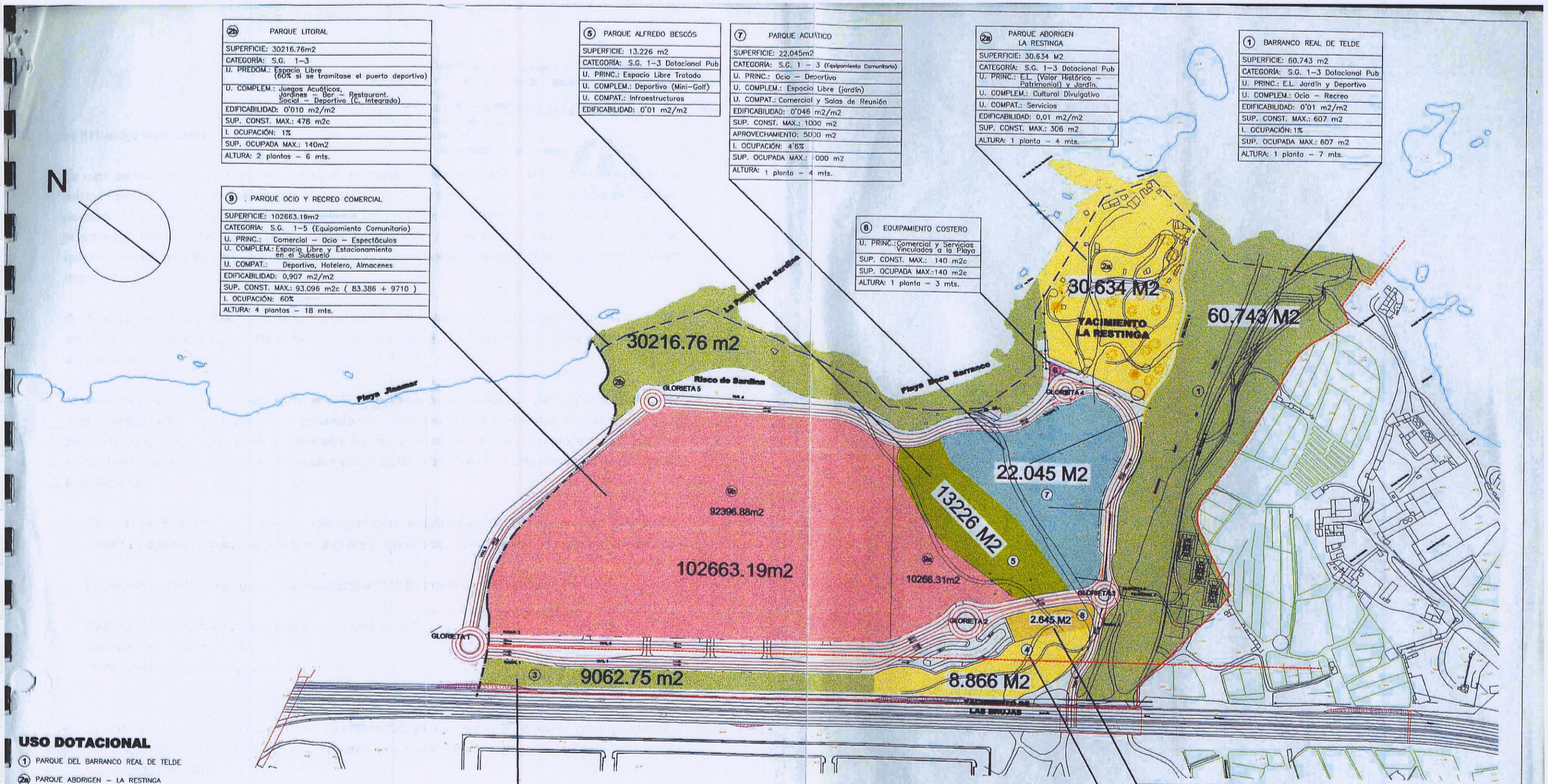
(5) PARQUE ALFREDO BESCÓS
SUPERFICIE: 13.226 m2
CATEGORÍA: S.G. 1–3 Dotacional Pub
U. PRINC.: Espacio Libre Tratado
U. COMPLEM.: Deportivo (Mini-Golf)
U. COMPAT.: Infraestructuras
EDIFICABILIDAD: 0'01 m2/m2

(7) PARQUE ACUÁTICO
SUPERFICIE: 22.045m2
CATEGORÍA: S.G. 1 – 3 (Equipamiento Comunitario)
U. PRINC.: Ocio – Deportivo
U. COMPLEM.: Espacio Libre (jardín)
U. COMPAT.: Comercial y Salas de Reunión
EDIFICABILIDAD: 0'046 m2/m2
SUP. CONST. MAX.: 1000 m2
APROVECHAMIENTO: 5000 m2
I. OCUPACIÓN: 4'6%
SUP. OCUPADA MAX.: 000 m2
ALTURA: 1 planta – 4 mts.

(2a) PARQUE ABORIGEN LA RESTINGA
SUPERFICIE: 30.634 M2
CATEGORÍA: S.G. 1–3 Dotacional Pub
U. PRINC.: E.L. (Valor Histórico – Patrimonial) y Jardín.
U. COMPLEM.: Cultural Divulgativo
U. COMPAT.: Servicios
EDIFICABILIDAD: 0,01 m2/m2
SUP. CONST. MAX.: 306 m2
ALTURA: 1 planta – 4 mts.

(1) BARRANCO REAL DE TELDE
SUPERFICIE: 60.743 m2
CATEGORÍA: S.G. 1–3 Dotacional Pub
U. PRINC.: E.L. Jardín y Deportivo
U. COMPLEM.: Ocio – Recreo
EDIFICABILIDAD: 0'01 m2/m2
SUP. CONST. MAX.: 607 m2
I. OCUPACIÓN: 1%
SUP. OCUPADA MAX.: 607 m2
ALTURA: 1 planta – 7 mts.

(6) EQUIPAMIENTO COSTERO
U. PRINC.: Comercial y Servicios Vinculados a la Playa
SUP. CONST. MAX.: 140 m2c
SUP. OCUPADA MAX.: 140 m2c
ALTURA: 1 planta – 3 mts.



(3) PARQUE VIAL GC–1
SUPERFICIE: 9062.75 m2
CATEGORÍA: S.G. 1–3 Dotacional Pub
U. PRINC.: E.L. Jadín
U. COMPLEM.: Servicios de Carretera

(4) PARQUE ABORIGEN LLANO DE LAS BRUJAS
SUPERFICIE: 8.866 m2
CATEGORÍA: S.G. 1–3 Dotacional Pub
U. PRINC.: E.L. (Valor Histórico – Patrimonial) y Jardín.
U. COMPLEM.: Cultural Divulgativo
U. PROHIBIDOS : Los Restantes

(8) EQUIPAMIENTO CIRCULATORIO
SUPERFICIE: 2.645 m2
U. PRINC.: (Gasolinera – Cafetería)
EDIFICABILIDAD: 0'10 m2/m2
SUP. CONST. MAX.:264 m2
I. OCUPACIÓN: 10%
SUP. OCUPADA MAX.:264 m2
ALTURA: 1 planta – 4 mts. (Edificación) (Excepto Marquesina)

USO DOTACIONAL

(1) PARQUE DEL BARRANCO REAL DE TELDE
(2a) PARQUE ABORIGEN – LA RESTINGA
(2b) PARQUE LITORAL
(3) PARQUE VIAL GC1
(4) PARQUE ABORIGEN DEL LLANO DE LAS BRUJAS
(5) PARQUE ALFREDO BESCOS

USO LUCRATIVO

(6) EQUIPAMIENTO COSTERO
(7) PARQUE ACUATICO
(8) GASOLINERA
(9) PARQUE RECREATIVO Y COMERCIAL

SUPERFICIE TOTAL = 340.231 M2 APROVECHAMIENTO TOTAL = 98500 M2C AM = 0.290 M2/M2

I. AYUNTAMIENTO DE TELDE
CONCEJALÍA DE URBANISMO
10 ENE 2003
COPIA: Concuerda con el original.
Firma

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 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

E.E. 1-3-5 PARQUE MARITIMO DE JINAMAR

PLANO: ORDENANZAS

Nº 2

escala: 1/ 4.000

b) El Cortijo Golf Center

Se trata del espacio comprendido en el margen del Barranco Real de Telde, anejo al Campo de Golf del mismo nombre, territorio que fue objeto autorización en Suelo Rústico para la instalación de un campo de prácticas y para la rehabilitación de una edificación existente con destino de restaurante al servicio de la actividad. Ambas instalaciones se encuentran en actividad y, de la parcela inicial queda un sobrante que se pretende habilitar para una instalación hotelera de pequeña dimensión al servicio de la actividad deportiva.

Su configuración topográfica es la de una parcela de suave pendiente descendiendo de norte a Sur, hacia su límite con el barranco Real, respecto del cual ocupa una plataforma situada a 12 metros de altura media.

Al objeto de pormenorizar los usos se establece una subdivisión parcelaria que permita la asignación de usos e intensidades a cada una de las actividades a desarrollar, de las cuales dos son las existentes y para la tercera, la destinada a uso hotelero será preciso la redacción del oportuno proyecto de obras, en cumplimiento de la normativa que se explica a continuación y del Convenio Urbanístico de desarrollo del Plan General.

Parcela de 55.515m² de superficie con tipologías edificatorias singulares, de uso explotación hotelera, deportivo privado, servicios deportivos y restauración, con medio potentemente ajardinado.

La parcela se podría segregar en tres subparcelas con tres usos característicos distintos.

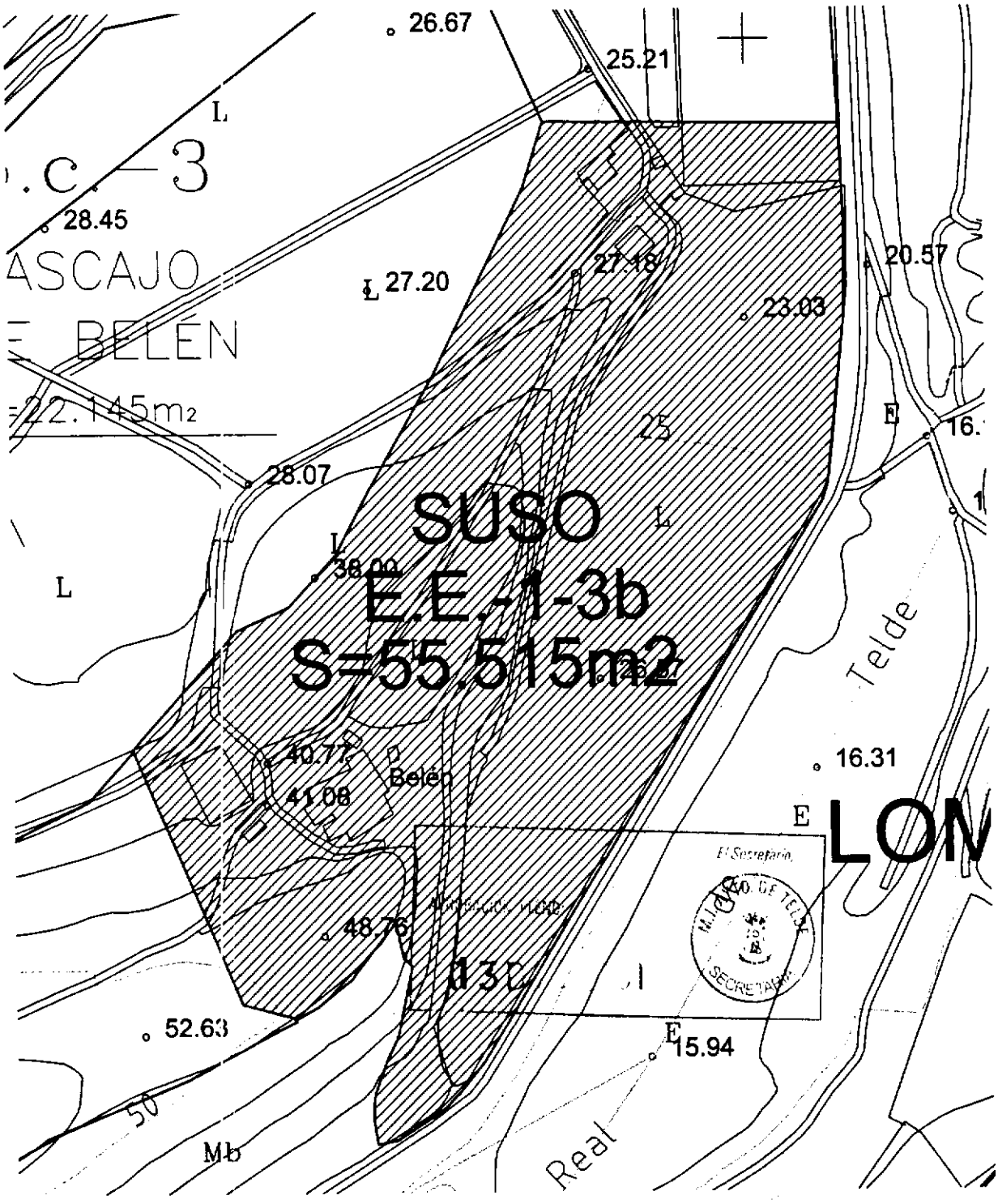
-Sub-parcela 1: Restauración y servicios complementarios.
-Sub-parcela 2 : Golf par tres.
-Sub-parcela 3 : Hotelero y complementarios.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC. 001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de este sector en el Anexo correspondiente a Ordenación de Suelos Urbanizables, y por tanto este sector tiene la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

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 ... 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. 2001
El Secretario de la Comisión

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

CORTIJO GOLF CENTER

SUPERFICIE TOTAL 55.515 M2.

Compuestos de las siguientes subparcelas :

PARCELA 1	4.000 m2.
PARCELA 2	51.515 m2.

COTEJADO: Concuerda con el original.

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

Firma:

PARCELA 1. Denominada "El Mesón".

CONDICIONES DE POSICIÓN:

RETRANQUEOS A LINDEROS	10 m.
RETRANQUEOS A RESTO SUELO RÚSTICO	15 m.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	10 %

No computarán a efectos de ocupación las terrazas y porches abiertos al menos un dos de sus lados.
El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento ajardinado de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,10 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.
No computarán a efectos de aprovechamiento las superficies que queden dentro del perfil transversal del terreno natural o modificado del terreno.

El Secretario. APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001 M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

CONDICIONES DE FORMA.

Las alturas del edificio se medirán desde la rasante natural o modificada del terreno. Tomando como rasante natural el perfil transversal al vial en el punto medio de la rasante del vial correspondiente.
Sobre rasante del solar una planta, 3,50 m. de altura de cornisa y 5,00 m. de altura a cumbrera, en caso de cubierta inclinada.
Se permitirán elemento de dos plantas, puntual, con altura máxima de 6.50 m. en de superficie máxima 25 % de la planta baja.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificios exentos de una planta, integrados en parcela ajardinada y obligatoriedad de aparcamientos según normativa sectorial vigente.

CONDICIONES DE USO.

Restauración, complementarios deportivos relacionado a campos de Golf "El Cortijo".

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

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.
Se combinarán las cubiertas inclinadas de teja cerámica o materiales análogos y planas intransitables. No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.

Se intervendrá en las áreas de separación a linderos con vegetación de medio porte, con especial atención a limites con resto de suelo rústico donde se incrementará el tratamiento paisajístico.
Los espacios libres de la parcela se tratarán con Proyecto de Jardinería, evitando muros de cerca macizos de gran porte.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13D... 01
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 1... de ... de ...
Firma
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

La Comisión de C... y M... de ... 04 FEB 2002 ... APROBACIÓN DEFINITIVA del ... Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

PARCELA 2. Denominada "El Cortijo Golf Center-Hotel".

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario.
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

CONDICIONES DE POSICIÓN:

RETRANQUEOS A LINDEROS 5 m.
RETRANQUEOS A RESTO SUELO RÚSTICO 15 m.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN 15 %

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.
No computarán terrazas o porches abiertos en alguno de sus frentes.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 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 servicios.
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 el perfil transversal al vial en el punto medio de la rasante del vial correspondiente.
El terreno natural podrá modificarse formando bancales con muros de piedra vista de altura máxima, 3,00 m. y distanciados entre sí al menos 3,00 m.
Sobre rasante del solar tres plantas 10.50 m. de altura de cornisa. Sobre esta altura se permitirán elementos puntuales justificados compositivamente, de superficie máxima el 10 % de superficie de plantas inferiores.
La ultima planta estará retranqueada de la fachada al menos 3,00 m, formándose terraza con pérgola exterior.
La edificación se situará dentro del área grafiada en los planos como zona destinada a edificación cumpliéndose la separación a linderos antes definida.

La Comisión de C... y A... de fecha 04 FEB 2002 acordó APROBACIÓN DEFINITIVA del presente ... 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificios exentos integrados en parcela ajardinada y obligatoriedad de aparcamientos según normativa sectorial vigente.

Edificio Hotelero caracterizado por :

1. Edificio principal de zonas comunes, aparcamientos, recepción, salones comunitarios, comedores, bar, y servicios complementarios.
2. Habitaciones en edificación extensiva en medio fuertemente ajardinado, con recorridos peatonales practicables al uso de coches eléctricos de golf.
3. Servicios de restauración, tienda, oficina de salidas al campo dependientes del Hotel, en parcela con vistas al Golf y accesibilidad con coche de golf.
4. Dotación de cuarto de palos y correspondiente servicio.
5. Dotación de garaje de coches eléctricos.
6. Habitaciones dimensiones hotel 5 *

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

CONDICIONES DE USO.

Deportivo, restauración, residencial asociado y complementarios.
Hotel 4 * o superior.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA.
Muros cortina de perfil oculto y cristal verde en edificio principal en partes con vistas a campos de golf.
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.
Predominio de chapados de piedra natural sobre enfoscado y pintado.

COLORES
Se utilizarán exclusivamente los siguientes colores:

TERRACOTA
ALBERO
TEJA
BLANCO

CUBIERTA.
Se combinarán las cubiertas inclinadas de teja cerámica o materiales análogos y planas intransitables. No se podrán colocar depósitos acumuladores de agua en cubierta.

CONDICIONES MEDIAMBIENTALES.

Se intervendrá en las áreas de separación a linderos con vegetación de medio porte, con especial atención a limites con resto de suelo rústico y otros sectores, donde se incrementará el tratamiento paisajístico.
Los espacios libres de la parcela se tratarán con Proyecto de Jardinería donde predominen espacies de la zona.

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
15 D 01
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

La Comisión de C... y ... de ... 04 FEB 2002 ... APROBACIÓN DEFINITIVA del ... Las Palmas de G.C. 14 ABR. 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

APROBACIÓN PLENO: 13DIC2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA



COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a ..... de ..... de .....
14 DIC. 2001 Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

LEYENDA:
- EL MESON
- EL CHAPOTERO
- EL CORTIJO GOLF CENTER HOTEL

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO GOLF CENTER"

PROMOTORES:

PLANO: SITUACION.

Nº 1.

ESCALA: 1/7.500

FECHA: MARZO-2.001

Telde

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, 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
El Secretario
M.I. AYTO. DE TEJEDE SECRETARIA

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

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO GOLF CENTER"

PROMOTORES:

PLANO: TOPOGRAFICO.

Nº 2.

ESCALA: 1/2.500

FECHA: MARZO-2.001

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

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

El Secretario

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

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

LEYENDA:

- EL MESON
- EL CORTIJO GOLF CENTER HOTEL
- ÁREA DE EDIFICACIÓN HOTELERA

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO GOLF CENTER"

PROMOTORES:

PLANO: USOS DEL SUELO.

Nº 3.

ESCALA: 1/2.500

FECHA: MARZO-2.001

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

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

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

LEYENDA:
- EL MESON
- EL CORTIJO GOLF CENTER HOTEL
- ÁREA DE EDIFICACIÓN HOTELERA

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO GOLF CENTER"

PROMOTORES:

PLANO: ORDENANZAS.

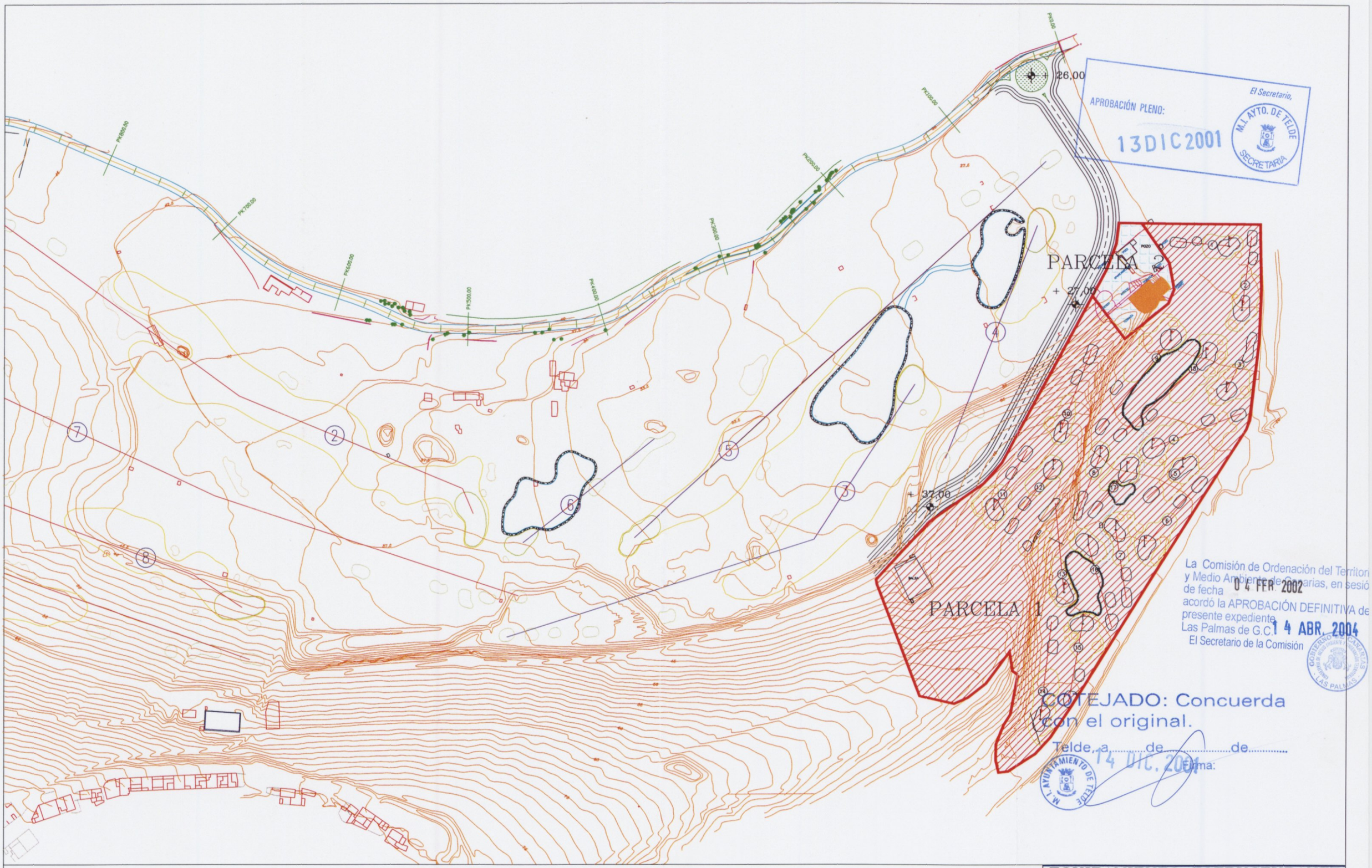
Nº 4.

