

TÍTULO 1 INTRODUCCIÓN	4
1. Contenido y alcance del Borrador	4
2. Ámbito de la modificación.....	4
3. Análisis del contexto	6
3.1. Contexto urbanístico.....	6
3.2. Contexto físico.....	9
4. Necesidad y criterios de oportunidad de la formulación.....	16
4.1. La ordenación vigente limita el desarrollo de los usos previstos en el plan y, por tanto, desincentiva la ejecución de la UA-LC20 17	
4.2. Inadecuación del espacio libre previsto en la UA-LC20	17
4.3. Liberar el espacio público del vehículo privado.....	17
4.4. La ordenación prevista no mejora el paisaje urbano.....	17
4.5. La ordenación del ámbito no cumple con los estándares de la legislación vigente.	18
5. Procedimiento	18
5.1. Iniciativa	18
5.2. Consideración de la alteración del plan como “modificación menor”	19
5.3. Límites de la potestad de planeamiento	19
5.4. Límites a las potestades de modificación.	20
5.5. Evaluación ambiental estratégica.....	20
5.6. Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.....	20
5.7. Competencia para la evaluación ambiental.....	21
TÍTULO 2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS.....	21
6. Planeamiento urbanístico	21
6.1. Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica al TRLOTENC)	21
7. Planeamiento territorial	23
7.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)	23
8. Administraciones sectoriales afectadas	25
8.1. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (servidumbres aeronáuticas)	25
8.2. Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife (Carretera a Valle Tabares TF-111)	26
8.3. Mapa del ruido	27
TÍTULO 3 MARCO NORMATIVO	30
9. Legislación de aplicación	30
9.1. Legislación estatal	30
9.2. Legislación urbanística	30
9.3. Legislación sectorial autonómica	30
10. Principios de desarrollo sostenible y de ordenación	30
10.1. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y de la Agenda Urbana Española	30
10.2. El principio de desarrollo sostenible en la LSENPC (art 3 y 5 y art 20 y 21 Ley Cambio Climático)	31
10.3. Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias	32
10.4. Principios y criterios de ordenación (art 81 y 82 LSENPC)	33
10.5. Modelo de desarrollo sostenible y plan de acción para el presente y futuro de las políticas territoriales y Agenda Urbana Local del municipio de San Cristóbal de La Laguna.	33
10.6. 20Criterios e indicadores para la valoración	34
TÍTULO 4 OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	36

11. Objetivos de la modificación del plan	36
11.1. Objetivo 1: Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos	36
11.2. Objetivo 2: Revalorización del espacio libre público	36
11.3. Objetivo 3: Priorizar la movilidad sostenible en el espacio urbano	37
11.4. Objetivo 4: Mejora del paisaje urbano	38
12. Propuestas de ordenación para alcanzar los objetivos.....	38
12.1. Régimen jurídico aplicable a la UA LC-20.....	38
12.2. Límites al derecho de propiedad.....	41
12.3. Descripción de las alternativas.....	43
12.3.1 Alternativa 0.....	43
12.3.2 Alternativa 1	45
12.3.3 Alternativa 2	48
12.3.4 Alternativa 3.....	51
12.4. Alcance de las alternativas.....	53
13. Valoración de las alternativas.....	54
TÍTULO 5 RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	55
ANEXOS.....	60

INDICE DE PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN

- A-01 SITUACIÓN
- A-02 UBICACIÓN
- A-03 TOPOGRÁFICO
- A-04 ORDENACIÓN PGO VIGENTE
- A-05 EDIFICABILIDAD PGO VIGENTE
- A-06 AFECCIONES
- A-07 DOTACIONES EN LA AUH. LC-III Y EN LA AUH LC-V

PLANOS DE ORDENACIÓN

- A-08 ALTERNATIVA 1 TIPOLOGÍAS
- A-09 ALTERNATIVA 1 USOS
- 4-10 ALTERNATIVA 2 TIPOLOGÍAS
- A-11 ALTERNATIVA 2 USOS
- A-12 ALTERNATIVA 3 ORDENACIÓN-ZONIFICACIÓN
- A-13 ALTERNATIVA 3 ALINEACIONES Y RASANTES
- A-14 ALTERNATIVA 3 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
- A-15 ALTERNATIVA 3 EDIFICABILIDAD

TÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

1. Contenido y alcance del Borrador.

El presente Borrador, de conformidad con la Sección Tercera del Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (en adelante RPC), es un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas de este Borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico o Ambiental Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de estas.

En este caso, tal y como se justifica en el epígrafe 5.5 (Evaluación ambiental estratégica), la modificación menor será objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada; por lo que el presente Borrador del Plan, de conformidad con el RPC, debe contener la siguiente documentación, necesaria para redactar a su vez el documento ambiental estratégico:

MEMORIA:

- Justificación: se indican las causas que motivan la modificación del vigente PGO (Adaptación Básica 2004).
- Objetivos: se especifican los objetivos de planificación
- Ordenación: se describen las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, señalando la que se entiende como más viables en esta fase de tramitación.

PLANOS

Se incluyen planos que muestran las actuaciones propuestas en esta fase de tramitación, a una escala que permite su análisis y la consiguiente emisión del Documento de Alcance (formato CAD homologado).

2. Ámbito de la modificación

El ámbito de la modificación propuesta es el de la Unidad de Actuación LC-20 (antes LC-23) delimitada en el vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, adaptación básica al TRLOTCENC.

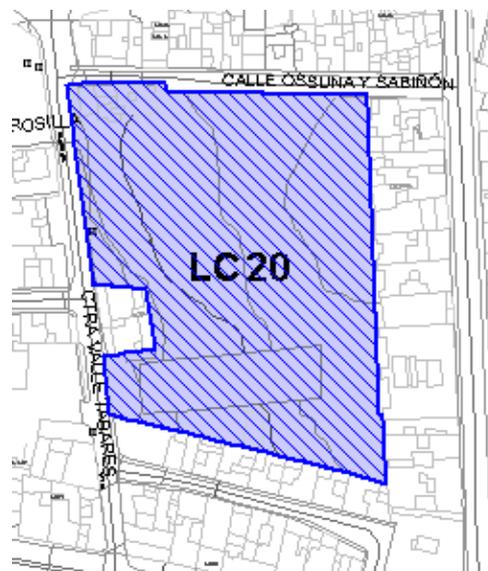


Ilustración 1 Ámbito de la modificación

El ámbito está integrado –según la ficha de la Sede de Catastro– por una única una parcela catastral, con la referencia 3799923CS7439N0001RX y una superficie de 9.173 m². El resto de la superficie del ámbito lo forman: parte de la vía TF 111 (carretera Valle Tabares) y de la calle Ossuna y Saviñón.

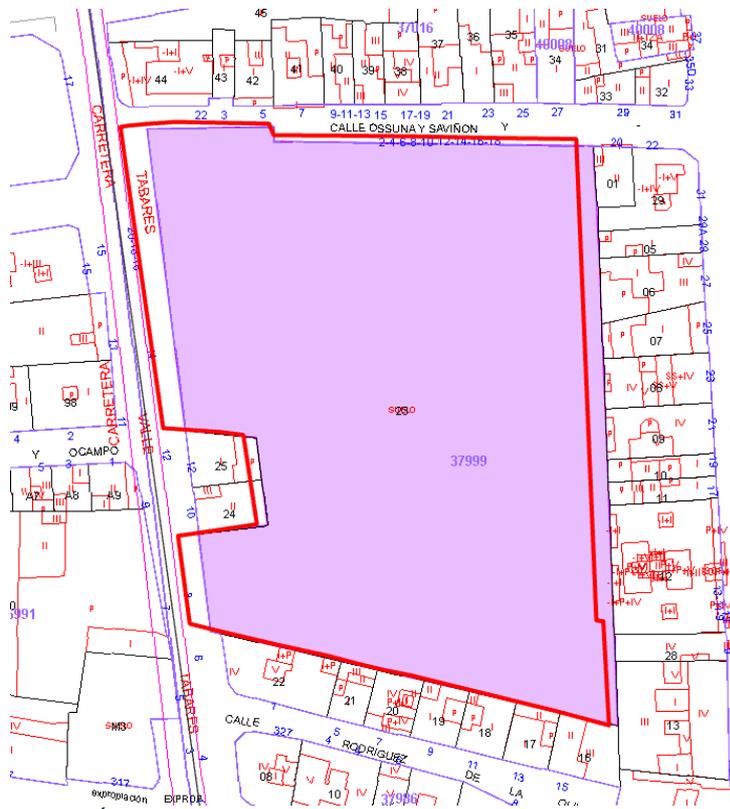


Ilustración 2 Ámbito de la UA (en color rojo) sobre el plano de la sede del Catastro

El ámbito cuenta con una superficie total de 9.236,01 m² –según el levantamiento topográfico realizado–, con una mínima diferencia de 62 m² con respecto a la superficie indicada en la ficha de la UA LC-20 (9.298 m²).



Ilustración 3 Levantamiento topográfico del ámbito

El ámbito se encuentra delimitado: al oeste por la carretera a Valle Tabares (TF-111) y por dos edificaciones que fueron excluidas del ámbito de la U.A .LC-20 (antes U.A. LC-23) por sentencia judicial; al norte por la Calle Ossuna y Saviñón; y en sus linderos este y sur las traseras de las edificaciones que dan frente a las Calles Francisco de Medina y Rodríguez de la Oliva respectivamente.

Se aporta como anexo copia de la escritura de propiedad y nota simple registral de la parcela.

3. Análisis del contexto

3.1. Contexto urbanístico

3.1.1. Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Los Barrios de La Candelaria y La Higuerita (1987).

La unidad de actuación que comprende esta modificación tiene su origen en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Los Barrios de La Candelaria y La Higuerita, que fue aprobado de forma definitiva el 29 de agosto de 1987.

Ya en el avance de este documento del año 1981 se había puesto de manifiesto que los suelos que iban a ser ordenados por el PERI tenían una peculiar forma de ocupación del suelo, producto de la parcelación existente y de la tipología edificatoria demandada en la zona, así como de la escasez de suelo disponible para equipamientos.

La ordenación de este PERI proponía actuar sobre las roturas y discontinuidades del tejido urbano que no habían conseguido ejecutarse conforme a las ordenaciones propuestas en el Plan Parcial Cuesta Taco y el Plan Comarcal Santa Cruz-La Laguna, ya que las soluciones y tipologías edificatorias exigían de unos operadores que nunca llegaron a aparecer. Esta rotura del tejido se manifestó también en la carencia de servicios de la vida urbana y con la ordenación de las unidades se pretende completar las necesidades de equipamiento y espacios libres.

El PERI incluyó los suelos que forman parte de esta modificación en la denominada UA n.º 3.

SITUACION DE LAS FINCAS AFECTADAS

La Unidad de Actuación afecta a un total de tres fincas, que se encuentran situadas -- entre la carretera de Tabares y las calles Osuna, Gaviñan, Rodríguez de Oliva y paralela en proyecto a Francisco Medina.

Las superficies catastrales aproximadas de cada una de ellas son las siguientes:

Finca Nº 1	3.649 m2.
Finca Nº 2	1.720 m2.
Finca Nº 3	4.042 m2.
<hr/>	
Total superficie U.A.	9.411 m2.

OBJETIVO DE LA ACTUACION

La presente Unidad de Actuación tiene por objeto el desarrollo urbanístico del suelo en ella delimitado. Su gestión deberá ser llevada a cabo, conforme a lo establecido al efecto en el Reglamento de Gestión Urbanística, en cuanto al reparto equitativo de beneficios y cargas.

Los beneficios, están en relación con la facultad reconocida por el Plan, de edificar el suelo no destinado a uso público.

En cuanto a las cargas, son las que se derivan de la obligación de edificar el suelo -- destinado a aquel fin (Plaza) (Art. 46-2 del Reglamento de Gestión Urbanística) y de urbanizar los viales que sirven el acceso a el suelo edificable (Art. 41, 59, 60 y 61 del citado Reglamento).

CUADRO DE SUPERFICIES

Los datos de que se dispone, referentes a la superficie y linderos de las fincas vinculadas a la Unidad, se han obtenido del Catastro de la Contribución Urbana.

En el momento de abordar la gestión de la misma, será preciso mediante levantamientos topográficos a escala adecuada, especialmente abordados al efecto y convenientemente actualizados, respecto de las posibles segregaciones no contempladas.

De cara a obtener una primera aproximación que permita constatar la viabilidad de la operación, se expone a continuación con carácter meramente indicativo y a modo de -- ejemplo, el criterio a emplear para abordar la reparcelación y consecuentemente el -- reparto equitativo de beneficios y cargas que se derivan del presente planeamiento.

U.A. Nº 3

Superficie de la unidad (m2 superficie de suelo)	9.411 (1)
Edificabilidad P.P. Cuesta Taco (m2 de forjado)	12.364
Edificabilidad PERI (m2 de forjado)	13.372 (2)

FINCA N°	A SUPERFICIE CATARAL	B CUDTA DE PARTICIPACION	C EDIFICABLE RESULTANTE
1	3.649	0,3877	5.184
2	1.720	0,1827	2.443
3	4.042	0,4294	5.741

CRITERIOS DE REPARCELACION

La edificabilidad resultante en el PERI, es ligeramente superior a la prevista en el Plan Parcial Cuesia-Taco, lo que se considera como un exeso, de una parte, compensatorio del inevitable margen de error que las dificultades de trabajar con cartografías de distinta época, introduce, y de otro, como elemento incentivador del desarrollo de la Unidad.

La reparcelación, tiene como objetivo concreto, el conseguir que el solar edificable resultante para cada propietario, tenga una superficie tal, que su edificabilidad sea directamente proporcional a la cuota de participación que le corresponde en el conjunto.

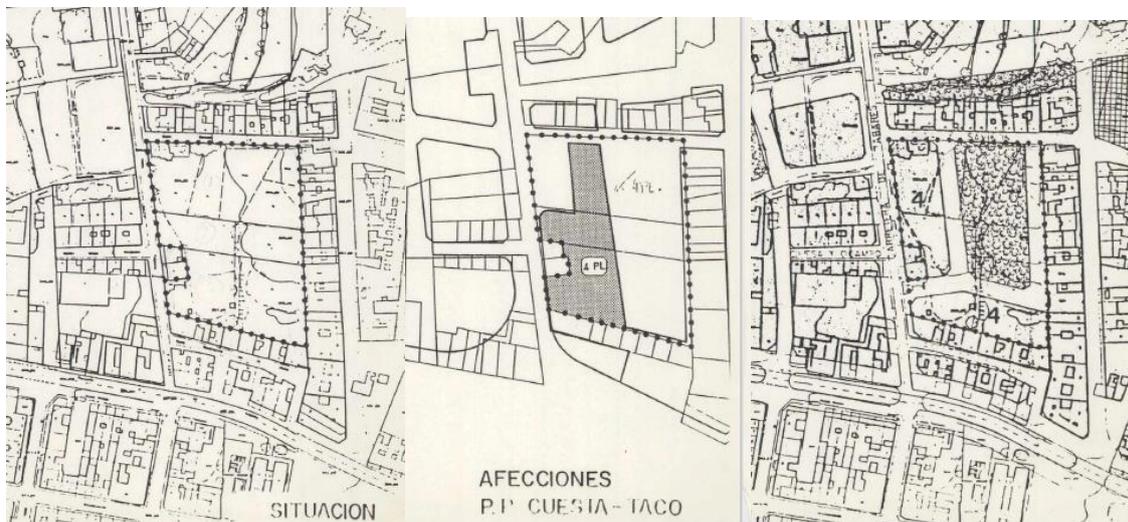


Ilustración 4 Determinaciones sobre la UA n.º3 del PERI de Los Barrios de La Candelaria y La Higuera

3.1.2. Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna (PGO-2000)

El Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de fecha 25 de enero de 2000 y con entrada en vigor el 8 de junio de 2000, (en adelante PGO-2000), mantuvo la Unidad de Actuación denominándola LC-23, pero aumentándola al incluir dos edificaciones hacia la carretera TF-111 que el PERI había dejado fuera del ámbito.



Ilustración 5 Delimitación de la UA LC-23 en el PGOU-2000

La iniciativa de gestión de la UA LC-23, tramitada por sus anteriores propietarios, se aprobó definitivamente por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 27 de julio de 2006 el Proyecto de Compensación.

Respecto a la cesión del 10% de aprovechamiento correspondiente a la Administración, se estableció su monetización contra valor económico por la cantidad de trescientos veintidós mil cuatrocientos noventa euros con cuarenta céntimos (322.490,40€), procediéndose a incorporarlo al Patrimonio Público del Suelo del Ayuntamiento de La Laguna, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, siendo el destino prioritario la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

A pesar de contar con la gestión aprobada desde el año 2006, no se ha producido la ejecución de las determinaciones contenidas en el planeamiento, habiéndose declarado su incumplimiento por no haberse ejecutado en plazo y el cambio de sistema de ejecución de privado a público.

3.1.3. Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna (PGO-2004)

El vigente Plan General de Ordenación, adaptación básica al TRLOTCEC (en lo sucesivo PGO-04) –aprobado definitivamente y de forma parcial con fecha 7 de octubre de 2004, publicado en el BOC n.º 67/05 de 06/04/2005, y con entrada en vigor el 14/05/2005– mantuvo la delimitación de la Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado denominándola LC-20, pero excluyendo del ámbito otra vez las dos edificaciones hacia la carretera a Valle Tabares, tal como hacía el PERI, en virtud de sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2ª, n.º 100/2007, recaída en el Procedimiento Ordinario n.º 508/2005, por la que se estima el recurso interpuesto por los propietarios de los dos inmuebles con frente a la carretera a Valle Tabares.

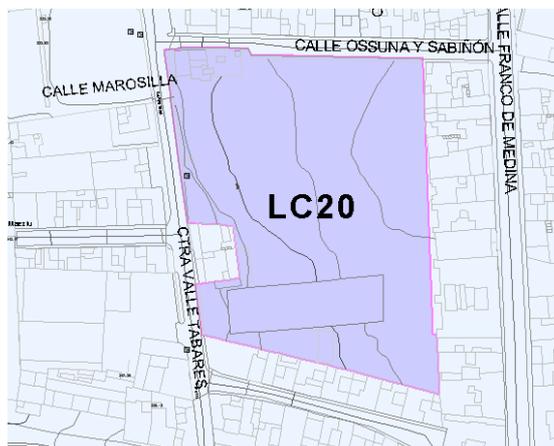


Ilustración 6 Extracto del plano P2 del vigente PGO-04

El PGO-04 es una adaptación del PGO-2000 a los contenidos, determinaciones, regímenes y demás disposiciones explicitadas en la LOTENC, y así poder disponer de un Plan General de Ordenación Urbanística coherente con las disposiciones legales de aplicación.

Tal y como consta en la memoria urbanística del PGO-04, la UA LC-20 (antes LC-23) se estaba tramitando cuando se realizó la adaptación, por lo que quedó eximida del cumplimiento de lo recogido en el art. 36 de la LOTENC en relación con las reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, manteniéndose únicamente en las obligaciones la cesión de 3.166 m² de suelo para espacio libre, frente a los 5.073 m² de suelo que hubiera supuesto el reajuste de las cesiones de los que al menos el 50% debía ser espacio libre y el resto podría distribuirse entre dotaciones y equipamientos.

El vigente PGO-04 mantiene la ordenación pormenorizada del plan anterior, estableciendo en el ámbito de la UA LC-20 tres piezas delimitadas por la carretera TF-111, la calle Ossuna y Saviñón y la nueva red viaria.

La edificabilidad de la UA se reparte en dos de estas piezas (recintos 1 y 2 de la ficha), con unas superficies de 1.963 m² y 1.560 m², que se encuentran calificadas con el grupo de zona de edificación predominante en el entorno, edificación cerrada con cuatro plantas de altura máxima (EC(4)CO), con uso característico el residencial colectivo y siendo compatibles e intercambiables el uso industrial en categorías 1ª, 2ª y 3ª, comercial en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, de oficinas en todas las categorías, salas de reunión en todas las categorías, garajes y servicios del automóvil en todas las categorías y dotacionales en todas sus clases, con

la salvedad de que la situación del uso sanitario de la categoría 1ª tendrá que venir definida en el planeamiento.

La tercera pieza (recinto número 3 de la ficha de la UA), con una superficie de 3.166 m², se califica como espacio libre con la categoría 5ª, parque local (ELPQ).

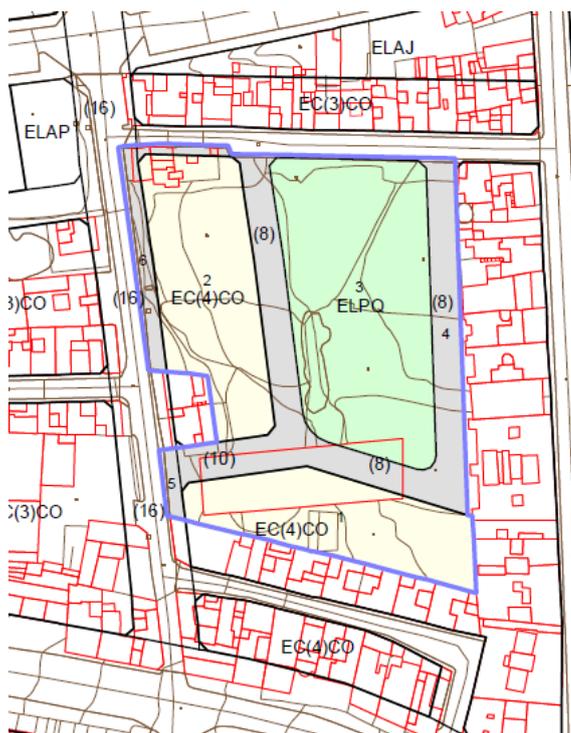


Ilustración 7 Ordenación pormenorizada de la UA LC-20 del PGO-04

3.2. Contexto físico

El ámbito de esta modificación se localiza dentro del núcleo de La Cuesta, constituido por las áreas urbanísticas homogéneas (AUH) LC-I, II, III, IV, V y VI. El ámbito se encuentra en el borde de la AUH LC-V, lindando con la LC-III y muy próxima a la LC-VI.



Ilustración 8 Ubicación del ámbito de la modificación en el núcleo de La Cuesta

Las AUH LC-III y LC-V se han considerado como el *ámbito de proximidad* de esta modificación, delimitado por el barranco de Santos al Norte, el límite del término municipal al Este, la avenida de Los Menceyes al Sur y la Avenida de las Palmeras al Oeste.



Ilustración 9 Ubicación del ámbito de proximidad dentro del núcleo



Ilustración 10 Ubicación del ámbito de la modificación dentro de su ámbito de proximidad (AUH LC-III y LC-V)

3.2.1. Trama urbana y conectividad

La trama del núcleo de la Cuesta se organiza en torno a dos importantes ejes viarios, la antigua Carretera General Santa Cruz-La Laguna, actual Avenida de los Menceyes, y la antigua carretera La Cuesta Taco o carretera TF-194.

La Avenida de Los Menceyes funciona como un eje vertebrador-atractor del núcleo que ha experimentado diversas intervenciones de mejora a lo largo del tiempo que han modificado su carácter original y casi exclusivo de carretera, nexo entre los dos municipios, convirtiéndola en una vía local de dos carriles por sentido, que mantiene un gran volumen de tráfico pero más lento e interrumpido, en torno a la que se concentran actividades económicas.

