

PARTE I. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

1. Definición

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

2. Contenido de las normas.

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

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

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

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

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

4. Desarrollo del Plan General.

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

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

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

5. Ambito de los SUSNO.

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

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

6. Condiciones urbanísticas de los sectores. Edificabilidad y aprovechamientos

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

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

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

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

7. Elaboración de Planes Parciales.

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

8. Desarrollo de los Planes Parciales.

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

9. Desarrollo de los SUSNO.

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

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

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

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

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

11. Usos del suelo en los distintos sectores.

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

a) SUSNO núcleos tradicionales:

Uso característico: Residencial para vivienda unifamiliar aislada.

Usos compatibles: Vivienda unifamiliar pareada y adosada, todos los usos de equipamiento.

Usos incompatibles: Todos los restantes.

Nº	SUSNO	SITUACION	SUP.TOTAL	SUP CONST.	VIV.	EDIF. m ² /m ²
1	SUP 3	Cra. Melenara	154.760	108.250	800	0.68
2	1	Piletillas (*)	47.600	14.100	100	0,30
3	2	S. Antonio	88.897	22.224	180	0,25
4	Jinámar	Jinámar	79.908	24.000	200	0.30
SUPERFICIE TOTAL			371.165	168.574	1280	

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

b) SUSNO de costa:

Uso característico: Residencial para vivienda unifamiliar aislada.

Usos compatibles: Vivienda unifamiliar pareada y adosada, todos los usos de equipamiento.

Usos incompatibles: Todos los restantes.

Usos condicionados: Se estará a lo dispuesto en los artículos 24. Y 25 de la Ley de Costas en lo que se refiere a la utilización de la Servidumbre de Protección.

PP	SITUACION	SUP. TOTAL	SUP MAX. CONST.	Nº VIV.	EDIF. m ² /m ²
6	P.del Hombre	78.000 m ²	19.000 m ²	155	0,25
SUPERFICIE TOTAL		78.000 m²		155	

En los suelos urbanizables de costa, afectados por la zona de influencia de 500 metros definida por el artículo 30 de la Ley de Costas la densidad media de edificación no supera en ningún caso la media del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación, esta densidad viene dada por la edificabilidad y el aprovechamiento que en todos los casos se aproxima a 0.25 m²/m² en todos los sectores de Suelo Urbano y Urbanizable de costas de Telde. Este aprovechamiento es, en todo caso, inferior a 0.68 m²/m² que es el Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable del Plan General (artículo 30 de la Ley de Costas)

a) SUSNO industrial:

Uso característico: Industrial en edificación aislada.

Usos compatibles: Industrial en edificación adosada, almacenaje, restauración al servicio del

Uso característico, todos los usos de equipamiento.

Usos incompatibles: Todos los restantes.

Nº	PP	SITUACION	SUP.	SUP CONST.	VIV.	EDIF. m ² /m ²
7	10b	Aguadulce	121.021	48.400	Indus.	0.40
8	10c	Plaza Toros	119.135	37.500	Indus.	0.35
9	11	El Goro	190.000	76.000	Indus.	0,40
SUPERFICIE TOTAL			430.156	160.140		

b) SUSNO de la GC-1:

La totalidad de esta franja viene sometida al Plan Especial Conjunto de la G.C.-1 que ordene la misma y, fundamentalmente, los aspectos formales y de protección de los márgenes de la Autopista; el citado Plan Especial determinará el régimen de usos característicos y compatibles que corresponde a estos sectores; en la totalidad de los mismos se establece un mínimo del 30% del suelo a ordenar destinado a Espacios Libres y Deportivos, con carácter unitario y con dimensiones mínimas de 5.000 m² de superficie en la cual se pueda inscribir un círculo de 75 m de diámetro. Los usos recomendados en atención a las características de esta franja son los siguientes:

