

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9 FEB 2006 a las 20 FEB 2006 horas.

LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA EN LA VIA QUE CONECTA LAS CALLES ISAAC ALBENIZ Y ENRIQUE ROMEU PALAZUEL, UBICADA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el Decreto de Acuerdo de aprobación inicial de fecha 10 NOV 2005 La Laguna, a 31 ENE 2006



LA SECRETARIA DELEGADA

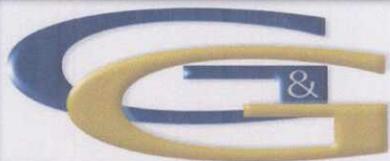
Fdo.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 FEB 2007 La Laguna, a 23 FEB 2007



LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz



INDICE DE DOCUMENTOS

1. MEMORIA

1.1. Antecedentes

1.1.1. Informe Urbanístico del Servicio de Planeamiento.

1.1.2. Informe Negativo sobre la Licencia.

1.1.3. Propuesta de modificación.

1.2. Justificación de la propuesta

1.3. Marco legal

2. INFORMACION

2.1. Fotografía Aérea

2.2. Catastral

2.3. Plan General Vigente

3. ANÁLISIS

3.1. Superposición de Catastral en Plan General Vigente.

3.2. Superposición de proyecto inicial y propuesta, en Plan General Vigente.

3.3. Superposición de proyecto inicial y propuesta, en Catastral.

3.4. Parcelas Modificadas.

4. PROPUESTA



1. MEMORIA



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



1.1. Antecedentes



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



1.1.1. Informe Urbanístico del Servicio de Planeamiento.



AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

COD.

N/Expte.: 1582/04
S/Ref.:
Fecha: 26/07/2004
TIPO: S0

ASUNTO: Notificación
informe



Gerencia Municipal de
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y
Planificación

28 JUL. 2004

REGISTRO DE SALIDA

Nº

7864

Identificación: B-38592176

En relación con su solicitud de informe urbanístico de parcela situada en Camino Pozo Cabildo nº 30 de La Vega Baja, el Servicio de Planeamiento y Planificación con fecha 22 de julio de 2004, ha emitido el siguiente informe:

"1.) La parcela señalada en el plano de situación que aporta la sociedad interesada se encuentra en suelo clasificado Urbano para uso de Vivienda Unifamiliar Aislada en zona Ciudad Jardín 3 (CJ3) según el vigente Plan General de Ordenación, debiendo cumplir para ser edificable, además de las condiciones de parcela mínima, las condiciones de solar dando frente a vías públicas urbanizadas y espacio libre público.

Se encuentra parcialmente afectada por vía prevista en el citado Plan General y por el ensanche previsto del Cno. Pozo Cabildo. Tal afección quedará determinada con el Acta de Alineaciones y Rasantes que deberá solicitarse a este Ayuntamiento. Se advierte que una copia de la misma acompañará al proyecto de ejecución que se presente para la obtención de licencia.

En relación con la vía prevista en el Plan, a la que se hace referencia en el apartado anterior, deberá tramitarse el correspondiente proyecto de urbanización de la vía que conecta con las calles Isaac Albéniz y Enrique Romeo Palazuel y ejecutar el tramo correspondiente a la parcela en cuestión.

Se acompaña plano indicativo y copia de las "Condiciones Particulares de la Zona Ciudad Jardín". Se advierte que se estará también a lo dispuesto en los Títulos Tercero "Condiciones Generales de la Edificación" y Quinto "Condiciones de Uso" de la Normativa del citado Plan General de Ordenación.

Conforme a las normas urbanísticas de aplicación, en esta zona son de aplicación los siguientes parámetros:

- Tipología edificatoria: Aislada.
- Parcela mínima neta: 500 m²
- Frente mínimo a vía pública: 15 m.
- Círculo inscriptible mínimo: 15 m.
- Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²
- Ocupación máxima: 25% de la parcela neta.
- Retranqueos mínimos: 5m. a vía y 3m. a restantes linderos.

...//...

C/Bencomo nº 16. 38201 La Laguna - Tenerife.

Tfno.: 922 601200 Fax: 922 601 209

BELLAVEGA SL
C/.Adan Martín,31
LA LAGUNA

Tel.922262971 Fax 922261759
CIF B38771333

...//...

Y, conforme al artículo 230 "Agrupación de Viviendas" se permitirá la construcción en una parcela de un conjunto de viviendas formando una colonia, cuando el proyecto lleve incluido la urbanización de los terrenos correspondientes, con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se ajustará a las determinaciones y tipo de agrupación propios del grado permitido.
- El número máximo de viviendas será el cociente entero resultado de dividir la superficie de suelo por la parcela mínima correspondiente.
- La condición de círculo mínimo inscriptible se entiende referida a la parcela objeto de la agrupación.
- La separación entre las edificaciones de la colonia será como mínimo de ocho (8,00 mts.) metros.
- El viario interior de acceso a viviendas y garaje tendrá un tratamiento integrado, en diseño y materiales, con las áreas ajardinadas comunes, dominando éstas sobre las exclusivamente rodadas.

2.) Según la Adaptación del Plan General de Ordenación a la LOTCAN, aprobada provisionalmente mediante acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2003, la parcela de referencia se encuentra en suelo clasificado Urbano Consolidado, incluida en el grupo 7 de Edificación Abierta para uso Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada (EAc(2)UF), parcialmente afectada por vía y por el ensanche previsto del Cno. Pozo Cabildo.

Se acompañan plano indicativo y copia de la normativa de aplicación al grupo 7 de la citada Adaptación.

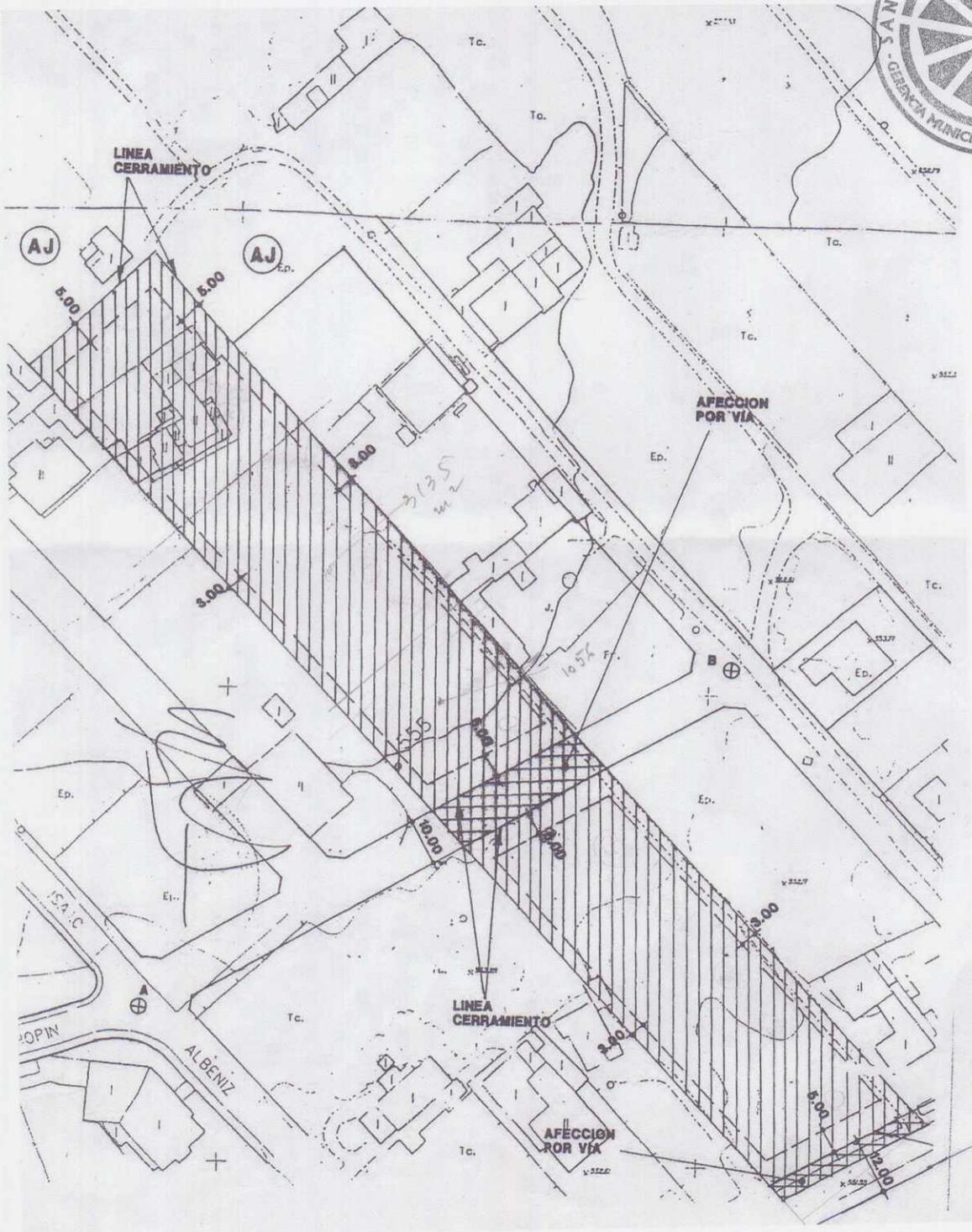
Las condiciones expuestas en este apartado 2º sólo serán de aplicación una vez entre en vigor la citada Adaptación, y en el supuesto de que no sean modificadas en el documento que se apruebe definitivamente."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos procedentes.



EL JEFE DEL SERVICIO
P.D.S. del Gerente (Resolución 1705/04)

Fdo.: Silvestre García González



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



1.1.2. Informe Negativo sobre la Licencia de Obras



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística



AIAR/chp

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

29 NOV. 2004

REGISTRO DE SALIDA

Nº 11926

COD. 243.00



N/Expte.: 4204/04
S/Ref.:
Fecha: 24/11/04
TIPO: S01 ASUNTO: Notificación

Bellavega, S.L.
C/ Adan Martín, 31
La Laguna

En relación con el expediente que se tramita a su instancia relativo a Proyecto de Urbanización de "Vía de Conexión entre las Calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu Palenzuelo", se le requiere para que se presente ante esta Gerencia certificación registral de la finca segregada en la que se incluye la vía objeto de urbanización a los efectos de la futura cesión de la misma. asimismo se le notifican los informes obrantes en este Servicio de fechas 28 de Octubre, 4 de Noviembre, y 9 de Noviembre de 2004:

- 1º Para el tramo de vía que se urbaniza, las aceras proyectadas tienen 1.60m. y 2.40 m. de ancho. Se plantea desde aquí la conveniencia de cambiar la anchura dispuesta para dichas aceras, de tal manera que la acera más estrecha pase a tener 1.40 m. de ancho, con lo cual se cumplen las Ordenanzas Municipales y se pueden añadir 20 cm. más a la acera más ancha (que contaría con una anchura de 2.60 m.), que servirían para incrementar la capacidad interna de los alcorques, que de esta manera tendrían una anchura interior de 1 m. x 1 m., que se considera da mínima dimensión para alojar a las palmeras canarias propuestas, que por otra parte nos parece una especie adecuada a la situación.
- 2º La separación entre alcorques tendrá que ser modificada de manera que la distancia máxima entre los mismos esté comprendida entre los 8 y los 10 metros, tomando como referencia el centro de cada alcorque. Se tendrá en cuenta al ubicarlos que no coincidan con la zona de afección de los pasos de peatones.
- 3º Los alcorques estarán conectados entre sí (así como la arqueta de riego con el alcorque más cercano) por pasantes de PVC de 80 mm de diámetro, a través de los cuales se enhebrarán las mangueras de polietileno del riego por goteo.
- 4º La arqueta prevista para el riego alojará el cabezal de riego por goteo automatizado (que contará con llave de corete, regulador de presión, programador Rain Bird modelo UNIK, filtro de malla, electroválvula). El riego contará con acometida a red general de aguas municipales y contador en el momento de su recepción por parte de este ayuntamiento.
- 5º se habrá de presupuestar:
 - . Los alcorques
 - . La tierra precisa para plantar en ellos
 - . Las Palmeras Canarias
 - . La arqueta de riego
 - . El cabezal de riego

Gerencia Municipal de Urbanismo

C/ Bencomo, 16. 38201 La Laguna - Tenerife.
608857

Tfno.: 922 601200 Fax: 922

11/1404



Deberá aportar como documentación complementaria original de Proyecto Técnico Específico de Alumbrado Público redactado por técnico competente (Ingeniero e Ingeniero Técnico Industrial) y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

En el citado Proyecto Técnico deberá constar la distribución en planta, los cálculos luminotécnicos (iluminancias, uniformidad, etc), cálculos eléctricos (caídas de tensión, secciones, etc), sistema de reducción de consumo a adoptar, red de tierras, cimentaciones, canalizaciones, esquemas unifilares, acometidas, cuadro de mando y protección (punto de conexión), luminarias, detalles, etc.

1º.- Con Registro General de Entrada nº 9052, de fecha 5 de Octubre de 2004, se ha presentado el proyecto de referencia, redactado por la ingeniera de caminos Dª Maria Dominga González Rodríguez y visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con el número 5266, de fecha 4 de Octubre de 2004.

2º.- El proyecto presentado contiene las determinaciones necesarias para la ejecución del total de la prolongación de la c/ Chopin hasta su encuentro con la c/ Enrique Romeu Palazuelo.

Sin embargo, tanto en la memoria como en los planos se advierte repetidamente que solo se ejecutará por el promotor el tramo de calle que se encuentra sobre el terreno de su propiedad. Tramo central que no enlaza con ninguna de las calles mencionadas (Apartado 1.1 de la Memoria: planos 2 y 5). Asimismo, el presupuesto se desglosa en dos capítulos, "1. Tramo no sometido a ejecución", y "2. Tramo sometido a ejecución".

Todo ello siguiendo las indicaciones del informe urbanístico emitido, con fecha 22 de Julio de 2004, por el Servicio de Planeamiento y Planificación de esta Gerencia.

3º.- Al conjunto de la documentación del proyecto se le deben hacer las siguientes observaciones:

3.1. El plano nº 3 del proyecto, "Topografía y definición de eje" no refleja con precisión el estado actual de los terrenos sobre los que se desarrolla ni las edificaciones, muros y arbolado existentes.

Tampoco se reflejan correctamente las características de las calles Chopin, Isaac Albeniz y Enrique Romeu, con sus dimensiones totales y las parciales de calzada y aceras.

Todo ello es necesario para el correcto replanteo de la nueva calle.

3.2. El trazado de la calle se ha proyectado siguiendo un eje recto, cuando el vigente Plan General de Ordenación Urbana (y la Adaptación del mismo, en trámite) determina que sea curvo. Para adoptar una solución definitiva es imprescindible el nuevo plano topográfico señalado en el párrafo anterior.

3.3. Las esquinas de encuentro de la calle proyectada con las calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu deberán resolverse con un arco de circunferencia de radio similar a los existentes en el encuentro de la c/ Chopin con la c/ Isaac Albeniz. Así se recoge en los planos de ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana (y de la Adaptación del mismo, en trámite).

3.4. En relación con el tramo que se propone urbanizar deberá explicarse como se realizarán las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales y como se realizará el acceso "público" a dicho tramo de calle.



AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

COD. 243.00

N/Expte.: 4204/04

S/Ref.:

Fecha: 24/11/04

TIPO: S01

ASUNTO: Notificación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística



AIAR/ad



N/Expte.: 4204/04
S/Ref.:
Fecha: 24/02/2005
TIPO: S01 ASUNTO: Not. informe



Bellavega, S.L.
C/ Adán Martín, 31
LA LAGUNA

En relación con el expediente que se tramita a su instancia sobre Proyecto de Urbanización de "Vía de Conexión entre las Calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu Palenzuelo", se le notifica informe obrante en este Servicio de fecha 15 de Febrero de 2005:

1º.- Con Registro General de Entrada nº 744, de fecha 28 de Enero de 2005, se ha presentado escrito de la ingeniera redactora del proyecto Dª María Dominga González Rodríguez, acompañado de tres (3) ejemplares de "Modificado de Proyecto", visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con fecha 21 de Enero de 2005, y un (1) ejemplar de proyecto de "Alumbrado Público para la urbanización de la calle prolongación Calle Chopín, Urbanización Agüere, Zona Camino Pozo Cabildo", redactado por el ingeniero industrial Sr. Hassanias Barroso y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales con el número 48249 y fecha 24 de Enero de 2005.

2º.- El proyecto modificado consta de dos (2) planos:

- 5.A. Estado definitivo
- 8.A. Red de Abastecimiento, Riego e Incendios y Medición y Presupuesto.

3º.- Con todo ello no se da cumplimiento al informe previo de este servicio, de fecha 9 de Noviembre de 2004, debiendo reiterarse los siguientes aspectos:

3.1. No se aporta plano topográfico que refleje con precisión el estado actual de los terrenos sobre los que se desarrolla la vía ni las edificaciones, muros y arbolado existentes. Tampoco se reflejan correctamente las características de las calles Chopín, Isaac Albeniz y Enrique Romeu, con sus dimensiones, totales y parciales, de calzada y aceras.

Todo esto es necesario para determinar con exactitud la prolongación de la calle Chopín en sus distintos elementos: muros de cerramiento, líneas de bordillo y eje de calzada. Asimismo, es imprescindible para precisar las afecciones que se producen en las propiedades colindantes a la que se pretende edificar. Afecciones que tienen que ajustarse a las previstas por el Plan General de Ordenación Urbana.

3.2. La calle Beethoven, a la que se refiere la ingeniera en su escrito, pertenece a la urbanización Acaymo y se encuentra, aproximadamente, a sesenta (60) metros de distancia, al Sur, de la "serventía" que se propone para resolver las acometidas de los diferentes servicios públicos (alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público) así como el paso público de vehículos.

Dicha serventía tampoco se encuentra recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (ni en la Adaptación del mismo, en trámite) como vía pública.



4º.- Con base en lo anterior se estima que las condiciones de urbanización parcial y provisional propuestas no dan cumplimiento a las condiciones necesarias para considerar "solar" la parcela "interior" de los terrenos que se quiere edificar.

5º.- Se emitirán nuevos informes por la Unidad de Alumbrado Público, y sobre el capítulo de Jardinería.

Por lo que, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 76 y 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se le requiere para que en el plazo de diez (10) días, a contar a partir del día siguiente a que tenga lugar la notificación, **se subsanen las deficiencias observadas en el informe anterior**, advirtiéndole que, si por causa que le sea imputable, se paraliza el procedimiento, transcurridos tres meses se producirá su caducidad. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.



EL JEFE DE SERVICIO

(P.D. del Gerente Resolución 1705/04)

Fdo: Javier Rulloba Santana



1.1.3. Propuesta de modificación.



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



1.1.3 PROPUESTA DE MODIFICACION

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística, Expediente N° 4204/04

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE VIA QUE CONECTA LAS CALLES ISAAC ALBENIZ Y ENRIQUE ROMEU PALAZUEL, UBICADA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA.

Tal y como ya se ha indicado en escrito remitido a ese organismo, con fecha 25 de enero de 2005, cumpliendo con lo especificado en el informe de alineaciones y rasantes que obra en nuestro poder, solo se recogía la ejecución del tramo que corresponde a la parcela en cuestión, hasta tanto en cuanto no se desarrollasen las parcelas colindantes.

En ese escrito se propone la acometida de los servicios por la calle Beethoven actual serventía de paso, dejando prevista su conexión futura a través de las calles a construir.

Visto por los técnicos de ese organismo la inviabilidad de poder conceder la licencia de obras con la solución aportada y constatando además que con el trazado actual del Plan General quedan parcelas residuales no aptas para edificar, se propone:

Modificar ligeramente el trazado inicial de la calle objeto del proyecto, desplazándolo hacia la calle Pozo Cabildo, a fin de compensar las parcelas existentes, de tal manera que puedan ser totalmente edificables.

Con esta modificación, se podrá construir la calle hasta su conexión con la calle Enrique Romeo Palazuel, dando salida y acceso a una calle existente.

San Cristóbal de La Laguna, 15 de mayo de 2005.

La Ingeniero de Caminos

María Dominga González Rodríguez





1.2. Justificación de la propuesta



1.2 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

El objetivo de la presente Modificación puntual es establecer una ligera variante en la posición de la prolongación de la calle Chopin, entre las calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu Palazuelos.

Esta modificación, por su pequeña entidad, podría haberse realizado como resultado del ajuste que los Proyectos de Urbanización pueden efectuar sobre la realidad del terreno, o bien mediante un Estudio de Detalle, cuyo cometido es, según la Ley de Ordenación del territorio y los Espacios Naturales de Canarias, el reajuste de las alineaciones y de la ordenación volumétrica.

No obstante se ha optado finalmente por plantear una Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan General, figura que ofrece mayores garantías jurídicas y procedimentales, y que se propone tramitar conjuntamente con el proyecto de urbanización, cuya licencia quedara por tanto supeditada a la aprobación definitiva de esta Modificación.

La justificación de la variante que se propone al desplazar ligeramente la posición de esta vía transversal se fundamenta en las siguientes consideraciones:

La vía atraviesa una manzana compuesta como es usual por cuatro "suertes" alargadas (dos interiores) que han sido objeto de reparcelaciones para viviendas unifamiliares aisladas. Su dirección, que se mantiene, es sensiblemente paralela al Camino Pozo Cabildo, y el objeto es trasladarla ligeramente hacia el sur, alineándola a la calle Chopin, consiguiendo además:

A).- Disminuir y compensar mejor las afecciones a la estructura de la propiedad, al adaptarse en mayor medida a los linderos de propiedad, evitando que queden restos de parcelas inedificables y alejando la vía de las edificaciones existentes. Con esto se pretende además facilitar la gestión del suelo necesario para su ejecución.



B).- Se alinea la vía con la calle Chopin, y se hace más paralela al Camino Pozo Cabildo, con lo que se consigue una mayor continuidad y claridad de la trama urbana.

C).- Se utiliza para la ejecución en el nuevo trazado, parte de una parcela que ya ha sido cedida al Ayuntamiento, con lo que se agiliza la gestión.

D).- Con este trazado, el proyecto de urbanización para la "suerte" interior, puede ejecutarse conectado al viario perimetral de la manzana, ya que se consigue a través de la parcela municipal urbanizar sin afectar a terceros, con accesibilidad y conexión desde las infraestructuras existentes.



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



1.3. Marco Legal



1.3. MARCO LEGAL

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Artículo 68.

- 1. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
- 2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE CANARIAS

Artículo 32. Planes Generales de Ordenación: objeto y contenido.

- 3.- Sobre la base de los correspondientes Avances, los Planes Generales se formularán y tramitarán por el respectivo Ayuntamiento, correspondiendo su aprobación definitiva a:
 - a. El propio Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación pormenorizada.

Artículo 41. Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.

- 1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales de Ordenación para el suelo urbano y el suelo urbanizable, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.
- 2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los Planes Especiales



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



que ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando estos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

1. Los proyectos a que se refieren los dos números anteriores:
 - a. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
 - b. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.
 - c. Podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

Artículo 45. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación.

1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.
2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en esta Ley o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.
3. **No obstante, lo dispuesto en el apartado 2, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares, y previos el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento general u otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El transcurso**



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



de los plazos así fijados sin que se hubieran iniciado los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión o modificación omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 46. Revisión de los instrumentos de ordenación: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:
 - a. El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
 - b. La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.
 - c. La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.
 - d. Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.
2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.

Artículo 47. Modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el supuesto y requiere su modificación.
2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:
 - a. Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.



- b. Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.
3. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:
- a. Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
 - b. Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.

NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Artículo 5: Modificación del Plan General.

- 1.- Se entiende por modificación, de acuerdo al artículo 46 LOTENC, toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General que no sea considerada revisión de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, con la excepción del suelo rústico.
- 2.- No se considerarán, modificaciones del Plan:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
 - b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase o a cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.
 - c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan que el Ayuntamiento considere



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



que es necesario puntualizar sin que con ello se pueda cambiar el sentido de la Norma de aplicación.

d) Las rectificaciones del catálogo de edificios protegidos producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

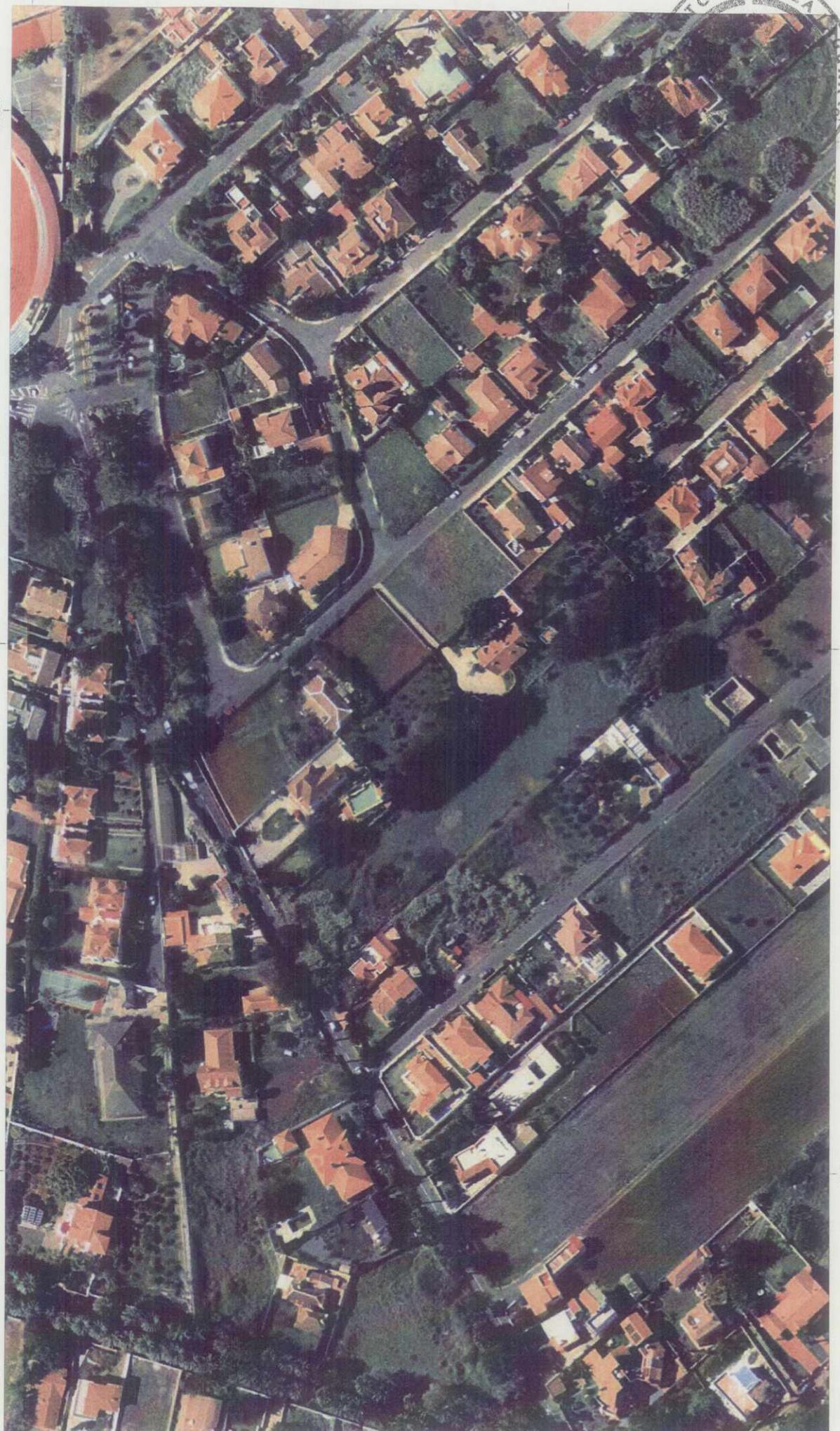
- 3.- Cada modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 46 LOTENC y además a las especificaciones de las presente Normas.
- 4.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.



2. INFORMACION



2.1. Fotografía Aérea



3153.000

317.000

317.200

3153.000

3153.200

3153.200

317.000

317.000

317.200

Gobierno de Canarias



Información Técnica

Sistema de Referencia ITRF93
Elipsoida WGS84:
- semieje mayor: a = 6.378.137
- aplantamiento: f = 298.257.223.563
Red geodésica REGCAN95
Sistema cartográfico de representación UTM
Huso 28

Islas Canarias

Mapa Topográfico

Fecha de Impresión: 27-04-2005

Escala 1 : 2.000



Ayuntamiento de S. Cristóbal de La Laguna
Gerencia de Urbanismo





2.2. Catastral



371.000

371.200

371.000

371.200

Información Técnica

Sistema de Referencia ITRF93
Elipsoide WGS84:
- semieje mayor: a = 6.378.137
- aplastamiento: f = 298.257223563
Red geodésica REGCAN95
Sistema cartográfico de representación UTM
Huso 28

Islas Canarias

Mapa Topográfico

Gobierno de Canarias



Fecha de impresión: 27-04-2005

Escala 1 : 2.000



Ayuntamiento de S. Cristóbal de La Laguna
Gerencia de Urbanismo

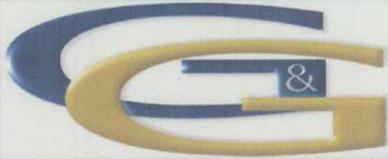


2.3. Plan General Vigente



PLAN GENERAL VIGENTE

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
19 MAYO 05 - 5370	
DEMARCAION DE S. C. DE TENERIFE	VISADO



Galván & González
Engineering

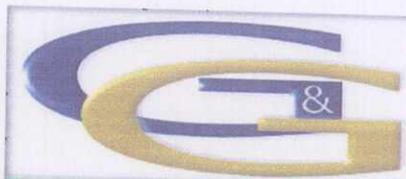
Ingeniería y Arquitectura



3. ANÁLISIS



3.1. Superposición de Catastral en Plan General Vigente.



Galván & González
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



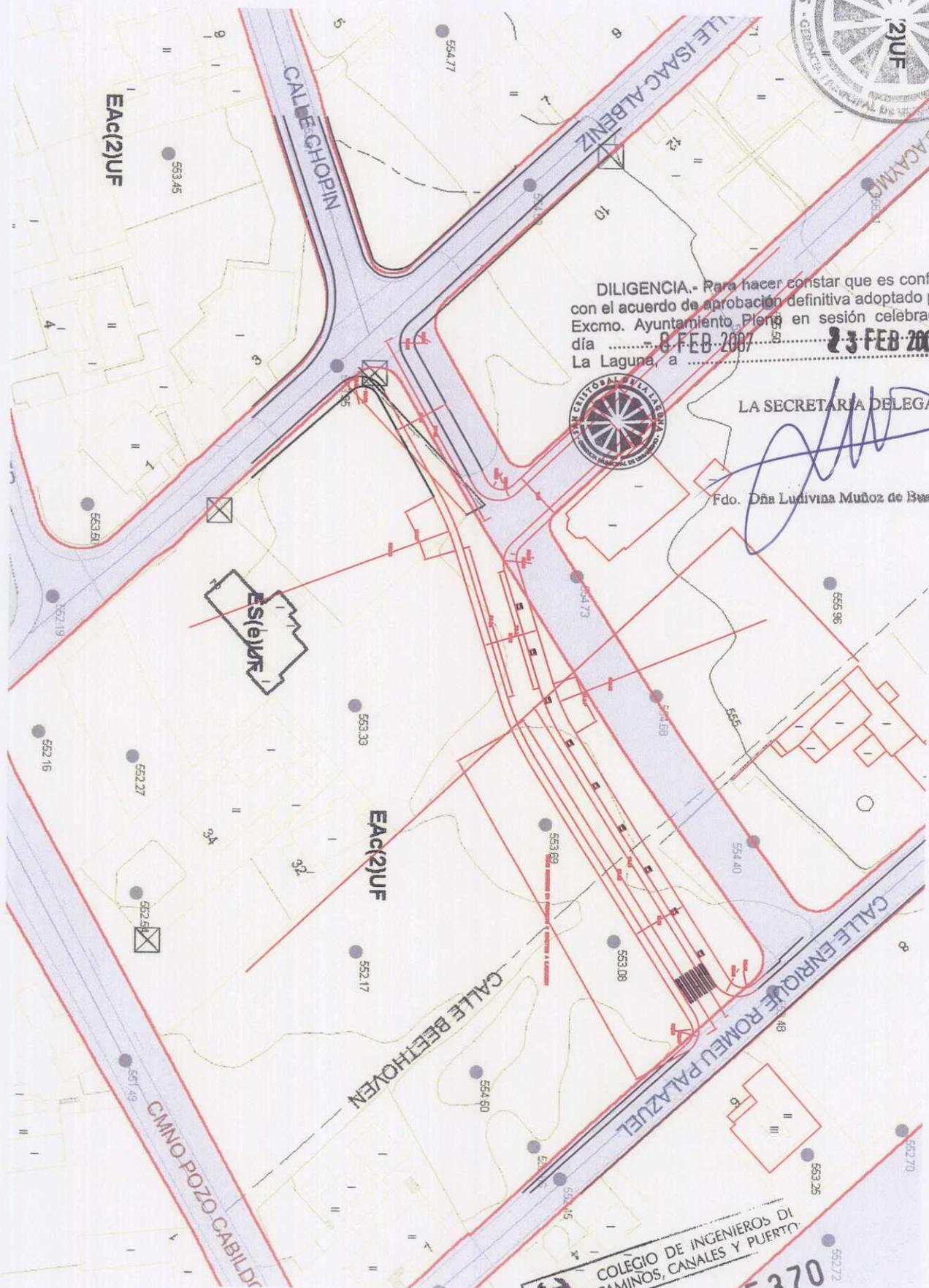
2.2. Superposición de proyecto inicial y propuesta, en Plan General Vigente.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **6 FEB 2007** a **23 FEB 2007** La Laguna, a

LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo. Dña Ludivina Muñoz de Bastillo Díaz



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTO
-6 JUL. 05 - 5370
DEMARCAION DE S. C. DE TENERIFE
VISADO



Galván & González
Engineering
Ingeniería y Arquitectura



2.3. Superposición de proyecto inicial y propuesta, en Catastral.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 FEB 2007 La Laguna, a 23 FEB 2007



LA SECRETARIA DELEGADA

Ede. Dña Ludivina Muñoz de Bastillo Díaz

09301

554.45

08326

085

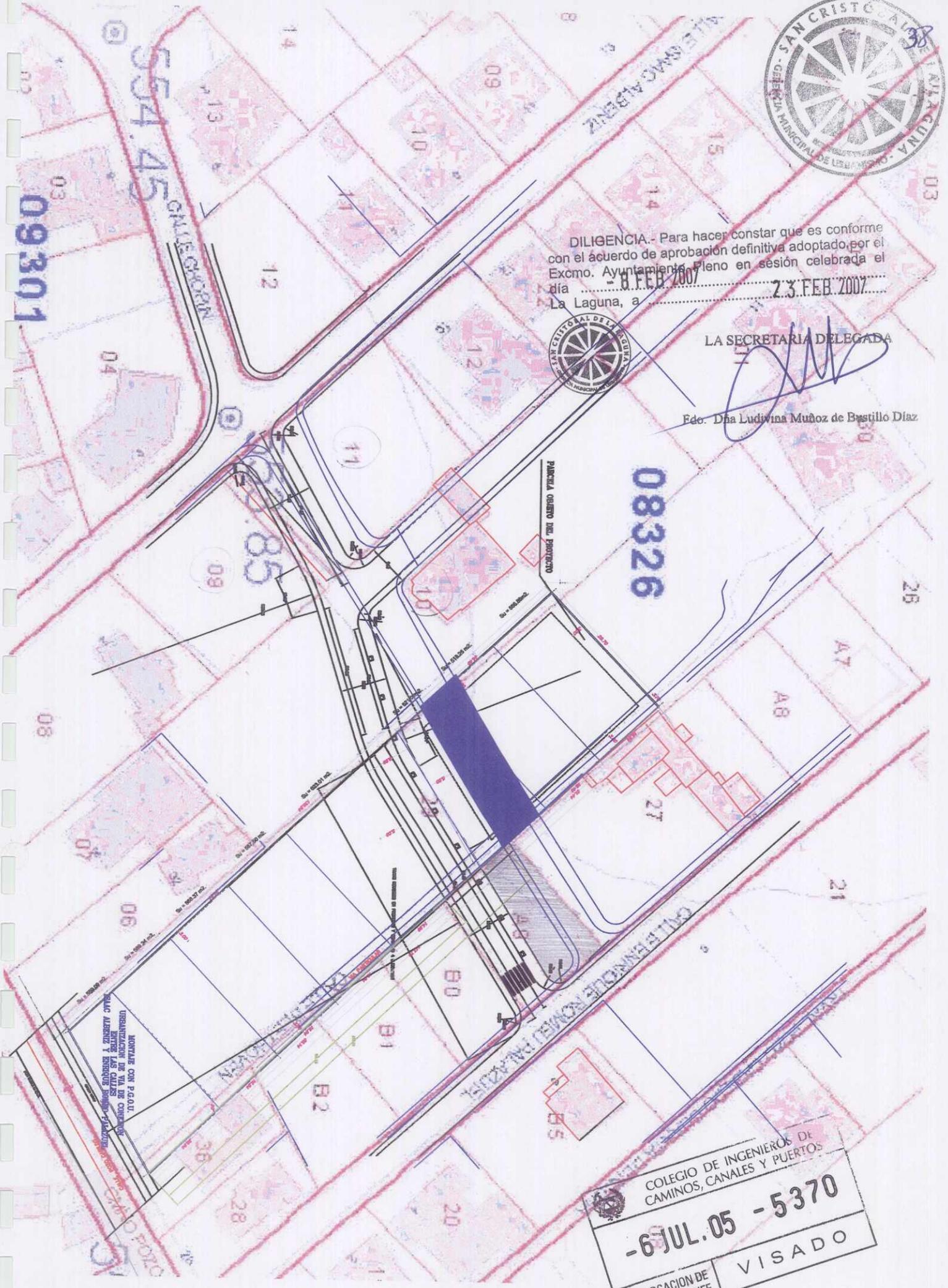
MONTAJE CON P.A.O.U.
URBANIZACIÓN DE VÍA DE CIRCUNDA-
CIÓN ENTRE LAS CALLES
PALAC ABENZ Y ENRIQUE BARRIO - GALDAR.
C/TA O FORO

COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

-6 JUL. 05 - 5370

DEMARCACION DE
S. C. DE TENERIFE

VISADO



39

DE LA LAGUNA



COLECCION DE INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
-6 JUL 05- 5370
VISTADO
DEMARCAION DE
S. C. DE TENERIFE

Información Técnica

Sección de Referencia ITRF93
 Elipsoide WGS84:
 - semieje mayor: $a = 6378137$
 - denominación: $f = 298,257223563$
 Red geodésica: REDCANES
 Sistema cartográfico de representación: UTM
 Horno 28

Islas Canarias

Mapa Topográfico

Gobierno de Canarias



Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

Escala: 1:2000

Fecha: 05/07/05

PCAN

ESTUDIO BASICO DE IMPACTO ECÓLOGICO

D. José Luís Sánchez, Ingeniero Técnico Agrícola (Colegiado nº 637) del Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Santa Cruz de Tenerife.

No encontrándose en alguna de las incompatibilidades legales para el ejercicio libre de la profesión, por no pertenecer a personal al servicio de alguna Administración pública, organismo o empresas de ellas dependientes, tanto de la Administración Europea, del estado, autonómica o Local.

CERTIFICA:

1.- Que a petición de BELLAVEGA S.L. se ha procedido a la redacción del Estudio Básico de Impacto Ecológico del "PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE VIA QUE CONECTA LAS CALLES ISAAC ALBÉNIZ Y ENRIQUE ROMEO PALAZUEL UBICADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA " en base a la Ley 11/1990, de 13 de julio, capítulo II, Art. 5, de Prevención del Impacto Ecológico.

2.- El resultado se expresa en un estudio de siete (7) páginas.

3.- Que el resultado o diagnóstico del estudio es: **POCO O NADA SIGNIFICATIVO**

Y para que así conste donde proceda y con buen uso del mismo, se expide el presente.

En San Cristóbal de La Laguna a 16 de mayo de 2006

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned at the bottom center of the document.

MEMORIA

INDICE:

1.	INFORMACION	1
1.1.	PROYECTO.....	1
1.2.	PROMOTOR.....	1
1.3.	IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	1
1.4.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	1
1.5.	CATEGORÍA DE EVALUACIÓN APLICADA	1
1.6.	RELACIÓN CON LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	2
2.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	2
3.	CARACTERÍSTICAS ECOLÓGICAS BÁSICAS DEL ENTORNO:	2
4.	ESTUDIO DEL IMPACTO ECOLÓGICO	4
4.1.	RECURSOS NATURALES QUE EMPLEA O CONSUME.....	4
4.2.	AFECCIÓN A LOS RECURSOS HÍDRICOS	5
4.3.	LIBERACIÓN DE SUSTANCIAS, ENERGÍA O RUIDO EN EL MEDIO.....	5
4.4.	EQUILIBRIO ECOLÓGICO.....	6
4.5.	AFECCIÓN A ESPECIES PROTEGIDAS DE LA FLORA Y LA FAUNA.....	6
4.6.	HÁBITAT O ELEMENTOS SINGULARES.....	6
4.7.	USOS TRADICIONALES DEL SUELO:.....	6
4.8.	AFECCIÓN AL SOSIEGO PÚBLICO	6
4.9.	RESTOS ARQUEOLÓGICOS E HISTÓRICOS:.....	7
4.10.	PAISAJE:	7
5.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECOLÓGICO.....	7

1. INFORMACION

1.1. PROYECTO

"PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE VIA QUE CONECTA LAS CALLES ISAAC ALBÉNIZ Y ENRIQUE ROMEO PALAZUEL UBICADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA"

1.2. PROMOTOR

BELLAVEGA S.L.

Municipio: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO

Porción de terreno de 1.300 m² aproximadamente de superficie, de forma trapezoidal, situada entre las calles Isaac Albéniz y Enrique Romeo Palazuel, al norte del casco urbano de San Cristóbal de La Laguna, en el paraje conocido como Pozo cabildo.

1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento general: Plan General de Ordenación Urbana.

Clasificación urbanística: Urbano

Parámetros generales:

Suelo: Urbano

Tipología: Residencial aislado - Ciudad Jardín

1.5. CATEGORÍA DE EVALUACIÓN APLICADA

Según la Ley 11/1990 de 13 de Julio de Prevención del Impacto Ecológico, en el Capitulo II, articulo 5 señala: "Se someterá a Evaluación Básica

de Impacto Ecológico todo proyecto de obras y trabajos financiado total o parcialmente con fondos de la Hacienda Pública Canaria, salvo cuando su realización tenga lugar dentro de suelo urbano, o en aquéllos en los que en el convenio o resolución que establezca la cooperación o subvención se exceptúe motivadamente.”

Debido a las modificaciones PUNTUALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, se hace necesario hacer un estudio medioambiental equivalente a lo que la propia Ley denomina Evaluación Básica de Impacto Ecológico.

1.6. RELACIÓN CON LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

La distancia más próxima a un espacio natural protegido es de aproximadamente 6 Km., y este es el Parque Rural de Anaga.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El objeto del proyecto es la construcción y urbanización de calle, con inclusión de canalizaciones de servicios. Contemplándose las siguientes obras a ejecutar:

- Movimientos de tierra
- Aceras
- Firmes
- Conducciones y acometidas de saneamiento y pluviales
- Conducciones y acometidas de abastecimiento
- Riego
- Incendios
- Alumbrado
- Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones
- Jardinería
- Señalización

3. CARACTERÍSTICAS ECOLÓGICAS BÁSICAS DEL ENTORNO:

Las zonas de actuación se encuentran en un ámbito de evidente pobreza ecológica puesto que se encuentran en áreas muy urbanizadas y sometidas a

una continuada e importante presión antrópica. El área de actuación planteada no se encuentra próxima a áreas de sensibilidad ecológica ni de hábitat de interés ecológico, lugares de interés comunitario ni de Zonas de especial interés para las aves.

En conjunto, la vegetación de este espacio es la típica de un área urbanizable muy degradada, sobre todo debido al desarrollo de las actividades humanas. En ningún caso podemos hablar de vegetación potencial, ya que los escasos elementos que de esta aún podemos observar quedan muy enmascarados por la presencia evidente de elementos ornamentales.

Las especies apreciables pertenecen a una tipo de vegetación espontánea propia del nivel, tales como:

- Tartagos (Ricinos comunis)
- Vinagrera (Lumex rumaria)
- Tederá (Psoralea bituminosa)
- Zarza (Rubís ulmifolius)
- Tabaco moro (Nicotiana glauca)

Con respecto a los vegetales de naturaleza arbórea y que han sido introducidos por el hombre, se observan algunos unidades del género Cedrus que presentan daños estructurales como consecuencia del temporal DELTA (Dic-05).

