



COTEJADO. Concuerda con el Original

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4,  
EN LA PARCELA DESTINADA A EQUIPAMIENTO Y P.M.S. ( PATRIMONIO  
MUNICIPAL DE SUELO) ,EN JINÁMAR, TELDE.



Firma,

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 de Noviembre de 2009, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 12 DIC 2009  
El Secretario de la Comisión

1.- Objeto del documento.

El presente documento desarrolla las deficiencias con el fin de declarar la modificación del Plan Parcial de Jinámar del Plan General de Ordenación de Telde (PGO).

Estas deficiencias tienen que ver con la subsanación de las formas y espacios para dotaciones de espacio libre:

1. Como nueva propuesta se plantea la corrección de las formas con las superficies recogidas. Por un lado el espacio libre situada al norte y este de la parcela en forma de L, según el PGO vigente del Plan Operativo volumen VI de Planimetría, con una superficie suscrita de 1670m<sup>2</sup>, en la nueva propuesta queda dividida en dos espacios ocasionado por la continuidad de un peatonal, quedando resuelta por un lado en forma de L al Norte y Este con una superficie 911m<sup>2</sup>, el resto en la orientación Este con 612 m<sup>2</sup>. Toda la franja de espacio libre se resuelve con un ancho de 10m.
2. Otra de las subsanaciones planteadas es el incremento de superficie de espacio libre por viviendas, que se traduce en dos nuevos espacios propuestos desde la modificación, resueltos de la siguiente manera; por un lado aparece una parcela que cuenta con 540m<sup>2</sup>, con una media de 8x67m, situada de forma contigua a la parcela residencial, separados por un peatonal que da acceso a las viviendas. El resto del espacio destinado a espacio libre se sitúa en la zona Sur de la parcela con una superficie total de 271m<sup>2</sup>, paralela a la acera calzada. A esto hay que añadir que en el momento de materializar el equipamiento se tratará como pieza exenta, dejando el resto como espacio libre incorporándose al resto del espacio libre.
3. Como consecuencia del apartado anterior la superficie total destinada a espacio libre, proporcional al incremento de uso residencial en la parcela, es de 811m<sup>2</sup>. cifra que supera la reserva mínima de 5m<sup>2</sup>/ hab., según la legislación vigente.
4. La vía peatonal que se plantea tiene carácter público que conjuntamente con la superficie de espacio libre que separa las parcelas de uso residencial y equipamiento cuentan con unos anchos que oscilan entre los 10,92m y los 13m.
5. La parcela destinada a equipamiento P.M.S. según el PGO vigente, cuanta con una superficie total de 8525m<sup>2</sup>, de los cuales 1500m<sup>2</sup> se han destinado a residencial y presentan una forma más o menos rectangular con una media de 62x24 m.
6. La parcela destinada a residencial cuenta con acceso directo desde la vía principal en la orientación Oeste, en la orientación Sur cuenta con un peatonal

*[Firma manuscrita]*



COTEJADO. Concuerda con el Original

que atraviesa de una calle a otra, ocupando una superficie total de 303m<sup>2</sup> de los que 263m se resta de la parcela P.M. S.17, el resto viene de la superficie del espacio libre en forma de L, propuesto por el PGO. El resto de los linderos Norte y Este dan a espacio libre.



7. La parcela resultante para equipamiento tiene una superficie de 5102 m<sup>2</sup>.
8. No se pretende ningún tipo de incremento de volumen edificable en la zona.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 NOV 2005, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Se redacta esta modificación del PGO de oficio, siendo el M.I. Ayuntamiento de Telde, único órgano competente para tal fin y a la vista de la solicitud y aclaraciones al expediente recogido en un acta de la sesión ordinaria del Ayuntamiento de Telde celebrada el día 20/03/2003 y formulada por la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, con fecha el 29 de julio de 2004,

Las Palmas de Gran Canaria, 12 de Julio de 2004

**2.- Justificación de la figura de planeamiento urbanístico y Ambiental.**

- **Justificación de la figura de planeamiento.**

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, en el artículo 45 de su anexo "Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias" (en adelante T.R. Lotc-Lenac) y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RP), en el artículo 154, establecen que, la alteración del contenido de los Instrumentos de Ordenación, como en nuestro caso es el Plan General de Ordenación (en adelante PGO), se producirá mediante su revisión o modificación.

La alteración del contenido del PGO que se pretende efectuar no comete ninguno de los motivos que define el artículo 46.1. del T.R. Lotc-Lenac ni el artículo 156 del RP para ser necesaria la elaboración de una revisión, ya que no ha sido motivada por agotamiento de la ejecución de la ordenación propuesta, ni porque modifica el modelo territorial ni la ordenación estructural del PGO y tampoco reclasifica suelo rústico a urbanizable. Así pues tal como establece el T.R. Lotc-Lenac en el artículo 46.3. "Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación".

