

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 6-2-07

El Secretario de la Comisión



[Handwritten signature]

REVISION PARCIAL 1 P.G.O. DE TEJEDA

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE TEJEDA

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado inicialmente de 7 por acuerdo de Novo del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 7 de Junio de 2006.
En Tejeda, de 19 de Octubre de 2000



[Handwritten signature]
Merino Loza

INDICE

1. Introducción2

2. Encargo del documento.....2

3. Antecedentes.....2

4. Marco Jurídico4

5. Estado actual.....4

6. Objetivos y criterios de la Modificación.....6

7. Justificación de la Modificación6

8. Modificación Propuesta7

9. Contenido ambiental de la modificación propuesta7

11. Hojas de Ordenanzas específicas a sustituir en el PGO de Tejeda ..10

12. CARTOGRAFÍA.....11

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 6-2-07
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 7 de enero de 2006.
En Tejeda, a 14 de enero de 2006



Merino Loza

1. Introducción

La presente modificación puntual corresponde al Suelo Urbano Consolidado del Plan General de Ordenación Adaptado de Tejeda.. La modificación consiste en complementar con una Parada Preferente de Guaguas al núcleo central de Tejeda, en un área caracterizada por la presencia de elementos que prestan importantes servicios a la población: gasolinera, albergue, comercios, etc.

La ampliación del Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización se ampliará 231,27 m² hacia el sur, sobre parte de una parcela destinada a Zona Verde de 245.03 m². Dicha parcela está categorizada como Suelo Urbano No Consolidado y se localiza en la entrada sur al núcleo central del municipio, a la altura del kilómetro tal de la GC-15 y colindante con la Estación de Servicio Cepsa, un mirador y el Albergue Rural de Tejeda.

La parcela se destinará a vial para localizar una **Parada Preferente de Guaguas** de la cual carece el Casco Central del Pueblo.

2. Encargo del documento

El trabajo se realiza de oficio por el Ayuntamiento de Tejeda

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 6-2-09
El Secretario de la Comisión



3. Antecedentes

El **Plan General Adaptado de Tejeda** fue aprobado en sesión de la COTMAC el 25 de junio de 2003, con una serie de correcciones a subsanar mediante un Texto Refundido. La toma en conocimiento por parte de la COTMAC del Texto Refundido se produjo el 2 de febrero de 2004, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas el 16 de abril de 2004.

El Plan General fue aprobado parcialmente, quedando en vigor el suelo Urbano, y en suspenso el Suelo Rústico, al amparo de los informes jurídicos y técnicos de la Consejería de Política Territorial y Medio ambiente del Gobierno de Canarias.

El Plan General Adaptado determinó una Unidad de Actuación clasificada como Suelo Urbano No Consolidado donde se desarrollarían las viviendas sociales. Dentro de ella se establecieron viales, zonas verdes, zonas peatonales y las viviendas.

Los objetivos de la ordenación propuesta son los siguientes:

- 1. Completar la ordenación del núcleo de Tejeda, ayudando a la conformación del vacío urbano existente.

DILIGENCIA: La Secretaría de Tejeda, que constar, que el presente documento fue aprobado de oficio del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 7 de Julio de 2006.
En Tejeda, a 7 de Julio de 2006
SECRETARÍA INTERVENCIÓN
LAS PALMAS Merino Loza



2. Responder a la demanda de suelo residencial con algún régimen de protección para las familias menos pudientes existentes entre la población actual del municipio de Tejeda
3. Suplir las deficiencias rotacionales del núcleo mediante la ejecución de una plaza según los parámetros de la ordenación con pequeño equipamiento comercial y social para dotar de más contenidos de centralidad a dicho espacio.

En la actualidad todavía no se ha podido desarrollar la unidad de actuación prevista.

