

I. Disposiciones generales

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

4794 *DECRETO 351/2015, de 26 de octubre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de “Las Chumberas”, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de posibilitar actuaciones de reposición de viviendas en el citado ámbito (término municipal de San Cristóbal de La Laguna, Tenerife).*

La urbanización de Las Chumberas fue construida a finales de la década de los sesenta (1965-1969) y consta de 42 bloques de 5 y 6 plantas, con un total de 666 viviendas y 81 locales en las plantas bajas. En la actualidad, dicho conjunto se encuentra en deficiente estado de conservación, estando los bloques afectados por distintas patologías estructurales como son la aluminosis o la carbonatación y corrosión de la estructura de segundo orden.

A la vista de esta situación, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna emitió en su momento las pertinentes órdenes de ejecución para que se llevaran a cabo, por sus titulares y representantes de las zonas comunes, las necesarias obras de reparación, previa presentación de proyecto. Asimismo, se realizaron apuntalamientos y órdenes de desalojo.

En esta coyuntura, se ha estimado necesario proceder a la reposición de los bloques con cemento aluminoso y a la rehabilitación, y en su caso reposición, del resto de los bloques con otras patologías. Así, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2009-2012, con fecha 18 de noviembre de 2011 se suscribió un convenio entre el Ministerio de Fomento, la Administración autonómica, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, que tiene por objeto financiar las obras de edificación, urbanización complementaria y demás aspectos específicos que conlleva la necesaria intervención. Por último, con fecha 27 de diciembre de 2012 se firma una Adenda al referido convenio, en la que, entre otras estipulaciones, se acuerda la prórroga del mismo y se asume el compromiso de proceder a la alteración del planeamiento municipal para minorar las aportaciones de las Administraciones intervinientes, mediante la generación de plusvalías derivadas de incrementos de aprovechamientos lucrativos.

En consecuencia, la extinta Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda ha formulado iniciativa para que se proceda a la suspensión de la vigencia del Plan General de Ordenación (en adelante, PGO) de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Las Chumberas, con el objeto de posibilitar las actuaciones de reposición de viviendas en dicho ámbito.

Y es que dichas actuaciones entran en contradicción con las determinaciones del vigente PGO de San Cristóbal de La Laguna, detectándose en concreto las siguientes incompatibilidades:

- La superficie edificable asignada a las manzanas de la urbanización por el PGO es inferior a la efectivamente construida, con lo cual estas se encuentra en situación legal de

consolidación [artículo 44 bis.1.a) del TRLOTENC]. Ello supone que no se podría alcanzar el actual techo de llevarse a cabo las necesarias obras de sustitución.

- De otra parte, la necesidad de obtener plusvalías que contribuyan a minorar la financiación pública de la actuación, obliga a asignar a estas manzanas superficies edificables mayores que las consolidadas y, consiguientemente, alterar las determinaciones del PGO.

- Se pretende legitimar una actuación de regeneración y renovación urbana, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, toda vez que se afecta a edificios sobre los que se prevé la demolición y sustitución, así como parcialmente al tejido urbano. En consecuencia, resulta necesario delimitar un área o ámbito de regeneración y renovación urbana, de acuerdo con el artículo 10.1 de la citada Ley.

Además, dada la previsión de llevar a cabo las actuaciones en distintas fases, es obligado incluir determinaciones de gestión: entre ellas, la delimitación de los correspondientes ámbitos de gestión y ejecución con la asignación de sus respectivos regímenes jurídicos; comenzando por la delimitación de un ámbito de gestión pública donde se materialicen los objetivos convenidos para la primera fase de la actuación.

- En dicho ámbito de gestión pública es imprescindible el establecimiento del sistema de ejecución público por expropiación.

- Como consecuencia de los incrementos de densidad previstos, es necesario modificar la ordenación vigente para ampliar las superficies de suelos con destino dotacional, tanto sistemas generales como locales.

- Por último, para viabilizar las actuaciones previstas se requiere modificar algunos preceptos menores de la normativa urbanística vigente, tales como la cuantía de plazas de aparcamiento por vivienda en los casos de reposición de viviendas en régimen de protección, cuya financiación sea mayoritariamente pública, o la dimensión mínima de los parques urbanos.

La iniciativa de la extinta Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda tiene su fundamento, por tanto, en el artículo 47.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC), que dispone que el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su revisión o modificación, en todo o parte, tanto de su contenido como de su ámbito territorial, a propuesta de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y a iniciativa, en su caso, de los cabildos insulares o de las consejerías competentes por razón de la incidencia territorial, previo informe de la COTMAC y audiencia del municipio o municipios afectados.

En consecuencia, mediante el presente Decreto se acuerda la suspensión propuesta, y se aprueban las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, de conformidad con el apartado 2 del citado artículo 47 del TRLOTENC.

La actuación pretendida, por otro lado, cuenta con respaldo en la 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. Así, la Directriz de Ordenación General (en adelante, DOG) 72.3, establece la recomendación de que el planeamiento urbanístico delimite, como suelo de renovación o rehabilitación urbana, los ámbitos de antiguos polígonos de viviendas y áreas residenciales e industriales periféricas de baja calidad ambiental o, en su caso, excesiva densidad de uso.

Con idéntico carácter de recomendación, la DOG 73.3 dispone que las Administraciones públicas establecerán, en el ámbito de sus competencias, programas de inversión pública para intervenciones de rehabilitación urbana y medidas económicas y administrativas incentivadoras de las actuaciones privadas de renovación edificatoria y nueva construcción en las mismas áreas.

Asimismo, la DOG 74.1 establece que en aquellos supuestos en que tenga lugar un incremento de la densidad y la compacidad de determinadas zonas urbanas u operaciones de renovación y rehabilitación urbana, el planeamiento establecerá medidas de esponjamiento y equipamiento. En este sentido, en el presente supuesto se pretende legitimar una actuación de dotación, de conformidad con el artículo 14.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, toda vez que la ordenación transitoria contempla el incremento de las dotaciones públicas en correlación con el aumento de edificabilidad necesario para viabilizar la actuación de reposición de las viviendas existentes.

Han resultado acreditados el interés público y la urgencia de la iniciativa, dada la situación de deterioro de los inmuebles descritos y teniendo en cuenta que la revisión del vigente PGO del municipio no es el procedimiento adecuado para responder a dicha urgencia, por su complejidad y su previsible dilatación en el tiempo.

Durante el procedimiento se han evacuado los trámites de información pública y de audiencia al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y al Cabildo Insular de Tenerife, habiéndose recibido alegaciones por parte de ambas corporaciones. Asimismo, se han emitido los preceptivos informes del Ministerio de Fomento y de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias.

Por último, la COTMAC ha emitido informe en sentido favorable a la suspensión propuesta, determinando asimismo la ausencia de efectos significativos en el medio ambiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 31.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2015,

DISPONGO:

Artículo 1.- Suspensión de la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

Se suspende la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de La Laguna en los términos del anexo, con el fin de posibilitar actuaciones de reposición de viviendas en el ámbito de Las Chumberas.

Artículo 2.- Aprobación y vigencia de las normas sustantivas transitorias de ordenación.

1. Se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación que se recogen en el anexo, cuyo objeto es legitimar las actuaciones de reposición de viviendas en el ámbito de Las Chumberas.

2. Las citadas normas transitorias estarán vigentes hasta que se produzca su incorporación al planeamiento suspendido.

Artículo 3.- Alteración del planeamiento suspendido.

Las Administraciones competentes habrán de proceder a la alteración del planeamiento suspendido en un plazo no superior a seis meses, con el fin de incorporar a sus propias determinaciones las normas sustantivas transitorias de ordenación aprobadas mediante el presente decreto.

Disposición final única.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Las Palmas de Gran Canaria, a 26 de octubre de 2015.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.

A N E X O

Normas Sustantivas Transitorias de Ordenación

Artículo 1.- Disposiciones generales.