Algo parecido ha ocurrido con la carretera TF-194. La incorporación de la línea 2 del tranvía en el eje de esta vía supuso una mejora en la movilidad metropolitana para acceder al campus universitario de Guajara y al Hospital Universitario, dos importantes focos atractores localizados en los vértices Oeste y Sur del núcleo de La Cuesta.

La línea 2 del tranvía, que finaliza en la avenida de Los Menceyes, da acceso a los residentes de La Cuesta hacia los distritos centros de Santa Cruz de Tenerife y de La Laguna, así como a los centros hospitalarios y universitarios.

Por último, también destaca la carretera TF-111, vía de competencia insular que conecta el núcleo de La Cuesta con los Valles, que mantiene una sección de carretera con doble calzada, excepto en el tramo más cercano a la Avenida de los Menceyes, en el que se desdoblaron los sentidos de circulación.



Ilustración 11 Principales ejes viarios del núcleo de La Cuesta

El ámbito de la modificación se encuentra muy próximo a una de estas vías, la Avenida de Los Menceyes, y es colindante a otra, la carretera TF-111, por lo que ocupa una destacada posición de centralidad en el núcleo.

Además de esta carretera, en la trama viaria del ámbito destacan 5 vías sobre las demás por su condición de configuradoras de la malla del tráfico del ámbito, así como de soporte a la red de transporte público que lo atraviesa.

De esta, las dos vías que atraviesan el ámbito en dirección Este-Oeste conectan, además, todas las dotaciones existentes en esta parte del núcleo de La Cuesta (ver ilustración 18).



Ilustración 12 Principales calles de la malla viaria del ámbito de proximidad

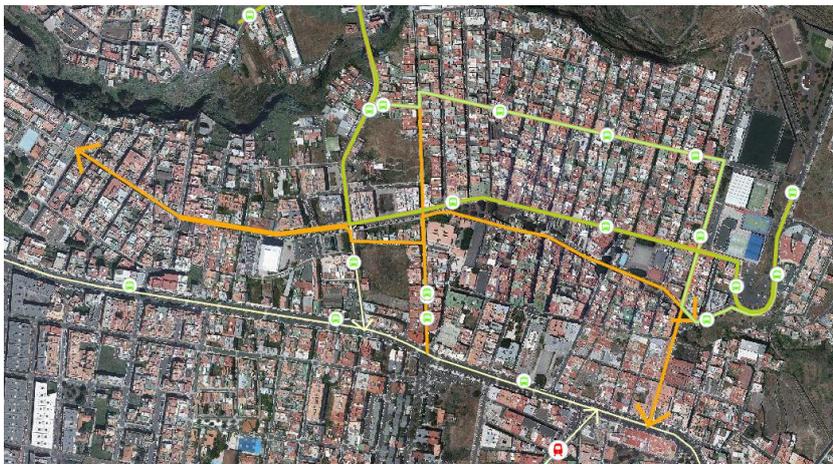


Ilustración 13 Red de transporte público en el ámbito de proximidad

El resto de las calles del ámbito son vías estrechas, de 8 metros de ancho de media, que al igual que las anteriores citadas, se destinan principalmente a la movilidad motorizada y al estacionamiento de vehículos, por lo que se trata de un espacio público viario que deja un espacio residual al tránsito peatonal en sus bordes, mediante aceras de 60 centímetros de ancho.

La trama urbana del núcleo se encuentra muy colmatada por la edificación y los pocos espacios vacíos que existen corresponden todos ellos a ámbitos sin desarrollar de suelo urbano no consolidado –como en el caso del ámbito de la modificación– o a espacios libres públicos en suelo urbano consolidado que no se han adquirido o ejecutado por la administración. Estos vacíos generan percepción de inseguridad, como quedó reflejado en el proceso participado y de análisis para la construcción de la base de datos con perspectiva de género que dispone la Gerencia Municipal de Urbanismo.



Ilustración 14 Vacíos existentes en el ámbito de proximidad

Los espacios libres existentes en el ámbito de proximidad se encuentran dispersos y ejecutados en menos de la mitad (43,88%) de lo previsto por el PGO.



Ilustración 15 Espacios libres ejecutados (trama verde) y no ejecutados (color azul) en el ámbito de proximidad

3.2.2. Usos predominantes

El uso residencial es el predominante en el núcleo de la Cuesta, el más poblado del municipio, en el que se aloja casi un sexto de la población total.

Según información extraída de la sede del Ayuntamiento de La Laguna, el núcleo de la Cuesta cuenta con una población total de 28.432 personas, siendo la población femenina (14.921 mujeres) más elevada que la masculina (13.511 hombres), índice que se mantiene a lo largo de los últimos años.

Y en relación con el rango etario del barrio, se recoge el índice de juventud y envejecimiento de la población en la siguiente tabla, dando valores de envejecimiento de la población al ser el grupo mayoritario de edad el que se encuentra entre los 50 y 79 años en el distrito. Estos datos caracterizan la zona por una mayoría de población envejecida y mayoritariamente femenina.

total	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
28.432	1.791	2.708	3.821	3.907	4.507	4.583	3.604	2.052

80-89: 1.139

90-99: 299

+100: 21

En las edificaciones residenciales de mayor tamaño hasta la calle Laurisilva y su prolongación con la calle Machado y Fiesco, se han instalado pequeños negocios mientras que la zona más próxima o cercana al barranco (barrios de La Candelaria y La Higuera), el uso residencial ha ocupado también las plantas bajas dejando desprovistas estas zonas de la posible implantación de actividades que favorezcan la vida de barrio o cotidiana.

El segundo uso principal en el núcleo es el equipamiento comunitario, destacando los usos docente y sanitario relacionados con la Universidad y el Hospital Universitario, ubicados en los vértices Oeste y Sur del núcleo. También cabe destacar el equipamiento comunitario correspondiente a los cuarteles y dependencias del Ministerio de Defensa, que ocupan casi 15 hectáreas en el centro de la AUH LC- VI.

Por último, existen zonas destinadas casi exclusivamente a usos industrial y comercial en las proximidades de la autopista TF-5 y de la carretera TF-194, en el entorno del hospital. Se observa una importante acumulación de actividades comerciales de categorías 3ª o 4ª –de superficie igual o superior a 2.500 m²– a lo largo de este eje viario, en las parcelas que el plan califica como industriales con compatibilidad del uso comercial, por tratarse de parcelas de mayor tamaño que las residenciales existentes en el núcleo.



Ilustración 16 Distribución de los principales usos en el núcleo

3.2.3. Dotación de servicios y espacios libres

Como se ha señalado en el epígrafe 3.2.1, el ámbito de proximidad se caracteriza por tener calificadas pequeñas piezas dispersas de espacios libres, principalmente del tipo ajardinados o de juego infantil, así como pequeñas plazas y áreas peatonales, que se completan con algunos parques de mayor tamaño. El grado de ejecución es muy bajo y los espacios libres ejecutados se presentan de una forma dispersa y muy deficitaria.

En cambio, en lo que a las dotaciones se refiere, la mayor parte de las previstas en el PGO se encuentran ejecutadas (76%) siendo los servicios más numerosos, además de los anteriormente citados, los centros ciudadanos. La dotación de servicios se completa con centros educativos privados, otorgando al ámbito una

proximidad simultánea a equipamientos optima, ya que la mayoría de la población tiene al menos acceso por proximidad a 3 ó 4 tipos de equipamientos básicos, excepto en la zona más próxima al Barranco de Santos del barrio de La Candelaria donde este acceso a equipamientos se reduce a 1 o 2 tipos, debido a que el grado de desarrollo del barrio no ha permitido la ubicación de equipamientos en el interior de la trama y éstos se han tenido que ubicar en sus bordes.



Ilustración 17 Dotaciones ejecutadas (trama roja) y no ejecutadas (color azul) en el ámbito de proximidad

Las dotaciones y los espacios libres existentes se encuentran a lo largo de los dos ejes principales del ámbito, el que lo atraviesa de Este a Oeste y el perpendicular a éste, en el borde del barrio de La Candelaria.



Ilustración 18 Ubicación de las dotaciones y espacios libres en los ejes principales del ámbito

3.2.4. Paisaje urbano

La ordenación pormenorizada colindante con el ámbito de la UA se ha mantenido desde el PERI de 1987. En el lindero Este de la UA, los distintos planes sobrevenidos han establecido parcelas en zona de edificación cerrada con frente hacia dos vías, la calle Franco de Medina y otra contemplada en el interior del ámbito de la UA.

Al no haberse desarrollado la unidad, ante la imposibilidad de abrir huecos y dar frente a una propiedad privada, en los 45 años transcurridos el suelo urbano existente a su alrededor se ha colmatado dando la espalda a este ámbito, generando un paisaje urbano en el contorno de la UA de muy escasa calidad, al estar formado por medianeras ciegas o patios traseros de edificios cuyas viviendas tienen su frente principal hacia la calle Franco de Medina.



Ilustración 19 Histórico de la ordenación pormenorizada alrededor de la UA



Ilustración 20 Medianeras y patios al descubierto consolidados en los linderos Este y Sur del ámbito

4. Necesidad y criterios de oportunidad de la formulación.

Del análisis del contexto surge la necesidad y oportunidad de la formulación de la modificación del ámbito, basándose en los siguientes factores:

4.1. La ordenación vigente limita el desarrollo de los usos previstos en el plan y, por tanto, desincentiva la ejecución de la UA-LC20

La ordenación pormenorizada del vigente PGO establece unas parcelas edificables que cuentan con una ubicación, orientación y superficie muy limitativas para desarrollar los usos previstos en el plan, tanto el uso característico residencial como la mayor parte de los usos compatibles, que generan actividad urbana, económica y servicios de proximidad de alcance local en el núcleo, incluidos los establecimientos comerciales de superficie de venta de 2.500 m² o más (categorías 3ª y 4ª del uso comercial).

Este factor dificulta la presentación de iniciativas de gestión, la ejecución del plan y el efectivo desarrollo sostenible de esta parte de la ciudad, surgiendo con esta modificación la oportunidad de ordenar el ámbito de forma que se garantice una mayor eficiencia del suelo para maximizar el aprovechamiento de los terrenos, mejorar la conectividad y favorecer la complejidad funcional y diversidad de usos, generándose una ciudad más dinámica y eficiente.

4.2. Inadecuación del espacio libre previsto en la UA-LC20

El espacio libre que contempla el vigente PGO a pesar de su tamaño (3.166 m²), de su proximidad a las principales vías y a los usos dotacionales de la zona, se encuentra oculto por la edificación y su conectividad con el entorno es baja.

Al no ser colindante con vías dotadas de arbolado ni con otros espacios libres ajardinados produce un fraccionamiento de los hábitats naturales y seminaturales de la biodiversidad urbana que conforman los parques, los jardines y el arbolado urbano del entorno, impidiendo la conectividad ecosistémica. El fraccionamiento, producido por el propio fenómeno urbanizador, es una de las principales causas de pérdida de biodiversidad y puede afectar a la capacidad de dispersión de la vegetación y las especies dando lugar a procesos de fragmentación que conllevan una disminución tanto de la abundancia, como de la distribución y la viabilidad de las poblaciones de determinadas especies.

La inadecuación del espacio libre previsto en el ámbito conlleva la necesidad y oportunidad para mejorar su accesibilidad, conectividad, maximizar su funcionalidad y aprovechar mejor el espacio libre disponible, de forma que satisfaga las necesidades de la comunidad y se adapte mejor a los cambios sociales y ambientales, mejorando la conectividad ecosistémica con los espacios verdes del entorno, favoreciendo la biodiversidad urbana.

4.3. Liberar el espacio público del vehículo privado

En lo que respecta al espacio viario, la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación está reproduciendo el modelo del vigente plan en el que se ha priorizado la movilidad motorizada en el espacio público viario, siendo casi el único uso del espacio público y no favoreciendo la movilidad sostenible. Así, la superficie destinada a espacio viario, que contempla la vigente ordenación del ámbito, es de 2.193 m², lo que supone el 23,6% de su superficie total; esta cantidad es excesiva para el servicio que presta a las nuevas parcelas y no se justifica desde la funcionalidad del ámbito, máxime considerando no solo el coste de su ejecución sino la posterior carga de mantenimiento para el ayuntamiento y lo que supone para la sostenibilidad económica municipal.

Esta deficiente ordenación del espacio público, que prioriza la movilidad motorizada, genera la oportunidad de crear espacios urbanos más tranquilos, en los que se priorice la movilidad del peatón frente a la del vehículo privado, siendo esencial para crear ciudades más habitables, sostenibles y accesibles, favoreciendo, entre otros, la conciencia social y ambiental, la mejora de la seguridad y accesibilidad y el fomento de la actividad económica local.

4.4. La ordenación prevista no mejora el paisaje urbano

La ubicación de una de las vías junto a las edificaciones existentes en el lindero Este de la UA-LC20 deja a la vista las medianeras de sus fachadas traseras, produciendo un impacto negativo en el paisaje urbano del espacio libre que se generaría si se desarrollase la ordenación prevista en el plan. A pesar de la ejecución de

este vacío urbano con el que han convivido los vecinos del barrio se mantendría la misma percepción de espacios inseguros por la alineación irregular de fachadas y los patios que vuelcan a esta unidad.

La necesidad de mejorar el paisaje urbano, para minimizar los efectos negativos que generan las medianeras al descubierto, es una gran oportunidad para revalorizar el espacio público generando nuevos espacios más atractivos y habitables y transformar el entorno urbano de manera más armónica y funcional. A través de una adecuada ordenación es posible mitigar los impactos visuales y estéticos de estas estructuras, contribuyendo a una mejor calidad de vida para los habitantes y una imagen más atractiva para la comunidad.

4.5. La ordenación del ámbito no cumple con los estándares de la legislación vigente.

Al haber quedado la UA exonerada del cumplimiento de lo especificado en el artículo 36 de la LOTENC cuando se aprobó el PGO-04, por encontrarse en tramitación, la superficie destinada a espacios libres públicos y dotaciones es 962 m² menor que lo que correspondería. La ordenación vigente no cumple por tanto con los estándares de suelo urbano no consolidado establecidos en el artículo 138 de la LSENPC, puesto que no cuenta con una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos y dotaciones por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Esta modificación genera la oportunidad de corregir la ordenación del ámbito para que cumpla con las determinaciones establecidas por la LSENPC –artículos 138 y 137.1.B.c–, pues el cumplimiento de los estándares redundaría en la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos del entorno.

5. Procedimiento

Tal y como establece artículo 165.1 de la LSENPC, la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la LSENPC o en los propios instrumentos –es decir, el regulado en los artículos 143 y 144 de la LSENPC, con las especificidades señaladas en la LSENPC y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (en lo sucesivo RPC) para las modificaciones menores–. Además, es necesario tramitar el procedimiento de modificación por no estar en ninguno de los supuestos excepcionados en el citado artículo 165.1 de la LSENPC.

Entre dichas especificidades, el apartado segundo del artículo 165 de la LSENPC dispone que la modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa de avance de planeamiento y que, en el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada u propuesta por cualquier sujeto público o privado.

Por otra parte, el apartado tercero de dicho precepto señala que las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Y, en caso de que el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Además, conforme señala el artículo 106.2 del RPC, “En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada”. No obstante, podría considerarse realizar la consulta pública previa en aras de la transparencia y el acceso a la información, el fomento de la participación ciudadana y como mecanismo para incorporar el procedimiento de evaluación previa del impacto de género de los artículos 5 y 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre hombre y mujeres.

5.1. Iniciativa

De conformidad con el apartado segundo del artículo 165 de la LSENPC, la iniciativa de esta modificación la promueve ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ, S.A., provista de CIF A38011342, aportándose como Anexo al documento los datos de título de propiedad, de constitución de la empresa y de su representante.

El documento Borrador de la modificación ha sido redactado por la entidad AR Arquitectura y Gestión SL.

(Arquitectos Julián Valladares Hernández y Miguel Valladares Rodríguez-Franco)

5.2. Consideración de la alteración del plan como “modificación menor”

El artículo 164 de la LSENPC, que regula las causas de modificación menor, establece en su apartado primero que “se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo”.

Por consiguiente, deberá analizarse previamente si el proyecto de modificación propuesto tiene la consideración de “sustancial” en los términos señalados en el artículo 163.1 de la LSENPC y el artículo 107 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (en lo sucesivo RPC).

El artículo 163.1 de la LSENPC, que regula las causas de modificación sustancial, dispone:

“Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico”.

Y el citado artículo 107 del RPC aclara y puntualiza con relación al apartado c) del artículo 163.1 en los siguientes términos:

“2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados”.

La modificación propuesta no está comprendida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial establecidos en los artículos 163.1 de la LSENPC y 107 del RPC, ya que:

- No implica la reconsideración integral del modelo de ordenación al tratarse únicamente de establecer la ordenación pormenorizada de los suelos incluidos en una Unidad de Actuación.
- No conlleva un incremento de la población o la superficie de suelo urbanizado del municipio en más del 25%
- No se trata de una modificación en donde se pretenda reclasificar suelos rústicos como urbanizables puesto que el suelo del ámbito se encuentra clasificado como suelo urbano por el plan vigente y se mantendrá en dicha clase de suelo.

5.3. Límites de la potestad de planeamiento

El artículo 139 de la LSENPC regula los límites a las potestades de planeamiento urbanístico estableciendo que los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

- Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante ley.
- Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley.
- Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general

anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.

- Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los conjuntos históricos de Canarias, declarados con base en la Ley del patrimonio histórico de Canarias, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los planes especiales de protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto. Tampoco podrán dictar normas sobre la obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los planes especiales de protección correspondientes”.

La modificación propuesta cumple con los límites de la potestad de planeamiento señalados puesto que:

- No se reclasifica suelo rústico, al tratarse de un suelo clasificado como urbano no consolidado por el planeamiento vigente que mantiene su clasificación y categorización en la modificación.
- No se ordena suelo urbano consolidado.
- El ámbito no se encuentra incluido en algún conjunto histórico de Canarias.

5.4. Límites a las potestades de modificación.

El artículo 166 de la LSENPC, que regula los límites a las potestades de modificación, dispone que:

1. “Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.”

En consecuencia, en las alternativas que se propongan la superficie de espacio libre no podrá ser inferior a los 3.166 m² con la que cuenta el ELPQ en la ordenación del vigente PGO-2004.

En el caso de que la modificación incrementara el volumen edificable, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la LSENPC, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.

5.5. Evaluación ambiental estratégica

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), dispone en su artículo 6.2 que “Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior”.

Por su parte, el artículo 86.2 b) de la LSENPC, en el marco de la legislación básica estatal, dispone que serán objeto de evaluación ambiental simplificada, las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

5.6. Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada

Se adjunta como anexo al expediente, documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada redactado por GEODOS PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS S.L.U. (Miguel Francisco Febles Ramírez – Geógrafo) a los efectos del artículo 29 de la LEA.

El procedimiento de evaluación ambiental simplificada se regula en los artículos 114 a 116 del RPC y conforme señala en el punto primero del artículo 114, debiendo elaborarse la siguiente documentación:

La solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Simplificada, que deberá contener, al menos, la información relacionada en el artículo 29.1 de la LEA, consistente en:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
- El Documento Ambiental Estratégico, con el contenido exigido por la legislación básica.
- El Borrador de la alteración del Plan que se plantea (artículo 114.3 del RPC).

La Solicitud de inicio de la evaluación, el Borrador y el DAE se elevarán al Pleno (órgano sustantivo), previo dictamen de la Comisión plenaria correspondiente, para que lo traslade al órgano ambiental a los efectos de elaborar el Informe ambiental estratégico (IAE), conforme dispone el artículo 115.1 del RPC.

5.7. Competencia para la evaluación ambiental

Tal y como señalan los artículos 86.6.c) de la LSENPC y 112.3 del RPC, al ser el municipio de La Laguna de más de 100.000 habitantes, el Ayuntamiento podrá designar un órgano ambiental para evaluar los instrumentos de ordenación de su competencia, sin perjuicio de que, mediante convenio, puedan encomendar esa tarea al órgano autonómico o al órgano insular correspondiente.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de mayo de 2024, punto 6, acordó “la revocación de competencias de la evaluación ambiental estratégica de instrumentos de ordenación urbanística y evaluación de impacto ambiental de proyectos al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma y la delegación de la competencia en esta materia en el órgano ambiental del Cabildo Insular”.

Dicha delegación de competencias fue aceptada por el Pleno ordinario del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 28 de junio de 2024, en favor del órgano ambiental insular del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, constituido por la Comisión de Evaluación Ambiental, para efectuar la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada de los instrumentos de ordenación urbanística de competencia municipal, así como sus modificaciones (planes y programas), en los términos del artículo 86.6c) de la LSENPC.

TÍTULO 2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS

6. Planeamiento urbanístico

6.1. Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica al TRLOTENC)

El planeamiento vigente, Plan General de Ordenación, adaptación básica al TRLOTENC (en lo sucesivo PGO-04), aprobado definitivamente y de forma parcial con fecha 7 de octubre de 2004, publicado en el BOC nº067/05 del 06 de abril de 2005 y entrada en vigor el 14 de mayo de 2005; clasifica el ámbito de proximidad como suelo urbano, mayoritariamente en la categoría de consolidado y parte en no consolidado.

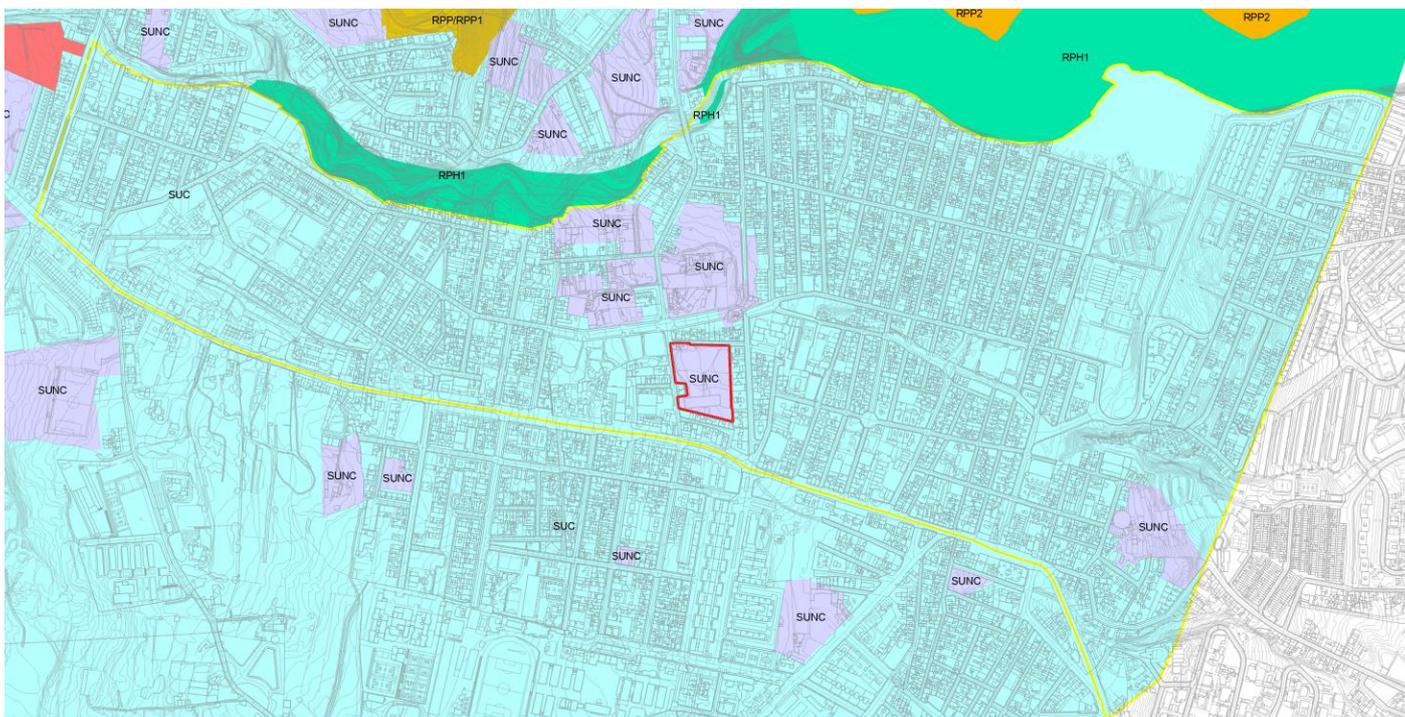


Ilustración 21 Ámbito de la MM y de proximidad sobre el plano E1 del PGO-2004

En lo relativo a la ordenación pormenorizada, los suelos susceptibles de aprovechamiento se califican principalmente como zona de edificación cerrada para uso residencial colectivo EC(n)CO para 2 o 3 plantas, aunque aparecen algunos recintos de 4 plantas o de edificación abierta para uso residencial unifamiliar aislada o pareada de 2 plantas en el límite con el término de Santa Cruz.

