



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: ....19 JUN. 2006....



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

*[Signature]*  
Ángela 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  
día .....17 ABR. 2006.....  
La Laguna, a .....27 ABR. 2006.....



LA SECRETARIA DELEGADA

*[Signature]*  
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 fecha .....1.2 D.I.C. 2005.....  
La Laguna, a .....19 D.I.C. 2005.....



LA SECRETARIA DELEGADA

*[Signature]*  
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 m<sup>2</sup> situada en calle el Hierro, para obtener una parcela de 8.100 m<sup>2</sup>s total de la cual una parte (2.200 m<sup>2</sup>s) se destinarán a Edificación Cerrada con tres (3) plantas de altura máxima (EC(3)CO) para uso residencial colectivo y el resto (5.900 m<sup>2</sup>s) 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 m<sup>2</sup>, mientras que el resto constituirá patrimonio municipal.





## 2.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

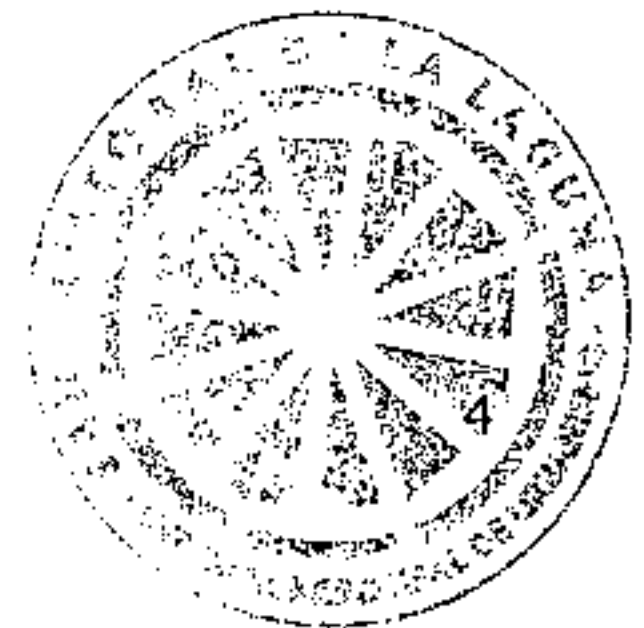
Se ha diferenciado el ámbito de la modificación puntual, del ámbito estricto de la nueva ordenación.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, afectada por Equipamiento Escolar por el PERI de San Matías.

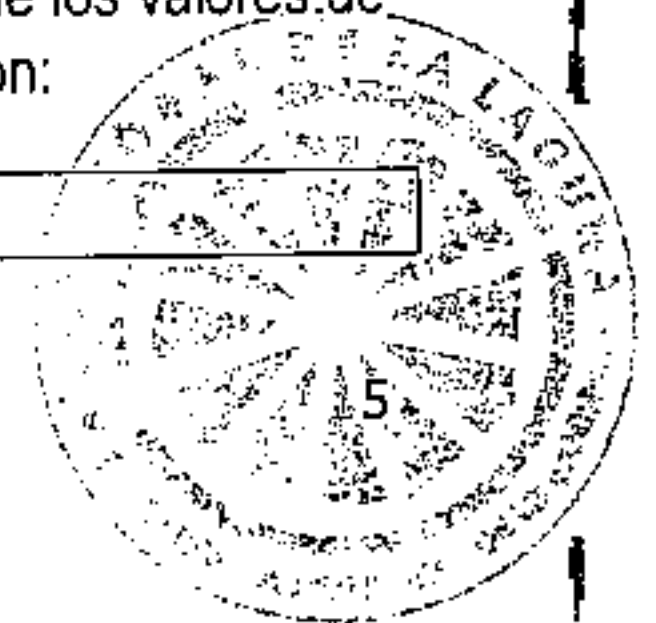
En relación a esta expropiación se ha dictado Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 18 de septiembre de 2003, por la que se resuelve recurso interpuesto por la entidad mercantil Escuder Gorrín, S.A., contra el Ayuntamiento, que tenía por objeto 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, destinada a viario, Calle El Hierro.
- . Parcela II (del plano que se adjunta), de 977,22 m<sup>2</sup>, destinada a viario, prolongación Calle Lanzarote.
- . Parcela III (del plano que se adjunta), de 1.050,54 m<sup>2</sup>, destinada a viario, prolongación paralela a Calle Majón.
- . Parcela V (del plano que se adjunta), de 5.932,94 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>, con lo que los valores de expropiación de las parcelas a expropiar quedarían fijados como se indican a continuación:

. Parcela de 1.545,19 m<sup>2</sup>, destinada a viario, Calle El Hierro: 55.720,67 €.





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

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

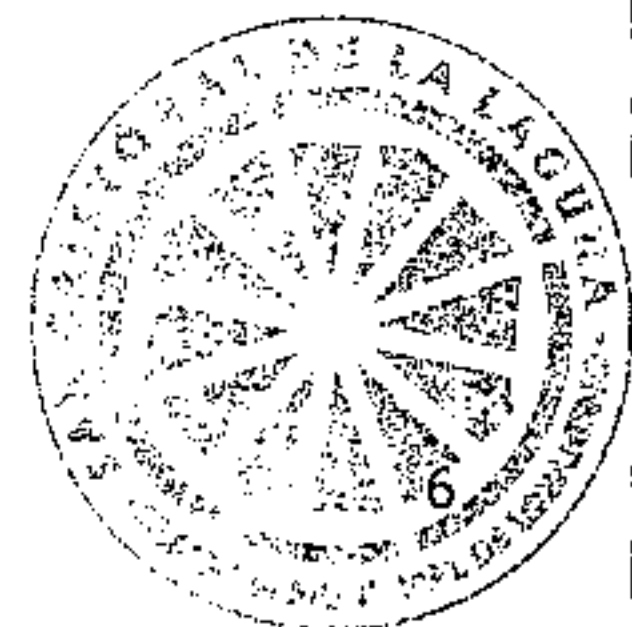
Ambas partes acuerdan la terminación del procedimiento expropiatorio de dichas parcelas mediante acuerdo convencional expresado en este acto, y aceptar el pago en especie del justiprecio señalado, mediante la entrega por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna de una parcela donde se podrá 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 m<sup>2</sup>, en Calle El Hierro, para obtener una parcela de 8.100 m<sup>2</sup>s de suelo total que resulte recalificada, una parte (2.200 m<sup>2</sup>s) como edificación cerrada con tres (3) plantas de altura máxima (EC(3)CO) para uso residencial colectivo y el resto (5.900 m<sup>2</sup>s) 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 m<sup>2</sup>, de 977,22 m<sup>2</sup> y 1.050,54 m<sup>2</sup>, parcela de Espacio Libre de 5.932,94 m<sup>2</sup> y Estaque-depósito de 1.337 m<sup>2</sup>, parte de la parcela de 8.100 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>s, cuya edificabilidad es de 2,7 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, con lo que el total de metros cuadrados construidos asciende a 3.964 m<sup>2</sup>c, 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 m<sup>2</sup>, dentro de la parcela de 16.280 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> restantes, con lo cual los 8.180 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> con destino actual Dotación Sociocultural y proporcionar una parcela de 2.200 m<sup>2</sup>s con uso residencial en zona de Edificación Cerrada y tres (3) plantas de altura máxima.
- Proporcionar un espacio libre a razón de 5 m<sup>2</sup>/habitante de más previsto en la nueva ordenación, según se establece en el artículo 46 del la LOTENC

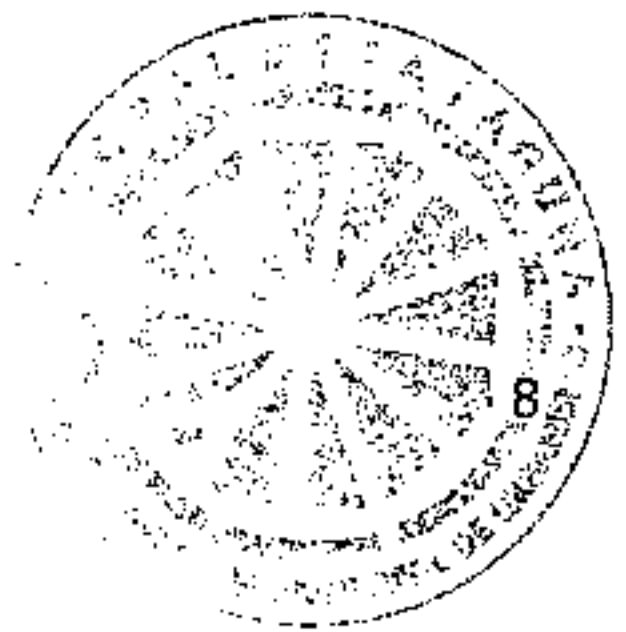




#### 5- ORDENACION VIGENTE.

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.