1. El ámbito territorial objeto de esta suspensión es la urbanización de Las Chumberas y su entorno, de acuerdo a la delimitación del ámbito de modificación contenido en el plano 1.
2. La presente suspensión tiene por objeto posibilitar las actuaciones de rehabilitación y de renovación de la urbanización de Las Chumberas.

Artículo 2.- Disposiciones sobre las piezas.

1. La presente normativa, para la regulación de las piezas lucrativas edificables incluidas en su ámbito y delimitadas en el plano 7, asigna una nueva zona de edificación en suelo urbano, denominada EachCO.
2. En el capítulo II del Título IV de las Normas Urbanísticas del PGO se introduce una nueva sección 29ª, con el siguiente tenor y contenido:

“SECCIÓN 29ª GRUPO 19 DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EACHCO).

Artículo 223 bis.- Edificación Abierta Grupo 19.

Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para uso característico de Residencial Colectivo (edificio de viviendas) en la urbanización de Las Chumberas, a fin de facilitar su renovación edificatoria.

Artículo 223 ter.- Condiciones de forma.

1. Superficie mínima de parcela: no procede.
2. Longitud mínima de lindero frontal: no procede.
3. Círculo mínimo inscribible: no procede.
4. En las piezas de la manzana oriental (delimitadas en el plano 7 con los códigos del 5 al 15), cada pieza se considera en sí misma como una parcela urbanística indivisible. En las piezas de las manzanas occidentales (delimitadas en el plano 7 con los códigos del 16 al 21), cualquier parcela resultante de la eventual división de las mismas dará frente a espacio de accesibilidad y no podrá dividir un bloque preexistente incluido en de la pieza.

Artículo 223 quater.- Condiciones de posición.

1. La edificación se dispondrá con libertad en el interior de la parcela urbanística; podrá

adosarse a cualquiera de los linderos pero, en caso de no hacerlo, deberá guardar una distancia mínima de 3 metros respecto de cualquier lindero lateral.

2. La separación mínima a lindero frontal no procede.
3. La separación mínima a lindero posterior no procede.
4. La separación mínima a linderos laterales no procede.
5. El fondo máximo edificable no procede.
6. La separación mínima de edificaciones no procede.

Artículo 223 quinquies.- Condiciones de volumen y forma.

1. La longitud horizontal máxima no procede.
2. La altura máxima sobre rasante (número de plantas) será de once (11) plantas, salvo en la manzana oriental (piezas P05 a P15, ambas inclusive), que será la existente.
3. La altura máxima bajo rasante no se limita ni en metros ni en plantas.
4. La altura mínima sobre rasante no procede.
5. La altura máxima de cornisa se determinará de acuerdo con la siguiente expresión: $3,80+3,40(n-1)$ metros, siendo n el número de plantas de la edificación.
6. La altura máxima de coronación será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado de proyecto.
7. La ocupación máxima en planta no procede.
8. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el producto de la superficie de la parcela urbanística por el coeficiente de edificabilidad (e1) que se establece diferencialmente para cada una de las piezas según la tabla que se inserta a continuación del presente apartado. Además, también respecto de cada pieza lucrativa, se establece la superficie edificable mínima no residencial, que vendrá determinada por el producto de la superficie de la parcela urbanística por el coeficiente de edificabilidad mínima no residencial (e2) que se recoge asimismo en dicha tabla:

| PIEZA | e1 | e2 |
|-------|------|------|
| P05 | 4,52 | 0,46 |
| P06 | 3,93 | 0,47 |
| P07 | 3,98 | 0,56 |
| P08 | 3,60 | 0,18 |
| P09 | 3,82 | 0,44 |

| PIEZA | e1 | e2 |
|-------|------|------|
| P10 | 3,84 | 0,46 |
| P11 | 3,83 | 0,39 |
| P12 | 3,58 | 0,21 |
| P13 | 3,58 | 0,21 |

| PIEZA | e1 | e2 |
|-------|------|------|
| P14 | 3,84 | 0,46 |
| P15 | 3,97 | 0,97 |
| P16 | 6,36 | 0,25 |
| P17 | 6,36 | 0,25 |

| PIEZA | e1 | e2 |
|-------|------|------|
| P18 | 6,36 | 0,25 |
| P19 | 6,36 | 0,25 |
| P20 | 6,36 | 0,62 |
| P21 | 5,38 | 1,11 |

Artículo 223 sexies.- Condiciones de uso.

1. El uso característico para la zona EAchCO es el Residencial categoría 1ª.

No serán de aplicación los artículos del Anexo 4. Condiciones de uso de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación relacionados con la dotación de aparcamientos, quedando exentos los usos característicos y compatibles que resulten de la materialización de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente existentes y cuya ejecución resulten financiados mayoritariamente por las Administraciones Públicas, siendo por tanto, en estos casos, la dotación de aparcamientos no obligatoria.

2. Son usos compatibles los siguientes:

a) El uso industrial en las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

b) El uso comercial de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.

c) Oficinas de las categorías 2 y 3ª.

d) Las salas de reunión de las categorías 1ª, 2ª y 3ª. La categoría 4ª se permite en edificio exclusivo.

e) Garajes y servicios del automóvil de las categorías 2ª y 4ª. Las categorías 5ª y 6ª se admiten en edificios exclusivos.

f) Comunicaciones y espacios libres.

g) El uso dotacional. El equipamiento comunitario se permitirá en planta por debajo de las destinadas a viviendas y con acceso independiente desde el exterior o en edificio exclusivo. La situación del uso sanitario de la categoría 1ª vendrá definida en el planeamiento.

3. Se añade un nuevo apartado 19 al artículo 93, letra B) Edificación abierta, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, con la siguiente redacción:

“19.- Edificación abierta para uso residencial en el ámbito de la urbanización Las Chumberas (EAchCO)”.

Artículo 3.- Modificación de la definición de Parque Urbano.

1. Se modifica la definición del Parque Urbano contenida en el artículo 90 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y en el artículo 37 del Anexo 4. Condiciones de uso de dichas normas, que pasa a tener la siguiente redacción:

“2.- Parque Urbano (ELPU). Son aquellos espacios libres de uso público en cuya superficie puede inscribirse un círculo de treinta metros (30 m) de diámetro y que tienen por misión

ofrecer un espacio verde de uso público para esparcimiento de la población, con un ámbito de influencia superior al barrio. Se admite la edificación para uso de equipamiento socio-cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque”.

Artículo 4.- Nueva categoría de Espacio Libre.

1. Con el objeto de crear una nueva categoría de Espacio Libre, se añade un nuevo apartado 8 al artículo 90 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y al artículo 37 del Anexo 4. Condiciones de uso de dicha normativa, con la siguiente redacción:

“8.- Espacio libre de protección. Tienen el uso de espacio libre de protección aquellos espacios libres que, sin tener como finalidad acoger actividades de esparcimiento de la población, no deben ser ocupados por edificaciones, a fin de proteger elementos naturales o construidos y/o contribuir mediante su adecuado tratamiento al embellecimiento del entorno. Se incluyen dentro de este uso los terrenos que, por sus características topográficas, no conviene que sean destinados a la edificación ni al uso por la población, y aquellos que deben quedar libres para la protección y servicio de las carreteras u otras infraestructuras”.

Artículo 5.- Modificación de los Anexos I y II de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación.

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 9 del Anexo I. Normas de procedimiento e intervención municipal de la Normativa urbanística de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, que queda redactado de la siguiente manera:

“3. En todas las solicitudes de licencias que exijan la presentación de un proyecto técnico, este será visado por el correspondiente colegio profesional, careciendo de validez cualquier documento técnico que, formando parte de aquel, carezca de visado.

En todas las solicitudes de licencia sobre parcelas incluidas en la afección de la huella sonora para usos residencial, dotacional, educativo o sanitario, deberá incluirse en su proyecto insonorización conforme al documento básico DB-HR protección frente al ruido del CTE, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

Todas las solicitudes de licencia de edificación o construcción que incluyan cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme al artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas”.

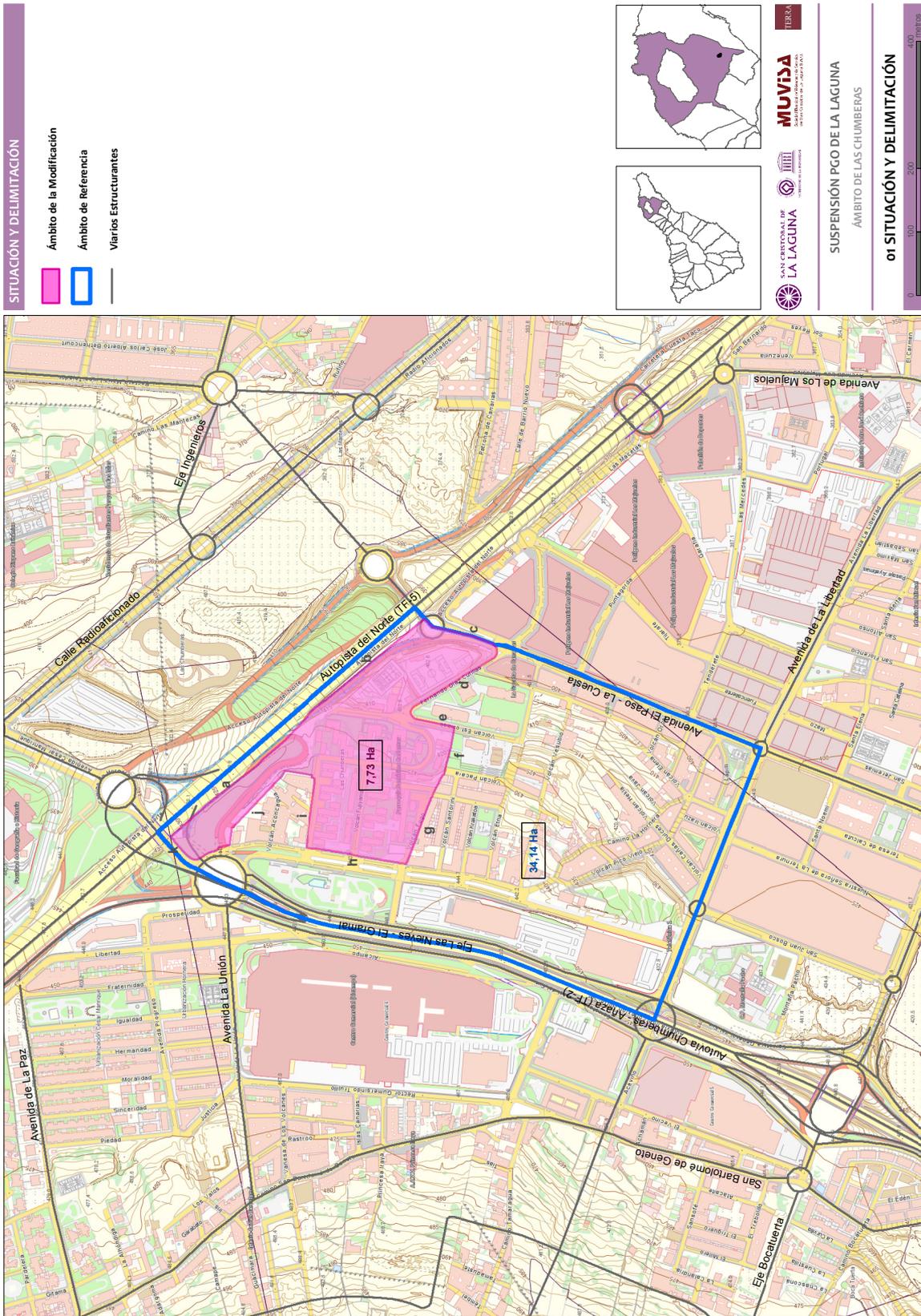
2. En el Anexo 2.Determinaciones de ordenación pormenorizada. Términos del Plan General de Ordenación, se añade un artículo 37 bis con la siguiente redacción:

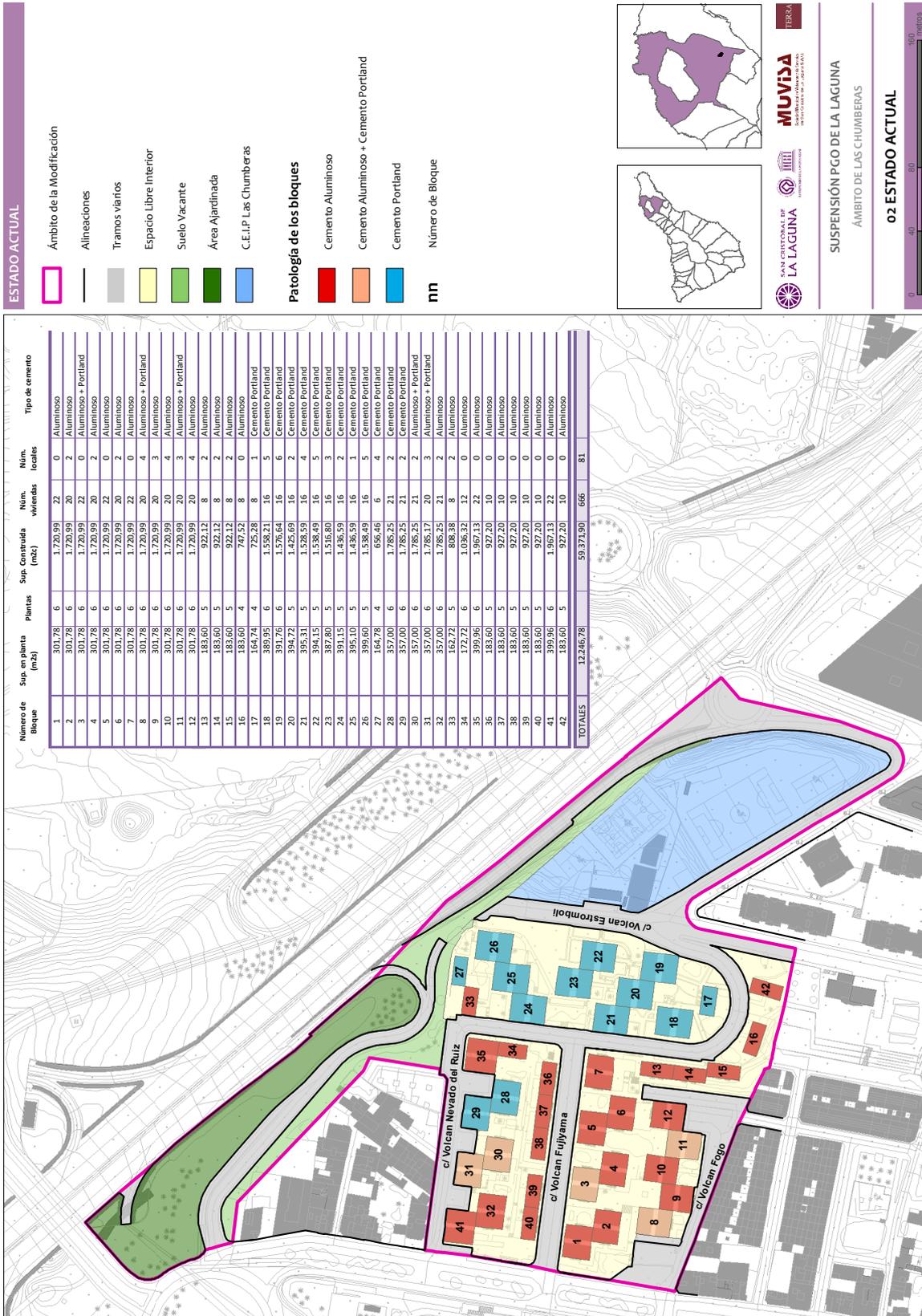
“Artículo 37 bis. Limitaciones a las alturas.

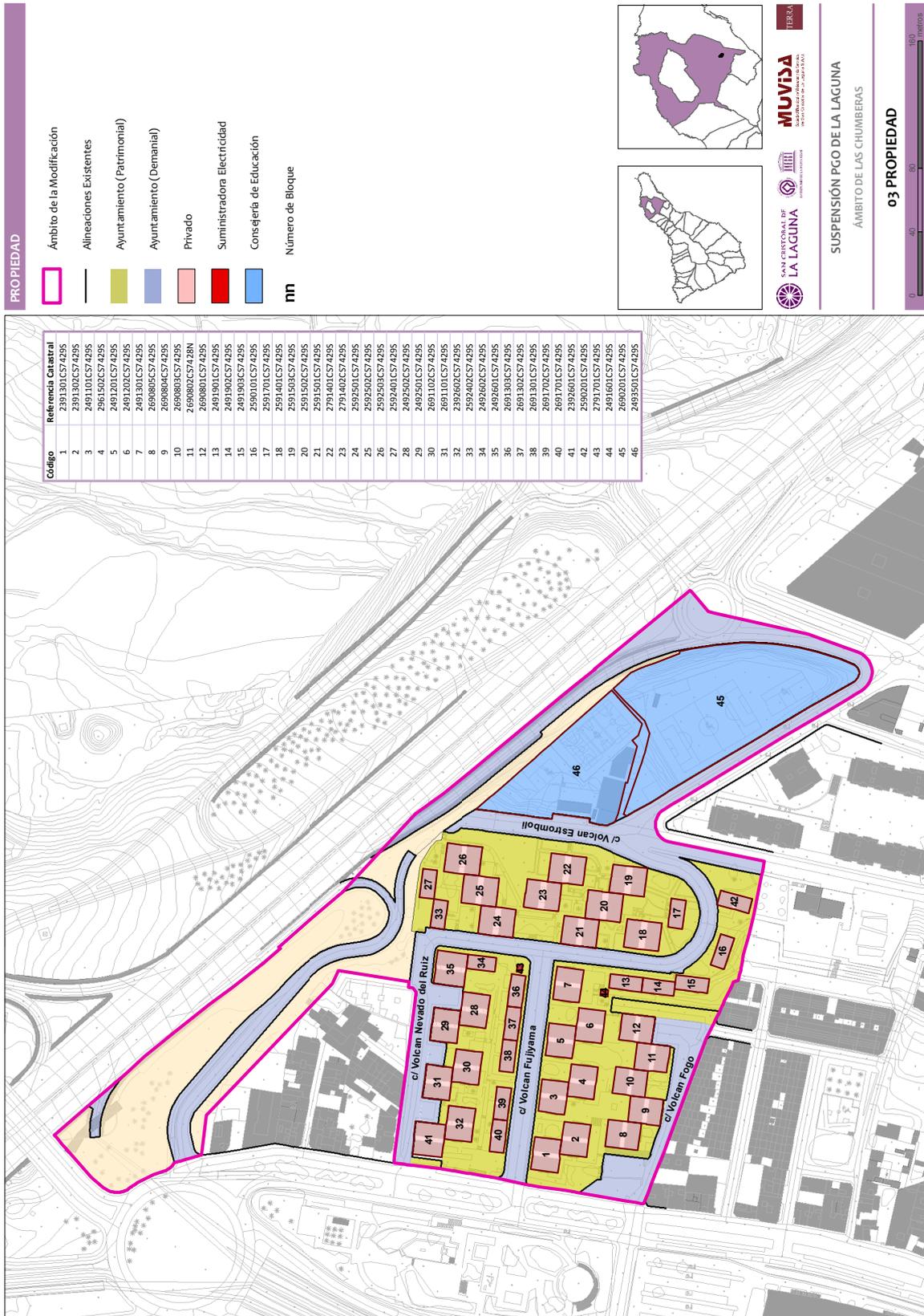
Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera), modificación del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etcétera), así como el gálibo de viario o vía férrea, podrá sobrepasar las alturas determinadas por las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, salvo que a juicio de la Agencia Española de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves de acuerdo a los artículos 7 y 8 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas”.

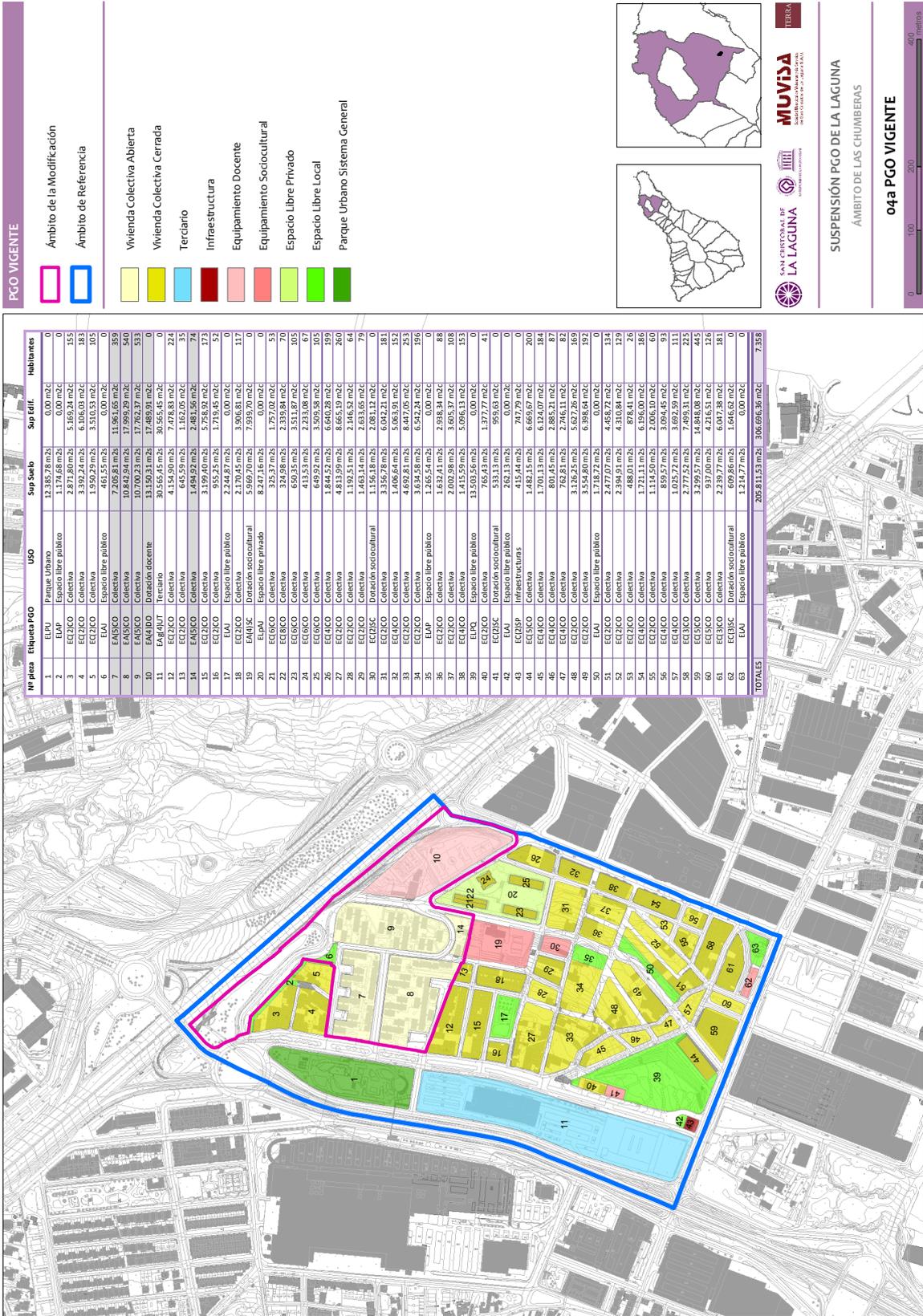
Artículo 6.- Limitaciones legales al derecho de la propiedad.

Dado que el ámbito de la presente suspensión de planeamiento se encuentra incluido en zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, y que estas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.







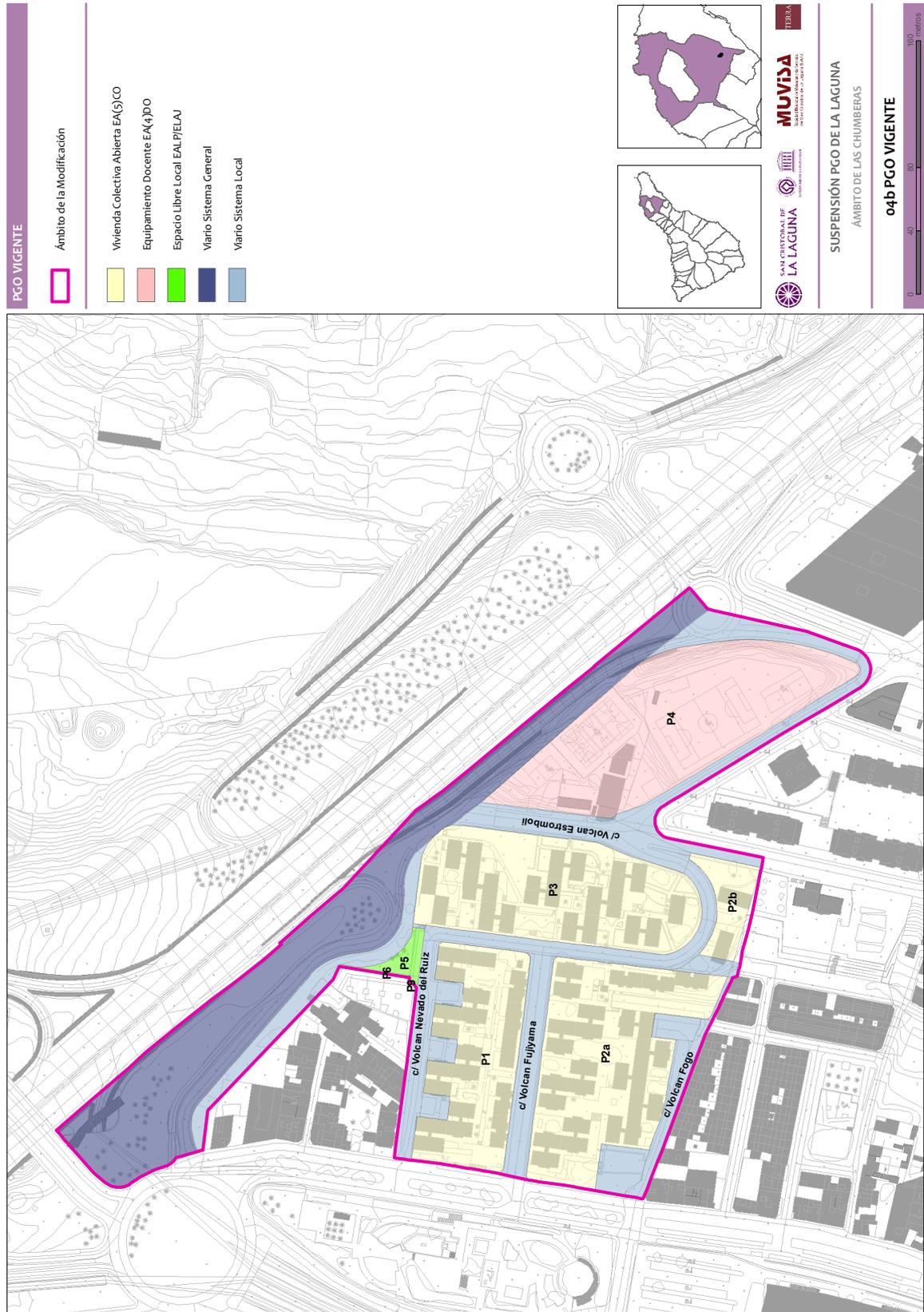


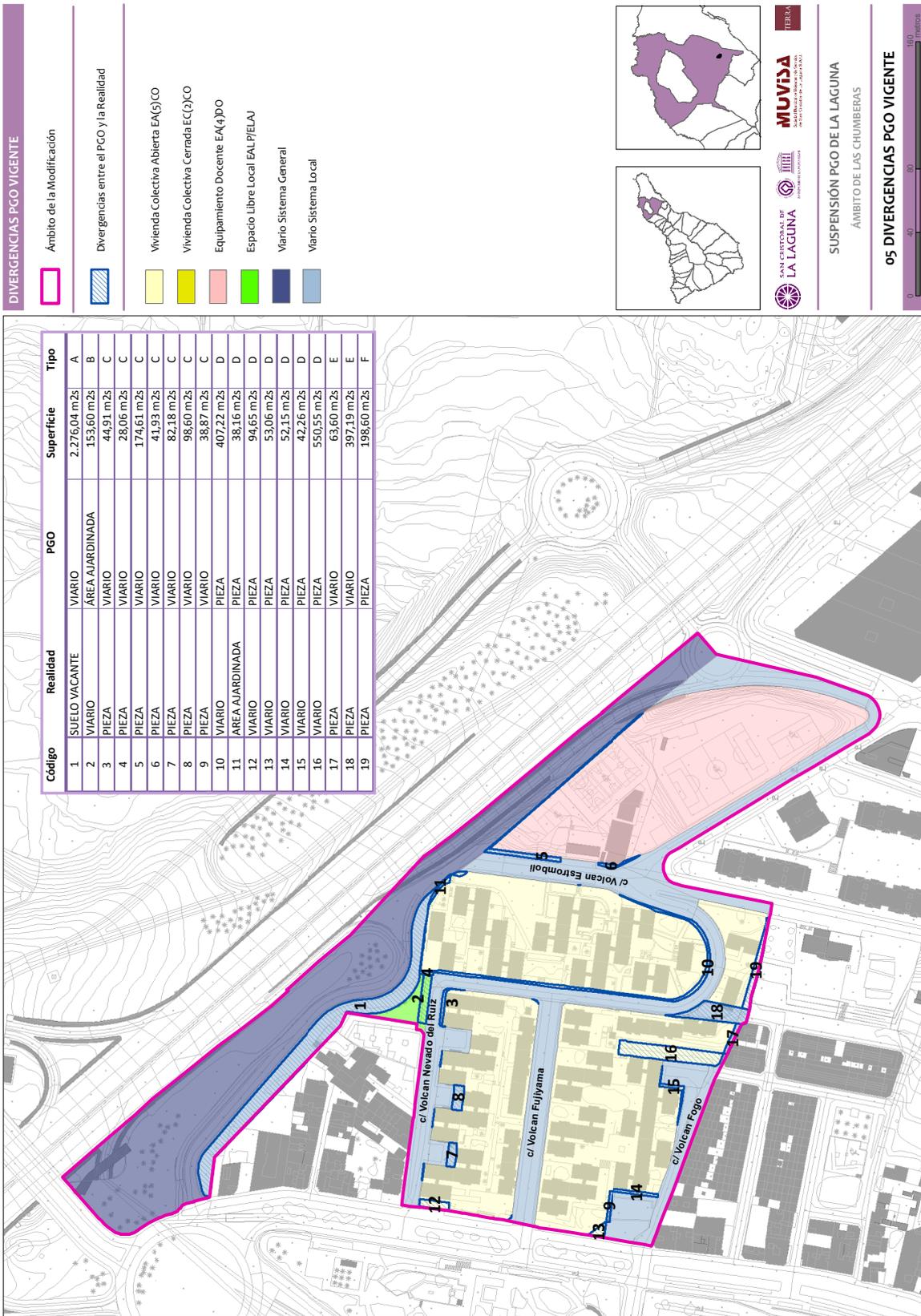
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
MUNICIPALIDAD DE LA LAGUNA

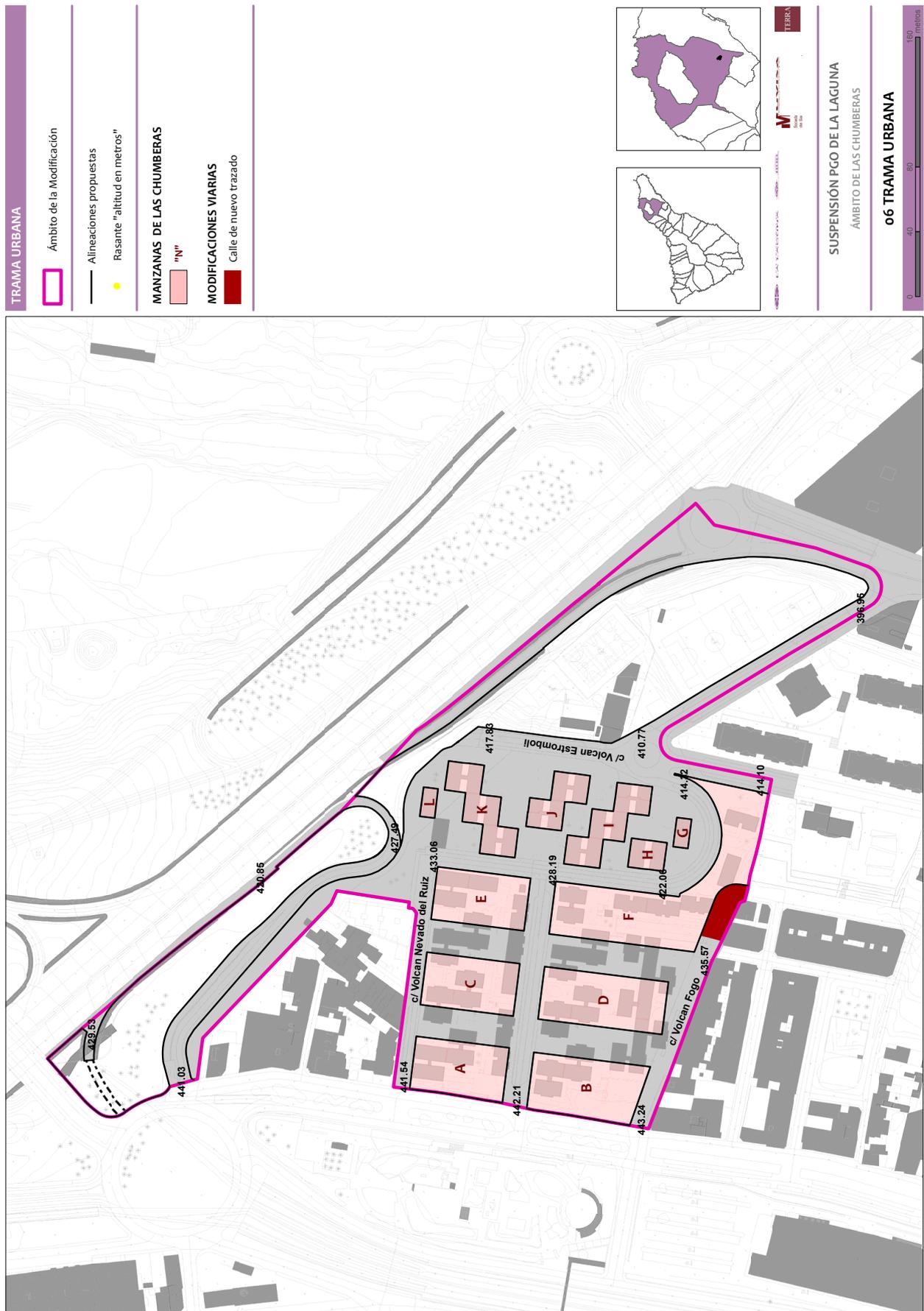
MUNIVISA
MUNICIPALIDAD DE LA LAGUNA

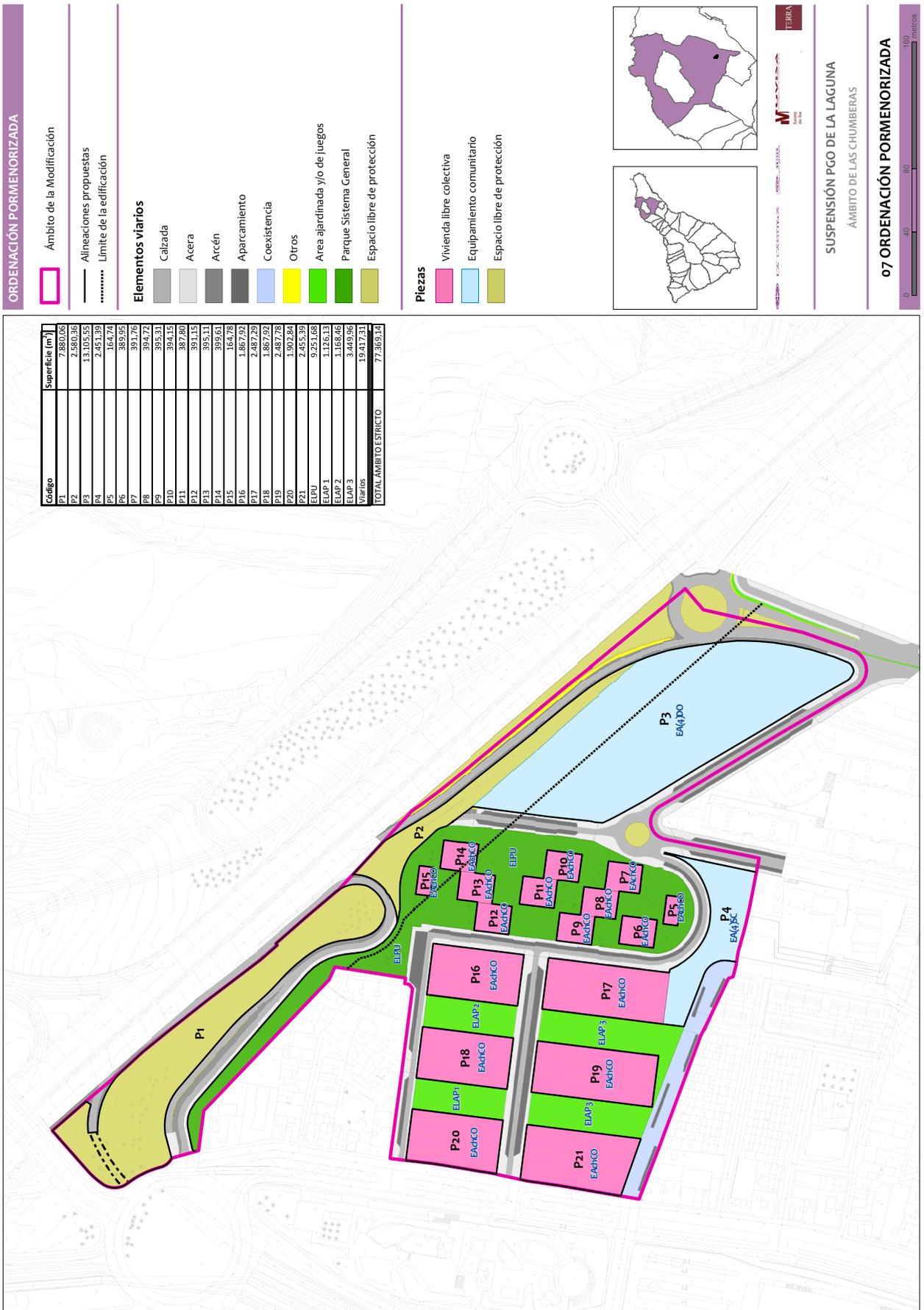
SUSPENSIÓN PGO DE LA LAGUNA
ÁMBITO DE LAS CHUMBERAS

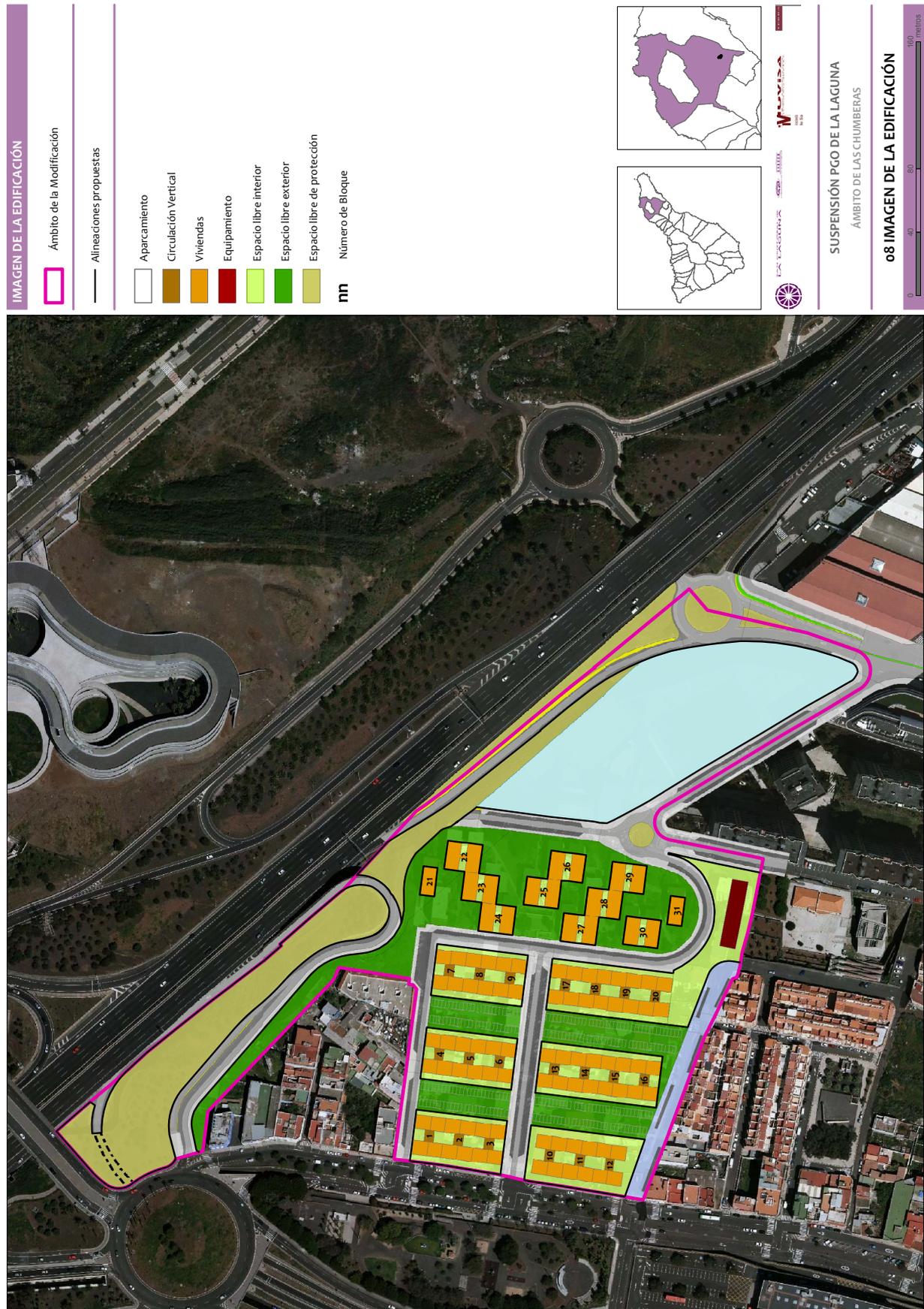
04a PGO VIGENTE

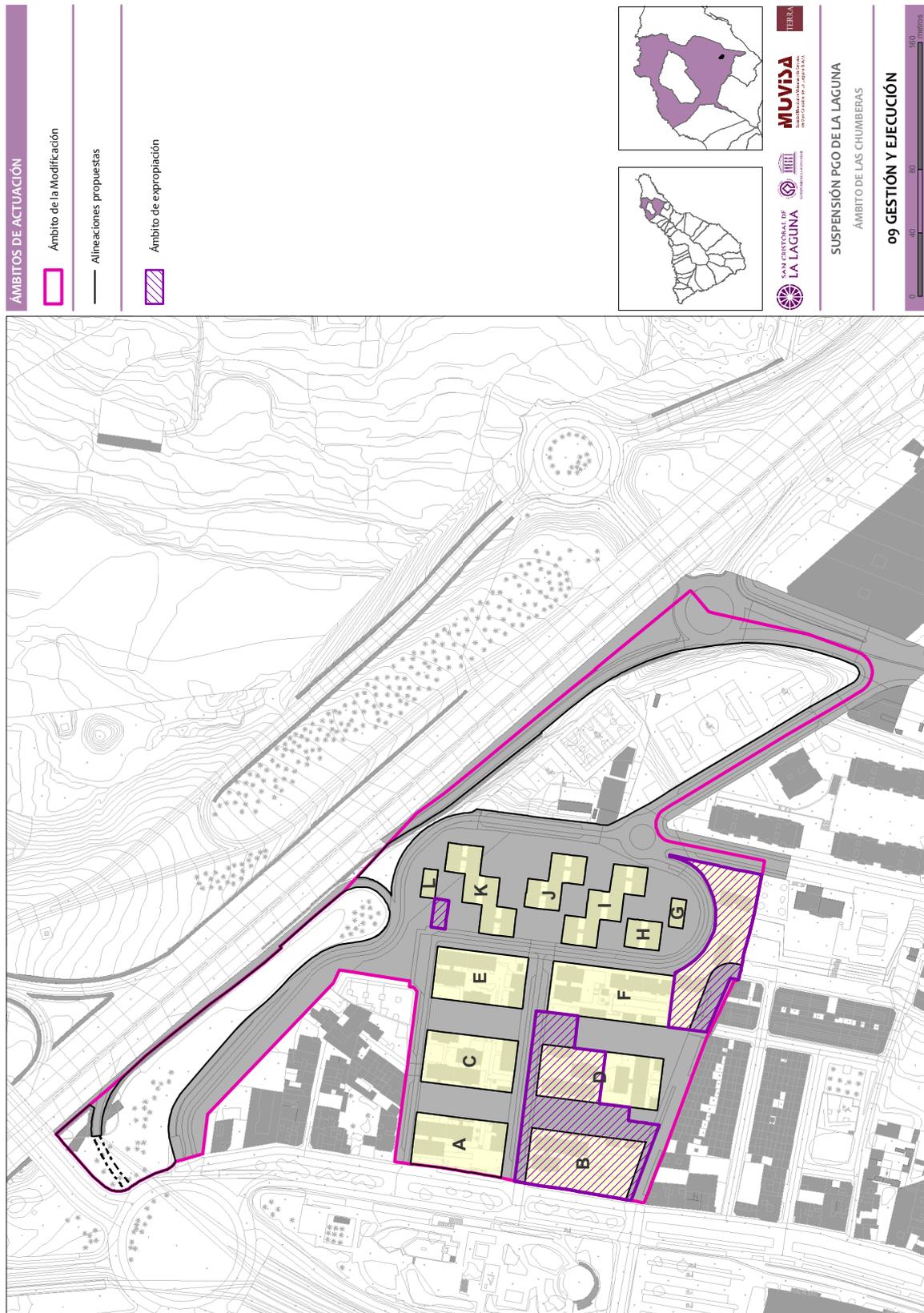


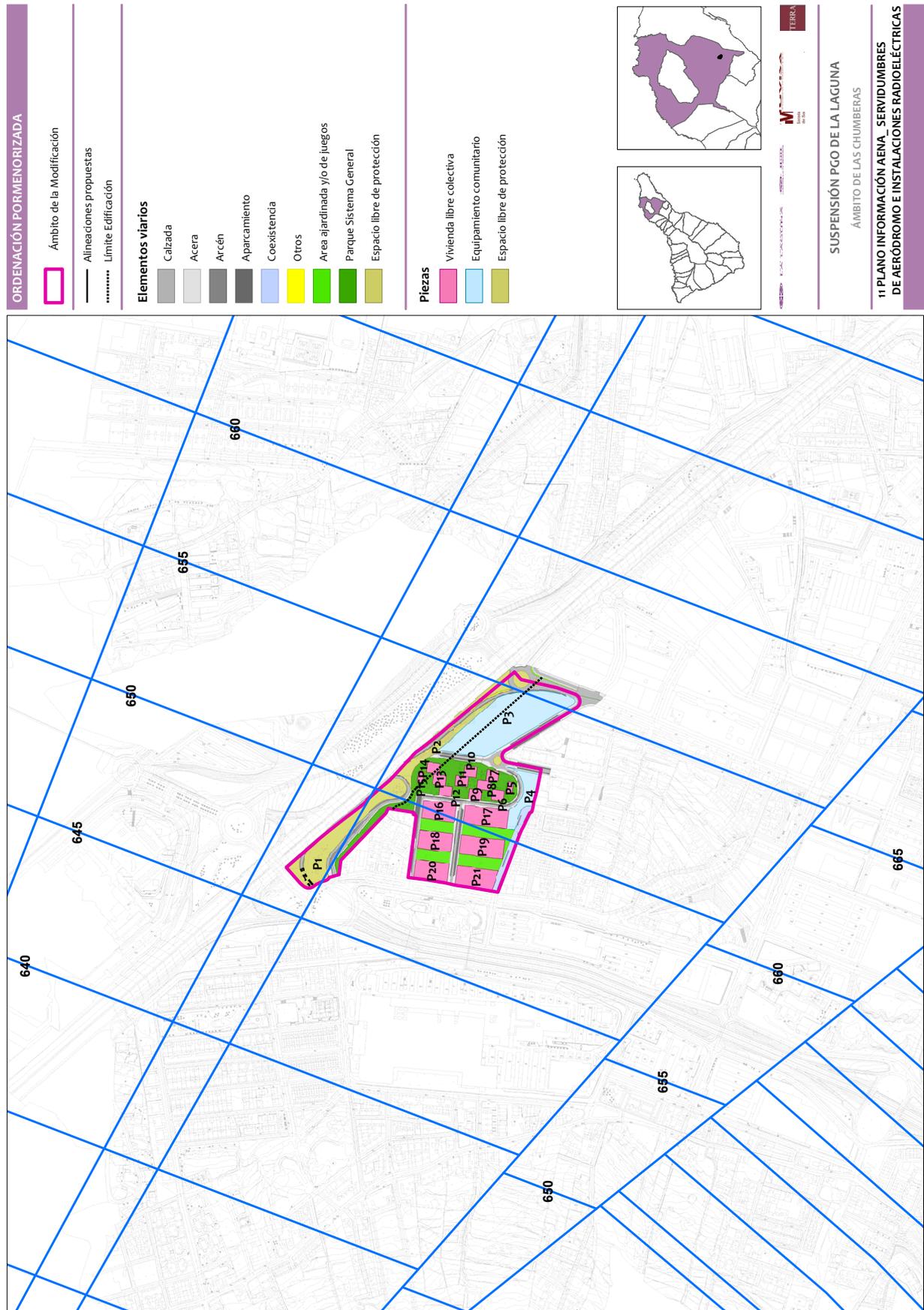


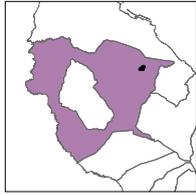
