



Aprobada definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha:1.9. JUN. 2006...



La Secretaria de la Comisión
de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias

P.O. *[Signature]*
Ángeles Sánchez Alemán

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme
con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el
día17 ABR 2006.....
La Laguna, a27 ABR 2006.....



LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LOS BARRIALES. TACO.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme
con el Decreto / Acuerdo de aprobación inicial
de fecha12 DIC 2005.....
La Laguna, a19 DIC 2005.....



LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

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

SITUACIÓN: TACO. LA LAGUNA



ÍNDICE

- 1.- PRESENTACIÓN.
- 2.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- 3.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL AMBITO DE ESTUDIO PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 5.- ORDENACION VIGENTE.
- 6.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN.
- 7.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN.
- 8.- LEGALIDAD VIGENTE.
- 9.- PLANOS DE INFORMACIÓN
- 10.- PLANOS DE LA MODIFICACION





1.- PRESENTACIÓN

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.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación consiste en la recalificación de una parte de la parcela de Equipamiento socio-cultural de 16.280 m² situada en calle el Hierro, para obtener una parcela de 8.100 m²s total de la cual una parte (2.200 m²s) se destinarán a Edificación Cerrada con tres (3) plantas de altura máxima (EC(3)CO) para uso residencial colectivo y el resto (5.900 m²s) con destino espacio libre: plaza, áreas peatonales (ELAP).

Los metros cuadrados de suelo de la parcela edificable recalificada que pasarán a la entidad mercantil Escuder Gorrín S.A. como pago en especie del justiprecio fijado según el Convenio de referencia, ascienden a 1.468 m², mientras que el resto constituirá patrimonio municipal.





2.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Se ha diferenciado el ámbito de la modificación puntual, del ámbito estricto de la nueva ordenación.

El ámbito de la presente modificación viene definido por:

Norte:	Calle El Hierro.
Este:	Transversal a la Calle El Hierro.
Oeste:	Transversal a la calle Padre Manjón.
Sur:	Montaña de Taco.

El ámbito de ordenación viene definido por:

Norte:	Calle El Hierro.
Este:	Transversal a la Calle El Hierro.
Oeste:	Transversal a la calle Padre Manjón.
Sur:	Parcela con destino Sociocultural en zona de Edificación Abierta y cuatro (4) plantas de altura máxima.





3.-ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La sociedad mercantil Escuder Gorrín, S.A. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la finca sita parcela de en Los Barriales, Taco, San Cristóbal de La Laguna, de 22.108 m², que linda: al Norte, con Camino Antiguo de Candelaria y en parte don Bernardino García Martín; al Sur, con A. Feliciano y filo de la Montaña de Taco; al Este, con don Bernardino García Martín, don Julián Cañamares y Afelsa; y al Oeste con don Miguel Ruiz.

De dicha parcela se expropió por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, una superficie de 16.280 m², afectada por Equipamiento Escolar por el PERI de San Matías.

En relación a esta expropiación se ha dictado Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 18 de septiembre de 2003, por la que se resuelve recurso interpuesto por la entidad mercantil Escuder Gorrín, S.A., contra el Ayuntamiento, que tenía por objeto el determinar si en desarrollo del PERI de San Matías, San Luis Gonzaga - cruce de Taco, aprobado en el mes de mayo de 1982, se ocupó, además, otros bienes -diferentes a los 16.280 m² de superficie expropiados con destino a equipamiento escolar- que no fueron considerados a los efectos de determinar el justiprecio en el expediente expropiatorio. En la misma se falló, estimar el recurso habiendo lugar a iniciar el expediente de expropiación con relación a los bienes estanque-depósito, que se encuentran en la parcela de Equipamiento socio cultural expropiada en su momento.