Los equipamientos y dotaciones del ámbito están calificados en tipología abierta excepto algunos que comparten manzana con tipología residenciales cerradas que mantienen dicha tipología.

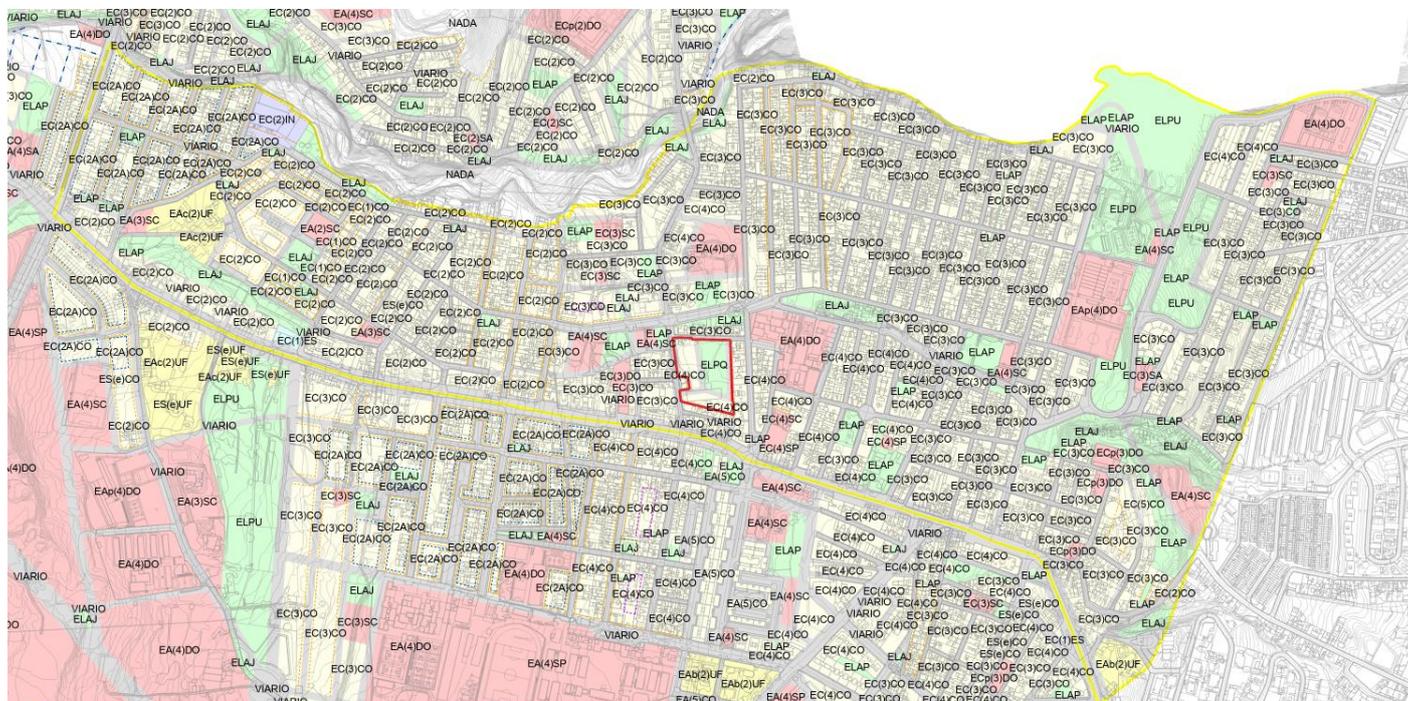


Ilustración 22 Ámbito de la MM y de proximidad sobre el plano P1 del PGO-2004

El paisaje del ámbito deriva de la zona de edificación cerrada definida por el plan, adosada a todos los colindantes y conformando fachada continua a la vía o espacio público. Con fachada principalmente coincidente con la alineación y el resto de la parcela puede ser ocupada total o limitada tanto por el fondo edificable, como por una línea de disposición de la edificación hacia el interior de la manzana. Otra

Tras la entrada en vigor de la nueva LSENPC, cuya disposición derogatoria única, en su apartado segundo, dispone: “Asimismo, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley”; y la regulación contenida en los artículos 94 y siguientes del citado cuerpo legal, los planes insulares de ordenación tendrán una función de ordenación de los recursos naturales, de zonificación de usos globales del territorio y de determinación y ordenación de infraestructuras de interés insular. Así pues, se elimina el contenido urbanístico, y también el facultativo de ordenación socioeconómica, habida cuenta de la confusión y el solapamiento que se vienen produciendo con el planeamiento general y con la planificación sectorial, tal y expone en el preámbulo de la LSENPC.

Por esta razón, mediante Anuncio de 15 de mayo de 2018 –publicado en el BOC nº 102, de fecha 28/05/2018, relativo a la modificación del Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre el contenido vigente del PIOT tras la derogación producida por la entrada en vigor de la LSENPC– el Pleno del Cabildo Insular, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, adoptó acuerdo relativo a la vigencia del PIOT, en aplicación de la Disposición Derogatoria Única de la LSENPC, y cuyo texto figura como anexo.

El PIOT establecía una serie de determinaciones en materia de protección del patrimonio cultural, recogidas en el Título III, Sección 7ª de su normativa, que han quedado derogadas con la entrada en vigor de la LSENPC, tal y como señala el Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular en sesión celebrada el 27 de abril de 2018 (publicado en el BOC nº 102, de fecha 28 de mayo de 2018), relativo a la vigencia del PIOT, después de la entrada en vigor de la LSENPC, y ello en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Derogatoria Única.3 de la citada Ley.

En el epígrafe 3.2 de dicho acuerdo se señala:

“Como a continuación se justifica detalladamente para cada artículo, se propone la supresión completa de esta Sección de las Normas del PIOT; la mayoría de sus disposiciones son incompatibles con la Ley, y las restantes deben pasarse a otros documentos del PIOT. La principal razón de tan amplia derogación se encuentra en que el PIOT optó por basar su estrategia de protección del patrimonio cultural de la Isla en los catálogos municipales, de modo que la mayor parte del contenido de esta sección consiste en imponer condiciones al ejercicio de la competencia municipal en esta materia, lo cual –como se ha argumentado abundantemente a lo largo de este informe– no está amparado por la nueva Ley. Probablemente, habría sido mejor que el PIOT definiera el concepto legal de “patrimonio histórico insular” de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y, basándose en la obvia relevancia insular del mismo, estableciera disposiciones sustantivas al respecto (por ejemplo, la formación del Catálogo Insular).”

Además, del citado acuerdo interpretativo del PIOT, sobre la vigencia de sus determinaciones tras la entrada en vigor de la LSENPC, se extraen, entre otras, las siguientes consideraciones respecto a si las ARH del PIOT son compatibles con la nueva LSENPC: se declaran vigentes las delimitaciones y normativas referidas a las Áreas de Regulación Homogénea Ambientales y las Áreas de Regulación Homogénea de Interés Estratégico, así como la delimitación de las Áreas de Regulación Homogéneas Económicas. Asimismo, se entendieron derogadas las delimitaciones y normativa de las Áreas de Regulación Homogénea Territoriales, Urbanas y de Expansión Urbana, y la normativa de las Áreas de Regulación Homogéneas Económicas.

El ámbito objeto de esta modificación está adscrito a un ARH Urbana en la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Por consiguiente, al entenderse derogada la normativa de las Áreas de Regulación Homogénea Urbana, no resultan de aplicación las determinaciones del PIOT.

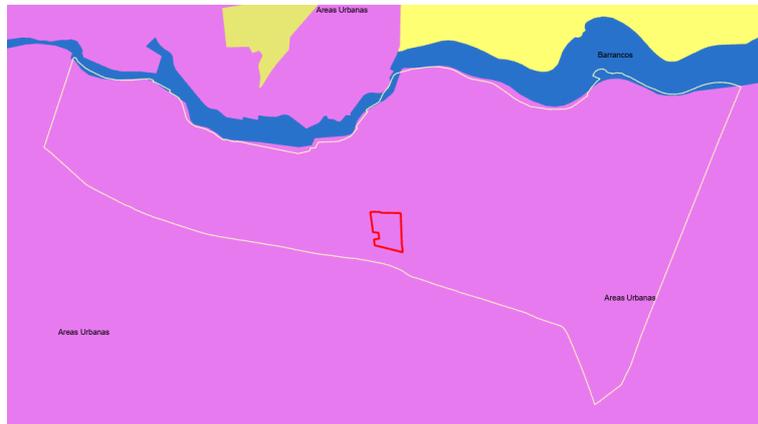


Ilustración 24 Ámbito y ámbito de proximidad sobre el plano de ARH del PIOT

8. Administraciones sectoriales afectadas

8.1. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (servidumbres aeronáuticas)

El municipio de San Cristóbal de La Laguna se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte recogidas en el Plan Director del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna y en la servidumbre aeronáutica acústica aprobada por Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero.

En concreto, el ámbito de la presente modificación se encuentra dentro de la servidumbre de operaciones de la maniobra ILS YZ RWY 30 y de y de la superficie de limitación de alturas del equipo localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LOC/INOR) (h 675).

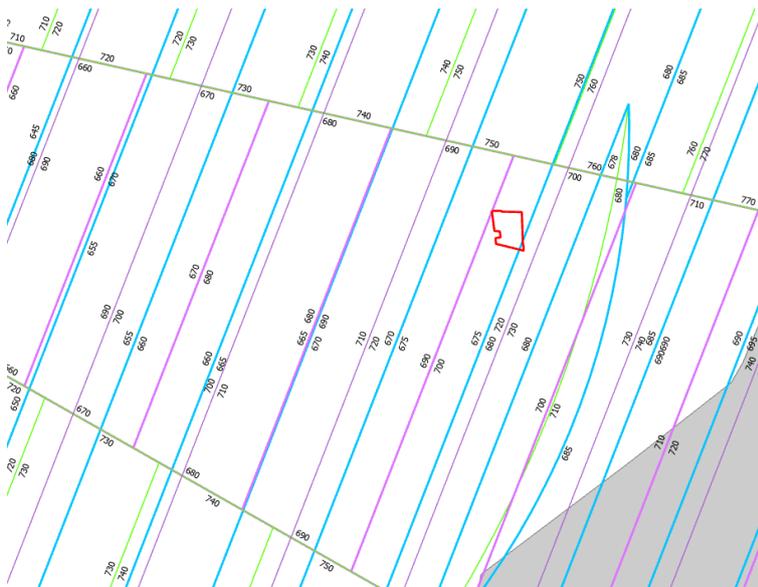


Ilustración 25 Ámbito sobre el plano de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte

Conforme a los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil a los instrumentos de planeamiento municipales; y conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los Aeropuertos de Interés General (modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril), deberá acreditarse mediante certificado o documento oficial suscrito por el/la Secretario/a que se trata de un suelo urbano que mantiene su clasificación respecto al planeamiento municipal vigente, que no se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) y que no aumenta su planta respecto al vigente planeamiento.

El ámbito objeto de esta modificación se encuentra en suelo urbano conforme al PGO (Adaptación Básica a la LOTENC), que es el instrumento de planeamiento que clasifica el suelo y la ordenación pormenorizada y en el que se establece la altura máxima que podrán tener las edificaciones.

Conforme a dicho instrumento, en las parcelas del ámbito se podían construir hasta 4 plantas de altura. Las servidumbres no se verían afectadas si, con la modificación, las parcelas mantienen su clasificación de suelo urbano y todas las alternativas de ordenación proponen mantener como máxima la altura máxima establecida por el PGO de 4 plantas y no aumenta su superficie construida respecto al vigente planeamiento.

8.2. Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife (Carretera a Valle Tabares TF-111)

El ámbito se encuentra parcialmente incluido en el sistema general viario (SGRV-9), correspondiente a la carretera insular TF-111 de Santa Cruz a La Cuesta por Los Campitos, a la que es colindante en su margen izquierdo y que está clasificada como carretera convencional por su administración competente. En consecuencia, la ordenación está vinculada al informe preceptivo del Cabildo Insular de Tenerife, conforme dispone el artículo 16.dos de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias:

“Dos. En la tramitación de cualquier figura de planeamiento urbanístico, o de sus modificaciones o revisiones, que afecten a carreteras regionales e insulares, así como a las determinaciones del Plan Regional, o de los Planes Insulares, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá notificar preceptivamente, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del planeamiento previsto a la Consejería competente en materia de carreteras del Gobierno de Canarias, así como al respectivo Cabildo Insular, disponiendo éstos del plazo de dos meses para devolver informe sobre los aspectos que estimen convenientes. Transcurrido dicho plazo sin que exista contestación se entenderá otorgada la conformidad por parte de la administración que no lo hubiese hecho”.

Las disposiciones legales en materia de carreteras, que inciden en las determinaciones de ordenación del planeamiento urbanístico, se contienen principalmente en el Título III (Uso y defensa de la carretera) del RCC y se concretan en las siguientes:

- a) Zona de dominio público: los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía medida horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.
- b) Zona de servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público definido y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.
- c) Zona de afección: consistirá en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.
- d) Línea límite de edificación: a ambos lados de la carretera, desde la cual y hasta la misma se prohíbe todo tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Las tres primeras zonas (dominio público, servidumbre y afección) se conforman como tres franjas adyacentes sucesivas a partir de la arista exterior de explanación. A efectos de justificar el cumplimiento de las condiciones que sobre estas tres zonas establece la normativa de carreteras –y ante la imposibilidad por razones de escala cartográfica de una mayor precisión– en el plan se asume que dicha arista coincide (sensiblemente) con la determinación urbanística de la alineación. En cambio, la línea límite de edificación es una paralela medida desde el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos. En consecuencia, también a efectos justificativos, se asume que dicho borde coincide con el del recinto calzada existente.

Los valores que se establecen para cada una de ellas se relacionan con la clasificación según sus características (autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales) y su titularidad (regional, insular y municipal).

Sin perjuicio del informe preceptivo del Cabildo para la TF-111 –por su clasificación como carretera convencional de interés insular y su condición de carretera existente– se asume que con los suelos delimitados por el plan como sistema general viario SGRV-9, con una sección de 16m, se estaría cumpliendo con las determinaciones de este tipo de carreteras respecto a las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

Respecto a la línea límite de la edificación, se asume que con la determinación urbanística de disposición de la edificación de las piezas lindantes con el sistema general en edificación cerrada –coincidente con la alineación en el tramo de esta modificación– también se estaría cumpliendo con la legislación de carreteras.

8.3. Mapa del ruido

El artículo 10 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido señala:

“1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.

2. Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno”.

Por otra parte, en los artículos 8 apartado b) y 9 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a la servidumbre acústica señala:

“b) La zona de servidumbre acústica comprenderá el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representando el nivel sonoro generado por esta, esté más alejada de la infraestructura, correspondiente al valor límite del área acústica del tipo a), sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, que figura en la tabla A1, del anexo III. “

Artículo 9. Delimitación de las zonas de servidumbre acústica en los mapas de ruido.

Las zonas de servidumbre acústica, establecidas por aplicación de los criterios del artículo anterior se delimitarán en los mapas de ruido elaborados por las administraciones competentes en la elaboración de los mismos.

Asimismo, estas zonas se incluirán en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico de los nuevos desarrollos urbanísticos.”

La carretera insular TF-111 colindante con esta modificación ha sido evaluada por el IMD que presenta en el mapa de ruido elaborado por el Gobierno de Canarias para la aglomeración Santa Cruz–La Laguna, y en mapa de ruido municipal dentro de los viarios municipales (<https://sicaweb.cedex.es/consulta-de-mapas-de-ruido/2a-fase> y <https://visor.grafcan.es/visorweb/#>) donde también se estableció la zonificación acústica del municipio.

Como resultado de su evaluación en el MER total (día, tarde y noche) se obtuvo que la zona más próxima a esta vía coincidente con la esta modificación se presentan unos valores que van entre los 70Db a los 60Db como se muestra en la imagen siguiente.



Ilustración 26 Ámbito de la MM sobre el MER Total de varios del mapa de Ruido municipal

Y el artículo 11 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas establece que:

“1. El planeamiento territorial y urbanístico incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas. En caso de que dicho planeamiento incluya la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros en el entorno de la infraestructura, la zona de servidumbre acústica podrá ser modificada por el órgano que la delimitó. Cuando estas medidas correctoras pierdan eficacia o desaparezcan, la zona de servidumbre se restituirá a su estado inicial.

2. Con el fin de conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas, los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que ordenen físicamente ámbitos afectados por las mismas deberán ser remitidos con anterioridad a su aprobación inicial revisión o modificación sustancial, al órgano sustantivo competente de la infraestructura, para que emita informe preceptivo. Esta regla será aplicable tanto a los nuevos instrumentos como a las modificaciones y revisiones de los ya existentes.

3. Los titulares de las infraestructuras para cuyo servicio se establecen las servidumbres acústicas podrán instar en la vía procedente su aplicación, sin perjuicio de que el incumplimiento sea imputable en cada caso al responsable del mismo”.

La zona acústica en la que se encuentra esta modificación es del tipo residencial y no se verá modificada con las alternativas propuestas.



Ilustración 27 Ámbito de la MM sobre la zonificación acústica del mapa de Ruido municipal

Se solicitará sobre esta materia de ruido informe sectorial al Cabildo Insular

TÍTULO 3 MARCO NORMATIVO

9. Legislación de aplicación

9.1. Legislación estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31/10/2015).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11/12/2013).
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (BOE 21/05/2021).
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de Mujeres y Hombres (BOE 23/03/2007)
- Ley 15/2022 de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación (BOE 13/07/2022)
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE 25/05/2023)

9.2. Legislación urbanística

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017).
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (BOC 09/01/2019).
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (BOC 09/01/2019).

9.3. Legislación sectorial autonómica

- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (BOC 31/12/2022).
- Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOC 20/02/2024)
- Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Hombres y Mujeres (BOC 05/03/2010)

10. Principios de desarrollo sostenible y de ordenación

10.1. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y de la Agenda Urbana Española

La Asamblea General de la ONU adoptó, el 25 de septiembre de 2015, la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible. La Agenda formula 17 objetivos de desarrollo sostenible (ODS), que son los siguientes:



Además, la Agenda Urbana Española (AUE), que es un documento estratégico sin carácter normativo que – de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030– persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, enmarcándose en el ODS 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles”, busca que las ciudades sean sostenibles, inclusivas, seguras y resilientes.



El modelo territorial y urbano por el que apuesta la AUE se inspira en el principio de desarrollo sostenible que establece la legislación estatal sobre suelo y rehabilitación urbana (artículo 3 del TRLSRU).

La presente modificación estaría integrada dentro los siguientes objetivos Estratégicos de la AUE:

Objetivo 1: “Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.”

Objetivo 2: “Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente”.

Objetivo 3: “Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.”

Objetivo 5: “Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible”

Objetivo 6: “Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.”

Objetivo 7: “Impulsar y favorecer la economía urbana.”

Objetivo 8: “Garantizar el acceso a la vivienda”.

10.2. El principio de desarrollo sostenible en la LSENPC (art 3 y 5 y art 20 y 21 Ley Cambio Climático)

Uno de los retos más importantes que tiene planteado en la actualidad el urbanismo es el desarrollo territorial y urbano sostenible; es decir, el de seguir contribuyendo al progreso sin olvidar los requerimientos y la triple dimensión (económica, social y ambiental) de la sostenibilidad, y en particular, entendiendo el suelo, además de como un recurso económico, como uno de los más valiosos elementos naturales de los que disponemos y en cuya regulación se hace preciso conjugar toda una serie de factores diversos: el medio ambiente, la calidad de vida, la eficiencia energética, la prestación de servicios, la cohesión social, etc.

Dichos principios se recogen a nivel europeo en la Carta de Leipzig Sobre Ciudades Europeas Sostenibles, y en la Declaración de Toledo, y, a nivel estatal en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dedica su artículo 3 al Principio de Desarrollo Territorial y Urbano Sostenible, en el que se inspira la LSENPC.

Tal y como señala el preámbulo de la LSENPC en su epígrafe VI, esta ley se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas.

Este principio constitucional, por el que deben velar las Administraciones Públicas, es definido y regulado en el artículo 3 de la LSENPC, del siguiente tenor literal:

“Artículo 3. Desarrollo sostenible.

1. Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras.

2. Las administraciones públicas diseñarán y aplicarán políticas activas encaminadas a la preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de los espacios y recursos degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas y, además, a mitigar el impacto de la huella de carbono.

3. Las administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo.

4. Las intervenciones públicas, en cuanto afecten al medioambiente, se atenderán a los siguientes principios:

Principio precautorio y de incertidumbre. Las decisiones que afecten a la conservación del medioambiente deberán ser pospuestas cuando no se conozcan con suficiente detalle sus consecuencias en cuanto a los posibles daños irreversibles sobre los elementos autóctonos y otros merecedores de protección.

Principio preventivo. Las decisiones para anticipar, prevenir y atacar las causas de la disminución de sostenibilidad o sus amenazas tendrán prioridad sobre las que tengan por objeto restaurar con posterioridad los impactos causados al medioambiente.

Principio de mínimo impacto. Las actividades más desfavorables para la preservación del medioambiente, que no puedan ser evitadas, deberán ubicarse en los lugares donde menos impacto produzcan y desarrollarse de la manera menos perjudicial posible.

Principio de equidad intra e intergeneracional. Se deberá velar por que la utilización de los elementos del medioambiente se haga de forma sostenible, de modo que las posibilidades y oportunidades de su uso y sus beneficios se garanticen de manera justa para todos los sectores de la sociedad y para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras. A la hora de valorar los recursos naturales deberán considerarse no solo las sociedades contemporáneas, sino también las generaciones futuras.