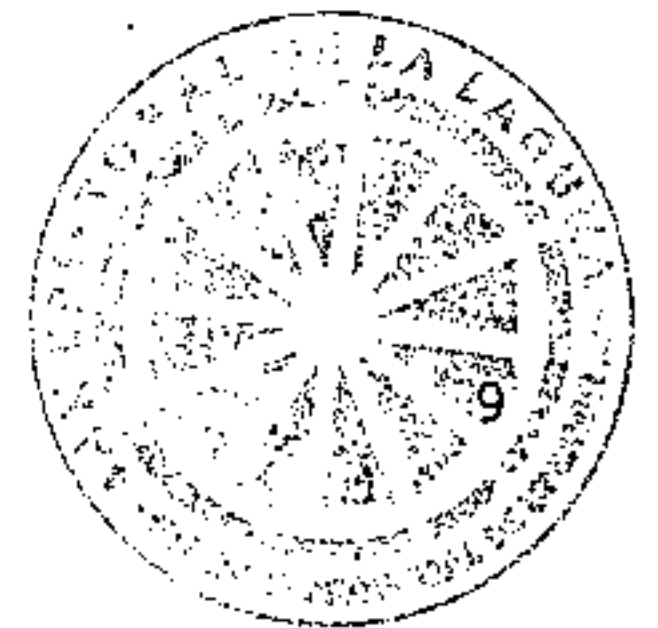




## 6.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación planteada consiste:

.-Se recalifica parte (8.100m<sup>2</sup>) de la parcela original de 16.280 m<sup>2</sup> con destino Sociocultural , 2.200 m<sup>2</sup>s como Edificación Cerrada con tres (3) plantas de altura máxima (EC(3)CO) para uso residencial colectivo y el resto, 5.900 m<sup>2</sup>s 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 Gorrin, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>s) con una edificabilidad de 2,7 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, da un total de 5.940 m<sup>2</sup>c. Parte de esa edificabilidad (3.964 m<sup>2</sup>c) se utilizará como pago en especie del justiprecio, y el resto pasará a formar parte del patrimonio municipal.

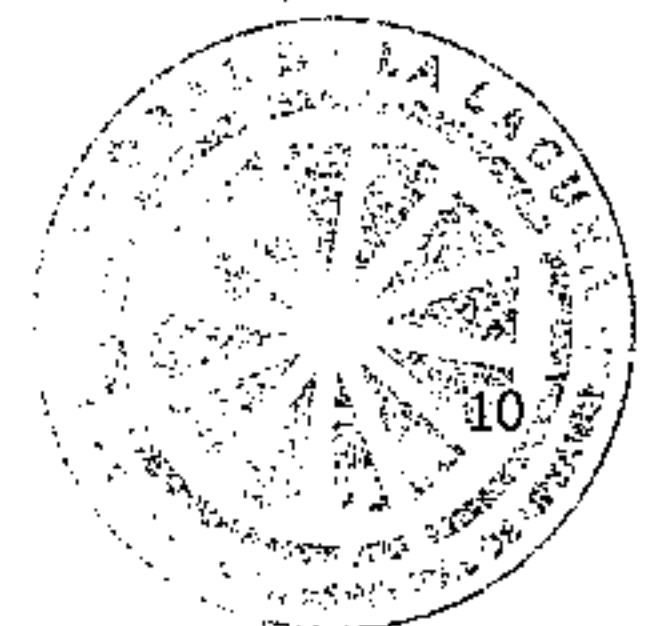
3.- La altura máxima utilizada de (3) plantas no supone un impacto visual en la zona, toda vez que la parcela de referencia se encuentra rodeada por tipologías de 2,3 y 4 plantas de altura máxima, y al ser el ancho de la calle ( 14 m) se establece una buena proporción 1:1.

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 m<sup>2</sup>s los 5 m<sup>2</sup>/hab. Requeridos por la LOTENC.

5940 m<sup>2</sup>c --> 5940m<sup>2</sup>c/100m<sup>2</sup>c ( por cada vivienda) --> 59,40 viviendas --> 59,40 viviendas x 3 habitantes /vivienda -->160,38 habitantes--> 160,38 x 5 m<sup>2</sup>s de espacio libre= 801,9 m<sup>2</sup> de espacio libre necesarios.

5.900 m<sup>2</sup> de espacio libre propuesto > 801,9 m<sup>2</sup> 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).





