



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo
AIAR/jef

DILIGENCIA

DON PEDRO LASSO NAVARRO, SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

DILIGENCIA para hacer constar –al amparo de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, aprobado por Decreto 13/2019, de 25 de febrero– que en los expedientes números 2025004741 y 2025004742, relativos a Proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, para la ordenación del ámbito territorial concreto de Los Molinos – San Honorato, obra la siguiente documentación:

- Borrador del Plan (documentos denominados "TOMOS I y II, que constituyen el documento del Borrador y están firmados el 16 de abril de 2025 por don Jonatan Tabares (Técnico GIS) y doña Carolina Ramírez Morales (Abogada).
- Documento Ambiental Estratégico (documento denominado: "TOMO_III_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Está firmado el 16 de abril de 2025 por doña Lisandra Dolores Henríquez Blanco (Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio)

Y para que así conste y surta los efectos procedentes en el trámite ambiental, se expide la presente diligencia, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.



Documento asociado al Expediente N° 2019002740

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomo, 16. 38201 La Laguna - Tenerife.

www.urbanismolalaguna.es
Tfno.: 922 601200 Fax: 922 601201





BORRADOR +
DOCUMENTO
AMBIENTAL
ESTRATÉGICO



MODIFICACIÓN MENOR DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA,
PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO
TERRITORIAL CONCRETO DE

los molinos • san honorato

TOMO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



BORRADOR + DOCUMENTO
AMBIENTAL ESTRATÉGICO



MODIFICACIÓN MENOR DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA,
PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO
TERRITORIAL CONCRETO DE

los molinos · san honorato



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



SIGLAS Y ACRÓNIMOS

LSENPC. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

MM. Modificación Menor

MO. Memoria de Ordenación

PE. Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Equipamiento Comunitario

PGO. Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias **RPC.** Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

ABPG. Aprobación Definitiva de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana al TRLOTENC.

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	I-7
CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL TOMO II	II-8
CAPÍTULO III. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MM	III-9
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR	III-9
2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR	III-9
3. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR	III-9
4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	III-10
CAPÍTULO IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	IV-12
5. SÍNTESIS DE LOS ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	IV-12
5.1. <i>ORDENACIÓN OBJETO DE ALTERACIÓN</i>	IV-12
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 139 DE LA LSENC	IV-13
7. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ALTERNATIVAS	IV-14
7.1. <i>ESTIMACIÓN DE LOS PARÁMETROS PARA LA REUBICACIÓN DE VIVIENDAS</i>	IV-14
8. ALTERNATIVA 1	IV-15
9. ALTERNATIVA 2	IV-18
10. ALTERNATIVA 3	IV-21
11. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS	IV-24
12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES	IV-27
12.1. <i>VARIACIÓN DEL NIVEL DOTACIONAL PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE</i>	IV-27
12.2. <i>VARIACIÓN DEL NIVEL DOTACIONAL PREVISTO EN LA NORMA TRANSITORIA</i>	IV-27
13. EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PREVISTAS	IV-33
CAPÍTULO V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	V-35
14. JUSTIFICACIÓN DE LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y REDUCCIÓN DE LA EXPOSICIÓN A RIESGOS	V-35
15. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL ACÚSTICA E INCORPORACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	V-35
16. VIVIENDA	V-36

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Resumen de la ordenación transitoria establecida por el Decreto 125/2011 en el ámbito de Los Molinos - San Honorato.....	IV-13
Tabla 2. Edificabilidad residencial en el ámbito de El Molino- San Honorato.	IV-15
Tabla 3. Edificabilidad residencial objeto de reubicación.....	IV-15
Tabla 4. Distribución y parámetros de las viviendas propuestas en la MM.	IV-15
Tabla 5. Resumen de la ordenación pormenorizada de la Alternativa 1.....	IV-18
Tabla 6. Reubicación de viviendas en la Alternativa 1.....	IV-18
Tabla 7. Resumen de la ordenación pormenorizada de la Alternativa 2.....	IV-21
Tabla 8. Reubicación de viviendas en la Alternativa 2.....	IV-21
Tabla 9. Resumen de la ordenación pormenorizada de la Alternativa 3.....	IV-24
Tabla 10. Reubicación de viviendas en la Alternativa 3.....	IV-24
Tabla 11. Resumen comparativo de los parámetros de las alternativas.	IV-25
Tabla 12. Resumen comparativo de los indicadores valorados en cada alternativa.	IV-26
Tabla 13. Estándar de nivel dotacional municipal.	IV-28
Tabla 14. Comparativa del nivel dotacional: Norma Transitoria-MM.....	IV-28
Tabla 15. Comparativa del nivel de Espacios Libres públicos: Norma Transitoria-MM.....	IV-28
Tabla 16. Análisis del nivel dotacional resultante en el área de El Molino- San Honorato en las distintas alternativas.	IV-29
Tabla 17. Estándar de nivel dotacional municipal.	IV-30
Tabla 18. Relación de espacios libres, dotaciones y equipamientos en el área de reubicación 1.....	IV-30
Tabla 19. Relación de espacios libres, dotaciones y equipamientos en el área de reubicación 2.....	IV-31
Tabla 20. Análisis del nivel dotacional actual.	IV-31
Tabla 21. Análisis del nivel dotacional resultante en la Alternativa 1.....	IV-32
Tabla 22. Análisis del nivel dotacional resultante en la Alternativa 2.....	IV-32
Tabla 23. Análisis del nivel dotacional resultante en la Alternativa 3.....	IV-32
Tabla 24. Resumen comparativo de la ordenación pormenorizada de los distintos planeamientos que han operado sobre el ámbito de Los Molinos - San Honorato.....	IV-34

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Ordenación Pormenorizada transitoria. Fuente: Decreto 125/2011, de 17 de mayo.	IV-12
Ilustración 2. Alternativa 1. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.	IV-16
Ilustración 3. Alternativa 1. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1.	IV-16
Ilustración 4. Alternativa 1. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 2.	IV-16
Ilustración 5. Alternativa 2. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.	IV-19
Ilustración 6. Alternativa 2. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1.	IV-20
Ilustración 7. Alternativa 2. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 2.	IV-20
Ilustración 8. Alternativa 3. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.	IV-22
Ilustración 9. Alternativa 3. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1.	IV-23
Ilustración 10. Alternativa 3. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 2.	IV-23

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

El presente documento se corresponde con la Memoria Justificativa de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, para la ordenación del ámbito territorial concreto de Los Molinos – San Honorato.

En este documento se especificarán los objetivos de planificación, y se describirán las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, concretando las distintas alternativas planteadas. Así mismo, a lo largo del documento se justificará el cumplimiento de las determinaciones legales que afectan a la ordenación pormenorizada de un ámbito como este.

La presente MM lleva a cabo la alteración de la ordenación pormenorizada del ámbito Los Molinos – San Honorato, para la reducción de la carga residencial y el aumento de los usos públicos en el mismo, y, en consecuencia, incluye el traslado de dicha carga residencial a nuevas localizaciones que también son objeto de esta MM.

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL TOMO II

La Memoria Justificativa incluye los aspectos que se concretan a continuación tal y como viene determinado en los artículos 61 y 62 del RPC.

Artículo 61. Memoria justificativa

1. La memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. En particular deberá hacer referencia:

- a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.*
- b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.*
- c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.*
- d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.*
- e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.*
- f) Justificación de los usos globales del territorio.*
- g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.*
- h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.*

2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

Se adaptará dicho contenido a esta Fase, incluyendo únicamente los que al objeto de Borrador + Documento Ambiental Estratégico interesa.

Respecto a la documentación planimétrica, el siguiente artículo dispone:

Artículo 62. Planos de ordenación

1. Los planos de ordenación deberán reflejar:

- a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.*
- b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.*
- c) Los sistemas generales y dotaciones locales.*
- d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.*

2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.

3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación.

CAPÍTULO III. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MM

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La justificación de llevar a cabo la presente MM, así como su conveniencia y oportunidad, se concreta en culminar y dar permanencia al contenido del Decreto 125/2011, de 17 de mayo, por el que se dispone la suspensión, para el ámbito territorial concreto, de San Honorato-El Centurión, de las determinaciones del Plan General de ordenación de San Cristóbal de La Laguna y se aprueban las Normas Sustantivas Transitorias de Ordenación, con el fin de posibilitar la reposición y ampliación de la oferta de viviendas protegidas.

Se trata de cristalizar dicha ordenación y los objetivos que la presiden a través de este instrumento de ordenación general, superando con ello la provisionalidad inherente al Decreto y el carácter transitorio propio de sus determinaciones y dotando de permanencia la ordenación que esta MM viabiliza.

Asimismo, se da cumplido término a las demandas de las personas residentes en el ámbito de San Honorato respecto a habilitar suelo destinado a dotaciones y espacios libres y simultáneamente se atiende a la necesidad que dicho Decreto prevé a fin de posibilitar suelo destinado a vivienda protegida; ubicando parte de estas en el ámbito territorial de ordenación de dicho Decreto, y parte fuera de éste en dos ámbitos discontinuos en Taco.

Se supera así, la ejecución parcial y de carácter transitorio de la normativa vigente y se procede a culminar y completar con carácter ya permanente, el ámbito de ordenación satisfaciendo las pretensiones que con el Decreto se propugnaban, atendiendo no obstante a las demandas de las personas residentes en el ámbito de Los Molinos San Honorato respecto a la necesidad de contar con espacios libres y dotaciones que cristalicen los principios que a continuación se enuncian.

2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La justificación del interés público de esta MM tiene su reflejo normativo en el artículo 5.2.b) LSENPC referido a 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; en la letra d) de dicho apartado y artículo: la promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable y finalmente al apartado e) siguiente: la localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamiento y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.

Con ello se consigue que el espacio vacante no ocupado por el suelo edificado se dedique a dotaciones y espacios libres mediante la calificación urbanística que esta MM propone con base en el interés urbanístico municipal de revalorizar el espacio y los usos públicos en una zona próxima al ámbito de patrimonio histórico y de transición entre éste y las zonas universitarias.

Por otro lado, y con la finalidad de cumplir con la necesidad de promocionar el acceso a la vivienda, se destinará parte de suelo del ámbito suspendido a vivienda asequible y el resto se reubicará en parcelas en el núcleo de Taco.

3. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El objeto de la presente MM es modificar la ordenación establecida por las normas sustantivas autonómicas que suspendieron la ordenación del PGO 2004 para la zona de Los Molinos-San Honorato, reduciendo el uso residencial y aumentando los usos dotacionales y de espacios libres.

Para ello, la MM abarca un ámbito discontinuo compuesto por el ámbito de actuación, que se corresponde con el área de San Honorato, cuya ordenación actual se pretende modificar, y dos ámbitos localizados en la zona de Taco, en los que se propone la reubicación de las viviendas previstas y no ejecutadas en el área de San Honorato.

Las alteraciones a introducir afectarán a la ordenación pormenorizada del ámbito, en especial a la calificación del suelo, con la reubicación e implantación de nuevos usos pormenorizados, y a los parámetros urbanísticos aplicables en las distintas parcelas.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los objetivos específicos que se plantean en la presente MM son los siguientes:

- Mantener el uso residencial existente, y el que se encuentra en proceso de ejecución, reubicando el previsto, y no ejecutado, en el planeamiento vigente en otras zonas del municipio, fuera del ámbito concreto de San Honorato.
- Revalorizar el espacio y los usos públicos en el área de San Honorato, destinando el espacio vacante a dotaciones y espacios libres, aprovechando y poniendo en valor su proximidad al ámbito de patrimonio histórico, y su condición de espacio de transición entre éste y las zonas universitarias.
- Reubicar las necesidades de viviendas de protección oficial que se correspondan con las previstas en la ordenación vigente, y que no han sido ejecutadas, preservando el interés general que en su momento motivó la intervención de la Consejería de Vivienda.
- Crear un gran Espacio Libre casi natural que ejerza un servicio ambiental y minimice los efectos del cambio climático en San Honorato.
- Introducir usos dotacionales socioculturales y deportivos que den respuesta a las necesidades de la población próxima y a la del resto del municipio de manera equitativa y accesible a todos los colectivos sociales de este.
- Incluir una dotación de aparcamientos bajo rasante, de gestión pública o mixta, que permita eliminar la presencia del vehículo privado en superficie.
- Elevar la calidad del paisaje urbano, eliminando los impactos existentes, y definiendo una ordenación que configure un conjunto armonioso y coherente.

Por otra parte, la ordenación deberá desarrollarse atendiendo a los siguientes criterios:

- Establecer los parámetros urbanísticos que permitan desarrollar edificaciones dotacionales conectadas con el espacio libre público de forma fluida, accesible y pública.
- Generar espacios libres conectados que permitan el recorrido a lo largo de la trama-barrio, entre la densidad de viviendas, para potenciar la movilidad, y promover la introducción de espacio para sistema de movilidad alternativo y sostenible.
- Regular los usos con una mayor admisibilidad de usos compatibles con el espacio urbano y las áreas ajardinadas.
- Ubicar las edificaciones en los espacios a colmatar en las manzanas que aún cuentan con edificación, o en contacto con ellas, manteniendo libre el vacío central que actualmente está ocupado provisionalmente por el uso de aparcamiento.
- Mantener las alturas de la edificación predominantes en el ámbito.
- Prestar atención al tratamiento del contacto entre las diferentes piezas del ámbito: tanto en las edificaciones entre sí, como entre lo edificado y el espacio vacío.
- Establecer la vegetación como tratamiento preferente en los espacios libres públicos.
- Recuperar el espacio usurpado por el coche para convertirlo en espacios de estancia y calidad urbana.
- Recualificar los espacios de conectividad urbana a pie.

- Materializar las viviendas de protección potenciando la inserción diversificada en la trama urbana evitando los guetos.
- Incorporar soluciones de eficiencia energética para el funcionamiento autosuficiente de los usos dotacionales.

CAPÍTULO IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

5. SÍNTESIS DE LOS ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El planeamiento general vigente que afecta al ámbito de la MM es el siguiente:

APROBACIÓN	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
06/04/2005	Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.
12/01/2006	Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna.
03/06/2011	Suspensión para el ámbito territorial concreto de San Honorato-El Centurión de las determinaciones del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

Por lo tanto, en el área correspondiente a El Molino – San Honorato la ordenación vigente es la establecida por el Decreto 125/2011 transitoriamente, mientras en los ámbitos propuestos para la reubicación de viviendas, la ordenación vigente es la establecida por el PGO de San Cristóbal de La Laguna Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

5.1. ORDENACIÓN OBJETO DE ALTERACIÓN

La ordenación vigente en el área de Los Molinos - San Honorato, objeto de alteración por la presente MM, es la establecida por el Decreto 125/2011 de mayo, de suspensión del planeamiento en el barrio Los Molinos – San Honorato.

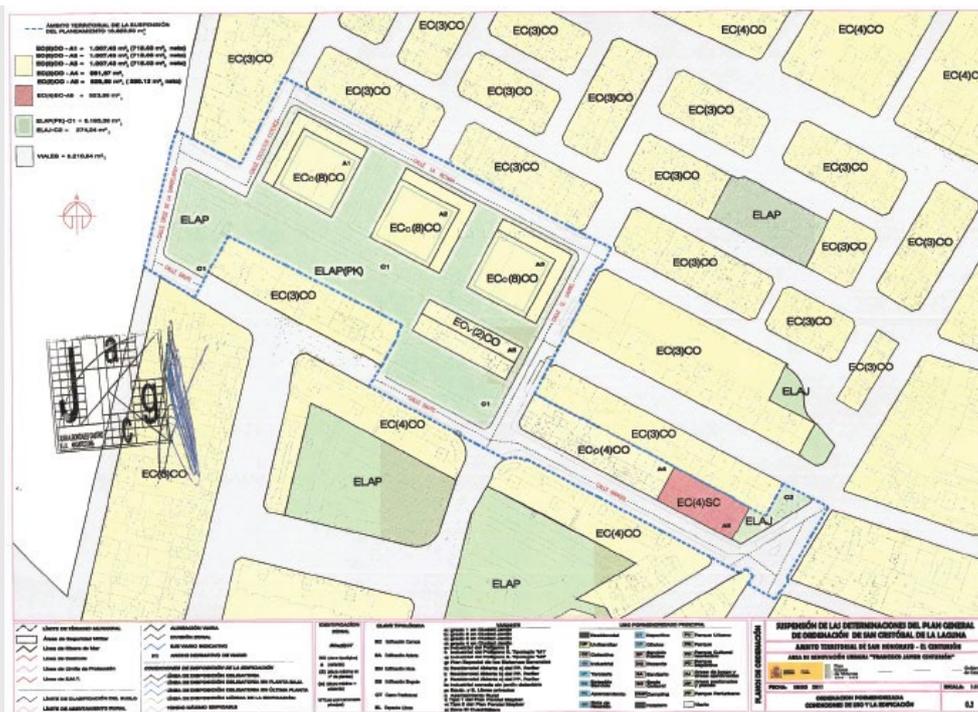


Ilustración 1. Ordenación Pormenorizada transitoria. Fuente: Decreto 125/2011, de 17 de mayo.

La ordenación pormenorizada definida por las Normas Sustantivas Transitorias de Ordenación comprende cuatro manzanas, rodeadas de un gran espacio libre público con la posibilidad de admitir el uso de aparcamiento en todo o parte del subsuelo.

En el área más al oeste del ámbito el uso residencial se configura a través de tres torres destinadas a residencial colectivo (ECc(8)CO), de 8 plantas de altura máxima, y otra manzana de forma lineal, también para residencial colectivo (ECv(2)CO), de dos plantas de altura.

Rodeando estas manzanas de uso residencial se dispone un gran espacio libre (EALP(PK)). En este espacio libre se admite el uso de aparcamiento en todo o en parte del subsuelo, sin limitación del número de plantas, con carácter privativo o público.

Por su parte, en el área más al este, en la manzana con frente a la calle Girasol, se definen dos parcelas a las que se les asignan los usos residencial (ECc(4)CO) y sociocultural (EC(4)SC) respectivamente. Así mismo, se incluye la pequeña área ajardinada (EALJ) que completa este frente de la manzana.

El siguiente cuadro refleja el resumen de la ordenación pormenorizada vigente:

Uso Pormenorizado	Z Edificación	Sup. m ² s	Coef. Edif. m ² s/m ² c	Edificabilidad m ² c	Nº Viv.
RESIDENCIAL 1	ECc(8) CO - A1	1.007,43	5,48	5.522,31	56
RESIDENCIAL 2	ECc(8) CO - A2	1.007,43	5,48	5.522,31	56
RESIDENCIAL 3	ECc(8) CO - A3	1.007,43	5,48	5.522,31	56
RESIDENCIAL 4	ECc(4) CO - A4	981,67	4,00	3.926,68	36
RESIDENCIAL 5	ECv(2) CO - A5	629,69	0,92	576,24	8
		4.633,65		21.069,85	212
SOCIOCULTURAL	EC(4)SC - A6	523,58	4,00	2.094,32	
TOTAL DOT		523,58		2.094,32	
ÁREA EL 1	EALP(PK) - C1	6.183,38			
ÁREA EL 2	EALJ - C2	274,24			
TOTAL EL		6.457,62			
VIARIO		5.210,84			
TOTAL		16.825,69		23.164,17	

Tabla 1. Resumen de la ordenación transitoria establecida por el Decreto 125/2011 en el ámbito de Los Molinos - San Honorato.

Por lo tanto, esta es la ordenación de referencia con respecto a la cual se plantean las alteraciones previstas en la presente MM.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 139 DE LA LSENC

Las alternativas planteadas en la presente modificación cumplen los límites establecidos en el artículo 139 de la LSENC a la potestad de planeamiento urbanístico:

- No se propone la reclasificación de 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.
- No se propone la reclasificación de 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.
- El suelo urbano consolidado que se está ordenando no tiene como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general en una zona o área en las que existen más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie.

- No se localizan en un conjunto histórico, por lo que no se modifican rasantes y alineaciones tradicionales.

7. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

La propuesta de ordenación de la MM plantea la creación de un área dotacional y residencial caracterizada por los siguientes elementos:

1. Un uso residencial que mantiene el ya existente y aquel cuya ejecución está ya prevista:
 - Edificio existente de uso residencial colectivo de viviendas de promoción pública. En este edificio hay 56 viviendas.
 - Edificio existente de 8 viviendas.
 - Edificio previsto de uso residencial colectivo de viviendas de promoción pública, de 36 viviendas, cuya ejecución está en trámite.
2. Un gran espacio central destinado a espacio libre público, con posibilidad de dotacional vinculado, y aparcamiento de gestión pública o mixta bajo rasante.
3. Espacios Libres públicos destinados al esparcimiento de la población, con vegetación y acceso libre público, y alguno con uso deportivo integrado.
4. Edificios de uso dotacional polivalente, preferentemente sociocultural, destinado a la población próxima.
5. Se mantiene una pequeña edificación que alberga algún servicio de infraestructuras, y una zona ajardinada localizada en el extremo este del ámbito, junto al edificio de El Centurión, en la esquina de las calles Manuel Hernández Martín y Núñez de La Peña.

En cuanto a las áreas de reubicación, las alternativas se definen respetando los siguientes criterios:

1. Ocupación de la superficie estrictamente necesaria para la implantación del uso residencial desplazado.
2. En el suelo no ocupado de los ámbitos señalados, en cada alternativa, permanecerán inalterados los usos previstos por el planeamiento vigente.
3. Las zonas de edificación asignadas a las nuevas parcelas residenciales serán la zona ECb(4)CO, *Edificación Cerrada para uso Residencial Colectivo- edificio de viviendas*, o EAb(4)CO, *Edificación Abierta para uso característico de Residencial Colectivo- edificio de viviendas*.

Las alternativas de ordenación plantean distintas propuestas sobre la localización y configuración de los Espacios Libres Públicos y las parcelas destinadas a uso dotacional. Por lo tanto, en las tres alternativas se mantienen como invariables los siguientes elementos:

- Las edificaciones destinadas a uso residencial en el área de El Molino- San Honorato.
- El gran espacio central destinado a espacio libre con dotacional vinculado y aparcamiento bajo rasante.
- La edificación destinada a infraestructura y el área ajardinada.

7.1. ESTIMACIÓN DE LOS PARÁMETROS PARA LA REUBICACIÓN DE VIVIENDAS

Una de las invariables de las alternativas propuestas es la carga residencial que se mantiene en el ámbito de El Molino – San Honorato. Se mantiene el uso residencial existente, y aquel cuya ejecución está ya prevista a través de la sociedad municipal MUVISA, y se plantea la reubicación de las viviendas previstas en la ordenación vigente, que no fueron ejecutadas, en otros ámbitos del municipio.

Localización		m ² c
El Molino - San Honorato	Edificabilidad residencial existente a mantener	6.098,55
El Molino - San Honorato	Edificabilidad residencial nuevo- MUVISA	3.926,68
El Molino - San Honorato	Edificabilidad residencial eliminada	11.044,62
		21.069,85

Tabla 2. Edificabilidad residencial en el ámbito de El Molino- San Honorato.

Sin embargo, de los 11.044,62 m² construidos eliminados no todos son de uso residencial. Parte de esa edificabilidad corresponde a locales comerciales que estaban previstos en planta baja. Esta superficie de uso comercial no será objeto de reubicación. En consecuencia, la edificabilidad residencial a reubicar es la siguiente:

	m ² c
Edificabilidad residencial eliminada	11.044,62
Edificabilidad destinada a local comercial en PB	745,18
Edificabilidad residencial neta a reubicar- VPO	10.299,44

Tabla 3. Edificabilidad residencial objeto de reubicación.

Para la reubicación de las viviendas se proponen dos ubicaciones, que forman parte del ámbito de la MM. El número de viviendas totales que debe acoger la propuesta de esta MM, y que son exactamente las mismas que proponía la ordenación vigente, es de 212 viviendas. De ellas, 100 son las que se mantienen en el ámbito de El Molino- San Honorato, y 112 son las que deben ser reubicadas en los otros dos ámbitos afectados. La distribución de las mismas, y los parámetros de implantación son los siguientes:

Localización		m ² c	m ² s	Nº vivs.	m ² c/viv.	Nº hab./viv.	Nº hab.
El Molino - San Honorato	Residencial existente a mantener	6.098,55	1.637,12	64	95,29	2,50	160
El Molino - San Honorato	Residencial nuevo- MUVISA	3.926,68	981,67	36	109,07	2,50	90
Ámbitos de reubicación	Residencial a reubicar	10.299,44	1.430,06	112	91,96	2,50	280
		21.069,85	4.048,85	212			530

Tabla 4. Distribución y parámetros de las viviendas propuestas en la MM.

M²c: m² construido de uso residencial.

M²s: m² de suelo destinado a uso residencial.

Nº vivs.: nº de viviendas.

M²c/viv.: m² construido por vivienda.

Nº hab./viv.: número de habitantes por vivienda.

Nº hab.: número de habitantes.

Por lo tanto, la propuesta deberá localizar, como mínimo, una edificabilidad total de 10.299,44 m²c, para reubicar 112 viviendas.

8. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 define una propuesta con una gran carga de uso dotacional edificado, colmatando la trama urbana existente mediante la ocupación de los vacíos que han dejado en las manzanas las edificaciones que han desaparecido.

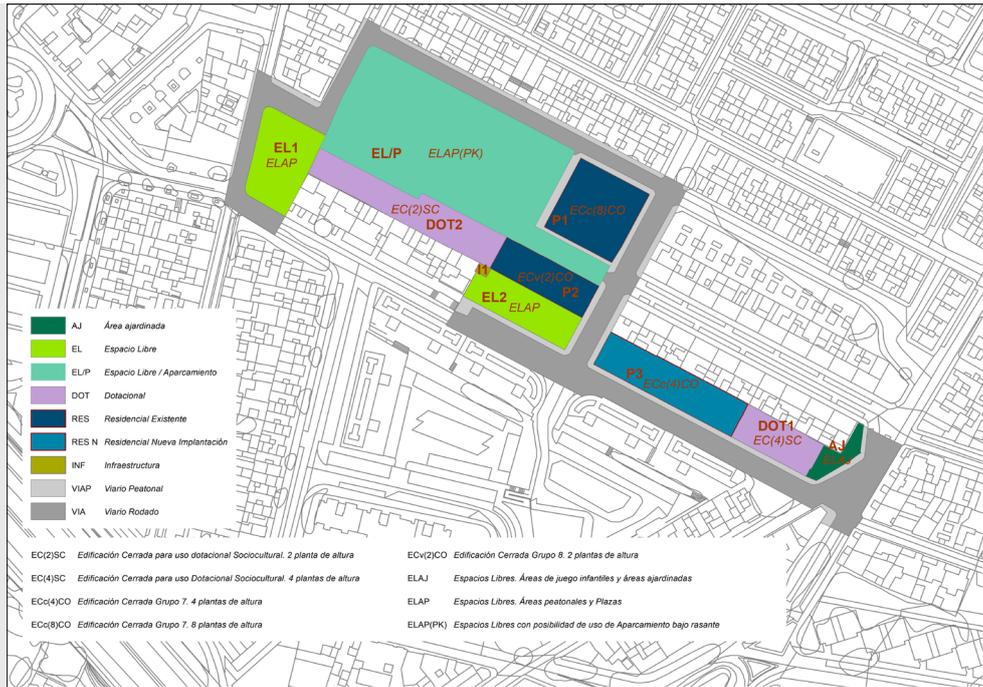


Ilustración 2. Alternativa 1. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.

Junto a las edificaciones residenciales (P1, P2 y P3) y el espacio libre con dotacional asociado (EL/P), presente en todas las alternativas, se propone un gran edificio dotacional, DOT2, de forma lineal, y en relación directa con el gran espacio libre central EL/P. Se posiciona adosado a la trasera de un bloque residencial ya existente, colmatando el espacio vacío de la manzana, de forma que genera una nueva fachada urbana hacia el espacio público, frente a las medianeras y patios traseros que se visualizan actualmente.

Aparte de este edificio dotacional principal, se propone otro, DOT1, que se posiciona junto a la edificación residencial de El Centurión, colmatando su manzana, y completando así una fachada urbana continua. De esta forma, contribuye también a la eliminación de situaciones que puedan percibirse como inacabadas, tales como medianeras, etc.



Ilustración 3. Alternativa 1. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1.



Ilustración 4. Alternativa 1. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 2.

Por su parte, en las áreas de reubicación de viviendas, la Alternativa 1 plantea el reparto de las viviendas entre las dos ubicaciones seleccionadas. En la parcela de reubicación 1 (PR1), se plantea el desarrollo de

83 viviendas con la tipología o Zona de Edificación, de nueva creación, *Edificación Abierta, de reubicación, para uso característico de Residencial Colectivo- edificio de viviendas (EAb(4)CO)*, de cuatro plantas de altura. Se introduce un nuevo grupo de edificación abierta en relación con los contemplados en el documento de Normativa Urbanística y Anexos¹ del documento de Aprobación Definitiva de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana al TRLOTENC². Este nuevo grupo incorpora parámetros como el retranqueo obligatorio con respecto a las parcelas colindantes con zonas de edificación abierta, y el uso dotacional obligatorio en planta baja.

De esta forma, se opta por una tipología de menor densidad, con edificaciones retranqueadas, generando espacios libres privados. El resto de la manzana mantiene el uso dotacional docente, en la tipología o Zona de Edificación *Edificación Abierta para uso de dotaciones docentes (EA(4)DO)* y *de servicio público (EA(4)SP)*, de cuatro plantas de altura.

En el caso de la parcela de reubicación 2 (PR2), se plantea el desarrollo de 29 viviendas con la tipología o Zona de Edificación *Edificación Cerrada, de reubicación, para uso Residencial Colectivo- edificio de viviendas (ECb(4)CO)*, de cuatro plantas de altura. Se introduce un nuevo grupo de edificación cerrada en relación con los contemplados en el documento de Normativa Urbanística y Anexos³ del documento de Aprobación Definitiva de la ABPGO. Este nuevo grupo establece el uso dotacional obligatorio en planta baja.

Para las Zonas de Edificación EC(n)SC, EA(n)DO y EA(4)SP, y en las de Espacio Libre ELAP y ELAJ, será de aplicación lo establecido en el documento de Normativa Urbanística y Anexos, y en concreto lo dispuesto en el *Título Cuarto, del documento de aprobación definitiva de la ABPGO*. Para la Zona de Edificación ECv(3)CO, ECc(n)CO y ELAP(PK) será de aplicación lo establecido en el documento de la Normativa Transitoria establecida por el Decreto 125/2011 de mayo, de suspensión del planeamiento en el barrio Los Molinos – San Honorato.

El resumen de la distribución de los usos y parámetros urbanísticos de la propuesta de ordenación de la Alternativa 1 es el siguiente:

¹ Normas de Procedimiento e Intervención Municipal, Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada. Términos, Ordenanzas y Condiciones de Uso. Título Cuarto, Capítulo II-Sección 8ª Grupo 1 Edificación Abierta, del documento de Aprobación Definitiva de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana al TRLOTENC.

² En adelante *ABPGO*.

³ Normas de Procedimiento e Intervención Municipal, Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada. Términos, Ordenanzas y Condiciones de Uso. Título Cuarto, Capítulo II-Sección 2ª Grupo 1 Edificación Abierta, del documento de Aprobación Definitiva de la ABPGO.

ÁMBITO EL MOLINO-S. HONORATO							
Uso Pormenorizado	ID	Z Edificación	Sup. m ² s		Coef. Edif. m ² s/m ² c	Edificabilidad m ² c	Nº Viv.
RESIDENCIAL VPO	P1	ECC(8)CO	1.007,43		5,48	5.522,31	56
RESIDENCIAL	P2	ECV(2)CO	629,69		0,92	576,24	8
RESIDENCIAL NUEVA CONSTRCC. VPO	P3	ECC(4)CO	981,67		4,00	3.926,68	36
Total RESIDENCIAL			2.618,79			10.025,23	100
ESPACIO LIBRE / APARCAMIENTO	EL/P	ELAP(PK)	4.655,38				
ESPACIO LIBRE	EL1	ELAP	879,00				
ESPACIO LIBRE	EL2	ELAP	649,00	6.183,38	Total EL		
DOTACIONAL	DOT1	EC(4)SC	523,58		4,00	2.094,32	
DOTACIONAL	DOT2	EC(2)SC	1.096,62	1.620,20	Total DOT / EQ	2,00	2.193,24
Total EL/DOT/EQ			7.803,58			4.287,56	
INFRAESTRUCTURAS	I1		21,00				
ÁREA AJARDINADA	AJ	ELAJ	198,00				
VIARIO			6.183,63				
TOTAL A. EL MOLINO-S. HONORATO			16.825,00			14.312,79	100
ÁMBITO REUBICACIÓN DE VIVIENDAS							
Uso Pormenorizado	ID	Z Edificación	Sup. m ² s		Coef. Edif. m ² s/m ² c	Edificabilidad m ² c	Nº Viv.
DOTACIONAL	DOT-DO	EA(4)DO	8.307,00		1,33	10.383,31	
DOTACIONAL	DOT-SP	EA(4)SP	1.895,00		1,33	2.520,35	
DOTACIONAL EN PLANTA BAJA	PR1-DOT	EAb(4)CO	5.750,00		0,45	2.587,50	
DOTACIONAL EN PLANTA BAJA	PR2-DOT	ECb(4)CO	900,00		1,00	900,00	
Total EL/DOT/EQ			16.852,00			17.056,16	
RESIDENCIAL NUEVA CONSTRCC. VPO	PR1	EAb(4)CO	5.750,00		1,33	7.647,50	83
RESIDENCIAL NUEVA CONSTRCC. VPO	PR2	ECb(4)CO	900,00		3,00	2.700,00	29
Total RESIDENCIAL			6.650,00			10.347,50	112
TOTAL A. REUBICACIÓN DE VIVIENDAS			16.852,00			27.403,66	112

Tabla 5. Resumen de la ordenación pormenorizada de la Alternativa 1.

En referencia a la reubicación de las viviendas prevista, se distribuyen de la siguiente manera:

Reubicación de viviendas			
Ámbito	Superficie	Edificabilidad	Nº de viv.
PR1	5.750,00	7.647,50	83
PR2	900,00	2.700,00	29
	6.650,00	10.347,50	112

Tabla 6. Reubicación de viviendas en la Alternativa 1.

9. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 define una propuesta con una proporción equilibrada entre el uso dotacional y el uso de espacio libre, que se dispone como espacio de transición entre las diferentes piezas edificadas.

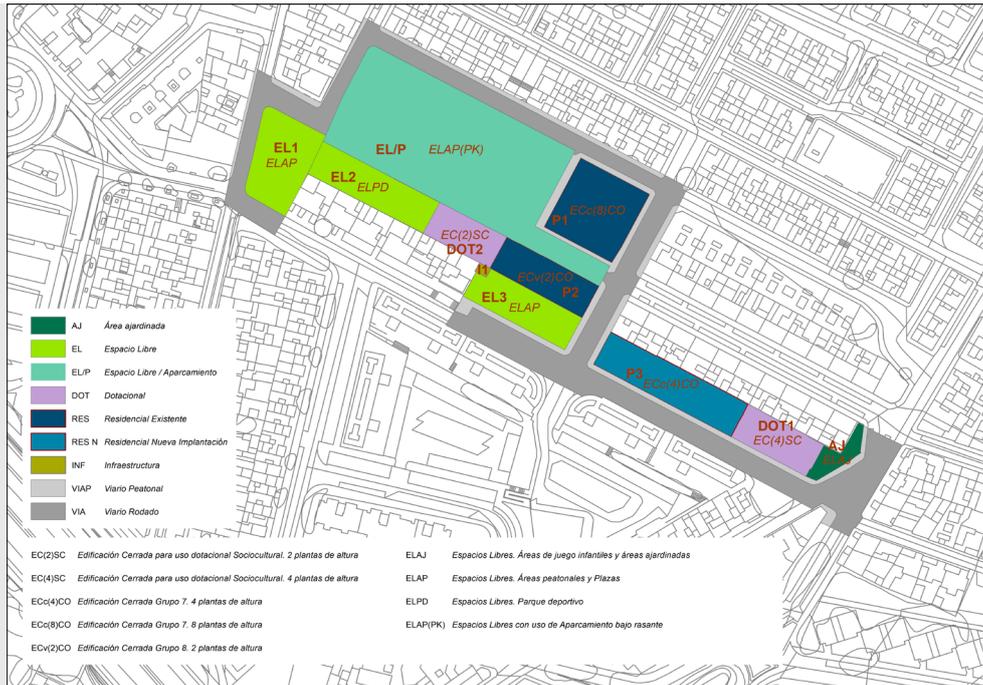


Ilustración 5. Alternativa 2. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.

Junto a las edificaciones residenciales (P1, P2 y P3) y el espacio libre con dotacional asociado (EL/P), presente en todas las alternativas, se proponen dos edificios dotacionales, que se posicionan colmatando sus correspondientes manzanas, configurando dos piezas lineales. El dotacional DOT2 es un edificio de forma lineal, que se pretende que albergue usos polivalentes que se relacionen de forma directa con el gran espacio libre central EL/P. Se posiciona adosado a la trasera de un bloque residencial ya existente, colmatando parcialmente el espacio vacío de la manzana de forma que genera una nueva fachada urbana hacia el espacio público, frente a las medianeras y patios traseros que se visualizan actualmente.

Aparte de este edificio dotacional principal, se propone otro, DOT1, que se posiciona junto a la edificación residencial de El Centurión, colmatando su manzana, y completando así una fachada urbana continua. De esta forma, contribuyen también a la eliminación de situaciones que puedan percibirse como inacabadas, tales como medianeras, etc. Entre estas dos piezas lineales que configuran los dotacionales junto con el residencial, se ubica uno de los espacios libres públicos. Su posición lo convierte en remate de esponjamiento de la trama, a la vez que se comporta como un espacio de transición entre los usos dotacionales y de espacio libre de las diferentes partes del ámbito.

El espacio libre público EL2 responde a la tipología Parque Deportivo (ELPD), destinado preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados. La edificación correspondiente a estos últimos (máximo 25%), deberá disponerse adosada a la trasera de un bloque residencial ya existente, colmatando el espacio vacío de la manzana, de forma que genere una nueva fachada urbana hacia el espacio público, frente a las medianeras y patios traseros que se visualizan actualmente.



Ilustración 6. Alternativa 2. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1.



Ilustración 7. Alternativa 2. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 2.

Por su parte, en las áreas de reubicación de viviendas, la Alternativa 2 plantea el reparto de las viviendas entre las dos ubicaciones seleccionadas. En la parcela de reubicación 1 (PR1), se plantea el desarrollo de 84 viviendas con la tipología o Zona de Edificación *Edificación Cerrada, de reubicación, para uso Residencial Colectivo- edificio de viviendas* (ECb(4)CO), de cuatro plantas de altura, y en la parcela de reubicación 2 (PR2), 28 viviendas, con la misma tipología y Zona de Edificación. Se introduce un nuevo grupo de edificación cerrada, *Edificación Cerrada, de reubicación, para uso Residencial Colectivo- edificio de viviendas* (ECb(4)CO), en relación con los contemplados en el documento de Normativa Urbanística y Anexos⁴ del documento de Aprobación Definitiva de la ABPGO. Este nuevo grupo establece el uso dotacional obligatorio en planta baja.

En consecuencia, se configura la edificación con una tipología compacta, que, en el caso de la PR2, coincide con la tipología que tenía la edificación en la ordenación vigente que se altera.

En el resto de la manzana junto a la PR1, se mantiene el uso dotacional docente, en la tipología o Zona de Edificación *Edificación Abierta para uso de dotaciones docentes* (EA(4)DO) y *de servicio público* (EA(4)SP), de cuatro plantas de altura.

Para las Zonas de Edificación EC(n)SC, EA(n)DO y EA(4)SP, y las de Espacio Libre ELAP, ELPD y ELAJ, será de aplicación lo establecido en el documento de Normativa Urbanística y Anexos, y en concreto lo dispuesto en el *Título Cuarto, del documento de aprobación definitiva de la ABPGO*. Para la Zona de Edificación ECv(3)CO, ECc(n)CO y ELAP(PK) será de aplicación lo establecido en el documento de la Normativa Transitoria establecida por el Decreto 125/2011 de mayo, de suspensión del planeamiento en el barrio Los Molinos – San Honorato.

El resumen de la distribución de los usos y parámetros urbanísticos de la propuesta de ordenación de la Alternativa 2 es el siguiente:

⁴ Normas de Procedimiento e Intervención Municipal, Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada. Términos, Ordenanzas y Condiciones de Uso. Título Cuarto, Capítulo II-Sección 2ª Grupo 1 Edificación Abierta, del documento de Aprobación Definitiva de la ABPGO.

ÁMBITO EL MOLINO-S. HONORATO						
Uso Pormenorizado	ID	Z Edificación	Sup. m ² s	Coef. Edif. m ² s/m ² c	Edificabilidad m ² c	Nº Viv.
RESIDENCIAL VPO	P1	ECC(8)CO	1.007,43	5,48	5.522,31	56
RESIDENCIAL	P2	ECv(2)CO	629,69	0,92	576,24	8
RESIDENCIAL NUEVA CONSTRCC. VPO	P3	ECC(4)CO	981,67	4,00	3.926,68	36
Total RESIDENCIAL			2.618,79		10.025,23	100
ESPACIO LIBRE / APARCAMIENTO	EL/P	ELAP(PK)	4.518,00			
ESPACIO LIBRE	EL1	ELAP	879,00			
ESPACIO LIBRE	EL2	ELPD	786,38			
ESPACIO LIBRE	EL3	ELAP	649,00	6.832,38	Total EL	
DOTACIONAL	DOT1	EC(4)SC	523,58	4,00	2.094,32	
DOTACIONAL	DOT2	EC(2)SC	447,62	971,20	Total DOT / EQ	
Total EL/DOT/EQ			7.803,58		2.989,56	
INFRAESTRUCTURAS	I1		21,00			
ÁREA AJARDINADA	AJ	ELAJ	198,00			
VIARIO			6.183,63			
TOTAL A. EL MOLINO-S. HONORATO			16.825,00		13.014,79	100
ÁMBITO REUBICACIÓN DE VIVIENDAS						
Uso Pormenorizado	ID	Z Edificación	Sup. m ² s	Coef. Edif. m ² s/m ² c	Edificabilidad m ² c	Nº Viv.
DOTACIONAL	DOT-DO	EA(4)DO	11.507,00	1,33	15.304,31	
DOTACIONAL	DOT-SP	EA(4)SP	1.895,00	1,33	2.520,35	
DOTACIONAL EN PLANTA BAJA	PR1-DOT	ECb(4)CO	2.550,00	1,00	2.550,00	
DOTACIONAL EN PLANTA BAJA	PR2-DOT	ECb(4)CO	900,00	1,00	900,00	
Total EL/DOT/EQ			16.852,00		21.274,66	
RESIDENCIAL NUEVA CONSTRCC. VPO	PR1	ECb(4)CO	2.550,00	3,00	7.650,00	84
RESIDENCIAL NUEVA CONSTRCC. VPO	PR2	ECb(4)CO	900,00	3,00	2.700,00	28
Total RESIDENCIAL			3.450,00		10.350,00	112
TOTAL A. REUBICACIÓN DE VIVIENDAS			16.852,00		31.624,66	112

Tabla 7. Resumen de la ordenación pormenorizada de la Alternativa 2.

En referencia a la reubicación de las viviendas prevista, se distribuyen de la siguiente manera:

Reubicación de viviendas			
Ámbito	Superficie	Edificabilidad	Nº de viv.
PR1	2.550,00	7.650,00	84
PR2	900,00	2.700,00	28
	3.450,00	10.350,00	112

Tabla 8. Reubicación de viviendas en la Alternativa 2.

10. ALTERNATIVA 3

La Alternativa 3 define una propuesta con predominio de los espacios libres públicos. Al espacio edificado únicamente se añade un edificio de uso dotacional, ubicado fuera del espacio central.

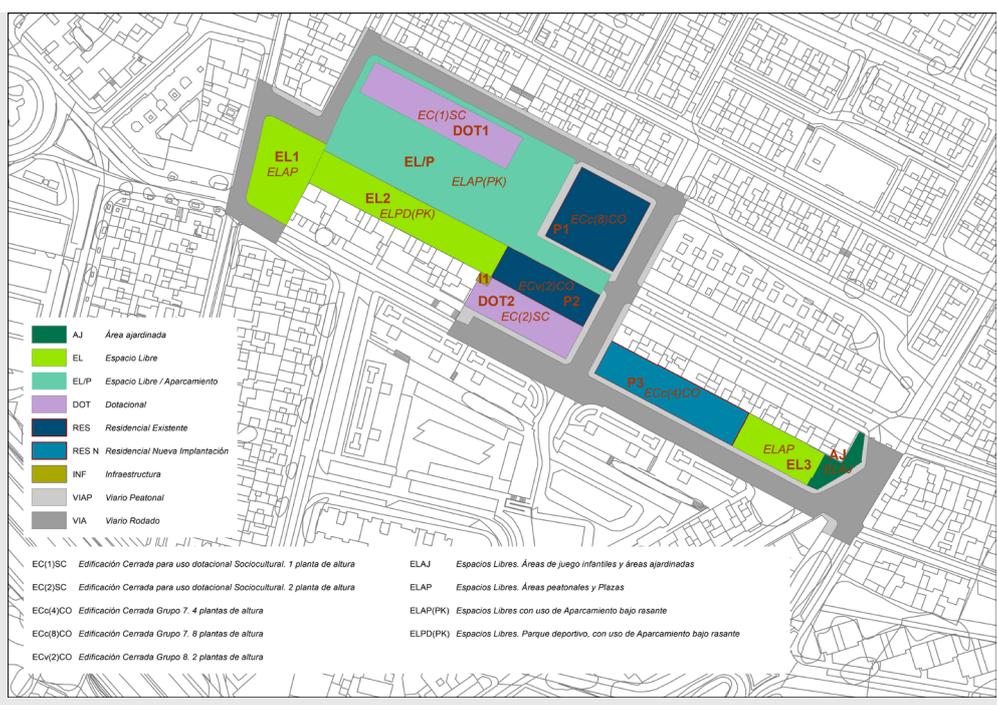


Ilustración 8. Alternativa 3. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.

Junto a las edificaciones residenciales (P1, P2 y P3) y el espacio libre con dotacional asociado (EL/P), presente en todas las alternativas, se proponen dos edificios dotacionales. El primero de ellos, DOT1, de una planta, se ubica exento, integrado en el espacio libre público ELP, generando una fachada a lo largo de la calle La Retama. El segundo de ellos, DOT2, se ubica completando la manzana en la que se encuentra el edificio residencial preexistente de ocho viviendas, adosado a su trasera, contribuyendo a la formación de un bloque compacto en el que no se generen impactos visuales, como las medianeras.

El resto del espacio se destina a espacios libres públicos, de distintos tipos. Por una parte, el gran espacio central, EL/P, que se presenta como un espacio de usos libres con la posibilidad de incluir algún dotacional vinculado. Junto a este, se ubica el EL2, de la tipología Parque Deportivo (ELPD), destinado preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados. La edificación correspondiente a estos últimos (máximo 25%), deberá disponerse adosada a la trasera de un bloque residencial ya existente, colmatando el espacio vacío de la manzana, de forma que genere una nueva fachada urbana hacia el espacio público, frente a las medianeras y patios traseros que se visualizan actualmente. En estos espacios libres se propone el uso aparcamiento bajo rasante, pudiendo desarrollarse de forma unificada. A parte de estos, se propone una serie de espacios libres públicos de carácter tradicional, EL1 y EL3, en los que se desarrollen usos de disfrute y esparcimiento rodeados de vegetación, y con la mínima edificación posible.



Ilustración 9. Alternativa 3. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1.

Ilustración 10. Alternativa 3. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 2.

Por su parte, en las áreas de reubicación de viviendas, la Alternativa 3 plantea la concentración de las viviendas en una de las dos ubicaciones seleccionadas. En concreto, en la parcela de reubicación 1 (PR1). La tipología o Zona de Edificación con la que se desarrollaría la edificación sería la *Edificación Cerrada, de reubicación, para uso Residencial Colectivo- edificio de viviendas (ECb(5)CO)*, de cinco plantas de altura. Se introduce un nuevo grupo de edificación cerrada, *Edificación Cerrada, de reubicación, para uso Residencial Colectivo- edificio de viviendas (ECb(5)CO)*, en relación con los contemplados en el documento de Normativa Urbanística y Anexos⁵ del documento de Aprobación Definitiva de la ABPGO. Este nuevo grupo establece el uso dotacional obligatorio en planta baja.

De esta forma, se configura la edificación con una tipología compacta, que requiere de cuatro plantas para poder realojar la totalidad de las viviendas previstas. En el resto de la manzana junto a la PR1 se mantiene el uso dotacional docente, en la tipología o Zona de Edificación *Edificación Abierta para uso de dotaciones docentes (EA(4)DO)* y *de servicio público (EA(4)SP)*, de cuatro plantas de altura.

Por su parte, en el área de reubicación PR2 se mantiene el uso dotacional previsto en la ordenación vigente.

Para las Zonas de Edificación EC(n)SC, EA(n)DO y EA(4)SP, y en las de Espacio Libre ELAP, ELPD y ELAJ, será de aplicación lo establecido en el documento de Normativa Urbanística y Anexos, y en concreto lo dispuesto en el *Título Cuarto, del documento de aprobación definitiva de la ABPGO*, con las condiciones ampliadas en la presente MM. Para la Zona de Edificación ECv(3)CO, ECc(n)CO y ELAP(PK) será de aplicación lo establecido en el documento de la Normativa Transitoria establecida por el Decreto 125/2011 de mayo, de suspensión del planeamiento en el barrio Los Molinos – San Honorato.

El resumen de la distribución de los usos y parámetros urbanísticos de la propuesta de ordenación de la Alternativa 3 es el siguiente:

⁵ Normas de Procedimiento e Intervención Municipal, Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada. Términos, Ordenanzas y Condiciones de Uso. Título Cuarto, Capítulo II-Sección 2ª Grupo 1 Edificación Abierta, del documento de Aprobación Definitiva de la ABPGO.

ÁMBITO EL MOLINO-S. HONORATO							
Uso Pormenorizado	ID	Z Edificación	Sup. m ² s		Coef. Edif. m ² s/m ² c	Edificabilidad m ² c	Nº Viv.
RESIDENCIAL VPO	P1	ECc(8)CO	1.007,43		5,48	5.522,31	56
RESIDENCIAL	P2	ECv(2)CO	629,69		0,92	576,24	8
RESIDENCIAL NUEVA CONSTRCC. VPO	P3	ECc(4)CO	981,67		4,00	3.926,68	36
Total RESIDENCIAL			2.618,79			10.025,23	100
ESPACIO LIBRE / APARCAMIENTO	EL/P	ELAP(PK)	3.546,80				
ESPACIO LIBRE	EL1	ELAP	879,00				
ESPACIO LIBRE	EL2	ELPD(PK)	1.234,00				
ESPACIO LIBRE	EL3	ELAP	523,58	6.183,38	Total EL		
DOTACIONAL	DOT1	EC(1)SC	971,20		1,33	1.291,70	
DOTACIONAL	DOT2	EC(2)SC	649,00	1.620,20	Total DOT / EQ	2,00	1.298,00
Total EL/DOT/EQ			7.803,58			2.589,70	
INFRAESTRUCTURAS	I1		21,00				
ÁREA AJARDINADA	AJ	ELAJ	198,00				
VIARIO			6.183,63				
TOTAL A. EL MOLINO-S. HONORATO			16.825,00			12.614,93	100
ÁMBITO REUBICACIÓN DE VIVIENDAS							
Uso Pormenorizado	ID	Z Edificación	Sup. m ² s		Coef. Edif. m ² s/m ² c	Edificabilidad m ² c	Nº Viv.
DOTACIONAL EN PLANTA BAJA	PR1-DOT	ECb(5)CO	2.575,00		1,00	2.575,00	112
DOTACIONAL	DOT-DO	EA(4)DO	11.482,00		1,33	15.271,06	
DOTACIONAL	DOT-SP	EA(4)SP	1.895,00		1,33	2.520,35	
DOTACIONAL	PR2	EC(3)DO	900,00		3,00	2.700,00	
Total EL/DOT/EQ			16.852,00			23.066,41	
RESIDENCIAL NUEVA CONSTRCC. VPO	PR1	ECb(5)CO	2.575,00		4,00	10.300,00	
Total RESIDENCIAL			2.575,00			10.300,00	112
TOTAL A. REUBICACIÓN DE VIVIENDAS			16.852,00			33.366,41	112

Tabla 9. Resumen de la ordenación pormenorizada de la Alternativa 3.

En referencia a la reubicación de las viviendas prevista, se distribuyen de la siguiente manera:

Reubicación de viviendas			
Ámbito	Superficie	Edificabilidad	Nº de viv.
PR1	2.575,00	10.300,00	112
PR2	0,00	0,00	0
	2.755,00	11.020,00	112

Tabla 10. Reubicación de viviendas en la Alternativa 3.

11. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS

Como se expuso previamente a explicar en detalle las diferentes alternativas, existe una serie de elementos presentes en todas ellas. En las tres alternativas se mantienen como invariables los siguientes elementos:

- Las edificaciones destinadas a uso residencial en el área de El Molino- San Honorato.
- El gran espacio central destinado a espacio libre con dotacional vinculado y aparcamiento bajo rasante.
- La edificación destinada a infraestructura y el área ajardinada.

Estas premisas afectan al área de El Molino – San Honorato, cuya ordenación es el objeto de la alteración de la MM. Las alternativas de ordenación se definen planteando distintas propuestas sobre la localización y configuración de los Espacios Libres Públicos y las parcelas destinadas a uso dotacional.

Atendiendo al peso de los diferentes usos en cada una de las alternativas, las alternativas oscilan entre la Alternativa 1 y Alternativa 3, en la que el uso dotacional ocupa todo el suelo disponible para este uso, con varias edificaciones en distintas localizaciones dentro del ámbito, y la Alternativa 2, en la que se reduce la superficie destinada a dotacional en beneficio de la destinada a espacios libres públicos.

En cuanto a la configuración del dotacional propuesto, las alternativas 1 y 2 proponen las edificaciones colmatando los vacíos de las manzanas existentes, en contacto con el residencial. Por el contrario, en la alternativa 3 uno de los edificios se posiciona de forma exenta, en el extremo noroeste del ámbito, generando un cierre de la parcela central frente a la fachada urbana existente en la calle La Retama.

Otro aspecto a considerar, a la hora de valorar las distintas alternativas, es su contribución a la recalificación y reconfiguración del paisaje urbano. La Alternativa 1 plantea una serie de edificaciones cuya posición, adosadas a las edificaciones preexistentes, colmatando sus correspondientes manzanas, eliminan el impacto visual de las medianeras y traseras residenciales que quedaron a la vista tras la desaparición de parte de la edificación anterior. Entre otros, se propone un edificio dotacional lineal con fachada al espacio libre central, con el que se pretende que interactúe conformando una oferta conjunta de usos públicos. Se conciben como el espacio que da respuesta a las demandas de usos públicos que la población demanda. En el caso de la alternativa 2, este espacio es ocupado parcialmente por un edificio dotacional, mientras el resto de la parcela se destina a espacio libre público en la tipología Parque Deportivo (ELPD). Esta tipología permite la ocupación con edificación de un máximo del 25% de su superficie, estableciéndose en esta MM que esa edificación deberá posicionarse adosada a la medianera residencial existente, aminorando el impacto de las medianeras vistas.

En la trasera de la parcela P2 en la Alternativa 2, y, en la parcela P3 en la Alternativa 3, la eliminación de estos impactos deberá afrontarse con medidas sobre el tratamiento de los contactos entre parcelas.

La siguiente tabla recoge de forma comparativa los principales parámetros de las tres alternativas propuestas en el área de El Molino – San Honorato:

	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA		
	A1	A2	A3	A1	A2	A3	A1	A2	A3
RESIDENCIAL VPO	1.989,10	1.989,10	1.989,10	9.448,99	9.448,99	9.448,99			
RESIDENCIAL	629,69	629,69	629,69	576,24	576,24	576,24			
	2.618,79	2.618,79	2.618,79						
EL CON DOTACIONAL ASOCIADO	4.655,38	4.518,00	3.546,80						
ESPACIO LIBRE	1.528,00	2.314,38	2.636,58						
DOTACIONAL	1.620,20	971,20	1.620,20				4.287,56	2.989,56	2.589,70
	7.803,58	7.803,58	7.803,58						
INFRAESTRUCTURAS	21,00	21,00	21,00						
ÁREA AJARDINADA	198,00	198,00	198,00						
SISTEMA VIARIO	6.183,63	6.183,63	6.183,63						
	16.825,00	16.825,00	16.825,00	10.025,23	10.025,23	10.025,23	4.287,56	2.989,56	2.589,70

Tabla 11. Resumen comparativo de los parámetros de las alternativas.

Con respecto a las áreas propuestas para la reubicación de las viviendas que deben desplazarse desde el área de El Molino – San Honorato, en las alternativas 1 y 2 se opta por la distribución de las viviendas entre las dos ubicaciones propuestas. En la parcela PR2, en ambas alternativas se propone el desarrollo de la edificación mediante una tipología de edificación cerrada específica para este ámbito. En la parcela PR1, sin embargo, el desarrollo de las viviendas se propone mediante una tipología de edificación abierta específica para este ámbito, generando espacios libres privados, en la Alternativa 1, mientras en la Alternativa 2 se propone la misma tipología de edificación cerrada que en la parcela PR2. En cuanto a la

Alternativa 3, propone concentrar las viviendas a reubicar en una única localización, la PR1. Para ello se mantiene la tipología de edificación cerrada, pero aumentando de 3 a cuatro la altura de la edificación, para poder absorber la totalidad de las viviendas.

En conclusión, en la siguiente tabla se sintetizan los indicadores valorados, en referencia a la ordenación vigente (A0), a modo de exposición comparativa, señalando la que se entiende más viable en esta fase de tramitación:

INDICADORES DE VALORACIÓN	A0	A1	A2	A3
Peso de los diferentes usos en cada una de las alternativas.	- Predominio del uso de Espacio Libre. - Uso dotacional concentrado en una única localización.	- Ocupación por el uso dotacional de la totalidad de la superficie disponible para este uso. - Uso dotacional ubicado en varias localizaciones.	- Predominio del uso de Espacio Libre. - Uso dotacional ubicado en varias localizaciones. - Se incluye dentro de los espacios libres públicos la tipología Parque Deportivo.	- Ocupación por el uso dotacional de la totalidad de la superficie disponible para este uso. - Uso dotacional ubicado en varias localizaciones. - Se incluye dentro de los espacios libres públicos la tipología Parque Deportivo.
	0	2	1	3
Configuración del uso dotacional propuesto.	- Parcela sin posición de centralidad, y desvinculada del Espacio Libre.	- Parcela con posición de centralidad, conectada con el Espacio Libre. - Volúmenes colmatando las manzanas existentes.	- Parcela con posición de centralidad, conectada con el Espacio Libre. - Volúmenes colmatando las manzanas existentes.	- Parcela posicionada en un extremo del ámbito. - Un volumen colmatando una manzana.
	0	3	3	1
Contribución a la recalificación y reconfiguración del paisaje urbano.	- Edificaciones exentas.	- Nuevas edificaciones adosadas eliminan el impacto visual de las medianeras y traseras.	- Nuevas edificaciones adosadas eliminan el impacto visual de las medianeras y traseras. En concreto, en los laterales de las parcelas P2 y P3.	- Nuevas edificaciones adosadas eliminan el impacto visual de las medianeras y traseras. En concreto, en la trasera de la parcela P2.
	0	3	2	2
Reubicación de viviendas.	La totalidad de las 212 viviendas localizadas en el área de El Molino- San Honorato.	- Área de El Molino- San Honorato: 100 viviendas; Áreas de reubicación: 112 viviendas. - Viviendas reubicadas, repartidas en dos ubicaciones. - Tipología con mayor ocupación de suelo.	- Área de El Molino- San Honorato: 100 viviendas; Áreas de reubicación: 112 viviendas. - Viviendas reubicadas, repartidas en dos ubicaciones. - Tipología con menor ocupación de suelo.	- Área de El Molino- San Honorato: 100 viviendas; Áreas de reubicación: 112 viviendas. - Viviendas concentradas en una ubicación. - Tipología con menor ocupación de suelo y mayor altura.
	0	1	2	3

Tabla 12. Resumen comparativo de los indicadores valorados en cada alternativa.

A la vista de la valoración de las diferentes alternativas se puede concluir que, en referencia a la ordenación propuesta para el ámbito de El Molino – San Honorato, la alternativa más viable en esta fase de tramitación es la Alternativa 1. En el caso de la ordenación propuesta en las áreas de reubicación, la alternativa más viable en esta fase de tramitación es la Alternativa 3.

Si se toma en consideración el ámbito total de intervención, el área de El Molino – San Honorato y las áreas de reubicación, las Alternativas 1 y 3 se presentan como las más viables en esta fase de tramitación.

12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

12.1. VARIACIÓN DEL NIVEL DOTACIONAL PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación contenida en el vigente PGO preveía un dotacional sociocultural en esta área, cuya propuesta no respondía a necesidades dotacionales del área concreta sino a una permuta de la superficie ocupada por el traslado, fuera del área, de las 100 viviendas objeto de reposición en la Modificación Puntual de las derogadas NNSS de planeamiento.

“(...) La actualmente calificada Dotación Sociocultural, con una superficie parcelaria de 5.544,46 m²s y una edificabilidad de 7.374,13 m²c, procede de la estricta remisión de las determinaciones del vigente Plan General y su Adaptación Básica a las previsiones de la Modificación Puntual de las derogadas NNSS de planeamiento, cuya aprobación definitiva data del 23 de diciembre de 1993, y que fue tramitada con el fin de llevar a cabo la anterior reposición de las 100 viviendas afectadas por aluminosis del grupo adyacente de Los Molinos. Del contenido documental de tal Modificación de Planeamiento se desprende que el objeto de calificación de la parcela Dotacional Sociocultural, ahora existente en el ámbito territorial de la presente Suspensión del Planeamiento, fue simplemente el traslado de su cuantía superficial desde el área de construcción de las viviendas respuestas a la zona liberada por las viviendas demolidas.”

En este sentido, cualquier variación de esta superficie dotacional sociocultural tiene incidencia a escala municipal y no a escala local, puesto que su origen no estuvo en la necesidad de dotar a la población del área en la que se ubicaba, sino en reubicar un dotacional que fue sustituido en otra zona del municipio por las viviendas eliminadas del área de Los Molinos.

Posteriormente, la Suspensión de las Determinaciones de Planeamiento, cuya ordenación es objeto de alteración en la presente MM, supuso la reducción de la edificabilidad dotacional sociocultural. En su memoria se justificaba la no necesidad de conservar la totalidad de la señalada edificabilidad dotacional en virtud de su procedencia, tal como se expuso anteriormente, y de la compensación prevista por el Nuevo Plan General de Ordenación, en fase de redacción en aquel momento:

“Asimismo, el Nuevo Plan General de Ordenación, en su publicación documento de Avance y borrador de Ordenación Pormenorizada, prevé dentro del ámbito de influencia del barrio de San Honorato y Los Molinos, el incremento sustancial del aprovechamiento zonal Dotacional, proponiendo (tal y como se desprende de la lectura del plano de información 19 relativo al Avance del Nuevo PGO), la calificación de Parque Dotacional para la parcela actualmente ocupada por la adyacente estación de guaguas y terrenos anexos.”

La presente MM asume el mandato dado al planeamiento general, y propone la implantación, en la citada parcela de la adyacente estación de guaguas y terrenos anexos, de un uso dotacional que compense la reducción de edificabilidad dotacional que supuso la Suspensión de las Determinaciones de Planeamiento. El PGO delimita esta parcela con una superficie de 7.138 m², que serán suficientes para ubicar el uso dotacional necesario.

Esta parcela calificada con el uso dotacional se propone como una invariable en todas las alternativas, dando respuesta a esta necesidad sobrevenida al presente documento de MM, cuyo objeto se pretende que no se vea afectado por esta circunstancia.

12.2. VARIACIÓN DEL NIVEL DOTACIONAL PREVISTO EN LA NORMA TRANSITORIA

La presente MM propone la reordenación del ámbito de San Honorato- El Molino, liberando suelo mediante la reubicación fuera del mismo de 112 de las viviendas previstas por la Norma Transitoria. En consecuencia, el ámbito de afección de la MM se amplía a otras dos zonas, de forma discontinua, destinadas a la reubicación de dichas viviendas.

En el ámbito afectado por la Norma Transitoria, por lo tanto, se disminuye el número de habitantes, aumentando consecuentemente el suelo destinado a dotaciones y espacios libres públicos. Sin embargo,

en las áreas de reubicación de las viviendas desplazadas se elimina suelo destinado a dotaciones en favor de suelo destinado a uso residencial.

A la hora de justificar la variación del nivel dotacional en cada una de estas zonas diferenciadas- el área de actuación afectada por la Norma Transitoria y las zonas de reubicación- atendiendo a las circunstancias concretas de cada una y al efecto sobre el nivel dotacional vinculado a la población del entorno, se establece como valor de referencia el parámetro de metro cuadrado de dotación por habitante, resultante de la ordenación por el PGO en la totalidad suelo municipal. Según lo establecido en el PGO, el nivel dotacional municipal es el siguiente:

Nº Viviendas en SU*	Hab. / vivienda	Nº habitantes*	Dotaciones* m ²	m ² Dotaciones / Hab.
49.055	2,5	122.638	824.881,20	6,73

Tabla 13. Estándar de nivel dotacional municipal.

* Previstos, según la ordenación del PGO vigente.

Por lo tanto, será esta la referencia como nivel óptimo dotacional a mantener en cualquier ámbito de suelo urbano consolidado del municipio: 6,73 m² por habitante.

Una vez establecido el parámetro de referencia, procede comprobar el nivel dotacional existente en el área de Los Molinos - San Honorato, afectada por la Norma Transitoria en vigor, y en las zonas de reubicación, y el nivel resultante tras las alteraciones propuestas.

1. Área afectada por la Norma Transitoria. Ámbito de Los Molinos - San Honorato

En el área de Los Molinos - San Honorato, afectada por la Norma Transitoria en vigor, la variación de la superficie destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos según las alternativas propuestas en la MM es la siguiente:

	NT	A1	A2	A3
EL / DOT / EQ	6.706,96	7.803,58	7.803,58	7.803,58
Diferencia NT-MM		+ 1.096,62	+ 1.096,62	+ 1.096,62

Tabla 14. Comparativa del nivel dotacional: Norma Transitoria-MM.

EL: Espacio Libre público.

DOT: dotación.

EQ: equipamiento.

NT: Norma Transitoria.

A1, A2, A3: Alternativa 1, 2, 3.

En el caso de los Espacios Libres públicos, la variación de la superficie destinada a los mismos, según las alternativas propuestas en la MM, es la siguiente:

	NT	A1	A2	A3
ESPACIOS LIBRES	6.183,38	6.183,38	6.832,38	6.183,38
Diferencia NT-MM		+ 0,00	+ 649,00	+ 0,00

Tabla 15. Comparativa del nivel de Espacios Libres públicos: Norma Transitoria-MM.

EL: Espacio Libre público.

NT: Norma Transitoria.

A1, A2, A3: Alternativa 1, 2, 3.

Con respecto a los Espacios Libres, en todas las alternativas planteadas se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 166 de la LSENC:

“Artículo 166. Límites a las potestades de modificación

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.”

En conclusión, la ordenación propuesta, en todas las alternativas planteadas, introduce nuevos usos de espacio libre y usos dotacionales, a la vez que reduce la carga residencial prevista en la ordenación vigente. En concreto, la población prevista se reduce en el número de habitantes equivalente al correspondiente a 112 viviendas. El número de población resultante, previsto por la ordenación de la MM, asciende al correspondiente a 100 viviendas: 250 habitantes.

A continuación, una vez establecido el parámetro de referencia, procede comprobar el nivel dotacional existente en esta área en cada una de las alternativas propuestas.

Para ello, se ha estimado el incremento poblacional que supone la implantación de la propuesta de esta MM con respecto a la previsión de la ordenación del PGO, suspendida en su momento. El PGO preveía 56 viviendas, pertenecientes al grupo de viviendas denominado “56 Viviendas Francisco Javier Centurión”. Este número de viviendas se correspondía con una población de 140 habitantes. Teniendo en cuenta que la población prevista en el área por la presente MM asciende a 250 habitantes, el incremento poblacional a contemplar es de 110 habitantes.

	POBLACIÓN ¹ Nº habitantes	DOT / EQ ² m ²	Coef. dotacional ² m ² / hab.		Coef. Dotacional PGO ³ m ² / hab.
A1	110	1.620,20	14,73	>	6,73
A2	110	971,20	8,83	>	6,73
A3	110	1.620,20	14,73	>	6,73

Tabla 16. Análisis del nivel dotacional resultante en el área de El Molino- San Honorato en las distintas alternativas.

1. Incremento de población con respecto a la población prevista en el PGOAB.
2. M² de suelo destinados a Dotaciones y Equipamientos en la ordenación de la MM.
3. Nivel dotacional resultante de la ordenación del PGO en la totalidad del municipio.

Por lo tanto, a la vista de los datos expuestos en la tabla 14, el nivel dotacional de la propuesta en el área de Los Molinos - San Honorato se mantiene por encima de la media municipal. El nivel dotacional propuesto es capaz de absorber y dar servicio a la población aportada por la alteración propuesta, 100 viviendas, equivalentes a una población de 250 habitantes, que supone un incremento respecto a la situación de partida del PGO de 110 habitantes.

2. Áreas de reubicación de viviendas. Taco.

El área de reubicación de las viviendas trasladadas desde el área de San Honorato acoge un aumento de población de aproximadamente 280 habitantes, correspondientes a las 112 viviendas nuevas. Es necesario justificar que este aumento de población no tiene un efecto negativo en el nivel dotacional que da servicio a la población más próxima.

A la hora de valorar la suficiencia del nivel dotacional existente para dar servicio a la población incrementada por estas nuevas viviendas, se establece como valor de referencia el parámetro de metro cuadrado de dotación por habitante, resultante de la ordenación por el PGO en la totalidad suelo municipal. Según lo establecido en el PGO, el nivel dotacional municipal es el siguiente:

Nº Viviendas en SU*	Hab. / vivienda	Nº habitantes*	Dotaciones* m ²	m ² Dotaciones / Hab.
49.055	2,5	122.638	824.881,20	6,73

Tabla 17. Estándar de nivel dotacional municipal.

* Previstos, según la ordenación del PGO vigente.

Por lo tanto, será esta la referencia como nivel óptimo dotacional a mantener en cualquier ámbito de suelo urbano consolidado del municipio: 6,73 m² por habitante.

Una vez establecido el parámetro de referencia, procede comprobar el nivel dotacional existente en las zonas de reubicación, y el nivel resultante tras la aportación de la población correspondiente a las viviendas reubicadas.

Los ámbitos de referencia para realizar estas comprobaciones será el distrito censal. De esta categoría administrativa se obtendrá la población existente. Por su parte, el nivel dotacional se corresponde al establecido por el PGO vigente.

A continuación, se detallan los Espacios Libres y Dotaciones existentes en cada una de las áreas de reubicación:

- Relación de espacios libres, dotaciones y equipamientos en el área de reubicación 1:

ESPACIOS LIBRES				
Calificación	Normativa	Etiqueta	Superficie m ²	
Áreas peatonales y plazas (AP)	ELAP	CO-EI-1	3.212,33	
Parques locales (PQ)	ELPQ	CO-EIPq-2	8.905,00	
Áreas ajardinadas y de juegos infantiles (AJ)	ELAJ	CO-EIPj	1.869,08	
TOTAL EL			13.986,41	
DOTACIONES / EQUIPAMIENTOS				
DOCENTE (DO)	ELAJ	CO-Do-3	6.819,87	
DOCENTE (DO)	EA(4)DO	CO-Do-3	5.476,66	
DOCENTE (DO)	EA(4)DO	CO-Do-4	14.057,00	
DOCENTE (DO)	EA(4)DO	CO-Do-14	2.928,67	
SOCIOCULTURAL (SC)	ECp(3)DO	CO-29	527,19	
SOCIOCULTURAL (SC)	EA(4)SC	CO-29	703,15	
SOCIOCULTURAL (SC)	EA(4)SC	CO-29	3.085,99	
SOCIOCULTURAL (SC)	EA(4)SC	CO-29	877,49	
SOCIOCULTURAL (SC)	EA(4)SC	CO-29	661,42	
SOCIOCULTURAL (SC)	EA(4)SC	CO-10	1.164,27	
SANITARIO Y ASISTENCIAL (SA)	EC(3)SC	CO-Sa-3	1.282,61	
ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS (SP)	EA(4)SA	CO-20	1.894,67	
TOTAL DOT / EQ			39.478,99	
TOTAL EL / DOT / EQ			53.465,40	

Tabla 18. Relación de espacios libres, dotaciones y equipamientos en el área de reubicación 1.

- Relación de espacios libres, dotaciones y equipamientos en el área de reubicación 2:

ESPACIOS LIBRES				
	Calificación	Normativa	Etiqueta	Superficie m ²
	Parques periurbanos (PP)	SGPP-6	CO-EIPq-3	118.329,18
	Parques urbanos (PU)	ELPU	CO-EIPqUr	13.049,93
	Parques urbanos (PU)	ELPU	CO-EIPqUr	5.715,71
	Parques urbanos (PU)	ELPU	CO-EIPqUr	6.951,74
	ELAP - Áreas peatonales y plazas (AP)	ELAP	CO-EI-1	1.632,97
	ELAP - Áreas peatonales y plazas (AP)	ELAP	CO-EI-1	2.871,15
	TOTAL EL			148.550,68
DOTACIONES / EQUIPAMIENTOS				
	DOCENTE (DO)	EA(4)DO	CO-Do-3	11.409,00
	Edificación Abierta. Sanitario	EA(4)SA	EA(4)SA	3.167,34
	SOCIOCULTURAL (SC)	EC(3)SC	CO-10	1.261,90
	SOCIOCULTURAL (SC)	EC(3)SC	CO-10	800,02
	SOCIOCULTURAL (SC)	EC(3)SC	CO-10	438,66
	TOTAL DOT / EQ			17.076,92
	TOTAL EL / DOT / EQ			165.627,60

Tabla 19. Relación de espacios libres, dotaciones y equipamientos en el área de reubicación 2.

En estas condiciones, el nivel dotacional existente en las áreas de reubicación, con la población y las dotaciones previstas actuales, es el siguiente:

	POBLACIÓN ¹ Nº habitantes	DOT / EQ ² m ²	Coef. dotacional ² m ² / hab.		Coef. Dotacional PGO ³ m ² / hab.
Área Reubicación 1	3.442	39.478,99	11,47	>	6,73
Área Reubicación 1	2.276	17.076,92	7,50	>	6,73

Tabla 20. Análisis del nivel dotacional actual.

1. Dato de población según el padrón a 1 de enero de 2022, en las secciones censales 3802303009, 3802303010 y 3802303011, a las que pertenece el área de reubicación 1; y la sección censal 3802303004, a la que pertenece el área de reubicación 2. Fuente: INE.
2. Dotaciones y equipamientos previstos por el PGO vigente en los suelos incluidos en las secciones censales a las que pertenecen las áreas de reubicación.
3. Nivel dotacional resultante de la ordenación del PGO en la totalidad del municipio.

En conclusión, actualmente el nivel dotacional existente en las áreas de reubicación está por encima de la media municipal, prevista por el PGO vigente.

Por lo tanto, partiendo de esta situación, procede comprobar que esta suficiencia de las dotaciones y equipamientos con respecto a la población existente se mantiene por encima de la media municipal tras la aportación de nueva población procedente de las viviendas reubicadas. Esta comprobación varía en función de la alternativa que se analice.

ALTERNATIVA 1

	POBLACIÓN ¹ Nº habitantes	DOT / EQ ² m ²	Coef. dotacional ² m ² / hab.		Coef. Dotacional PGO ³ m ² / hab.
Área Reubicación 1	3.650	39.478,99	10,82	>	6,73
Área Reubicación 2	2.349	17.076,92	7,27	>	6,73

Tabla 21. Análisis del nivel dotacional resultante en la Alternativa 1.

1. Población existente según el padrón a 1 de enero de 2022, en las secciones censales correspondiente a las áreas de reubicación, más la población correspondiente a las 112 viviendas (280 habitantes).
2. Dotaciones y equipamientos previstos por el PGO vigente en los suelos incluidos en las secciones censales a las que pertenecen las áreas de reubicación.
3. Nivel dotacional resultante de la ordenación del PGO en la totalidad del municipio.

ALTERNATIVA 2

	POBLACIÓN ¹ Nº habitantes	DOT / EQ ² m ²	Coef. dotacional ² m ² / hab.		Coef. Dotacional PGO ³ m ² / hab.
Área Reubicación 1	3.650	39.478,99	10,82	>	6,73
Área Reubicación 2	2.349	17.076,92	7,27	>	6,73

Tabla 22. Análisis del nivel dotacional resultante en la Alternativa 2.

1. Población existente según el padrón a 1 de enero de 2022, en las secciones censales correspondiente a las áreas de reubicación, más la población correspondiente a las 112 viviendas (280 habitantes).
2. Dotaciones y equipamientos previstos por el PGO vigente en los suelos incluidos en las secciones censales a las que pertenecen las áreas de reubicación.
3. Nivel dotacional resultante de la ordenación del PGO en la totalidad del municipio.

ALTERNATIVA 3

	POBLACIÓN ¹ Nº habitantes	DOT / EQ ² m ²	Coef. dotacional ² m ² / hab.		Coef. Dotacional PGO ³ m ² / hab.
Área Reubicación 1	3.722	39.478,99	10,61	>	6,73
Área Reubicación 2	2.276	17.076,92	7,50	>	6,73

Tabla 23. Análisis del nivel dotacional resultante en la Alternativa 3.

1. Población existente según el padrón a 1 de enero de 2022, en las secciones censales correspondiente a las áreas de reubicación, más la población correspondiente a las 112 viviendas (280 habitantes).
2. Dotaciones y equipamientos previstos por el PGO vigente en los suelos incluidos en las secciones censales a las que pertenecen las áreas de reubicación.
3. Nivel dotacional resultante de la ordenación del PGO en la totalidad del municipio.

En cualquiera de las alternativas contempladas, el nivel dotacional se mantiene por encima de la media municipal. El nivel dotacional existente es capaz de absorber y dar servicio a la población aportada por la reubicación de las 112 viviendas procedentes del área de San Honorato.

13. EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PREVISTAS

El de objeto principal las alteraciones introducidas por la presente MM es la ordenación del área concreta de Los Molinos - San Honorato. Consecuencia de esas alteraciones son las que se llevan a cabo en los ámbitos de reubicación de viviendas, que surgen por la necesidad de establecer una nueva localización para la carga residencial que se pretende reducir en el área de El Molino – San Honorato.

Las alteraciones propuestas no afectan a ningún aspecto de la ordenación estructural del planeamiento vigente, según se establece en el artículo 136 de la LSENC.

Por su parte, en lo que respecta a la ordenación pormenorizada, según se establece en el artículo 137 de la LSENC, las alteraciones propuestas afectan a los siguientes aspectos de la misma:

- Los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como a sus correspondientes condiciones urbanísticas.
- La superficie destinada a los espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como su configuración.
- Las normas urbanísticas pormenorizadas que regulan los diferentes usos y tipologías.
- Las alineaciones de la edificación prevista.

En concreto, las alteraciones sobre la ordenación vigente introducidas en el área de Los Molinos - San Honorato son las siguientes:

- Se produce la reducción en el número de viviendas, con la eliminación de las dos torres previstas, que suponían una carga de 112 viviendas. De esta forma se produce una reducción de la carga poblacional del ámbito.
- Se destina el suelo liberado de la carga residencial a usos de espacios libres y dotacionales, con el consecuente aumento de superficie para usos públicos.

A partir de estas modificaciones, cada una de las alternativas propone diferencias en la proporción de los espacios libres frente al uso dotacional, así como en la localización concreta de las piezas.

Por su parte, las alteraciones que se introducen en las áreas de reubicación de viviendas suponen la sustitución de uso dotacional por uso residencial en parte de esos suelos. En este caso, las alternativas proponen diferentes grados de concentración de la carga residencial, y sus tipologías.

En conclusión, atendiendo a la ordenación de estos suelos en el vigente PGO, y en la ordenación transitoria que sustituye a aquella en el ámbito de El Molino – San Honorato, la presente MM supone la implantación de una ordenación que revierte en cierto grado la pérdida de suelo destinado a usos públicos que supuso la suspensión del PGO, a la vez que mantiene la oferta de vivienda protegida que fue la principal motivación de dicha suspensión.

La siguiente tabla refleja de forma comparativa los principales parámetros de ordenación, en el ámbito de El Molino – San Honorato, en los diferentes documentos de planeamiento: el *Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias*, el *Decreto 125/2011 de Suspensión para el ámbito territorial concreto de San Honorato-El Centurión de las determinaciones del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna*, y las diferentes alternativas de la presente MM.

	SUPERFICIE					EDIFICABILIDAD LUCRATIVA					EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA				
	PG004	NT	A1	A2	A3	PG004	NT	A1	A2	A3	PG004	NT	A1	A2	A3
RESIDENCIAL VPO		4.003,96	1.989,10	1.989,10	1.989,10		20.493,61	9.448,99	9.448,99	9.448,99					
RESIDENCIAL	1.530,01	629,69	629,69	629,69	629,69	4.590,03	576,24	576,24	576,24	576,24					
	1.530,01	4.633,65	2.618,79	2.618,79	2.618,79										
EL CON DOTACIONAL ASOCIADO			4.184,00	4.184,00	4.184,00										
ESPACIO LIBRE	3.155,39	6.138,38	2.113,00	2.003,00	2.861,58										
DOTACIONAL	5.544,46	523,58	2.406,58	1.282,58	649,00						7.374,13	2.094,32	4.287,56	2.989,56	2.589,70
	8.699,85	6.706,96	7.803,58	7.803,58	7.803,58										
INFRAESTRUCTURAS			21,00	21,00	21,00										
ÁREA AJARDINADA		274,24	198,00	198,00	198,00										
SISTEMA VIARIO	6.595,81	5.210,84	6.183,63	6.183,63	6.183,63										
	16.825,67	16.825,69	16.825,00	16.825,00	16.825,00	4.590,03	21.069,85	10.025,23	10.025,23	10.025,23	7.374,13	2.094,32	4.287,56	2.989,56	2.589,70

Tabla 24. Resumen comparativo de la ordenación pormenorizada de los distintos planeamientos que han operado sobre el ámbito de Los Molinos - San Honorato.

PG004: Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna Adaptación Básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

NT: Norma Transitoria establecida por el Decreto 125/2011 de Suspensión para el ámbito territorial concreto de San Honorato-El Centurión de las determinaciones del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

A1, A2, A3: alternativas 1, 2 y 3.

CAPÍTULO V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

14. JUSTIFICACIÓN DE LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y REDUCCIÓN DE LA EXPOSICIÓN A RIESGOS

El artículo 20.3 de la *Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias* establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán justificar las medidas adoptadas ante las advertencias suscitadas en la redacción de aspectos relacionados con los efectos del cambio climático y las causas que lo motivan.

En este sentido, se ha establecido como invariable de las alternativas la disposición de un Espacio Libre que deberá acoger vegetación y suelo, con lo que servir de sumideros de carbono de las emisiones que este enclave urbano genera. Esta determinación que se establece desde el marco del planeamiento se complementará con aquellas intervenciones que desde los proyectos que diseñen este EL se encauce a la consecución de los mismos objetivos de adaptación y mitigación a los efectos del cambio climático.

15. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL ACÚSTICA E INCORPORACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

La *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido* (BOE 18/11/2003) fue redactada y aprobada con el propósito de “prevenir, vigilar u reducir la contaminación acústica, para evitar reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente”.

En desarrollo de esta norma legal, se elabora el *Real Decreto 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*.

En sintonía con sus principios y objetivos, las Alternativas de ordenación planteadas debe garantizar la compatibilidad de los usos pormenorizados y actividades que se promueven con este para con el uso global residencial, evitando molestias y efectos a la población garantizando el confort acústico.

En este sentido no se conciben nuevos usos incompatibles con el planeamiento vigente por lo que se evidencia la compatibilidad de estos generando un confort ambiental que están alejados de generar daños a la salud, los bienes materiales o el medio ambiente urbano.

Por otra parte, en su artículo 5 se concreta que los instrumentos de planeamiento territorial y urbanísticos deben incorporar la zonificación acústica del territorio que ordenen en áreas acústicas. Estas se clasifican con base en el uso predominante del suelo, concretado en el uso general del suelo:

Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.

1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.*

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto. La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Como criterio para la elaboración de estas áreas acústicas, se deben aplicar los establecidos en el Anexo V de esta norma:

*Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.
2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.*

Como se concretaba con anterioridad en esta MJ, los objetivos de esta MM se concretan en reorganizar usos pormenorizados, con lo que no se alteran los usos globales que motivarían la designación de una nueva zonificación acústica manteniéndose en todo el ámbito de ordenación el área acústica: *Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial.*

16. VIVIENDA

El Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOC 20/02/2024) tiene el objetivo de implementar acciones excepcionales y urgentes para incrementar la disponibilidad de terrenos y construcciones destinadas a viviendas en las Islas Canarias.

Uno de los objetivos de la presente MM es mantener la oferta de vivienda protegida que en su momento introdujo el Decreto 125/2011 en el ámbito de El molino – San Honorato. Sin embargo, para conciliar este objetivo con el de reducir la carga poblacional del ámbito es necesaria la reubicación de las viviendas protegidas previstas en el planeamiento vigente, trasladándolas a dos nuevos ámbitos incluidos en la MM.

El Título II del Decreto Ley 1/2024 establece medidas para el incremento de la disponibilidad de suelo y de edificaciones con la finalidad de ser destinadas a viviendas. En concreto, en su artículo 3 señala las medidas necesarias para llevar a cabo el aumento de la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas, estableciendo las siguientes:

- “a) El uso de suelo dotacional público para viviendas protegidas de promoción pública.*
- b) El uso de suelo de equipamientos para viviendas protegidas.*
- c) La ejecución directa de sistemas generales adscritos con destino a vivienda protegida.*
- d) El derecho de superficie/concesión sobre bienes patrimoniales públicos.*
- e) La compatibilidad del uso residencial y del turístico en suelos sin desarrollar.*
- f) El cambio de uso de parcelas a residencial por incompatibilidad o inadecuación.*
- g) La recuperación de suelo urbanizable residencial.”*

La presente MM dispone de suelos calificados en el planeamiento vigente como dotacionales públicos para la relocalización de las viviendas que se han de trasladar. Por lo tanto, esta determinación estaría en sintonía con lo establecido en el artículo 3.a) del Decreto Ley 1/2024, citado anteriormente.

Así mismo, el artículo 4 recoge las condiciones para el establecimiento de vivienda protegida de promoción pública en los suelos dotacionales y sistemas locales en el siguiente sentido:

- “1. En el suelo calificado por el planeamiento como sistema general o sistema local o dotación, ambos de carácter municipal, será admisible el uso de vivienda protegida de promoción pública por efecto directo de esta norma sin necesidad de modificar o adaptar el planeamiento afectado.*
- 2. Las viviendas que se construyan solo podrán ubicarse en la parte destinada a las dotaciones y equipamientos de acuerdo con las previsiones del artículo 138.1.A) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Asimismo, no se les exigirá el cumplimiento de los estándares, ni las cesiones de aprovechamiento y dotacionales recogidos en la misma Ley.*
- 3. Los proyectos previstos en el artículo 23 de este Decreto ley dan cobertura directa a las obras a las que se refiere el apartado 1 del presente artículo.*

4. A los efectos de este Decreto ley, se entenderá por sistema general o sistema local o dotación de carácter municipal el así definido por el artículo 2.3, apartados c) y d), respectivamente, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con independencia de la terminología particular utilizada por el planeamiento.”

Las alteraciones introducidas por la presente MM para la reubicación de las viviendas a trasladar desde el ámbito de Los Molinos - San Honorato responden a las condiciones establecidas en el citado artículo 4.1. Por otra parte, en cuanto a los estándares citados en el apartado 4.2, aun cuando no se les exige el cumplimiento, la MM justifica en el apartado 12 del presente documento la suficiencia de los suelos de usos públicos existentes en el entorno de los ámbitos para absorber la nueva carga poblacional que acogerán.



los molinos
· san honorato

A solid red circle containing the word 'URBANFIX' in white, uppercase, sans-serif font.

URBANFIX

URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es