5. El ejercicio de las potestades públicas y de la actividad de los particulares en relación con la ordenación del territorio, el urbanismo y el medioambiente se ejercerá siempre con arreglo al principio de desarrollo sostenible, aquí entendido como utilización racional de los recursos de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

6. De modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.

7. Las administraciones públicas, en aras a conseguir el desarrollo sostenible, fomentarán la custodia del territorio, a través de la realización de estrategias y actuaciones que impliquen a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y recursos naturales, culturales y paisajísticos, y la promoción de tales comportamientos mediante acuerdos entre entidades de custodia y propietarios de fincas privadas o públicas que tengan por objetivo principal la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.

8. En todo caso, la intervención sobre el suelo y su ordenación atenderá a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenibles señalados por la legislación básica estatal”.

Además, las intervenciones, tanto públicas como privadas, deben inspirarse en los principios específicos enunciados en el artículo 5 de la LSENPC, de cuyo apartado 2 –en relación con la ordenación territorial y urbanística– destacamos, por su conexión directa con el objeto de esta Modificación, el apartado b) y e):

La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.

La localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte

10.3. Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias

La Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, modificada Decreto ley 5/2024, de 24 de junio dispone en su artículo 21, relativo a la modificación del modelo territorial y urbanístico, lo siguiente:

“1. Las administraciones públicas de Canarias promoverán un cambio de modelo territorial y urbanístico dirigido a la consecución de los objetivos establecidos en la presente ley. A tales efectos, los correspondientes instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística deberán motivar las concretas determinaciones de ordenación que se dirijan a la satisfacción de tales objetivos.

2. Las determinaciones de ordenación de las nuevas áreas residenciales que se propongan en los diferentes instrumentos de ordenación deberán responder al principio de máxima autosuficiencia energética.

3. Igualmente, los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística deberán:

a) Desarrollar modelos compactos de ocupación del territorio y unos usos más eficientes e intensivos de terrenos ya urbanizados.

b) Garantizar, en las actuaciones de transformación de nueva urbanización, una provisión energética con fuentes de energía renovables, de forma que se garantice la máxima autosuficiencia.

c) En los instrumentos de nueva redacción, en las modificaciones plenas de los mismos y en las actuaciones de transformación de nueva urbanización, sin perjuicio del cumplimiento del estándar previsto en la legislación urbanística, se tendrá en consideración el desarrollo de soluciones basadas en la naturaleza, en particular, la aplicación del criterio de un mínimo de 10 metros cuadrados de zona verde por habitante y de un árbol por cada tres habitantes”.

En esta modificación no resulta de aplicación lo señalado en el artículo 21.3 apartado c) de dicho texto legal por no tratarse de una modificación plena ni de una actuación de transformación de nueva urbanización.

10.4. Principios y criterios de ordenación (art 81 y 82 LSENPC)

Los principios y criterios seguidos en la presente modificación son los recogidos en los artículos 81 y 82 de la LSENPC.

En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.

El planeamiento deberá atender a los modos tradicionales de ocupación del suelo de Canarias, procurando resolver los problemas económicos, ambientales, culturales y de integración social derivados de la realidad existente.

En consecuencia, como criterios de ordenación se establecen los recogidos en los apartados a) y d) del artículo 82, por su conexión directa con el objeto de esta modificación:

a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.

10.5. Modelo de desarrollo sostenible y plan de acción para el presente y futuro de las políticas territoriales y Agenda Urbana Local del municipio de San Cristóbal de La Laguna.

El pleno del Ayuntamiento de La Laguna aprobó, con fecha 12 de diciembre de 2024, la Agenda Urbana Local de La Laguna y su correspondiente Plan de Acción, un marco estratégico y de actuación para resolver los

retos del municipio a medio y largo plazo, que servirá como referencia para la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística o su modificación.

El modelo de desarrollo sostenible que se propone para el municipio de San Cristóbal de La Laguna cuenta con propuestas orientadas a frenar el consumo de suelo para avanzar hacia una mayor compacidad urbana y donde vivienda, movilidad sostenible, recuperación de la naturaleza y el campo, la implantación de un Distrito de Innovación, la gestión eficaz de los recursos hídricos o la implantación de políticas de residuos y energía se dan la mano para avanzar en reducción de riesgos y hacia la autosuficiencia local.

El modelo propuesto refleja el compromiso del Ayuntamiento con la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana de las Naciones Unidas, la Agenda Urbana de Naciones Unidas para la UE y los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) de la Agenda 2030.

El modelo de referencia propuesto en la Agenda Urbana Local es un modelo urbano intencional que es compacto en su morfología, complejo (mixto en usos y biodiverso) en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionado socialmente.

Esta modificación tiene especial incidencia en los siguientes ejes del modelo: compacidad y funcionalidad, complejidad urbana y cohesión social.

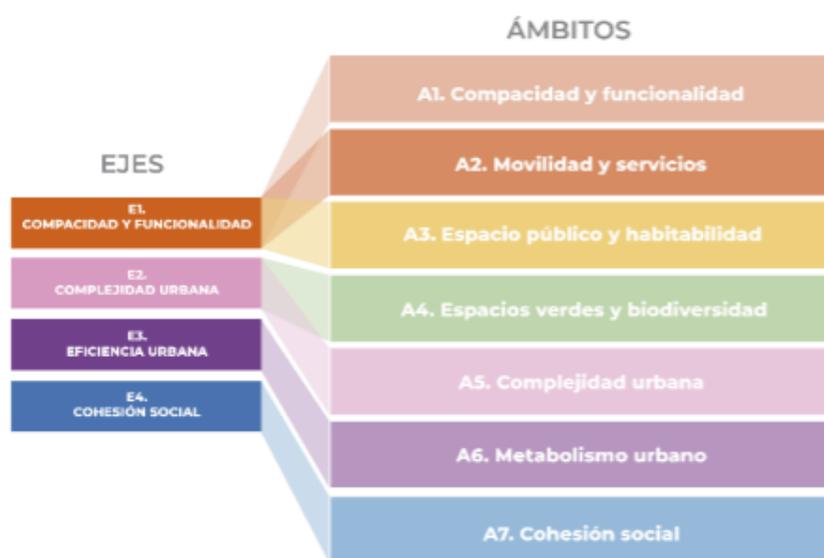


Ilustración 28. Ejes y ámbitos para el desarrollo del modelo sostenible de la Agenda Urbana Local.

10.6. Criterios e indicadores para la valoración

En este epígrafe se exponen los indicadores de valoración de cada alternativa en función de los criterios de ordenación tomando como referencia los sistemas de indicadores del modelo de ordenación propuesto en la Agenda Urbana Local:

Indicador 1 “Complejidad urbana y diversidad de usos”: este indicador atiende a la organización urbana, a las interacciones entre distintos elementos en el entorno de una ciudad, al grado de mixticidad de usos y a la coexistencia de diferentes actividades y funciones en el ámbito o en áreas cercanas, generando los siguientes beneficios:

- **Accesibilidad:** La diversidad de usos en un espacio facilita el acceso a distintos servicios y actividades sin tener que desplazarse grandes distancias, promoviendo la movilidad eficiente.
- **Interacción social:** La coexistencia de diversas actividades en un mismo lugar permite que diferentes grupos sociales interactúen entre sí, favoreciendo la creación de comunidades más integradas.
- **Resiliencia económica:** La mezcla de usos contribuye a la estabilidad económica de las ciudades, ya que un sector puede equilibrar el impacto de otros en caso de crisis.

- Sostenibilidad: La densidad de usos, si está bien planificada, puede fomentar una mayor eficiencia en el uso de recursos urbanos como el transporte público, la infraestructura compartida, y la gestión de residuos.
- Vitalidad urbana: La diversidad de actividades contribuye a una ciudad más dinámica y vibrante, haciendo que los espacios sean más activos y atractivos durante todo el día.

Indicador 2 “Cohesión social”: este indicador hace referencia a las personas que habitan el espacio urbano y se utiliza para medir el grado de integración, equidad y cooperación dentro de una sociedad o comunidad; y refleja cómo las personas se relacionan entre sí, cómo se perciben las desigualdades y si existen mecanismos de apoyo mutuo que fortalezcan la convivencia y la cooperación. Un buen diseño y planificación de los espacios públicos o la diversidad de usos en el ámbito puede fomentar la cohesión social, la participación ciudadana y el sentido de comunidad.

Indicador 3 “Derecho de los propietarios”: este indicador se refiere a la protección y el ejercicio efectivo de los derechos legales de los propietarios en el marco de la legislación urbanística aplicable.

El derecho de los propietarios del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino del suelo de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Indicador 4 “Espacio público y habitabilidad”: este indicador se refiere a la evaluación de la calidad y accesibilidad de los espacios públicos en el ámbito, así como su relación con el bienestar general de los habitantes. Este indicador es esencial para medir cómo los espacios urbanos contribuyen a la calidad de vida, la integración social y la sostenibilidad urbana. Son elementos clave:

- La accesibilidad en el espacio público para fomentar el uso y disfrute de estos espacios por todos los colectivos sociales y mejorar, con ello la cohesión social fomentando la integración y la equidad.
- La conectividad: permite que los residentes lleguen fácilmente a los espacios públicos para garantizar el acceso equitativo.
- La seguridad y percepción de seguridad: la visibilidad en los espacios públicos contribuye a la seguridad de los usuarios. La percepción de inseguridad en los espacios públicos puede disminuir su uso y afectar la calidad de vida.
- La diversidad de usos en el espacio público: La flexibilidad de los espacios para adaptarse a diferentes actividades puede ser un indicador importante de habitabilidad, ya que permite que los ciudadanos utilicen los mismos espacios para diversas funciones.

Indicador 5 “Espacios verdes y biodiversidad”: este indicador se refiere a la evaluación de la cantidad, calidad y conectividad del espacio público (parques, plazas y jardines) así como el nivel de biodiversidad que estos espacios apoyan. Este indicador mide cuán efectivos son los espacios verdes para fomentar la biodiversidad urbana, mejorar la calidad de vida de los residentes y contribuir al bienestar ambiental y social de la ciudad. Son elementos clave:

- La proporción de la superficie dedicada a espacios verdes dentro del ámbito y conectividad de los espacios verdes del núcleo.
- La proximidad: Mide la cercanía de los residentes a los espacios públicos. El acceso cercano a estos espacios mejora la calidad de vida, promoviendo actividades recreativas y de socialización.
- Mitigación del cambio climático.
- Beneficios para la salud pública.

Indicador 6 “Movilidad sostenible”: este indicador se refiere a que se debe favorecer la movilidad activa y peatonal para evitar la dependencia del coche y que los espacios residenciales, comerciales, de trabajo y

recreativos deban estar próximos entre sí. Esto reduce la necesidad de desplazamientos largos y hace que los ciudadanos puedan satisfacer muchas de sus necesidades a pie. Este indicador es clave para evaluar cómo una ciudad facilita el desplazamiento eficiente, seguro y respetuoso con el medio ambiente de sus habitantes. Promover una ciudad que favorezca al peatón y proximidad de servicios contribuye no solo a la sostenibilidad ambiental, sino también a una mayor equidad social y una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos.

Indicador 7 “Sostenibilidad de las arcas municipales”: el indicador de sostenibilidad de las arcas municipales se refiere a la capacidad de un gobierno local para gestionar de manera eficiente y responsable sus recursos financieros, garantizando que pueda cumplir con sus responsabilidades a largo plazo sin comprometer la estabilidad económica ni los servicios públicos esenciales. Una gestión eficiente del espacio público contribuye a una mejor asignación de recursos municipales y generación de ahorros.

Indicador 8 “Paisaje urbano”: el indicador del paisaje urbano se refiere a la evaluación de la calidad visual, estética, cultural y ambiental del espacio urbano. Este indicador mide cómo los elementos del entorno construido, los espacios públicos y las características naturales interactúan para formar un paisaje que influye en la percepción de los habitantes, la identidad de la ciudad y la calidad de vida.

TÍTULO 4 OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

11. Objetivos de la modificación del plan

Con base en los criterios y principios descritos en los epígrafes anteriores, los objetivos de la nueva ordenación del ámbito, para solucionar los problemas detectados, son los siguientes:

11.1. Objetivo 1: Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos

Este objetivo comprende:

- Mayor eficiencia, aprovechamiento del suelo y equilibrio en el espacio urbano, favoreciendo la mixticidad de usos y el desarrollo de actividades económicas más variadas, incluidas las comerciales con una superficie de venta de 2.500 m² o más (categorías 3^a y 4^a); asegurando que las diversas actividades se integren adecuadamente para satisfacer las necesidades de la comunidad y fomentar un entorno más dinámico y sostenible.
- Fomento del comercio de cercanía, propiciando la generación de actividades urbanas y servicios de proximidad, de alcance local, dinamizando comercialmente el espacio urbano de forma que resulte atractivo recuperar la actividad de comercio de cercanía en el barrio, la mejora de la movilidad cotidiana y propiciando que los residentes puedan acceder a pie a las actividades urbanas y servicios de proximidad, mejorando la movilidad y reduciendo la dependencia del coche.
- Mejora de la cohesión social pues la diversidad de usos puede enriquecer la vida cultural y social de la ciudad, promoviendo la integración de diferentes grupos; y la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al posibilitarse que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se puedan desarrollar en el menor tiempo posible.

Este objetivo estaría relacionado con el cumplimiento de los siguientes indicadores:

- Indicador 1 “Complejidad urbana y diversidad de usos”
- Indicador 2 “Cohesión social”
- Indicador 3 “Derecho de los propietarios”

11.2. Objetivo 2: Revalorización del espacio libre público

Este objetivo comprende:

- Mejorar la accesibilidad y conectividad del espacio libre público, asegurándose que el espacio sea accesible desde distintos puntos, promoviendo la conectividad con el resto del núcleo.
- Contribuir a generar una red de parques y jardines interconectados que sirvan como espacios para el ocio y la movilidad sostenible, mejorando la salud y bienestar de la población: los parques, jardines y zonas de esparcimiento fomentan la actividad física, reducen el estrés y mejoran la calidad de vida de los residentes.
- Rediseñar su forma y funcionalidad, para que tenga una forma más adaptable a los diversos usos, mejorando su ubicación, seguridad y accesibilidad.
- Incrementar la superficie de espacio libre público a la máxima contemplada en el artículo 138 de la LSENPC. La totalidad de la reserva de 40 m² de suelo por cada 100 m² construidos se destinan a espacio libre.
- Reducir la contaminación y regulación del clima, pues al aumentar la cobertura vegetal se reduce la temperatura en la ciudad, mejorando la confortabilidad del espacio público. Además, la vegetación, especialmente los árboles, actúa como un filtro natural que contribuye a reducir la contaminación atmosférica.
- Mejorar la infraestructura verde del núcleo de La Cuesta y la conectividad ecosistémica con los parques, los jardines y el arbolado urbano del entorno, favoreciendo la biodiversidad urbana y la capacidad de dispersión de la vegetación y las especies.
- Mejorar la cohesión social pues los parques bien diseñados son espacios donde la comunidad puede reunirse, socializar y participar en actividades recreativas y educativas; siendo espacios propicios para los cuidados, personas cuidadoras y sus dependientes (tanto la infancia como los mayores) por lo que debe garantizarse su adecuada accesibilidad, soleamiento y seguridad.

Este objetivo estaría relacionado con el cumplimiento de los siguientes indicadores:

- Indicador 4 “Espacio público y habitabilidad”
- Indicador 5 “Espacios verdes y biodiversidad”
- Indicador 2 “Cohesión social”

11.3. Objetivo 3: Priorizar la movilidad sostenible en el espacio urbano

Este objetivo comprende:

- Mejorar la organización del espacio urbano, reduciendo la superficie destinada a viario interior y especialmente el tráfico de paso, facilitando un tránsito más seguro y accesible para todos los usuarios. Esto redundará en beneficio de los propietarios, que se ahorran el coste de ejecución de los viarios; y de las arcas municipales al reducirse los costes relacionados con el mantenimiento y conservación del viario, la gestión del tráfico y seguridad vial.
- Favorecer la movilidad activa y peatonal y las conexiones sencillas entre los barrios del núcleo de La Cuesta, evitando la dependencia del automóvil privado.
- Renaturalización del espacio público haciendo que sea más sostenible, resiliente al cambio climático, agradable para las personas y en sintonía con los ecosistemas locales.
- Reducir las emisiones contaminantes, el ruido y el estrés generado por el tráfico vehicular, lo que contribuye a la mejora de la salud pública y bienestar social.
- Contribuir a la implantación del modelo de supermanzanas, liberando el interior de la manzana del tráfico de paso.

Este objetivo estaría relacionado con el cumplimiento de los siguientes indicadores:

- Indicador 6 “Movilidad sostenible”
- Indicador 3 “Derecho de los propietarios”
- Indicador 7 “Sostenibilidad de las arcas municipales”

11.4. Objetivo 4: Mejora del paisaje urbano

Este objetivo comprende:

- Mejorar la calidad visual y ambiental, la habitabilidad y la identidad urbana.
- Minimizar el impacto negativo que generan las medianeras sobre el espacio libre y los patios traseros de las edificaciones existentes en los límites del ámbito; y la percepción de deterioro de las edificaciones con medianeras descuidadas que pueden generar sensación de inseguridad.

Este objetivo estaría relacionado con el cumplimiento de los siguientes indicadores:

- Indicador 8 “Paisaje urbano”.

12. Propuestas de ordenación para alcanzar los objetivos

12.1. Régimen jurídico aplicable a la UA LC-20

Requisitos para delimitar la unidad de actuación

Los requisitos para delimitar unidades de actuación vienen establecidos en el artículo 18 del del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC), destacando los siguientes:

“1. La delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento habilitado para ello, o su modificación, según la clase y categoría de suelo de que se trate, de conformidad con la normativa de aplicación. En el supuesto de realizarse la delimitación por instrumentos de planeamiento de desarrollo, estos deberán realizarla de acuerdo con las condiciones básicas establecidas en el planeamiento general o territorial que desarrollen.

(...)

5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito.

6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo.

(...)”

El ámbito de la UA-LC20 es coincidente con el delimitado en el PGO-04. En cada una de las alternativas propuestas se justifica su viabilidad técnica; no obstante, el documento que se someta a aprobación inicial deberá justificar también su viabilidad económica y de gestión. Por otra parte, hay que señalar que esta modificación no cuenta con edificaciones ni por tanto ocupantes legítimos de viviendas dentro del ámbito a los que deba garantizarse el realojo.

Determinación del sistema de ejecución del planeamiento

El artículo 203 de la LSENPC y 22 del RGEPC señala que se deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución; no siendo necesario especificar el sistema de ejecución elegido (concierto, compensación y ejecución empresarial) al optarse por un sistema de ejecución privada.

El artículo 205.1 a) de la LSENPC establece la preferencia de los sistemas de ejecución privada; y conforme el artículo 209 del mismo texto legal “El establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada”.

El artículo 212 de la LSENPC regula el procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada o, en su caso, se permita la tramitación simultánea para el establecimiento y determinación del sistema.

En el planeamiento vigente, el sistema de ejecución previsto era el privado; no obstante, se cambió a un sistema público por no haberse ejecutado en plazo. El sistema de ejecución del planeamiento seleccionado en esta modificación para la UA LC-20 es “privado”, siendo el preferente conforme la LSENPC.

Cumplimiento de las determinaciones y estándares de la LSENPC

Tal y como se expuso en el epígrafe 4.5, esta modificación trae consigo la oportunidad de adaptarse al marco jurídico vigente, concretamente a las determinaciones señaladas en el artículo 137.1.B apartados a), c), d), e), g) de la LSENPC:

“1.B La ordenación urbanística pormenorizada vendrá determinada en el suelo urbano por las determinaciones siguientes:

“a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.

c) La determinación del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general

d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.

e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.

g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística”.

La edificabilidad máxima del ámbito es de 1,37 m²c/m²s, lo que produce el incumplimiento del artículo 137.1.B.c) de la LSENPC según el cual “el aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no podrá diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general”. Si bien estas áreas territoriales no se encuentran delimitadas en el vigente PGO, el criterio seguido por el Servicio de Planeamiento y Planificación en este caso es considerar como área territorial el conjunto de todas las unidades de actuación de las AUH de La Cuesta con destino residencial (LC4 a LC29, excluyendo las LC24 y LC28 que no tienen destino residencial). Realizado este cálculo resulta un aprovechamiento urbanístico medio de 0,96 udas para esta área, siendo 1,11 udas el +15% de 0,96 y 0,82 udas el -15% de 0,96.

En consecuencia, para cumplir con el referido artículo 137 de la LSENPC, esta modificación establece una edificabilidad máxima de 1,11 m²c/m²s para la totalidad del ámbito, reduciendo la de 1,37 que contempla el vigente PGO en la ficha de la UA.

Y además se observan las siguientes reglas sustantivas de ordenación, recogidas en el artículo 138.1 A de la LSENPC previstas para ámbitos de suelo urbano no consolidado cuyo destino sea predominantemente residencial, como es el caso:

“A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

- b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
- c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

- d) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente”.

La ordenación vigente no cumple con los estándares de suelo urbano no consolidado establecidos en el artículo 138 de la LSENPC al haber quedado la UA LC-20 exonerada del cumplimiento de lo especificado en el artículo 36 de la LOTENC cuando se aprobó el PGO-04, por encontrarse en tramitación. La superficie destinada a espacios libres públicos y dotaciones es 962 m² menor que lo que correspondería.

Conforme lo dispuesto en el artículo 138.1. A. c) de la LSENPC, aplicando las edificabilidades mínima y máxima a la superficie del ámbito resultaría una superficie mínima de espacio libre de 1.728 m² con la edificabilidad mínima y de 2.046 m² con la máxima. Teniendo en cuenta que la superficie del espacio libre de la ordenación vigente es 3.166 m², en aplicación del “principio de no regresión”, para cumplir con el artículo 166 de la LSENPC la modificación contemplará un espacio libre con una superficie mínima de 3.166 m² y de condiciones topográficas similares a las actuales.

Normativa relativa a la gestión de las UA en el PGO-2004

La ficha de la UA LC-20, que se integre en el documento que se someta a aprobación inicial, tendrá en cuenta el Anexo a las Normas del PGO, que incluye la relación de todas las unidades con las determinaciones propias para su ordenación, gestión y ejecución:

“1.- Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación pormenorizada y los criterios generales de ordenación de los suelos urbanos no consolidados, que se desarrollarán mediante unidades de actuación. Los ámbitos de estas unidades de actuación aparecen grafiados en el plano P.2 de Gestión y Planeamiento Remitido. Las escalas de las presentes fichas varían en función del tamaño del ámbito de la unidad, de forma que se puedan incluir en el formato Din A-4.

2.- Cada ficha está formada por dos páginas, la primera contiene un cuadro donde aparecen reflejadas las superficies de todos los recintos que forman parte del ámbito de la unidad, la superficie total de la unidad, la superficie de suelo edificable con el tipo edificatorio asignado, la edificabilidad lucrativa, los recintos de cesión obligatoria con sus respectivas superficies y la edificabilidad media. Además, se determina el sistema de gestión asignado (público o privado). La segunda página trata de un plano con la delimitación del ámbito de la unidad con la ordenación pormenorizada, donde quedan enumerados todos los recintos que la forman y que se describen en la página anterior.

3.- En el desarrollo de las Unidades de Actuación se admite una diferencia de superficie del 5% respecto de la considerada por el Plan General. Esta diferenciación de superficie tiene por objeto la correcta definición de los límites y no el aumento sistemático de dicha cantidad. Si de la medición real del terreno y conservando los mismos linderos grafiados en plano se determinase una superficie total superior o inferior, el documento de gestión y el propio proyecto de urbanización reajustará las cesiones y dotaciones, proporcionalmente.

6.- En las vías de ancho superior a 10 metros será obligatoria la plantación de arbolado a razón de un elemento por cada 10 metros lineales de vía, siempre y cuando las aceras tengan un ancho igual o superior a 2,50 metros.

7.- Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos en las Unidades de Actuación son los establecidos para los suelos urbanos no consolidados recogidos en el artículo 72 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

8.- Aquellas unidades de actuación que hayan comenzado su gestión con anterioridad a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, seguirán su tramitación de acuerdo con el Plan con el que comenzaron a tramitarse.”

12.2. Límites al derecho de propiedad

Derechos y deberes de los propietarios del SUNC

Los derechos de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado se regulan en el artículo 49 de la LSENPC; y son los siguientes:

“a) Derecho de consulta sobre la ordenación aplicable, derecho a elaborar y presentar el instrumento de ordenación pormenorizada cuando la Administración no se haya reservado esa tarea.

b) Derecho a la ejecución de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la administración actuante o que la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos correspondientes al propietario de suelo urbanizable ordenado.

c) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90% del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.

e) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.

f) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

g) El derecho a realizar obras y usos provisionales en los términos previstos en el artículo 32 de esta ley.

Además, conforme dispone el artículo 52 de la LSENPC:

“1. El ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. La autorización simultánea producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios

jurídicos se realicen con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma”.

Los deberes de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado se regulan en el artículo 50.1 de la LSENPC; y son los siguientes:

“a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización”.

Efectos de la inclusión de terrenos en la unidad de actuación

El artículo 206 de la LSENPC dispone que: “El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles”; y conforme el artículo 207 de la LSENPC: “La inclusión de terrenos en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de las personas propietarias del coste de la ejecución del planeamiento”; que son los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización.

Los efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación se regulan en el artículo 21 del RGEPC:

“1. La inclusión de terrenos en un ámbito, sector o unidad de actuación los vincula al proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en cada caso y al cumplimiento de los deberes legales según el régimen jurídico aplicable y la ordenación prevista en el planeamiento; debiendo asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 del presente Reglamento.

2. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o sector para la que no se haya establecido el sistema de expropiación, quedarán sometidos a las operaciones de reparcelación y distribución equitativa entre sus propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, lo que se realizará de acuerdo con el sistema de ejecución que se determine y según los procedimientos establecidos en cada caso.

3. Una vez entra en vigor el planeamiento que delimita una unidad de actuación, los terrenos incluidos en la misma quedan en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesidad según lo dispuesto en

el Capítulo siguiente o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento”.

Efectos de la entrada en vigor de la modificación

El artículo 156 de la LSENPC dispone que la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.
- c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.
- d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.
- e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente.

Tal y como se expuso en el epígrafe 3.1.2, la iniciativa de gestión de la UA LC-23 (ahora UA LC-20), tramitada por los anteriores propietarios, fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 27 de julio de 2006.

La entidad ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ, S.A., como actual propietaria y promotora de esta iniciativa de modificación del PGO, solicitará que se entienda subrogada en los derechos y deberes de los antiguos propietarios de la gestión de la UA LC-20 (antes UA LC-23) y renuncia expresamente a cualquier tipo de reclamación o indemnización que pudiera derivarse de la vinculación de los terrenos a un nuevo régimen jurídico resultante de la tramitación de esta modificación menor, incluido el que se dejen sin efectos los proyectos de urbanización y reparcelación aprobados.

Compensación del 10% de aprovechamiento urbanístico cedido a la administración

En relación con el 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente a la gestión de la UA LC-23, que fue cedido a la administración por los anteriores propietarios, se estableció su monetización contra valor económico por la cantidad de trescientos veintidós mil cuatrocientos noventa euros con cuarenta céntimos (322.490,40€), siendo el destino prioritario la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con destino al patrimonio público del suelo.

La cantidad cedida con destino al patrimonio público de suelo podrá compensarse con la obligación de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico que resulte de la nueva ordenación del ámbito.

Resultando que el aprovechamiento urbanístico del ámbito, en las distintas alternativas de ordenación propuestas en esta modificación, es inferior al establecido en el planeamiento vigente (1,37 udas), los actuales propietarios y promotores de esta modificación renuncian a cualquier reclamación o posible derecho que pudiera derivarse a su favor por la diferencia de aprovechamiento urbanístico antes señalada conforme la nueva ordenación, al no estar prohibida dicha renuncia por el ordenamiento jurídico, tal y como dispone el artículo 94 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

12.3. Descripción de las alternativas

12.3.1 Alternativa 0

Tal como se ha descrito en el epígrafe 3.1, la ordenación del vigente PGO establece en el ámbito tres piezas delimitadas por la carretera TF-111, la calle Ossuna y Saviñón y la red viaria de nueva construcción.

La edificabilidad de la UA se reparte en dos de estas piezas, con unas superficies de 1.963 m² y 1.560 m², calificándolas con el grupo de zona de edificación predominante en el entorno, edificación cerrada con cuatro plantas de altura máxima (EC(4)CO), con uso característico el residencial colectivo y siendo compatibles e intercambiables el uso industrial, comercial, de oficinas, salas de reunión, garajes y dotacionales.

La tercera pieza, con una superficie de 3.166 m², frente hacia la calle Ossuna y Saviñón y delimitada por ésta y la red viaria de nueva construcción, se destina a espacio libre con la categoría 5^a, parque local (ELPQ).



Ilustración 29 Ordenación de la alternativa 0 (vigente PGO)

Adecuación de la alternativa 0 a los objetivos y criterios de la modificación.

A continuación, se describe la adecuación de la ordenación de la alternativa 0 a los objetivos de la modificación, descritos en el epígrafe 11:

Objetivo 1 “Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos”.

La ordenación recogida en la alternativa 0, es decir, la prevista en el planeamiento vigente (PGO-2004), no conlleva un mejor aprovechamiento del suelo ni favorece el desarrollo de actividades económicas más variadas, pues las superficies de las parcelas edificables son de 1.963 m² y 1.560 m², por lo que se dificulta la ubicación de actividades comerciales de categorías 3^a o 4^a (de superficie igual o superior a 2.500 m²) permitidas por el PGO. En consecuencia, no se propicia que los residentes puedan acceder a pie a las actividades urbanas y servicios de proximidad, mejorando la movilidad y reduciendo la dependencia del coche.

Tampoco se mejora la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no posibilitarse que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se puedan desarrollar en el menor tiempo posible.

Objetivo 2 “Revalorización del espacio libre público”

El espacio libre cuenta con una superficie de 3.166 m², que es mucho menor que los 5.073,20 m² del estándar legal que correspondería al no contar la UA con suelo destinado a dotaciones.

Su ubicación, además, no promueve su conectividad con el resto del núcleo ni contribuye a generar una red de parques y jardines interconectados, que sirvan como espacios para el ocio y la movilidad sostenible, mejorando a salud y bienestar de la población. Su aislamiento con respecto a los parques, los jardines y el arbolado urbano del entorno no fomenta la conectividad ecosistémica ni favorece la biodiversidad urbana y la capacidad de dispersión de la vegetación y las especies.

Asimismo, con su ubicación, se reduce la visibilidad desde vías concurridas y con ello, se podría generar inseguridad para determinados colectivos, afectando a la cohesión social.

Objetivo 3 “Priorizar la movilidad sostenible en el espacio urbano”

El espacio destinado a red viaria es de 2.913 m², que corresponde al 23,6% de la superficie del ámbito. De estas vías, casi un tercio de su longitud no se dedica a dar acceso a las piezas ni del ámbito ni de la manzana en la que éste se encuentra. En consecuencia, con la ordenación del vigente PGO, además de suponer un mayor coste de ejecución para los promotores y de mantenimiento, conservación, gestión del tráfico y seguridad vial para las arcas municipales, no se mejora la organización del espacio urbano ni se facilita un tránsito más seguro y accesible para todos los usuarios.

Con la ejecución de las calles que contempla la alternativa 0 no se favorece la movilidad peatonal ni se evita la dependencia del automóvil privado.

Tampoco se consigue la renaturalización del espacio público, haciendo que sea más sostenible, resiliente al cambio climático, agradable para las personas y en sintonía con los ecosistemas.

Con el trazado viario de la alternativa 0 no se reducen las emisiones contaminantes, el ruido y el estrés generado por el tráfico vehicular, por lo que no se contribuye a la mejora de la salud pública y bienestar social.

Por último, la trama viaria de la ordenación de esta alternativa no contribuye a la implantación del modelo de supermanzanas, liberando el interior de la manzana del tráfico de paso.

Objetivo 4 “Paisaje urbano”

Con la ordenación establecida por el vigente PGO, el edificio que se construya en la parcela 1 sólo ocultará las medianeras de las edificaciones existentes en el lindero Sur del ámbito, quedando al descubierto todas las medianeras y patios abiertos a fachadas de las edificaciones existentes en el lindero Este al dar frente a una vía.



Ilustración 30 Vista de las medianeras al descubierto que limitan el ámbito

12.3.2 Alternativa 1

La alternativa 1 consiste en ubicar el espacio libre –manteniendo la categoría de parque local (ELPQ)– en la esquina noroeste del ámbito, dando frente a la carretera TF-111 y a la calle Ossuna y Saviñón y delimitarlo en sus otros dos linderos por nueva red viaria que conecta con éstas. El resto de la superficie del ámbito se destina a las 2 piezas edificables.

La edificabilidad máxima del ámbito (10.160,78 m²) se distribuye en dos parcelas, una con frente a la carretera TF-111 entre las dos edificaciones existentes, y la otra con frente a la nueva vía que rodea el espacio libre. La parcela con frente a la TF-111 se califica con el grupo de zona de edificación predominante en el

entorno, edificación cerrada para uso característico residencial colectivo, con una altura máxima de 4 plantas (EC(4)CO). La otra parcela se califica con una zona de edificación cerrada para uso característico residencial colectivo, con una altura máxima de 3 plantas y se fija su edificabilidad máxima mediante una cantidad y no mediante un coeficiente (como en el grupo de zona de edificación cerrada definido en el vigente PGO), para no superar la edificabilidad máxima del ámbito de 1,11 m²c/m²s. Para ello, se definirá un nuevo grupo de edificación en la normativa del vigente PGO.



Ilustración 31 Ordenación de la alternativa 1

Adecuación de la alternativa 1 a los objetivos y criterios de la modificación.

Objetivo 1 “Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos”.

La superficie del ámbito destinada a las parcelas edificables es de 3.477,53 m², prácticamente la misma que la alternativa 0 pero distribuidas en 2 parcelas donde al menos una cuenta con una superficie de 3.229,37 m², mayor que la de la alternativa 0 en 1.266,37 m².

Con esta superficie se facilita ubicar en esta parcela actividades comerciales de categorías 3^a o 4^a –de superficie igual o superior a 2.500 m²– permitidas por el PGO y se propicia que los residentes puedan acceder a pie a las actividades urbanas y servicios de proximidad, mejorando la movilidad y reduciendo la dependencia del coche.

También se mejora la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al posibilitarse que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se puedan desarrollar en el menor tiempo posible.

Objetivo 2 “Revalorización del espacio libre público”

El espacio libre parque cuenta con una superficie de 4.064,32 m², el estándar legal que correspondería al no contar la UA con suelo destinado a dotaciones. Esta superficie es mayor que la actual de 3.166 m² y de condiciones topográficas similares a ésta y se encuentra delimitado por cuatro calles, siendo una de ellas la carretera TF-111, con mucho tránsito, que lo hace más visible y seguro.

Esta ubicación, además, promueve su conectividad con el resto del núcleo y contribuye a generar una red de parques y jardines interconectados, que sirvan como espacios para el ocio y la movilidad sostenible, mejorando a salud y bienestar de la población. Su posición con respecto a los parques, los jardines y el arbolado urbano del entorno fomenta la conectividad ecosistémica y favorece la biodiversidad urbana y la capacidad de dispersión de la vegetación y las especies.

Asimismo, con su ubicación, aumenta la visibilidad desde vías concurridas y con ello, se reduce la inseguridad, mejorando la cohesión social en el espacio público.

Objetivo 3 “Priorizar la movilidad sostenible en el espacio urbano”

El espacio destinado a red viaria se reduce en 947 m², el mínimo imprescindible para el funcionamiento de los usos en las piezas de esta alternativa y favoreciendo la disminución del tráfico de paso.

En consecuencia, con esta ordenación se reduce el coste de ejecución para los promotores y de mantenimiento, conservación, gestión del tráfico y seguridad vial para las arcas municipales. Se mejora ligeramente la organización del espacio urbano y el tránsito más seguro y accesible para todos los usuarios.

Se favorece la movilidad peatonal pero no se contribuye a la implantación del modelo de supermanzanas, liberando el interior de la manzana del tráfico de paso.

Se mejora la renaturalización del espacio público, haciendo que sea más sostenible, resiliente al cambio climático, agradable para las personas y en sintonía con los ecosistemas. No obstante, con el trazado viario de la alternativa 1 no se eliminan las emisiones contaminantes, el ruido y el estrés generado por el tráfico vehicular, por lo que no se contribuye a la mejora de la salud pública y bienestar social.

Objetivo 4 “Paisaje urbano”

A la parcela con frente a la carretera TF-111 se le asigna una altura de 4 plantas y a la otra de 3 plantas. Con la ordenación establecida en esta alternativa, la edificación del ámbito presenta un frente continuo hacia la carretera y oculta 29,5 metros más que la edificación de la alternativa 0 de medianeras de las edificaciones existentes en el lindero Sur del ámbito.

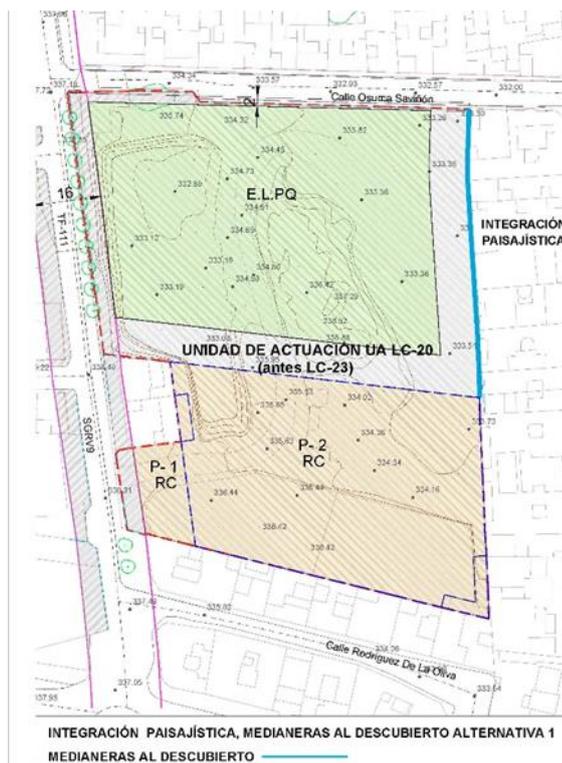


Ilustración 32 Medianeras al descubierto con la alternativa 1



Ilustración 33 Infografía de la alternativa 1

Justificación de su viabilidad técnica

La ordenación de la Alternativa 1 cumple con los límites de las potestades de modificación del artículo 166 de la LSENPC puesto que la superficie destinada a espacio libre ELPQ no sólo se mantiene con respecto a la de la ordenación vigente, sino que se aumenta hasta 4.064,32 m², el estándar legal que le corresponde a una superficie edificable de 10.160,78 m², y cuenta con condiciones topográficas similares, por lo que se entiende que cumpliría con el principio de no regresión de los espacios libres.

Con relación al cumplimiento de los estándares del artículo 138 de la LSENPC, la totalidad de la reserva de 40 m² de suelo por cada 100 m² construidos se destinan a espacio libre según lo expuesto en el epígrafe 11.2.

La edificabilidad del ámbito es de 10.160,78 m², menor que la de 12.683 m² de la ordenación del vigente PGO y el aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es de 1,11, por lo que se encuentra entre el 1,11 y el 0,96 que se establecieron como límites a las potestades de modificación en el epígrafe 5.4.

Alt 1	Sup. PARCELA	COEF. EDIF.	Sup. EDIFICABLE	ESTÁNDARES DOT+EL Art 138 LSENPC	ESTÁNDARES Sup. min. EL Art 138 LSENPC	Ap. Urb. Med.
1 EC (4)	248,16	3,6	893,38			
2 EC* (3)	3.229,37	-----	9.267,40			
3 ELPQ	4.064,32					
4 VIARIO INTERIOR	1.245,82					
5 VIARIO	108,31					
6 SGRV9	341,09					
TOTAL	9.237,07		10.160,78	4.064,32	2.032,156	1,10

Ilustración 34 Cuadro resumen de la ordenación de la alternativa 1

12.3.3 Alternativa 2

Esta alternativa se diferencia de la anterior en que se suprime la red viaria alrededor del espacio libre, ubicado también en la esquina Noroeste del ámbito, con frente a la carretera TF-111 y a la calle Ossuna y Saviñón. De esta manera, el espacio libre ELPQ se delimita en sus otros dos linderos por una parcela edificable y por las fachadas traseras de las edificaciones existentes. Al igual que en la alternativa 1, la edificabilidad máxima del ámbito (10.160,78 m²) se distribuye en dos parcelas, una con frente a la carretera TF-111, entre las edificaciones existentes, y la otra con frente a la carretera TF-111 y al espacio libre. La parcela con frente a la TF-111 se califica con el grupo de zona de edificación predominante en el entorno, edificación cerrada para uso característico residencial colectivo, con una altura máxima de 4 plantas (EC(4)CO). La otra parcela se califica con una zona de edificación cerrada para uso característico residencial

colectivo, con una altura máxima de 3 plantas y se fija su edificabilidad máxima mediante una cantidad y no mediante un coeficiente (como en el grupo de zona de edificación cerrada definido en el vigente PGO), para no superar la edificabilidad máxima del ámbito de $1,11 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$. Para ello, se definirá un nuevo grupo de edificación en la normativa del vigente PGO.



Ilustración 35 Ordenación de la alternativa 2

Adecuación de la alternativa 2 a los objetivos y criterios de la modificación.

Objetivo 1 “Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos”.

La superficie del ámbito destinada a las parcelas edificables se incrementa con la que antes ocupaba el viario y asciende a $4.723,34 \text{ m}^2$, aproximadamente 1.200 m^2 mayor que la de las alternativas 0 y 1. La edificabilidad del ámbito se distribuye en dos parcelas, una de $4.475,18 \text{ m}^2$ y otra de $248,16 \text{ m}^2$, con lo que la superficie de al menos una parcela es 2.500 m^2 mayor que las parcelas de la alternativa 0 y 1.000 m^2 mayor que la de la alternativa 1.

Con esta superficie se facilita ubicar en esta parcela actividades comerciales de categorías 3ª o 4ª –de superficie igual o superior a 2.500 m^2 – permitidas por el PGO y se propicia que los residentes puedan acceder a pie a las actividades urbanas y servicios de proximidad, mejorando la movilidad y reduciendo la dependencia del coche.

También se mejora la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al posibilitarse que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se puedan desarrollar en el menor tiempo posible.

Objetivo 2 “Revalorización del espacio libre público”

El espacio libre parque cuenta con una superficie de $4.064,32 \text{ m}^2$, el estándar legal que correspondería al no contar la UA con suelo destinado a dotaciones y mayor de la actual de 3.166 m^2 y de condiciones topográficas similares a ésta. Se encuentra delimitado por dos calles con mucho tránsito y la fachada de una edificación, con lo que aumenta la visibilidad y con ello, se reduce la inseguridad, mejorando la cohesión social en el espacio público.

Su ubicación, además, promueve su conectividad con el resto del núcleo y contribuye a generar una red de parques y jardines interconectados, que sirvan como espacios para el ocio y la movilidad sostenible, mejorando a salud y bienestar de la población. Su posición con respecto a los parques, los jardines y el arbolado urbano del entorno fomenta la conectividad ecosistémica y favorece la biodiversidad urbana y la capacidad de dispersión de la vegetación y las especies.

Objetivo 3 “Priorizar la movilidad sostenible en el espacio urbano”

El espacio destinado a red viaria se suprime en su totalidad, siendo el viario existente suficiente para el funcionamiento de los usos en las piezas esta alternativa y de la manzana en la que se encuentra.

En consecuencia, con esta ordenación se reduce el coste de ejecución para los promotores y de mantenimiento, conservación, gestión del tráfico y seguridad vial para las arcas municipales.

Se mejora la organización del espacio urbano y el tránsito es más seguro y accesible para todos los usuarios, suprimiendo el tráfico de paso.

Se favorece la movilidad peatonal y se contribuye a la implantación del modelo de supermanzanas, liberando el interior de la manzana del tráfico de paso.

Se mejora la renaturalización del espacio público, haciendo que sea más sostenible, resiliente al cambio climático, agradable para las personas y en sintonía con los ecosistemas. Se eliminan las emisiones contaminantes, el ruido y el estrés generado por el tráfico vehicular, por lo que se contribuye a la mejora de la salud pública y bienestar social.

Objetivo 4 “Paisaje urbano”

A la parcela con frente a la carretera TF-111 se le asigna una altura de 4 plantas y a la otra de 3 plantas. Con la ordenación establecida en esta alternativa, la edificación del ámbito presenta un frente continuo hacia la carretera y oculta 29,5 metros más de medianeras de las edificaciones existentes en el lindero Sur del ámbito que la edificación de la alternativa 0 y 15 metros más que la alternativa 1.



Ilustración 36 Medianeras al descubierto de la alternativa 2



Ilustración 37 Infografía de la alternativa 2

Justificación de su viabilidad técnica

La ordenación de la Alternativa 2 cumple con los límites de las potestades de modificación del artículo 166 de la LSENPC puesto que la superficie destinada a espacio libre ELPQ no sólo se mantiene con respecto a la de la ordenación vigente, sino que se aumenta hasta 4.064,32 m², el estándar legal que le corresponde a una superficie edificable de 10.160,78 m², y cuenta con condiciones topográficas similares, por lo que se entiende que cumpliría con el principio de no regresión de los espacios libres.

Con relación al cumplimiento de los estándares del artículo 138 de la LSENPC, la totalidad de la reserva de 40 m² de suelo por cada 100 m² construidos se destinan a espacio libre según lo expuesto en el epígrafe 11.2.

La edificabilidad del ámbito es de 10.160,78 m², menor que la de 12.683 m² de la ordenación del vigente PGO y el aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es de 1,10, por lo que se encuentra entre el 1,11 y el 0,96 que se establecieron como límites a las potestades de modificación en el epígrafe 5.4.

Alt 2	Sup. PARCELA	COEF. EDIF.	Sup. EDIFICABLE	ESTÁNDARES DOT+EL Art 138 LSENPC	ESTÁNDARES Sup. min. EL Art 138 LSENPC	Ap. Urb. Med.
1 EC (4)	248,16	3,6	893,38			
2 EC* (3)	4.475,19	----	9.267,40			
3 ELPQ	4.064,32					
4 VIARIO	108,31					
5 SGRV9	341,09					
TOTAL	9.237,07		10.160,78	4.064,32	2.032,156	1,10

Ilustración 38 Cuadro resumen de la ordenación de la alternativa 2

12.3.4 Alternativa 3

Esta alternativa se diferencia de la anterior en que el espacio libre se delimita en sus linderos Sur y Este por las dos parcelas en las que se distribuye la edificabilidad del ámbito. Al igual que en las alternativas 1 y 2, la edificabilidad máxima del ámbito (10.160,78 m²) se distribuye en dos parcelas, la mayor con frente a la carretera TF-111 y al espacio libre y la otra con frente al espacio libre y a la calle Ossuna y Saviñón. Esta última se califica con el grupo de zona de edificación predominante en el entorno, edificación cerrada para uso característico residencial colectivo, con una altura máxima de 4 plantas (EC(4)CO), y contemplará los patios necesarios que incorporen los huecos de las edificaciones existentes.

La parcela con frente a la carretera y al espacio libre se califica con una zona de edificación cerrada para uso característico residencial colectivo, con una altura máxima de 4 plantas y se fija su edificabilidad máxima mediante una cantidad y no mediante un coeficiente (como en el grupo de zona de edificación cerrada definido en el vigente PGO), para no superar la edificabilidad máxima del ámbito de 1,11 m²c/m²s. Para ello, de definirá un nuevo grupo de edificación en la normativa del vigente PGO.



Ilustración 39 Ordenación de la alternativa 3

Adecuación de la alternativa 3 a los objetivos y criterios de la modificación.

Objetivo 1 *“Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos”*.

La superficie del ámbito destinada a las parcelas edificables es la misma que la de la alternativa 2 y asciende a 4.723,34 m², aproximadamente 1.200 m² mayor que la de las alternativas 0 y 1. La edificabilidad del ámbito se distribuye en dos parcelas, una de 4.039,54 m² y otra de 683,81 m², con lo que la superficie de al menos una de ellas es 2.100 m² mayor que las parcelas de la alternativa 0.

Con esta superficie se facilita ubicar en esta parcela actividades comerciales de categorías 3^a o 4^a –de superficie igual o superior a 2.500 m²– permitidas por el PGO y se propicia que los residentes puedan acceder a pie a las actividades urbanas y servicios de proximidad, mejorando la movilidad y reduciendo la dependencia del coche.

También se mejora la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al posibilitarse que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se puedan desarrollar en el menor tiempo posible.

Objetivo 2 *“Revalorización del espacio libre público”*

El espacio libre parque cuenta con una superficie de 4.064,32 m², el estándar legal que correspondería al no contar la UA con suelo destinado a dotaciones y mayor de la actual de 3.166 m² y de condiciones topográficas similares a ésta. Se encuentra delimitado por dos calles con mucho tránsito y las fachadas de dos edificaciones, con lo que aumenta la visibilidad y con ello, se reduce la inseguridad, mejorando la cohesión social en el espacio público.

Su ubicación, además, promueve su conectividad con el resto del núcleo y contribuye a generar una red de parques y jardines interconectados, que sirvan como espacios para el ocio y la movilidad sostenible, mejorando a salud y bienestar de la población. Su posición con respecto a los parques, los jardines y el arbolado urbano del entorno fomenta la conectividad ecosistémica y favorece la biodiversidad urbana y la capacidad de dispersión de la vegetación y las especies.

Objetivo 3 *“Priorizar la movilidad sostenible en el espacio urbano”*

El espacio destinado a red viaria se suprime en su totalidad, siendo el viario existente suficiente para el funcionamiento de los usos en las piezas esta alternativa y de la manzana en la que se encuentra.

En consecuencia, con esta ordenación se reduce el coste de ejecución para los promotores y de mantenimiento, conservación, gestión del tráfico y seguridad vial para las arcas municipales.

Se mejora la organización del espacio urbano y el tránsito es más seguro y accesible para todos los usuarios.

Se favorece la movilidad peatonal y se contribuye a la implantación del modelo de supermanzanas, liberando el interior de la manzana del tráfico de paso.

Se mejora la renaturalización del espacio público, haciendo que sea más sostenible, resiliente al cambio climático, agradable para las personas y en sintonía con los ecosistemas. Se eliminan las emisiones contaminantes, el ruido y el estrés generado por el tráfico vehicular, por lo que se contribuye a la mejora de la salud pública y bienestar social.

Objetivo 4 *“Paisaje urbano”*

A las parcelas edificables se les asigna una altura de 4 plantas, con lo que las edificaciones del ámbito presentan un frente continuo hacia la carretera y ocultan la totalidad de las medianeras al descubierto, a diferencia de las otras tres alternativas.



Ilustración 40 Infografía de la alternativa 3 sin representar el arbolado del ELPQ

Justificación de su viabilidad técnica

La ordenación de la Alternativa 3 cumple con los límites de las potestades de modificación del artículo 166 de la LSENPC puesto que la superficie destinada a espacio libre ELPQ no sólo se mantiene con respecto a la de la ordenación vigente, sino que se aumenta hasta 4.064,32 m², el estándar legal que le corresponde a una superficie edificable de 10.160,78 m², y cuenta con condiciones topográficas similares, por lo que se entiende que cumpliría con el principio de no regresión de los espacios libres.

Con relación al cumplimiento de los estándares del artículo 138 de la LSENPC, la totalidad de la reserva de 40 m² de suelo por cada 100 m² construidos se destinan a espacio libre según lo expuesto en el epígrafe 11.2.

La edificabilidad del ámbito es de 10.160,78 m², menor que la de 12.683 m² de la ordenación del vigente PGO y el aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es de 1,10, por lo que se encuentra entre el 1,11 y el 0,96 que se establecieron como límites a las potestades de modificación en el epígrafe 5.4.

Alt 3	Sup. PARCELA	COEF. EDIF.	Sup. EDIFICABLE	ESTÁNDARES DOT+EL Art 138 LSENPC	ESTÁNDARES Sup. min. EL Art 138 LSENPC	Ap. Urb. Med.
1 EC (4)	683,81	3,6	2.461,72			
2 EC* (3)	4.039,54	----	7.699,06			
3 ELPQ	4.064,32					
4 VIARIO	108,31					
5 SGRV9	341,09					
TOTAL	9.237,07		10.160,78	4.064,32	2.032,156	1,10

Ilustración 41 Cuadro resumen de la ordenación de la alternativa 3

12.4. Alcance de las alternativas

El alcance de la modificación vendrá definido por las determinaciones de ordenación que se pretendan alterar, que de conformidad con de los artículos 136 y 137 de la LSENPC, son las siguientes:

- a) Ordenación estructural: las determinaciones de ordenación urbanística estructural no se ven afectadas.
- b) Ordenación pormenorizada: las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada que se verían alteradas son las siguientes:
 - La regulación de la tipología edificatoria cerrada, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas. En este caso, los artículos 93, 94 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGO, relativas a la SECCION 2ª GRUPO 1 DE EDIFICACION CERRADA.
 - Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.
 - Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.

- La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
- La determinación del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito de suelo urbano no consolidado, que no podrá diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general.
- En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas.
- Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

13. Valoración de las alternativas

En este apartado se valoran individualmente y de forma aritmética, siendo 0 la puntuación más baja y 3 la más alta, los indicadores derivados de los objetivos de ordenación en cada alternativa, incluida la 0, y se analizará el resultado para plantear cual es la alternativa mejor valorada urbanísticamente para su desarrollo.

	Alt 0	Alt 1	Alt 2	Alt 3
Indicador 1 “Complejidad urbana y diversidad de usos”	2	3	3	3
Indicador 2 “Cohesión social” (usos de la edificación)	1	2	3	3
Indicador 2 “Cohesión social” (espacio público)	1	2	3	3
Indicador 3 “Derecho de los propietarios” (diversidad de usos)	1	3	3	3
Indicador 3 “Derecho de los propietarios” (costes de urbanización)	1	2	3	3
Indicador 4 “Espacio público y habitabilidad”	1	2	3	3
Indicador 5 “Espacios verdes y biodiversidad”	1	3	3	3
Indicador 6 “Movilidad sostenible”	1	2	3	3
Indicador 7 “Sostenibilidad de las arcas municipales”	1	2	3	3
Indicador 8 “Paisaje urbano”	1	2	2	3
Total	11	23	29	30

Como resultado del análisis aritmético de las alternativas, y en función de los valores que aportan a la calidad urbana del nuevo desarrollo, la Alternativa 3 es la que contiene en su conjunto una mejor implantación de las distintas piezas que la componen y una mejor solución a los problemas de paisaje urbano existentes con respecto al resto de alternativas, siendo por tanto la más viable desde el punto de vista urbanístico.

TITULO 5 RESUMEN DE CARACTERÍSTICA

P. GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

PARCELA	USO	SUP. SUELO (m ² .s)	% SUP. SUELO	EDIF. MAX (m ² .c/m ² .s)	SUP. EDIF.
---------	-----	-----------------------------------	-----------------	--	---------------

P-1	R	1.560	16,78%	3.6	5.616
P-2	R	1.963	21,11%	3.6	7.067

TOTAL RESIDENCIAL		3.523	37,89%	1,94	12.683
-------------------	--	-------	--------	------	--------

ESPACIOS LIBRES	USO	SUP. SUELO	% SUELO	EDIF.MAX m ² .c/m ² s.
-----------------	-----	---------------	---------	---

PÚBLICO DE PARQUE		3.166	34,05%	-----
-------------------	--	-------	--------	-------

TOTAL ESPACIOS LIBRES		3.166	34,05%	-----
-----------------------	--	-------	--------	-------

VIARIO	USO	SUP. SUELO	% SUELO	EDIF.MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF.
--------	-----	---------------	---------	---	---------------

VIARIO INTERIOR		2.193	23,59%	-----	-----
S.G.R.V.9		416	4,47%	-----	-----

TOTAL VIARIO		2.609	28,06%	-----	-----
--------------	--	-------	--------	-------	-------

TOTAL SUELO	USO	SUELO (m ²)	% SUELO
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	3.523	37,89
ESPACIOS LIBRES	PÚBLICO DE PARQUE	3.166	34,05
VIARIO	RED VIARIA INTERIOR	2.193	23,59
	S.G.R.V.9.	416	4,47
TOTAL SUELO		9298	100

ALTERNATIVA 1

PARCELA	USO	SUP. SUELO m ² .s	% SUP. SUELO	EDIF. MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
---------	-----	---------------------------------	-----------------	--	-----------------------------------

PARCELA 1	RESIDENCIAL	248,16	2,69%	3,6	893,38
PARCELA 2(Viv. Libre)	RESIDENCIAL	2.545,56	27,56%	-----	6.805,68
PARCELA 2 (Viv. Protegida)	RESIDENCIAL	683,81	7,40%	-----	2.461,72

TOTAL RESIDENCIAL		3.477.53	37,65%	-----	10.160,78
-------------------	--	----------	--------	-------	-----------

ESPACIOS LIBRES	USO	SUP. SUELO m ² .s	% SUELO	EDIF.MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
-----------------	-----	---------------------------------	---------	---	-----------------------------------

PARQUE URBANO		4.064.32	44,00%	-----	-----
---------------	--	----------	--------	-------	-------

TOTAL ESPACIOS LIBRES		4.064,32	44,00%	-----	-----
-----------------------	--	----------	--------	-------	-------

VIARIO	USO	SUP. SUELO m ² .s	% SUELO	EDIF.MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
--------	-----	---------------------------------	---------	---	-----------------------------------

VIARIO INTERIOR		1.245,82	13,49%	-----	-----
VIARIO		108,31	1,17%	-----	-----
S.G.R.V.9		341,09	3,69%		

TOTAL VIARIO		1.695,22	18,35%	-----	-----
--------------	--	----------	--------	-------	-------

CUMPLIMIENTO ART. 138	40% S/10.160,78 = 4.064,32m ² s ≤ 4.064,32m ² s				
-----------------------	---	--	--	--	--

TOTAL SUELO	USO	SUELO (m ²)	% SUELO
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	3.477,53	37,65%
ESPACIOS LIBRES	PARQUE URBANO	4.064,32	44,00%
VIARIO	VIARIO INTERIOR	1.245,82	13,49%
	VIARIO	108,31	1,17%
	S.G.R.V.9	341,09	3,69%

TOTAL SUELO	9.237,07	100%
-------------	----------	------

ALTERNATIVA 2

MANZANA	USO	SUP. SUELO m ² .s	% SUP. SUELO	EDIF. MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
---------	-----	---------------------------------	-----------------	--	-----------------------------------

PARCELA 1	RESIDENCIAL	248,16	2,69%	3,6	893,38
PARCELA 2 (Viv. Libre)	RESIDENCIAL	3.791,38	41,05%	-----	6.805,68
PARCELA 2 (Viv. Protegida)	RESIDENCIAL	683,81	7,40%	-----	2.461,72

TOTAL RESIDENCIAL	4.723,35	51,14%	-----	10.160,78
-------------------	----------	--------	-------	-----------

ESPACIOS LIBRES	USO	SUP. SUELO m ² . s	% SUELO	EDIF.MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
-----------------	-----	----------------------------------	---------	---	-----------------------------------

PARQUE URBANO	4.064,32	44,00%	-----	-----
---------------	----------	--------	-------	-------

TOTAL ESPACIOS LIBRES	4.064,32	44,00%	-----	-----
-----------------------	----------	--------	-------	-------

VIARIO	USO	SUP. SUELO m ² . s	% SUELO	EDIF.MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
--------	-----	----------------------------------	---------	---	-----------------------------------

VIARIO		108,31	1,17%	-----	-----
S.G.R.V.9		341.09	3,69%	-----	-----

TOTAL VIARIO		449,40	4,86%	-----	-----
--------------	--	--------	-------	-------	-------

CUMPLIMIENTO ART. 138	$40\% S/10.160,78 = 4.064,32m^2s \leq 4.064,32m^2s$				
-----------------------	---	--	--	--	--

TOTAL SUELO	USO	SUELO (m ²)	% SUELO
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	4.723,35	51,14%
ESPACIOS LIBRES	PARQUE URBANO	4.064,32	44,00%
VIARIO	VIARIO	108,31	1,17%
	S.G.R.V.9	341,09	3,69%

TOTAL SUELO		9.237,07	100%
-------------	--	----------	------

ALTERNATIVA 3

PARCELA	USO	SUP. SUELO m ² s.	% SUP. SUELO	EDIF. MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
---------	-----	---------------------------------	-----------------	--	-----------------------------------

P-1 VIV.PROTEGIDA	RESIDENCIAL	683,81	7,40%	3.6	2.461,72
P-2 VIV.LIBRE	RESIDENCIAL	4.039,54	43,74%	1,960	7.699,06

TOTAL RESIDENCIAL		4.723,35	51,13%	-----	10.160,78
-------------------	--	----------	--------	-------	-----------

ESPACIOS LIBRES	USO	SUP. SUELO m ² s.	% SUELO	EDIF.MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
-----------------	-----	---------------------------------	---------	---	-----------------------------------

PARQUE URBANO		4.064,32	44,00%	-----	-----
---------------	--	----------	--------	-------	-------

TOTAL ESPACIOS LIBRES		4.064,32	44,00%	-----	-----
-----------------------	--	----------	--------	-------	-------

VIARIO	USO	SUP. SUELO m ² . s	% SUELO	EDIF.MAX m ² .c/m ² s.	SUP. EDIF. (m ² .c)
--------	-----	----------------------------------	---------	---	-----------------------------------

VIARIO		108,31	1,17%	-----	-----
--------	--	--------	-------	-------	-------

S.G.R.V.9		341,09	3,69%	-----	-----
-----------	--	--------	-------	-------	-------

TOTAL VIARIO		449,40	4,86%	-----	-----
--------------	--	--------	-------	-------	-------

CUMPLIMIENTO ART. 138	40% S/10.160,78= 4.064,32m ² s ≤4.064,32m ² s				
-----------------------	---	--	--	--	--

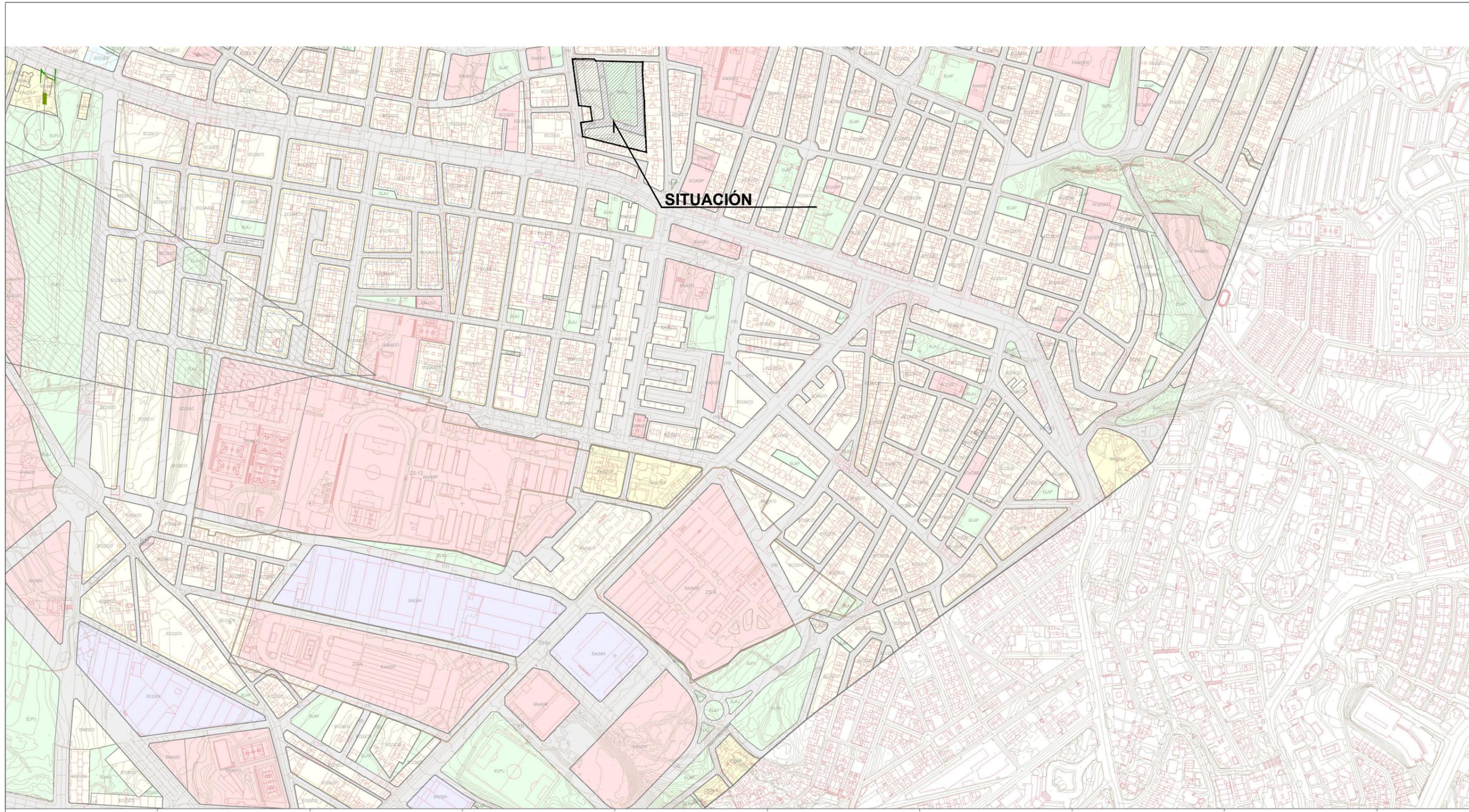
TOTAL SUELO	USO	SUELO (m ²)	% SUELO
P-1 VIV. PROTEGIDA	RESIDENCIAL	683,81	7,40%
P-2 VIV. LIBRE	RESIDENCIAL	4.039,54	43,74%
ESPACIOS LIBRES	PARQUE URBANO	4.064,32	44,00%
VIARIO	VIARIO	108,31	1,17%
	S.G.R.V.9	341,09	3,69%

TOTAL SUELO		9.237,07	100%
-------------	--	----------	------

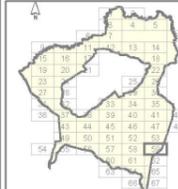
ANEXOS

Datos de la constitución de la empresa y del representante
Datos de títulos de propiedad y nota simple registral de la parcela
Escrito de renuncia firmado por el promotor

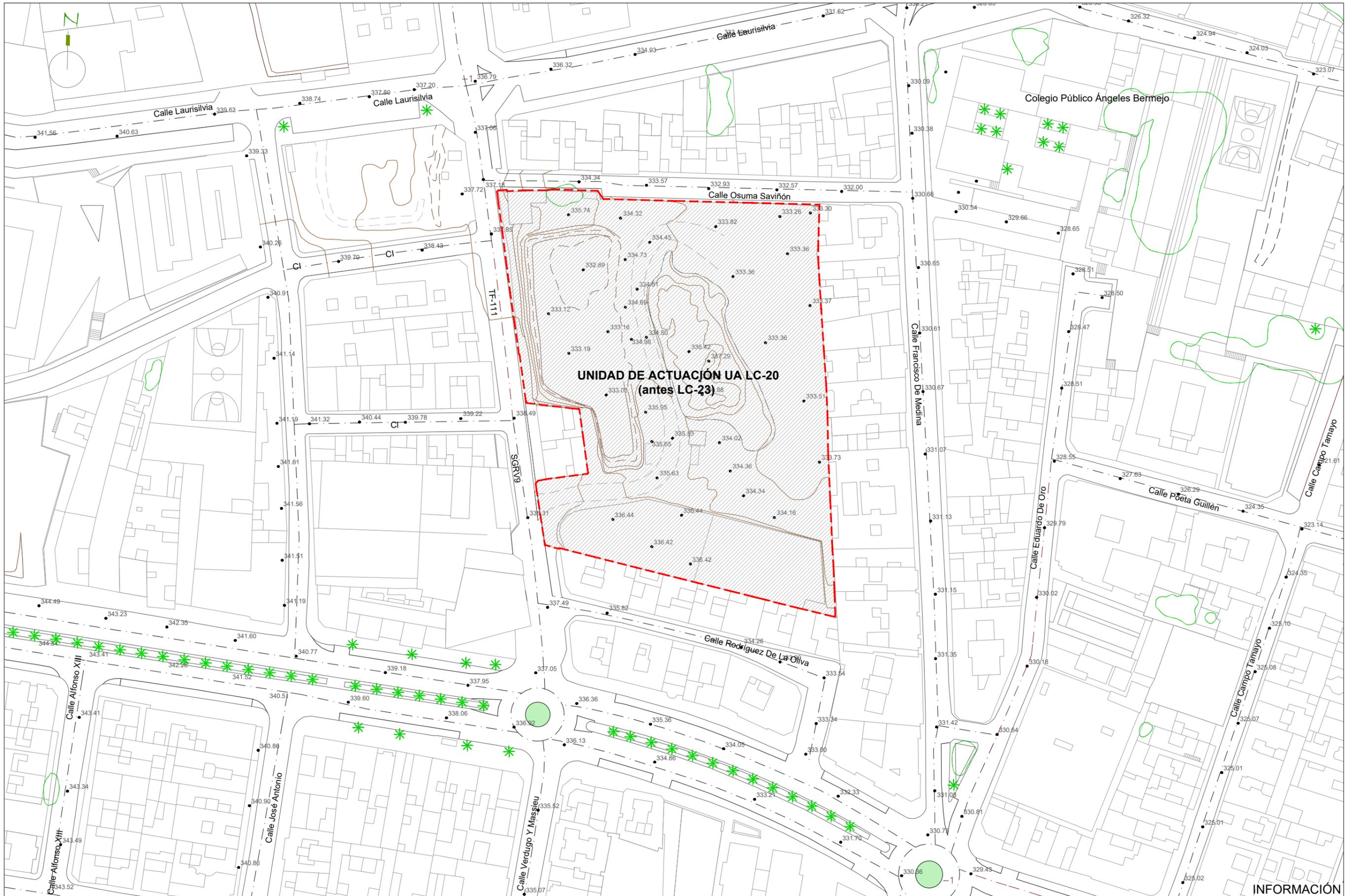
En Santa Cruz de Tenerife a 27 de febrero de 2025



SITUACIÓN

<p>— LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL</p> <p>— Áreas de Seguridad Militar</p> <p>— Línea de Ribera de Mar</p> <p>— Línea de Deslinde</p> <p>— Línea de Límite de Protección</p> <p>— Línea de Z.M.T.</p> <p>— LÍMITE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <p>— LÍMITE DE ASENTAMIENTO RURAL</p>	<p>— ALINEACIÓN VIARIA</p> <p>— DIVISIÓN ZONAL</p> <p>— EJE VIARIO INDICATIVO</p> <p>(n) ANCHO NORMATIVO DE VIARIO</p> <p>CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>— LÍNEA DE DISPOSICIÓN OBLIGATORIA</p> <p>— LÍNEA DE DISPOSICIÓN OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA</p> <p>— LÍNEA DE DISPOSICIÓN OBLIGATORIA EN ÚLTIMA PLANTA</p> <p>— LÍNEA DE DISPOSICIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>— FONDO MÁXIMO EDIFICABLE</p>	<p>IDENTIFICACIÓN ZONAL</p> <p>ECa(2)UT</p> <p>EC (clave tipológica) a (variante)</p> <p>(2) (altura máxima en nº de plantas)</p> <p>(e) (altura máxima = existente)</p> <p>UT (uso pormenorizado principal)</p>	<p>CLAVE TIPOLOGICA</p> <p>EC Edificación Cerrada</p> <p>EA Edificación Abierta</p> <p>EM Edificación Mixta</p> <p>ES Edificación Singular</p> <p>CT Casco Tradicional</p> <p>EL Espacios Libres</p> <p>VARIANTE</p> <p>a: grado 1 en Cuidad Jardín</p> <p>b: grado 2 en Cuidad Jardín</p> <p>c: grado 3 en Cuidad Jardín</p> <p>d: grado 4 en Cuidad Jardín</p> <p>e: Industrial del Polígono 5</p> <p>f: Industrial del Polígono 5. Tipología "M1"</p> <p>g: Industrial del Polígono 5. Tipología "M2"</p> <p>h: Residencial Abierta a) del PP. Porlier</p> <p>i: Residencial Abierta b) del PP. Porlier</p> <p>j: Residencial Abierta c) del PP. Porlier</p> <p>k: Industrial cerrada sin jardín delantero</p> <p>p: Equip. y E. Libres privados</p> <p>r: Asentamiento Rural</p> <p>t: Tipo 1 del Plan Parcial Mayber</p> <p>v: Tipo 2 del Plan Parcial Mayber</p> <p>x: Zona El Cuadrilátero</p>	<p>USO PORMENORIZADO PRINCIPAL</p> <table border="0"> <tr> <td>RS Residencial</td> <td>DT Deportivo</td> <td>PU Parque Urbano</td> </tr> <tr> <td>UF Unifamiliar</td> <td>OF Oficina</td> <td>PO Parque</td> </tr> <tr> <td>CO Colectiva</td> <td>SP Servicio Público</td> <td>PC Parque cultural recreativo</td> </tr> <tr> <td>IN Industrial</td> <td>DO Docente</td> <td>PD Parque Deportivo</td> </tr> <tr> <td>UT Terciario</td> <td>SA Sanitario</td> <td>AJ Áreas de juego y áreas ajardinadas</td> </tr> <tr> <td>ES Estación Servicio</td> <td>SC Socio Cultural</td> <td>AP Áreas peatonales y plazas</td> </tr> <tr> <td>PK Aparcamiento</td> <td>CMP Camping</td> <td>PP Parque Periurbano</td> </tr> <tr> <td>SR Sala de Reunión</td> <td>HT Hotelero</td> <td>V Vario</td> </tr> </table>	RS Residencial	DT Deportivo	PU Parque Urbano	UF Unifamiliar	OF Oficina	PO Parque	CO Colectiva	SP Servicio Público	PC Parque cultural recreativo	IN Industrial	DO Docente	PD Parque Deportivo	UT Terciario	SA Sanitario	AJ Áreas de juego y áreas ajardinadas	ES Estación Servicio	SC Socio Cultural	AP Áreas peatonales y plazas	PK Aparcamiento	CMP Camping	PP Parque Periurbano	SR Sala de Reunión	HT Hotelero	V Vario	<p>ÁMBITOS SUSPENDIDOS POR LA COTMAC</p> <p>— Alción de la Huella Sonora</p> <p>— Otros ámbitos suspendidos</p> 	<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN</p> <p>ADAPTACIÓN BÁSICA A LA LOTENC</p> <p>TEXTO REFUNDIDO</p> <hr/> <p>PLANO</p> <p>P1- CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN</p> <hr/> <p>EQUIPO REDACTOR</p> <p>Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna</p> <p>ÁREA DE PLANES DE ORDENACIÓN</p>
RS Residencial	DT Deportivo	PU Parque Urbano																												
UF Unifamiliar	OF Oficina	PO Parque																												
CO Colectiva	SP Servicio Público	PC Parque cultural recreativo																												
IN Industrial	DO Docente	PD Parque Deportivo																												
UT Terciario	SA Sanitario	AJ Áreas de juego y áreas ajardinadas																												
ES Estación Servicio	SC Socio Cultural	AP Áreas peatonales y plazas																												
PK Aparcamiento	CMP Camping	PP Parque Periurbano																												
SR Sala de Reunión	HT Hotelero	V Vario																												

<p>ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO</p> <p>PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.</p> <p>SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA</p>	<p>PROYECTO: BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA</p> <p>UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"</p>	<p>PLANO: SITUACIÓN</p>	<p>INFORMACIÓN</p> <p>FECHA: FEBRERO 2025</p> <p>ESCALA: 1:5000</p> <p>Nº PLANO: A-01</p>
---	--	--------------------------------	---



ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN : CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

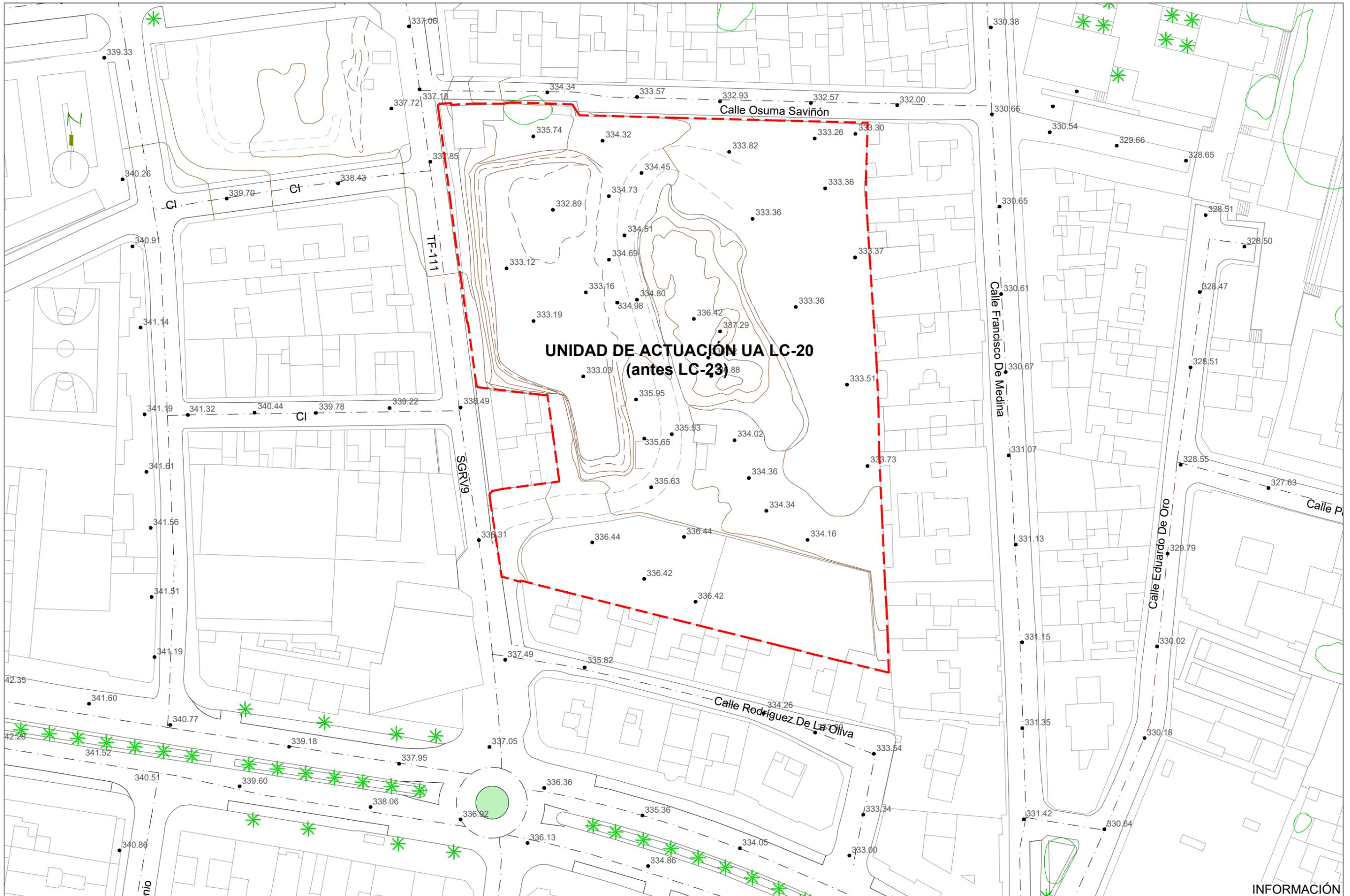
PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **UBICACIÓN**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-02

ESCALA: 1:1000

INFORMACIÓN



ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **TOPOGRÁFICO**

INFORMACIÓN	
FECHA:	ESCALA:
FEBRERO 2025	1:750
Nº PLANO:	
A-03	



ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
 MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
 SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **ORDENACIÓN SEGÚN P.G.O. VIGENTE**

INFORMACIÓN	
FECHA:	ESCALA:
FEBRERO 2025	1:750
Nº PLANO:	
A-04	



ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O. VIGENTE**

INFORMACIÓN	
FECHA:	ESCALA:
FEBRERO 2025	1:750
Nº PLANO:	
A-05	



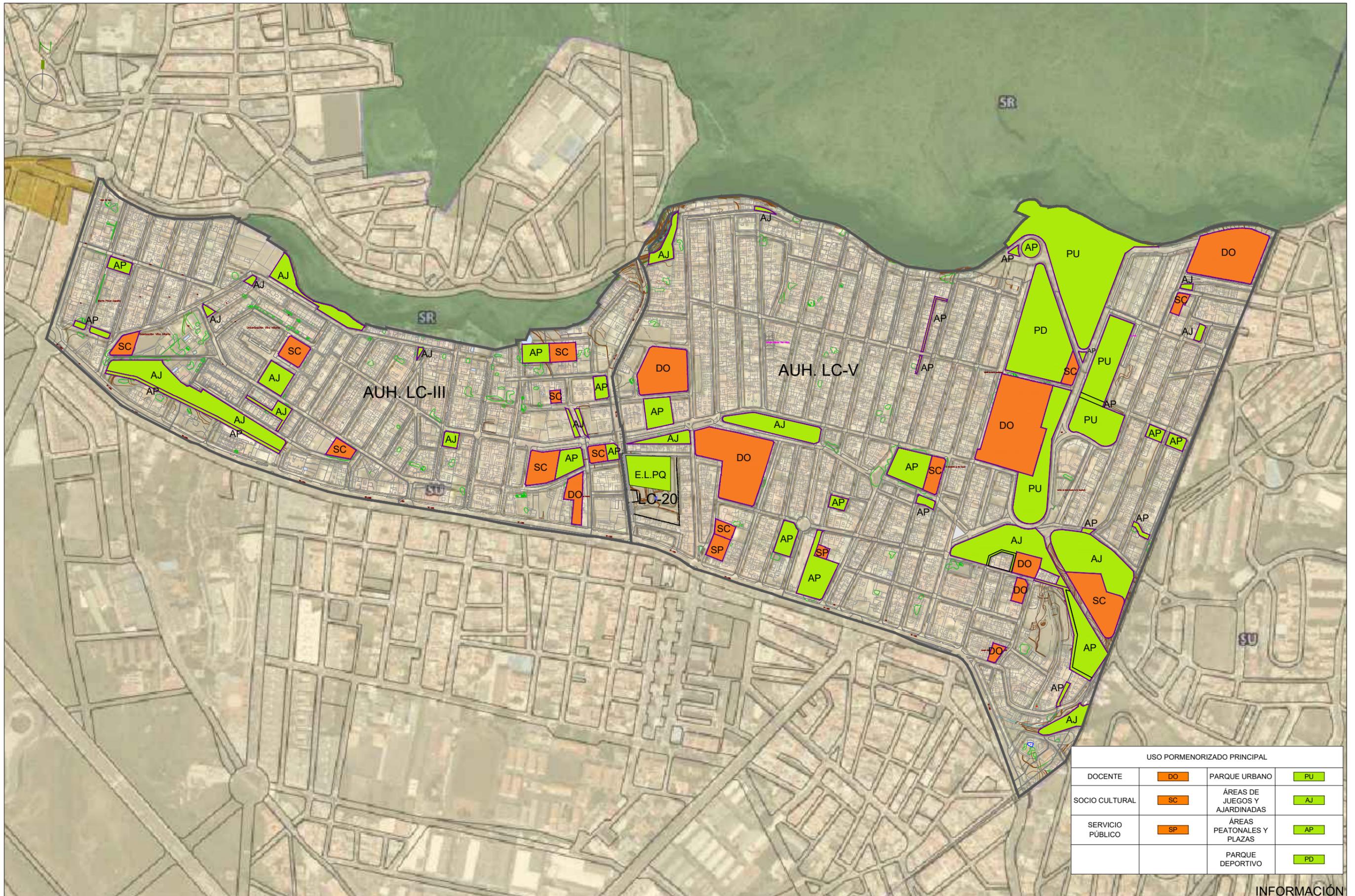
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **AFECCIONES**

INFORMACIÓN	
FECHA:	ESCALA:
FEBRERO 2025	1:750
Nº PLANO:	
A-06	



USO PORMENORIZADO PRINCIPAL			
DOCENTE	DO	PARQUE URBANO	PU
SOCIO CULTURAL	SC	ÁREAS DE JUEGOS Y AJARDINADAS	AJ
SERVICIO PÚBLICO	SP	ÁREAS PEATONALES Y PLAZAS	AP
		PARQUE DEPORTIVO	PD

INFORMACIÓN

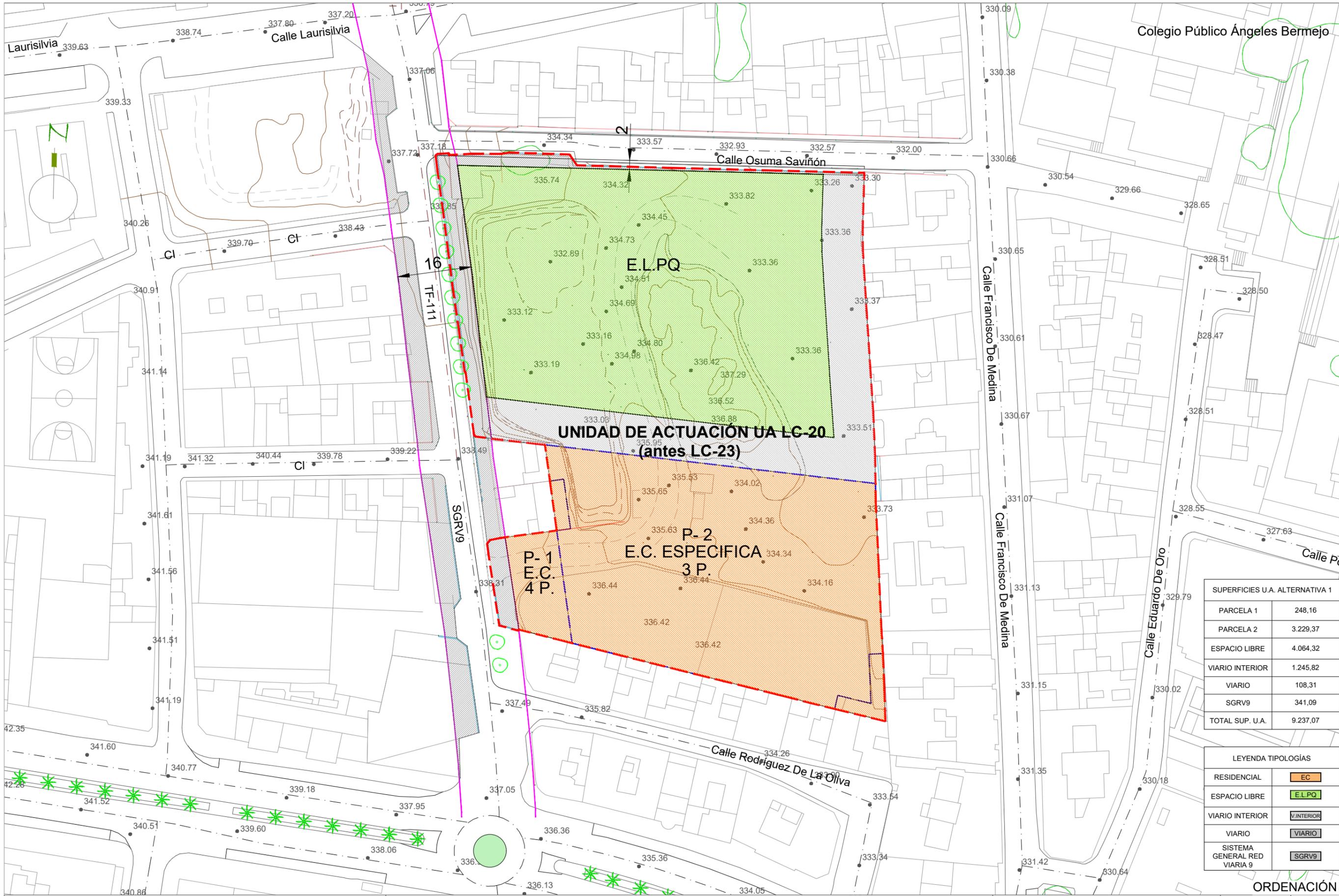
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)

PLANO: **DOTACIONES EN LA AUH. LC-III y EN LA AUH. LC-V**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-07
ESCALA: 1:6000



Colegio Público Ángeles Bermejo

Laurisilvia

Calle Laurisilvia

Calle Osuma Saviñón

Calle Francisco De Medina

Calle Francisco De Medina

Calle Eduardo De Oro

Calle Rodríguez De La Oliva

SUPERFICIES U.A. ALTERNATIVA 1	
PARCELA 1	248,16
PARCELA 2	3.229,37
ESPACIO LIBRE	4.064,32
VIARIO INTERIOR	1.245,82
VIARIO	108,31
SGRV9	341,09
TOTAL SUP. U.A.	9.237,07

LEYENDA TIPOLOGÍAS	
RESIDENCIAL	EC
ESPACIO LIBRE	E.L.PQ
VIARIO INTERIOR	VIINTERIOR
VIARIO	VIARIO
SISTEMA GENERAL RED VIARIA 9	SGRV9

ORDENACIÓN

ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

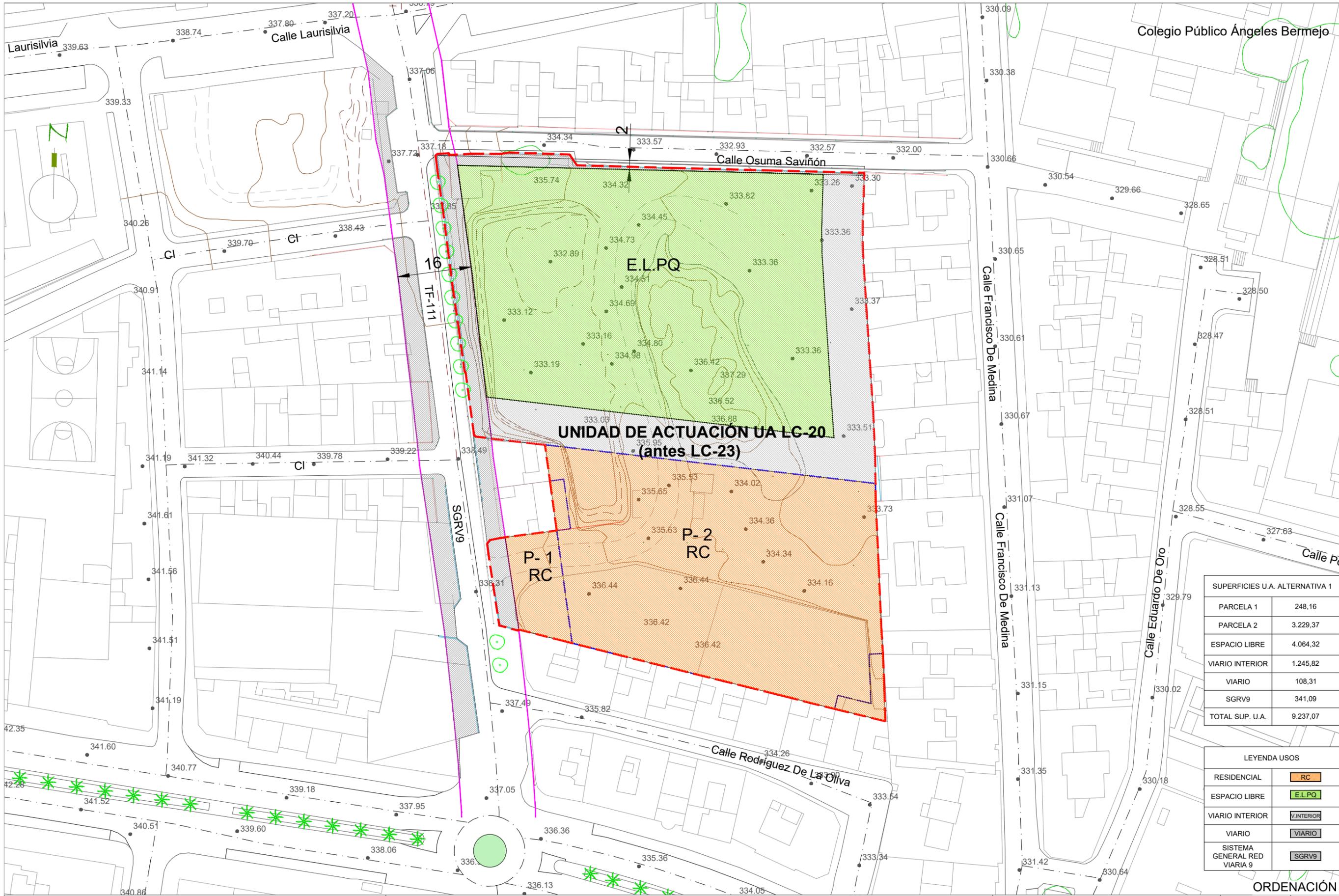
PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA**
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)

PLANO: **ALTERNATIVA 1 TIPOLOGÍAS**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-08

ESCALA: 1:750



SUPERFICIES U.A. ALTERNATIVA 1	
PARCELA 1	248,16
PARCELA 2	3.229,37
ESPACIO LIBRE	4.064,32
VIARIO INTERIOR	1.245,82
VIARIO	108,31
SGRV9	341,09
TOTAL SUP. U.A.	9.237,07

LEYENDA USOS	
RESIDENCIAL	RC
ESPACIO LIBRE	E.L.PQ
VIARIO INTERIOR	VIINTERIOR
VIARIO	VIARIO
SISTEMA GENERAL RED VIARIA 9	SGRV9

ORDENACIÓN

ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

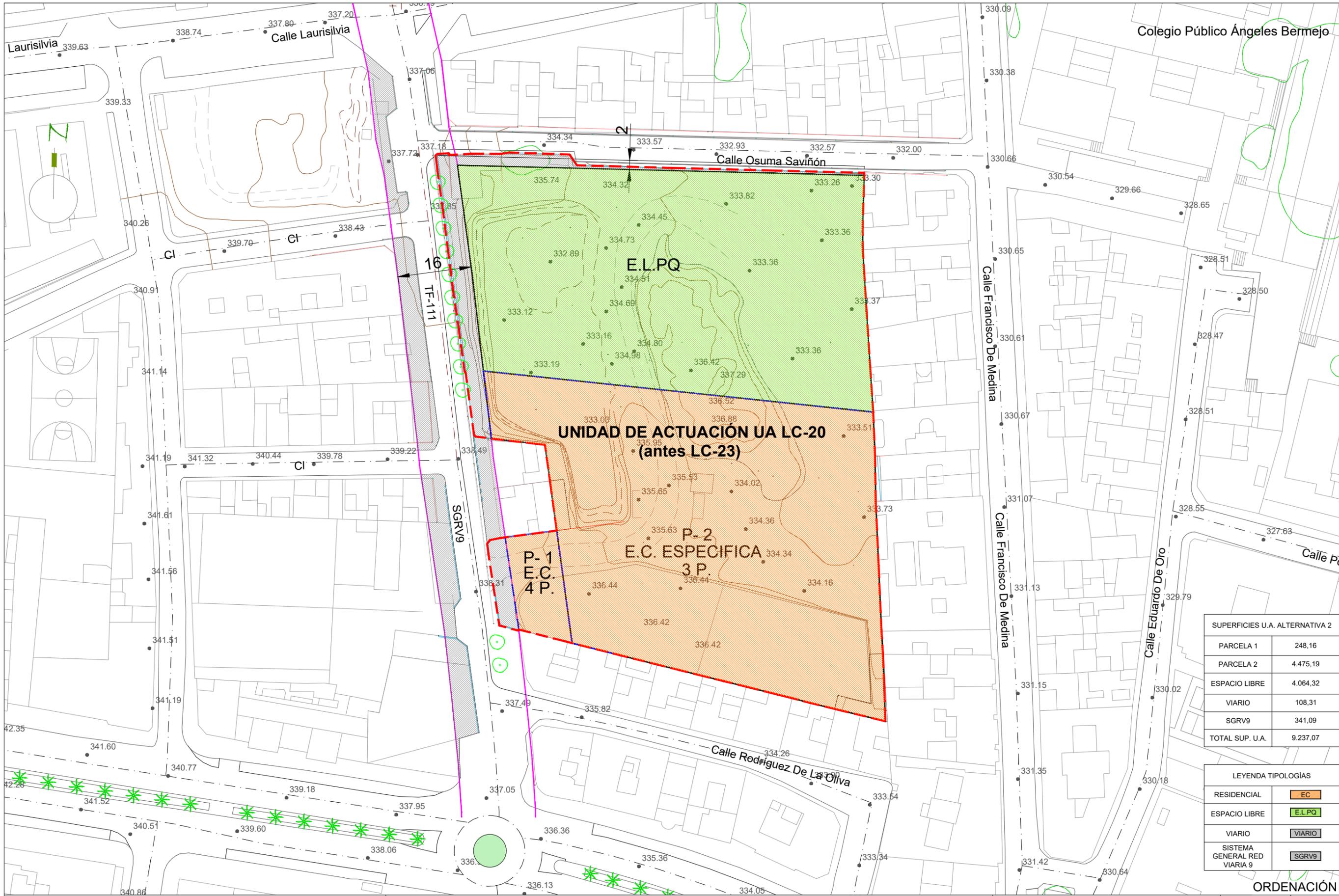
PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA**
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)

PLANO: **ALTERNATIVA 1 USOS**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-09

ESCALA: 1:750



SUPERFICIES U.A. ALTERNATIVA 2	
PARCELA 1	248,16
PARCELA 2	4.475,19
ESPACIO LIBRE	4.064,32
VIARIO	108,31
SGRV9	341,09
TOTAL SUP. U.A.	9.237,07

LEYENDA TIPOLOGÍAS	
RESIDENCIAL	EC
ESPACIO LIBRE	E.L.PQ
VIARIO	VIARIO
SISTEMA GENERAL RED VIARIA 9	SGRV9

ORDENACIÓN

ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA**
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)

PLANO: **ALTERNATIVA 2 TIPOLOGÍAS**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-10

ESCALA: 1:750



SUPERFICIES U.A. ALTERNATIVA 2	
PARCELA 1	248,16
PARCELA 2	4.475,19
ESPACIO LIBRE	4.064,32
VIARIO	108,31
SGRV9	341,09
TOTAL SUP. U.A.	9.237,07

LEYENDA TIPOLOGÍAS	
RESIDENCIAL	EC
ESPACIO LIBRE	E.L.PQ
VIARIO	VIARIO
SISTEMA GENERAL RED VIARIA 9	SGRV9

ORDENACIÓN

ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

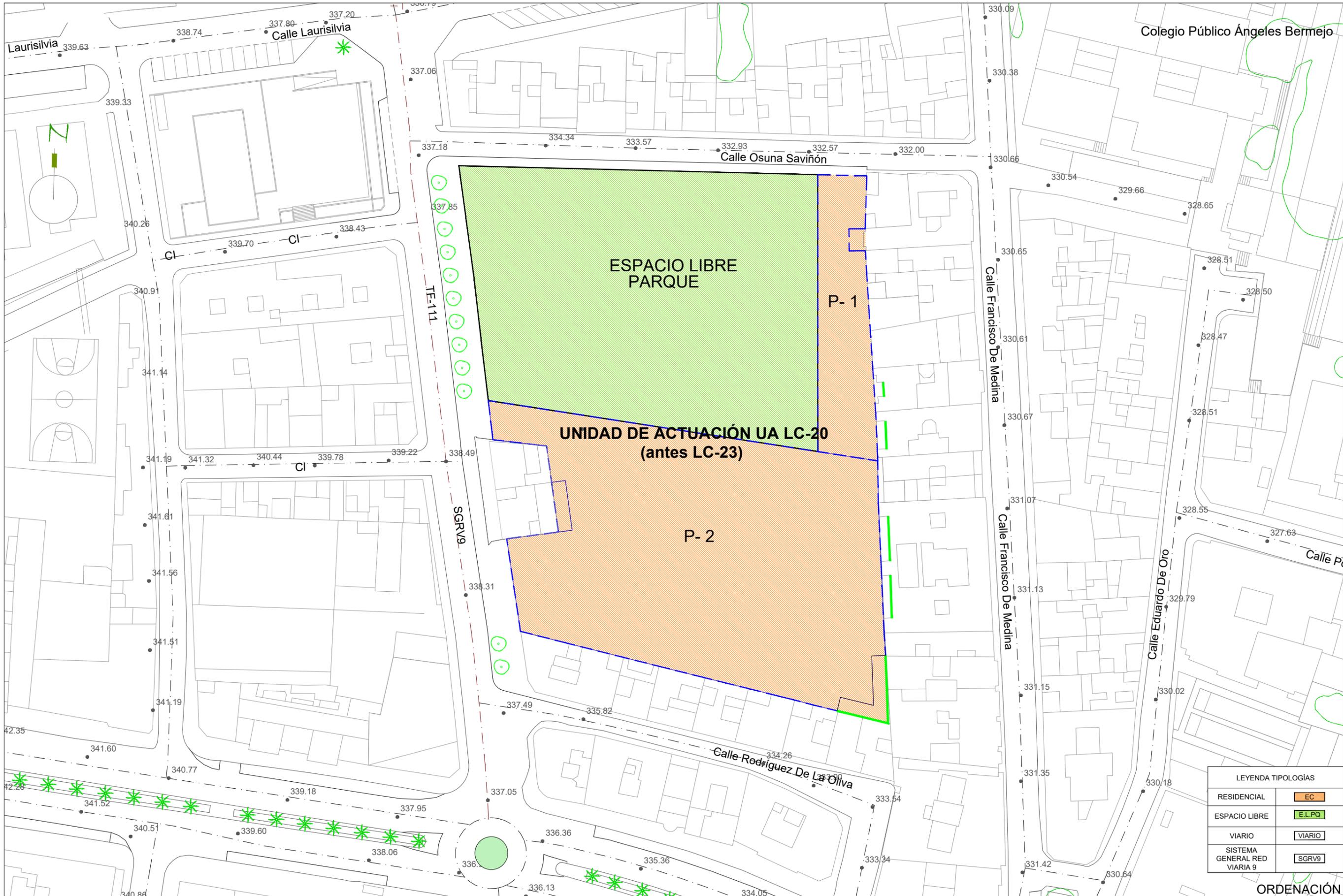
PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA**
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)

PLANO: **ALTERNATIVA 2 USOS**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-11

ESCALA: 1:750



LEYENDA TIPOLOGÍAS	
RESIDENCIAL	EC
ESPACIO LIBRE	E.L.PQ
VIARIO	VIARIO
SISTEMA GENERAL RED VIARIA 9	SGRV9

ORDENACIÓN

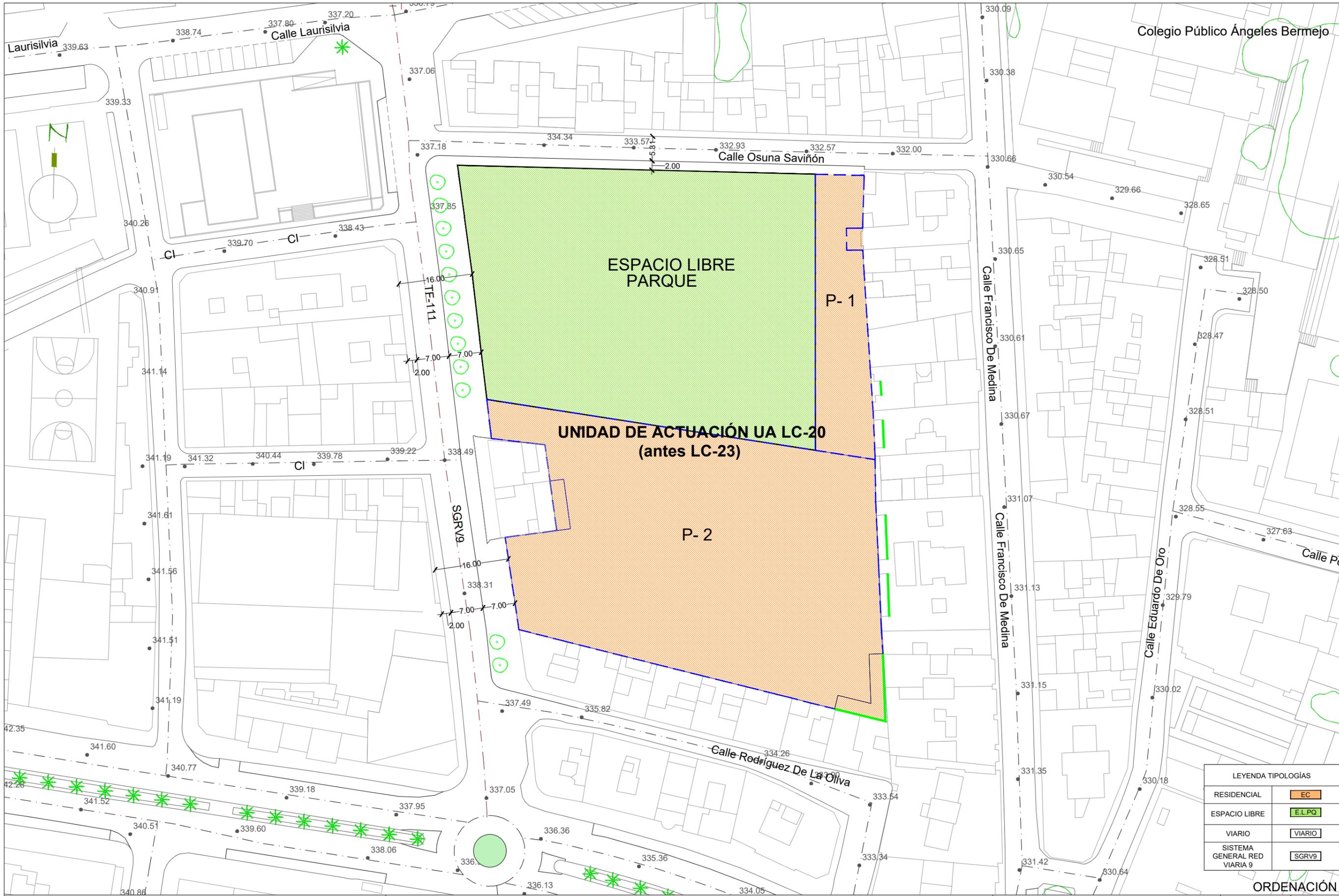
ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **ALTERNATIVA 3 ORDENACIÓN-ZONIFICACIÓN**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-12
ESCALA: 1:750



LEYENDA TIPOLOGÍAS	
RESIDENCIAL	EC
ESPACIO LIBRE	E.L.PQ
VIARIO	VIARIO
SISTEMA GENERAL RED VIARIA 9	SGRV9

ORDENACIÓN

ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

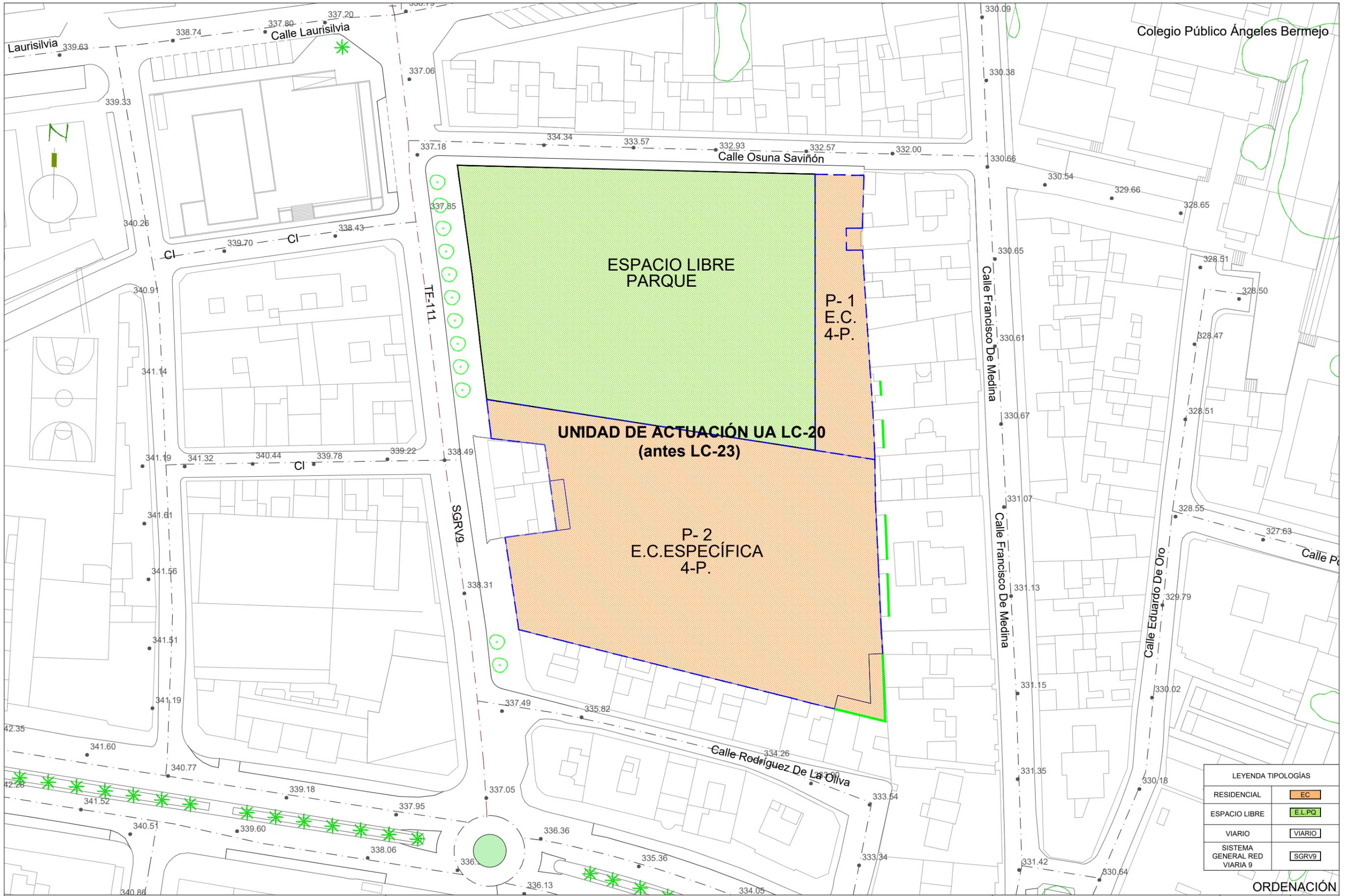
PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **ALTERNATIVA 3 ALINEACIONES Y RASANTES**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-13

ESCALA: 1:750



LEYENDA TIPOLOGÍAS	
RESIDENCIAL	EC
ESPACIO LIBRE	E.L.PQ
VIARIO	VIARIO
SISTEMA GENERAL RED VIARIA 9	SGRV9

ORDENACIÓN

ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

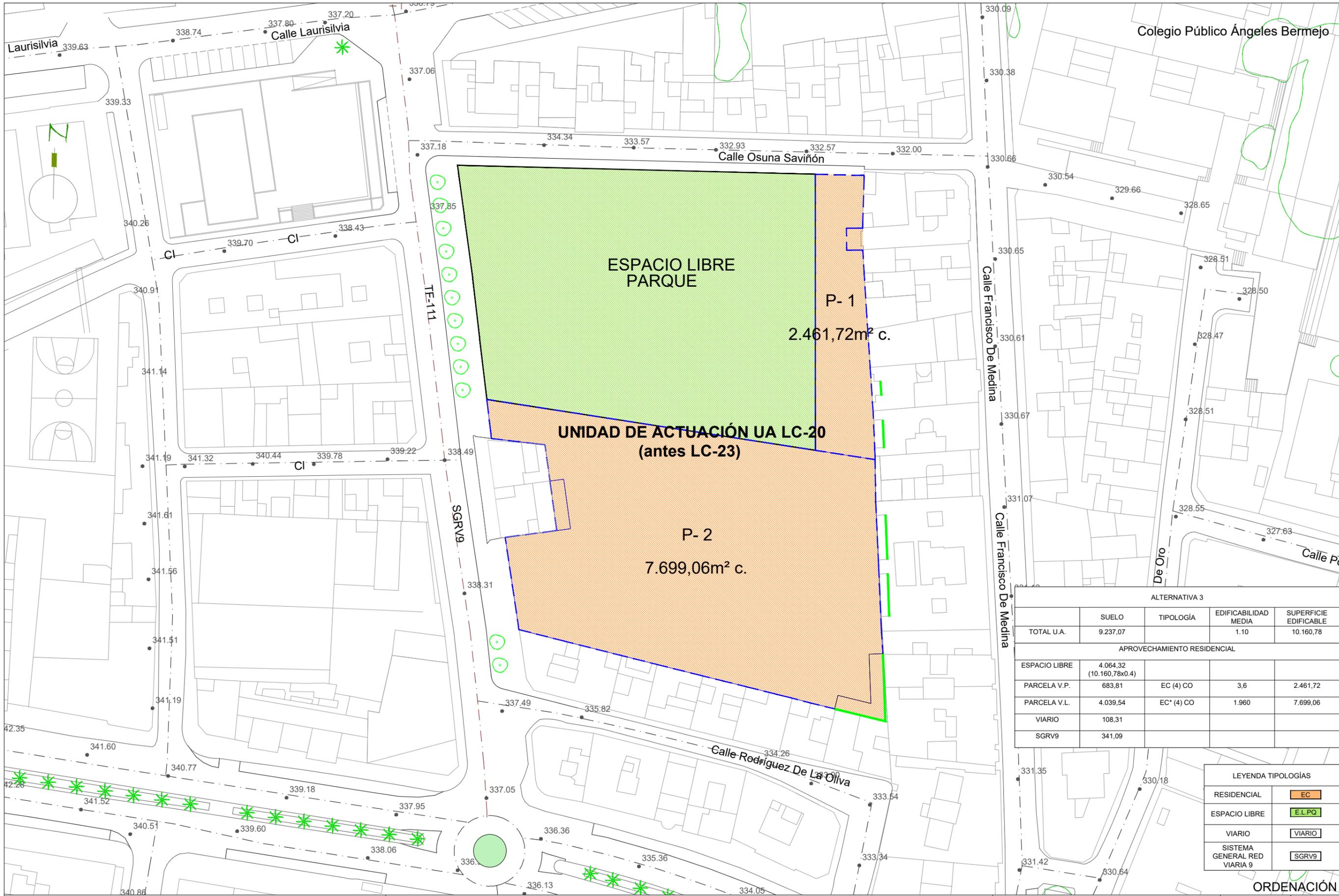
PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **ALTERNATIVA 3 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-14

ESCALA: 1:750



ALTERNATIVA 3				
	SUELO	TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD MEDIA	SUPERFICIE EDIFICABLE
TOTAL U.A.	9.237,07		1.10	10.160,78
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL				
ESPACIO LIBRE	4.064,32 (10.160,78x0.4)			
PARCELA V.P.	683,81	EC (4) CO	3,6	2.461,72
PARCELA V.L.	4.039,54	EC* (4) CO	1.960	7.699,06
VIARIO	108,31			
SGRV9	341,09			

LEYENDA TIPOLOGIAS	
RESIDENCIAL	EC
ESPACIO LIBRE	E.L.PQ
VIARIO	VIARIO
SISTEMA GENERAL RED VIARIA 9	SGRV9

ARQUITECTOS: JULIÁN VALLADARES HERNÁNDEZ
MIGUEL VALLADARES RODRÍGUEZ-FRANCO

PROMOTOR: ORGANIZACIÓN MARTÍNEZ S.A.
SITUACIÓN: CARRETERA VALLE TABARES, LA CUESTA, SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

PROYECTO: **BORRADOR DEL PLAN "MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA LC-20 (antes LC-23)"**

PLANO: **ALTERNATIVA 3 EDIFICABILIDAD**

FECHA: FEBRERO 2025
Nº PLANO: A-15

ESCALA: 1:750