ESCALA: 1/2.500

FECHA: MARZO-2.001

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

Telde



APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004

El Secretario de la Comisión

GOBIERNO DE CANARIAS

COTEJADO: Concuerda con el original.

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

14 DIC. 2001

Firma:

M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO GOLF CENTER"

PROMOTORES:

PLANO: PARCELARIO.

Nº 5.

ESCALA: 1/2.500

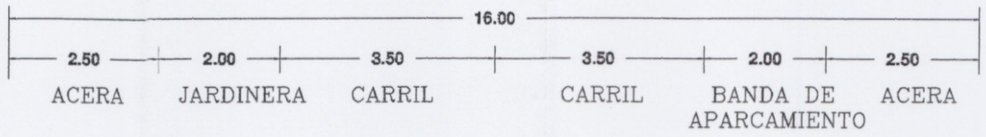
FECHA: MARZO-2.001

Telde

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

APROBACIÓN PLENO:
13DIC2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

Vial Tipo-1





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
GOBIERNO DE CANARIAS LAS PALMAS

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de DIC de 2001
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO GOLF CENTER"

PROMOTORES:

PLANO: DETALLES. Nº 6.

ESCALA: 1/100 FECHA: MARZO-2.001

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

Telde

c) Area Comercial de La Estrella

Se trata del área situada en la margen izquierda en dirección Sur de la GC-1 entre Bocabarranco v La Estrella; terreno de cultivo de secano hasta hace poco tiempo ha sufrido una transformación importante a raíz de su adquisición por parte de promotores privados los cuales han suscrito convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Telde cuyo objetivo último es la instalación de una gran superficie comercial alimentaria en este sector.

Topográficamente viene configurado como una plataforma horizontal a nivel con la GC-1 cuyo perfil actual únicamente conserva, de la estructura agrícola anterior, algunos elementos de la infraestructura agrícola anterior.

Se encuentra en situación colindante al núcleo de viviendas unifamiliares de La Estrella con el cual deberá proponerse el sistema concreto de conexiones y suturas para su integración en el mismo, de acuerdo con el sistema de planos horizontales propuesto para la organización básica de los espacios proyectados por el Plan General, según las franjas específicas en que se divide su territorio, presenta la denominación de E.E.1.3.c. Plan Especial La Estrella, con las siguientes determinaciones:

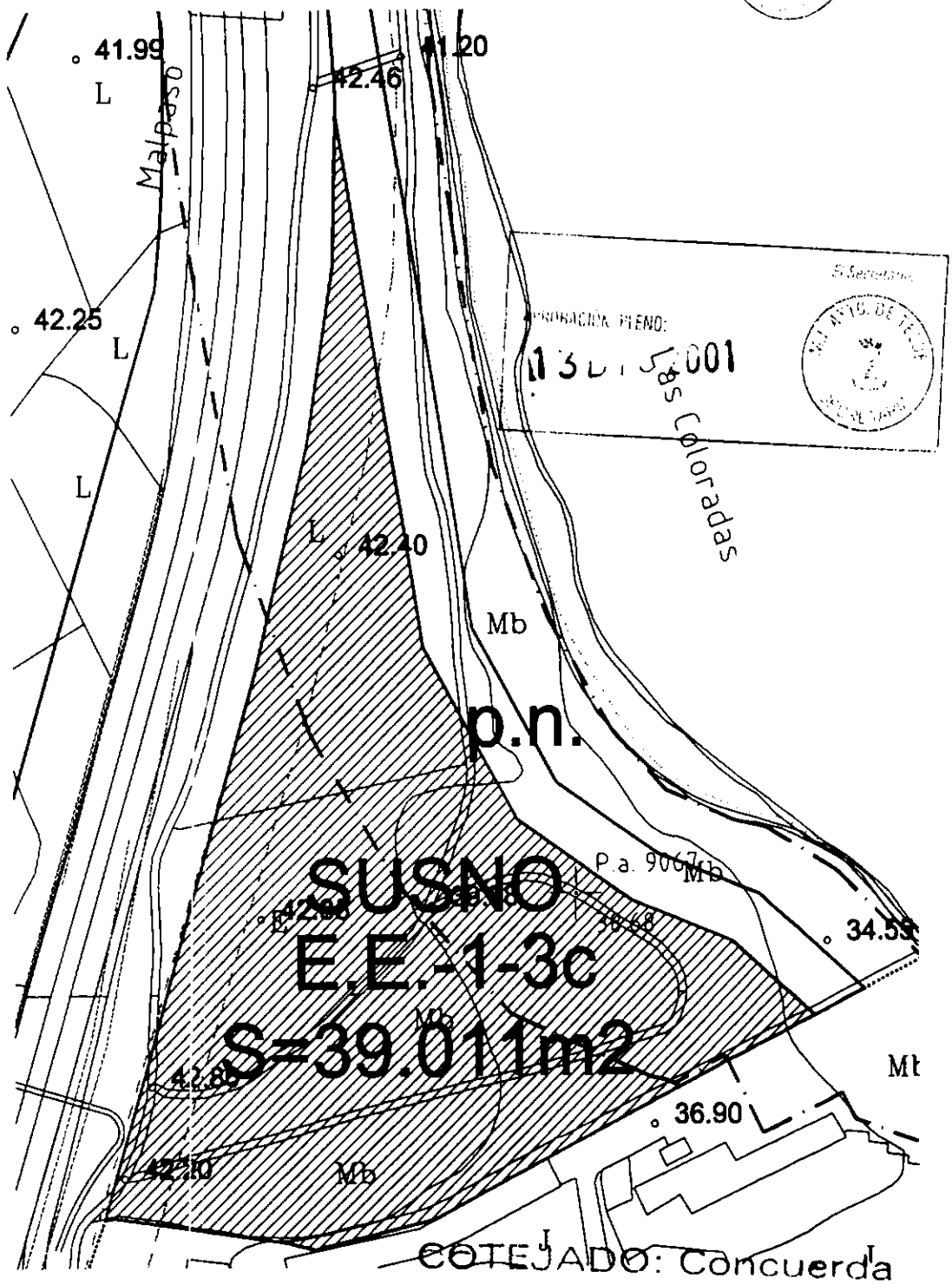
Equipamiento Estructurante		**E.E.1.3.c. (AETELDE)**
Superficie de protección viaria S.P.		**6.500 m²**
Superficie total Plan Especial		**39.011 m²**
Superficie de suelo afectada		**45.511 m²**
Usos Compatibles		**Comercial**
Usos Incompatibles		**El resto**
Edificación Global		**0.5 m²/m²**
Ocupación Máxima		**40%**
Sistemas Generales Adscritos	**SG-1 Espacios Libres**	
	SG-3 Espacios Deportivos	
	SG-4 Administrativo	
Dotaciones Locales		

El Plan General no incorpora la ordenación pormenorizada de este sector y por tanto este sector tiene la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a ..... de ..... de .....

Las Palmas de G.C. 14 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

14 ABR. 2004



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

La Comisión de Ordenación del Territorio
Pleno Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 04 FEB. 2002
Se ha APROBACIÓN DEFINITIVA del
Presente
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

d) Area de ocio y deportes de Marpequeña

Se trata del área situada en la margen izquierda en dirección Sur de la GC-1 entre el nudo de Las Remudas y el núcleo de Marpequeña, que viene a rematar los crecimientos de este último mediante la introducción de un espacio libre equipado que sirva para cualificar este borde de la Autovía.

Topográficamente viene configurado como una plataforma horizontal a unos 2 m. descendiendo de la GC-1 cuyo perfil actual únicamente conserva, de la estructura agrícola anterior, algunos invernaderos situados en la parte más alejada de la autovía; en el entorno de esta situación existen importantes intereses de promoción inmobiliaria que se apoyan en la parte de naciente del núcleo de Marpequeña y en la futura instalación universitaria sobre los antiguos terrenos del Banco de Bilbao, hoy municipales, que parecen demandar un espacio colectivo como el que se propone para este lugar.

Los posibles aprovechamientos privados del sector serán aquéllos derivados de la explotación del espacio libre y deportivo que se plantea. De acuerdo con el sistema de planos horizontales propuesto para la organización básica de los espacios proyectados por el Plan General, según las franjas específicas en que se divide su territorio, presenta la denominación de E.E.1.3.g. Plan Especial de espacios libres y deportivos de Marpequeña, con las siguientes determinaciones:

APROBACIÓN PLENO: 15 DIC 2003
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

Equipamiento Estructurante		E.E.1.3.g.
Superficie de protección viaria S.P.		2.000 m²
Superficie total Plan Especial		37.760 m²
Superficie de suelo afectada		39.760 m²
Usos Compatibles		E. L., Dep, Rest, Comercial
Usos Incompatibles		El resto
Edificación Global		0.3 m²/m²
Ocupación Máxima		25%
Sistemas Generales Adscritos	**SG-1 Espacios Libres**	11.660 m²
	SG-3 Espacios Deportivos	18.450 m²
	SG-4 Administrativo	

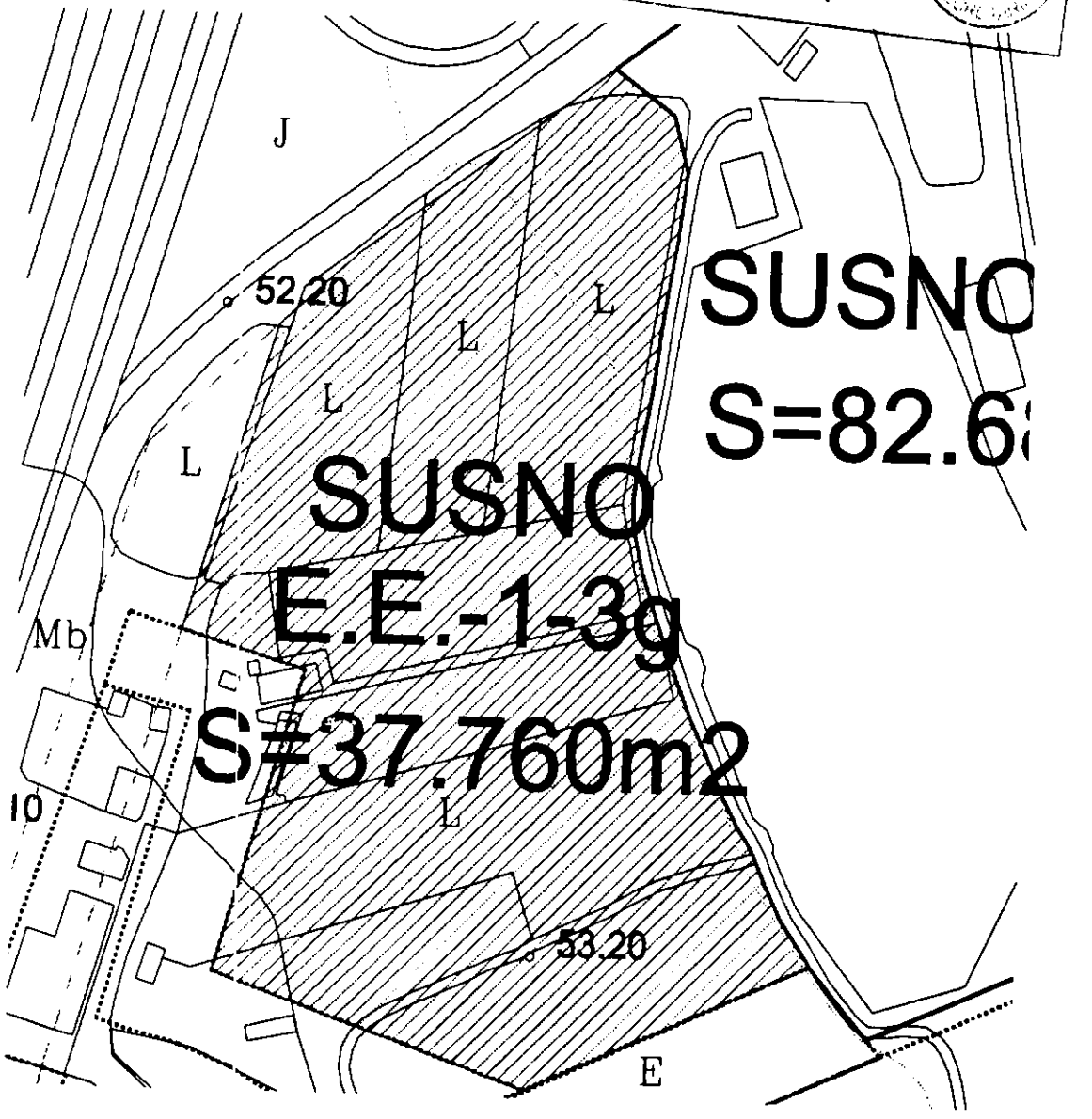
(*) Los parámetros de edificabilidad y ocupación no incluyen la posible edificación correspondiente al uso deportivo cubierto, que podría ser de explotación privada y no computa a los efectos anteriores.