El resto de la parcela que queda de propiedad de la entidad Escuder Gorrín, S.A. se encuentra en la actualidad afectada según el PGO vigente por viario y Espacio Libre, sujeta a expropiación, quedando por expropiar las siguientes parcelas:

- . Parcela I-B (del plano que se adjunta), de 1.545,19 m², destinada a viario, Calle El Hierro.
- . Parcela II (del plano que se adjunta), de 977,22 m², destinada a viario, prolongación Calle Lanzarote.
- . Parcela III (del plano que se adjunta), de 1.050,54 m², destinada a viario, prolongación paralela a Calle Majón.
- . Parcela V (del plano que se adjunta), de 5.932,94 m², destinada a Espacios Libres, que linda: al Norte, con prolongación paralela a Calle Majón; al Sur, unión de los linderos Este y Oeste; al Este, Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y, al Oeste, término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

Ambas partes se comprometen a aceptar como valor de expropiación 36 €/m², con lo que los valores de expropiación de las parcelas a expropiar quedarían fijados como se indican a continuación:

- . Parcela de 1.545,19 m², destinada a viario, Calle El Hierro: 55.720,67 €.





. Parcela de 977,22 m2, destinada a viario, prolongación Calle Lanzarote: 35.239,2 €.
 . Parcela de 1.050,54 m2, destinada a viario, prolongación paralela a Calle Majón: 38.027,47 €.
 . Parcela de 5.932,94 m2, destinada a Espacios Libres: 213.946,12 €.
 . Estanque-depósito de 1.337 m2, incluida en la parcela de Equipamiento Socio-cultural de 16.280 m2 ya expropiada: 48.213,19 €.

Resulta como valor total de expropiación, más el 5% de afección, la suma de **410.552,6 €**.

Ambas partes acuerdan la terminación del procedimiento expropiatorio de dichas parcelas mediante acuerdo convencional expresado en este acto, y aceptar el pago en especie del justiprecio señalado, mediante la entrega por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna de una parcela donde se podrá materializar un aprovechamiento equivalente al valor del justiprecio de la expropiación.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación recalifica parte de la parcela de Equipamiento socio-cultural de 16.280 m2, en Calle El Hierro, para obtener una parcela de 8.100 m2s de suelo total que resulte recalificada, una parte (2.200 m2s) como edificación cerrada con tres (3) plantas de altura máxima (EC(3)CO) para uso residencial colectivo y el resto (5.900 m2s) con destino espacio libre: plazas, áreas peatonales (ELAP).

La entidad Escuder Gorrín, S.A. recibirá como pago en especie de los bienes : parcelas de viario de 1.545,19 m2, de 977,22 m2 y 1.050,54 m2, parcela de Espacio Libre de 5.932,94 m2 y Estaque-depósito de 1.337 m2, parte de la parcela de 8.100 m2, consistente en una parcela de Edificación Cerrada con tres (3) plantas de altura máxima para uso residencial colectivo con una superficie de suelo 1.468 m2s, cuya edificabilidad es de 2,7 m2c/m2s, con lo que el total de metros cuadrados construidos asciende a 3.964 m2c, que se situarán en la parcela (1) recalificada como EC(3)CO según se indica en el plano anexo.

Por el Excmo. Ayuntamiento se está tramitando un expediente de Cesión de terrenos al Instituto Social y sociosanitaria para la construcción de una residencia de bajos requerimientos en Taco para mayores. Parte de esta cesión incluye una parcela de 5.000 m2, dentro de la parcela de 16.280 m2 destinada a Equipamiento sociocultural, ya fue expropiada por esta Administración, y contra la misma se ha interpuesto recurso administrativo por parte de la entidad Escuder Gorrín, S.A.

La parcela Sociocultural recalificada, no constituye un Sistema General, y en la actualidad se está tramitando un expediente de Cesión de terrenos al Instituto Social y Sociosanitario para la construcción de una residencia para mayores, de bajo requerimientos. En cualquier caso, la superficie resultante de la recalificación asciende a 8.100 m2 restantes, con lo cual los 8.180 m2 resultantes son suficientes para desarrollar el mencionado proyecto.





4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL AMBITO DE ESTUDIO PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

VIARIO Y ACCESIBILIDAD

Del estudio del viario y de la accesibilidad a la Unidad se deduce que la misma se producirá por la Calle El Hierro de 14 metros de ancho no ejecutada en su totalidad. La vía de referencia se presenta suficiente para absorber el tráfico previsto.

ESTADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Del ámbito total estudiado el 100% del suelo se encuentra en suelo urbano consolidado.

TIPOS EDIFICATORIOS

La tipología existente en la parcela es la tipología abierta con cuatro plantas de altura máxima (4) con destino Sociocultural. En el entorno nos encontramos con dos tipologías diferenciadas:

- en el caso de uso industrial: edificación abierta con tres (3) plantas de altura máxima.
- en el caso de uso residencial : edificación cerrada con dos (2) plantas de altura máxima.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

La zona de estudio cuenta con una superficie significativa destinada a Dotaciones Socioculturales, encontrándose dos de ellos a 150 metros y 325 m. de la parcela sociocultural objeto de la Modificación.

CONCLUSIÓN

Una vez estudiado lo expuesto anteriormente, se deduce que la solución propuesta deberá:

- Recalificar la parcela de 16.280 m² con destino actual Dotación Sociocultural y proporcionar una parcela de 2.200 m²s con uso residencial en zona de Edificación Cerrada y tres (3) plantas de altura máxima.
- Proporcionar un espacio libre a razón de 5 m²/habitante de más previsto en la nueva ordenación, según se establece en el artículo 46 del la LOTENC





5- ORDENACION VIGENTE.

La ordenación vigente es la que establece la Adaptación del Plan General de La Laguna a la LOTENC aprobada definitivamente y de forma parcial con fecha 7 de octubre de 2004.

Dicha ordenación sitúa a la parcela en suelo Urbano Consolidado en zona de Edificación Abierta con destino Sociocultural (EA(4)SC) con cuatro plantas de altura máxima.





6.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación planteada consiste:

.-Se recalifica parte (8.100m²) de la parcela original de 16.280 m² con destino Sociocultural , 2.200 m²s como Edificación Cerrada con tres (3) plantas de altura máxima (EC(3)CO) para uso residencial colectivo y el resto, 5.900 m²s con destino espacio libre: plaza , área peatonal (ELAP).





7.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN

La modificación planteada se justifica desde los siguientes puntos de vista:

1.- Por lo que se cumple con la expropiación de los bienes estanque-depósito, que se encuentran en la parcela de Equipamiento socio cultural expropiada en su momento, tal y como se estimó en la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 18 de septiembre de 2003, por la que se resuelve recurso interpuesto por la entidad mercantil Escuder Gorrín, S.A., contra el Ayuntamiento, que tenía por objeto el determinar si en desarrollo del PERI de San Matías, San Luis Gonzaga - cruce de Taco, aprobado en el mes de mayo de 1982, se ocupó, además, otros bienes -diferentes a los 16.280 m² de superficie expropiados con destino a equipamiento escolar- que no fueron considerados a los efectos de determinar el justiprecio en el expediente expropiatorio.

2.- La superficie total recalificada (2.200 m²s) con una edificabilidad de 2,7 m²c/m²s, da un total de 5.940 m²c. Parte de esa edificabilidad (3.964 m²c) se utilizará como pago en especie del justiprecio, y el resto pasará a formar parte del patrimonio municipal.

3.- La altura máxima utilizada de (3) plantas no supone un impacto visual en la zona, toda vez que la parcela de referencia se encuentra rodeada por tipologías de 2,3 y 4 plantas de altura máxima, y al ser el ancho de la calle (14 m) se establece una buena proporción 1:1.

4.- La superficie destinada a plaza, además de configurarse como un elemento de transición entre el Centro para Mayores y el Residencial, viene a cubrir, con sus 5.900 m²s los 5 m²/hab. Requeridos por la LOTENC.

5940 m²c --> 5940m²c/100m²c (por cada vivienda) --> 59,40 viviendas --> 59,40 viviendas x 3 habitantes /vivienda -->160,38 habitantes--> 160,38 x 5 m²s de espacio libre= 801,9 m² de espacio libre necesarios.

5.900 m² de espacio libre propuesto > 801,9 m² de espacio libre requerido.

Por último, la Modificación que se propone es **compatible con el PIOT**, el nuevo uso no genera ningún efecto negativo sobre el entorno residencial o de servicios, y no hace falta establecer ninguna condición específica de admisibilidad del mismo (salvo las genéricas comprendidas en la normativa).





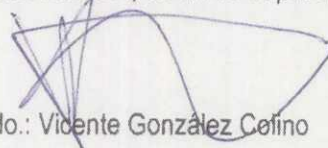
8.- LEGALIDAD VIGENTE.

La presente Modificación Puntual se realiza de acuerdo a las previsiones legales introducida en la Disposición Adicional Segunda de la ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias, que modifica 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.

La presente Modificación Puntual no supone 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.

En San Cristóbal de La Laguna a 3 de noviembre de 2005.

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


Fdo.: Vicente González Colino





9.- PLANOS DE INFORMACIÓN





LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dña. Ludwina Muñoz de Basilio Díaz

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el Decreto ³⁷³⁻⁰⁰ de Aprobación Inicial de fecha 12 DICIEMBRE 2005 La Laguna, a 18 DICIEMBRE 2005

Ámbito de Modificación Puntual

Escala 1 : 2.000

Fdo.: Dña. Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz



DILIGENCIA.- Para hacer constar que se aprobó con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 ABR 2006
La Laguna, a 27 ABR 2006
LA SECRETARÍA DELEGADA
La Laguna, a
LA SECRETARÍA DELEGADA
Fdo: Dña Lidivina Muñoz de Bustillo Díaz

DILIGENCIA.- Para hacer constar que se aprobó con el Decreto / Acuerdo de aprobación inicial de fecha 12 DIC 2005
La Laguna, a 12 DIC 2005



LA SECRETARÍA DELEGADA
Fdo: Dña Lidivina Muñoz de Bustillo Díaz

Ámbito de Ordenación

Escala 1:2.000

TF Cartografía 1:5.000/1:1.000



con el Decreto 1 de 2005
de fecha 12-DIC-2005
La Laguna 12-DIC-2005

LA SECRETARIA DELEGADA

Gerencia Municipal de Urbanismo
Término Municipal de La Laguna

Fdo. Dña. Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

Escala 1:2.000

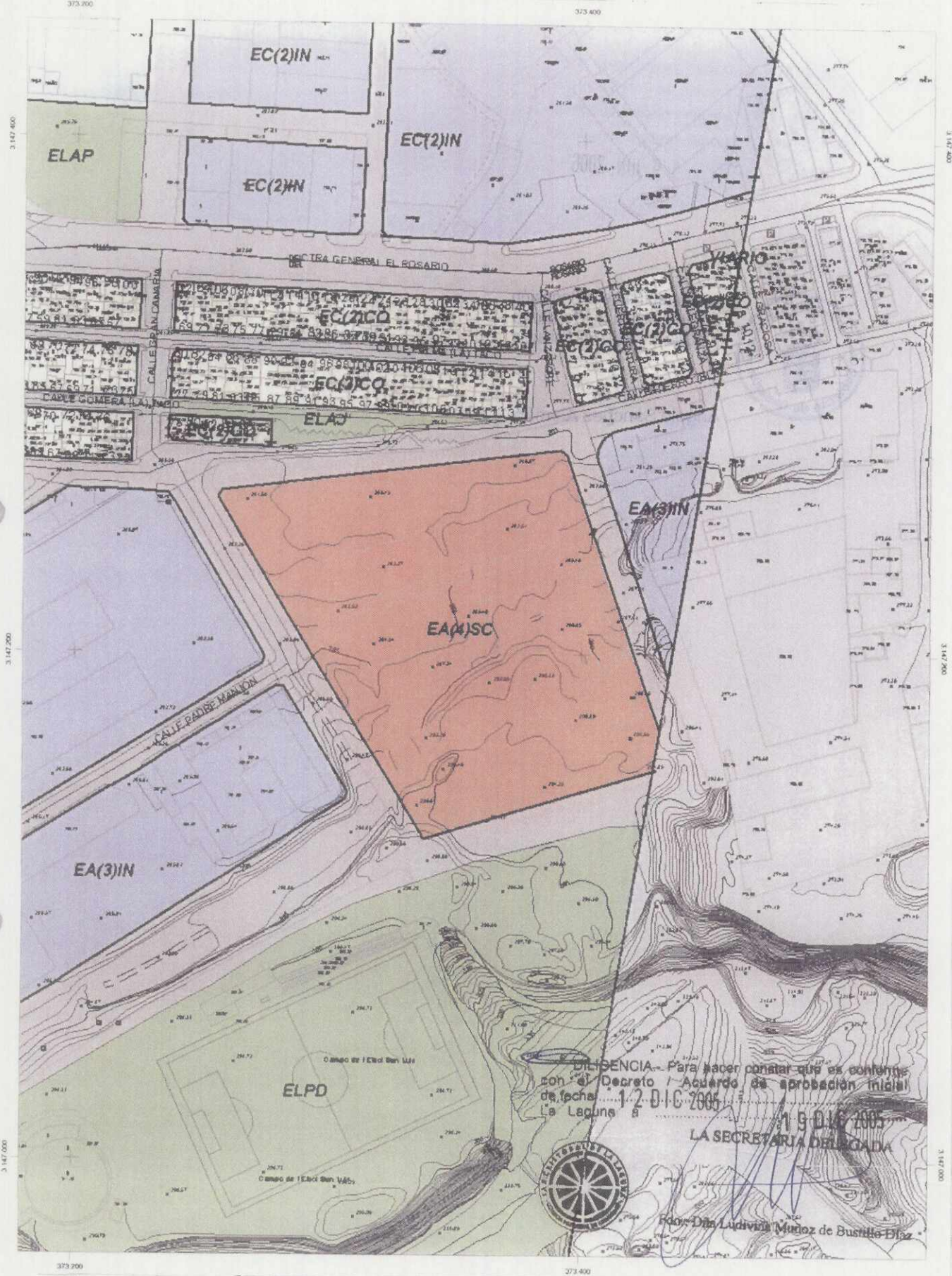
Vista:

TF Catastro conciliado





10.- PLANOS DE ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el Decreto / Acuerdo de aprobación inicial de fecha 12 DIC 2005
La Laguna a 19 DIC 2005

LA SECRETARÍA DE URBANISMO

Rodr. Díaz Ludriva Muñoz de Busilla Díaz



- CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- ✓ P1 Línea de disposición obligatoria
 - ✓ P1 Línea de disposición obligatoria en planta baja
 - ✓ P1 Línea de disposición obligatoria en última planta
 - ✓ P1 Línea de disposición máxima de la edificación
 - ✓ P1 Fondo máximo edificable

- USO FORMENTIZADO PRINCIPAL
- | | | |
|-------------------------|------------------|------------------------------------|
| Residencial | Deportivo | Parque Urbano |
| Residencial Unifamiliar | Ocio | Parque |
| Residencial Colectiva | Servicio Público | Parque cultural recreativo |
| Industrial | Docente | Parque deportivo |
| Terciario | Sanitario | Áreas de juego y áreas ajardinadas |
| Estación de Servicio | Sococultural | Áreas Peatonales y Plazas |
| Aparcamiento | Camping | Parque Periurbano |
| Sala de Reunión | Hotelero | Vivero |

Gerencia Municipal de Urbanismo
Término Municipal de La Laguna

Escala 1:2.000

Vista:
P1-Condición de uso y de la edificación (Aprob. Definir)



Aprobada definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: **1.9. JUN. 2006**....

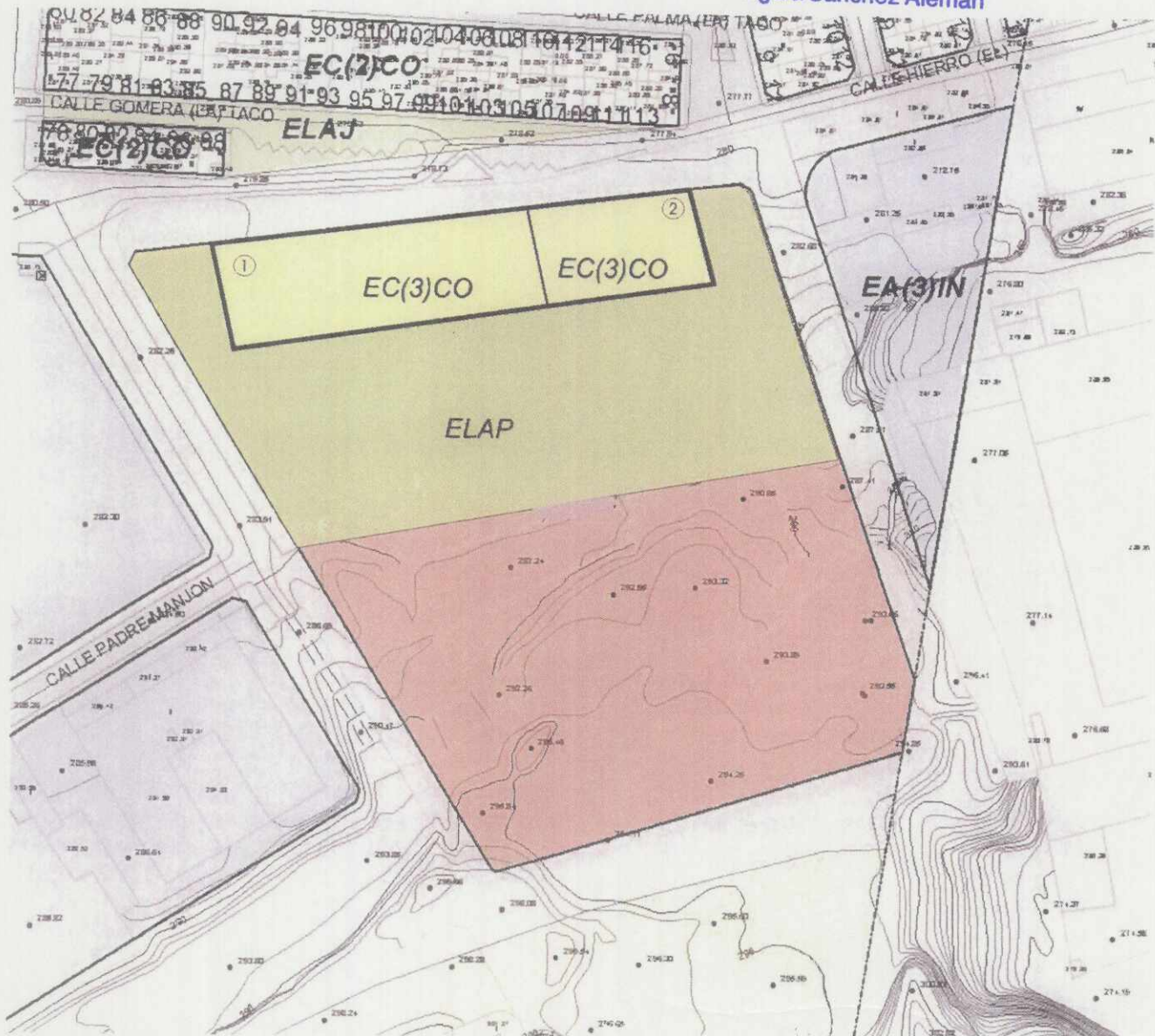
PLANO DE ORDENACIÓN



La Secretaria de la Comisión
de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias

P. Sánchez Alemán

Angela Sánchez Alemán



1.2000

- ① parcela de entrega a la entidad Escuder Gorin S.A.
② parcela municipal
ELAP: plaza área peatonal
EC(3)CO: edif. cerrada tres (3) plantas para
uso residencial colectivo.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme
con el Decreto de Acuerdo de aprobación inicial
de fecha **1.2.D.I.C. 2005**
La Laguna a **1.9.D.I.C. 2005**



LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz