

4461/05



**Gobierno de Canarias**

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

Secretaría General Técnica de Medio Ambiente y Ordenación Territorial



Gobierno de Canarias  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

**REGISTRO AUXILIAR**

Fecha: 7/06/2010

**SALIDA**

Número: 357914

MAOT: 8503 Hora: 10:20

08-7/BDE/DGM/ASJB  
EXPTE. 2006/0490



**SR. ALCALDE  
DEL AYUNTAMIENTO DE SAN  
CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**

**ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LAGUNA REFERENTE A LA RECLASIFICACIÓN DE PARCELA SITUADA EN CAMINO LA RÚA Nº 63" (EXPTE. 2006/0490)**

Adjunto se remite un ejemplar de la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LAGUNA REFERENTE A LA RECLASIFICACIÓN DE PARCELA SITUADA EN CAMINO LA RÚA Nº 63", aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C), en sesión de 30 de noviembre de 2007, debidamente diligenciado.



**La Secretaria de la COTMAC  
P.A. Demelza García Marichal**

Santa Cruz de Tenerife, a 4 de junio de 2010



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha 30 DE NOVIEMBRE DE 2007.

En Santa Cruz de Tenerife, 4 de junio de 2010.



*Demelza*  
La Secretaria de la COTMAC  
P.A. Demelza García Marichal

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento es COPIA fiel del documento original en formato digital firmado electrónicamente en el que consta que se corresponde con el Acuerdo Plenario de 14/02/2008 de aprobación de las modificaciones introducidas en el Documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, de reclasificación de parcela situada en Camino La Rúa nº 63, objeto de la Sentencia nº 724, de 10 de septiembre de 2003, dictada por el T.S.J.C. en el Procedimiento Ordinario nº 646/2000.

En Santa Cruz de Tenerife, 4 de junio de 2010.



*Demelza*  
La Secretaria de la COTMAC  
P.A. Demelza García Marichal

## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

**PROMOTOR:** GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

**ASUNTO:** RECLASIFICACIÓN PARCELA EN CAMINO LA RÚA POR SENTENCIA nº 724, DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2003 DEL TSJ DE CANARIAS.

## 1.- PRESENTACIÓN Y ANTECEDENTES.

El Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2005, acordó no recurrir el Auto dictado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento ordinario nº 646/2000, notificado el 27 de julio de 2005, y en el que se acordaba "...estimar parcialmente la demanda incidental, y declarar que el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna debe iniciar de inmediato los trámites para la modificación puntual del planeamiento general respecto de la parcela referida en la sentencia atribuyéndole el carácter de suelo urbano sujeto al aprovechamiento de la zona,...".

Y asimismo, el Consejo de Gestión acordó, incoar el procedimiento de modificación puntual para la reclasificación de toda la parcela sita en Camino La Rua, 63, objeto del recurso nº 646/2000 interpuesto por doña M<sup>a</sup> Candelaria Santana Rodríguez, para dar cumplimiento a la Sentencia nº 724, de 10 de septiembre de 2003 y al Auto de 20 de julio de 2005 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, y al Acuerdo Plenario de 10 de febrero de 2004.

"...2.- La Modificación Puntual del PGO reclasificará la totalidad de la parcela de referencia, pasando de Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional-1 como Suelo Urbano Consolidado, según se indica en el plano adjunto.



## 2.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

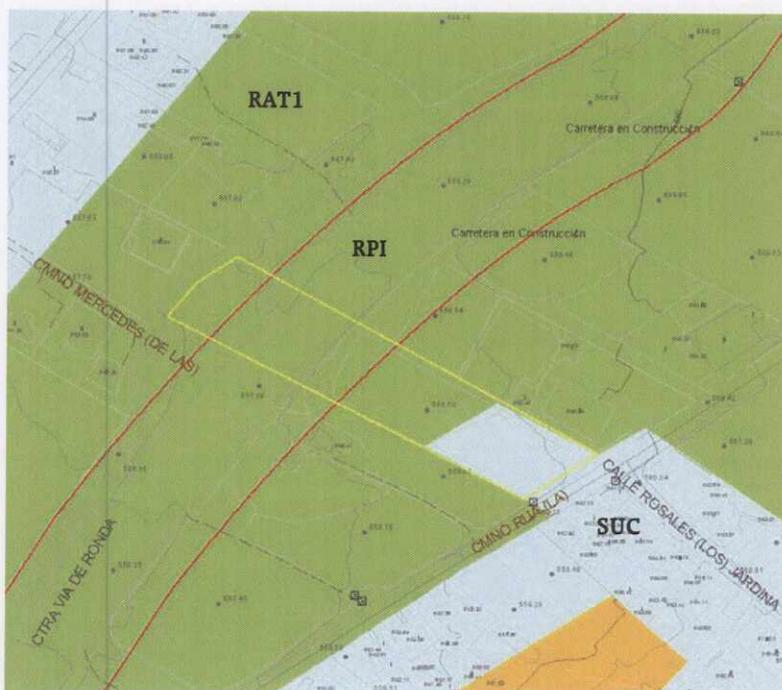
El ámbito de la Modificación Puntual se extiende a la parcela sita en Camino La Rua, 63, objeto del recurso nº 646/2000 interpuesto por doña M<sup>a</sup> Candelaria Santana Rodríguez, según se señala en el plano anterior.

## 3.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

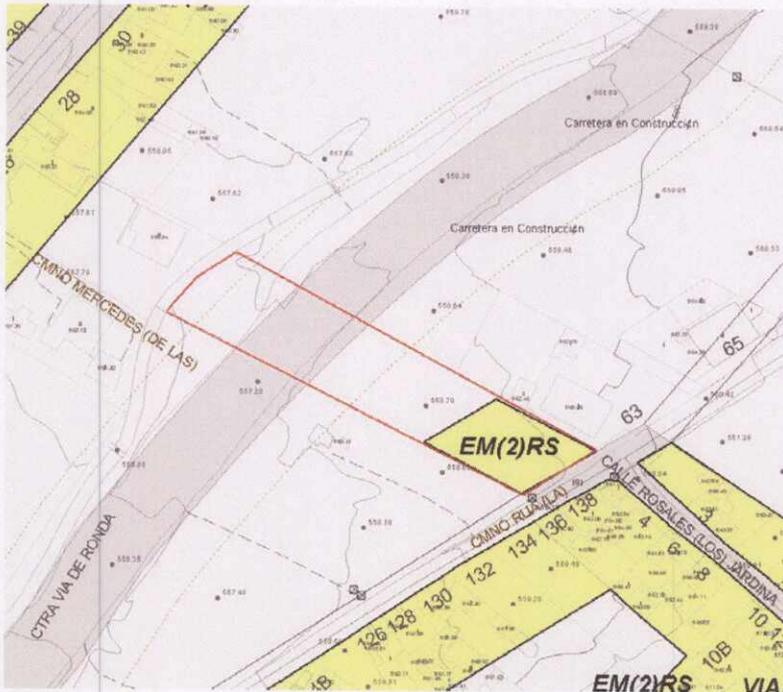
El objeto de la presente modificación es dar cumplimiento a la Sentencia nº 724, de 10 de septiembre de 2003 y al Auto de 20 de julio de 2005 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, y al Acuerdo Plenario de 10 de febrero de 2004.

## 4- ORDENACION VIGENTE.

La ordenación vigente para la parcela de referencia consiste en su mayor parte en una parte Rústico de Protección Agraria Tradicional-1, RAT1, incluida en el ámbito del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de La Vega de La Laguna (PE5), contando con una zona con subcategoría de Rústico de Protección de Infraestructuras, RPI.

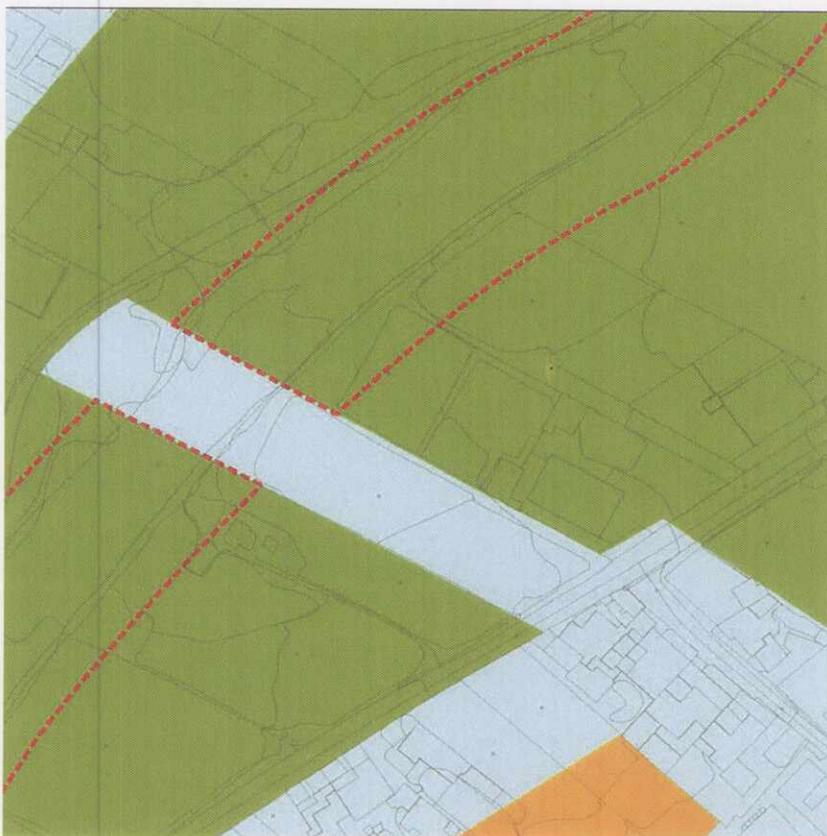


El resto se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, SUC, en zona de Edificación Mixta EM(2)RS con destino residencial y dos (2) plantas de altura máxima.  
Se encuentra atravesada parcialmente por el Sistema de Infraestructuras Red Viario-3 y afectada por su espacio de protección.



## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

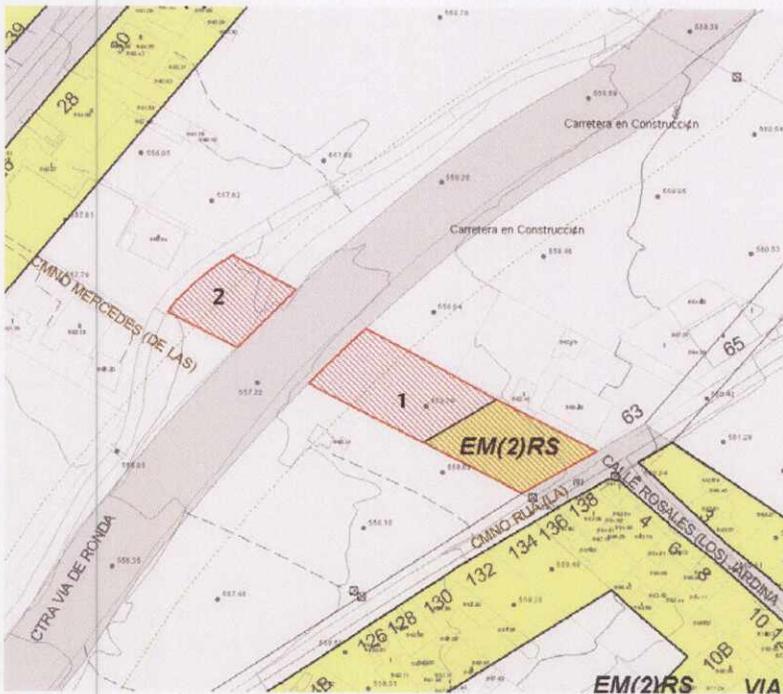
La Modificación Puntual reclasifica a Suelo Urbano Consolidado la totalidad de la parcela objeto de recurso, asignándole la misma tipología que en la zona clasificada actualmente como Urbana, esto es, Edificación Mixta y dos (2) plantas de altura máxima, puesto que según el Auto dictado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, se acordaba "atribuyéndole el carácter de suelo urbano sujeto al aprovechamiento de la zona,..."



PLANO E1 MODIFICADO

No obstante, según se establece en el acuerdo de la ponencia técnica celebrada en Santa Cruz de Tenerife el día 12 de junio de 2006, se acordó devolver el expediente al ayuntamiento, a fin de que se le de a la parcela objeto de la modificación, una ordenación pormenorizada como Suelo Urbano, de manera que la edificabilidad que le corresponde se concentre en la parte libre del Sistema General Viario, dejando inedificable el trozo de la parcela que se sitúa a poniente, al estar afectada por la imposibilidad de acceso desde la vía de Ronda y las afecciones de servidumbre y retranqueos.

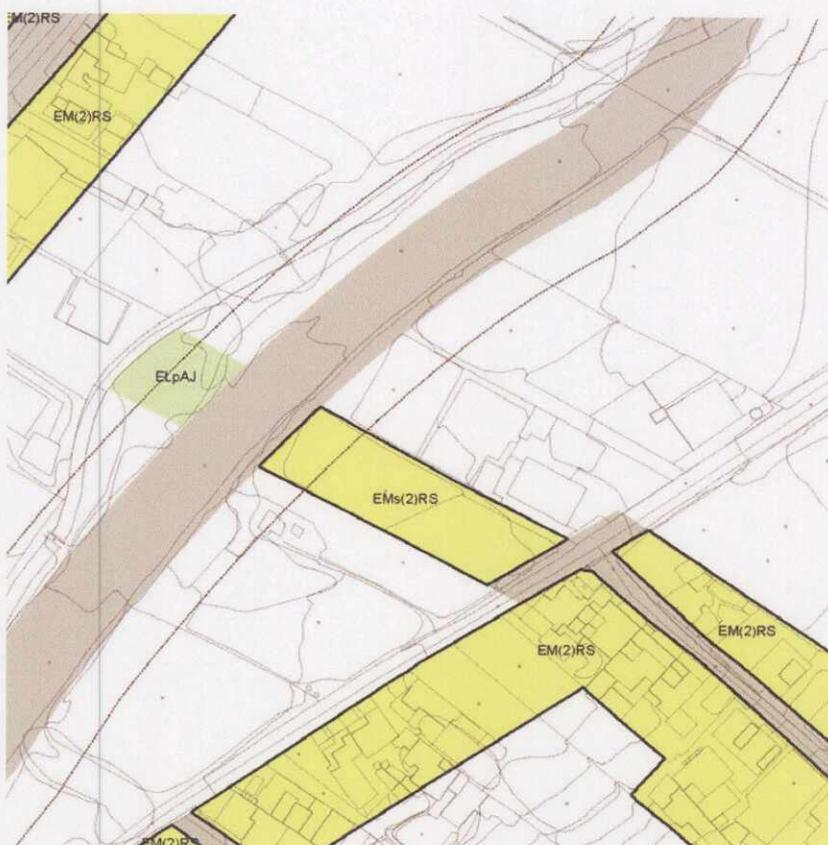
Para poder dar cumplimiento a dicho acuerdo pasamos a estudiar la parcela objeto de la modificación y considerando el terreno expropiado por el Sistema general viario, SGRV-3, denominado vía de Ronda obtenemos dos recintos:



De acuerdo a la normativa, Sección 24 Grupo de edificación Mixta EM(2)RS, a estos dos recintos le correspondía una edificabilidad de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  y una ocupación del 50% de la parcela. Según las instrucciones que se desprenden del informe técnico de la Dirección General de Urbanismo de 14 de noviembre de 2007 y el acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada en fecha 30 de noviembre de 2007, habría que concentrar  $1.420\text{m}^2\text{c}$  de edificabilidad en el recinto 1.

Para esto debemos introducir en esta modificación un nuevo grupo cuya tipología sigue siendo edificación mixta con dos alturas pero las determinaciones de volumen se modifican, pasando a ser la ocupación del 64% de la superficie neta de la parcela edificable que se localizará en el recinto 1 y la edificabilidad máxima  $1.420\text{m}^2\text{c}$ .

Esta nueva tipología EMs(2)RS, respondería a los artículos del anexo 1 que modificarían la normativa urbanística y cuya representación gráfica sería la siguiente:



PLANO P1 MODIFICADO

Del propio acuerdo de la ponencia, del día 12 de junio de 2006, se solicita que el recinto situado al poniente y que corresponde al recinto 2 quede como inedificable por no tener acceso desde la vía de Ronda y no cumplir el resto de condiciones al aplicarle los retranqueos. Por esta razón se ha decidido calificarlo como ElpAJ, espacio libre privado.

Esta modificación supone un cambio en los siguientes planos: plano 34 del P1 y plano 12 del E1. Planos modificados que se adjuntan a este documento como Anexo2.



## 6.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN.

Con la presente Modificación Puntual se da cumplimiento a la Sentencia nº 724, de 10 de septiembre de 2003 y al Auto de 20 de julio de 2005 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, y al Acuerdo Plenario de 10 de febrero de 2004.

En San Cristóbal de La Laguna a 03 de Enero de 2008.

EL JEFE DEL SERVICIO  
DE PLANEAMIENTO Y PLANIFICACION.  
(Resolución 3009/04, de 21 de septiembre)

Fdo.: Vicente González Colino



## Anexo1



## SECCION 24ª GRUPO DE EDIFICACION MIXTA (EM(2)RS y EMs(2)RS)

### Artículo 203

#### Edificación Mixta.

Se incluye en este grupo la Edificación Mixta para uso de vivienda Unifamiliar, permitiéndose el Residencial colectivo (EM(2)RS y EMs(2)RS)

Las parcelas con este tipo edificatorio y que se encuentran entre la TF-5 a la carretera al campo de golf, solo se permitirá la edificación en aquellos espacios que se encuentren en el interior de las líneas de disposición máxima de la edificación, establecidas por el SGRV-1 y por el SGRV-34-

### Artículo 204

#### Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela:	150 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de lindero frontal:	8,00 mts.
Círculo mínimo inscribible:	8,00 mts.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores:

1.- Las parcelas que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, de acuerdo con el planeamiento que estuviera en su momento en vigor y con la correspondiente licencia.

2.- Las parcelas residuales, entendiéndose como tales aquellas que colindan en todo su perímetro con parcelas ya construidas y que agoten como mínimo el 50% de su edificabilidad máxima permitida.

El número máximo de viviendas que se permiten construir en este tipo edificatorio viene determinado por el cociente entero de dividir la superficie de la parcela entre la parcela mínima.

3.- La superficie mínima de parcela destinada a la construcción de viviendas de protección oficial será de 120 m<sup>2</sup>, la longitud máxima de lindero frontal y el círculo inscribible será de 6,00 metros. En el caso de construcciones conjuntas, el número de viviendas será el cociente entero de dividir la superficie de parcela neta edificable por 120.

### Artículo 205

#### Condiciones de posición.

1-. La edificación se dispondrá dentro de la línea de alineación viaria y de acuerdo en unos casos con la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior y en su caso además por la línea de disposición máxima de la edificación que aparece en los planos P.1, predominando la más restrictiva.

2-. La separación mínima a lindero frontal será dos (2) metros, salvo en aquellos casos en que si un tramo de calle correspondiente a manzana se encuentra consolidada en dos terceras partes con edificación alineada a vial, en el que se mantendrá este tipo.

**3- La separación mínima a lindero posterior** será tres (3) metros, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto.
- Cuando se trate de un proyecto unitario y se proponga el adosamiento.

**4- La separación mínima a linderos laterales** será tres (3) metros, salvo cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto.
- Cuando se trate de un proyecto unitario y se proponga el adosamiento.
- Cuando la parcela tenga una superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>, o no se pueda inscribir en ella un círculo de diámetro igual a doce (12) metros, en este caso no procede la separación mínima a linderos laterales.

**5- El fondo máximo edificable** no procede.

**6- La separación mínima de edificaciones** será seis (6) metros.

### Artículo 206

#### Condiciones de volumen y forma.

**1- La longitud horizontal máxima** será veinticuatro (24) metros en cualquiera de los alzados.

**2- La altura máxima sobre rasante** (número de plantas), será dos (2) plantas.

**3- La altura máxima bajo rasante** no se limita ni en metros ni en número de plantas.

**4- La altura mínima sobre rasante** no procede.

**5- La altura máxima de cornisa** será siete metros y veinte centímetros (7,20 metros) en el caso de cubierta plana y seis metros y cincuenta centímetros (6,50 metros) en el caso de cubierta inclinada. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".

**6- La altura máxima de coronación** en el caso de cubierta inclinada será un metro y ochenta centímetros (1,80 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos".

**7- La ocupación máxima en planta** será el 50% de la superficie neta de la parcela edificable para EM(2)RS y será el 64% de la superficie neta de la parcela edificable para EMs(2)RS.

**8- La superficie edificable máxima** vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que es: 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para EM(2)RS Y 1.420 m<sup>2</sup>c para EMs(2)RS.

### Artículo 207

#### Condiciones de uso.

**1- Es uso característico el residencial** en la categoría 2<sup>a</sup> (Vivienda Unifamiliar) o agrupación de viviendas unifamiliares con acceso común o diferenciado. Se permite la categoría 1<sup>a</sup> (edificio de viviendas). En cualquiera de los casos el número máximo de viviendas que se permiten



## Anexo2