Desde las Áreas de Turismo y de Desarrollo Local del Ayuntamiento de Tejeda se está llevando a cabo la promoción y coordinación de actividades y proyectos que redunden en la mejora de las condiciones en las que se prestan servicios a la población local y al turista. Uno de los servicios considerados de interés público es el del transporte público por carretera, máxime si tenemos en cuenta la lejanía de Tejeda y el sobre coste que conlleva. Fruto de este trabajo se redactó el Anteproyecto de Parada de Guaguas Preferente de Tejeda.

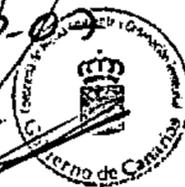
El proyecto fue presentado para su consulta ante la Autoridad Única del Transporte de Gran Canaria, la cual respaldó la iniciativa comenzando los trámites oportunos para su desarrollo y ejecución.

La zona que mejores condiciones reunía para ubicar la Parada Preferente era la propuesta en esta revisión parcial, debido a la compleja configuración interna del Casco Central de Pueblo.

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 7 de enero de 2000.
En Tejeda, a 7 de octubre de 2006.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 6-2-07
El Secretario de la Comisión



4. Marco Jurídico

El municipio de Tejeda se encuentra afecto en su totalidad por el Parque Rural del Nublo cuya regulación entró en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de Canarias, nº 160 de 2 diciembre de 2002 del Plan Rector de Uso y Gestión. La zona objeto de intervención se encuentra dentro de la **Zona de Uso Especial** declarada por el PRUG. Esta categoría de Zonificación viene definida por el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante TR-LOTCEC, como aquella cuya: *finalidad es dar cabida a asentamientos rurales o urbanos preexistentes e instalaciones y equipamientos que estén previstos en el planeamiento territorial y urbanístico.*

La creación de una Parada de Guaguas Preferente en Tejeda no afecta a la estructura General ni orgánica del Territorio establecida por el Plan General Adaptado, ni supone la elección de un modelo territorial distinto.

A su vez, requiere la modificación del límite de una Unidad de Actuación prevista por el Planenamiento Municipal lo cual tiene la consideración de Modificación del Plan General de Ordenación Adaptado según el artículo 95 del TR-LOTCEC.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 6-2-07
El Secretario de la Comisión

5. Estado actual

El Suelo urbano consolidado del Plan General de Tejeda ocupa una extensión de 26,15 hectáreas de las 10.272,73 hectáreas de superficie que tiene el municipio en su totalidad. Esto supone el 0,23 % del Suelo Urbano Consolidado total.

El área de Suelo Urbano Consolidado que se pretende ampliar se corresponde con la denominada en el Plan General de tejeda como Cruz Blanca, y ocupa una superficie de 1,66 has. A ésta se pretende incluir 231,27 m² para destinarla a ubicar una Parada Preferente de Guaguas.

La parcela a incorporar está incluida dentro del Suelo Urbano No Consolidado, como Zona Verde y forma parte de los 2.410,24 m² de zona verde de la totalidad del S.U.N.C.U. De esta se pretende segregar 231,27m² e incluirlos en el S.U.C.U., para poder ejecutar el Proyecto de Parada de Guaguas Preferente promovido entre el Ilte. Ayuntamiento de Tejeda y la Autoridad Única del Transporte de Gran Canaria. Todo el ámbito afecto es de titularidad municipal.

El cuadro resumen del S.U.C.U. en Tejeda es el siguiente:

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, 15 de 2000 de Tejeda de 2006

SECRETARIA INTERMUNICIPAL
LAS PALMAS

Merino Loza

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NUM	BARRIO	Superficie (Ha)
07	La Erilla	2,71
08	Lomo de los Santos	4,62
10	La Tosca	5,86
11	Tejeda (casco)	6,78
12	Cruz Blanca	1,66
13	Galindo	4,52
TOTAL SUPERFICIE		26,15

El cuadro resumen del S.U.N.C.U. afecto y donde se enmarca la Unidad de Actuación 4: Galindo, es el siguiente:

SUELO URBANO CONSOLIDADO		UNIDAD DE ACTUACIÓN
SUELO URBANO CONSOLIDADO		UNIDAD DE ACTUACIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO 9.022,57 M2
 ALINEACIONES Y RASANTES SEGÚN PLANO ANEXO DE ORDENACIÓN
 USO CARACTERÍSTICO Residencial (Taller, oficinas, Garaje, y equipamiento de cualquier tipo)
 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA 0,34m2c/m2s.
 EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL 3.120 m2c
 APROVECHAMIENTO MEDIO 0,35 Uda
 DENSIDAD DE VIVIENDAS/HECTÁREAS 32 viv/ha
 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 29 viv
 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (M) En hilera-manzana abierta

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

USO LUCRATIVO	SUPERFICIE NETA	SUPERFICIE EDIFICABLE M2C	APROVECHAMIENTO UDA
RESIDENCIAL M2	3.022 M2	3022 M2C	3022
		TOTAL	3.022

RESERVA DOTACIONES

USO NO LUCRATIVO	SUPERFICIE NETA
PEATONAL	3.295,57 M2
ZONA VERDE	2.410,34 M2
VIARIO	286,03 M2
TOTAL	9.022,57 M2

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 6-2-06
 El Secretario de la Comisión



SISTEMA DE EJECUCIÓN: PUBLICO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

- Cumplimiento del estándar en suelo con destino residencial y en el Reglamento de Planeamiento.
- Parcelario orientativo: Sólo se podrá proceder a la concesión de licencias cuando se tenga la aprobación en firme del instrumento de equidistribución de parcelas.

DILIGENCIA: La Secretaría hace constar, que el presente documento fue aprobado en acuerdo de Pleno de 7 de mayo de 2006 de 15 de mayo de 2006 de 15 de mayo de 2006
 ESTEBANZ MERINO LOZANO
 SECRETARÍA DE INTERVENCIÓN LAS PALMAS

6. Objetivos y criterios de la Modificación

El objetivo de la modificación es completar los servicios urbanísticos prestados a la población en la zona sur del Núcleo Central de Tejeda, dotándola de una **Parada Preferente de Guaguas**. Esta acción establecerá el punto de referencia de salida y llegada del transporte Público Colectivo en Tejeda.

Esta parada complementará uno de los principales polos de servicios urbanísticos del núcleo central del municipio donde se localizan varios restaurantes, gasolinera, mirador, albergue rural y comercios.

El área objeto de modificación se localiza dentro del **Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización** del Plan General de Tejeda y colindante con el **Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización** donde se encuentra el acceso principal al núcleo urbano de Tejeda y donde se localiza también la estación de servicio CEPESA. Para llevar a cabo la parada preferente se hace necesaria la recategorización a **Suelo Urbano Consolidado** de los 231.27 m² necesarios para ubicar dicha instalación con la finalidad de crear un espacio dotacional abierto donde acondicionar el mismo para el proyecto previsto. Esta parcela se compensará dentro del S.U.N.C.U. de manera que no suponga merma alguna de espacios verdes dentro del Plan General.

La distribución de estándares mantiene el cumplimiento del artículo 361.a) del TR-LOTCENC.

El Pleno del Ayuntamiento del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 6-2-07
El Secretario de la Comisión

7. Justificación de la Modificación

Tejeda carece de un punto de referencia para la salida y llegada del transporte público colectivo. En el municipio operan 2 líneas de recorrido de la empresa Global que prestan un servicio público, y carecen de un espacio adecuado para realizar sus operaciones. Las líneas son:

Línea	Recorrido
18	Faro de Maspalomas-San Mateo
305	Tejeda-San Mateo

Este lugar se localiza en la zona conocida como Cruz Blanca. Está inmediatamente a continuación de la Estación de Servicio Cepsa y de un mirador con Punto de Información Turística por lo que refuerza la idoneidad del enclave.

El proyecto de Parada de Guagua Preferente en Tejeda es de interés público por diferentes motivos. Las razones que justifican la propuesta de esta modificación puntual son las siguientes:

Mejora de las condiciones de seguridad de la zona. Las guaguas finalizan el recorrido y realizan los trabajos de pasajeros en una zona próxima, en el andén de la GC-15, después de una hora las guaguas permanecen de noche en dicho arcén. El proyecto permite retirar la zona de

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado el 20 de Diciembre de 2006 en la actualidad fecha 20 de Diciembre de 2006 en la actualidad fecha 20 de Diciembre de 2006 en la actualidad fecha 20 de Diciembre de 2006

SECRETARIA INTERVENCIÓN
Edo. Estibaliz Merino Loza

carga y descarga, así como el estacionamiento nocturno hacia una zona más segura y sin una influencia tan directa en las condiciones de circulación de la vía.

Mejora del servicio público de transporte colectivo de pasajeros en Tejeda.- En la actualidad se carece de una Parada de Guaguas Preferente. Así se mejora la atención al usuario tanto local como visitante, así como a los futuros vecinos de las Viviendas Sociales.

El Proyecto ha sido presentado a la Autoridad Única del Transporte de Gran Canaria, la cual lo ha respaldado técnica y económicamente, estando a la espera de la Modificación Puntual para sacar a licitación la ejecución del proyecto.

Mejora paisajística de la entrada sur a Tejeda.- El proyecto recubrirá los muros preexistentes del mirador que está a la entrada del Pueblo garantizando una mejora en la calidad visual del entorno. Se empleará material propio del entorno para las soluciones de mobiliario urbano, maderas en las pérgolas y valla del mirador, piedra en los bancos,

Consolidación de los servicios urbanísticos de la zona.- El área a intervenir está directamente relacionada con uno de los centros de servicios más estratégicos del núcleo central del municipio. En su entorno inmediato se localizan: la entrada principal al pueblo, su estación gasolinera, un mirador, dos restaurantes, un supermercado y el albergue rural de montaña de Tejeda.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 6-2-07
El Secretario de la Comisión

8. Modificación Propuesta

Se modifica el **Plan General de Ordenación de Tejeda** en el ámbito del S.U.C.U., colindante con el S.U.N.C.U. correspondiente con la **Unidad de Actuación 4: Galindo**, redefiniendo su límite para desarrollar una Parada de Guaguas Preferente, tal y como se aprecia en la cartografía adjunta.

El proyecto prolongará el mirador hacia su zona natural de expansión mediante la construcción de un muro de piedra. Ese espacio se caracteriza por ser una ladera de pendiente media alta, por la que traza un camino que va a las fincas colindantes y que tiene un estanque abandonado.

9. Contenido ambiental de la modificación propuesta

El proyecto es acorde con todos los aspectos morfológicos previstos en el Planeamiento Municipal y en el del PRUG del Parque Rural del Nublo, incluyendo mejoras en el diseño abierto del proyecto.

Se respeta cuidadosamente la perspectiva actual y se evita la aparición de elementos constructivos que alteren la belleza visual del entorno desde todos los ángulos de vista.

DILIGENCIA y se evita la aparición de elementos constructivos que alteren la belleza visual del entorno desde todos los ángulos de vista. En el presente documento aprobado en el Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de Junio de 2006 En Tejeda se ocurre de 2006
Estibaliz Merino Loza

10. Hojas de incorporación en el PGO de Tejeda

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NUM	BARRIO	Superficie (Ha)
07	La Erilla	2,71
08	Lomo de los Santos	4,62
10	La Tosca	5,86
11	Tejeda (casco)	6,78
12	Cruz Blanca	1,68
13	Galindo	4,52
TOTAL SUPERFICIE		26,17

CLASE DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN (S.U.N.C.)		UA-4
ÁMBITO TOTAL DEL ÁMBITO: 8791,3 M ²	DENOMINACIÓN: Galindo	

