

**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 el expediente número 2021001880 relativo a Proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación relativo a la Unidad de Actuación LC-18, promovido por don Antonino Jorge Bilbao en nombre y representación de ANTONINO JORGE BILBAO, S .L., por don Guzmán Abreu Acosta y doña Ariadna Estévez Yanes por delegación de don Antonino Jorge Bilbao en nombre y representación de don Matías Eusebio Alberto Rodríguez y don Luis Salvador Lerín Méndez, y don Guzmán Abreu Acosta y doña Ariadna Estévez Yanes en nombre y representación de doña María Patricia Lerín Méndez, obra la siguiente documentación denominada "DOCUMENTACIÓN PARA EL ÓRGANO AMBIENTAL", con el contenido siguiente:

- **El Documento Ambiental Estratégico** denominado "20250331\_Documento Ambiental Estratégico F", firmado por don Guzmán Abreu Acosta (Abogado/Licenciado en Ciencias Ambientales), con fecha 31 de marzo de 2025.
- **El Borrador del Plan** denominado "20250331-20250331 – BORRADOR MM\_F", firmado por don Guzmán Abreu Acosta, con fecha 31 de marzo de 2025 y por don José Juan Aguilar Ramos, con fecha 28 de marzo de 2025.

Y para que así conste y surta los efectos procedentes en el trámite ambiental del expediente relativo a Proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación relativo a la Unidad de Actuación LC-18, promovido por don Antonino Jorge Bilbao en nombre y representación de ANTONINO JORGE BILBAO, S .L., por don Guzmán Abreu Acosta y doña Ariadna Estévez Yanes por delegación de don Antonino Jorge Bilbao en nombre y representación de don Matías Eusebio Alberto Rodríguez y don Luis Salvador Lerín Méndez, y don Guzmán Abreu Acosta y doña Ariadna Estévez Yanes en nombre y representación de doña María Patricia Lerín Méndez, se expide la presenta diligencia, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.



# BORRADOR

## MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
**LA LAGUNA**



**GUZMÁN ABREU**

Derecho Urbanístico y Medioambiente

## ÍNDICE

<b>DOCUMENTO N.º 1: MEMORIA</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ANTECEDENTES, ALCANCE, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.</b>	<b>4</b>
1.1 ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	4
1.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR. ....	4
1.2.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ....	27
1.3 CAUSAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACIÓN: SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	28
1.4 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS VIABLES .....	33
1.4.1. ALTERNATIVA 0: MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL .....	33
1.4.2. ALTERNATIVA 1: REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN CON LAS MODIFICACIONES IMPRESCINDIBLES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	35
1.4.3. ALTERNATIVA 2: REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	41
1.5 VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS .....	47
1.6 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.....	49
1.7 MARCO LEGAL: JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN. ....	52
<b>2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA NUEVA ORDENACIÓN.</b>	<b>53</b>
<b>3. ANEXOS</b>	<b>60</b>
3.1 FICHA (TABLA Y PLANO) – U.A. LC18 (PGO LA LAGUNA – OCTUBRE 2004). ....	61
3.2 TABLAS JUSTIFICATIVAS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	62
3.3 CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DE DATOS CATASTRALES DE BIENES INMUEBLES.....	63
3.4 FICHA (TABLA Y PLANO) – NUEVA U.A. LC-18 (MODIFICACIÓN MENOR). ....	64
<b>DOCUMENTO N.º 2: PLANOS</b> .....	<b>65</b>
<b>1. ÍNDICE DE PLANOS</b>	<b>66</b>

## DOCUMENTO N.º 1: MEMORIA

## 1. ANTECEDENTES, ALCANCE, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

### 1.1 ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

De acuerdo con el artículo 165.3 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC)* y el artículo 106.2 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC)*, la *Modificación Menor* se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, sin perjuicio de que el órgano ambiental determine con posterioridad que debe acudir al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica.

A estos efectos, el artículo 148 de la LSENPC correspondiente a la evaluación ambiental y, el artículo 114 del RPC, sobre la modificación de los instrumentos de ordenación, exigen que en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, a la solicitud de inicio de la evaluación, se acompañe un borrador del plan y el Documento Ambiental Estratégico.

El borrador del plan, cuyo concepto se contiene en la Sección Tercera del Anexo del RPC, se define como un documento preliminar del instrumento de ordenación 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 carece de carácter normativo y sirve de base a la fase inicial del procedimiento. Debe contener una memoria, en la que se indiquen las causas que originan la redacción del instrumento de que se trate, los objetivos de planificación y se describan las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados. Esta **memoria** debe acompañarse de **planos** siempre que el instrumento lo requiera.

Por su parte, el Capítulo II del Anexo del RPC, sobre la evaluación ambiental estratégica simplificada, detalla el contenido sustantivo del **Documento Ambiental Estratégico**.

Se aborda la presente modificación menor del vigente Plan General de Ordenación de La Laguna (Adaptación básica, octubre 2004, publicado el 06/04/2005 en el BOC 067/05 y el 25/04/2005 en el BOP 064/05) en el ámbito de la unidad de actuación LC-18 del citado plan, con el objeto de su reordenación para mejorar las condiciones de viabilidad de su gestión y ejecución, centrado en minimizar el conflicto sobre el desalojo, expropiación y demolición de determinadas viviendas presentes en la unidad, según determinaciones del planeamiento vigente.

El ámbito de actuación queda situado y definido en la documentación gráfica que acompaña el presente documento.

### 1.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

Por Resolución de 29 de marzo de 2005, de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, del Gobierno de Canarias, se hizo público el *Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 7 de octubre de 2004, que aprueba definitivamente y de forma parcial la Adaptación Básica del Plan General de San Cristóbal de La Laguna (Tenerife)*.

Ello supuso la adaptación del Plan General de Ordenación entonces vigente, que había sido aprobado de forma definitiva condicionada el día 25 de enero de 2000 (publicación de la Normativa Urbanística en el BOP n.º 2000/060, de 19 de mayo), al *Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*.

Este planeamiento vigente divide el suelo urbano y urbanizable del municipio en *unidades urbanísticas homogéneas* a las que asigna un uso global (residencial, industrial, terciario, turístico, dotacional y/o infraestructuras), así, los apartados 1 y 2 del artículo 17 de la Normativa Urbanística establecen:

*1.- Se entiende por uso global o característico, el destino funcional o actividades predominantes que el planeamiento atribuye a cada una de las unidades urbanísticas homogéneas en que se divide el suelo urbano y urbanizable, correspondiendo en el suelo rústico a los usos genéricos de cada categoría.*

*2.- Se establecen los siguientes usos globales:*

*Suelo urbano y urbanizable:*

- Residencial*
- Industrial*
- Terciario*
- Turístico*
- Dotacionales y/o infraestructuras*

*Suelo rústico:*

- Conservación*
- Agropecuario*
- Dotacionales y/o infraestructuras*

De acuerdo con ello, el apartado 3 del mismo artículo señala que el presente *Plan General los localiza en el plano E.2 de usos globales y elementos estructurantes*.

De dicho plano resulta que la unidad de actuación denominada UA LC-18, objeto de esta modificación menor, se integra en el Área Urbanística Homogénea AUH LC-V, cuyo uso global es el residencial.

Si se compara esta ordenación de la UA LC-18 con la contenida en el documento previo no adaptado al Texto Refundido, se advierte que la adaptación del año 2005, sin embargo, no supuso ninguna alteración significativa de la ordenación de la UA LC-18 <sup>1</sup>, por lo que nos encontramos en una situación en la que, **tras más de veinte años de vigencia de su ordenación, aún no ha sido iniciada la gestión urbanística de esta unidad de actuación.**

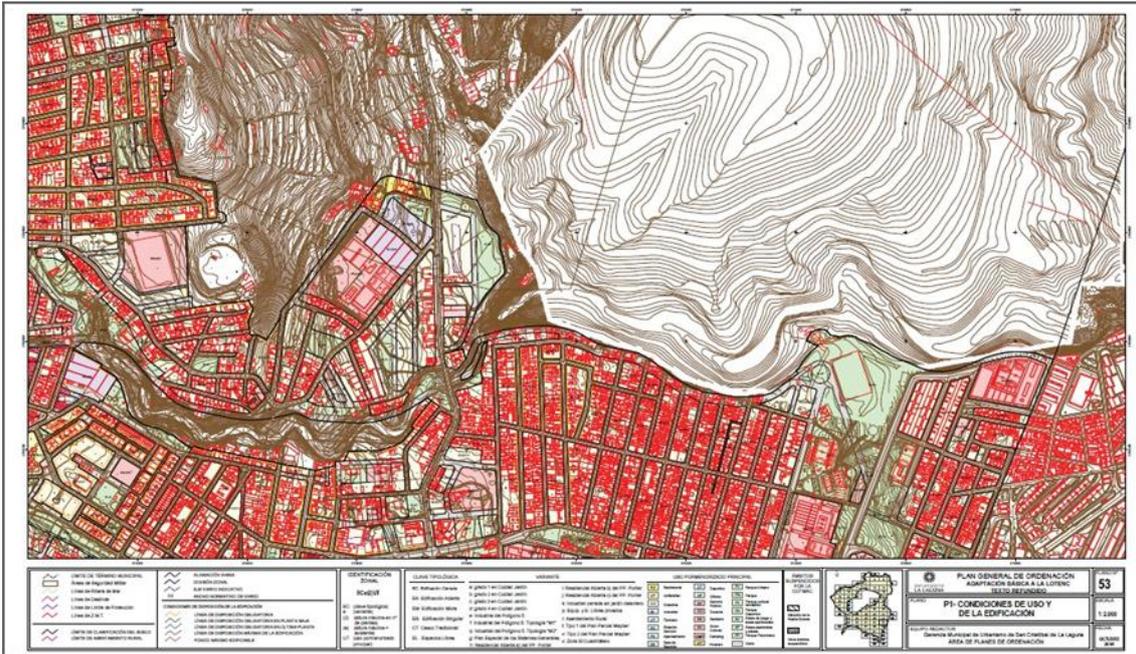
Pues bien, el AUH LC-V tiene una superficie de 622.831,46 m<sup>2</sup> dentro de la misma se incluyen la UA LC-18 de 10.362,23 m<sup>2</sup> de superficie; la UA LC-19 de 11.026,41 m<sup>2</sup>; la UA LC-20 de 9.297,73 m<sup>2</sup> y la LC-21 de 13.625,25 m<sup>2</sup>. Por tanto, la superficie de *suelo urbano no consolidado* alcanza los 44.311,62 m<sup>2</sup>, es decir, un porcentaje del 7,11 % del total de la superficie del AUH LC-V, correspondiendo el resto del suelo a la categoría de *suelo urbano consolidado*. Estas unidades de actuación se sitúan en el perímetro del AUH LC-V, distribuidas al noroeste (LC-18, LC-19 y LC-20) y noreste (LC-21), de todas ellas, solo la UA LC-18 permanece sin iniciativa de gestión, por lo que puede decirse que el AUH LC-V se encuentra urbanizada en su práctica totalidad.

Como decimos, las UA LC-18, LC-19 y LC-20 se sitúan al noroeste del AUH LC-V, muy próximas entre sí, siendo las dos primeras colindantes y con una ordenación pormenorizada interdependiente. Todas ellas limitan en ese punto con un *Sistema General de Red Viaria (SGRV-9)* denominado Vía de los Valles Colino y Vinagre, que hace de límite a su vez con el AUH LC-III.

La UA LC-19, que se encuentra ya ejecutada, contiene una pieza de dotacional docente, dos piezas residenciales y un viario, cuya continuidad, materialmente hablando, se proyecta sobre la UA LC-18, de tal manera que requieren de la ejecución de esta última para que estas piezas adquieran toda su funcionalidad y puedan ser finalmente desarrolladas.

---

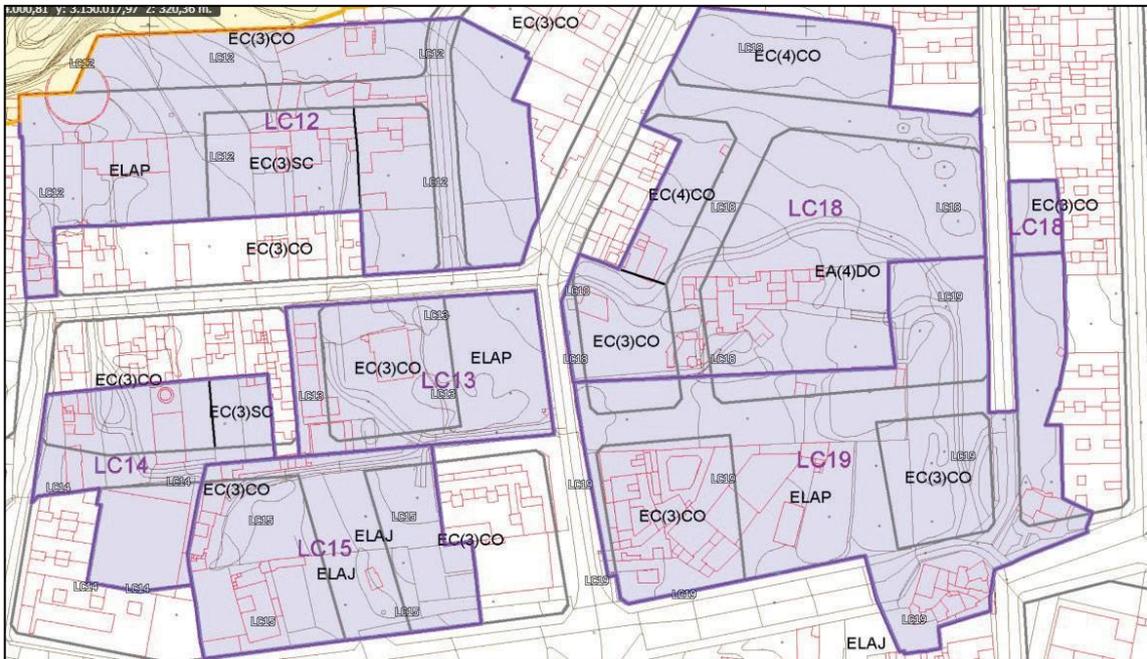
<sup>1</sup> En página 12 de la Memoria Urbanística se señala de esta forma que “Con respecto a la determinación del ámbito de la Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, como se ha indicado, responden a las mismas Unidades de Actuación que ya recogía el vigente Plan General, con pequeñas matizaciones debidas a la utilización como base de una cartografía actualizada y más precisa.”



**Plano nº53 – P1 Condiciones de uso y de la edificación. Plan General de Ordenación de La Laguna (Adaptación básica, octubre 2004).**



**Detalle del Plano nº53 – P1 Condiciones de uso y de la edificación. Plan General de Ordenación de La Laguna (Adaptación básica, octubre 2004).**



**Detalle del Plano nº53 – P2 Gestión y planeamiento remitido. Plan General de Ordenación de La Laguna (Adaptación básica, octubre 2004).**

En este sentido, nos referimos a la interdependencia de la UA LC-18 y la UA LC-19, advirtiendo con ello ya que el resultado de la paralización de iniciativas de gestión en la UA LC-18 tiene efectos más allá de su propio ámbito, especialmente sobre la pieza de dotacional docente que comparte con la LC-19, cuyo futuro desarrollo queda completamente supeditado a la previa ejecución de UA LC-18.

También el tramo de viario ejecutado de la UA LC-19 que se prolonga sobre la UA LC-18 tiene una funcionalidad muy limitada, convirtiéndose en un punto que si bien se encuentra abierto al tráfico, no tiene adecuadamente solventada la circulación de vehículos, presentando problemas de maniobrabilidad, tal y como muestra la siguiente fotografía. Sin llegar a ser un fondo de saco, como ocurre en el otro tramo de viario ejecutado en la Calle Franco de Medina, se configura un aparcamiento informal y una alineación irregular de fachada por retranqueo hacia la Calle El Junquillo, lo que aumenta la percepción de inseguridad de las personas y evita la continuidad del itinerario peatonal.



**Fotografía tomada el día 8 de mayo de 2020. Desde Calle El Junquillo hacia arranque de vía nueva.**

Por otra parte, la conexión de este viario, perpendicular a la calle El Junquillo, se prevé con otro pequeño tramo de viario ejecutado perpendicular a la calle Franco de Medina, que conecta a su vez con la Carretera Valle Tabares (SGRV-9), creando así dos nuevas manzanas que constituyen rutas alternativas a las existentes que incidirán sobre la mejora de la circulación en la zona.

El ámbito general en que se inserta la UA LC-18 es un área periférica de la conurbación Santa Cruz – La Laguna, caracterizada por edificaciones de autoconstrucción, o promoción de pequeña escala, destinadas a vivienda y, en algún caso, local en planta baja destinados a comercios, talleres, etc. Resulta un punto de inflexión entre diferentes tramas urbanísticas, que pasan de la trama urbana, con mayor densidad poblacional y más compacta, a un modelo de rural, que por otro lado es característico de esta zona, y que presenta edificaciones de autoconstrucción, o promoción de pequeña escala, destinadas a vivienda y, en algún caso, local en planta baja destinados a comercios, talleres, etc. Esta última tipología, de menor densidad poblacional que la anterior, se caracteriza por generar relaciones y movilidades de proximidad.

Concretamente, la UA LC-18 se localiza entre las siguientes vías: al Norte, Calle Olvido; al Este, Calle Franco de Medina; al Sur, Calle El Junquillo; y al Oeste, Carretera Valle Tabares. La vinculación a esta vía, Carretera Valle Tabares, hace que la unidad de actuación posea una situación especial por la índole de dicha vía.

La delimitación de la unidad de actuación según planeamiento vigente queda definida en la documentación gráfica que acompaña el presente documento. Ésta se encuentra

en diferentes circunstancias en el recorrido de su perímetro: en unas partes adosada a la trasera de edificaciones, en otras, dando a vía pública y, en otro tramo, en contacto con la delimitación de la unidad de actuación contigua, LC-19.

Dentro de la UA LC-18 encontramos diversos grupos de edificaciones, ejecutados entre los años 1975 y 1977, que por virtud de la aplicación de la DT2ª de la LSENPC quedan sometidas en la actualidad al régimen de la *situación legal de consolidación*.

Actualmente la disposición y tipología edificatoria en la unidad de actuación, responde a la naturaleza rústica de la zona años atrás: viviendas de autoconstrucción, huertas agrícolas, muros divisorios de fincas, caminos peatonales, patios, plantaciones de árboles frutales, etc. Esta memoria e identidad rural forma parte de la vida cotidiana de la zona, por lo que se resalta el carácter de "cosido rural-urbano" que adquirirá la unidad de actuación tras esta modificación menor. Además, destacar el papel de las huertas comunitarias urbanas en el urbanismo actual, como aporte al entramado entre ayer y hoy en este tipo de manzanas intermedias.



Fotografía tomada el día 8 de mayo de 2020. Desde la Calle Franco de Medina.



Fotografía tomada el día 8 de mayo de 2020. Desde Calle El Junquillo.



Captura Google Maps. Desde Calle Franco de Medina.

Esta estrategia de cosido rural-urbano tiene como objetivo, entre otros, mejorar la percepción de seguridad, ahora en entredicho, al encontrar tramos de itinerario peatonal, sobre todo en la Calle Franco de Medina, con muros de parcela ciegos y parcelas aisladas abandonadas y en mal estado de conservación que dan pie a calles solitarias, insalubres e inseguras, resultado del choque de contrastes que se advierten.



No obstante, aparte de las edificaciones y construcciones existentes, recogidas en la documentación gráfica que acompaña al presente documento (Plano n 08 – Volúmenes edificados/escasa entidad), encontramos vacíos urbanos en estado de abandono, que generan discontinuidad en la alineación y aumentan o propician la percepción de inseguridad en las personas usuarias de la zona. Estas construcciones o estructuras resultan ser independientes y de escala de vivienda y por lo tanto no suponen un impedimento en la ejecución de la unidad de actuación y su normal desarrollo edificatorio.

Destacar varios individuos arbóreos y ejemplares de palmera canaria no inventariadas, que deberán ser asumidas, en la medida de lo posible, dentro de alcorques en las aceras como parte del nuevo viario propuesto o dentro del espacio libre.

Otra característica de la UA LC-18 es su discontinuidad, así, tiene una pieza de uso residencial al otro lado de la calle Franco de Medina, que se constituye en la única superficie no edificable de esa manzana. Sin embargo, esta pieza reúne hoy día todos los requisitos para su categorización como *suelo urbano consolidado*, pues está ya transformada por la urbanización y cuenta con calzada pavimentada, encintado de aceras, alumbrado público, así como el resto de los servicios públicos necesarios de esta categoría de suelo.

En la misma situación queda el tramo de la unidad de actuación en contacto con la Carretera Valle Tabares.



**Captura Google Maps. Desde Calle Franco de Medina.**

Sobre la delimitación del ámbito de la UA LC-18, la Unidad de Actuación se redelimita en su lindero este ajustándose a la que tenía la unidad de Actuación 4 delimitada en el Plan

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



**Ilustración 2** Ámbito de la UA nº4 del PERI de los barrios de la Candelaria y La Higuera

Con esta delimitación se excluye de la actual UA LC-18 el recinto 3, parcela al otro lado de la calle Franco de Medina, al considerarse que reúne en la actualidad los elementos necesarios para su categorización como suelo urbano consolidado, de carácter reglado como se establece en el artículo 46 de la LSENPC.

Sin perjuicio de que esta afirmación se sustente con un informe de dotación de servicios de la parcela emitido por el Área de Obras, Infraestructuras y Accesibilidad, se ha analizado la evolución histórica de la ordenación urbanística de la parcela tras el referido PERI de Los Barrios de La Candelaria y La Higuera, observándose lo siguiente:

- A la vista de la fototeca de GRAFCAN, la calle Franco de Medina fue ejecutada frente a la parcela de referencia desde al menos 1991, con el PERI en vigor.

## Consulta de Fototeca



**Fotograma**



Esta imagen no tiene validez legal. Certificados digitales firmados en https://tiendavirtual.grafcan.es

**Vuelo**

Fecha: 04/1990

Escala: 1:5000

Isla: Tenerife

Pasada: 0025

Fotograma escaneado: 046\_TF-01\_0025\_05901

Origen: Gobierno de Canarias

---

**Acciones**

 Imprimir

---

**Leyenda**

 Ubicación aproximada

Mostrar  Ayuda

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la Tienda Virtual

## Consulta de Fototeca



**Fotograma**



Esta imagen no tiene validez legal. Certificados digitales firmados en https://tiendavirtual.grafcan.es

**Vuelo**

Fecha: 11/1991

Escala: 1:5000

Isla: Tenerife

Pasada: 0004

Fotograma escaneado: 048\_TF-01\_0004\_09497

Origen: Gobierno de Canarias

---

**Acciones**

 Imprimir

---

**Leyenda**

 Ubicación aproximada

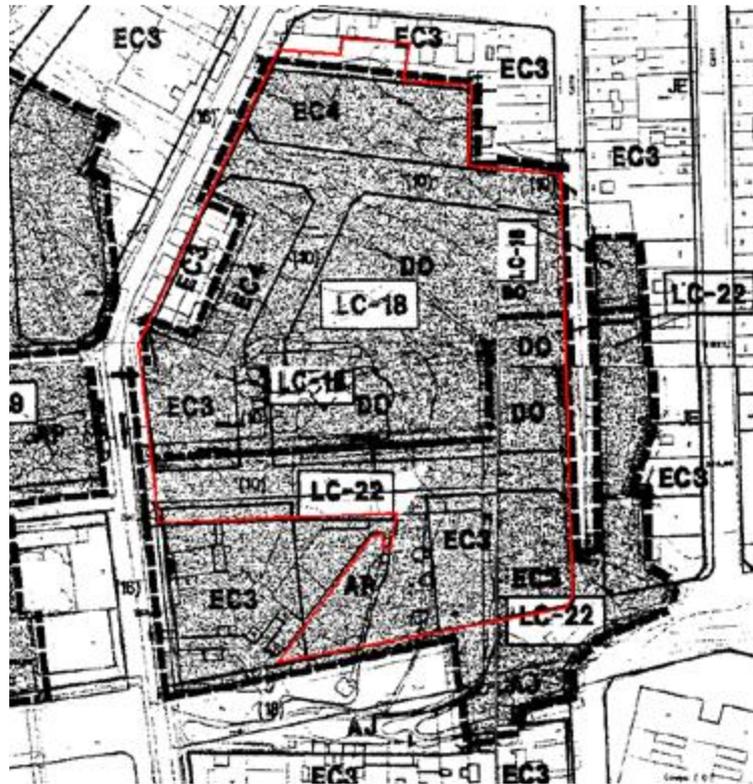
Mostrar  Ayuda

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la Tienda Virtual

Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDE Canarias) - Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) - Gobierno de Canarias

Ilustración 3 Calle Franco de Medina en las ortofotos de los vuelos de 1990 y 1991

- 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) – realizó algunos cambios en esta Unidad de Actuación; excluyó parcelas al Norte y al Oeste del ámbito, incluyó otras al otro lado de la calle Franco de Medina y al sur de la unidad y la dividió en 2, denominándolas LC-18 y LC-22,



**Ilustración 4** Ámbito de la UA nº4 del PERI (en color rojo) sobre las UA LC-18 y LC-22 del PGO-2000

La ampliación hacia el sur, ahora en la UA LC-22, se realizó para incluir en el ámbito la conexión de la calle Franco de Medina con la calle Laurisilva, con dos edificaciones que existían en ese punto.



Ilustración 5 edificaciones existentes en el encuentro de la c/ Franco de Medina y Laurisilva



Ilustración 6 Parcelas incluidas en la UA LC-22 para solucionar la conexión de las calles Franco de Medina y Laurisilva.

Intentando conocer los motivos por los que se incluyó la parcela al otro lado de la calle Franco de Medina en la UA LC-18, se observa que no fue hasta el documento de aprobación provisional del PGO-2000 (marzo de 1999) cuando la parcela pasó a estar incluida en la unidad, sin justificación alguna, como prolongación de las parcelas

incluidas en la colindante UA LC-22. Hasta ese momento, la UA se denominaba CH-4 y no incluía el recinto al otro lado de la calle Franco de Medina, como puede observarse en la siguiente imagen.



Ilustración 7 Ámbito de la UA CH-4 en el documento para aprobación provisional del PGO-2000 (jul 1998)

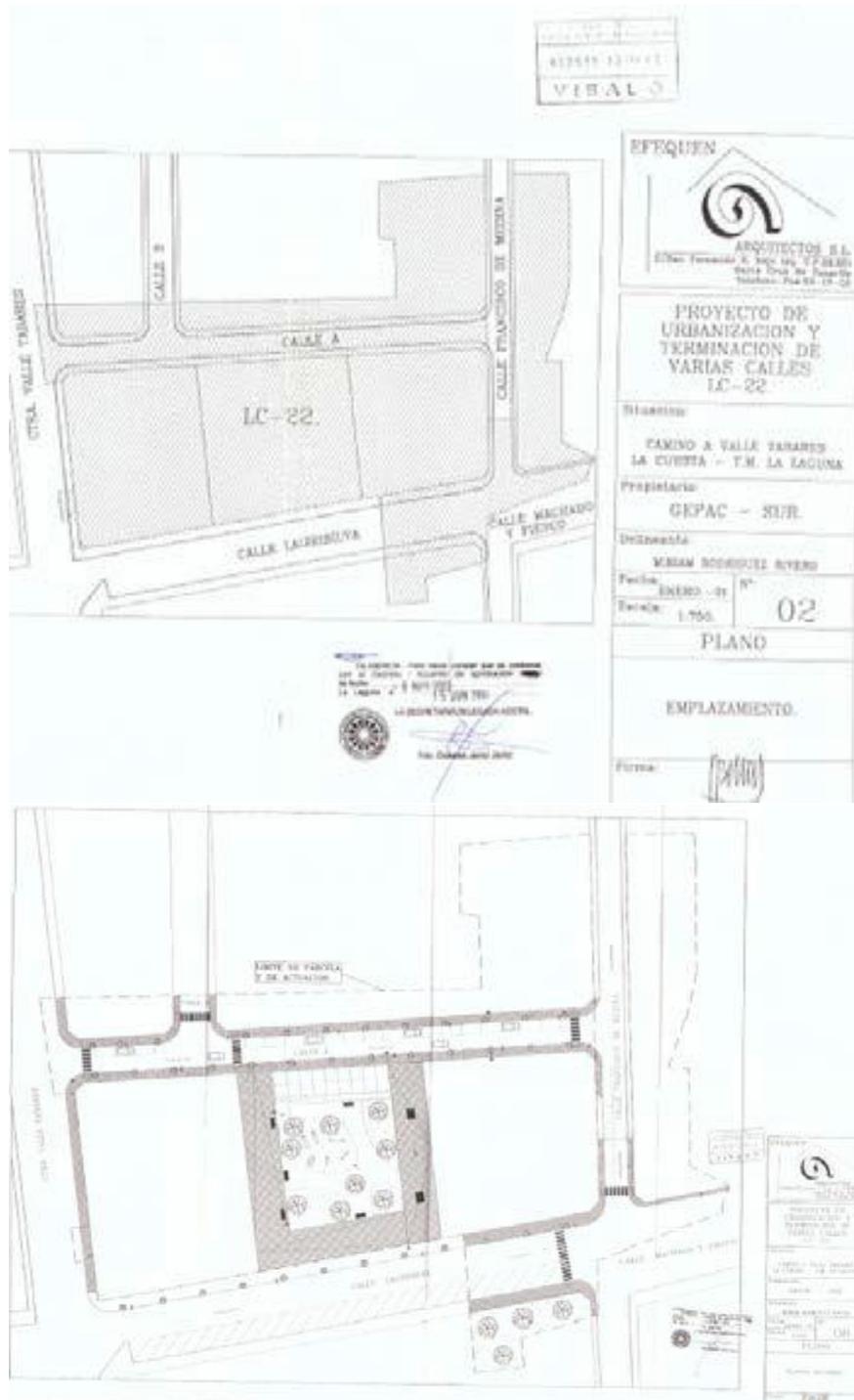


Ilustración 8 Detalle de la imagen anterior



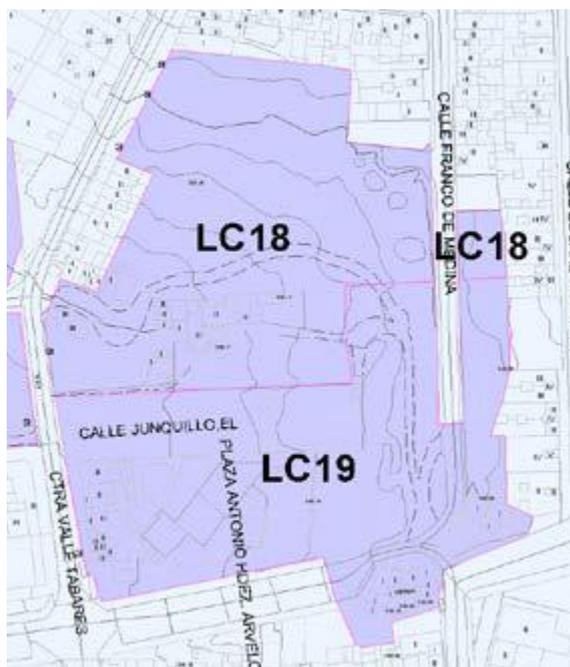
**Ilustración 9 Parcelas incluidas en las UA LC-18 (borde verde) y LC-22 (borde rojo) del PGO-2000**

- La unidad de actuación LC-22 comenzó su gestión en noviembre de 2000 y su urbanización fue recibida el 13 de marzo de 2007. En el proyecto de urbanización se excluyó calle Franco de Medina frente al ámbito de la UA LC-18, contemplando únicamente, de esta calle, su encuentro con la calle Laurisilva, tal como establecía el PGO-2000.



**Ilustración 10** Ámbito y Planta General del proyecto de urbanización de la LC-19 (antes LC-20)

- El vigente Plan General de Ordenación, adaptación básica al TRLOTCEC (PGO-2004) –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 las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado del PGO-2000, denominándolas LC-18 y LC-19 (a la anteriormente denominada LC-22).



**Ilustración 11** Ámbito de las UA LC-18 y LC-19 del vigente PGO-2004

Conforme a lo anteriormente expuesto, la parcela que se excluye del ámbito de la UA con la presente modificación se encontraba en suelo urbano consolidado desde 1987 hasta el 8 de junio de 2000, periodo durante el cual la calle Franco de Medina fue urbanizada. Esta calle contaba con calzada y aceras desde al menos 1991 (ver ilustración 3) y el proyecto de urbanización de la colindante UA LC-22 no tuvo ni siquiera que completar la urbanización de las parcelas incluidas en esa UA, colindantes con la de la UA LC-18 que se pretende excluir del ámbito.

A la vista de lo anterior, se emitirá informe jurídico respecto al cambio de categoría de suelo urbano del recinto 3 de la ficha de la actual UA LC-18.

Respecto a la solución planteada, para solucionar el problema detectado de las viviendas existentes que desincentivan la gestión de la unidad de actuación, se plantea la modificación de la ordenación pormenorizada del ámbito haciendo compatibles con el planeamiento la mayor cantidad posible de estas viviendas. Para ello se contempla su inclusión en una pieza destinada a uso residencial en lugar de en la de uso docente que contempla el vigente PGO, así como en el establecimiento la red de accesibilidad mínima y necesaria para estas viviendas, reduciendo al máximo sus afecciones.

El objeto de la delimitación de la unidad de actuación LC-18, ya desde su origen en el PERI de 1987, es la obtención de los suelos para completar las necesidades de equipamientos y espacios libres de la zona. 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.

Analizadas las necesidades actuales en las AUH LC-III y LC-V del núcleo de La Cuesta, que podrían considerarse como el ámbito de proximidad de esta modificación, se observa que estas se caracterizan 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. Esta modificación genera la oportunidad de corregir la ordenación del ámbito para cumplir con las determinaciones establecidas por el artículo 138 de la LSENPC y que, con el cumplimiento de los estándares, se mejore la calidad de vida de los ciudadanos del núcleo, especialmente cuando del análisis de las necesidades del núcleo de La Cuesta en el que se ubica el ámbito de la modificación, se ha comprobado que 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. La ejecución de los espacios libres previstos por el PGO se encuentra por debajo del 50% mientras, 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 los centros ciudadanos. La dotación de servicios se completa con centros educativos privados, otorgando al ámbito una proximidad simultánea a equipamientos óptima, ya que la mayoría de la población tiene al menos acceso por proximidad a 3 o 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 al grado de colmatación del barrio, que no permitió la ubicación de equipamientos en el interior de la trama.



**Ilustración 12 Espacios libres ejecutados (trama verde) y no ejecutados (color azul) en el ámbito de proximidad**



**Ilustración 13 Dotaciones ejecutadas (trama roja) y no ejecutadas (color azul) en el ámbito de proximidad**

Analizadas las alternativas planteadas, se considera que con la modificación se está dando respuesta a las necesidades de los habitantes del ámbito, al calificar en cumplimiento de lo recogido del artículo 138 de la LSENPC, la reserva mínima de 20 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos por cada 100 metros cuadrados de edificación, a la categoría de Parque Deportivo (ELPD), pues el espacio libre más cercano con esta categoría se encuentra a 650 metros en el otro extremo del núcleo, y destinar el resto de la reserva de suelo a dotaciones con lo que se completa la pieza de dotación obtenida tras la gestión de la UA LC-19 y dotarla de una forma que la permita adquirir toda su funcionalidad para el destino previsto en el PGO, como se puede observar en la siguiente imagen comparativa de las 3 alternativas; así como mantener en la medida de lo posible suelo para dotación docente tal y como ya se señalaba, primero de la UA nº4 del (PERI) de Los Barrios de La Candelaria y La Higuera y, posteriormente, de las UA LC-18 y LC-19 que la sustituyeron en los planes sucesivos.



Alternativa 1

Alternativa 2

Con relación a la trama viaria, el ámbito de la modificación ocupa una destacada posición de centralidad en el núcleo, al ser colindante a dos de sus principales vías, la carretera TF-111 y la calle Franco de Medina, que configuran la malla principal de tráfico del ámbito y que da soporte a la red de transporte público que lo atraviesa.



**Imagen 14 Posición del ámbito con relación a la malla viaria principal del ámbito de proximidad**

Analizadas las alternativas planteadas, y conforme al objeto de esta modificación, mientras que en la alternativa 1 se mantiene red de accesibilidad que contempla el vigente PGO, con la vía que conecta la carretera TF-111 y la calle Franco de Medina y la vía rodada paralela a la carretera TF-111, en la alternativa 2 se modifica el trazado de la vía y se aumenta dicha red de accesibilidad, dando mejor solución al problema detectado de las viviendas existentes en el interior y colindantes con el ámbito. La supresión de la vía rodada paralela a la TF-111 en la alternativa 2, sin perjudicar a la movilidad en el núcleo, mejora considerablemente la habitabilidad del espacio público que contempla la ordenación, al reducir el tráfico rodado en el interior de la manzana al mínimo imprescindible para dar acceso a las viviendas existentes y concluir la calle iniciada en la UA LC-19.



**Imagen 15 Emplazamiento de la ordenación de la modificación en la malla viaria principal del núcleo**

En el desarrollo de la presente modificación se realizó levantamiento de los bordes de la edificación, viario colindante y topografía. Como consecuencia, al superponer la información preexistente del levantamiento fotogramétrico y la información producto del levantamiento topográfico, se aprecian diferencias, no sustanciales, entre las dimensiones y superficies de la ordenación vigente y la realidad. Las diferencias son en mayor medida apreciables en la delimitación y superficies de los recintos en contacto con el viario transversal a la unidad de actuación entre la Calle Franco de Medina y la Carretera de Valle Tabares. Esta situación se ha trasladado a la ordenación propuesta en esta modificación menor.

La superficie de la unidad de actuación según el levantamiento topográfico es de unos 10.269,4 m<sup>2</sup>., lo que supone una diferencia respecto de la superficie recogida en el planeamiento vigente (10.363 m<sup>2</sup>.) de 93,6 m<sup>2</sup>.

Los terrenos, y el encuentro con las rasantes perimetrales, no tienen una topografía abrupta y permiten sin dificultad el trazado y encuentro del viario y las alineaciones de la edificación. Las superficies contempladas, según el planeamiento vigente, dentro de la UA LC-18, están disponibles para su desarrollo y ejecución, salvo aquellas superficies que afectan a volúmenes edificados de entidad, que en este caso serán viviendas asentadas en el barrio, inconveniente fundamental que la presente modificación menor pretende salvar.

Singular mención merece el conjunto de viviendas existentes a mantener. Es un conjunto edificatorio compuesto de diferentes viviendas, aparentemente de autoconstrucción. Posee la singularidad de tener una fachada norte cerrada, a modo de medianera;

fachadas oeste y sur abiertas con estancias que iluminan y ventilan a través de éstas; y, frente de fachada alineada a vial, en las viviendas que dan a este lado. Constructivamente son edificaciones de construcción convencional. En complemento de la edificación se aprecian una serie de construcciones de escasa entidad, con estructura y materiales precarios.



**Ortofotografía urbana alta resolución, Infraestructura de Datos Espaciales del Canarias (IDECAN) – Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) – Gobierno de Canarias.**

### **1.2.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

Se han acometido solicitudes al Registro de la Propiedad (Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 1 y 3) para la obtención de las notas simples informativas registrales de las fincas incluidas en el ámbito de la unidad de actuación con los datos facilitados por el Ayuntamiento.

Se adjuntan como anexos las Certificaciones catastrales obtenidas a través de la Dirección General del Catastro.

Igualmente, se adjuntan las notas simples recibidas del Registro de la Propiedad, así como certificados negativos de algunas de las parcelas.

Queda, en cualquier caso, reflejada en la documentación gráfica que acompaña al presente documento, la estructura de la propiedad del ámbito de actuación.

Cuadro de fincas y superficies:

<b>Propiedad</b>	<b>Referencia catastral</b>	<b>Superficie catastral</b>	<b>Superficie</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>1</b>	3701601CS7530S0001XB	105,00	98,40	0,95%

2	3701602CS7530S0001IB	197,00	150,20	1,45%
3	3701603CS7530S0001JB	171,00	38,98	0,38%
10	3701610CS7530S0001UB	6.605,00	6.531,30	63,02%
11	3701611CS7530S0001HB	2.193,00	2.278,00	21,98%
22	3801922CS7530S0001MB	340,00	343,62	3,32%
51	4000851CS7439N0001KX	110,00	137,50	1,33%
52	3701652CS7530S0001QB	129,00	139,40	1,35%
53	3701653CS7530S0001PB	331,00	346,90	3,35%
54	3701654CS7530S0001LB	317,00	298,95	2,88%
			<b>10.363,25</b>	<b>100,00%</b>

### 1.3 CAUSAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACIÓN: SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La superficie de suelo objeto de esta modificación menor se clasifica por el planeamiento vigente como *suelo urbano* y se categoriza como *suelo urbano no consolidado*, además de delimitarse, como ya hemos dicho, con una unidad de actuación, la UA LC-18, que es objeto de esta modificación menor.

Tal y como se define por el art. 201.1 de la LSENPC, “*la unidad de actuación es una superficie de suelo, debidamente delimitado, que sirve de referencia para las operaciones jurídicas y materiales de ejecución, así como ámbito de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas derivada de la ordenación*”.

Se prevé por el planeamiento su desarrollo por medio de sistemas de ejecución privados, en este sentido, el art. 203.1 de la LSENPC determina que “*Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución (...)*”.

Por su parte, el art. 49 de la LSENPC, que regula los Derechos de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado, establece en su letra b) que:

*Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado, en el marco de la legislación estatal de suelo, tendrán los siguientes derechos:*

*(...) **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.***

Esta última remisión al suelo urbanizable ordenado determina que, en un caso como el presente, se integre dentro de los derechos de estas personas propietarias el derecho:

*b) A promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización y a participar en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización, en los términos de la presente ley, salvo que la Administración haya optado por la ejecución pública.*

En desarrollo de estos preceptos, el art. 62.1 del vigente *Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias*, determina en cuanto a los sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada, que:

- 1. Para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución de un ámbito, sector o unidad de actuación, podrán formularse y presentarse iniciativas, o en su caso, alternativas:*
  - a. Por cualquier propietario de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación con independencia del porcentaje que ostente sobre la superficie total.*
  - b. Por cualquier persona empresaria, con capacidad para contratar con la Administración, que no sea titular de la propiedad, siempre que haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que haya delimitado el ámbito, sector o unidad de actuación.*

Siendo este el régimen jurídico previsto para la presentación de iniciativas de gestión de la UA LC-18, no consta que a día de la presentación de este documento haya sido promovida iniciativa alguna para el establecimiento de alguno de los sistemas privados de ejecución.

Por otra parte, en relación con la situación urbanística de las edificaciones preexistentes en la UA LC-18, si bien se evidencia su carácter de autoconstrucción, tenemos que su fecha de ejecución se sitúa entre los años 1975 y 1977:

## Consulta de Fototeca

**Fotograma**

Esta imagen no tiene validez legal. Para obtener un certificado firmado use la Tienda Virtual

**Vuelo**

Fecha: 1975

Escala: 1:25000

Isla: Tenerife

Pasada: 0001-04

Fotograma Escaneado: 022\_TF\_0001-04\_00884.ECW

Origen: Gobierno de Canarias

---

**Acciones**

[Imprimir](#)

---

**Leyenda**

📍 Ubicación aproximada

Mostrar [Ayuda](#)

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la [Tienda Virtual](#)

Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias) - Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) - Gobierno de Canarias

**Consulta de Fototeca, Infraestructura de Datos Espaciales del Canarias (IDECAN) – Cartográfica de Canarias, S.A. – Gobierno de Canarias.**

## Consulta de Fototeca

**Fotograma**

Esta imagen no tiene validez legal. Para obtener un certificado firmado use la Tienda Virtual

**Vuelo**

Fecha: 1977

Escala: 1:25000

Isla: Tenerife

Pasada: 0007

Fotograma Escaneado: 027\_TF-01\_0007\_49938

Origen: Gobierno de Canarias

---

**Acciones**

[Imprimir](#)

---

**Leyenda**

📍 Ubicación aproximada

Mostrar [Ayuda](#)

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la [Tienda Virtual](#)

Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias) - Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) - Gobierno de Canarias

**Consulta de Fototeca, Infraestructura de Datos Espaciales del Canarias (IDECAN) – Cartográfica de Canarias, S.A. – Gobierno de Canarias.**

Ello determina la aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la LSENPC, sobre Edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, que establece que:

*Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación.*

El art. 159.1 de la LSENPC define dentro de las que denomina como *clases de situaciones legales*, la siguiente:

1. *Las instalaciones, construcciones y edificaciones, existentes al tiempo de la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevinida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:*

a) ***Situación legal de consolidación.*** *Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad. (...)*

De esta forma, tenemos un pequeño grupo de edificaciones preexistentes que se sitúan dentro de una de las piezas edificables de uso residencial y una parte más representativa de viviendas situadas sobre terrenos previstos para dotacional docente y viario. De todas ellas cabe predicar su sometimiento a la situación legal de consolidación, por aplicación de la DA2.º de la LSENPC.



**Ortofoto urbana con ordenación pormenorizada superpuesta. Infraestructura de Datos Espaciales del Canarias (IDECAN) – Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) – Gobierno de Canarias.**

El régimen jurídico de esta situación se regula en el art. 160 de la LSENPC, sin perjuicio de ello, en lo que aquí interesa, hay que destacar que estas edificaciones *se entienden incorporadas al patrimonio de su titular*, lo que determina la necesidad de valorarlas a efectos expropiatorios, dada no solo su disconformidad, sino su incompatibilidad con la ordenación pormenorizada vigente para la UA LC-18.

Por ello, uno de los principales escollos a los que tendría que enfrentarse la gestión de la UA LC-18 viene determinado, sin duda, por la existencia de este conjunto de edificaciones residenciales ejecutadas entre los años 1975 y 1977 que se sitúan sobre la superficie de terreno dotacional previsto en la ordenación pormenorizada.

Y es que la decisión de expropiar viviendas genera, como es lógico, complicaciones a la gestión de la UA, siendo relevante el arraigo al barrio de las personas residentes de las viviendas, así como afectando a su cotidianeidad, y por lo tanto habría que enfrentar su posible negativa a ser realojadas. En este sentido, si bien es cierto que la ejecución del planeamiento resulta representativa de los intereses generales, no es menos cierto que es bastante frecuente que se produzcan conflictos cuando la administración se enfrenta a la necesidad de acometer expropiaciones sobre un grupo más o menos representativo de viviendas, como es este caso.

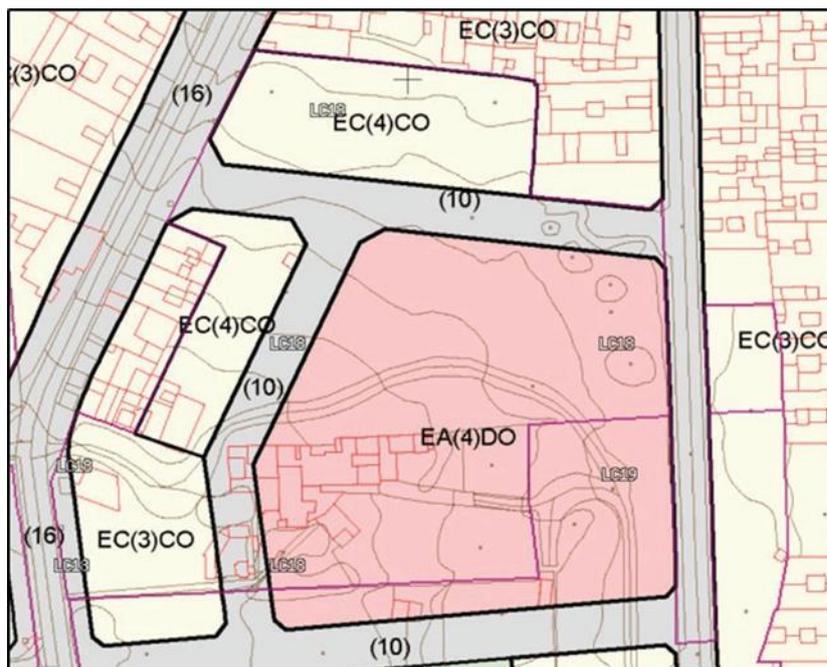
Por supuesto, esto no debe llevar a ninguno de los agentes directamente implicados, ni a la ciudadanía en general representada por sus cargos políticos electos, a renunciar a los intereses generales que representa la ejecución del planeamiento urbanístico en los términos en que ha sido aprobado, pero sí a que, en la medida de lo posible, se trate de congeniar los intereses generales con los intereses particulares de las unidades de convivencia poniendo el foco en las desigualdades, teniendo en cuenta el arraigo y el rango etario. Tampoco podemos olvidar al resto de las personas propietarias del ámbito, pues en ellas deposita el planeamiento nada menos que la iniciativa económica para su desarrollo, sin cuyo concurso y asunción de riesgos, la ejecución del planeamiento no sería posible.

En un caso como el presente, si bien no se pone en duda que la ordenación pormenorizada vigente responda al interés general, sí hay que objetar que no haya congeniado adecuadamente todos los intereses concurrentes, necesarios todos ellos para articular el efectivo desarrollo de la unidad de actuación, pues ha propiciado que durante casi veinte años el desarrollo de la UA LC-18 permanezca bloqueado, comprometiendo así el interés general primordial del sistema, que no es otro que el planeamiento se ejecute. Y es que la técnica de equidistribución, siendo la que ayuda a un reparto igualitario en la protección del derecho de propiedad, puede a menudo, por la complejidad que le caracteriza, resultar poco eficaz o incluso, a veces, imposible en su materialización como en un caso como el presente.

#### 1.4 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS VIABLES

##### 1.4.1. ALTERNATIVA 0: MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

Entendida como “la no realización del plan propuesto”, supone la continuidad de la ordenación actual que se ha identificado con la situación de bloqueo de las posibles iniciativas de gestión. Esta ausencia de iniciativas durante más de veinte años desde la aprobación del plan se ha traducido, como hemos visto, en un uso actual ineficiente y no sostenible de esta parte del territorio de la ciudad, no solo porque no se han incorporado al entorno urbano las infraestructuras públicas de viarios y dotaciones previstas, sino también porque se ha dado lugar a terrenos degradados con presencia de depósitos de residuos de construcción; dando lugar por todo ello a espacios con alta percepción de inseguridad, insalubres y baja diversidad de usos en el AUH LC-V.



Plano N.º 53 P1- Condiciones de uso y de la edificación, PGOLL.

Los parámetros urbanísticos aplicables a la *alternativa 0* son los del vigente PGOLL, que pueden resumirse en el siguiente cuadro:

AUH	UA	SUP UNIDAD	TOTAL EDIFICABILIDAD	EDIF MEDIA	ESPACIO LIBRE	DOCENTE	VIARIO	TOTAL CESIONES	TIPOLOGIAS	Nº VVDAS	aprovechamiento maximo (udas)	aprovechamiento medio
LC-V	LC18	10.363	12.243	1,19		4.644	1.994	6.638	EC(3)CO, EC(4)CO	122	18.365	1,77

La principal objeción a la alternativa 0 es la afección de la ordenación sobre un grupo de viviendas preexistentes a los que se califica como suelo destinado a uso dotacional docente y la consiguiente dificultad para su gestión, lo que ha sido determinante de que no se hayan presentado hasta el momento iniciativas de gestión y, por tanto, no resulte adecuado su mantenimiento al objeto de remover los efectos medioambientales negativos derivados de la falta de ejecución de esta unidad de actuación.

Se advierte, por ello, como pese a su clasificación como *Suelo Urbano*, cuya finalidad es tendencialmente la de ser edificado conforme a las determinaciones del planeamiento en los plazos previstos por éste, los terrenos de la UA LC-18 permanecen, sin embargo, más de 20 años después de su clasificación, sin ser destinados a los usos que le asigna el planeamiento, evidenciando así el obstáculo para su desarrollo efectivo que representa la ordenación prevista en la actualidad.

Y es que desde un punto de vista medioambiental, estas circunstancias tienen incidencia, pues **el suelo como tal es un recurso natural escaso**<sup>2</sup>, sometido a multitud de presiones

<sup>2</sup>El suelo es un recurso natural escaso, así lo reconoce la propia LSENPC en su art. 2.2.a), cuando considera al suelo como *el recurso natural tierra o terreno sobre el que se proyectan la ordenación ambiental*,

que obligan al planificador no sólo a preservar determinados suelos que por sus valores medioambientales deban quedar excepcionados del desarrollo urbanístico, sino también a velar porque las necesidades de suelo demandado (nos referimos a todas las necesidades que puedan surgir), se haga de manera ordenada, racional, equitativa, coherente con la memoria histórica del barrio, que mejore la calidad de vida, la relaciones de proximidad, en definitiva, inclusiva y sostenible.

Bajo esta lógica, cuando el equipo de planificación asigna a un suelo un destino específico, objeto de un aprovechamiento urbanístico determinado, lo debe hacer para responder a unas necesidades concretas de la comunidad, seleccionando para ello el suelo que resulte más apto, también desde un punto de vista medioambiental y desde la inclusión de todas las personas. Cuando pese a esta tarea, el suelo en cuestión no se desarrolla en un plazo de tiempo razonable, es evidente que se produce una disfunción que trae desequilibrios en el uso del recurso natural suelo.

Por tanto, sin perjuicio de cuestiones de otra índole, desde un punto de vista medioambiental e inclusivo, un uso sostenible y equitativo del territorio requiere que la ordenación urbanística asigne usos al suelo urbano de una forma eficiente y diversa, de manera que las presiones urbanísticas de las actividades económicas y sociales se distribuyan de forma equilibrada y planificada sobre el territorio.

Por otra parte, frente al resto de alternativas, la alternativa 0 es la única que no permite la plena aplicación de los estándares urbanísticos del art. 138.1.A de la LSENPC a la UA LC-18, imposibilitando la implantación futura de espacios libres públicos, en cuyo lugar prevé la implantación de una dotación (actuación edificatoria), que sin perjuicio de beneficios sociales de otra índole, en lo que se refiere estrictamente a los efectos medioambientales (positivos y negativos), queda lejos de aportar soluciones tan satisfactorias como los espacios libres públicos.

Desde estos puntos de vista, la alternativa 0 no resulta admisible, pues congela la situación urbanística actual de estos suelos, cuando resulta manifiesto que esta ordenación no solo es origen de efectos medioambientales significativos apreciables en la actualidad, sino que tampoco está respondiendo a las necesidades sociales a que está orientada la actividad planificadora. Así mismo, al congelar la situación urbanística, tampoco resuelve los conflictos observados desde la perspectiva de género.

#### ***1.4.2. ALTERNATIVA 1: REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN CON LAS MODIFICACIONES IMPRESCINDIBLES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.***

Con la finalidad de mantener, en lo posible, las viviendas preexistentes, esta alternativa 1 prevé algunas modificaciones en la ordenación pormenorizada. De esta manera, se

---

*territorial y urbanística, añadiendo en el apartado IV del preámbulo que se trata de un recurso tan escaso como valioso.*

recalifica parte del suelo dotacional docente en residencial [tipología EC(2)CO], con el objetivo de mantener las viviendas consolidadas y con la finalidad de una mejor integración de las viviendas en el entorno urbano, reconociéndoles el aprovechamiento urbanístico ya materializado. Además de estas recalificaciones o modificaciones en la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación, se propone también una nueva redelimitación del ámbito, excluyendo aquellos terrenos que reúnen en la actualidad los elementos necesarios para su categorización como suelo urbano consolidado, incluida la parcela ubicada al Este de la C/ Franco de Medina.

A continuación se incluye captura del plano representativo de la Alternativa 1:



Plano 09a. UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18. ALTERNATIVA 1

Los parámetros urbanísticos aplicables a la alternativa 1 pueden resumirse en el siguiente cuadro:

ALTERNATIVA 1 - UA LC18					SUNC		
CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
Superficie Total:		10.023,67		m <sup>2</sup> s	Uso Global		Residencial
Superficie Edificable Máxima			10.582,70	m <sup>2</sup> c	Sistema de Ejecución		Privado
Coeficiente de Edificabilidad		Densidad		Total	Viviendas		Aprov. Medio (udas/m <sup>2</sup> s)
		Viv./Ha.	Hab./Ha.		Libres	VP	
1,06	m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .s	104,75	314				-
USO					Superficie de Suelo (m <sup>2</sup> .s)	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> .c)	Aprov. (udas)
Residencial en Edificación Cerrada. Colectiva					3.536,37	10.582,70	-
10% Cesión Obligatoria						1.058,27	-
Sistema Local de Espacios Libres					2.167,33		
Sistema Local de Dotaciones					2.140,45		
Sistema Local de Equipamientos					-		
TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN					4.307,78		
CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA LOS S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS,							
Edificabilidad de la UA		10.582,70	m <sup>2</sup> .c				
Reserva Legal		4.233,08	m <sup>2</sup> .s				

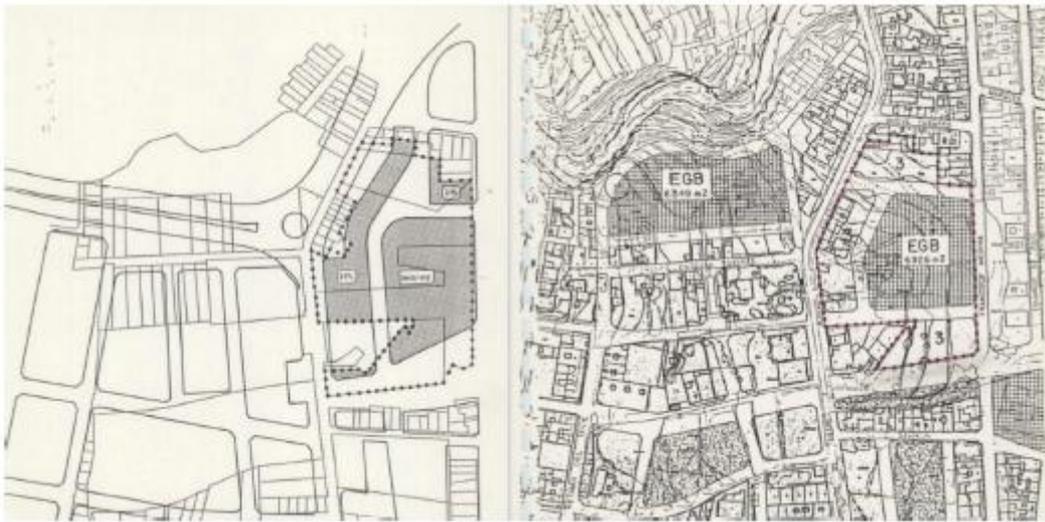
PARCELA	SUPERFICIE	PLANTAS	M <sup>2</sup> C
R.1	1.491,33	3,6	5.368,79
R.2	809,58	2,7	2.185,87
R.3	341,89	1,8	615,40
R.4	893,57	2,7	2.412,64
3.536,37			
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA:		10.582,70	

La pavimentación de un 60 % de un espacio libre limita la incorporación de zonas verdes e individuos arbóreos, que mitigan la acción del cambio climático y acercan al cumplimiento de los ODS.

Esta alternativa incorpora la que parece ser la única solución para las viviendas preexistentes, es decir, su mantenimiento e integración en el entorno urbano, a excepción de una vivienda afectada por el viario interno de la UA que no se puede desafectar pues en esta alternativa se asume y se continua el trazado de viario ejecutado.

Se realizan las alteraciones estrictamente imprescindibles para el mantenimiento e integración de las edificaciones preexistentes y el cumplimiento con los estándares urbanísticos del art. 138.1.A de la LSENPC. A consecuencia del cumplimiento de esta condición, respecto al planeamiento vigente, se ha tenido que limitar a 3 alturas

(plantas) la edificabilidad resultante del recinto 2. Por otra parte, se recategoriza el recinto, que queda al otro lado de la calle Franco de Medina por reunir este en la actualidad los elementos necesarios para su categorización como suelo urbano consolidado, de carácter reglado como se establece en el artículo 46 de la LSENPC. Sobre tal extremo, se ha seguido con la ordenación vigente con anterioridad al PGO-2000, en la que se excluía la citada parcela del ámbito a desarrollar:



**Imágenes de las NNSS y en el PERI de los barrios de La Candelaria y La Higuera.**

Esta alternativa mantiene el funcionamiento del sistema viario planteado en el planeamiento vigente, el cual continúa dando servicio a los diferentes usos planteados en esta propuesta. Para la delimitación del recinto 3 de esta alternativa, suelo privativo con derecho a aprovechamiento integrado en la pieza que engloba los suelos destinados a espacios libres y dotacional, se toman de referencia estrictamente los elementos constructivos pertinentes: en su caso, las fachadas (en su lado Oeste) y medianeras (en su lado Norte); y en otro, las distancias mínimas necesarias para el respeto de huecos-

Quedaría por asumir en la solución arquitectónica, a desarrollar en base a esta alternativa, los accesos que se han creado a ciertas viviendas en el lateral Sur de la manzana que da frente a la Carretera Valle Tabares.

En esta alternativa (1), siguiendo los OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR, y en general los objetivos y criterios de la planificación, se trata concretamente de, según criterios municipales trasladados al inicio de su consulta, intentar mantener la trama viaria del plan vigente, además de separar el recinto residencial que queda incluido en la pieza de dotacional con una franja de espacios libres.

A consecuencia de la edificabilidad resultante de la ordenación se han de limitar al máximo los recintos y las alturas de la edificación al objeto de dar cumplimiento a los estándares (Art. 138.1.A.c) de la Ley 4/2017). Es por lo que en esta alternativa se ajusta

el fondo edificable del recinto 2 al máximo que permita desarrollar la edificación en una tipología de edificación cerrada, además de limitar la altura de la edificación en el recinto 2 a 3 alturas (plantas), respecto al planeamiento vigente, y del recinto 3 a 2 alturas (plantas).

El recinto destinado a espacios libres se planteó, según indicaciones municipales manifestadas en su día en base a una potencial necesidad social del ámbito, para equipamientos principalmente deportivos. Para ello se optó por el tipo de espacios libre, definido en las normas urbanísticas del plan según su Artículo 90 Categorías y condiciones, como Parque deportivo (ELPD) definido de la siguiente manera:

*3.- Parque deportivo (ELPD). Son aquellos espacios libres de uso público destinados preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados. La edificación correspondiente a estos últimos supondrá una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por las instalaciones, al aire libre o cerradas, representarán al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.*

Del análisis de la tipología de espacios libres dispuestos en el entorno (distancia aproximada: diez minutos a pie) por el propio planeamiento vigente, se observa una mayoría de espacios con categorías ELAP (*Áreas peatonales y Plazas*) y ELAJ (*Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas*).



categoría apropiada en función de las disposiciones del planeamiento vigente y las características poblacionales del entorno.

Estas estrategias de ordenación se enmarcan en los objetivos y criterios de ordenación específicos de la modificación menor como:

1. Asignación de usos a las parcelas del ámbito de la unidad de actuación considerando las concretas necesidades de esta zona urbana y su entorno.
2. La recuperación funcional y paisajística de suelo urbano de la Unidad de Actuación LC18.

#### *1.4.3. ALTERNATIVA 2: REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA*

Con esta alternativa de ordenación se mantienen en lo posible las viviendas preexistentes recalificando parte del suelo dotacional a residencial en tipología EC(2)CO, asimismo, se recalifica parte del suelo de uso dotacional a uso de espacio libre público al objeto de cumplir con los estándares urbanísticos del art. 138.1.A de la LSENPC. Asimismo, como se planteaba en la anterior alternativa, además de estas recalificaciones o modificaciones en la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación, se propone también una nueva redelimitación del ámbito, excluyendo aquellos terrenos que reúnen en la actualidad los elementos necesarios para su categorización como suelo urbano consolidado, incluida la parcela ubicada al Este de la C/ Franco de Medina, como se expone a continuación:



Plano 09a. UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18. ALTERNATIVA 2

Los parámetros urbanísticos aplicables a esta alternativa quedan resumidos en el siguiente cuadro:

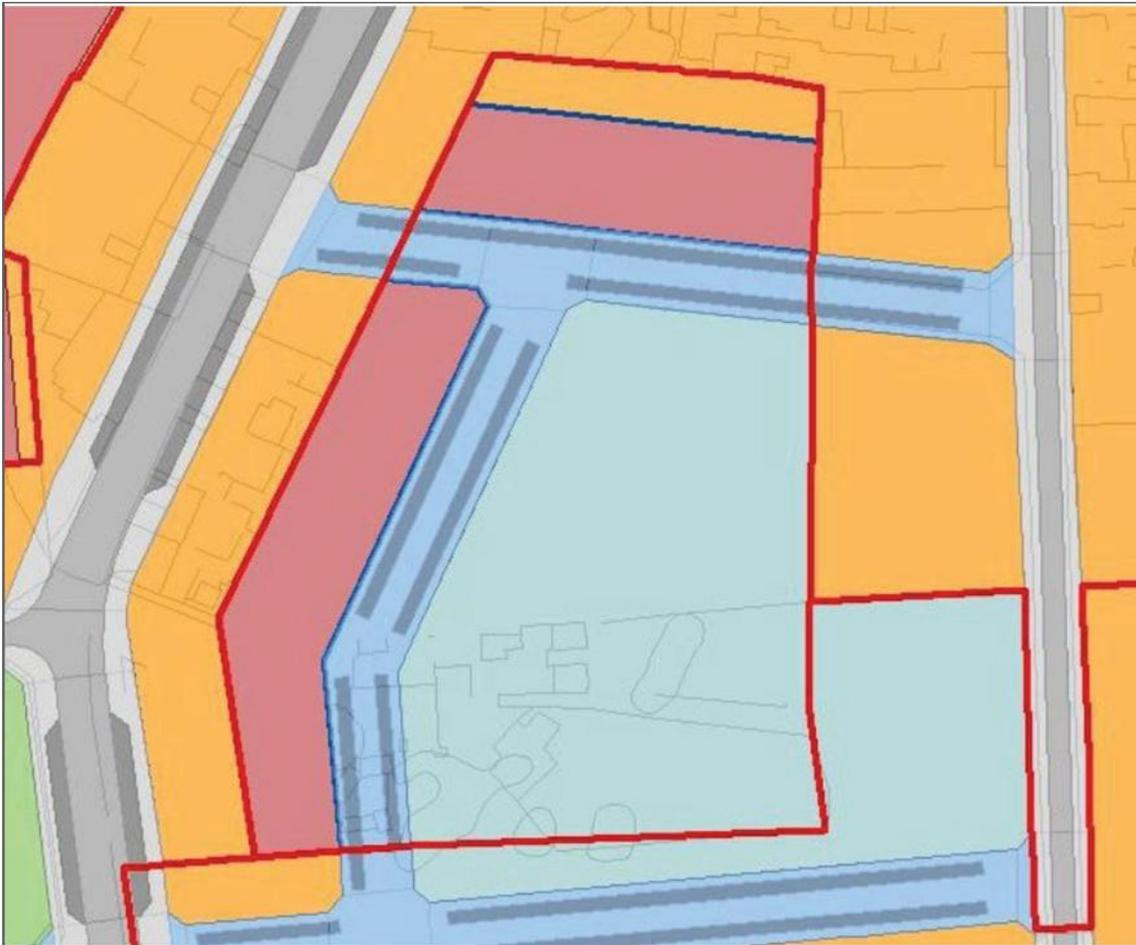
Nueva UA LC18						
CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
Superficie Total:		10.023,67		m <sup>2</sup> s	Uso Global Residencial	
Superficie Edificable Máxima		10.706,98		m <sup>2</sup> c	Sistema de Ejecución Privado	
Coeficiente de Edificabilidad		Densidad		Viviendas		Aprov. Medio (udas/m <sup>2</sup> s)
		Viv./Ha.	Hab./Ha.	Total	Libres	
1,07	m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .s	106,75	320			-
USO				Superficie de Suelo (m <sup>2</sup> .s)	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> .c)	Aprov. (udas)
Residencial en Edificación Cerrada. Colectiva				3.294,75	10.706,98	-
10% Cesión Obligatoria					1.070,70	-
Sistema Local de Espacios Libres				2.198,94		
Sistema Local de Dotaciones				2.159,44		
Sistema Local de Equipamientos				-		
TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN				4.358,38		
CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA LOS S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS,						
Edificabilidad de la UA		10.706,98		m <sup>2</sup> .c		
Reserva Legal		4.282,79		m <sup>2</sup> .s		

PARCELA	SUPERFICIE	PLANTAS	M <sup>2</sup> C
R.1	1.491,33	3,6	5.368,79
R.2	862,95	3,6	3.106,62
R.3	341,89	1,8	615,40
R.4	598,58	2,7	1.616,17
			3.294,75
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA:			10.706,98

En cuanto a la redelimitación de la unidad de actuación, se trata de una solución muy similar a la contenida en el documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, de agosto de 2014, que tiene incluso una superficie total sensiblemente menor (7.482 m<sup>2</sup>s) que la propuesta. Esta disminución de superficie de la UA LC-18 se justificaba, al igual que en esta alternativa 2, precisamente en la exclusión del suelo que reúne las características exigidas para su categorización como suelo urbano consolidado<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> En este sentido, se recoge el documento aprobado inicialmente en 2014 que: *Este ámbito, ubicado al noreste del AUH, deriva de una unidad de actuación del PGO-2004, pero sus límites son sensiblemente diferentes ya que se ha excluido todo el suelo con frente a vías urbanizadas, el urbano consolidado, obteniendo un polígono trapezoidal de 7481,80 m<sup>2</sup>s.*

Sin embargo, la ordenación propuesta en el documento de 2014 mantiene la afección al grupo de viviendas consolidadas con el suelo dotacional docente, por lo que si bien permitiría el desarrollo inmediato de parte de los terrenos de la vigente UA LC-18, no despeja los obstáculos a la presentación de iniciativas de gestión.



**Figura 12.6: Ordenación del ámbito de gestión Carretera Tabares. Documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, de agosto de 2014.**

El criterio seguido en el documento de 2014, por el cual se excluye de la UA LC-18 todo el suelo con frente a vías urbanizadas (el urbano consolidado), representa una solución más eficaz y eficiente en el uso del recurso natural suelo, en la medida en que esta ordenación deja expedita la implantación inmediata de los usos asignados por el planeamiento en los suelos que reúnen estas características. Así mismo, la aplicación de este criterio, en la medida en que propicia la inmediata ocupación del suelo, sirve a remover las situaciones de degradación que se observan en los terrenos vacantes contribuyendo, por lo demás, a la integración de estos suelos en el paisaje urbano.

En definitiva, con los ajustes propuestos en la alternativa 2 no solo se alcanza el cumplimiento de los estándares urbanísticos, sino también, la liberación de suelo para su inmediato desarrollo.

En esta alternativa se varía el sistema viario planteado en el planeamiento vigente minimizando su implantación. Se apuesta por la disposición de un peatonal dando frente al recinto 2 de esta alternativa, garantizando el acceso a esta pieza desde vías rodadas en sus extremos Norte y Sur. Además, se abre un tramo de vía hacia la Carretera Valle Tabares, en enlace con la embocadura materializada actualmente, en el lado Sur de este mismo recinto (2), que resuelve los accesos a las viviendas que se han creado en este costado de la manzana.

Con el mismo criterio que la anterior alternativa, por considerarse el más ajustado a las circunstancias, para la delimitación del recinto 3 de esta alternativa, suelo privativo con derecho a aprovechamiento integrado en la pieza que engloba los suelos destinados a espacios libres y dotacional, se toman de referencia estrictamente los elementos constructivos pertinentes: en su caso, las fachadas (en su lado Oeste) y medianeras (en su lado Norte); y en otro, las distancias mínimas necesarias para el respeto de huecos y las dimensiones que procuren una pieza aprovechable para la renovación edificatoria (en sus lados Este y Sur). De esta manera se genera el mínimo recinto que responde al mantenimiento a día de hoy de las viviendas existentes, así como a una superficie de suelo sobre el que se pueda producir una adecuada renovación edificatoria.

De la misma forma, el recinto destinado a espacios libres se plantea, según indicaciones municipales manifestadas en su día en base a una potencial necesidad social del ámbito, para equipamientos principalmente deportivos. Para ello se optó por el tipo de espacios libre, definido en las normas urbanísticas del plan según su Artículo 90 Categorías y condiciones, como Parque deportivo (ELPD) definido de la siguiente manera:

*3.- Parque deportivo (ELPD). Son aquellos espacios libres de uso público destinados preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados. La edificación correspondiente a estos últimos supondrá una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por las instalaciones, al aire libre o cerradas, representarán al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.*

Del análisis de la tipología de espacios libres dispuestos en el entorno (distancia aproximada: diez minutos a pie) por el propio planeamiento vigente, se observa una mayoría de espacios con categorías ELAP (*Áreas peatonales y Plazas*) y ELAJ (*Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas*).



Plan General de Ordenación de La Laguna (Aprobación definitiva Octubre 2004) – Plano nº. 53 – P1 – CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN.

Se observa, por tanto, un déficit de otras categorías de espacios libres en el entorno.

Conjuntamente con esta observación, el estudio poblacional incorporado al documento ambiental estratégico (apartado 5.9 *RECABADO DE DATOS CON PERSPECTIVA DE GÉNERO*) se extraen los siguientes datos que se consideran relevantes para la elección de la categoría de espacio libre a disponer:

- Edad media (año 2019): 42,18
- Porcentajes de población por edad: de 0 a 14 años, 14,14%; de 15 a 64 años, 68,60%; y, de más de 65 años, 17,26%. La suma de los porcentajes de población entre 0 y 64 años es 82,74%.

Como conclusión, se opta por la categoría ELPD – *Parque deportivo*, según lo establecido en las normas urbanísticas del plan (*Artículo 90 Categorías y condiciones*), como la

categoría apropiada en función de las disposiciones del planeamiento vigente y las características poblacionales del entorno.

Acompañando a éste, para la franja específicamente peatonal, igualmente según el Artículo 90 Categorías y condiciones de las normas urbanísticas del plan, se opta por el tipo Áreas peatonales y Plazas (ELAP), que se define como:

*7.- Áreas peatonales y Plazas (ELAP). Son espacios libres de uso público de superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). Estarán pavimentadas al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.*

Estas estrategias de ordenación se enmarcan en los objetivos y criterios de ordenación específicos de la modificación menor como:

1. Asignación de usos a las parcelas del ámbito de la unidad de actuación considerando las concretas necesidades de esta zona urbana y su entorno.
2. La recuperación funcional y paisajística de suelo urbano de la Unidad de Actuación LC18.

### 1.5 VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Expuestas las diferentes alternativas de ordenación para el Ámbito de la Modificación Menor y su viabilidad técnica, urbanísticamente hablando, se procede a explicar los diferentes motivos de la elección de la alternativa seleccionada: **la Alternativa 2**. Por lo que, siendo los objetivos los indicados en el apartado de “OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR” del presente documento, a continuación, se valora la adaptación o desarrollo de cada uno de ellos por cada una de las alternativas:

OBJETIVOS	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Asignación de usos a las parcelas considerando las concretas necesidades de esta zona urbana y su entorno.	Deficiente	Deficiente	Excelente

Recuperación funcional y paisajística del ámbito de suelo urbano de la Unidad de Actuación LC-18.	Nula	Buena	Excelente
---	------	-------	-----------

**Cuadro de comparación y valoración de alternativas de ordenación para el Ámbito de la Modificación Menor**

**1. Asignación de usos a las parcelas considerando las concretas necesidades de esta zona urbana y su entorno.**

Con respecto a la adaptación de los usos considerando las concretas necesidades de esta zona urbana y su entorno, la Alternativa 0 se considera deficiente, pues la afectación con una pieza dotacional al grupo de viviendas preexistentes demuestra ser una de las razones principales de la falta de desarrollo de esta unidad de actuación inserta en un espacio urbano consolidado y plenamente urbanizado.

La Alternativa 1, por su parte, propone una ordenación del ámbito absorbiendo las viviendas preexistentes en detrimento de pieza dotacional, lo que salva el principal escollo con el que se identifica la falta de desarrollo del ámbito. No introduce nuevos usos y no aborda el efecto de la pérdida de funcionalidad de la pieza dotacional, además de dejar un suelo de espacios libres poco aprovechable y conveniente en base a la naturaleza de su uso. Con respecto a las viviendas preexistentes, se limita a reconocer el aprovechamiento materializado, pero no introduce incentivos para su renovación y mejor adaptación al espacio urbano. Con respecto a las viviendas preexistentes, se limita a reconocer el aprovechamiento materializado, pero no introduce incentivos para su renovación y mejor adaptación al espacio urbano.

La Alternativa 2 introduce el uso de espacio libre, además de variar el sistema viario con un nuevo trazado e introducción de un tramo de calle peatonal, lo que representa una mejora de la funcionalidad del espacio en torno a la pieza dotacional. Introduce parámetros urbanísticos en la pieza de edificaciones preexistentes para propiciar su renovación y adaptación a los parámetros característicos de las edificaciones del entorno.

**2. Recuperación funcional y paisajística del ámbito de suelo urbano de la Unidad de Actuación LC-18.**

Con respecto a la recuperación funcional y paisajística del ámbito de suelo urbanizado delimitado por la Modificación Menor, con la Alternativa 0 se constata una incapacidad a medio plazo de responder a estos fines, es decir, no es esperable en el medio plazo que

las condiciones sociales y económicas propicien la implantación de la ordenación urbanística.

Por lo que se refiere a la Alternativa 1, se estima que es adecuada para este objetivo, pues es esperable la implantación del uso previsto a corto plazo, lo que mejorará las condiciones medioambientales de este espacio, especialmente desaparecerían los impactos paisajísticos detectados en este espacio y hacia su entorno, incorporando los suelos a la ciudad y mejorando así su funcionalidad.

Por último, la Alternativa 2, puede decirse que cuenta con los mismos argumentos a favor de la alternativa anterior, con tres puntos de mejora, el primero, cumple mejor los requisitos de compatibilidad y mixtura de usos y, por tanto, mayores exigencias de funcionalidad. En segundo lugar, da a la pieza de edificaciones preexistentes unos parámetros urbanísticos acordes con el entorno, propiciando la renovación y adaptación funcional de esta pieza residencial. Por último, esta alternativa mejora sustancialmente la movilidad en el ámbito con los cambios en el sistema viario y la introducción de un tramo peatonal.

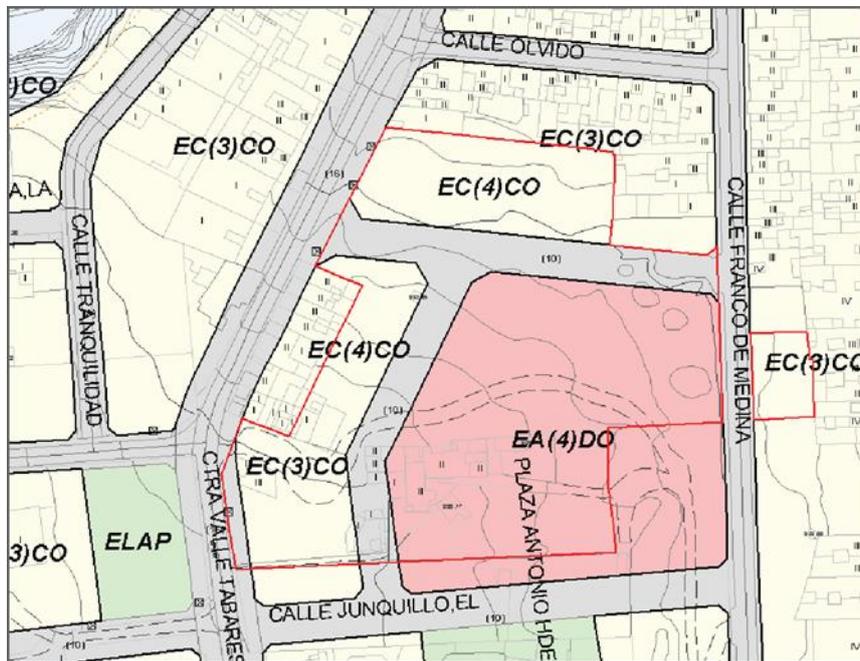
En definitiva, el ámbito material de esta modificación menor se ciñe en exclusiva a las determinaciones de ordenación gráfica, operando, por un lado, las recalificaciones ya señaladas y, por otro lado, la recategorización de una pieza de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado según se detalla en el plano n.º 11 Nueva UALC-18 – Recintos externos, habida cuenta de que dicha parcela, ubicada al otro lado de la calle Franco de Medina, cumple con los parámetros propios del suelo urbano consolidado, sin que sea procedente su permanencia en la unidad (art. 47.1.a. LSENPC).

#### 1.6 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.

Tomando en cuenta los antecedentes señalados, se entiende que la reordenación de esta UA debe pasar por mantener en lo posible las viviendas preexistentes, tanto en atención a los intereses de las personas que ocupan estas viviendas, como en atención a la futura gestión urbanística por la propiedad del suelo, pero con el límite del respeto a los intereses generales, la memoria, arraigo y cotidianidad actual del barrio, representados aquí por el desarrollo equilibrado y sostenible de la UA LC-18 en términos de inclusión, derecho a la vivienda de colectivos vulnerables, necesidades dotacionales y espacios libres de la propia UA LC-18 y de su entorno, procurando, en última instancia, una integración lo más justa e inclusiva posible de estas viviendas en la trama urbana.

Por otro lado, se advierte que la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación del planeamiento vigente no cumple con los estándares de suelo urbano no consolidado establecidos en el artículo 138 de la LSENPC, pues no cuenta con una reserva mínima de 20 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos por cada 100 metros

cuadros de edificación, como se comprueba en el siguiente plano de la ordenación vigente para el ámbito:



Cabe destacar que no nos encontramos en los supuestos previstos en la Disposición Adicional quinta del DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en tanto que el ámbito supera la superficie máxima de 5.000m<sup>2</sup> establecida como condición en el apartado 1.º de aquella.

Por otro lado, la modificación menor planteada no reclasifica suelo, no ordena suelo urbano consolidado, no afecta a conjuntos históricos ni a zonas verdes o espacios libres. Es más, a este último respecto, la modificación menor implica la creación **de nuevos espacios libres** para cumplir con los estándares del suelo urbano no consolidado del artículo 138 de la LSENPC. Por lo tanto, con la modificación no se traspasarían los límites de la potestad de modificación establecidos en los artículos 139 y 166 de la LSENPC y en el artículo 57 del RPC.

Bajo estos parámetros se plantea esta modificación menor del PGO de San Cristóbal de La Laguna, de forma que son los objetivos de la nueva ordenación:

1º.- Mantener en la mayor medida posible las viviendas preexistentes, reduciendo las demoliciones y consiguientes realojos al mínimo imprescindible.

2º.- Integrar las viviendas preexistentes en la trama urbana de una forma lo más equilibrada y coherente, favoreciendo la diversidad de usos, la movilidad cotidiana, la mejora de la percepción de seguridad por las viandantes, entre otras

cualidades necesarias en el entorno. Conservándolas en la medida de lo posible en términos urbanísticos.

3º.-Facilitar, en lo posible, el desarrollo inmediato de suelo de la UA LC-18, liberando aquel que reúna todas las características exigibles para su recategorización como *suelo urbano consolidado*.

4º.-Asegurar que la UA LC-18 en su nueva ordenación configure espacios seguros, diversos e inclusivos aplicando los principios de la interseccionalidad de género.

5º.-Cumplir con los estándares legales en suelo urbano no consolidado del artículo 138 de la LSENPC.

A través de la plasmación de todos estos objetivos en la nueva ordenación de la UA LC-18 se espera, en última instancia, desbloquear la presentación de iniciativas de gestión y propiciar así el efectivo desarrollo sostenible de esta parte de la ciudad.

En especial, la alternativa de ordenación objeto de esta modificación responde al principio de desarrollo territorial y urbano sostenibles en cumplimiento de uno de los principios rectores de la ordenación urbanística, establecido tanto a nivel estatal (art. 3 RDL 7/2015), como a nivel autonómico (arts. 3, 5.2.b, 81.1, 82.a y 82.d LSENPC). Asimismo, la modificación responde al criterio establecido en el artículo 82 g) de la LSENPC: “La contención de la extensión urbana y el fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo”.

Más concretamente, se favorece la consecución de los objetivos de desarrollo sostenible en relación con las *ciudades y comunidades sostenibles* (ODS 11 Agenda 2030), *evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente* (Objetivo Estratégico 2 Agenda Urbana Española) y *gestión integrada del territorio* (Prioridad de actuación 4.6 Agenda Canaria 2030).

En esta línea, es objetivo de esta *Modificación Menor*:

- El logro de una solución singular que resulte más competitiva y eficiente en el uso del medio urbano que la actual.
- Diseño de una nueva ordenación encaminada a la rehabilitación de este espacio o recurso degradado.
- El uso eficiente y la reducción del consumo del recurso natural suelo.
- Utilización racional del recurso natural suelo, de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico, y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, etc., a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.
- La correcta planificación y el uso racional y sostenible de este espacio urbano para mejorar las condiciones de vida en este núcleo de población.

- El desarrollo de un núcleo de población más compacto, complejo y atractivo, en el 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.

Por tanto, la propuesta de modificación menor de la UA LC-18 no busca otra cosa que ponderar y congeniar, en la mejor manera posible, todos los intereses en juego, de una forma razonable y con el fin último de hacer posible el desarrollo de esta parte de nuestra ciudad.

### 1.7 MARCO LEGAL: JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

Teniendo en cuenta la consideración de modificación menor del actual PGO de este documento, es de aplicación el siguiente marco legal:

- 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 nº 261, de 31/10/2015).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOE nº 216, de 8/9/2017).
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y Recursos Naturales (BOC nº 2, de 5/1/2015): DA 7ª 9ª y 10ª.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296, de 11/12/2013).
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (BOC nº 5, de 9/1/2019).
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (BOC nº 5, de 9/1/2019).

La vigente LSENPC distingue entre *causas de modificación sustancial* y *causas de modificación menor*. Para delimitar el ámbito de cada una de ellas, en primer lugar, enumera en su art. 163 un listado exhaustivo de supuestos que en cualquier caso tendrán la consideración de modificación sustancial:

- 1) *Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:*
  - a) *La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
  - b) *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.*

- c) *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.*

En segundo lugar, por excepción de los supuestos anteriores, la LSENPC define en su art. 164 las modificaciones menores como *cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior*. Así mismo, en su apartado segundo precisa su ámbito estableciendo que *las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo*.

Pues bien, el ámbito territorial de esta modificación se ciñe exclusivamente a la superficie actual del UA LC-18. Además, la plasmación de los objetivos de la planificación no requiere que se operen reclasificaciones de suelo, que se alteren elementos estructurales, la creación de sistemas generales, ni conlleva un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio, pues con la modificación se realizan ajustes puramente gráficos, sin crear nuevas piezas de suelo urbanizado no previstas en el plan vigente.

La edificabilidad planteada por el planeamiento vigente para el ámbito de la unidad de actuación es de 1,19. La edificabilidad resultante de la ordenación propuesta al objeto de la presente modificación menor de planeamiento es de 1,13. Por tanto, con esta modificación propuesta de planeamiento, no se incrementa la edificabilidad de la unidad de actuación, más bien se disminuye.

En definitiva, no puede decirse que estemos en alguno de los supuestos en los quepa calificar esta modificación como sustancial según el art. 163. Estamos pues, ante un supuesto de modificación menor del PGO de San Cristóbal de La Laguna, previsto en el art 164 de la LSENPC.

## **2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA NUEVA ORDENACIÓN.**

En relación con lo dispuesto en los artículos 136 y 137 de la LSENPC, las determinaciones objeto de esta modificación no afectan a la ordenación estructural, suponiendo únicamente ajustes gráficos para viabilizar la ejecución de la unidad, pero sin alterar ninguna otra determinación del plan.

En primer lugar, la propuesta de ordenación expuesta contempla la continuidad entre la UA LC-18 y la UA LC-19, en concreto la que atañe al viario ejecutado y a la pieza Dotacional – Docente resultante.

En el estudio de la propuesta de ordenación, con el objeto de viabilizar el desarrollo de la unidad de actuación minimizando las afecciones detectadas (fundamentalmente, desalojo, expropiación y demolición de viviendas), se ha valorado la organización y trazado de viario y piezas bajo criterios de conectividad, inclusión, minimización del impacto de género y continuidad las movilidades cotidianas, así como los criterios técnicos del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna. Fundamentalmente, se ha procurado generar piezas continuas e independientes en la determinación de sus usos.

Igualmente, como criterio de ordenación, se ha optado por la distribución de usos en áreas y en recintos homogéneos y relacionados entre sí, asumiendo la organización viaria en continuidad con la del planeamiento vigente, que condiciona la movilidad del recinto. Este reparto separativo, permite la interrelación de las áreas propuestas, debido a la disposición y el tamaño de las mismas, y de esta manera se favorece la integración de la trama rural preexistente con la trama urbana instalada en parte del perímetro de la UA LC-19.

Queda reflejada en la documentación gráfica que acompaña la presente modificación menor la ordenación propuesta concreta.

A consecuencia del estudio de la realidad física del ámbito de actuación mediante levantamiento topográfico del perímetro de la unidad, dado que las diferencias residen básicamente en pequeños movimientos del frente edificado, fruto del proceso lógico de generación de la planimetría fotogramétrica, se concluye que las diferencias no son sustanciales en cuanto a la ordenación y se toma la planimetría fotogramétrica como referencia.

Cabe destacar como aspecto determinante el contacto entre la edificación existente y las futuras edificaciones fruto del desarrollo de la unidad, fundamentalmente en cuanto al número de plantas, el cual ha sido objeto de especial estudio procurando viabilizar el desarrollo económico de la unidad y, a la vez, procurar una continuidad de la tipología edificatoria y paisaje urbano que no entre en conflicto con los volúmenes construidos preexistentes.

Manteniendo las edificaciones preexistentes dentro del suelo Dotacional – Docente, se redelimita la unidad de actuación buscando un mayor equilibrio de superficies privativas y de cesión, y en cumplimiento de los estándares urbanísticos, dejando fuera de la unidad el suelo que ya cumple con las características de *Suelo Urbano Consolidado*. Con esta nueva delimitación se cumplen los ratios de estándares urbanísticos exigidos por la LSENPC además de integrar nuevos criterios de equilibrio en el suelo de cesión sobre la incorporación de Espacios Libres. Se toma de referencia la ordenación precedente establecida por el planeamiento vigente, en cuanto a la delimitación de recintos, tipología edificatoria y un número de plantas a desarrollar.

En la nueva delimitación de la unidad de actuación LC18, quedan, por tanto, cuatro recintos de suelo de destino privativo residencial, uno de ellos comprendiendo el conjunto de viviendas existentes, anteriormente afectadas como suelo de cesión con uso Dotacional, con una superficie total de suelo de 3.579,78 m<sup>2</sup>., y una superficie edificable máxima de 11.239,34 m<sup>2</sup>.; un recinto de destino público, en el que se materializan la cesión de suelo para dotaciones y espacios libres que garantice los estándares urbanísticos establecidos por Ley con suelo dotacional (EA(4)DO), con una superficie de suelo de 2.098,78 m<sup>2</sup>., y suelo de espacios libres ELPD y ELAP, en su definición según planeamiento vigente, con una superficie total de 2.550,40 m<sup>2</sup>.; y, por último, suelo destinado a viario que contendrá: itinerario peatonal, arbolado y calzada, en continuidad y conectado con la trama peatonal y rodada existente, del ancho establecido para la disposición de calzada, aceras y arbolado, con una superficie de suelo de 1567,3 m<sup>2</sup>.

Respecto a la ordenación, en situación singular queda la delimitación del recinto 3 sobre el que pesa la conservación de las viviendas existentes, objeto fundamental de la presente modificación menor. En ella se ha tenido en consideración tanto la configuración actual de la edificación, así como la renovación futura de ésta, en coherencia con el buen desarrollo de la edificación. En detalle, la delimitación del recinto 3 se ha alineado al nuevo vial propuesto en su lado Oeste; en su lado Norte, se han alineado los recintos colindantes (Recinto 3 y recinto ELPD) a la medianera existente que conforma la edificación; en su lado Este, se ha trazado una línea paralela a la edificación existente a 3 m. de distancia; y en su lado Sur, se ha trazado una línea paralela a la edificación existente a 3 m. de distancia y se ha prolongado ésta hasta su encuentro con la anterior alineación Este. Igualmente, el recinto 4 se ha trazado tomando de referencia la edificación existente a mantener, criterio de base de la presente modificación menor de planeamiento, y, además de resolver la ordenación viaria, se han tomado de referencia la alineación de la edificación colindante (externa al perímetro de la unidad) existente en el lado Sur de la unidad.

De acuerdo con los criterios municipales transmitidos en el desarrollo de esta propuesta de modificación, se ha variado el trazado viario, en concreto en el vial que transcurre de Norte a Sur. En continuidad con la trama urbana colindante a la unidad de actuación y en base al esquema funcional previsto en el planeamiento vigente, se ha optado en la presente propuesta por derivar dicho vial Norte-Sur hacia la Carretera Valle Tabares entre los recintos 2 y 4 propuestos. A consecuencia de este trazado se dispone una vía peatonal a lo largo del recinto 2 formando parte del recinto de espacios libres de la unidad. Dadas las dimensiones de este recinto privativo, el acceso rodado a los aparcamientos en la edificación se garantiza por los extremos a Norte y Sur.

Se recogen en la presente reordenación los estándares en suelo urbano no consolidado, según el artículo 138 sobre Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de la LSENPC. Al respecto se considera:

- Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea.
- Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo.
- 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.
- Una previsión de al menos, una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda, en planta sótano de cada edificación de vivienda colectiva.
- En relación con el número de habitantes contemplados en la presente reordenación de la unidad de actuación, nueva LC-18, en consideración de la tipología edificatoria contemplada (Edificación Cerrada), se estima superficie construida media para viviendas de cien metros cuadrados construidos por vivienda (100 m<sup>2</sup>. construidos/vivienda), repartidas a partes iguales entre viviendas de dos y tres dormitorios, y en consideración de repercusión de zonas comunes. En base a la superficie máxima edificable bruta resultante y a la superficie de suelo de la unidad de actuación, resulta una cantidad de 295 habitantes por hectárea.

La edificabilidad bruta resultante es de uno coma trece metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (1,13 m<sup>2</sup>.c/m<sup>2</sup>.s).

En base a la superficie máxima edificable se dispone una superficie de reserva de 4.646,91 m<sup>2</sup>. de suelo destinado a espacios libres públicos y dotaciones, superior a los 4.495,73 m<sup>2</sup>. derivado estrictamente del cálculo del estándar. De esa superficie, más del 50%, concretamente 2.550,42 m<sup>2</sup>., corresponde a espacios libres públicos, estableciendo en este caso las categorías de espacios libres *Parque deportivo* (ELPD) y *Áreas Peatonales y Plazas* (ELAP), según las características del artículo 90 de la Normativa Urbanística del Plan (PGO La Laguna –Octubre 2004), la que se ajusta a los criterios municipales transmitidos en el trascurso de la consulta de la presente modificación menor.

En relación con la colindancia de la unidad de actuación con la Carretera TF-131 Valle Tabares, se respetan las servidumbres, afecciones y límites de la edificación a las que está sujeta en base a la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias y su desarrollo reglamentario mediante el Decreto 131/1995, 11 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

En cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento fuera de la red viaria, la configuración de los recintos destinados a uso residencial garantiza el buen desarrollo de sótanos de aparcamientos que puedan albergar las plazas de aparcamiento requeridas. En ningún caso las plazas de aparcamiento ocuparán suelo destinado a Espacios Libres.

La presente modificación menor asume completamente las determinaciones sobre los usos y condiciones de la edificación del plan en el que se inserta.

Se adjuntan como anexo al presente documento tablas justificativas del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

Se adjunta, como anexo al presente documento, la ficha, que incluye Tabla de recintos, superficies y aprovechamientos y Plano de ordenación de la unidad de actuación resultante, denominada Nueva LC18.

Es preciso distinguir aquí entre dos dimensiones de la modificación menor que se pretende, pues, por un lado, se materializarán, mediante la técnica recalificadora, cambios de uso en ciertas porciones de suelo y, por otro lado, se variará el ámbito de la unidad de actuación, lo que llevará consigo una recategorización del suelo que se extraiga de la actual unidad de actuación, pero sin alterar su calificación urbanística vigente. Es decir, en el primer caso se alterará el uso y destino del suelo, mientras que en el segundo caso únicamente se modifican las reglas de gestión y ejecución de la ordenación.

Esta distinción resulta clave en sede de evaluación ambiental estratégica, pues la variación puramente de las determinaciones gestión y ejecución (variación del ámbito de la unidad de actuación), sin alteración del uso o destino previsto del suelo (ordenación pormenorizada), lo único que altera son las reglas de la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados durante la gestión y ejecución de la ordenación, pero ello no implica cambios materiales en relación con la vigente ordenación a implantar finalmente sobre el suelo que resulten susceptibles de ser evaluados medioambientalmente. Es decir, no es el procedimiento de gestión y ejecución de la ordenación el que tiene efectos medioambientales susceptibles de ser evaluados, pues se trata de una regulación de aspectos puramente económicos (reglas de equidistribución).

La recalificación o modificación de usos previstos en la ordenación pormenorizada, por el contrario, sí implica cambios materiales susceptibles de ser evaluados ambientalmente, pues se relacionan con el consumo del recurso natural suelo, así como con los usos, actividades, vida cotidiana, construcciones e instalaciones a implantar finalmente sobre el mismo.

Pues bien, en relación con las recalificaciones, la ordenación vigente prevé una pieza de dotacional docente, de 2.098,78 m<sup>2</sup> de superficie y tipología edificatoria EA(4)DO. En el interior de esta pieza se encuentran el conjunto de edificaciones consolidadas, por lo que se prevé la recalificación de una superficie de 617,67 m<sup>2</sup>. a uso residencial en tipología edificatoria EC(2)CO. Por otro lado, sobre la misma pieza de dotacional docente se prevé también la recalificación de 2.550,42 m<sup>2</sup> para uso de espacios libres en la categoría de libres Parque deportivo (ELPD) y Áreas Peatonales y Plazas (ELAP).

Por tanto, el ámbito material de esta modificación menor se ciñe en exclusiva a las determinaciones de ordenación gráfica, operando, por un lado, las dos recalificaciones ya señaladas y, por otro lado, la recategorización de cuatro piezas de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado según se detalla en el plano n.º 11 Nueva UA LC-18 – Recintos externos, lo que tiene a su vez el efecto de conformar un nuevo límite de la UA LC-18.

Se alteran de esta manera las determinaciones gráficas contenidas en los planos:

- PLANO Nº 15 TF09C: E1 - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.
- PLANO Nº 53: P2- GESTIÓN Y PLANEAMIENTO REMITIDO.
- PLANO Nº 53: P1- CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN.

El resto de las determinaciones de esta modificación menor, se ciñen a recoger en una ficha los parámetros técnico-urbanísticos de la nueva ordenación pormenorizada, derivados directamente de las modificaciones en las determinaciones gráficas que se indicaron.

En consecuencia, siguiendo el esquema previsto en los artículos 136 y 137 de la LSENPC, las determinaciones de ordenación que se están modificando son:

- De ordenación urbanística estructural:
  - a) La categorización del suelo.
  - b) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado.
- De ordenación urbanística pormenorizada:
  - a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.
  - b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.
  - c) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
  - d) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.
  - e) La determinación del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, que no podrán diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general.
  - h) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

**En San Cristóbal de La Laguna, a 25 de marzo de 2025.**

Firmado: (Guzmán Abreu Acosta, abogado/José J. Aguilar Ramos, arquitecto).

### 3. ANEXOS

### 3.1 FICHA (TABLA Y PLANO) – U.A. LC18 (PGO LA LAGUNA – OCTUBRE 2004).

## UNIDAD DE ACTUACIÓN

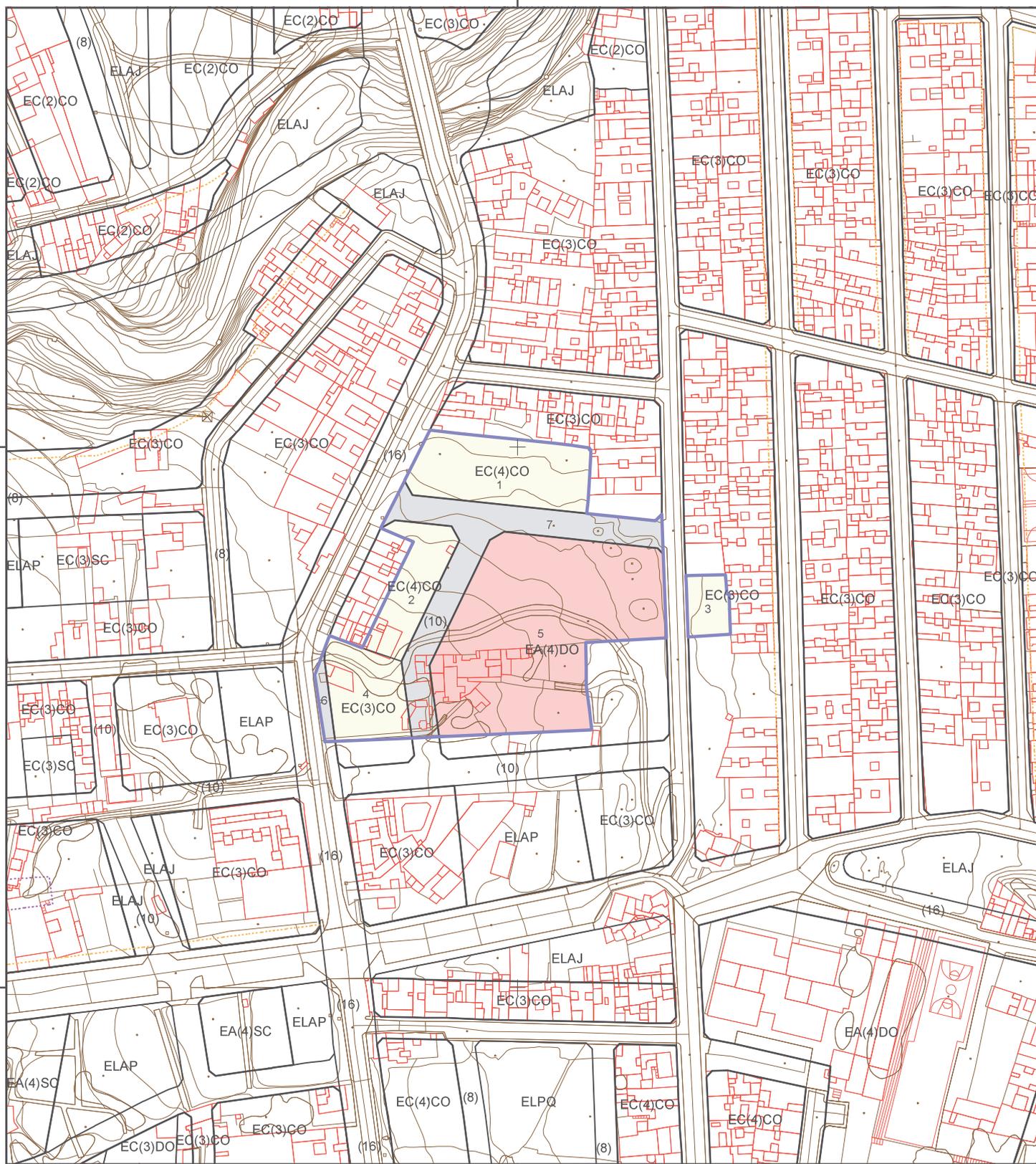
## LC18 antes LC18

RECINTO	ZONA	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
1	EC(4)CO	1573	3.6	5663
2	EC(4)CO	855	3.6	3078
3	EC(3)CO	344	2.7	929
4	EC(3)CO	953	2.7	2573
<b>TOTAL PRIVADO</b>		<b>3725</b>		<b>12243</b>
5	EA(4)DO	4644		
6	SGRV-9	124		
7	VIARIO	1870		
<b>TOTAL PÚBLICO</b>		<b>6638</b>		
<b>TOTAL U.A.</b>		<b>10363</b>	<b>1.19</b>	<b>12243</b>

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PRIVADO

OBSERVACIONES



PLANO

# UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18 antes LC18

ESCALA  
**1:2000**

HOJA 1:2000  
**53**

EQUIPO REDACTOR  
Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna  
ÁREA DE PLANES DE ORDENACIÓN

FECHA  
**OCTUBRE  
2004**

### 3.2 TABLAS JUSTIFICATIVAS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

**BORRADOR**

DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18

Anexo 2. Tablas justificativas del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

Alternativa 1 - UA LC18						SUNC		
CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
Superficie Total:			10.023,67 m <sup>2</sup> s			Uso Global		Residencial
Superficie Edificable Máxima			10.582,70 m <sup>2</sup> c		Sistema de Ejecución		Privado	
Coeficiente de Edificabilidad		Densidad		Viviendas			Aprov. Medio (udas/m <sup>2</sup> s)	
		Viv./Ha.	Hab./Ha.	Total	Libres	VP		
1,06	m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .s	104,75	314				-	
USO					Superficie de Suelo (m <sup>2</sup> .s)	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> .c)	Aprov. (udas)	
Residencial en Edificación Cerrada. Colectiva					3.536,37	10.582,70	-	
10% Cesión Obligatoria						1.058,27	-	
Sistema Local de Espacios Libres					2.167,33			
Sistema Local de Dotaciones					2.140,45			
Sistema Local de Equipamientos					-			
<b>TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>					<b>4.307,78</b>			
CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA LOS S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS,								
Edificabilidad de la UA		10.582,70 m <sup>2</sup> .c						
Reserva Legal		4.233,08 m <sup>2</sup> .s						

PARCELA	SUPERFICIE	PLANTAS	M <sup>2</sup> C
R.1	1.491,33	3,6	5.368,79
R.2	809,58	2,7	2.185,87
R.3	341,89	1,8	615,40
R.4	893,57	2,7	2.412,64
			3.536,37
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA:</b>			<b>10.582,70</b>

Justificación del artículo 137.1.B de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias

<b>Alternativa 1 LC18 - APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO (udas./m<sup>2</sup>s)</b>			
Superficie de la UA LC-18 (m <sup>2</sup> .s)		10.023,67	
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> .c)		10.582,70	
Edificabilidad relativa (m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .s)		1,06	
		C(u).- Coeficiente de Uso	C(s).- Coeficiente de zona o Sector
Uso Característico	EC(4)CO, EC(3)CO, EC(2)CO	1,00	1,00
		10.582,70	udas.
<b>TOTAL</b>		<b>10.582,70</b>	<b>udas.</b>
Aprovechamiento medio		1,06	udas./m <sup>2</sup> .s
Aprovechamiento lucrativo 90%		9.524,43	udas.
Aprovechamiento 10% de Cesión obligatoria		1.058,27	udas.

AUH	UA	ESTADO GESTION MAYO2020	Superficie	Total Edificabilidad	Edificabilidad Media	Tipología	Nº. Viviendas	C(u)	C(s)	Aprovechamiento (udas)	Aprovechamiento medio	
LC4			6.587	5.554	0,84	EC(3)CO	56	1	1	5.554,00	0,84	
LC5			4.306	5.276	1,23	EC(2)CO	53	1	1	5.276,00	1,23	
LC6			7.005	5.214	0,74	EC(2)IN	-	0,61	1,0	3.180,54	0,45	
LC7			8.806	9.194	1,04	EC(2)CO	92	1	1	9.194,00	1,04	
LC8			4.769	4.646	0,97	EC(2)CO	46	1	1	4.646,00	0,97	
LC9			16.753	16.287	0,97	EC(2)CO	163	1	1	16.287,00	0,97	
LC10			21.471	23.582,00	1,10	EC(3)CO	236	1	1	23.582,00	1,10	
LC11			23.580	22.433,00	0,95	EC(3)CO, EC(4)CO	234	1	1	22.433,00	0,95	
LC12			9.691	11.507,00	1,19	EC(3)CO	115	1	1	11.507,00	1,19	
LC13			3.466	4.298,00	1,24	EC(3)CO	43	1	1	4.298,00	1,24	
LC14			3.033	4.366,00	1,44	EC(3)CO	44	1	1	4.366,00	1,44	
LC15			4.590	7.536,00	1,64	EC(3)CO	75	1	1	7.536,00	1,64	
LC16			26.680	8.813,00	0,33	EC(2)CO, EC(2A)CO	88	1	1	8.813,00	0,33	
LC17			28.777	10.608,00	0,37	EAA(2)UF EC(4)CO, EC(3)CO,	71	1,40	1,0	14.851,20	0,52	
LC-V	LC18		10.363	12.243,00	1,18	EC(2)CO	122	1,00	1,00	12.243,00	1,18	
LC-V	LC19		11.025	12.175,00	1,10	EC(3)CO, EC(4)CO	122	1	1	12.175,00	1,10	
LC-V	LC20	GESTIONADA	9.298	12.683,00	1,36	EC(4)CO	127	1	1	12.683,00	1,36	
LC-V	LC21	GESTIONADA	13.624	16.530,00	1,21	EC(3)CO, EC(5)CO	165	1	1	16.530,00	1,21	
	LC22		6.708	8.715,00	1,30	EC(2A)CO	87	1	1	8.715,00	1,30	
	LC23		2.076	2.295,00	1,11	EC(2A)CO	23	1	1	2.295,00	1,11	
	LC25		6.131	7.325,00	1,19	EC(4)CO	73	1	1	7.325,00	1,19	
	LC26		4.142	10.494,00	2,53	EC(4)CO	105	1	1	10.494,00	2,53	
	LC27		843	1.591,00	1,89	EC(4)CO	16	1	1	1.591,00	1,89	
	LC29		1.857	900,00	0,48	EC(4)CO	9	1	1	900,00	0,48	
			235.581,00							226.474,74	27,29	
										15%	10.851,91	1,31
										PROMEDIO	9.436,45	1,14
										-15%	8.020,98	0,97
										15%		1,11
s/. Artículo 29.5 LSENPC										APROVECHAMIENTO		0,961345324
										-15%		0,82

BORRADOR  
DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA  
UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18

Anexo 2. Tablas justificativas del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

Justificación del artículo 138.1.A.c) de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias

<b>Alternativa 1 UA LC18 - ESTÁNDARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE</b>				
<b>I. Parámetros urbanísticos</b>				
Superficie de la UA (m <sup>2</sup> s)				10.023,67
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)				10.582,70
Edificabilidad relativa (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)				1,06
Uso característico				Residencial
<b>II. Sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos.</b>				
	<b>LSENPC</b>			
Espacios Libres y Dotaciones 40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	%	Sup. parciales m <sup>2</sup> s	Superficies totales	
			m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c
<b>II.1.- Espacios libres y dotaciones de uso y dominio público</b>			<b>4.233,08</b>	
Sistema de Espacios Libres	50,3	2.167,33		
Dotación:	49,7	2.140,45		
<b>Total II.1</b>			<b>4.307,78</b>	
<b>II.2.- Equipamientos de uso público y dominio privado</b>				
Equipamiento	0,00	0,00		
<b>Total II.2</b>			<b>0,00</b>	
<b>TOTAL II</b>			<b>4.307,78</b>	
<b>III. Dotación de Aparcamientos</b>				
		<b>Unidades</b>		
Plazas de aparcamiento en la Red Viaria			44	
<b>Total III</b>			<b>44,00</b>	

**BORRADOR**

DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18

Anexo 2. Tablas justificativas del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

<b>Nueva UA LC18</b>						
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>						
<b>Superficie Total:</b>			<b>10.023,67 m<sup>2</sup>s</b>	<b>Uso Global</b>		<b>Residencial</b>
<b>Superficie Edificable Máxima</b>			<b>10.706,98 m<sup>2</sup>c</b>	<b>Sistema de Ejecución</b>		<b>Privado</b>
<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>	<b>Densidad</b>		<b>Total</b>	<b>Viviendas</b>		<b>Aprov. Medio (udas/m<sup>2</sup>s)</b>
	<b>Viv./Ha.</b>	<b>Hab./Ha.</b>		<b>Libres</b>	<b>VP</b>	
<b>1,07</b>	<b>m<sup>2</sup>.c/m<sup>2</sup>.s</b>	<b>106,75</b>	<b>320</b>			<b>-</b>
<b>USO</b>				<b>Superficie de Suelo (m<sup>2</sup>.s)</b>	<b>Superficie Edificable (m<sup>2</sup>.c)</b>	<b>Aprov. (udas)</b>
<b>Residencial en Edificación Cerrada. Colectiva</b>				<b>3.294,75</b>	<b>10.706,98</b>	<b>-</b>
<b>10% Cesión Obligatoria</b>					<b>1.070,70</b>	<b>-</b>
<b>Sistema Local de Espacios Libres</b>				<b>2.198,94</b>		
<b>Sistema Local de Dotaciones</b>				<b>2.159,44</b>		
<b>Sistema Local de Equipamientos</b>				<b>-</b>		
<b>TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>				<b>4.358,38</b>		
<b>CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA LOS S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS,</b>						
<b>Edificabilidad de la UA</b>		<b>10.706,98 m<sup>2</sup>.c</b>				
<b>Reserva Legal</b>		<b>4.282,79 m<sup>2</sup>.s</b>				

PARCELA	SUPERFICIE	PLANTAS	M <sup>2</sup> C
R.1	1.491,33	3,6	5.368,79
R.2	862,95	3,6	3.106,62
R.3	341,89	1,8	615,40
R.4	598,58	2,7	1.616,17
	3.294,75		
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA:</b>			<b>10.706,98</b>

Justificación del artículo 137.1.B de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias

<b>Nueva LC18 - APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO (udas./m<sup>2</sup>s)</b>			
Superficie de la UA LC-18 (m <sup>2</sup> .s)		10.023,67	
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> .c)		10.706,98	
Edificabilidad relativa (m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .s)		1,07	
		C(u) - Coeficiente de Uso	C(s) - Coeficiente de zona o Sector
Uso Característico	EC(4)CO, EC(3)CO, EC(2)CO	1,00	1,00
		10.706,98	udas.
<b>TOTAL</b>		<b>10.706,98</b>	<b>udas.</b>
Aprovechamiento medio		<b>1,07</b>	<b>udas./m<sup>2</sup>.s</b>
Aprovechamiento lucrativo 90%		9.636,28	udas.
Aprovechamiento 10% de Cesión obligatoria		1.070,70	udas.

AUH	UA	ESTADO GESTION	MAYO2020	Superficie	Total Edificabilidad	Edificabilidad Media	Tipología	Nº. Viviendas	C(u)	C(s)	Aprovechamiento (udas)	Aprovechamiento medio	
LC4				6.587	5.554	0,84	EC(3)CO	56	1	1	5.554,00	0,84	
LC5				4.306	5.276	1,23	EC(2)CO	53	1	1	5.276,00	1,23	
LC6				7.005	5.214	0,74	EC(2)IN	-	0,61	1,0	3.180,54	0,45	
LC7				8.806	9.194	1,04	EC(2)CO	92	1	1	9.194,00	1,04	
LC8				4.769	4.646	0,97	EC(2)CO	46	1	1	4.646,00	0,97	
LC9				16.753	16.287	0,97	EC(2)CO	163	1	1	16.287,00	0,97	
LC10				21.471	23.582,00	1,10	EC(3)CO	236	1	1	23.582,00	1,10	
LC11				23.580	22.433,00	0,95	EC(3)CO, EC(4)CO	234	1	1	22.433,00	0,95	
LC12				9.691	11.507,00	1,19	EC(3)CO	115	1	1	11.507,00	1,19	
LC13				3.466	4.298,00	1,24	EC(3)CO	43	1	1	4.298,00	1,24	
LC14				3.033	4.366,00	1,44	EC(3)CO	44	1	1	4.366,00	1,44	
LC15				4.590	7.536,00	1,64	EC(3)CO	75	1	1	7.536,00	1,64	
LC16				26.680	8.813,00	0,33	EC(2)CO, EC(2A)CO	88	1	1	8.813,00	0,33	
LC17				28.777	10.608,00	0,37	EAa(2)UF	71	1,40	1,0	14.851,20	0,52	
LC-V	LC18			10.363	12.243,00	1,18	EC(4)CO, EC(3)CO,	122	1,00	1,00	12.243,00	1,18	
LC-V	LC19			11.025	12.175,00	1,10	EC(3)CO, EC(4)CO	122	1	1	12.175,00	1,10	
LC-V	LC20	GESTIONADA		9.298	12.683,00	1,36	EC(4)CO	127	1	1	12.683,00	1,36	
LC-V	LC21	GESTIONADA		13.624	16.530,00	1,21	EC(3)CO, EC(5)CO	165	1	1	16.530,00	1,21	
	LC22			6.708	8.715,00	1,30	EC(2A)CO	87	1	1	8.715,00	1,30	
	LC23			2.076	2.295,00	1,11	EC(2A)CO	23	1	1	2.295,00	1,11	
	LC25			6.131	7.325,00	1,19	EC(4)CO	73	1	1	7.325,00	1,19	
	LC26			4.142	10.494,00	2,53	EC(4)CO	105	1	1	10.494,00	2,53	
	LC27			843	1.591,00	1,89	EC(4)CO	16	1	1	1.591,00	1,89	
	LC29			1.857	900,00	0,48	EC(4)CO	9	1	1	900,00	0,48	
				235.581,00							226.474,74	27,29	
											<b>15%</b>	<b>10.851,91</b>	<b>1,31</b>
											<b>PROMEDIO</b>	<b>9.436,45</b>	<b>1,14</b>
											<b>-15%</b>	<b>8.020,98</b>	<b>0,97</b>
											<b>15%</b>	<b>1.111</b>	<b>1,11</b>
s/. Artículo 29.5 LSENPC											<b>APROVECHAMIENTO</b>	<b>0,961345528</b>	<b>0,82</b>
											<b>-15%</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>

BORRADOR  
DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA  
UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18

Anexo 2. Tablas justificativas del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

Justificación del artículo 138.1.A.c) de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Nueva UA LC18 - ESTÁNDARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE				
<b>I. Parámetros urbanísticos</b>				
Superficie de la UA (m <sup>2</sup> s)				10.023,67
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)				10.706,98
Edificabilidad relativa (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)				1,07
Uso característico				Residencial
<b>II. Sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos.</b>				
	LSENPC			
Espacios Libres y Dotaciones 40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	%	Sup. parciales m <sup>2</sup> s	Superficies totales	
			m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c
<b>II.1.- Espacios libres y dotaciones de uso y dominio público</b>			<b>4.282,79</b>	
Sistema de Espacios Libres	54,9	2.550,42		
Dotación:	45,1	2.096,49		
<b>Total II.1</b>			<b>4.646,91</b>	
<b>II.2.- Equipamientos de uso público y dominio privado</b>				
Equipamiento	0,00	0,00		
<b>Total II.2</b>			<b>0,00</b>	
<b>TOTAL II</b>			<b>4.646,91</b>	
<b>III. Dotación de Aparcamientos</b>				
		Unidades		
Plazas de aparcamiento en la Red Viaria				47
<b>Total III</b>			<b>47,00</b>	

### 3.4 FICHA (TABLA Y PLANO) – NUEVA U.A. LC-18 (MODIFICACIÓN MENOR).

**BORRADOR**

DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18

Anexo 2. Tablas justificativas del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

<b>Nueva UA LC18</b>						
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>						
<b>Superficie Total:</b>			<b>10.023,67 m<sup>2</sup>s</b>	<b>Uso Global</b>		<b>Residencial</b>
<b>Superficie Edificable Máxima</b>			<b>10.706,98 m<sup>2</sup>c</b>	<b>Sistema de Ejecución</b>		<b>Privado</b>
Coeficiente de Edificabilidad	Densidad	Viviendas			Aprov. Medio (udas/m <sup>2</sup> s)	
		Viv./Ha.	Hab./Ha.	Total		Libres
1,07	m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .s	106,75	320			-
USO				Superficie de Suelo (m <sup>2</sup> .s)	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> .c)	Aprov. (udas)
Residencial en Edificación Cerrada. Colectiva				3.294,75	10.706,98	-
10% Cesión Obligatoria					1.070,70	-
Sistema Local de Espacios Libres				2.198,94		
Sistema Local de Dotaciones				2.159,44		
Sistema Local de Equipamientos				-		
<b>TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>				<b>4.358,38</b>		
<b>CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA LOS S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS,</b>						
<b>Edificabilidad de la UA</b>		10.706,98	m <sup>2</sup> .c			
<b>Reserva Legal</b>		4.282,79	m <sup>2</sup> .s			

PARCELA	SUPERFICIE	PLANTAS	M <sup>2</sup> C
R.1	1.491,33	3,6	5.368,79
R.2	862,95	3,6	3.106,62
R.3	341,89	1,8	615,40
R.4	598,58	2,7	1.616,17
	3.294,75		
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA:</b>			<b>10.706,98</b>



DOCUMENTO	<b>MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.</b>
SITUACIÓN	<b>Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna</b>
TÉCNICOS	<b>Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299</b> <b>José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.</b>

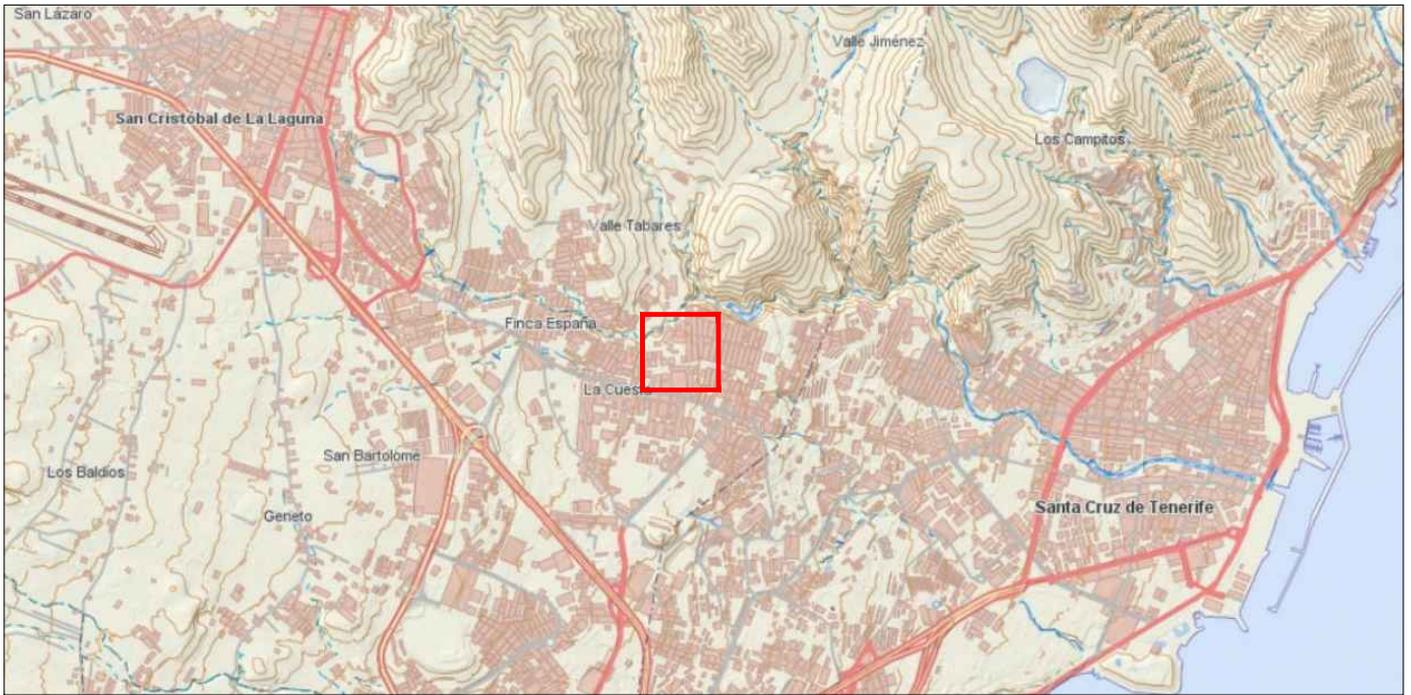
PLANO	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18</b> <b>ALTERNATIVA 2</b>
FECHA	<b>OCTUBRE 2024</b>
ESCALA	<b>1/1.000</b>

**09b**

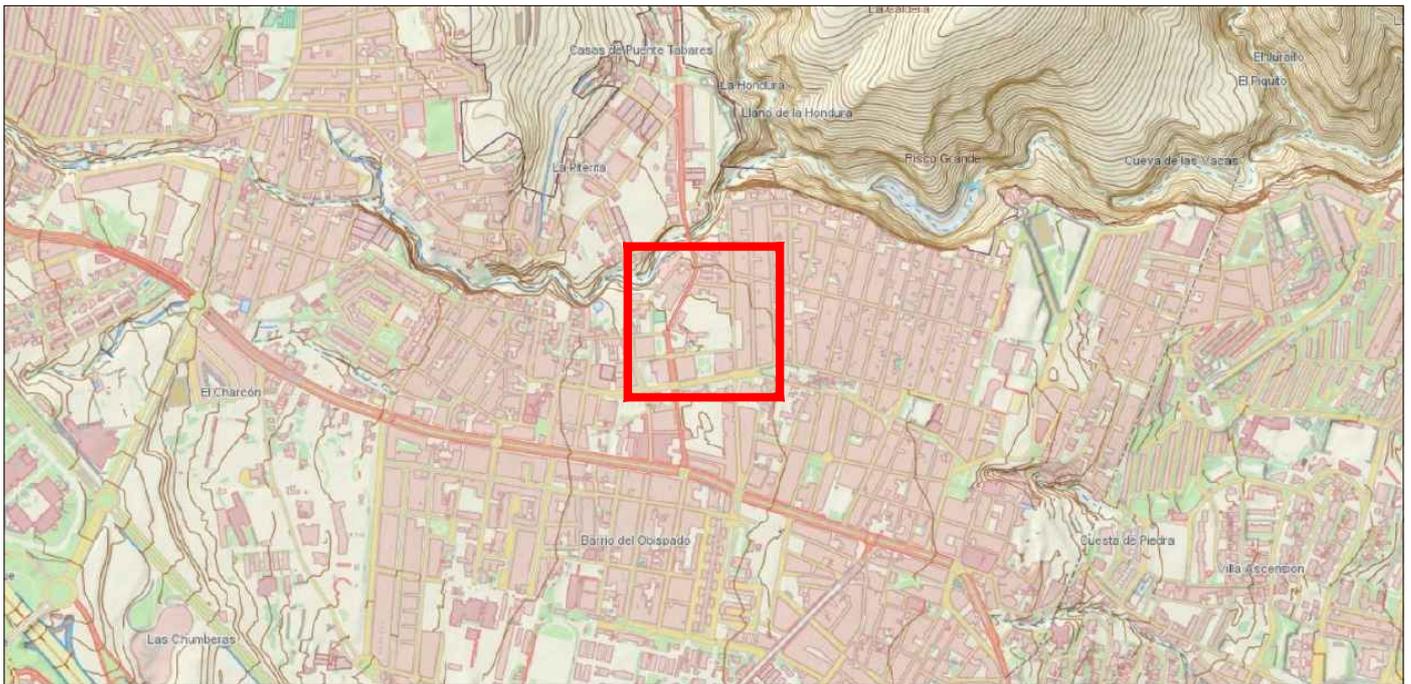
## DOCUMENTO N.º 2: PLANOS

## 1. ÍNDICE DE PLANOS

- 00 SITUACIÓN
- 01 PLANEAMIENTO VIGENTE (PGO Octubre 2004) E 1/2000
- 02 PLANEAMIENTO VIGENTE (PGO Octubre 2004) E 1/1000
- 03 LEVANTAMIENTO FOTOGRAMÉTRICO
- 04 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 05 FOTOGRAMÉTRICO + TOPOGRÁFICO
- 06 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO + CATASTRAL
- 07 FOTOGRAMÉTRICO + TOPOGRÁFICO + CATASTRAL
- 08 VOLÚMENES EDIFICADOS
- 09a ALTERNATIVA 1
- 09b ALTERNATIVA 2
- 10a NUEVA UA LC18 - DELIMITACIÓN
- 10B NUEVA UA LC18 - RECINTOS
- 11 NUEVA UA LC18 – RECINTOS EXTERNOS
- 12 NUEVA UA LC18 – SUPERFICIES
- 13 NUEVA UA LC18 – PROPIEDAD

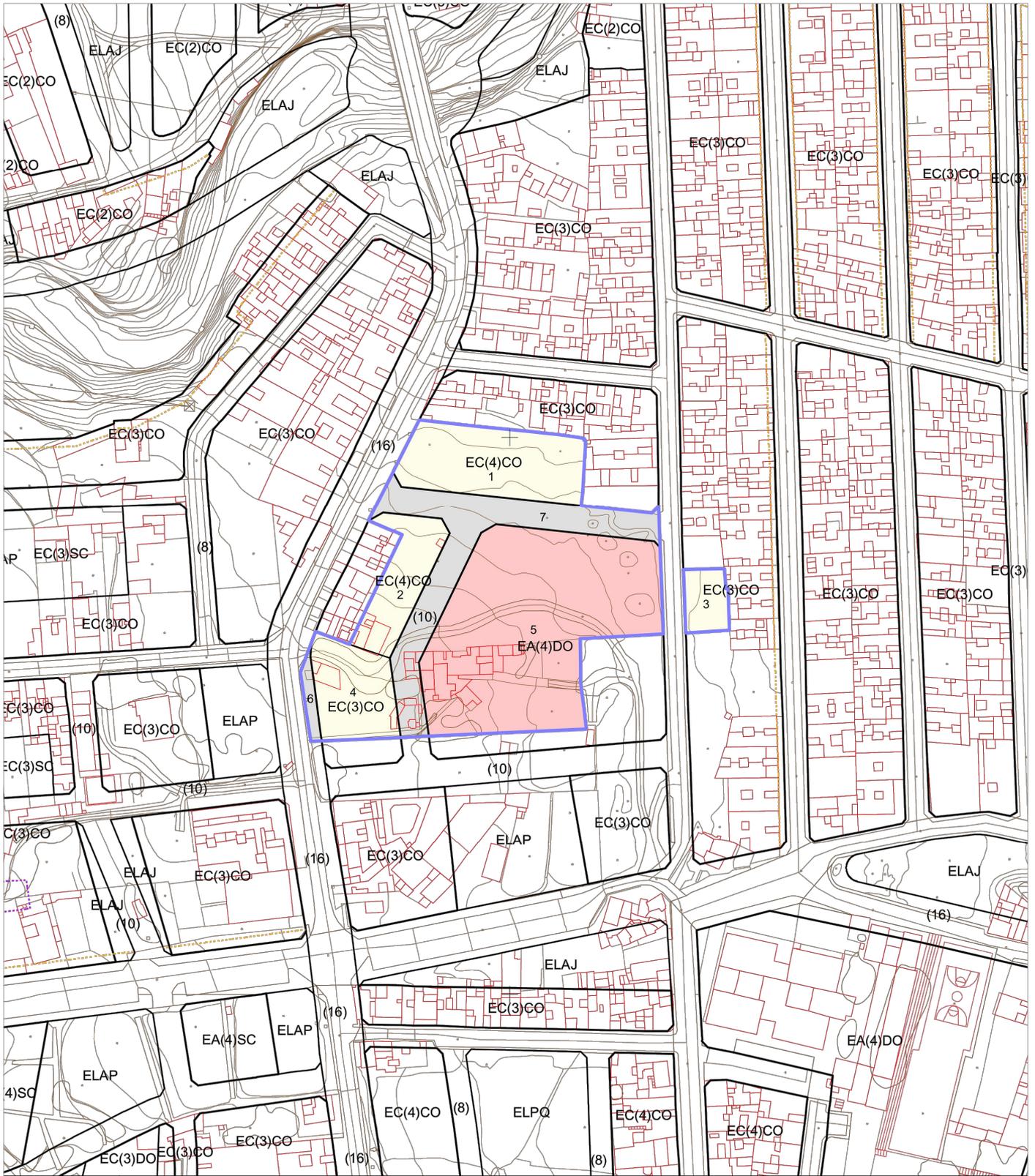


Mapa topográfico integrado. Infraestructura de Datos Espaciales del Canarias (IDECAN) – Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) – Gobierno de Canarias.



Mapa topográfico integrado. Infraestructura de Datos Espaciales del Canarias (IDECAN) – Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) – Gobierno de Canarias.

DOCUMENTO	<b>MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.</b>
SITUACIÓN	<b>Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna</b>
TÉCNICOS	<b>Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299</b> <b>José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.</b>
PLANO	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18</b> <b>Situación</b>
FECHA	<b>FEBRERO 2021</b>
ESCALA	-



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**

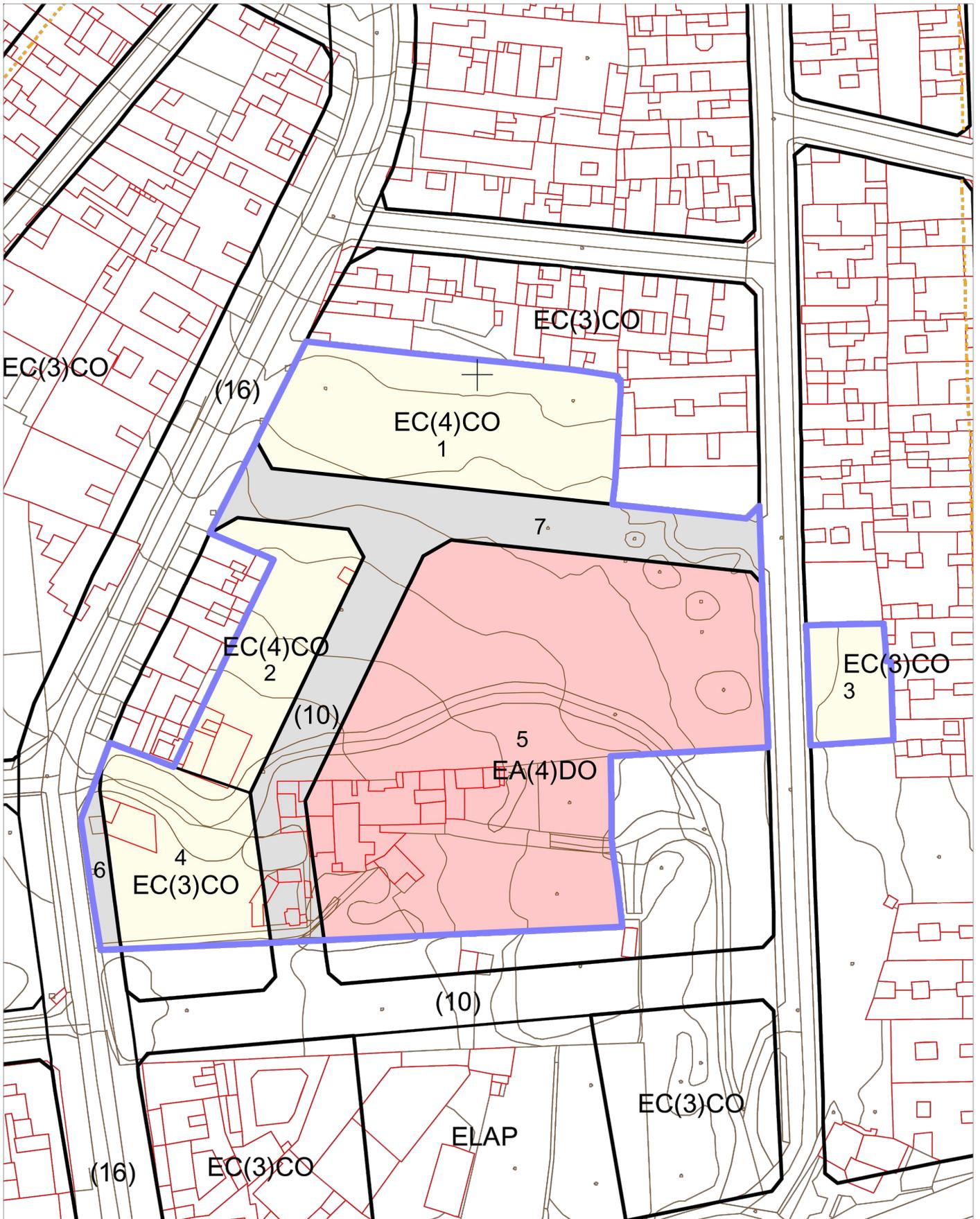
**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18  
Planeamiento vigente (PGO Octubre 2004)**

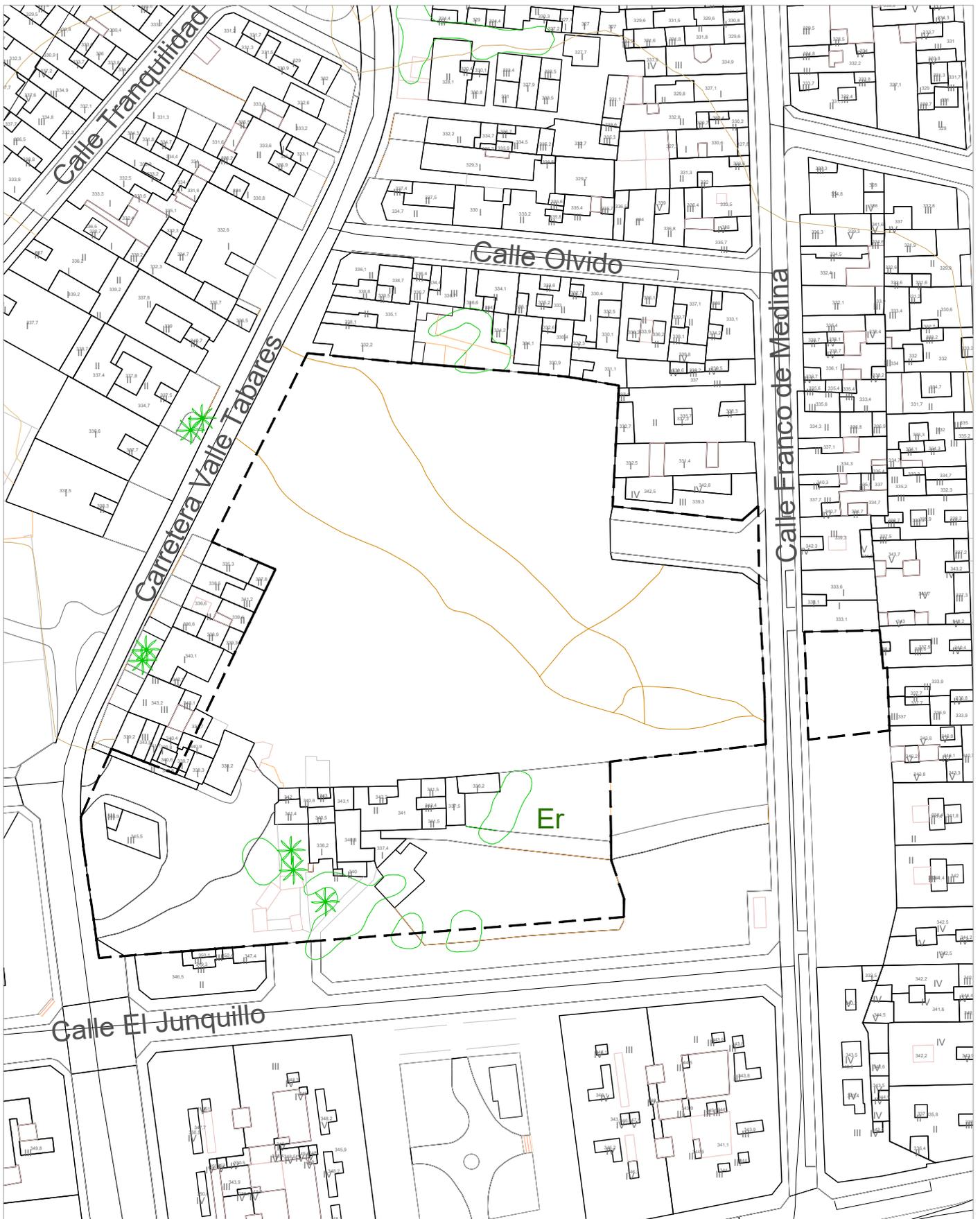
FECHA **FEBRERO 2021**

ESCALA **1/2.000**

**01**



DOCUMENTO	<b>MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.</b>
SITUACIÓN	Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna
TÉCNICOS	Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299 José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.
PLANO	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18</b> <b>Planeamiento vigente (PGO Octubre 2004)</b>
FECHA	FEBRERO 2021
ESCALA	1/1.000



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**  
**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18**  
**Levantamiento Fotogramétrico (205\_TF0952C)**

FECHA **FEBRERO 2021** ESCALA **1/1.000**

**03**



DOCUMENTO	<b>MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.</b>
SITUACIÓN	<b>Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna</b>
TÉCNICOS	<b>Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299</b> <b>José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.</b>
PLANO	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18</b> <b>Levantamiento Topográfico</b>
FECHA	<b>FEBRERO 2021</b>
ESCALA	<b>1/1.000</b>



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**

**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18  
Levantamiento Fotogramétrico+Topográfico**

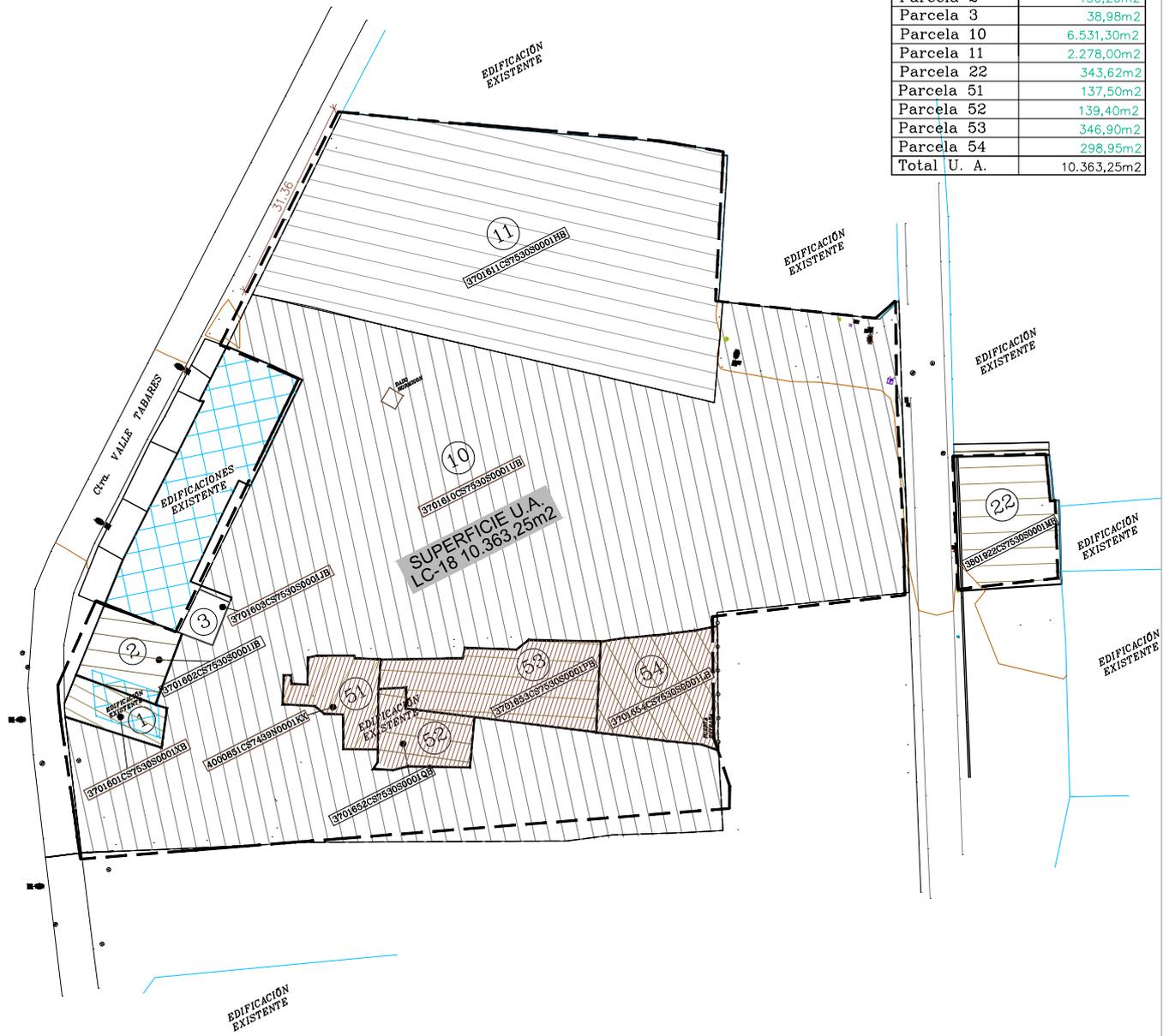
FECHA **FEBRERO 2021**

ESCALA **1/1.000**

**05**

Nota: Las superficies que se representan no coinciden con la Información Catastral, siendo las representadas las resultantes del Levantamiento Topográfico.

— PARCELA	SUPERFICIE DENTRO UNIDAD
Parcela 1	98,40m <sup>2</sup>
Parcela 2	150,20m <sup>2</sup>
Parcela 3	38,98m <sup>2</sup>
Parcela 10	6.531,30m <sup>2</sup>
Parcela 11	2.278,00m <sup>2</sup>
Parcela 22	343,62m <sup>2</sup>
Parcela 51	137,50m <sup>2</sup>
Parcela 52	139,40m <sup>2</sup>
Parcela 53	346,90m <sup>2</sup>
Parcela 54	298,95m <sup>2</sup>
Total U. A.	10.363,25m <sup>2</sup>

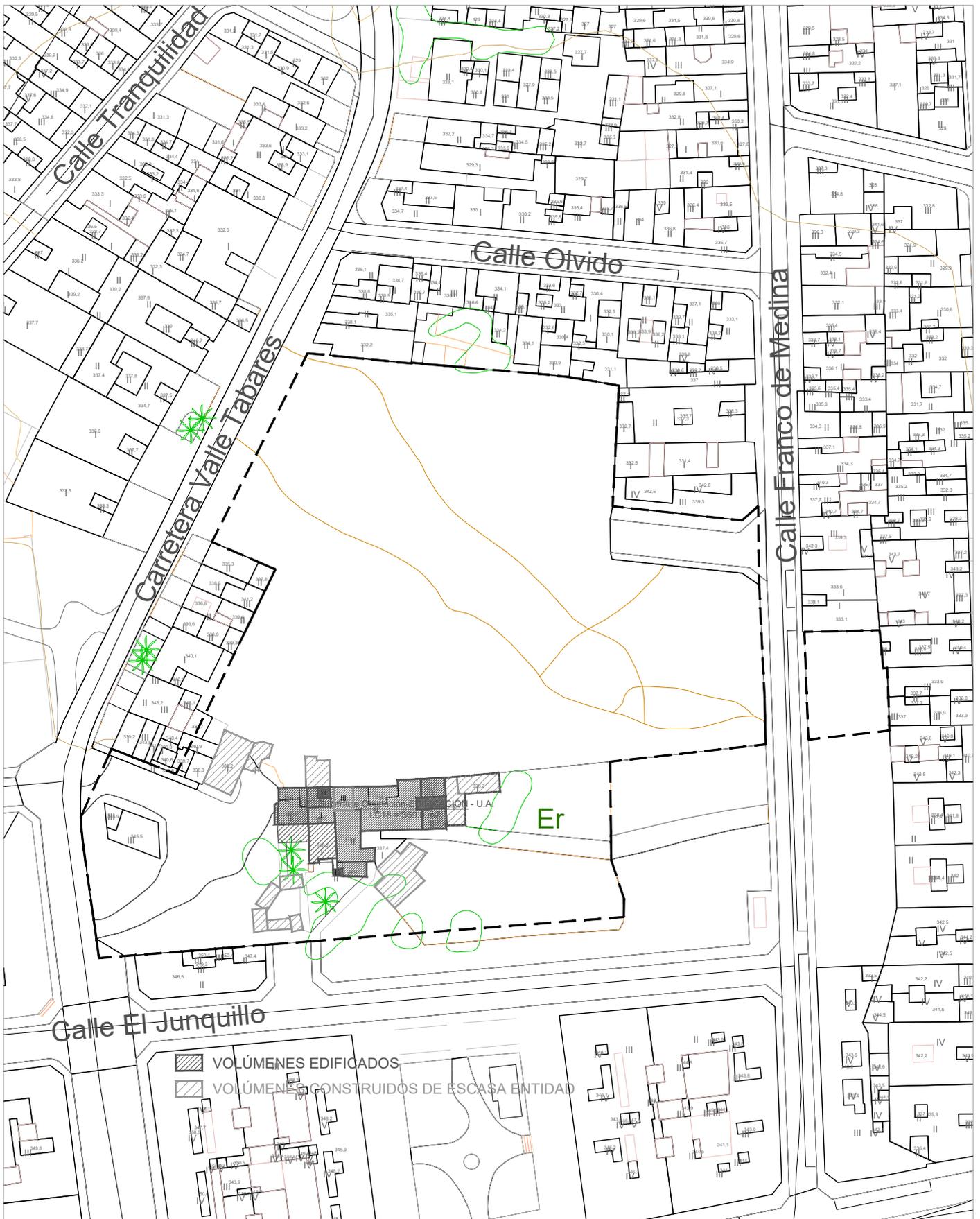


DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**  
**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**





DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**

**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18**  
**Volumenes edificados / escasa entidad**

FECHA **FEBRERO 2021**

ESCALA **1/1.000**

**08**



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**  
**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18 ALTERNATIVA 1**

FECHA **OCTUBRE 2024**

ESCALA **1/1.000**

**09a**



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

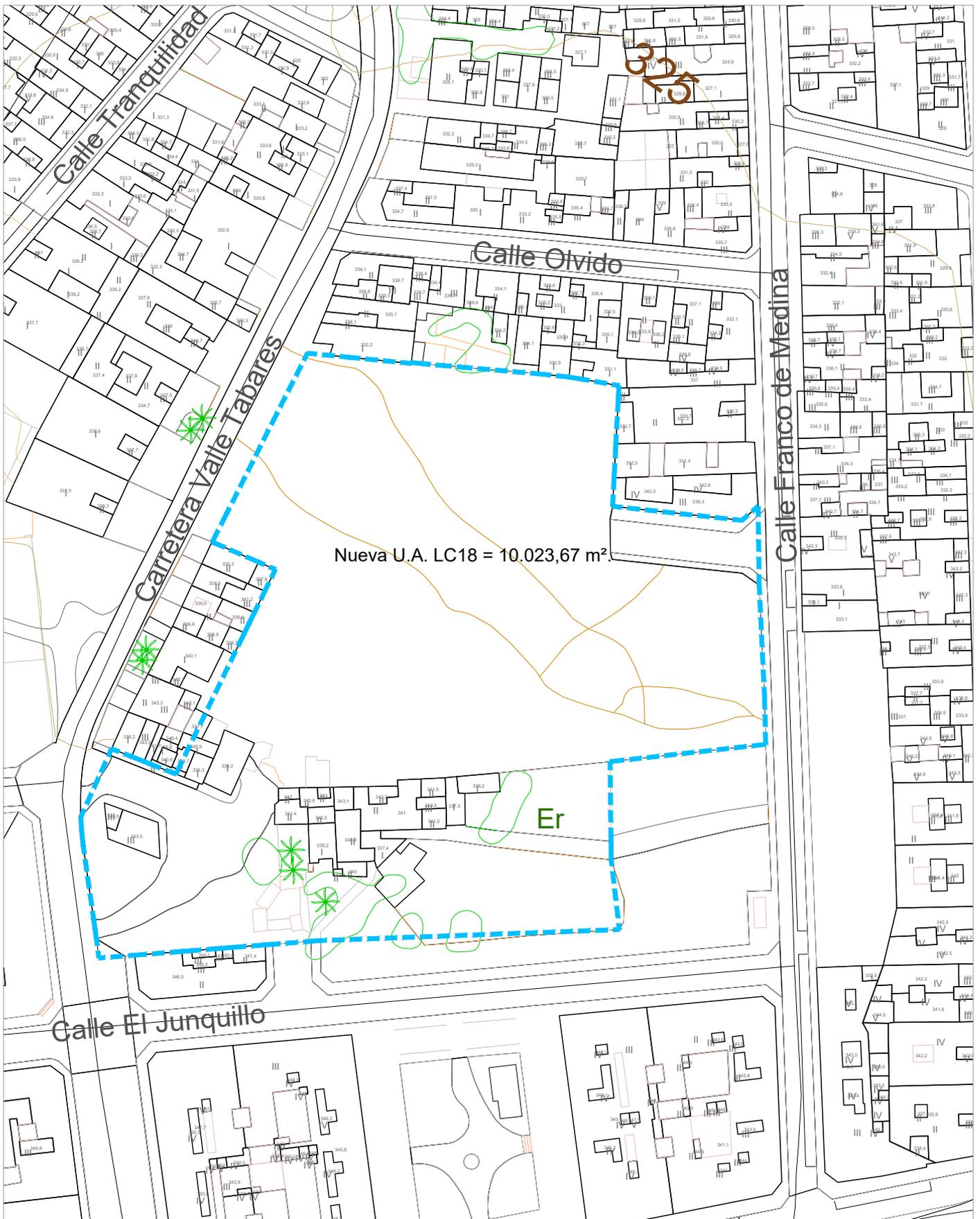
TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**  
**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18 ALTERNATIVA 2**

FECHA **OCTUBRE 2024**

ESCALA **1/1.000**

**09b**



DOCUMENTO	<b>MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.</b>
SITUACIÓN	<b>Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna</b>
TÉCNICOS	<b>Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299</b> <b>José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.</b>
PLANO	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18</b> <b>Nueva U.A. LC18 - DELIMITACIÓN</b>
FECHA	<b>OCTUBRE 2024</b>
ESCALA	<b>1/1.000</b>

**10a**



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

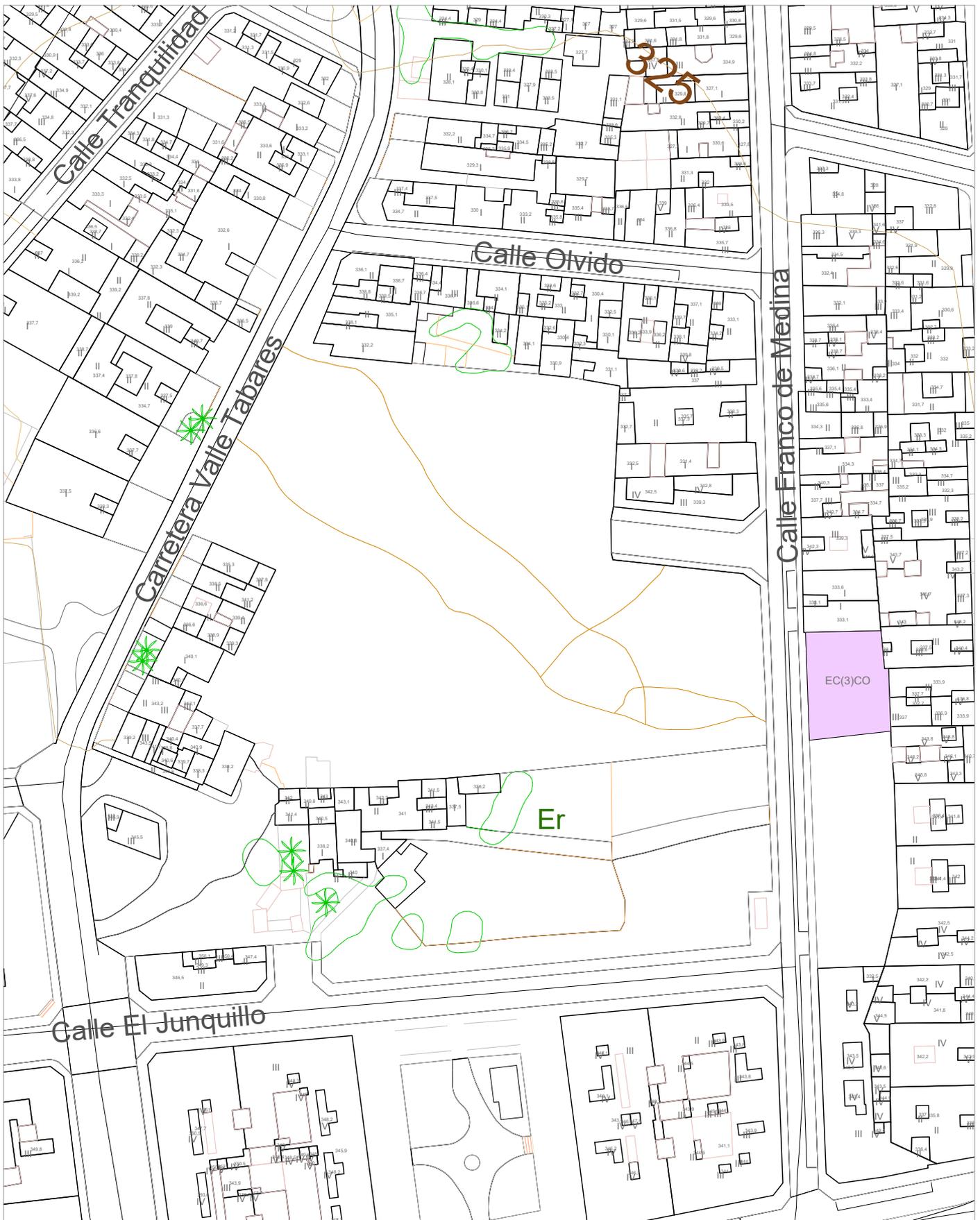
SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**  
**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18**  
**Nueva U.A. LC18 - RECINTOS**

FECHA **OCTUBRE 2024** ESCALA **1/1.000**

**10b**



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**  
**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18**  
**Nueva U.A. LC18 - RECINTOS EXTERNOS**

FECHA **JUNIO 2024** ESCALA **1/1.000**



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**  
**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18**  
**Nueva U.A. LC18 - SUPERFICIES**

FECHA **OCTUBRE 2024** ESCALA **1/1.000**



DOCUMENTO **MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN LC-18.**

SITUACIÓN **Valle Tabares, La Cuesta. T.M. San Cristóbal de La Laguna**

TÉCNICOS **Guzmán Abreu Acosta - abogado urbanista, colegiado ICATF nº 6.299**

**José J. Aguilar Ramos - arquitecto colegiado C.O.A.C. nº 2.725.**

PLANO **UNIDAD DE ACTUACIÓN LC18  
Nueva U.A. LC18 - PROPIEDAD**

FECHA **FEBRERO 2021**

ESCALA **1/1.000**

**13**