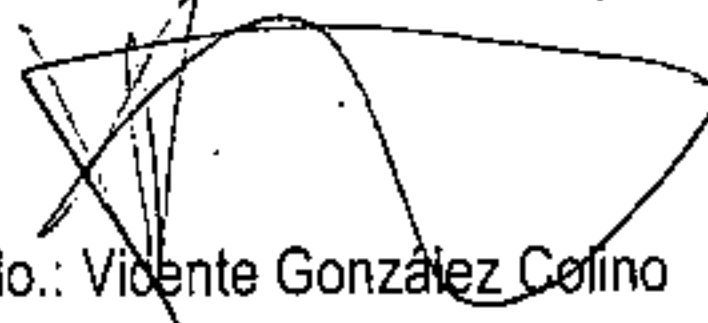
## 8.- LEGALIDAD VIGENTE.

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.

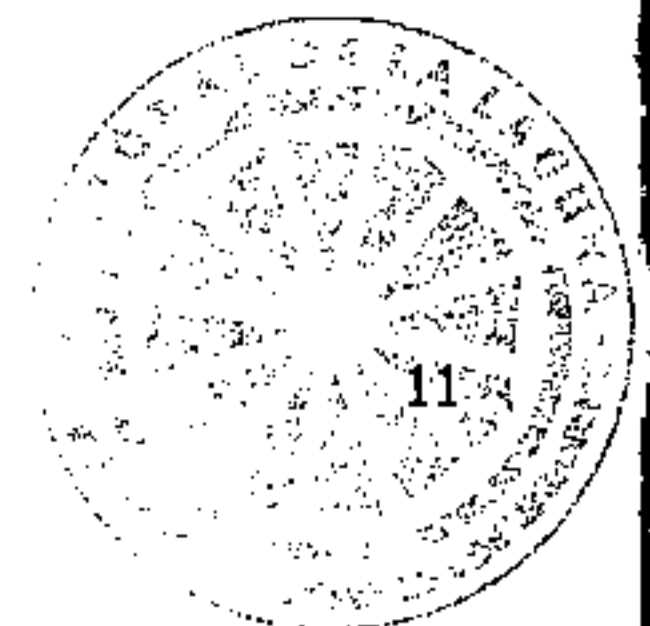
La presente Modificación Puntual no supone modificación sustancial respecto al modelo territorial fijado por el vigente Plan General de Ordenación ya que no quedan afectados los elementos básicos de la ordenación territorial ni de la estructura urbanística prevista.

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)