Nº	SUSNO	USOS COMPATIBLES	OCUPACION MAXIMA
10	SUSNO 1-3a-1 (*)	Industrial, Almacenaje	30% 0,30 m ² /m ²
11	SUSNO .1-3a-2 (*)	Industrial, Almacenaje	25% 0,25 m ² /m ²
12	SUSNO .1-3-B	Artesanía, Parque Ferial, Comercial.	25% 0,25 m ² /m ²
13	SUSNO .1-3- F	Camping, Artesanía, Comercial.	35% 0,35 m ² /m ²
14	SUSNO.1-3-G	Comercial, almacenaje, ocio y deportivo	35% 0,35 m ² /m ²
15	SUSNO .1-3-H	Industrial, almacenaje, comercial	30% 0,30 m ² /m ²
16	SUSNO .1-3-Ja	Industrial, almacenaje, comercial	40% 0,40 m ² /m ²
17	SUSNO. 1-3-Jb	Industrial, almacenaje, comercial	40% 0,40 m ² /m ²
18	SUSNO .1-3-N	Industrial, Parque Ferial	30% 0,25 m ² /m ²
19	SUSNO.1-3-E	Comercial, Sanitario, Ocio, Deportivo	35% 0,35 m ² /m ²

* Estos sectores, por estar en contacto con la ribera del mar estarán a lo dispuesto en los artículos 24. Y 25 de la Ley de Costas en lo que se refiere a la utilización de la Servidumbre de Protección.

Serán usos compatibles todos los de equipamiento, e incompatibles los restantes.

b).1 SUPERFICIES Y CONDICIONES URBANISTICAS DE SECTORES DE SUSNO DE LA GC-1

SECTOR	USO COMPATIBLE (*)	EDIF. TOTAL	SUP.TOTAL
1-3a-1 Bocabarranco	Industrial, Comercial, almacenaje	16.885	56.283
1-3a-2 Piedras Caídas	Artesanía, Parque Ferial, Comercial	10.290	41.150
1-3b La Pardilla	Artesanía, Parque Ferial, Comercial	20.775	83.102
1-3e La Mareta Este	Comercial, Sanitario, No residencial	46.600	151.895
1-3f El Molino	Comercial, No Residencial	14.070	35.373
1-3g Marpequeña	Com., Almacenaje, Ocio, Deportivo	33.000	82.680
1-3h El Calero Norte	Comercial, No residencial	26.400	83.340
1-3ja Bco. Calero	Industrial, Almacenaje, Comercial	10.760	26.900
1-3jb Huesas Norte	Industrial, Almacenaje, Comercial	8.700	21.700
1-3n Gando Ojos G.	Industrial, Parque Ferial	99.380	331.275
TOTAL		286.860	913.698

Estos Sectores abonarán su 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria según lo establecido en el artículo 102.7 de las presentes normas.

PARTE II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (S.U.S.O.).

1. Definición

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

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

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

2. Revisión de la Sectorización.

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

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

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

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

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

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

3. Aprovechamiento medio del SUSO.

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

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

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

APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES

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

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

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

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

5. El derecho de edificación.

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

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

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

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

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

6. Parcelaciones.

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

7. División del suelo urbanizable en sectores.

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

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

	SITUACION	SUPERFICIE	SUP CONST.	VIVIENDAS	APROV. m ² /m ²
1	Islagolf	162.862	53.926	250	0.3311
2	San Ignacio II	147.440	52.490	240	0.3560
3	Montegolf	83.322	26.040	87	0.3125
4	San Ignacio I	49.927	19.750	141	0.3955
1-3D	Ponce	120.696	36.619	Com.	0.3000
5	San Antonio I	33.891	38.359	380	1.1533
1-3K	Salinetas	121.793	56.500	Com.	0.38
6	Z.I. El Goro III	203.591	131.366	Indus.	0.6452
Pau 3	La Garita	65.500	16.000	130	0.25
Sup 4	La Vega	150.400	130.000	900	0.68
Pau 7a	Lomo Taliarte	197.850	47.500	380	0.25
Pau 7b	Melenara	51.000	13.000	125	0.25
Pau 10a	Silva (*)	139.530	29.000	Indus.	0.40
SUSO 12	La Jardinera	74.667	48.903	Indus.	0,40
SUPERFICIE TOTAL		1.601.845		2.633	

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

MEMORIA DESCRIPTIVA

El sector de SUSO San Antonio I, está constituido por una finca agrícola en estado de abandono que se localiza en el margen derecho, ascendiendo de la carretera de La Pardilla, a la altura del lugar denominado La Cañavera. Es una finca que por sus dimensiones presenta tres situaciones urbanísticas diversas que precisan respuesta desde el Plan General.