El Plan General no incorpora la ordenación pormenorizada de este sector y por tanto este sector tiene la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

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

La Comisión de O... y ... d... 04 FEB 2002 ... DEFINITIVA del ... Las ... 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

ROBACIÓN PLENO: 11 ... 01



COTEJADO: Concuerda con el original.

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

14 ... 2001 Firma

La Comisión de C... y ... 04 FEB 2002 ... APROBACIÓN DEFINITIVA del ... presente ... Las Palmas de G C 14 ABR. 2004 El Secretario de la Comision

e) Area Industrial Comercial de Lomo Silva

Se trata del área situada en la margen derecha en dirección Sur de la GC-1 entre el nudo de la Zona Industrial de Salinetas y el Barranco de Silva, que viene a colonizar el lomo siguiente al Barranquillo de Salinetas mediante la introducción del uso industrial de alta calidad que sirva para cualificar este borde de la Autovía.

Topográficamente viene configurado como una plataforma horizontal a unos 6 m. ascendiendo de la GC-1 cuyo perfil actual muestra, de la estructura agrícola anterior, algunos invernaderos situados en la parte más alejada de la autovía, así como las antiguas infraestructuras de aguas que daban servicio a las mismas; anejo al presente sector y derivado de la puesta en marcha del mismo mediante convenio con los promotores se encuentra el área destinada a Parque Tecnológico de iniciativa municipal. De acuerdo con el sistema de planos horizontales propuesto para la organización básica de los espacios proyectados por el Plan General, según las franjas específicas en que se divide su territorio, presenta la denominación de E.E.1.3.m. Plan Especial de Lomo Silva, con las siguientes determinaciones:

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001 El Secretario M. I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

Equipamiento Estructurante		E.E.1.3.m.
Superficie de protección viaria S.P.		8.750 m²
Superficie total Plan Especial		150.000 m²
Superficie de suelo afectada		180.750 m²
Usos Compatibles		Industrial, Comercial, Parque Urbano
Usos Incompatibles		El resto
Edificación Global		0.4 m²/m²
Ocupación Máxima		30%
Sistemas Generales Adscritos	**SG-1 Espacios Libres**	22.000 m²
	SG-3 Espacios Deportivos	
	SG-4 Administrativo	

Este Equipamiento posee convenio anterior según el cual aporta como carga el E.E. 1.3.T. de 100.000 m² para parque empresarial municipal. En la franja de edificación FE se admite para un solo uso una altura máxima de 15 m.

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de este sector en el Anexo de Ordenación de suelos Urbanizables y por tanto este sector tiene la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

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

La Comisión d...
y ... Ambie...
de ... 04 FEB 2002
acc... APR... DEFINITIVA del
pres... expe...
Las Palmas de... 14 ABR. 2004
El Secretario de...

f) Parque Tecnológico Industrial Lomo Silva

Se trata del área situada al poniente del sector anterior y separada del mismo por una nueva vía que viene a recoger la rotonda de Montaña de las Huesas, entre el Barranquillo de Salinetas y el Barranco de Silva, mediante la introducción del uso industrial de alta calidad ligado a la figura de Parque Tecnológico Industrial de iniciativa pública municipal, en coordinación con las demás administraciones para la centralización de los servicios accesorios al sector industrial de Telde en esta área.

Topográficamente viene a rematar en suave colina el sector anterior, situándose en posición dominante respecto a aquél y a la GC-1 a más de 10 metros de desnivel ascendiendo respecto de aquélla, cuyo perfil actual muestra, de la estructura agrícola anterior, algunos invernaderos situados en la parte más alejada de la autovía, así como las antiguas infraestructuras de aguas que daban servicio a las mismas; anejo al presente sector y derivado de la puesta en marcha del mismo, mediante convenio con los promotores se encuentra el área destinada a Sector Industrial que sirve de soporte a ésta.

APROBACIÓN PLANO
13 DIC 2001
El Secretario
AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

De acuerdo con el sistema de planos horizontales propuesto para la organización básica de los espacios proyectados por el Plan General, según las franjas específicas en que se divide su territorio, presenta la denominación de E.E.1.3.t. Plan Especial de Lomo Silva, con las siguientes determinaciones:

Equipamiento Estructurante		E.E.1.3.t.
Superficie de protección viaria S.P.		
Superficie total Plan Especial		100.000 m²
Superficie de suelo afectada		100.000 m²
Usos Compatibles		Parque Tecnológico
Usos Incompatibles		El resto
Edificación Global		0.55 m²/m²
Ocupación Máxima		45%
Sistemas Generales Adscritos	**SG-1 Espacios Libres**	23.250 m²
	SG-3 Espacios Deportivos	9.053 m²
	SG-4 Administrativo	
Dotaciones Locales		

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de este sector en el Anexo de Ordenación de suelos Urbanizables y por tanto este sector tiene la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

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

La Comisión de C... y ... de ... 04 FEB 2002 ... DEFINITIVA del ... Las Palmas de G C 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comision

PARQUE TECNOLÓGICO LOMO SILVA						
Parcela	Uso	Sup. m²	Ocup. PB	Edif.	Sup.Const.m²	Nº Planta
P1	Tecnológico	1.929	1025	1,2	2.315	5
P2	Tecnológico	1.358	532	1,2	1.630	5
P3	Tecnológico	1.240	532	1,2	1.488	5
P4	Tecnológico	1.240	532	1,2	1.488	5
P5	Tecnológico	1.400	644	1,2	1.680	5
P6	Tecnológico	1.400	644	1,2	1.680	5
P7	Tecnológico	1.800	924	1,2	2.160	5
P8	Tecnológico	1.575	759	1,2	1.890	5
P9	Tecnológico	1.400	644	1,2	1.680	5
P10	Tecnológico	1.400	644	1,2	1.680	5
P11	Tecnológico	1.400	644	1,2	1.680	5
P12	Tecnológico	1.252	476	1,2	1.502	5
P13	Tecnológico	1.534	476	1,2	1.841	5
P14	Tecnológico	1.575	579	1,2	1.890	5
P15	Tecnológico	1.575	579	1,2	1.890	5
P16	Tecnológico	1.303	476	1,2	1.564	5
P17	Tecnológico	1.337	476	1,2	1.604	5
P18	Tecnológico	1.400	644	1,2	1.680	5
P19	Tecnológico	1.400	644	1,2	1.680	5
P20	Tecnológico	1.575	759	1,2	1.890	5
P21	Tecnológico	1.800	924	1,2	2.160	5
P22	Tecnológico	1.440	672	1,2	1.728	5
P23	Tecnológico	1.440	672	1,2	1.728	5
P24	Tecnológico	1.432	672	1,2	1.718	5
P25	Tecnológico	376	168	1,4	526	3
P26	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P27	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P28	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P29	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P30	Tecnológico	288	168	1,4	403	3

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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

La Comisión de O... y M... de ... 04 F... acc... APROBACIÓN DEFINITIVA del presente ... Las Palmas, G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

P31	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P32	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P33	Tecnológico	1.711	866	1,2	2.053	5
P34	Tecnológico	1.999	866	1,2	2.399	5
P35	Tecnológico	1.893	723	1,2	2.272	5
P36	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P37	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P38	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P39	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P40	Tecnológico	288	168	1,4	403	3
P41	Tecnológico	308	168	1,4	431	3
	Total	44.948			54.766	**3ª FASE**
E-1	Sede Social	225	225	2	450	2
E-2	Guardería	225	225	2	450	2
E-3	Terraza	450	100	1	100	1
E-4	Deport.Social	8.038	0	0		0
E-5	Espacio Libre	13.206	0	0		0
	Total	22.144				**2ª FASE P. Baja**
E-6	Plaza	10.440	0	0	-	0
	Viario Interior	9.174				
	Total	19.614				**1ª FASE P. Baja**
	LOMO SILVA PARQUE TECNOLOGICO-Propuesta de Ordenación					
	Red V. Sótano	7.814				
	Edific.Sótano	23.903				
	Total	31.717				**1ª FASE Sótano**
	Aparcam.	2.968				
	Total	2.968				**2ª FASE Sótano**

APROBACIÓN PLENO 13 DIC 01
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE SECRETARÍA

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, ... de ... de ...
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO

Ordenación del Territorio
de Canarias, Comisión
04 FEB. 2002
APROBACIÓN DEFINITIVA del
Plan Estructural. Anexo a Normas Urbanís ticas
14 ABR. 2004
la Comisión

ORDENANZA DE APLICACIÓN

La Ordenanza de aplicación al sector 1-3 m es la Ordenanza H del Plan General y la correspondiente del Plan Especial Conjunto de la GC-1, con la particularidad de tratarse de una sola nave de distribución de productos alimentarios en conjunto unitario, esta característica obliga a una altura máxima de 15 metros medidos en el punto medio de la parcela que le sirve de rasante.

Para la parcela de patrimonio municipal de suelo de cesión del 10% de aprovechamiento, la ordenanza de aplicación será la de edificación industrial aislada Ordenanza H del Plan General.

Para el sector 1.3.t. de Parque Tecnológico son de aplicación las ordenanzas derivadas del cuadro parcelario que se adjunta y de las necesidades específicas del uso tecnológico empresarial, específicamente las siguientes:

Ordenanza T-1. Edificación de uso comercial empresarial

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

Esta ordenanza pretende la concentración del uso tecnológico empresarial en edificios singulares, cuya accesibilidad se realiza desde un sótano común.

La característica básica de este tipo de edificios es la alta calidad formal y material del resultado edificatorio y parte de la hipótesis de una máxima ocupación permitida en planta baja que, conjuntamente con el parámetro edificabilidad, hará que a mayor número de plantas menor ocupación de la planta baja, hasta llegar a un máximo de cinco plantas, en cuyo caso se daría la mínima ocupación en planta baja con mayor liberalización de suelo de parcela.

Altura máxima de la edificación en plantas : cinco plantas.
Altura máxima de la edificación en metros: 20 metros
Altura de planta: cuatro metros
Retranqueos: el marcado en planos a todos los linderos. Para variación de la ocupación en planta baja se aumentarán los retranqueos frontal y laterales.
Condiciones de agrupación: si por razones de necesidad del uso a instalar, se deseara agrupar dos o más parcelas, la ocupación de planta baja será la resultante de sumar las correspondientes a las parcelas que se agrupan.
Condiciones Estéticas: para conseguir el objetivo de la mayor calidad de formas y materiales, se estará a los dispuesto en las condiciones estéticas del Plan Especial Conjunto de la GC-1

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

La Comisión de ... y Medio Ambiente ... de fecha 04 FEB. 2002 acordó la APROBACIÓN ... del presente ... Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Ordenanza T-2. Edificación de vivero de empresas

Esta ordenanza pretende la concentración del uso tecnológico empresarial en edificios singulares de pequeña entidad, cuya accesibilidad se realiza desde un sótano común, al objeto de permitir el acceso a la tecnología y la primera instalación de empresas incipientes.

La característica básica de este tipo de edificios es la alta calidad formal y material del resultado edificatorio.

Altura máxima de la edificación en plantas : 3 tres plantas.
Altura máxima de la edificación en metros: 12 doce metros
Altura de planta: 4 cuatro metros
Retranqueos: el marcado en planos a todos los linderos, para variación de la ocupación en planta baja se aumentarán el retranqueo frontal.
Condiciones de agrupación: si por razones de necesidad del uso a instalar, fuera necesario agrupar dos o más parcelas, la ocupación de planta baja será la resultante de sumar las correspondientes a las parcelas que se agrupan.
Condiciones Estéticas: para conseguir el objetivo de la mayor calidad de formas y materiales, se estará a los dispuesto en las condiciones estéticas del Plan Especial Conjunto de la GC-1

Cumplimiento del artículo 36. Del D.L. 1/2000

Al objeto de cumplimentar el apartado 1.c) respecto de las reservas de suelo destinadas a espacios libres y dotaciones, la ordenación pormenorizada de estos sectores establece lo siguiente:

APROBACIÓN PLENO: 11

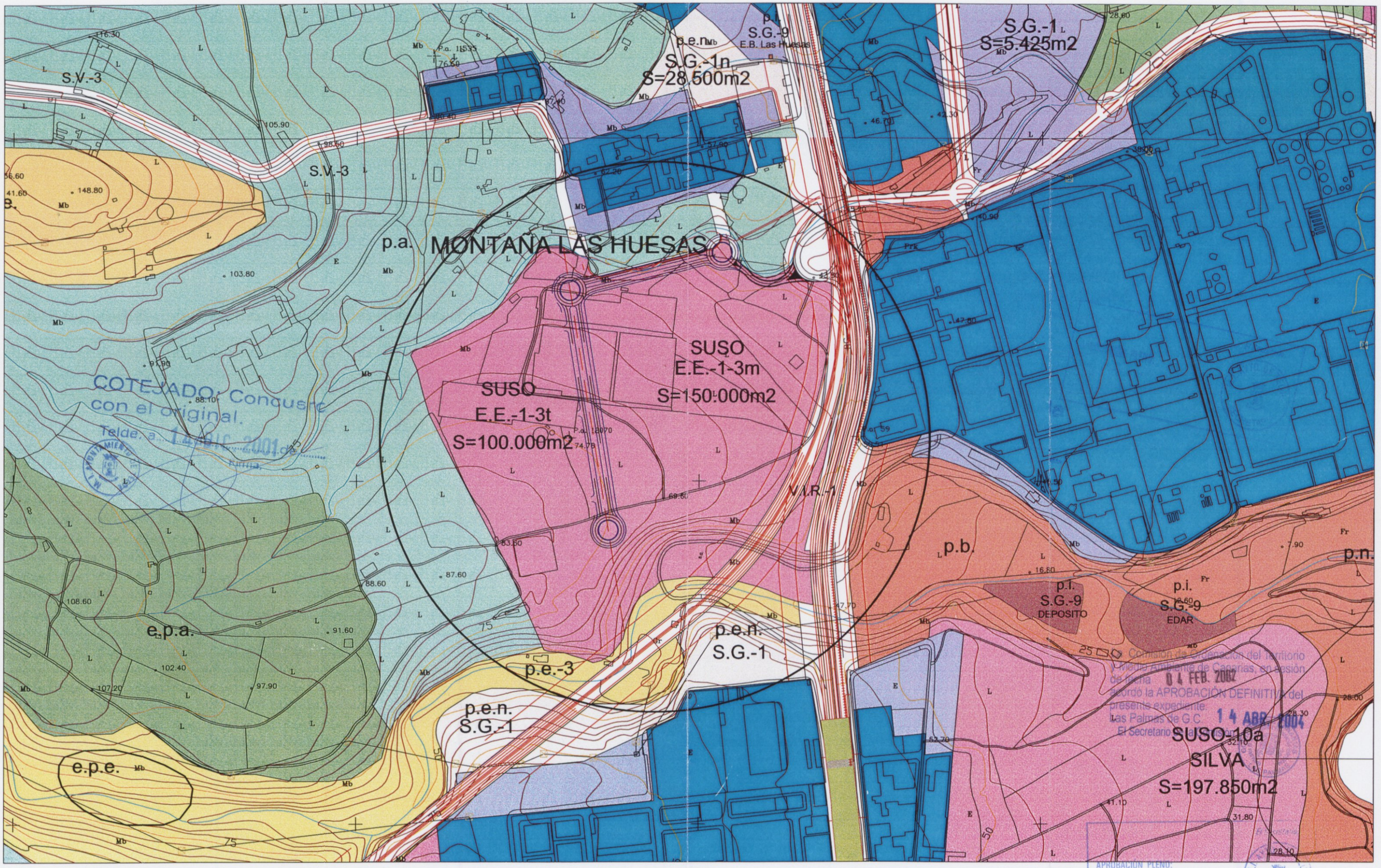
Equipamiento Estructurante Lomo Silva 1.3.m

Superficie total: 150.000 m²
Superficie de Espacios Libres y Dotaciones: 30.000 m² equivalentes al 20% del total de la superficie ordenada, que cumple con la reserva mínima del 13% para todos los conceptos contenidos en la Ley.

Equipamiento Estructurante Parque Tecnológico Lomo Silva 1.3.t

Superficie total: 100.000 m²
Superficie de Espacios Libres: 8.038 m²
Superfcicie de Plaza: 10.440 m²
Dotación Deportivo social: 13.206 m² equivalentes al 31% del total de la superficie ordenada, que cumple con la reserva mínima del 13% para todos los conceptos contenidos en la Ley.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 11 de ... de ...
Firma



COTEJADO: Conforme con el original.
Telde, a 12 DIC. 2001

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

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

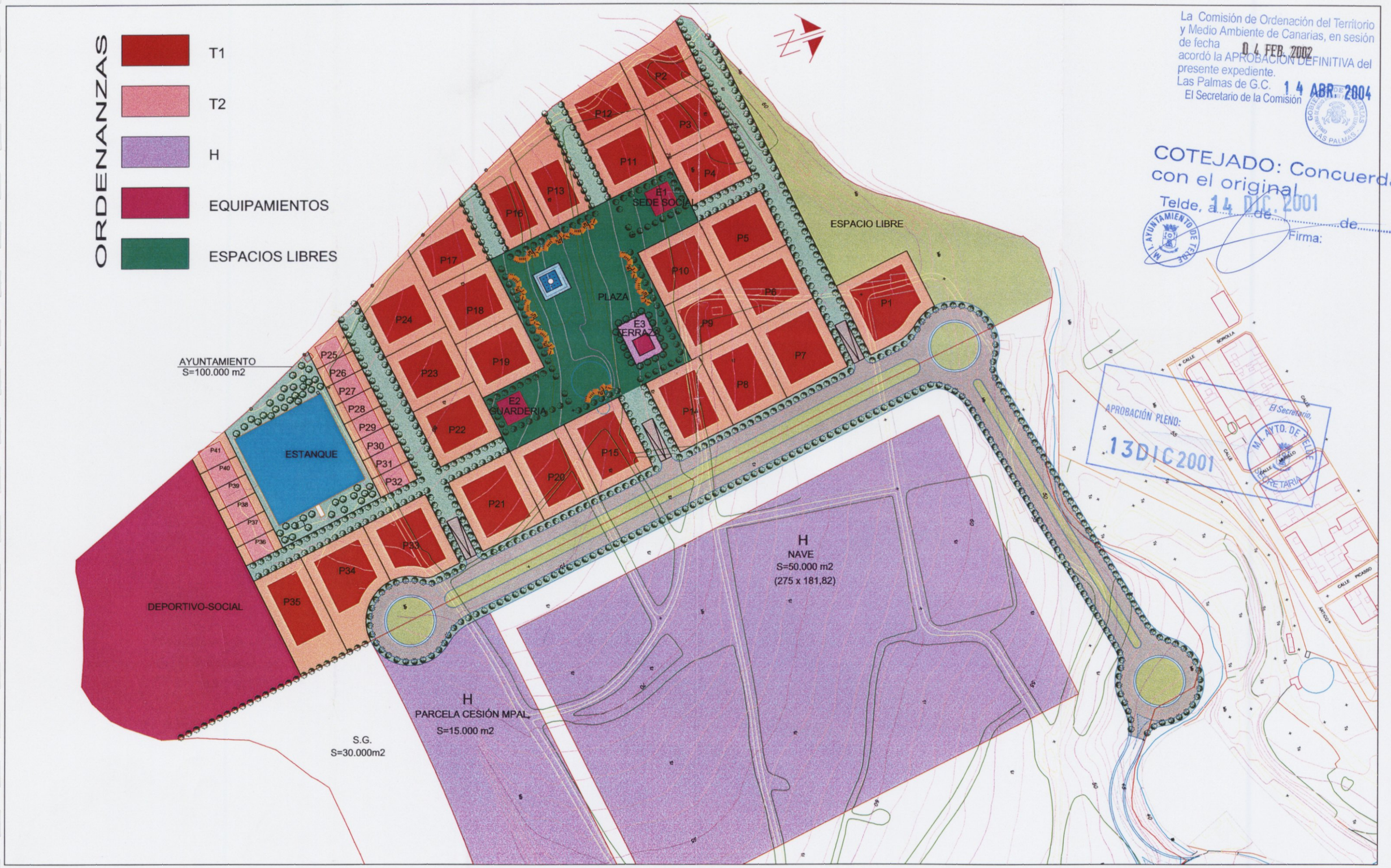
EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE

LOMO SILVA EE-1-3m / EE-1-3t

PLANO: SITUACION

Nº 1

escala: 1/ 5.000



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 DIC. 2001 de ..... de .....
Firma:

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario,

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE

LOMO SILVA EE-1-3m / EE-1-3t

PLANO: ORDENANZAS

Nº 2

escala: 1/ 2.000

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 DIC. 2001 de
Firma:

AYUNTAMIENTO
S=100.000 m2

ESTANQUE
SP=5.472m2

DEPORTIVO-SOCIAL
SP=13.206m2

S.G.
S=30.000m2

PARCELA CESIÓN MPAL.
S=15.000 m2

NAVE
S=50.000 m2
(275 x 181,82)

PLAZA
SP=10.440m2

ESPACIO LIBRE
SP=6.038m2

E1 SEDE SOCIAL
SP=1.224m2

E2 GUARDERIA
SE=225m2

E3 TERRAZA
SE=104m2

P1 SP=1.929m2 SE=1025m2
P2 SP=1.358m2 SE=532m2
P3 SP=1.240m2 SE=532m2
P4 SP=1.240m2 SE=532m2
P5 SP=1.400m2 SE=644m2
P6 SP=1.400m2 SE=644m2
P7 SP=1.800m2 SE=824m2
P8 SP=1.575m2 SE=759m2
P9 SP=1.400m2 SE=644m2
P10 SP=1.400m2 SE=644m2
P11 SP=1.400m2 SE=644m2
P12 SP=1.252m2 SE=476m2
P13 SP=1.534m2 SE=476m2
P14 SP=1.575m2 SE=759m2
P15 SP=1.575m2 SE=759m2
P16 SP=1.303m2 SE=478m2
P17 SP=1.337m2 SE=479m2
P18 SP=1.400m2 SE=644m2
P19 SP=1.400m2 SE=644m2
P20 SP=1.575m2 SE=759m2
P21 SP=1.800m2 SE=924m2
P22 SP=1.440m2 SE=672m2
P23 SP=1.440m2 SE=672m2
P24 SP=1.432m2 SE=672m2
P25 SP=376m2 SE=168m2
P26 SP=288m2 SE=168m2
P27 SP=288m2 SE=168m2
P28 SP=288m2 SE=168m2
P29 SP=288m2 SE=168m2
P30 SP=288m2 SE=168m2
P31 SP=288m2 SE=168m2
P32 SP=288m2 SE=168m2
P33 SP=1.711m2 SE=866m2
P34 SP=1.899m2 SE=866m2
P35 SP=1.893m2 SE=723m2
P36 SP=288m2 SE=168m2
P37 SP=288m2 SE=168m2
P38 SP=288m2 SE=168m2
P39 SP=288m2 SE=168m2
P40 SP=288m2 SE=168m2
P41 SP=309m2 SE=168m2

SP=753m2
SP=503m2
SP=638m2
SP=3.764m2
SP=3.519m2

APROBACIÓN PLENO: 13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES

Nº 3

LOMO SILVA EE-1-3m / EE-1-3t

escala: 1/ 2.000

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

g) Campo de Golf de Las Rubiesas

Se trata del área situada al naciente de la GC-1 y frontera con la zona industrial de Las Rubiesas, separada de la misma por una nueva vía en proyecto que, partiendo de la rotonda de la calle Fernando el Católico, viene a recoger los tráficos paralelos a la GC-1, desde la CINSA hasta La Mareta, mediante la introducción del uso deportivo en campo de Golf, ligado a una pequeña implantación residencial que le otorgue aprovechamiento a la actuación .

Topográficamente se trata de un terreno prácticamente llano, descendiendo desde la GC-1 hacia la costa en suave pendiente, en plataforma continua sin bancales, con una diferencia de cotas de 20 m en casi un kilómetro de longitud. Hasta hace muy poco tiempo dedicado al cultivo de hortalizas bajo invernadero y, en la actualidad, abandonado por la profunda transformación de sus fronteras, especialmente la costera.

APROBACIÓN PLENO
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

De acuerdo con el sistema de planos horizontales propuesto para la organización básica de los espacios proyectados por el Plan General, según las franjas específicas en que se divide su territorio, presenta la denominación de E.E.1.3.u. Plan Especial de Las Rubiesas, con las siguientes determinaciones:

Equipamiento Estructurante		E.E.1.3.u.
Superficie de protección viaria S.P.		
Superficie total Plan Especial		619.995 m²
Superficie de suelo afectada		619.995 m²
Usos Compatibles		Deportivo, residencial, club
Usos Incompatibles		El resto
Edificación Global		0.06 m²/m²
Ocupación Máxima		10%
Sistemas Generales Adscritos	**SG-1 Espacios Libres**	
	SG-3 Espacios Deportivos	570.000 m²
	SG-4 Administrativo	
Dotaciones Locales		

El Plan General no incorpora la ordenación pormenorizada de este sector y por tanto este sector tiene la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

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

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

Uso característico: espacios libres y deportivos.

Usos compatibles: Residencial, casa club, cabañas bungalow y accesorios.

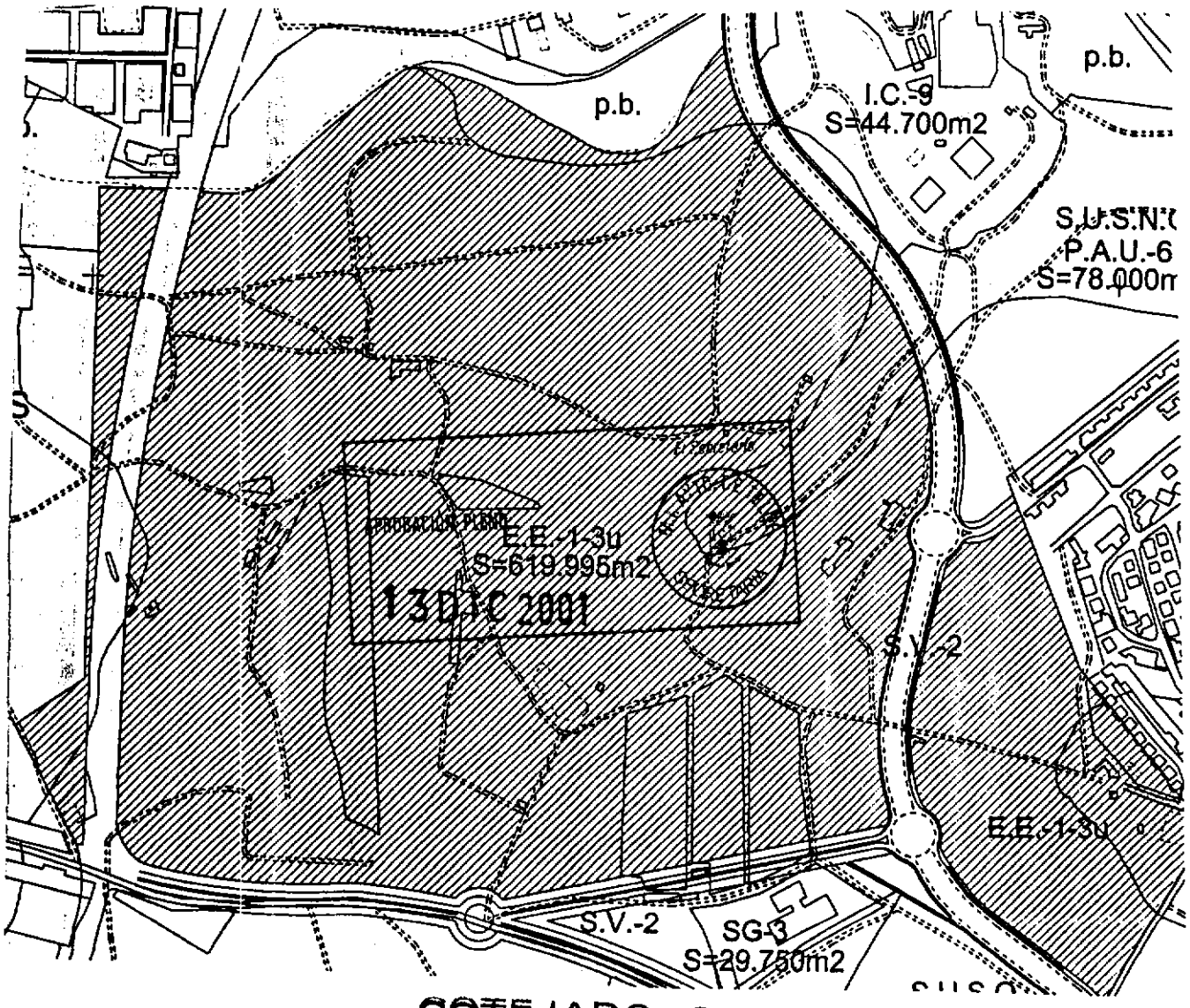
Edificabilidad: 0,06 m²/m² a localizar preferentemente en el sector de naciente.

Ocupación máxima: 10%. Altura Máxima de edificación: 2 plantas o 7 m., excepto la casa club que puede alcanzar las tres plantas y 11 m.

Número máximo de viviendas: 250 viviendas

Parcela mínima residencial: 300 m²

El campo de golf se considera Sistema General Adscrito al Equipamiento Estructurante en Suelo Urbanizable.



COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de 01 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO 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

h) Equipamiento Socio-sanitario en La Gomera (Finca Salinetas)

Se trata del área situada al naciente de la GC-1 y frontera con la Playa de Salinetas y la Zona Industrial del mismo nombre, separada de las mismas por el vial costero SV-2 que, partiendo del cruce de la Zona Industrial con la GC-1, da acceso a la totalidad de los asentamientos costeros del municipio, mediante la introducción del uso social – sanitario de gestión privada, ligado a los espacios libres y la edificación de pequeños elementos en los cuales prima el contacto entre la edificación y el espacio libre.

Topográficamente se trata de un terreno prácticamente llano, descendiendo desde la GC-1 hacia la costa en suave pendiente, en plataforma continua sin bancales, con una diferencia de cotas de 3 m en casi trescientos metros de longitud. Debido a su cercanía a la antigua instalación industrial de abonos nitrogenados, ha sido desde siempre una parcela sin cultivar que servía de filtro entre la finca de Salinetas y la zona industrial. De acuerdo con el sistema de planos horizontales propuesto para la organización básica de los espacios proyectados por el Plan General, según las franjas específicas en que se divide su territorio, presenta la denominación de E.E.1.3.v. con las siguientes determinaciones:

Equipamiento Estructurante		E.E.1.3.v.
Superficie de protección viaria S.P.		11.481 m²
Superficie total Plan Especial		82.674 m²
Superficie de suelo afectada		112.000 m²
Usos Compatibles		Social, sanitario
Usos Incompatibles		El resto
Edificación Global		0,12 m²/m²
Ocupación Máxima		10%
Sistemas Generales Adscritos	**SG-1 Espacios Libres**	17.845 m²
	SG-3 Espacios Deportivos	
	SG-4 Administrativo	
Dotaciones Locales		

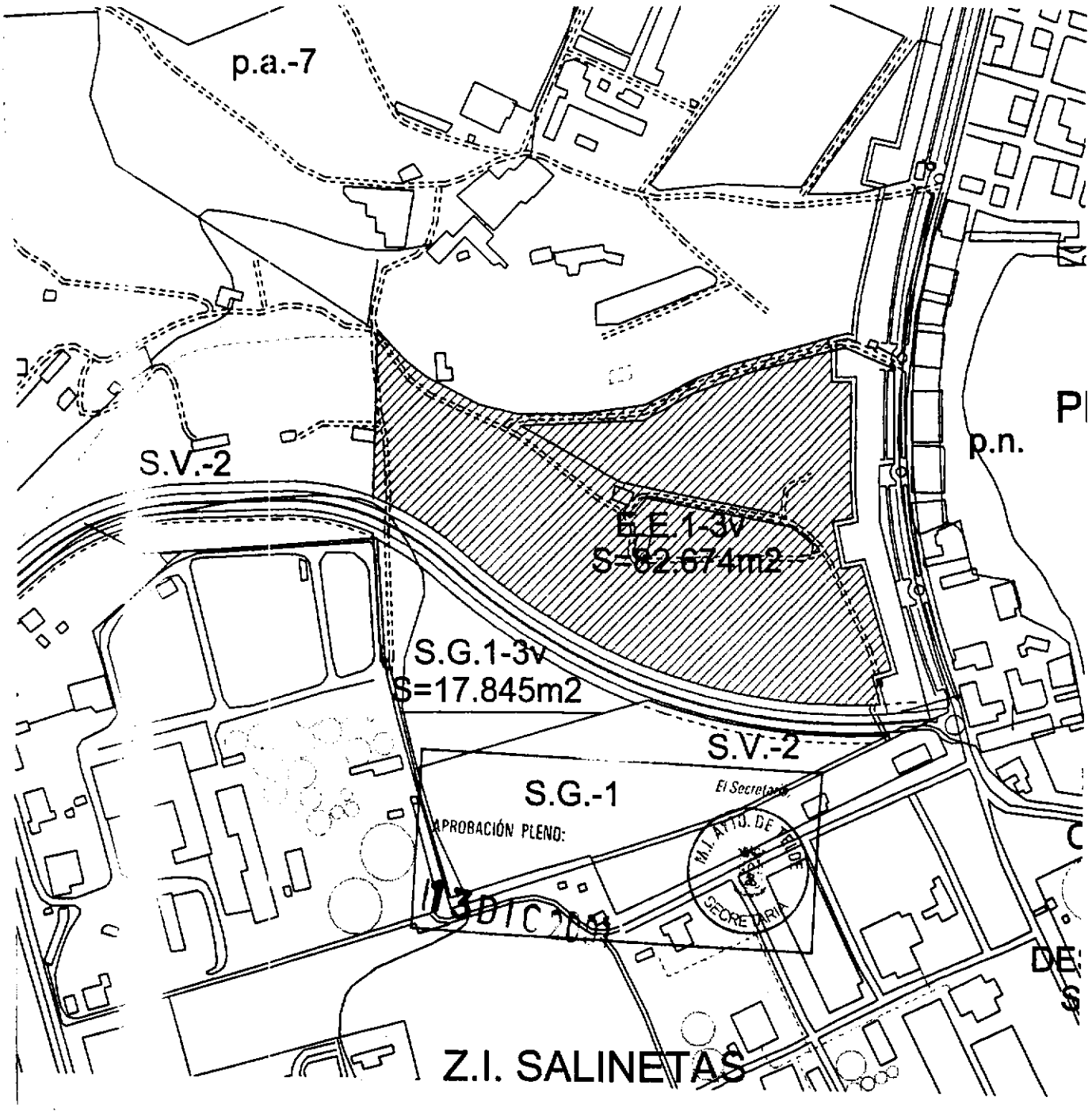
El Secretario,
APROBACIÓN PLENO: 19 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA

La superficie objeto de aplicación de los parámetros de aprovechamiento y ocupación es la superficie afectada por la ordenación, dado que el Equipamiento Estructurante de espacios libres adscrito no precisa de desarrollo simultáneo con ésta sino de la cesión de suelo.

El Plan General no incorpora la ordenación pormenorizada de este sector y por tanto este sector tiene la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC 2001 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 FEB 2002 acordó 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 11 de 2001 de.....
Firma:

I) El Cortijo Club de Campo

Se trata del espacio comprendido en el margen del Barranco Real de Telde, ocupando la antigua finca agrícola del Cortijo de San Ignacio en su llanura de fondo del barranco, territorio que fue objeto autorización en Suelo Rústico para la instalación de un campo de golf y para la rehabilitación de las edificaciones existentes con destinos complementarios al uso deportivo. Su configuración topográfica es la de una parcela llana, que desciende suavemente hacia su límite con el barranco Real, respecto del cual ocupa una plataforma situada a 12 metros de altura media.

Parcela de 625.435 m² de superficie, con tipologías edificatorias singulares, de uso explotación hotelera, deportivo privado, servicios deportivos y restauración, con medio potentemente ajardinado.

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de este sector derivada del proyecto tramitado para licencia de edificación en Suelo Rústico, y por tanto, dadas las características especiales de este sector, adopta la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Estratégico.

Las condiciones de edificación son las que se detallan en la página siguiente.

APROBACIÓN PLENO: 13DIC2001

El Secretario,

M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA

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 DIC. 2001 de
Firma:

AYUNTAMIENTO DE TELDE

CORTIJO CLUB de CAMPO

CO-CC.

Parcela de grandes dimensiones en la que se desarrollan distintas actividades deportivas, como GOLF, HÍPICA, TENIS, PADEL, PISCINA, ETC y edificios complementarios, servicios complementarios, 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 APROBACIÓN DEFINITIVA del presente.
Las Palmas de G.C. 14 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

PARCELA UNICA

CONDICIONES DE POSICIÓN.

RETRANQUEOS A LINDEROS 5 m.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

CEFICIENTE DE OCUPACIÓN 0,1 %
El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0,01 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 complementarios.

CONDICIONES DE FORMA.

El Secretario. AYTO. DE TELDE SECRETARIA 15 DIC 2001

CO-CC.
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, 9,00 metros de altura de cornisa y 11,50 metros de altura de cumbrera con cubierta inclinada.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificio Club de Campo y edificios complementarios exentos libremente distribuidos en la superficie de la parcela.

CONDICIONES DE USO.

Se permitirán los siguientes usos:

1. Club de Campo, actividades deportivas, residencia deportiva y usos complementarios (comerciales, sociales, docentes, etc.).

CONDICIONES ESTÉTICAS.

FACHADA
Predominio de fachadas acristaladas sobre muros de cerramiento exterior.
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.

COTEJADO: Concuerda con el original.

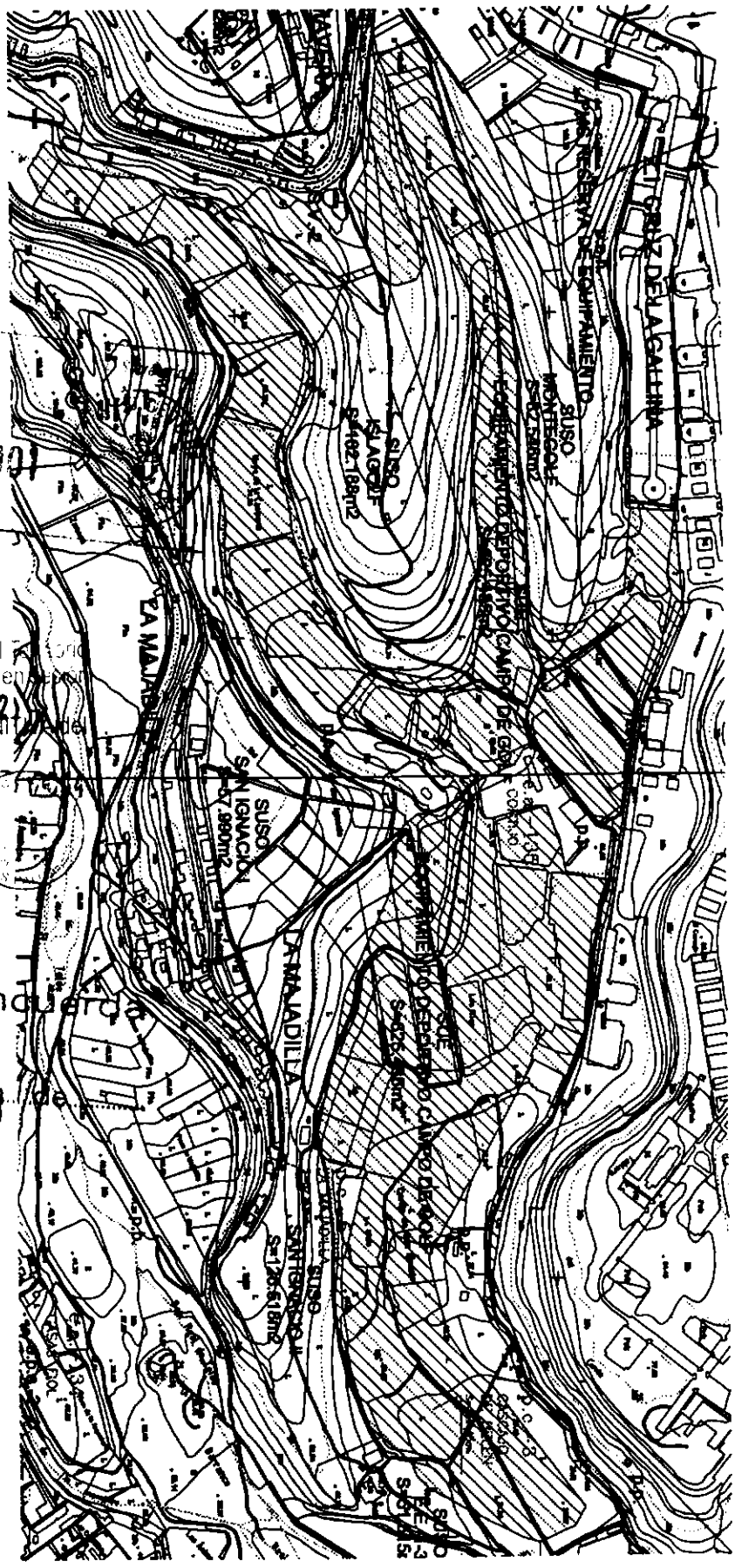
Telde, a 14 de 01 de
Firma:

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 07 FEB 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 14 [illegible]
El Secretario de la Comisión

COTEJADO: Conforme con el original.

Telde, a 12 de [illegible] de 2001
Firma:





APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario.
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

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 Dic. de 2001
Firma:

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO-CLUB DE CAMPO"

PROMOTORES:

PLANO: SITUACION.

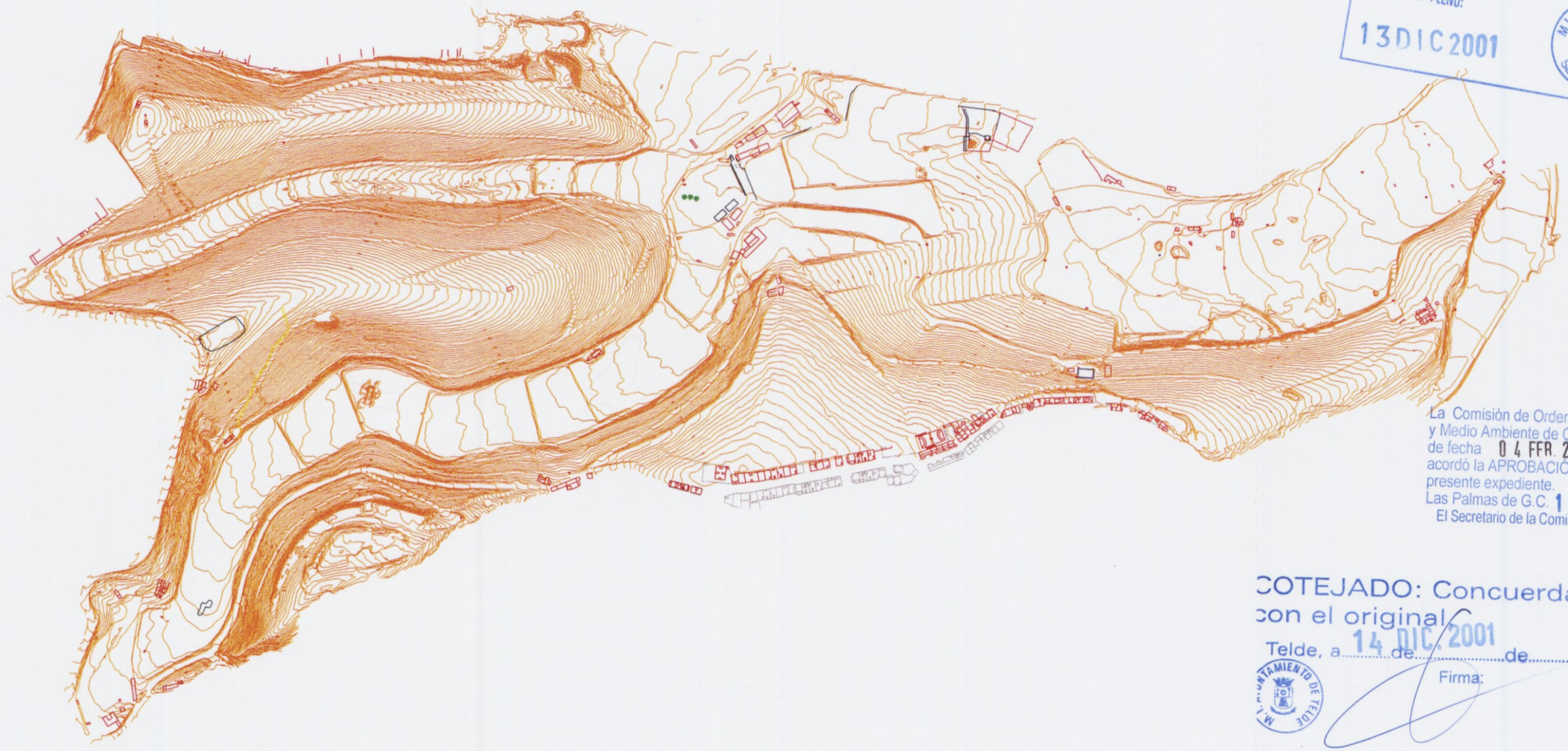
Nº 1.

ESCALA: 1/7.500

FECHA: MARZO-2.001

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

Telde



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARIA

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 DIC. 2001 de ..... de .....
Firma:

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO-CLUB DE CAMPO"

PROMOTORES:

PLANO: TOPOGRAFIA.

Nº 2.

ESCALA: 1/7.500

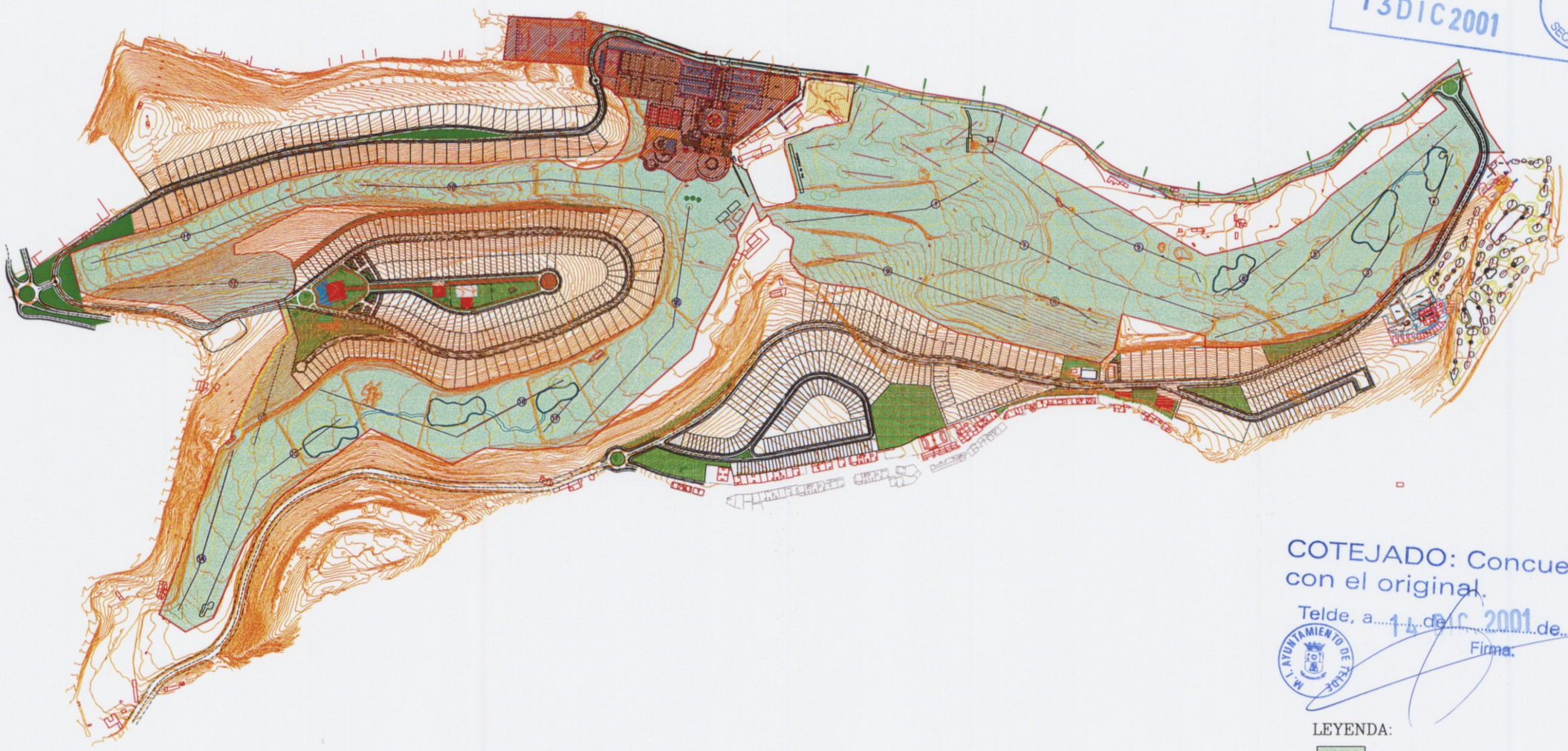
FECHA: MARZO-2.001

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

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

APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA



COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 de DIC 2001 de
Firma.
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

LEYENDA:
- DEPORTIVO
- ÁREA DE EDIFICACIÓN

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO-CLUB DE CAMPO"

PROMOTORES:

PLANO: USOS DEL SUELO.

Nº 3.

ESCALA: 1/7.500

FECHA: MARZO-2.001

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

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

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARÍA



COTEJADO: Concuerda con el original.
Telde, a 14 DIC. 2001 de
Firma:
M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

LEYENDA:

DEPORTIVO

D ÁREA DE EDIFICACIÓN

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO-CLUB DE CAMPO"

PROMOTORES:

PLANO: ORDENANZAS.

Nº 4.

ESCALA: 1/7.500

FECHA: MARZO-2.001

Telde

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, 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

El Secretario,
APROBACIÓN PLENO:
13DIC2001
M.I. AYTO. DE TELDE SECRETARIA



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

LEYENDA:
- DEPORTIVO
- D ÁREA DE EDIFICACIÓN

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE "EL CORTIJO-CLUB DE CAMPO"

PROMOTORES:

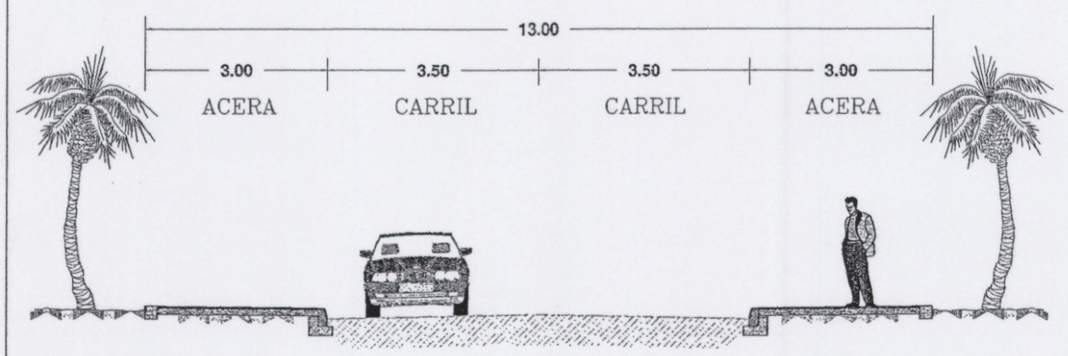
PLANO: PARCELARIO. Nº 5.

ESCALA: 1/7.500 FECHA: MARZO-2.001

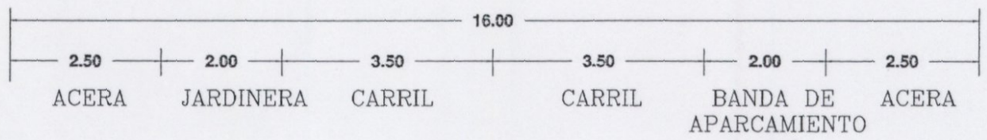
EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

Telde

Vial Tipo-0

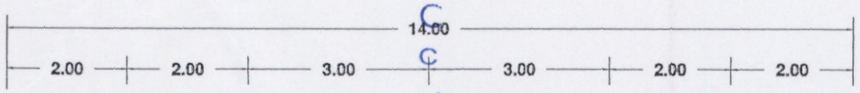


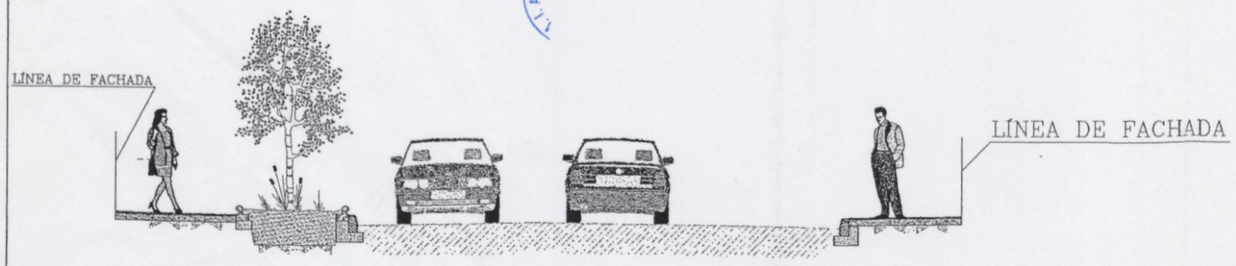
Vial Tipo-1



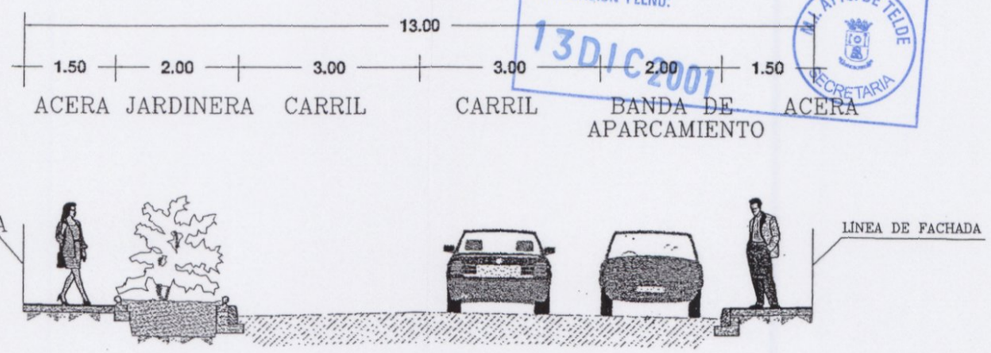


Vial Tipo-2

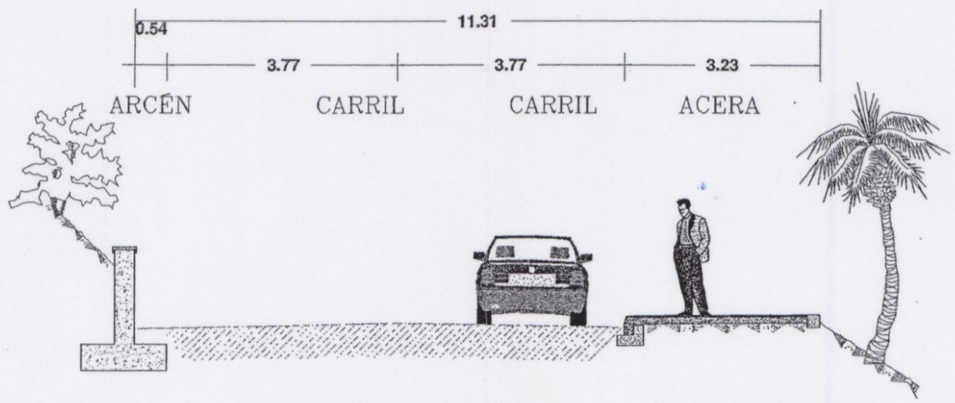




Vial Tipo-3



Vial Tipo-4



APROBACIÓN PLENO:
13 DIC 2001
El Secretario,
M.I. AYTO. DE TELDE
SECRETARÍA

M.I. AYUNT.

OTEJADO: Concuerda
on el original.
Telde, a 14 DIC. 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

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE
"EL CORTIJO-CLUB DE CAMPO"

PROMOTORES:

PLANO: DETALLES. Nº 6.

ESCALA: 1/100 FECHA: MARZO-2.001

EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO, S.L.

Telde