Dentro de la fauna nos podemos encontrar:

Aves:

- Falco tinnunulus (Cernícalo Vulgar)
- Columa livia (Paloma bravía)
- Streptopelia turtur (Tórtola Común)
- Tyto alba (Lechuza Común)
- Turdus merula (Mirlo Común)

- *Phylloscopus collybita* (Mosquitera Común)
- *Passer hispaniolensis* (Gorrión Común)

El grupo de los mamíferos se encuentra representado por la rata (*Rattus rattus*) y el ratón (*Mus musculus*).

Los reptiles se encuentran representados en las poblaciones del Lagarto tizón (*Gallotia galloti*) y el perenquén (*Tarentola delalandii*).

En cuanto a la fauna invertebrada, los insectos es el grupo mejor representado, encontrándose en el área himenópteros, dípteros, hemípteros, coleópteros, lepidópteros, ortópteros, odonatos, etc. Asimismo, también se observan arácnidos; todos estos grupos se encuentran muy ligados a la presencia humana.

A pesar del contenido biológico del área sobre la que se actuará, la naturaleza e intensidad de los trabajos a realizar no producirán ni desencadenarán acciones importantes en la fauna y los posibles efectos son indudablemente de índole temporal.

4. ESTUDIO DEL IMPACTO ECOLÓGICO

4.1. RECURSOS NATURALES QUE EMPLEA O CONSUME.

Como recursos naturales consumidos debemos tener en cuenta los árido y el agua, que se emplearán en la elaboración de hormigones. El agua que se obtendrá de la red de agua potable municipal, por lo que su procedencia está regulada y debidamente controlada. Los áridos a utilizar, en ningún momento se obtendrán directamente de canteras no autorizadas y que no cuente con las correspondientes autorizaciones de extracción.

El resto de materiales a utilizar proceden de industrias de transformación especializadas en materiales de construcción. Todos estos materiales utilizan a su vez recursos naturales cuya extracción esta debidamente regulada, con sus correspondientes licencias y autorizaciones pertinentes para la fabricación. Por todo ello se prevé un impacto **poco significativo**.

4.2. AFECCIÓN A LOS RECURSOS HÍDRICOS

En las obras a realizar, no se contempla la contaminación del acuífero por ninguna causa.

4.3. LIBERACIÓN DE SUSTANCIAS, ENERGÍA O RUIDO EN EL MEDIO.

Durante la realización de las obras, se liberaran humos y polvo a la atmósfera, siendo su fuente la maquinaria que realiza las excavaciones y los movimientos de tierra, la utilizada para el hormigonaje y las propias herramientas que se utilizan en este tipo de obras.

Los elementos constituyentes del escape de los vehículos se deberán encontrarse en perfectas condiciones de funcionamiento para minimizar el volumen de gases de escape. Para la evitación del polvo se procederá al riego de las zonas de paso según necesidad.

La liberación de ruido en el medio será la propia debida a la circulación de vehículos convencionales de transporte y ocurrirá solamente durante la fase de ejecución de la obra.

No obstante, las emisiones de humos, polvo y ruidos, serán mínimas y con un marcado carácter temporal, finalizando una vez concluida la obra, por lo que el impacto se considera **poco significativo**.

Con respecto a la liberación de sustancias tales como aceites, carburantes o combustibles, se establecerán medidas preventivas a fin de evitar vertidos directos sobre el suelo; para ello la manipulación de sustancias nocivas, grasas y aceites, se hará con la máxima precaución y trasladándolas a Gestor autorizado. Ello determina que el impacto sea considerado **nada significativo**.

Los materiales sobrantes procedentes de los movimientos de tierras, se depositarán en lugares debidamente señalados para posteriormente ser llevados a los vertederos debidamente señalizados. De ninguna manera

quedarán escombros en el lugar una vez finalizada la obra. Aplicando las medidas correctoras citadas se espera un impacto **nada significativo**.

4.4. EQUILIBRIO ECOLÓGICO

No se espera ninguna afección al equilibrio ecológico en la zona de actuación dado que no se introducirán o favorecerán especies potencialmente peligrosas para los ecosistemas locales. Por lo tanto el impacto se considera **nada significativo**.

4.5. AFECCIÓN A ESPECIES PROTEGIDAS DE LA FLORA Y LA FAUNA

No existe afección para la flora y fauna locales. Si se diese el caso de tener que arrancar alguna especie vegetal, se tendrá en cuenta lo previsto en la Orden 20 de febrero de 1991 sobre "Protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias" (B.O.C. nº 35, 18/3/91), por lo que puede concluirse que el impacto es **nada significativo**.

4.6. HÁBITAT O ELEMENTOS SINGULARES.

Dado que en el lugar de la actuación no existen hábitat o elementos naturales singulares, el impacto se valora como **nada significativo**.

4.7. USOS TRADICIONALES DEL SUELO:

Como suelo urbano la actividad esta encuadrada dentro de la tipologia de usos permitidos según el planeamiento, no produciéndose efectos o cambios de uso negativos Estimándose que el impacto producido será **poco o nada significativo**

4.8. AFECCIÓN AL SOSIEGO PÚBLICO

Las excavaciones y el movimiento de tierras, apertura de zanjas, etc., durante la ejecución de las obras, puede provocar un entorpecimiento del tráfico y un aumento de ruido que afectara al descanso de la población.

Esta afección se considera como negativa durante la ejecución del proyecto pero desaparecerá al finalizar las obras. En su conjunto el impacto se considera **poco significativo**.

4.9. RESTOS ARQUEOLÓGICOS E HISTÓRICOS:

No hay constancia que exista en la zona de actuación restos arqueológicos ni históricos; este hecho ya ha sido debidamente contrastado. No obstante si se produjese algún hallazgo durante la fase de construcción, se paralizarían de inmediato las obras y se notificaría rápidamente al Cabildo Insular de Tenerife. Por todo ello se considera que la realización del proyecto es **nada significativa**.

4.10. PAISAJE

Las obras contenidas en este estudio están ubicadas en un paisaje totalmente antropizado, donde abundan las construcciones urbanas, por lo que se estima que el aumento de superficie construida no variará el aspecto de forma impactante. Por todo ello se considera que el impacto ecológico sobre el paisaje es **nada significativo**.

5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECOLÓGICO

Como resultado del estudio y evaluación de las acciones, repercusiones o afecciones sobre los factores del entorno ambiental y sus elementos naturales, el Impacto Ecológico se valora como **POCO O NADA SIGNIFICATIVA**

San Cristóbal de La Laguna a 17 de mayo de 2006

El Ingeniero Técnico Agrícola -
Colegiado nº 637



Fdo. José Luis Sánchez del Cristo