Asimismo, el artículo 46.4 del T.R. Lotc-Lenac, establece que la modificación puede tramitarse en cualquier momento siempre que se respeten las condiciones establecidas en el mismo y puesto que la modificación no incumple ninguna de las reglas, queda justificada su tramitación.

La modificación plantea buscar una solución para la redistribución de espacio actual recogido en el PGO con motivo de la implantación de un nuevo peatonal en el interior de la parcela e incremento del espacio libre como consecuencia directa de la implantación del residencial que se propone, proveyéndose como mínimo un incremento de los Espacio Libres a razón de 5m<sup>2</sup> por cada habitante conforme



Telde 25 de 11 de 04

dispone el artículo 46.5, apartado a) del TRLOTENC 80, por lo que corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva, tal como se establece en el citado artículo 46.5.b)

• **Justificación del Contenido ambiental.**

La preocupación de la calidad ambiental y la preservación del medio ambiente ha sido una constante desde que en 1983 se aprobara la Carta Europea de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Las características singulares que posee el territorio Canario junto con la calidad de sus recursos naturales, han determinado que los modelos de ocupación del territorio así como su estructura deben configurarse desde el propósito de compatibilizar el desarrollo y el bienestar de la preservación del medio ambiente adecuado.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 NOV 2005, ha aprobado definitivamente el presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 12 DIC 2008  
El Secretario de la Comisión

Esta preocupación, desde los inicios de la comunidad autónoma de Canarias, ha tenido una marcada expresión en su legislación, de la que constituyen hitos indudables las primeras leyes urbanísticas aprobadas por el Parlamento Canario en 1987 y la legislación de impacto ambiental, siendo la Ley canaria 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, una de las primeras y escasas muestras de legislación autonómica en dicha materia.

Sin embargo, la Ley 11/1990 se dirigía expresamente a la evaluación de proyectos específicos, resultando sumamente dificultosa su aplicación a los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, por lo que consciente de la necesidad de incorporar el contenido ambiental de forma detallada en estos instrumentos de planeamiento, la Administración Urbanística ha dispuesto del "DECRETO 35/95, de 24 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de Planeamiento" (en adelante DECRETO 35/95).

**3.- Antecedentes.**

**3.1.- Planeamientos anteriores.**

**3.1.1.- Proyecto de Urbanización colindantes.**

La trama urbana donde se encuentra integrada la parcela objeto de esta Modificación del PGO tiene su origen en el paraje denominado Maizep de Jinámar.

El tipo de consolidación característico de la zona es por consolidación de las manzanas, con un ordenanza B1 con proceso tipológico tradicional, con parcelación seriada y manzana regular, con tres plantas.

**3.2.- Planeamiento vigente y análisis de la ordenación establecida en el mismo.**

El vigente PGO fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la COTMAC en su adaptación al T.R. Lotc-Lenac con fecha 4 de febrero de 2.002.

La parcela objeto de esta Modificación se clasifica como Suelo Urbano destinado a Equipamiento y Patrimonio Municipal de Suelo, en el que se quiere definir la superficie del solar el solar para materializar el nuevo residencial que realoje las actuales viviendas se ubicadas actualmente en los bloques de Viviendas frente al Colegio Público José Sainz Tejera.



Por otro lado según la documentación recogida en el PGO, resulta necesario la ordenación de la parcela para la materialización de las viviendas y conjuntamente resolver el espacio libre que se ha de incrementar como consecuencia de la nueva implantación de viviendas para dicha parcela.

Y es desde este documento donde se pretende regular el uso acorde con la realidad y necesidades del sector.

**4.- Objetivos y criterios de carácter ambiental y urbanístico.**

La modificación se plantea con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:

- Resolver la implantación del nuevo espacio destinado a uso residencial con el reajuste de la nueva alineación, al igual que plantear una nueva vía interior en la manzana con carácter peatonal y público como accesibilidad para las edificaciones como para el ámbito de la zona.
- Mejorar la calidad ambiental del ámbito y arquitectónica, objeto de poder llevar acabo un proyecto de edificación de acuerdo con las Ordenanzas urbanísticas de aplicación a esta parcela y corregir así el deterioro existente que presenta esta parcela en la actualidad.

En la Ciudad de Telde, 14/10/05  
Arquitecta Jefe de la Oficina Técnica del Plan General de Ordenación



Fdo: M<sup>o</sup> Jesús Santana Santana

COPIADO, Concuerda con el Original  
Telde, 20/10/05  
Firma,

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 NOV 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 12 DIC 2005  
El Secretario de la Comisión

