

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

SITUACIÓN: LA LAGUNA.

ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL RELATIVA A CORRECCIÓN DE
ERRORES Y RECTIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.- PRESENTACIÓN Y ANTECEDENTES.

Con fecha 7 de octubre de 2004, La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó en el punto PRIMERO y por unanimidad APROBAR DEFINITIVAMENTE y de forma PARCIAL el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.2c del Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, condicionado a la inclusión de cierta documentación y a la subsanación de ciertas deficiencias.

2.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la Modificación Puntual se extiende a la totalidad del Municipio de La Laguna.

3.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN*.

El objeto de la presente modificación es:

- 3.1.- Unificar el estándar de plazas de aparcamiento.
- 3.2.- Incentivar la altura en las tipologías EA(n)UT, EA(n)OF y EA(n)PK.
- 3.3.- Liberar la ocupación en la tipología ABIERTA EA(n)UT, EA(n)OF y EA(n)PK.
- 3.4.- No incluir en el cómputo de superficie construida los espacios (calles o plazas) cubiertas por lucernarios en uso terciario.
- 3.5.- Aclarar el cálculo de la superficie computable en semisótanos y sótanos.
- 3.6.- Solución del déficit de aparcamiento en suelo urbano consolidado
- 3.7.- Ampliación y modernización del Hospital Universitario de Canarias

**Nota: La modificación referente al cambio de calificación de una parcela incluida en le Plan Parcial Polígono5, que se encuentra incluida en la documentación ya remitida a la Consejería, se ha eliminado por haberse producido ya esa recalificación en el ámbito de la Revisión Parcial del Plan General en el ámbito Montaña Pacho.*

4.- ORDENACION VIGENTE. MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN

MODIFICACIÓN	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN MODIFICADA	JUSTIFICACIÓN
3.1	ANEXO4. CONDICIONES DE USO. Sección 4ª. Artículo 18. 1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales podrán ser compatibles con otros usos en las condiciones de emplazamiento siguientes: a) En categoría 1ª (quioscos) el uso comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante	ANEXO4. CONDICIONES DE USO. Sección 4ª. Artículo 18. 1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales podrán ser compatibles con otros usos en las condiciones de emplazamiento siguientes: a) En categoría 1ª (quioscos) el uso comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante	La dotación exigida en el artículo 18 del Anexo 4 del Plan General es inferior a la exigida en el artículo 26 de las ordenanzas. Por lo que se homogenizarán ambas normas, estableciéndose en 1 plaza por cada 50 m ² de edificación para ambos casos.

	<p>concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, éstos últimos cuando el quiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas y comidas preparadas en el mismo</p> <p>En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a 20 m² por hectárea.</p> <p>b) Para los de categoría 2^a(pequeño comercio) se admite cualquier emplazamiento no asignado expresamente por el planeamiento a otro uso.</p> <p>c) Los de categorías 3^a (comercio medio independiente) y 4^a (gran comercio y agrupaciones comerciales) podrán emplazarse: en áreas destinadas a uso terciario sin uso pormenorizado en el planeamiento general; en edificios exclusivos o ocupando las primeras plantas de inmuebles de uso mixto de zonas residenciales, cuando tengan acceso independiente por calles o espacios libres de uso público de ancho igual o superior a ocho (8) metros para los de categoría 3^a y a diez (10) metros para los de categoría 4^a, o en zonas admitidas dentro del planeamiento de desarrollo.</p> <p>d) Los comercios de categoría 5^a (grandes superficies comerciales) sólo podrán emplazarse en áreas de uso terciario reservadas en el planeamiento en suelo urbano o en suelo urbanizable donde se prevea dicho uso.</p>	<p>concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, éstos últimos cuando el quiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas y comidas preparadas en el mismo</p> <p>En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a 20 m² por hectárea.</p> <p>b) Para los de categoría 2^a(pequeño comercio) se admite cualquier emplazamiento no asignado expresamente por el planeamiento a otro uso.</p> <p>c) Los de categorías 3^a (comercio medio independiente) y 4^a (gran comercio y agrupaciones comerciales) podrán emplazarse: en áreas destinadas a uso terciario sin uso pormenorizado en el planeamiento general; en edificios exclusivos o ocupando las primeras plantas de inmuebles de uso mixto de zonas residenciales, cuando tengan acceso independiente por calles o espacios libres de uso público de ancho igual o superior a ocho (8) metros para los de categoría 3^a y a diez (10) metros para los de categoría 4^a, o en zonas admitidas dentro del planeamiento de desarrollo.</p> <p>d) Los comercios de categoría 5^a (grandes superficies comerciales) sólo podrán emplazarse en áreas de uso terciario reservadas en el planeamiento en suelo urbano o en suelo urbanizable donde se prevea dicho uso.</p>	
--	---	---	--

	<p>Dispondrán preceptivamente de una plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación dentro de su parcela.</p> <p>En todo caso la edificación está supeditada a la previa aprobación de un Plan Especial que la adecúe al entorno y demuestre la aceptabilidad de los impactos que puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente.</p>	<p>Dispondrán preceptivamente de una plaza de aparcamiento cada 50 m² de edificación dentro de su parcela.</p> <p>En todo caso la edificación está supeditada a la previa aprobación de un Plan Especial que la adecúe al entorno y demuestre la aceptabilidad de los impactos que puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente.</p>	
3.2	<p>SECCION 19ª GRUPO 12 DE EDIFICACION ABIERTA EA(n)UT, EA(n)OF y EA(n)PK Artículo 182 Condiciones de volumen y forma.</p> <p>2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será de dos, tres o cuatro plantas, en función del número que aparezca entre paréntesis en la etiqueta.</p> <p>8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que será de 1,33 m²c/m²s. para tres y cuatro plantas y de 1.00 m²c/m²s para dos plantas.</p> <p>SECCION 20ª GRUPO 13 DE EDIFICACION ABIERTA EAg(4)UT Artículo 184 Edificación Abierta Grupo 13.</p> <p>Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para Uso Terciario en el ámbito del Plan Especial de los Sistemas Generales (EAg(4)UT).</p> <p>Artículo 187 Condiciones de volumen y forma.</p> <p>2-. La altura máxima sobre</p>	<p>SECCION 19ª GRUPO 12 DE EDIFICACION ABIERTA EA(n)UT, EA(n)OF y EA(n)PK Artículo 182 Condiciones de volumen y forma.</p> <p>2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será de dos, tres o cuatro plantas, en función del número que aparezca entre paréntesis en la etiqueta.</p> <p>La etiqueta (n) señala los casos en donde no se limita la altura.</p> <p>8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que será de 1,33 m²c/m²s. para tres o más plantas y de 1.00 m²c/m²s para dos plantas.</p> <p>SECCION 20ª GRUPO 13 DE EDIFICACION ABIERTA EAg(n)UT Artículo 184 Edificación Abierta Grupo 13.</p> <p>Se incluye en este grupo la Edificación Abierta para Uso Terciario en el ámbito del Plan Especial de los Sistemas Generales (EAg(n)UT)</p> <p>Artículo 187 Condiciones de volumen y forma.</p> <p>2-. La altura máxima sobre</p>	<p>Esta Modificación se propone con el fin de incentivar la altura en determinadas zonas de uso terciario sin que aumente la edificabilidad, en zonas de uso terciario específico próximos a las grandes redes viarias puesto que no crea ningún problema y favorece el carácter emblemático de los edificios de equipamientos.</p>

	<p>rasante (número de plantas), será cuatro (4) plantas.</p> <p>5-. La altura máxima en metros de cornisa será catorce metros (14).</p>	<p>rasante (número de plantas), no procede.</p> <p>5-. La altura máxima en metros de cornisa no procede.</p>	
3.3	<p>SECCION 19ª GRUPO 12 DE EDIFICACION ABIERTA EA(n)UT, EA(n)OF y EA(n)PK Artículo 182 Condiciones de volumen y forma.</p> <p>7-. La ocupación máxima en planta será el 60% de la superficie neta de la parcela edificable.</p>	<p>SECCION 19ª GRUPO 12 DE EDIFICACION ABIERTA EA(n)UT, EA(n)OF y EA(n)PK Artículo 182 Condiciones de volumen y forma.</p> <p>7-. La ocupación máxima en planta será el 60% de la superficie neta de la parcela edificable. En parcelas no definidas por la trama viaria sino integradas en espacios libres generales no se limita la ocupación. Se entenderán integradas cuando la edificación dotacional o de equipamiento y el espacio libre se proyecten y ejecuten simultáneamente.</p>	<p>En el caso de operaciones integradas de dotaciones o equipamientos con espacios libres, resulta menos interesante incentivar la altura, por lo que el perímetro de ocupación que opera inversamente que la altura puede liberarse para favorecer un desarrollo más horizontal de la edificación porque los espacios libres de parcela no aportan mucho a la estética urbana, al estar ya rodeados de espacios libres generales.</p>
3.4	<p>Artículo 39 Superficie construida.</p> <p>...</p> <p>2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los patios interiores de parcela siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.</p>	<p>Artículo 39 Superficie construida.</p> <p>...</p> <p>2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los patios interiores de parcela siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. No se incluirá en el cómputo de la superficie construida los</p>	<p>Puesto que los espacios señalados (calles o plazas) , constituyen en realidad espacios de relación y conexión entre volúmenes edificatorios, se exceptúan del cómputo de los mismos en cuanto a edificabilidad.</p>

		espacios (calles o plazas) cubiertos por lucernarios en uso terciario.	
3.5	<p>Artículo 40 Superficie edificable.</p> <p>3. En el cálculo de la superficie edificable máxima de una parcela no computarán como superficie edificada:</p> <p>a) Los sótanos y semisótanos, que no tengan la consideración de plantas al efecto del cálculo de la altura máxima de la edificación, según la normativa particular de las zonas.</p>	<p>Artículo 40 Superficie edificable</p> <p>3. En el cálculo de la superficie edificable máxima de una parcela no computarán como superficie edificada:</p> <p>a) Los sótanos y semisótanos, que no tengan la consideración de plantas al efecto del cálculo de la altura máxima de la edificación, según la normativa particular de las zonas.</p> <p>Cuando tengan la consideración de planta computable a efectos de altura, computará también a efectos de superficie edificable toda la que se encuentre a menos de 12 metros de la fachada en aquellos tramos en los que se supere la altura establecida.</p>	Se concreta la zona computable a efectos de superficie edificable en sótanos y semisótanos con respecto al documento actualmente en vigor que daba lugar a interpretaciones diversas.
3.6	<p>ANEXO2. TERMINOS. Artículo 39</p> <p>....</p> <p>3. Superficie construida total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio incluso las que se ejecuten bajo rasante y las que se destinen a albergar instalaciones. Las escaleras se computarán al 100% en cada planta.</p>	<p>ANEXO2. TERMINOS. Artículo 39</p> <p>....</p> <p>3. Superficie construida total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio incluso las que se ejecuten bajo rasante y las que se destinen a albergar instalaciones. Las escaleras se computarán al 100% en cada planta.</p> <p>4.En suelo urbano consolidado, como estímulo a la solución del déficit del aparcamientos acumulados y siempre que se actúe por manzanas completas, con uso industrial y/o terciario, se admitirá una planta de exceso</p>	Estímulo en la solución del déficit de aparcamientos acumulados. No supone un cambio sustancial cuanto al documento aprobado inicialmente , ya que resulta de la estimación de la alegación presentada por la entidad mercantil Comercial a Tope, S.A. y Don Horacio Rivero Melián.

		no computable sobre la rasante con destino exclusivo a aparcamientos. En ningún caso se permitirá el traslado o la disminución de las plazas de aparcamientos existentes con anterioridad a la ampliación de la planta de exceso con la finalidad del establecimiento de un uso distinto a la de aparcamiento.	
3.7	Modificación del plano P1_Condiciones de Usos y de la Edificación nº62.	Modificación del plano P1_Condiciones de Usos y de la Edificación nº62. VER ANEXO1	Se modificarán los planos correspondientes donde se recoja la ampliación en 15m de anchura de la manzana destinada a servicios auxiliares de hospital, a fin de viabilizar las ampliaciones y modernizaciones pertinentes. La reducción del espacio libre: áreas ajardinadas y áreas de juegos, se justifica en base del principio general de ordenación que se establece en el artículo 4 de la LOTENC, "utilización del suelo con arreglo al interés general", siendo en este caso, la ampliación de las infraestructuras del Hospital Universitario de Canarias, superior en cuanto al interés público. No supone un cambio sustancial cuanto al documento aprobado inicialmente, ya que resulta de la estimación de la alegación presentada por Doña Encarnación Campelo Barcea, gerente del Hospital Universitario de Canarias.

5.- LEGALIDAD VIGENTE.

La presente Modificación Puntual se realiza de acuerdo a las disposiciones legales introducida en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, no suponiendo modificación

sustancial respecto al modelo territorial fijado por el vigente Plan General de Ordenación ya que no quedan afectados los elementos básicos de la ordenación territorial ni de la estructura urbanística prevista.

6.-OBJETO DE LA CORRECCIÓN DE ERRATAS*.

El objeto de la presente corrección de errores es:

6.1.- Corrección de error de disposición que dejaba fuera de ordenación el Hospital Universitario de Canarias.

6.2.- Corrección de error de disposición relativa a alturas que deja fuera de ordenación una parcela de Edificación Cerrada Industrial en Los Majuelos.

6.3.- Corrección de error suprimiendo una disposición repetida.

**Nota: El error referente al art.35.3.2 del anexo2, se ha eliminado por estar contenida en una modificación puntual en proceso de tramitación por esta administración.*

Igualmente se ha eliminado el error referente al art.177.5 de la normativa, en relación a la limitación de altura al haberse comprobado la inexistencia de la limitación que se indicaba.

7.- ORDENACION VIGENTE. CORRECCIÓN DE ERRORES. JUSTIFICACIÓN

MODIFICACIÓN	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN MODIFICADA	JUSTIFICACIÓN
6.1	<p>NORMATIVA URBANÍSTICA. - SECCIÓN 18ª. GRUPO 11 DE EDIFICACIÓN ABIERTA. Artículo 177. Condiciones de volumen y forma.</p> <p>...</p> <p>2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas) se corresponderá con el número entre paréntesis que lleve la etiqueta de la parcela, pudiendo ser de dos (2), tres (3) o cuatro (4) plantas.</p> <p>...</p> <p>8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad que es 0.8 m²c/m²s, para 1 planta, 1,00 m²c/m²s, para dos y tres plantas y 1,33 m²c/m²s para cuatro plantas.</p>	<p>NORMATIVA URBANÍSTICA. - SECCIÓN 18ª. GRUPO 11 DE EDIFICACIÓN ABIERTA. Artículo 177. Condiciones de volumen y forma.</p> <p>...</p> <p>2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas) se corresponderá con el número entre paréntesis que lleve la etiqueta de la parcela, pudiendo ser de dos (2), tres (3) o cuatro (4) plantas. La etiqueta (n) señala los casos donde no se limita la altura.</p> <p>...</p> <p>8-. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad que es 0.8 m²c/m²s, para 1 planta, 1,00 m²c/m²s, para dos y tres plantas y 1,33 m²c/m²s para cuatro plantas. En la categoría 1 del uso sanitario público en suelo urbano consolidado no se limita la superficie edificable.</p>	<p>Mediante el escrito presentado por el Consorcio Sanitario de Tenerife se señala que la limitación de altura a cuatro plantas, así como la edificabilidad de 1.33 m²/m² deja fuera de ordenación al Hospital Universitario de Canarias (H.U.C.).</p>
6.2	<p>NORMATIVA URBANÍSTICA. SECCIÓN 5ª. GRUPO 4 DE</p>	<p>NORMATIVA URBANÍSTICA. SECCIÓN 5ª. GRUPO 4 DE</p>	<p>En edificación cerrada industrial. en el ámbito</p>

	<p>EDIFICACIÓN CERRADA Eck(2)IN. Artículo 112. Condiciones de volumen y forma. ... 5-. La altura máxima de cornisa será de siete metros y sesenta centímetros (7,60 metros). Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos". ...</p>	<p>EDIFICACIÓN CERRADA Eck(2)IN. Artículo 112. Condiciones de volumen y forma. ... 5-. La altura máxima de cornisa será de nueve metros (9 metros). Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos". ...</p>	<p>de la antigua Unidad de Actuación (UA-12) en Los Majuelos, la normativa específica para esta zona Eck(2)IN con la declarada finalidad, tal y como se señala en la Memoria de Ordenación del Texto Refundido del Plan General de que "...no queden fuera de ordenación..." Sin embargo, así es cómo ocurre al cambiar la altura asignada de 9 m. a 7,60 m.</p>
<p>6.3</p>	<p>ANEXO 1.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO E INTERVENCIÓN MUNICIPAL. CAP. IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES. ART. 33 LICENCIA DE OCUPACIÓN. 1.- Una vez terminado un edificio, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, acompañando la siguiente documentación: -. Copia de la licencia de construcción -. Certificado de terminación de las obras firmado por el Arquitecto y el Arquitecto Técnico directores de la obra. -. Fotografías de todas las fachadas. -. Planos con las modificaciones producidas, de acuerdo con el artículo 29 de este anexo 1. -. Dos copias de cada plano de evacuación desde los garajes hasta el exterior que reflejen la obra ejecutada. Una de las referidas copias se deberá colocar en soporte adecuado que garantice su conservación y se fijará en el acceso al garaje del edificio desde el portal, en el lugar que se determine por los técnicos municipales en la visita de comprobación. -. Fotocopia de carta de pago de la fianza. -. Certificado final de obra de los proyectos de Telecomunicaciones o de Ingeniería (Contra incendios.</p>	<p>ANEXO 1.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO E INTERVENCIÓN MUNICIPAL. CAP. IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES. ART. 33 LICENCIA DE OCUPACIÓN. 1.- Una vez terminado un edificio, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, acompañando la siguiente documentación: -. Copia de la licencia de construcción -. Certificado de terminación de las obras firmado por el Arquitecto y el Arquitecto Técnico directores de la obra. -. Fotografías de todas las fachadas. -. Planos con las modificaciones producidas, de acuerdo con el artículo 29 de este anexo 1. -. Fotocopia de carta de pago de la fianza. -. Certificado final de obra de los proyectos de Telecomunicaciones o de Ingeniería (Contra incendios, Electricidad, Fontanería, etc), en su caso. -. Alta a terceros -. Fotocopia de la carta de pago de autoliquidación. -. Fotocopia del D.N.I. o C.I.F. Una vez sea comprobado por los Técnicos municipales que la obra se ajusta al proyecto que obtuvo licencia, se extenderá la Licencia de primera ocupación. ...</p>	<p>En el Anexo 1 de la Normativa "Normas de Procedimiento e Intervención Municipal", el artículo 33, en su referencia a la documentación solicitada se suprime <i>"Dos copias de cada plano de evacuación desde los garajes hasta el exterior que reflejen la obra ejecutada. Una de las referidas copias se deberá colocar en soporte adecuado que garantice su conservación y se fijará en el acceso al garaje del edificio desde el portal, en el lugar que se determine por los técnicos municipales en la visita de comprobación"</i>, puesto que se reitera en el epígrafe 3 del citado artículo.</p>

	<p>Electricidad, Fontanería, etc), en su caso.</p> <ul style="list-style-type: none"> - . Alta a terceros - . Fotocopia de la carta de pago de autoliquidación. - . Fotocopia del D.N.I. o C.I.F. <p>Una vez sea comprobado por los Técnicos municipales que la obra se ajusta al proyecto que obtuvo licencia, se extenderá la Licencia de primera ocupación.</p> <p>...</p>		
--	--	--	--

En San Cristóbal de La Laguna a 15 de febrero de 2006.

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

Fdo.: Vicente González Colino

ANEXO 1