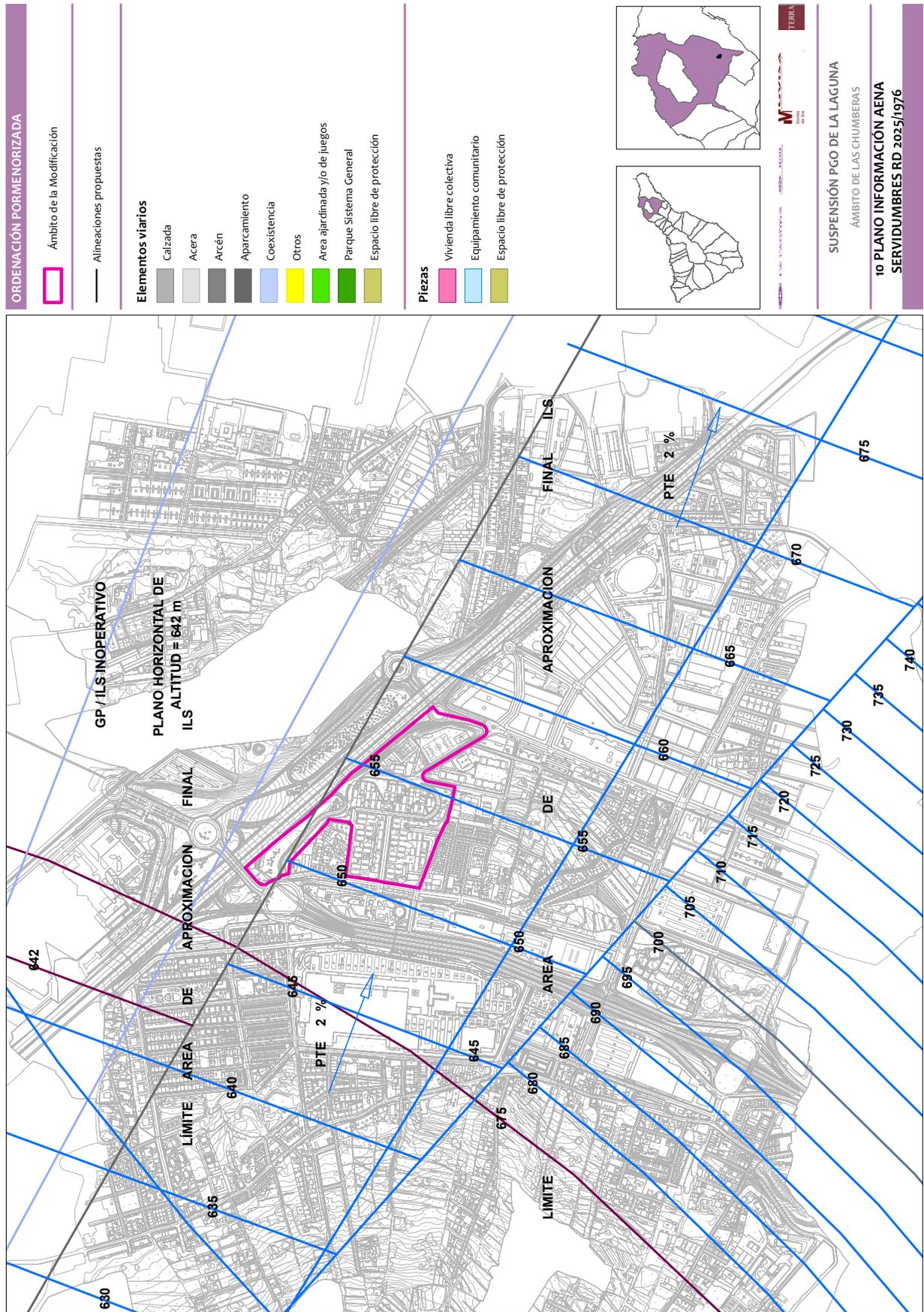












SUSPENSIÓN PGO DE LA LAGUNA
ÁMBITO DE LAS CHUMBERAS
10 PLANO INFORMACIÓN AENA
SERVIDUMBRES RD 2025/1976