Un primer ámbito de la finca, aquél anejo a la carretera, que podría ser considerado como Suelo Urbano por contar con los servicios urbanísticos precisos. Un segundo ámbito entre aquel primero y la urbanización del PAU-1 que, lógicamente, viene llamado a recibir procesos de edificación a medio plazo. Y un tercer ámbito, aquél más cercano al cantil del Barranco Real de Telde, de propiedad del Ayuntamiento de Telde y que cierra la perspectiva de aquella finca hacia el citado barranco.

El Plan General de Telde propone para el primero de dichos ámbitos la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, debido fundamentalmente a su dimensión superficial, más de treinta mil metros que precisan de una ordenación y una reserva de dotaciones propias de Suelo Urbanizable.

En el interior de este ámbito se encuentra el mayor interés de la actuación, que consiste en la localización dentro del mismo de la ermita de San Antonio, elemento catalogado como patrimonio arquitectónico, y la Casona aneja a la misma, con igual valor arquitectónico que aquélla, que pasa a patrimonio municipal a través de esta operación.

La propiedad de este suelo es discontinua, conteniendo los dos trozos descritos anteriormente y el estanque y su entorno situado en la calle Alto de los Leones del propio barrio de San Antonio, que pasa a formar parte del Sistema General de Espacios libres por la localización de una plaza en su cubierta.

ORDENANZA DE APLICACIÓN

La Ordenanza de aplicación al sector SUSO San Antonio I se organiza según las franjas de cercanía y centralidad respecto de la rambla propuesta como alternativa a la antigua carretera de la Pardilla. Así el frente de la misma se cualifica con una ordenanza G de cinco plantas, a continuación, la segunda de dichas franjas adopta la ordenanza B-1 de tres plantas y, por último, en transición con el suelo Urbanizable no Ordenado del resto de la finca, la ordenanza B-2 de dos plantas en la última pieza longitudinal.

La totalidad de estas ordenanzas, parámetros y condiciones formales son las contenidas en la documentación de Ordenanzas municipales del Plan General.

Cumplimiento del artículo 36. Del D.L. 1/2000

Al objeto de cumplimentar el apartado 1.a) 3) respecto de las reservas de suelo destinadas a espacios libres y dotaciones, la ordenación pormenorizada de este sector establece lo siguiente:

SUSO San Antonio I

Superficie total:	33.891 m ²
Edificabilidad Total:	38.359 m ² construidos
Número máximo de viviendas:	380 viviendas, resultado de asignar 100 m ² construidos a cada vivienda.
Espacios Libres: discontinuo:	SG-1 = 10.000 m ² Plaza de la Casona = 1.880 m ² Plaza del estanque = 2.662 m ² Total: 14.542 m ²
Reserva de Equipamiento:	1.032 m ²
Equipamiento Deportivo:	1.915 m ²
Total Reserva equipamiento:	2.947 m ²

Equivalentes a 46 m² por vivienda de reserva de equipamiento y espacios libres, que cumple con la reserva mínima de 40 m² por vivienda para todos los conceptos contenidos en la Ley.

PARTE III. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (E.E.)

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.

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:

- 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:

E. ESTRUCT.	SUPERFICIE m²	USOS COMPATIBLES	OCUPACION MAXIMA
E.E.1-3-5	336.510	Equipamiento (*)	20% 0,2 m ² /m ² .
E.E.1-3-B	55.515	Hotelero, Restauración	15% 0,4 m ² /m ² .
E.E.1-3-C	39.011	Comercial	40% 0,5 m ² /m ² .
E.E.1-3-G	37.760	Comercial, Restauración	25% 0,3 m ² /m ² .
E.E.1-3-M	150.000	Industrial, Comercial	30% 0,4 m ² /m ² .
E.E.1-3-T	100.000	Parque Tecnológico	45% 0,55 m ² /m ² .
E.E.1-3-U	619.995	Residencial, Casa Club	5% 0,06 m ² /m ² .
E.E.1-3-V	112.000	Social, Sanitario	10% 0,12 m ² /m ² .
EE Cortijo	625.435	Campo de Golf, Casa Club	0.1% 0,01 m ² /m ² .
Total	2.076.226		

* Según uso definido en las Normas Generales.

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.

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.