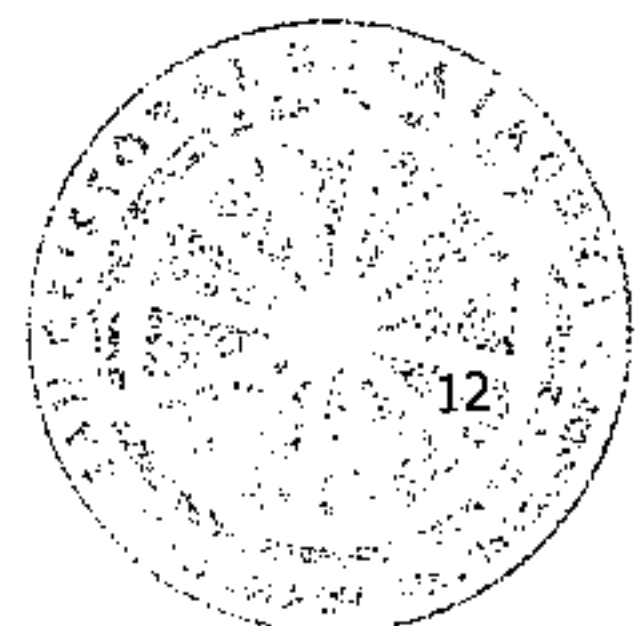


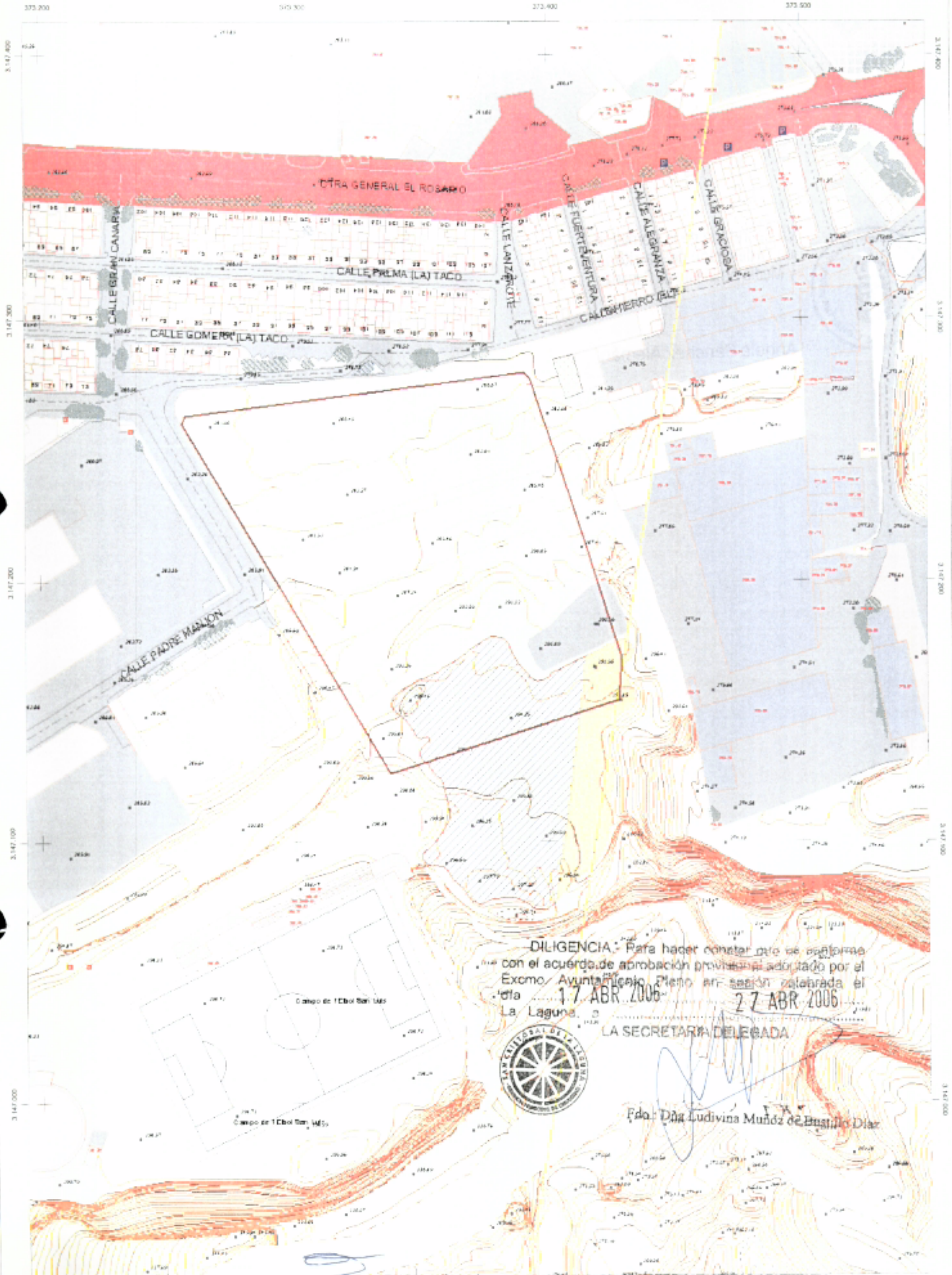
Fdo.: Vicente González Colino





9.- PLANOS DE INFORMACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 ABR 2006 en La Laguna, a 27 ABR 2006



LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

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

LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

Ámbito de Modificación Puntual

Escala 1:2.000

Vista: Fotogrametría 1:5.000/1:1.000



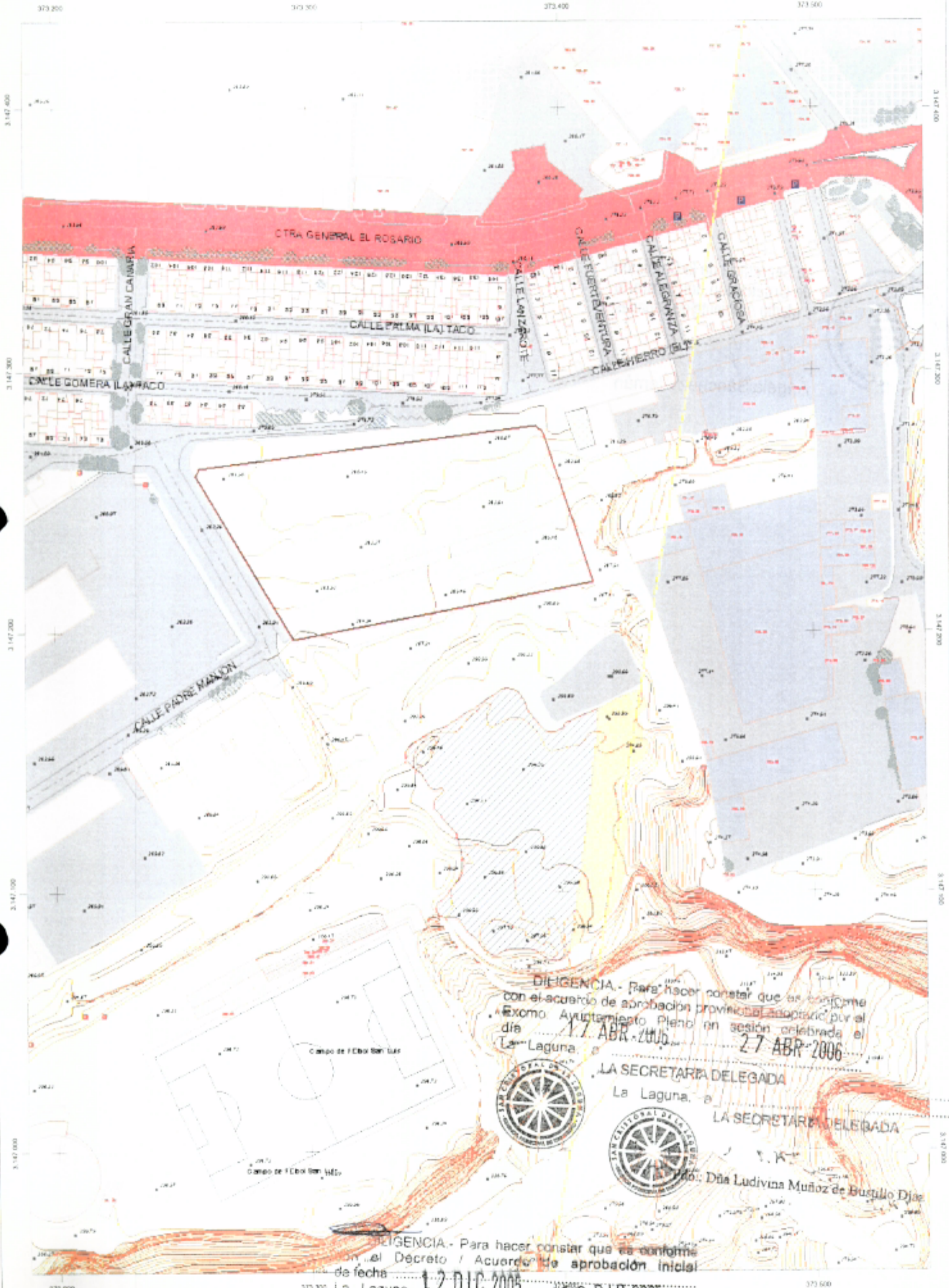


APROBADO definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: ...1.9.JUN.2006....



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

  
Ángela Sánchez Alemán



DELEGACION. Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provincial de 27 de Abril del 2006 como Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de ABRIL de 2006.



LA SECRETARIA DELEGADA  
La Laguna.



LA SECRETARIA DELEGADA

Fda.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

DELEGACION. Para hacer constar que es conforme con el Decreto / Acuerdo de aprobación inicial de fecha 12 de DIC 2005.



LA SECRETARIA DELEGADA

Fda.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

Ámbito de Ordenación

Escala 1:2.000

TF Cartografía 1:5.000/1:1.000

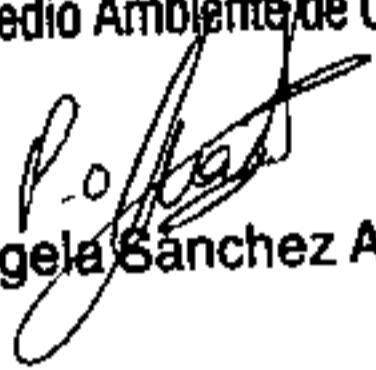




Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: .....19 JUN 2006..



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

  
Angela Sánchez Alemán





Para hacer constar  
 con el Decreto de Acuerdo de 20 DIC 2005  
 de fecha 20 DIC 2005  
 La Laguna 20 DIC 2005

LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dña. Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

Gerencia Municipal de Urbanismo  
 Término Municipal de La Laguna

Escala 1:2.000

Vista:  
 TF Catastro conciliado

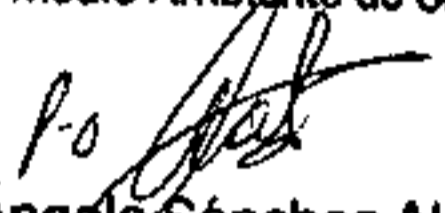




ASIGNADA ORIGINARIAMENTE por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: .....1.9.JUN.2006..

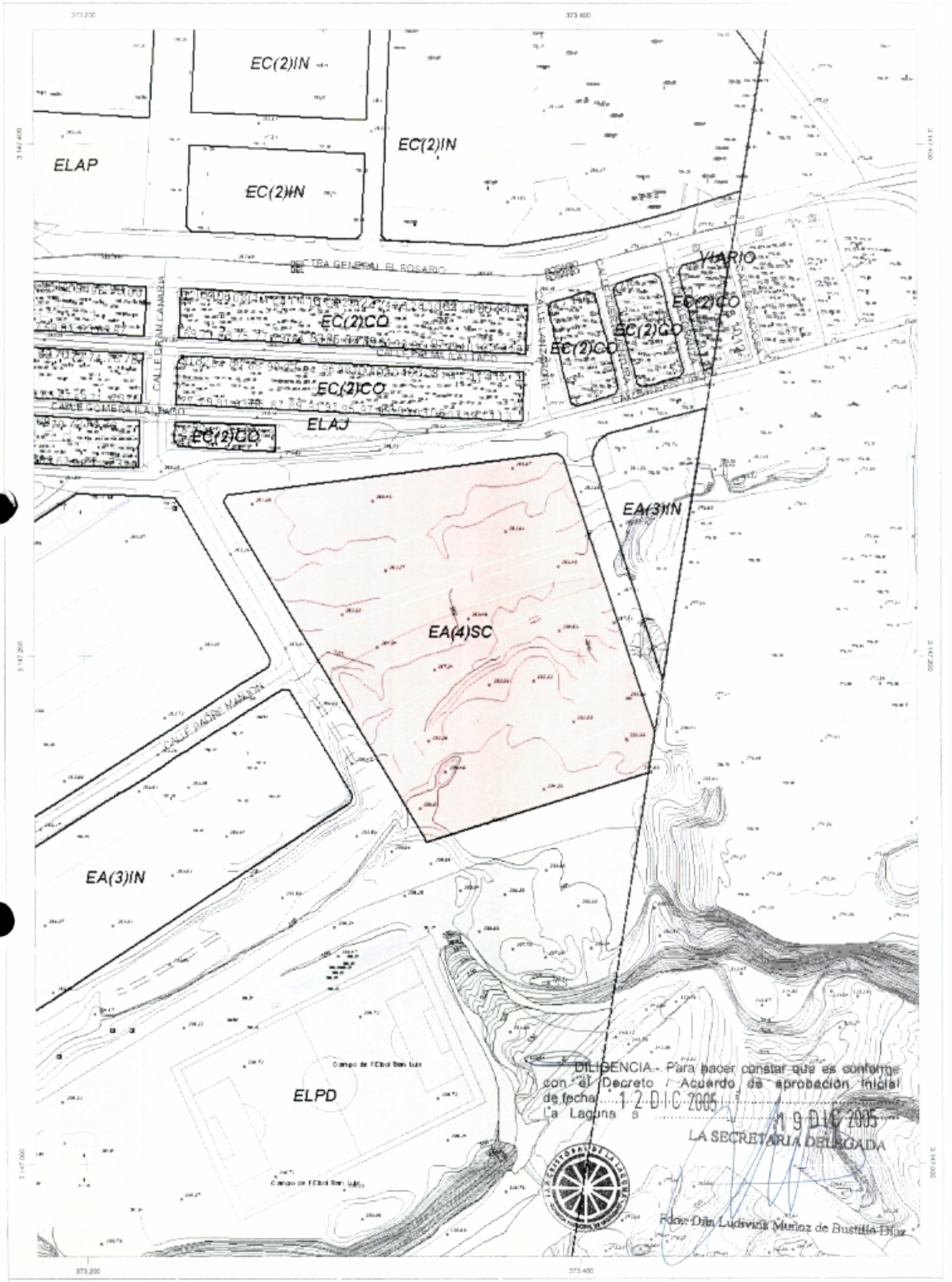


La Secretaria de la Comisión  
de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias

  
Angela Sánchez Alemán



10.- PLANOS DE ORDENACIÓN



CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	USO FORMERORIZADO PRINCIPAL
PL Línea de disposición obligatoria en planta baja	Residencial
PU Línea de disposición obligatoria en última planta	Residencial Unifamiliar
PL Línea de disposición obligatoria de la edificación	Residencial Colectiva
F Fondo máximo edificable	Industrial
	Terciario
	Estación de Servicio
	Aparcamiento
	Sala de Reunión
	Deportivo
	Oficina
	Servicio Público
	Docente
	Sanitario
	Sociocultural
	Camping
	Hotelero
	Parque Urbano
	Parque
	Parque cultural recreativo
	Parque deportivo
	Áreas de juego y áreas deportivas
	Áreas Peatonales y Plazas
	Parque Periurbano
	Vial