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO 8791,3 M²
 ALINEACIONES Y RASANTES SEGÚN PLANO ANEXO DE ORDENACIÓN
 USO CARACTERÍSTICO Residencial (Taller, oficinas, Garaje, y equipamiento de cualquier tipo)
 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA 0,34m²c/m²s.
 EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL 3.120 m²c
 APROVECHAMIENTO MEDIO 0,35 Uda
 DENSIDAD DE VIVIENDAS/HECTÁREAS 32 viv/ha
 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 29 viv
 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (M) En hilera-manzana abierta

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

USO LUCRATIVO	SUPERFICIE NETA	SUPERFICIE EDIFICABLE M ² C	APROVECHAMIENTO UDA
RESIDENCIAL M2	3.022 M2	3022 M ² C	3022
TOTAL			3.022

RESERVA DOTACIONES

USO NO LUCRATIVO	SUPERFICIE NETA
PEATONAL	3.064,30 M ²
ZONA VERDE	2.410,34 M ²
VIARIO	286,03 M ²
TOTAL	9.022,57 M²

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 6-2-06
 El Secretario de la Comisión

SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PUBLICO
-----------------------	----------------

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

- Cumplimiento del estándar en suelo con destino residencial fijado por el Artículo 36.1.a) y en el Reglamento de Planeamiento.
- Parcelario orientativo:
 Sólo se podrá proceder a la concesión de licencia cuando se tenga la aprobación en firme del instrumento de equidistribución de las parcelas y la Secretaria hace constar, que

el presente documento fue aprobado en el Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 20 de Diciembre de 2006.
 En Tejeda, a 20 de Diciembre de 2006
 Estibaliz Merino Loza



11. Hojas de Ordenanzas específicas a sustituir en el PGO de Tejeda

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NUM	BARRIO	Superficie (Ha)
07	La Erilla	2,71
08	Lomo de los Santos	4,62
10	La Tosca	5,86
11	Tejeda (casco)	6,78
12	Cruz Blanca	1,66
13	Galindo	4,52
TOTAL SUPERFICIE		26,15

[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO 9.022,57 M2
 ALINEACIONES Y RASANTES SEGÚN PLANO ANEXO DE ORDENACIÓN
 USO CARACTERÍSTICO Residencial (Taller, oficinas, Garaje, y equipamiento de cualquier tipo)
 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA 0,34m2c/m2s.
 EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL 3.120 m2c
 APROVECHAMIENTO MEDIO 0,35 Uda
 DENSIDAD DE VIVIENDAS/HECTÁREAS 32 viv/ha
 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 29 viv
 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (M) En hilera-manzana abierta

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

USO LUCRATIVO	SUPERFICIE NETA	SUPERFICIE EDIFICABLE M2C	APROVECHAMIENTO UDA
RESIDENCIAL M2	3.022 M2	3022 M2C	3022
		TOTAL	3.022

RESERVA DOTACIONES

USO NO LUCRATIVO	SUPERFICIE NETA
PEATONAL	3.295,57 M2
ZONA VERDE	2.410,34 M2
VIARIO	286,03 M2
TOTAL	9.022,57 M2

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 6-2-07
 El Secretario de la Comisión



SISTEMA DE EJECUCION: PUBLICO

CONDICIONES DE LA ORDENACION:

- Cumplimiento del estándar en suelo con destino residencial fijado por el Artículo 36.1.a) y en el Reglamento de Planeamiento.
- Parcelario orientativo: Sólo se podrá proceder a la concesión de licencia cuando se tenga la aprobación en firme del instrumento de equidistribución de parcelas y cargas.

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado en el Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 20 de Diciembre de 2006 En Tejeda de antes de 2006



Estibaliz Merino Loza

12. CARTOGRAFÍA

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado _____ inicialmente por acuerdo de Junio del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de Junio de 2006.
En Tejeda, a 10 de Julio de 2006



F. Baliz Merino Loza

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20-12-06 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 6-2-09
El Secretario de la Comisión