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
 Término Municipal de La Laguna

Escala 1 : 2.000

Vista:  
 P1-Condiciones de uso y de la edificación (Aprob. Definitiva)



Aprobado administrativamente 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

  
Ángela Sánchez Alemán

# PLANO DE ORDENACIÓN

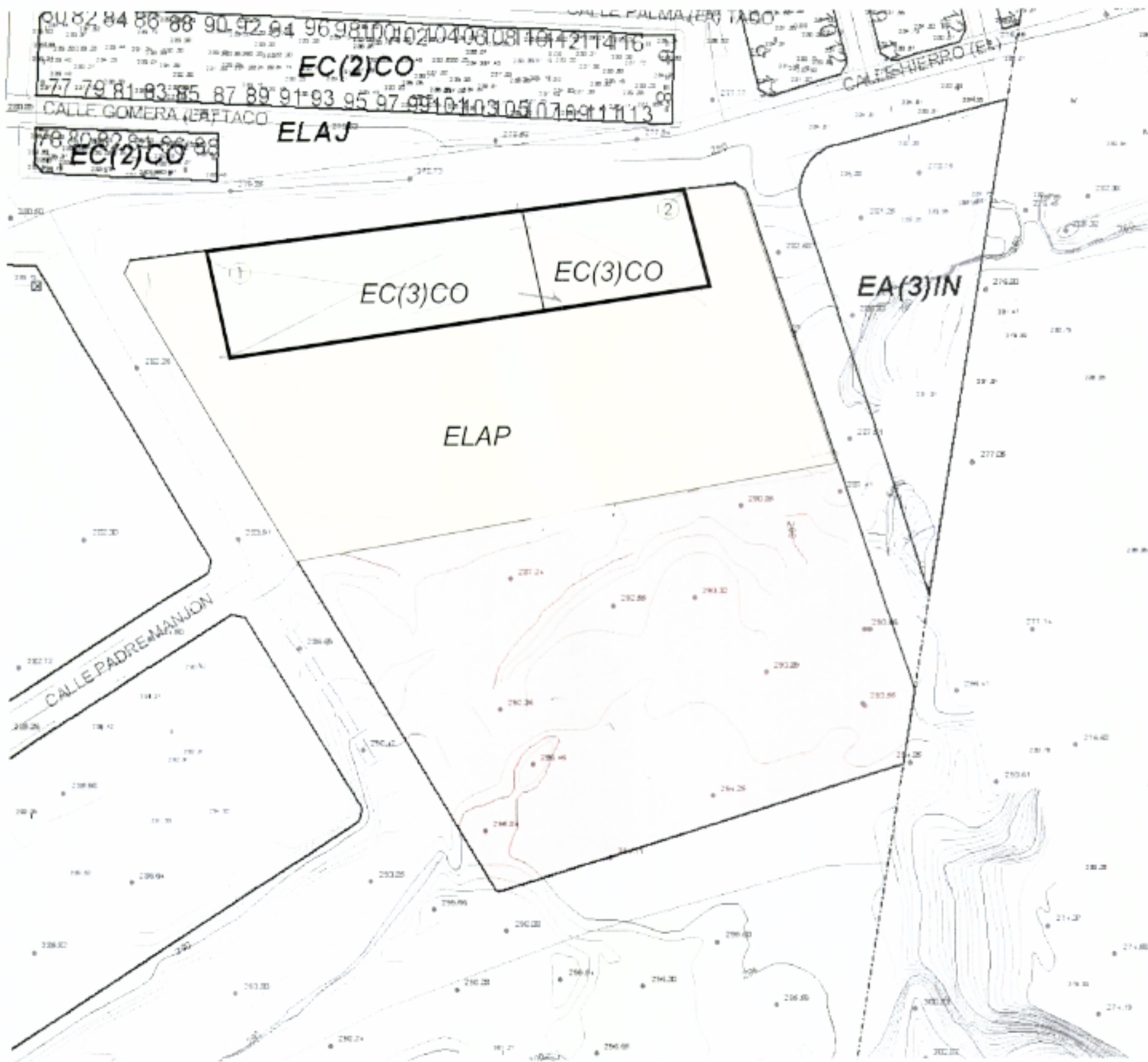


Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: ...19 JUN 2006...



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

*Angela Sánchez Alemán*  
Ángela Sánchez Alemán



- 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 / Acuerdo de aprobación inicial de fecha 12 Dic 2005 en La Laguna a 19 Dic 2005



LA SECRETARIA DELEGADA  
*Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz*  
Fdo.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz