

26/05
18.07.05
652.032
1/3

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA

UNIDAD DE ACTUACIÓN GENETO 16. GUAJARA



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante resolución de fecha: 29 JUN 2005



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental
Francisco Suárez Hernández



DILIGENCIA. Para hacer constar que se garantiza con el estudio de aprobación provisional adjunto por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 JUN 2005 en la Laguna de San Juan de los Rios.
LA SECRETARIA DELEGADA
Fdo. Dolores Jerez Jerez



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN
AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN GENETO 16.
GUAJARA. SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.**

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

SITUACIÓN: URBANIZACIÓN GUAJARA. LA LAGUNA



INDICE:

- 1.- PRESENTACIÓN.
- 2.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- 3.- 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:
 - AMBITO DE ESTUDIO:
 - PLANO 01: SITUACION
 - PLANO 02: ESTUDIO DE TRÁFICO
 - PLANO 03: ESTADO ACTUAL: SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO
 - PLANO 04: USOS DEL SUELO.
 - PLANO 05: ESTRUCTURA VIARIA.
 - PLANO 06: TIPOS EDIFICATORIOS
 - PLANO 07: ESTRUCTURA PARCELARIA.
 - PLANO 08: PLANO DE ORDENACION SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (AÑO 2.000)
 - PLANO 09: PLANO DE ORDENACION SEGÚN TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BASICA DEL PLAN GENERAL A LA LOTENC.
 - AMBITO DE LA MODIFICACIÓN:
 - PLANO 10: SITUACION
 - PLANO 11: FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN GE-4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (AÑO 2000)
 - PLANO 12: FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN GE-16 DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL A LA LOTENC.



9.- PLANOS DE LA MODIFICACION:

- PLANO 13: FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION GENETO 16.**
- PLANO 14: P-1. CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACION**
- PLANO 15: P-2. GESTION Y PLANEAMIENTO REMITIDO**
- PLANO 16: PLANO DE SENTIDOS CIRCULATORIOS.**
- PLANO 17: PLANO CATASTRAL DEL AMBITO 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.

En el punto SEGUNDO y también por unanimidad, la citada Comisión acordó SUSPENDER la aprobación del documento en ciertas áreas. En concreto en el punto 2.7, se suspende el ámbito de la modificación nº 18, que corresponde con la modificación de la Unidad de Actuación Geneto 16 (GE-16), localizada en la Urbanización Guajara.

El documento de modificación puntual se redacta con el objeto de levantar en este ámbito la suspensión que sobre él recae desde el acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004.

Con fecha 10 de febrero de 2005 fue aprobada inicialmente la Modificación Puntual de referencia. Sometida a los preceptivos trámites de consultas, fue acordado el día 27 de junio de 2005, la incorporación de una serie de observaciones según consta en el Acta de la Comisión de seguimiento celebrada. Las observaciones introducidas en el presente documento, por tanto, son:

- Se ha justificado expresamente el cumplimiento del nuevo uso propuesto al artículo 3623.1 del PIOT.
- Se ha incorporado un escrito de compromiso por parte de Fred Olsen de la urbanización de la zona comprendida entre la vía de servicio y la línea de disposición máxima de la edificación. En él, se expone la obligación de configurar el recinto "5" destinado a zona de protección, se configurará como una explanada continua, con el mantenimiento de la rasante de la vía de Servicio.
- Se ha representado el plano de ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación sobre la misma cartografía de la Adaptación del Plan General.
- Se ha incorporado una banda de aparcamientos en batería en la zona de protección, "recinto 5". Este aumento se establece en previsión de que en el futuro un cambio de titularidad o de uso de las oficinas exija una mayor intensidad de uso por el público de las instalaciones.
- Se ha modificado el radio de giro de la vía propuesta oeste-este, en su



encuentro con la vía de servicio.

- Se ha diferenciado la delimitación del "ámbito de ordenación", complementario al ámbito de la "unidad de actuación".

2.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Se ha diferenciado el ámbito de la ordenación de la modificación puntual, del ámbito estricto de la Unidad de Actuación de referencia.

El ámbito de ordenación de la presente modificación viene definido por:

Norte y Este: Vía de servicio de la Autopista TF-1.

Oeste: Trasera de las edificaciones con acceso desde la calle Afur.

Sur: Trasera de las edificaciones con acceso desde las calles Daida y Magarza.

Incluye la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación Geneto 4 (GE-4) del Plan General de Ordenación de La Laguna (aprobado en el año 2000) e incorpora el suelo que va desde la delimitación por el Norte y Este de la unidad, hasta la vía de servicio de la TF-1 y los terrenos destinados a espacio libre público (zona ajardinada) que se encuentran al sur de la unidad, coincidiendo con el ámbito suspendido por la Orden de la COTMAC de 7 de octubre de 2004 en su punto 2.7.



3.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación es posibilitar la implantación de un edificio de oficinas, en el que se ubicará la Sede Social de la Compañía Fred. Olsen, que actualmente se encuentra ubicada en el polígono de Añaza en el vecino municipio de Santa Cruz. Se estima que el número aproximado de trabajadores sea de 153. (se suprime que estas oficinas no cuentan con afluencia de público)

En definitiva se trata de introducir un uso terciario de oficinas en un área urbana con uso global o característico residencial, por lo que deberá cumplir con lo especificado en el artículo 3.6.2.3 del PIOT, garantizándose que no se ejerzan actividades incompatibles con el entorno residencial.

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

Se ha tomado como ámbito de estudio para poder justificar la presente modificación, la urbanización Guajara, delimitada por:

Norte y Este: Vía de servicio de la Autopista TF-1
Sur: Avenida de La Paz
Oeste: Carretera de San Bartolomé de Geneto.

VIARIO Y ACCESIBILIDAD.

Del estudio del viario y de la accesibilidad a la urbanización se deduce que actualmente la misma se encuentra dividida en dos zonas: la primera con accesos desde la Carretera de San Bartolomé de Geneto, frente a la Casa de Venezuela y por la vía de servicio de la TF-1 por la calle Magarza; y la segunda con accesos también desde la Carretera de San Bartolomé de Geneto y desde la Avenida de La Paz. Ambas zonas en la actualidad no tienen conexión directa, pretendiendo el Plan General vigente conectarlas, prolongando por un lado la calle Daida hacia la Avenida de La Paz, y por otro prolongando la calle Caluca hasta su conexión con la calle Verode. De esta manera se conseguiría una mejor conectividad e inserción en la trama.

De este estudio se comprueba que los accesos a la urbanización se producen por la carretera de San Bartolomé de Geneto, cargando excesivamente el tráfico de esta vía, permitiendo incluso giros a la izquierda con la peligrosidad que ello supone. Por lo tanto la propuesta que se plantee deberá favorecer las conexiones de la urbanización con el entorno, de forma que alivie el tráfico de la carretera de San Bartolomé de Geneto y disminuya por tanto su peligrosidad.

Ver plano nº 2.



ESTADO DE LA URBANIZACION, ESTRUCTURA VIARIA Y DOTACION DE APARCAMIENTOS.

En cuanto al estado y estructura de la urbanización, podemos distinguir tres zonas claramente diferenciadas, la primera localizada en la parte más alta de la urbanización y que cuenta con todos los servicios (alumbrado público, baja tensión, saneamiento, telefonía aérea y abastecimiento de agua potable), con una sección de aceras de aproximadamente un metro de ancho y calzada que oscila entre 4 y 6 metros, siendo su estructura de forma sinuosa; la segunda también con estructura orgánica, se encuentra localizada al sureste de la urbanización, y teniendo también todos los servicios, carece de aceras y siendo la sección viaria total de entre 5 y 6 metros; la tercera localizada al sur de la urbanización y de más reciente creación, tiene una estructura ortogonal, siendo la sección de las vías de entre 8 y 12 metros y con aceras de aproximadamente 1,50 metros.

Ver plano nº 5.

De los anchos de vía antes enunciados, así como del tipo edificatorio de la zona (viviendas unifamiliares), con vados permanentes cada 15 o 20 metros, se deduce que la dotación de aparcamientos en la vía pública es deficitaria.

ESTADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Del ámbito total estudiado (251.714 m²), tan solo el 16,5 % del suelo se encuentra en suelo urbano no consolidado, coincidiendo con tres ámbitos de unidades de actuación del Texto Refundido del Plan General, Adaptación Básica a la LOTENC. Uno de estos ámbitos coincide con el de la presente modificación puntual (Unidad de Actuación GE-16). Los otros dos se refieren a dos recintos incluidos en sendas unidades de actuación (Unidades de Actuación GE-15 y 17) con las que se terminará por colmar la totalidad de la urbanización.

Ver plano nº 3.

ESTRUCTURA PARCELARIA

Del estudio parcelario se observa que la mayoría de las parcelas tienen una superficie superior a 500 m², no correspondiendo con el tipo edificatorio asignado por el Plan General del año 2000 (Ciudad Jardín Grado 2), que permite que la parcela mínima sea 350 m². El resto y coincidiendo con la zona formada por calles ortogonales tienen una superficie aproximada de 400 m², existiendo dos manzanas y media ubicadas en contacto con la carretera de San Bartolomé de Geneto con parcelas inferiores a 200 m².

Ver plano nº 7

TIPOS EDIFICATORIOS

El tipo edificatorio que predomina en la urbanización es el de vivienda unifamiliar aislada, coincidiendo sobre las parcelas con superficies superiores a 500 m², las



construcciones ejecutadas después de la entrada en vigor del Plan General del 2000, son del tipo pareadas, aumentando la densidad de viviendas al ser la superficie mínima de parcela de 350 m².

Las dos manzanas y media con parcelas inferiores a 200 m², han sido ocupadas por edificaciones del tipo adosado.

Todas las parcelas, independientemente del tipo edificatorio, cuentan con edificaciones con alturas de una y dos plantas.

Ver plano nº 6.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

La urbanización cuenta con seis parcelas destinadas a Espacio Libre público, una localizada al Este y en contacto con la vía de servicio de la Autopista TF-1, con una superficie aproximada de 625 m², otra se localiza sobre el actual barranco y tiene una superficie de 5.834 m², una tercera de forma triangular se ubica en el extremo Sur-Este de la urbanización lindando también con la vía de servicio, su superficie es de 1.988 m², una cuarta de forma rectangular se ubica en el centro de la urbanización con una superficie de 1.445 m²; la quinta de forma trapezoidal tienen una superficie de 542 m² y la última se localiza lo más al norte de la urbanización y tiene una superficie de 8.289 m². El total de las zonas verdes asciende a 18.723 m².

Teniendo en cuenta que en el ámbito existen en la actualidad unas 350 viviendas y que con la gestión de las unidades de actuación que se encuentran en su ámbito, así como con la colmatación de las parcelas vacantes, la urbanización tendrá un total de 375 viviendas, y si tomamos como hipótesis que las zonas verdes deben dimensionarse de forma que coincidan o superen los 20 m² por cada 100 m² construidos y teniendo en cuenta que la vivienda media tiene en esta zona una superficie de 200 m², obtenemos que sería necesaria una dotación de zonas verdes de $375 \text{ vdas.} \times 200 \text{ m}^2 / 100 \times 20 = 15.000 \text{ m}^2$.

Por lo tanto se deduce que las zonas verdes existentes en el ámbito de estudio y propuestas por el Plan General, son superiores en 3.723 m², a las establecidas en el artículo 46 del Texto Refundido.

Se ha de destacar que de todas estas zonas verdes, solo se encuentra urbanizada una de ellas, por lo que la solución que plantee la modificación puntual deberá resolver esta carencia de la urbanización.

Con referencia a los equipamientos se ha de aclarar que esta urbanización carece de de todo tipo de equipamientos, ya que en todas las parcelas edificadas se han materializado viviendas unifamiliares.



CONCLUSIÓN

Una vez estudiado el ámbito completo de la urbanización de Guajara, se deduce que la solución propuesta deberá:

- Resolver en lo posible tanto el acceso como la salida de la urbanización, para aliviar de tráfico la carretera de San Bartolomé de Geneto.
- Resolver la necesidad de aparcamientos, si es posible cerca de las zonas verdes.
- Urbanizar alguna de las zonas verdes previstas por el planeamiento y que en la actualidad no lo están.
- Plantear las edificaciones de forma que no superen las tres plantas de altura sobre las rasantes de las calles (dado que en el entorno la mayoría oscilan entre una y dos).
- Se garantizará además y en cumplimiento con el artículo 3.6.2.3 del PIOT, que no se ejercerán actividades incompatibles con el entorno residencial.

5- ORDENACION VIGENTE.

Dado que el ámbito correspondiente a esta modificación coincide con el suspendido por Orden de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, la ordenación vigente se entiende la que establece el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 2000.

De acuerdo con este Plan General parte del ámbito se encuentra en suelo urbano "consolidado" y destinado en un caso a zona verde pública sobre el barranco y en otro a zona de protección de la autopista, el resto se encuentra en suelo clasificado urbano no consolidado e incluido en la Unidad de Actuación Geneto 4, que pretende con su gestión la incorporación al patrimonio público de las vías interiores a la unidad de actuación, así como la urbanización de las mismas. El uso característico de las parcelas edificables es el de vivienda unifamiliar y el tipo edificatorio corresponde con el de Ciudad Jardín Grado 2.

La zona verde que se encuentra sobre el barranco en la actualidad es de titularidad privada y se encuentra sin urbanizar.

6.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación planteada consiste:

En cuanto al ámbito de la Unidad de Actuación:

- Se aumenta pasando de 9.920 m² a 14.870 m². Por un lado se incluye en el ámbito de la modificación una zona actualmente destinada según el Plan General a espacio libre público (ELA) de 2.612m², y que en la actualidad está sin urbanizar formando parte del barranco, así como la zona destinada a protección de la autopista



de 2.709 m².

- El ámbito también es aumentado en el lindero sur para posibilitar la inclusión del viario de tal forma que la ordenación no deje en situación de fuera de ordenación la vivienda existente sobre la parcela catastral 1602121.

En cuanto a los criterios de ordenación:

- Se reduce la afección a la parcela catastral 1602121, en la que existe una edificación, de tal forma que la misma no quede en situación de fuera de ordenación, aumentándose la afección a la parcela catastral 1602120 destinada a zona verde y actualmente propiedad de la comunidad de propietarios de la urbanización Guajara.

- Esta misma calle, en su encuentro con la vía de servicio de la TF-1, se desvía hacia el norte de tal forma que no afecta a una edificación existente destinada a vivienda. Esta zona antes afectada por el viario, pasa a formar parte del espacio libre público compensando así, el ocupado en el otro extremo de la calle. Con esta solución se posibilita la coexistencia del desarrollo urbanístico de la unidad de actuación con el mantenimiento de las construcciones actuales destinadas a vivienda.

- Se elimina la vía paralela a la vía de servicio, posibilitando las conexiones del ámbito de la modificación con la actual vía de servicio de la TF-1.

- Se desplaza hacia el oeste el viario en sentido norte-sur de forma que la parcela que queda al oeste del mismo tiene un fondo aproximado de 20 metros. El uso de esta parcela será el de vivienda unifamiliar con tipología edificatoria EAb(2)UF, siéndole de aplicación lo establecido en el Texto Refundido, adaptación Básica del Plan General a la LOTENC, para el grupo 6 de edificación abierta.

Las secciones de las vías permanecen en ocho metros, tal y como se definen el vigente Plan General.

- Se introduce el uso de oficinas en la parcela triangular que queda en el centro de la modificación, permitiéndole una altura máxima de tres plantas y siéndole de aplicación lo establecido en el Texto Refundido, adaptación Básica del Plan General a la LOTENC, para el grupo 12 de edificación abierta.

- Se posibilita el acceso a la urbanización desde la vía de servicio de la TF-1, descargando así el tráfico la carretera de San Bartolomé de Geneto. A esta vía de servicio se puede acceder tanto en sentido Santa Cruz- La Laguna como en el inverso desde el nudo de la vía de ronda.

- Se disminuye en aproximadamente 550 m² la zona verde ubicada sobre el barranco para posibilitar la introducción de aparcamientos en la vía pública.

- Se aumenta en 188 m² la zona verde en el lindero norte del ámbito de la presente modificación puntual.

- Se aumenta la edificabilidad total pasando de 4.654 m²c a 5.775 m²c, de los que 4.305 m² corresponderán a la parcela de uso de oficinas y 2.100 m² a la parcela de uso residencial unifamiliar. El exceso de edificabilidad 1.121 m², queda compensado con la inclusión de la parcela triangular destinada a espacio libre público y localizada al norte de la modificación de 188 m².



- Se disminuye la edificabilidad media de la unidad de actuación que pasa de $0.47 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ a $0.39 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

- Teniendo en cuenta que el trazado viario de penetración al ámbito de la unidad desde la vía de servicio, afecta a la pasarela existente sobre la autopista, con la gestión de la unidad se obligará a modificar el acceso y desembarco de la misma.

7.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN.

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

1.- Favorece la accesibilidad a la urbanización al introducir un nuevo acceso a la misma desde una vía de servicio de la Autopista TF-1, descongestionando la carretera de San Bartolomé de Geneto, por donde hoy en día se accede a la urbanización.

2.- Se incorpora a la unidad de actuación una parcela destinada a zona verde, (2.612m^2) que de acuerdo con el vigente Plan General, se tendría que obtener por expropiación, debiendo ser urbanizada por el propio Ayuntamiento. De esta forma su obtención se realizará con la gestión de la unidad de actuación GE-16, que corresponde con el ámbito de la modificación. Para la urbanización de esta zona será preciso el encauzamiento y relleno del barranco y sus respectivas autorizaciones que correrán a cargo de la gestión de la unidad.

3.- Se introducen 101 plazas de aparcamiento al aire libre, que serán utilizadas tanto para los empleados del edificio de oficinas como para los residentes en la urbanización, dado que el horario de funcionamiento de las oficinas es de 8,00 a 15.00 h., banda horaria, que coincide precisamente con el periodo temporal en que la demanda de plazas de aparcamiento por parte de la población residente es menor, debido a que la misma se desplaza a los lugares de trabajo. Aquí se debe aclarar que el proyecto que se plantee para el edificio de oficinas, tendrá que prever en el interior como mínimo 60 plazas de aparcamiento que unidas con las 101 al aire libre, harán un total de 161 plazas, que son 46 más de las necesarias si tenemos en cuenta la hipótesis que el 25% de los empleados (38) realizarán el desplazamiento al lugar de trabajo mediante la utilización del transporte público o bien mediante vehículo compartido. La localización de las plazas de aparcamiento se realiza en contacto con la zona verde posibilitando así su visita.

4.- La altura máxima propuesta para el edificio de oficinas es de 3 plantas, consiguiéndose así que el mismo no desentone con las alturas actuales y previstas en el resto de la urbanización.

5.- Se afecta en menor medida la parcela catastral 1602121, en la que existe una edificación destinada a vivienda, consiguiendo así que la misma no quede en situación de fuera de ordenación.

6.- Al desplazar la vía localizada al sur de la modificación, se consigue que la edificación destinada a vivienda no quede afectada por la vía, permitiendo su permanencia.



7.- Al reducir el número de viviendas permitido en el Plan General, se disminuye el número de afectados, al encontrarse el ámbito de la modificación bajo la huella sonora producida por la cercanía del aeropuerto de Tenerife Norte.

En resumen la modificación planteada cumple sobradamente con los requisitos de partida y que se obtienen como consecuencia de estudio de la urbanización, mejorando la ordenación del vigente Plan General y favoreciendo los intereses públicos.

- Con la gestión del ámbito de la modificación, se resuelven problemas tan importantes como la adquisición de suelo por parte de las administraciones públicas, al cederse gratuitamente tanto la zona verde del barranco como la de protección de la Autopista TF-1

- Se permite que una vivienda actualmente en uso, pueda seguir funcionando al desplazar el viario hacia el norte.

- Se minimiza la afección a una parcela donde existe una edificación destinada a vivienda de tal forma que no queda en situación de fuera de ordenación.

- Se favorece el acceso a la urbanización, descongestionando la carretera de San Bartolomé de Geneto.

- Se localizan aparcamientos en la vía pública y cerca de las zonas verdes.

- Se urbaniza una de las zonas verdes de mayor superficie localizada en el ámbito de la urbanización.

- Se disminuye el número de viviendas permitido en el Plan General, disminuyendo por lo tanto los afectados, al encontrarse el ámbito de la modificación bajo la huella sonora producida por la cercanía del aeropuerto de Tenerife Norte.

Por último, la Modificación que se propone es compatible con el PIOT y, específicamente, con lo dispuesto en el artículo 3623. "Usos industriales o terciarios en áreas urbanas con otro uso global". Las razones que justifican la compatibilidad son las siguientes:

a) Las actividades a desarrollar en la parcela destinada a oficinas (sede administrativa de la compañía Fred Olsen) no tendrán ningún efecto negativo hacia el entorno residencial, dada la baja intensidad de las mismas (no generan ruido ni contaminaciones de otro tipo) ni interferirán con el funcionamiento normal de las actividades residenciales unifamiliares predominantes.

b) De otra parte, las actividades a desarrollar en dicha parcela no son atractivas de público general (se trata sólo de la sede administrativa). De tal forma, el tráfico que generen será el de los propios trabajadores en el inmueble. Esta limitada cantidad de tráfico, además, no llegará a incidir en el funcionamiento viario de la urbanización residencial toda vez que los movimientos de acceso y salida desde y hacia la vía de servicio de la TF-5 se realizarán por las nuevas calles de la unidad de actuación, en el extremo de la urbanización y sin afectar al resto del sistema viario.

c) La implantación del nuevo uso de oficinas generará una demanda de



aparcamientos inferior a las plazas de nueva creación previstas con la Modificación, de modo tal que tampoco en este aspecto se produce un efecto negativo (antes bien al contrario) sobre el uso residencial predominante en la urbanización. Además, hay que señalar que las nuevas plazas de aparcamiento en vía pública suponen un aumento significativo de la oferta toda vez que estarán disponibles fuera del horario de oficinas.

d) Las condiciones de edificación establecidas en esta Modificación sobre la parcela de oficinas garantizan que el futuro inmueble no presente impactos volumétricos en relación a la urbanización residencial. Por el contrario, la disposición de un edificio de tres plantas con fachadas representativas hacia la autopista debe suponer una mejora significativa de la imagen perceptual del entorno urbano en su conjunto.

Se entiende que los argumentos expuestos (síntesis de los análisis desarrollados en otros apartados de esta Memoria) justifican suficientemente la compatibilidad del nuevo uso terciario en el entorno residencial. Toda vez que el nuevo uso no genera ningún efecto negativo sobre el entorno residencial mayoritario, hay que concluir que no hace falta establecer ninguna condición específica de admisibilidad del mismo (salvo las genéricas comprendidas en la normativa).

Pero además, conviene señalar que no sólo el nuevo uso no genera efectos negativos sobre el entorno residencial sino que su implantación, en los términos resultantes de la ordenación que se propone, implica una mejora significativa de las condiciones actuales de la urbanización Guajara. Dichas mejoras son las que, como síntesis del análisis realizado en esta Memoria, se resumen al principio de este apartado.

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 29 de JUNIO de 2005.

EL ARQUITECTO RESPONSABLE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y PLANIFICACION

Fdo.: Vicente González Colino.



ANEXO 1

ESCRITO DE COMPROMISO POR PARTE DE FRED OLSEN DE LA URBANIZACIÓN DE LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA VÍA DE SERVICIO Y LA LÍNEA DE DISPOSICIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.



ANEXO 1

ESCRITO DE COMPROMISO POR PARTE DE FRED OLSEN DE LA URBANIZACIÓN DE LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA VÍA DE SERVICIO Y LA LÍNEA DE DISPOSICIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.



D. Wilhelmus van de Waal, con Tarjeta de Residente nº X-00066994, actuando como Director General de la Compañía Mercantil Fred. Olsen S.A., con C.I.F.: A-38.010.567, y con domicilio social en Edificio Fred. Olsen s/n Polígono Añaza, código postal 38.109, de Santa Cruz de Tenerife; en relación al acuerdo de la Comisión de Seguimiento para la aprobación de la ordenación y su justificación, del área suspendida 2.7 en cuanto al ámbito de la Modificación 18, **Unidad de Actuación GE-16** en Guajara correspondiente a la **Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna**, tiene a bien,

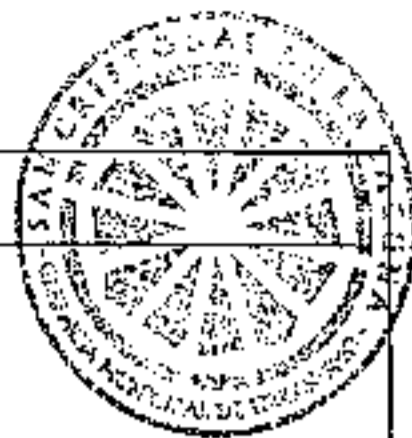
EXPONER:

Que la compañía mercantil Fred. Olsen, S.A., como propietaria mayoritaria y promotora de la Unidad de Actuación GE-16, acepta y se compromete a urbanizar el espacio comprendido entre la parcela destinada al uso de oficinas y la vía de servicio, de acuerdo a las condiciones que se incorporan en el plano adjunto, y que se concretan en las siguientes actuaciones específicas, además de las generales a toda urbanización:

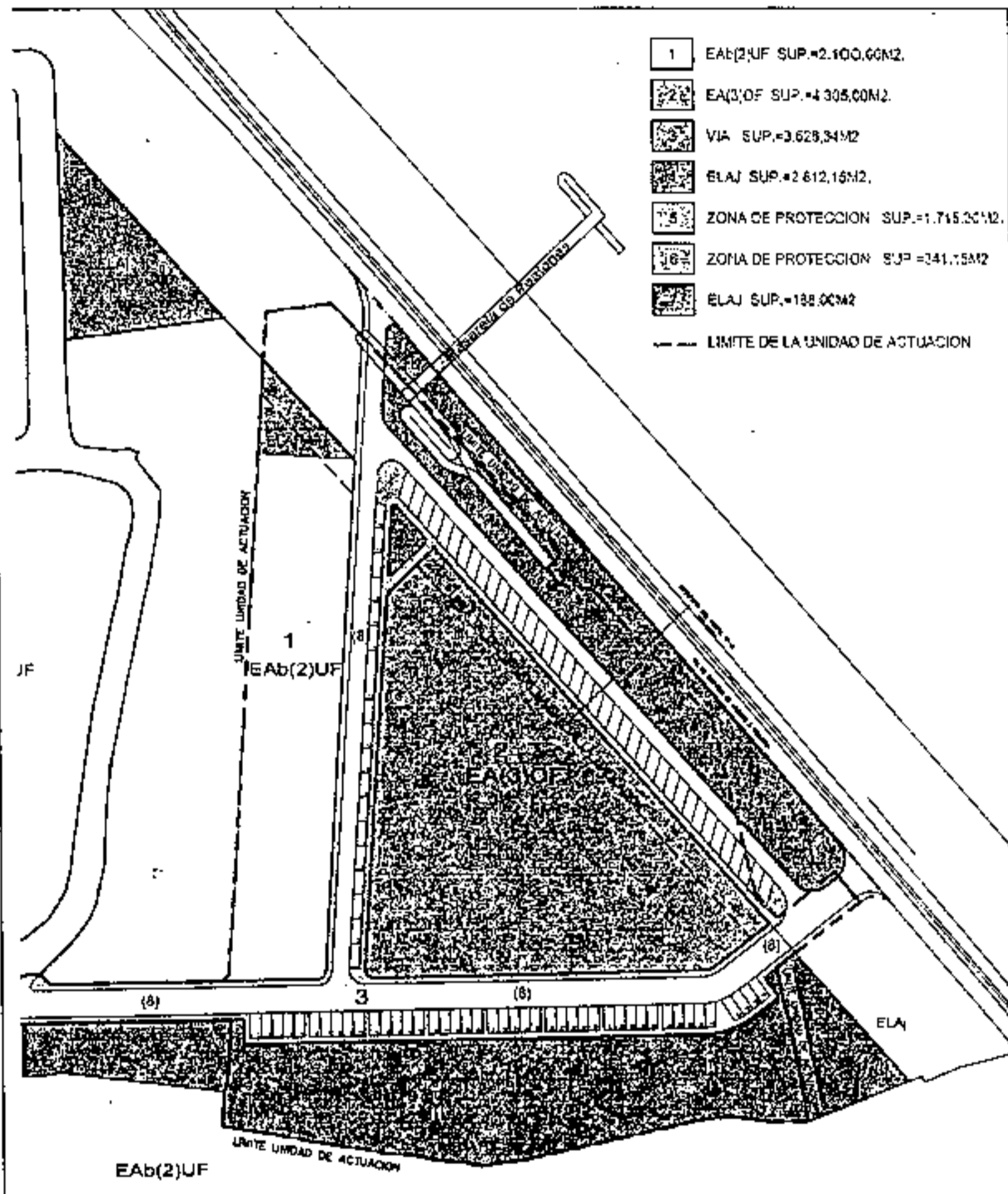
- a) La franja objeto de urbanización mantendrá en toda su longitud las mismas rasantes que las de la vía de servicio, de forma que haya continuidad horizontal entre los pavimentos de ambos espacios.
- b) Se dispondrá un bordillo u otro elemento separador entre la vía de servicio y la franja a urbanizar, de modo que se impida el paso directo de vehículos de una a otra.
- c) Se localizará una fila de aparcamientos en batería contra el lindero de la parcela de oficinas. Entre esta fila de aparcamientos y el lindero de la parcela se dispondrá una acera con un ancho mínimo de 1,50 metros.
- d) El espacio total de la acera, la fila de aparcamientos y el carril de circulación no superará 10 metros de ancho. El resto de la franja (aproximadamente 13 metros de ancho) deberá ser ajardinada.
- e) Se desmontará y reconstruirá la actual rampa de acceso a la pasarela peatonal que cruza la autopista, de forma que no interfiera sobre el nuevo viario ni sobre el aparcamiento previsto.

Santa Cruz de Tenerife a, 28 de Junio de 2.005

ILTMA. SRA. ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA.



GERENCIA DE URBANISMO DE LA LAGUNA
 UNIDAD DE ACTUACION GENETO 16. GUAJARA
 CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACION 14



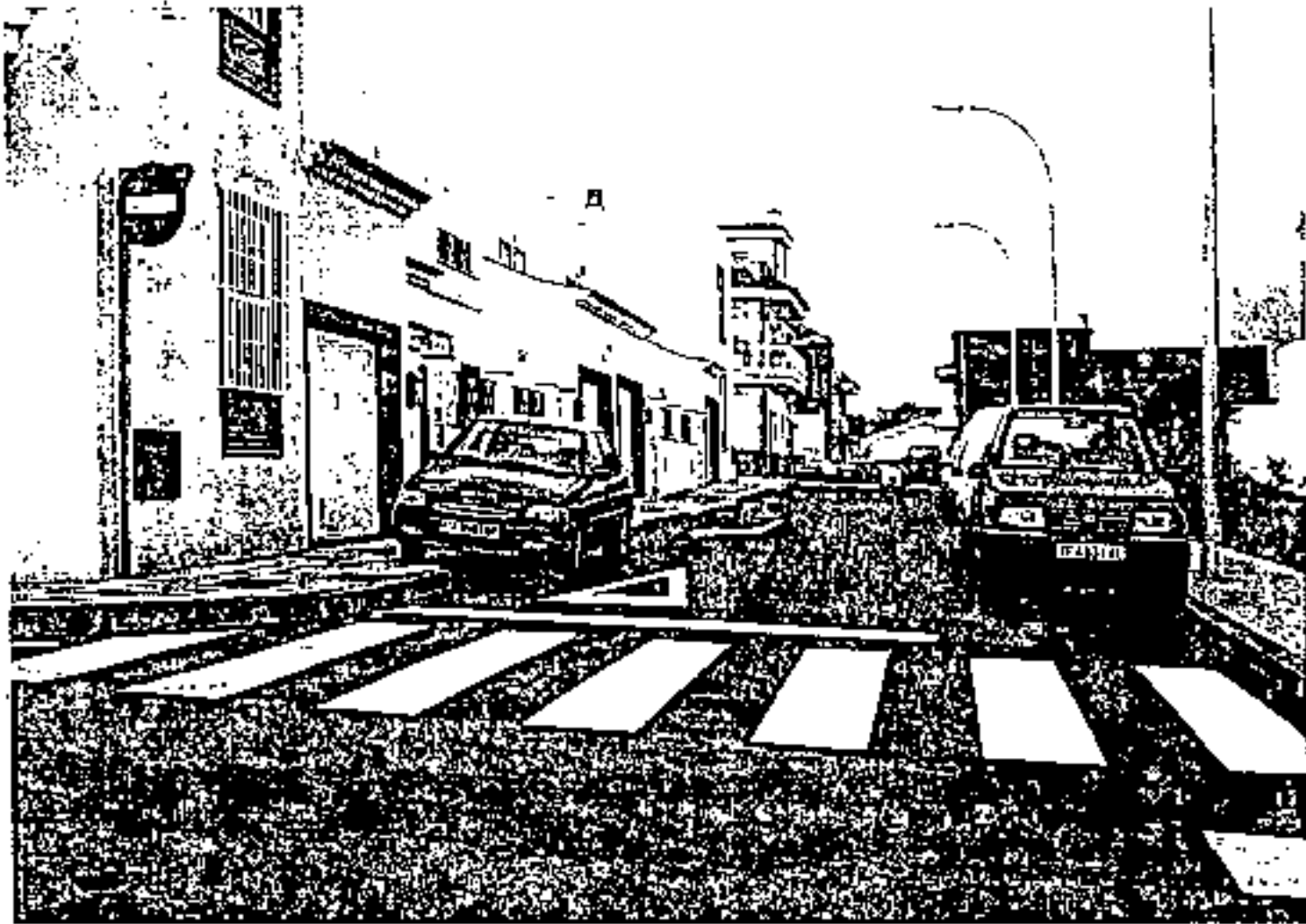
INTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LAGUNA

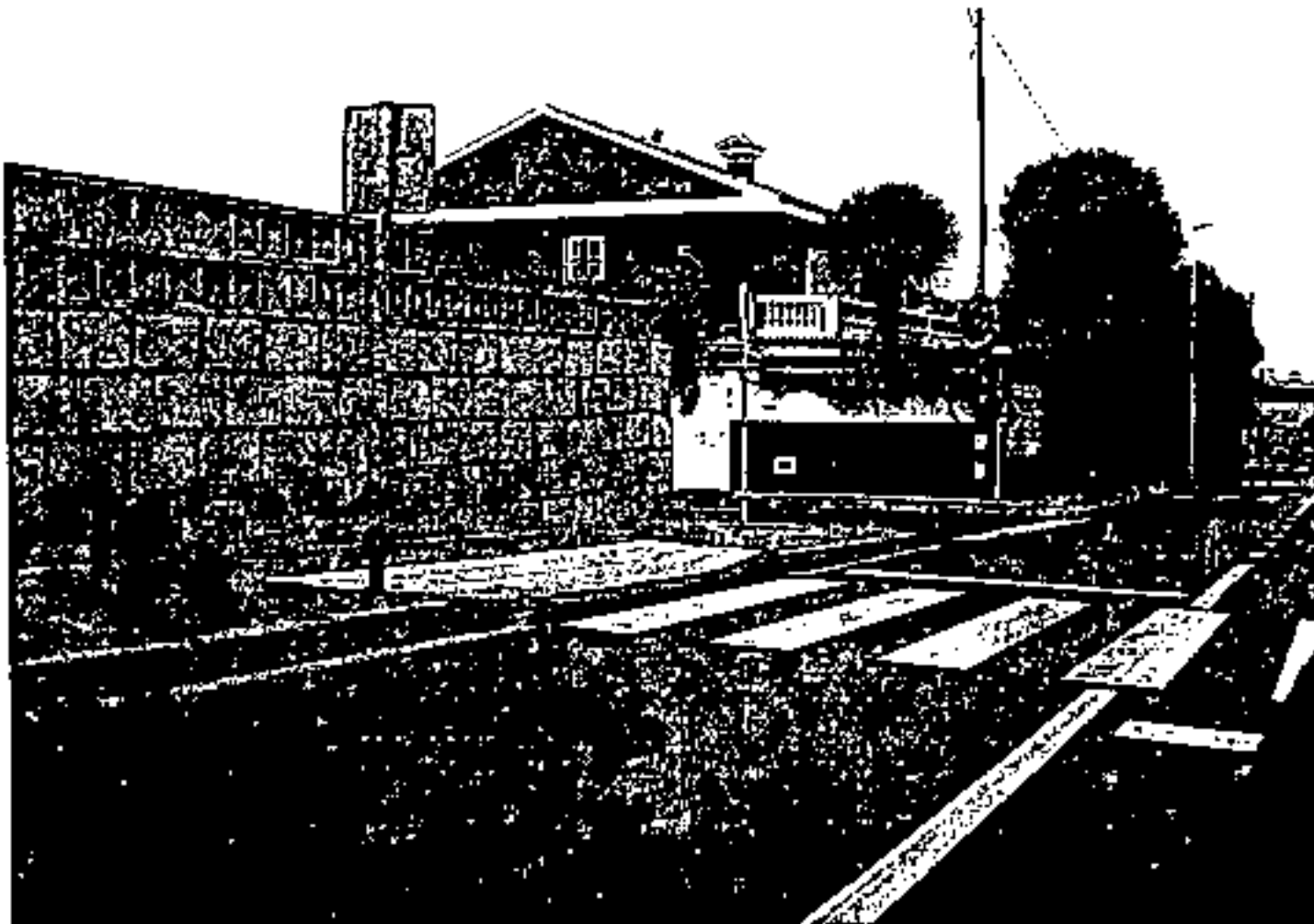
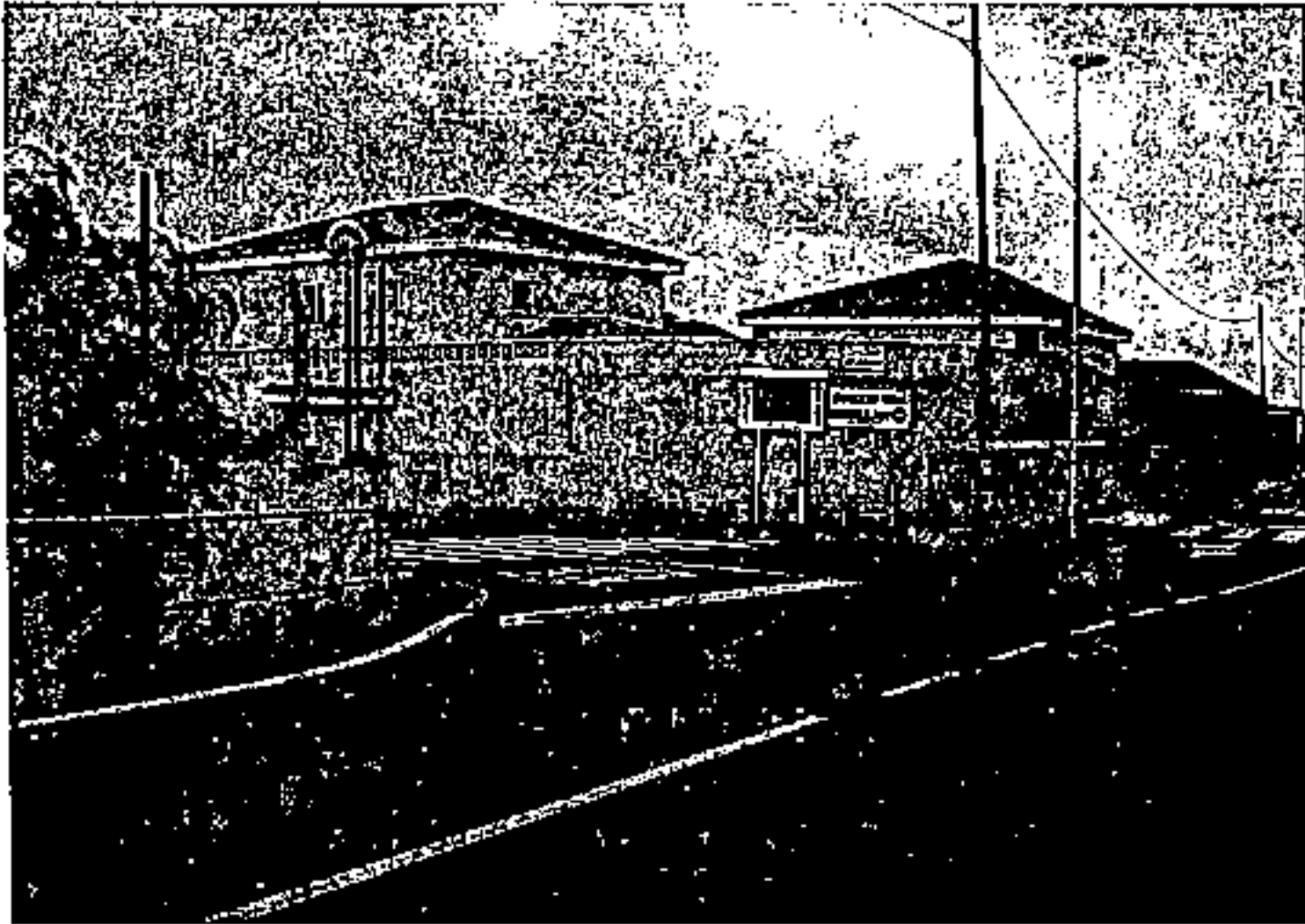
Plano de ordenación

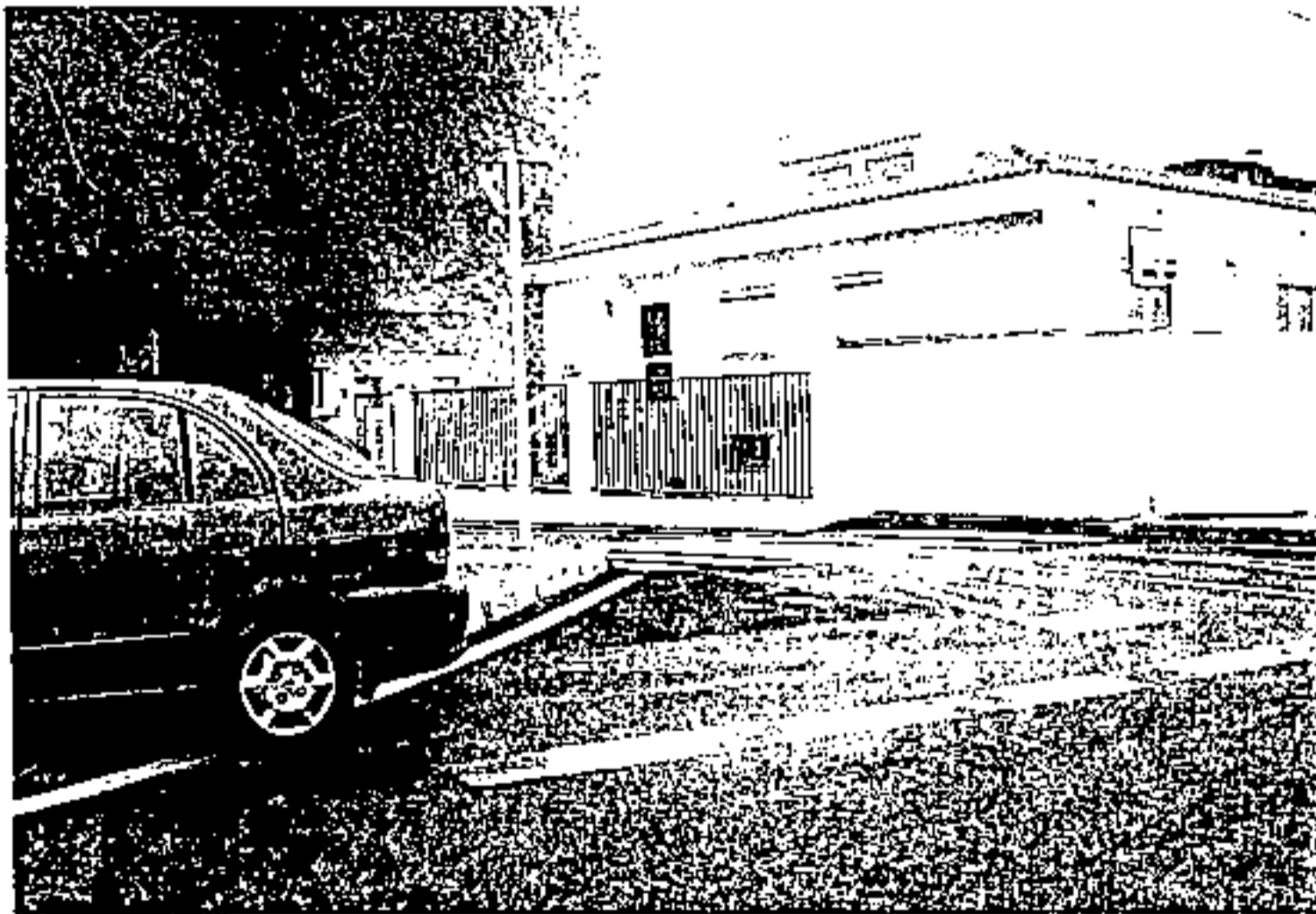
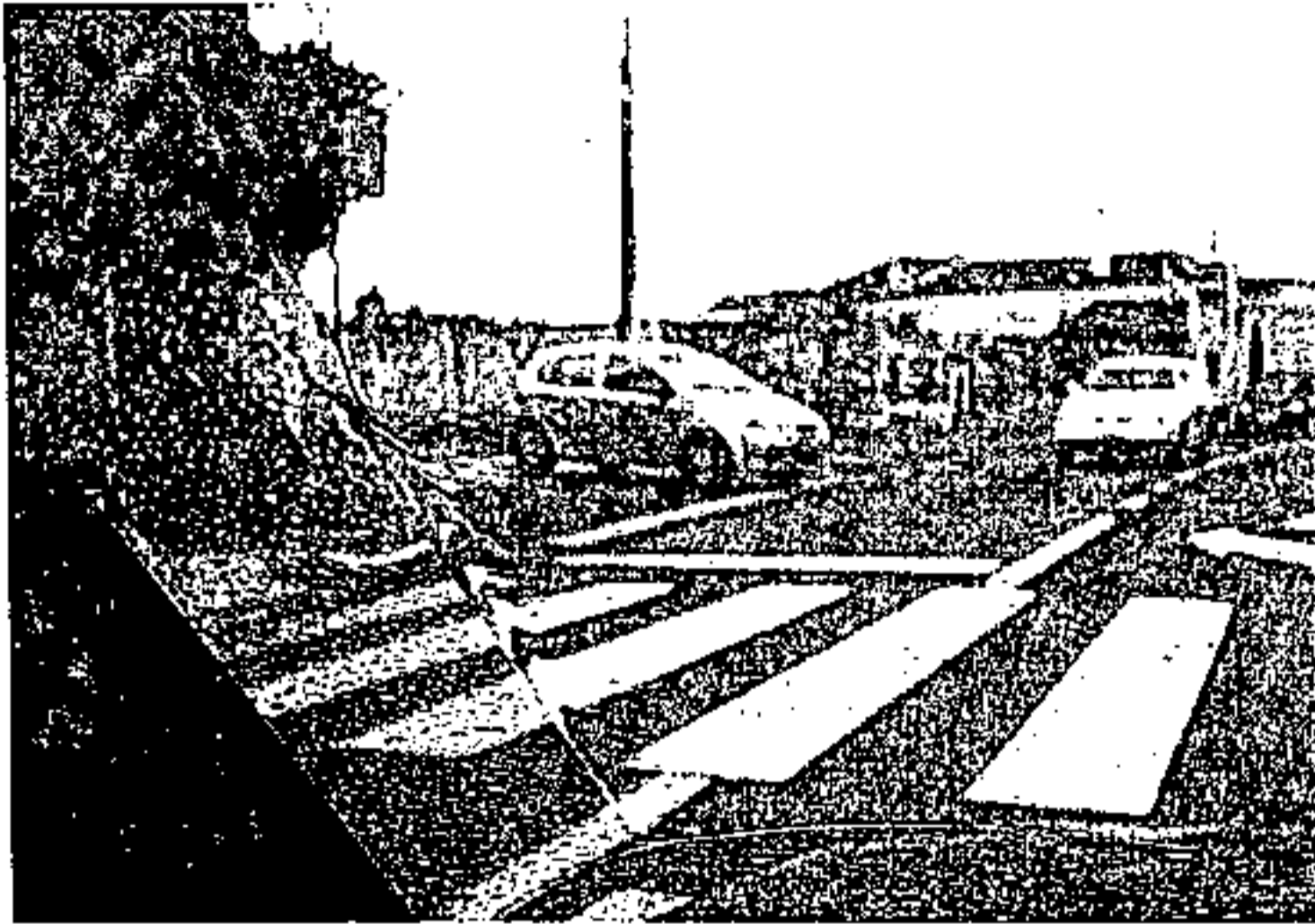


ANEXO 1.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA DE LA URBANIZACION GUAJARA.

ACCESOS A LA URBANIZACION











ESTRUCTURA VIARIA. ORGANICA SIN ACERAS

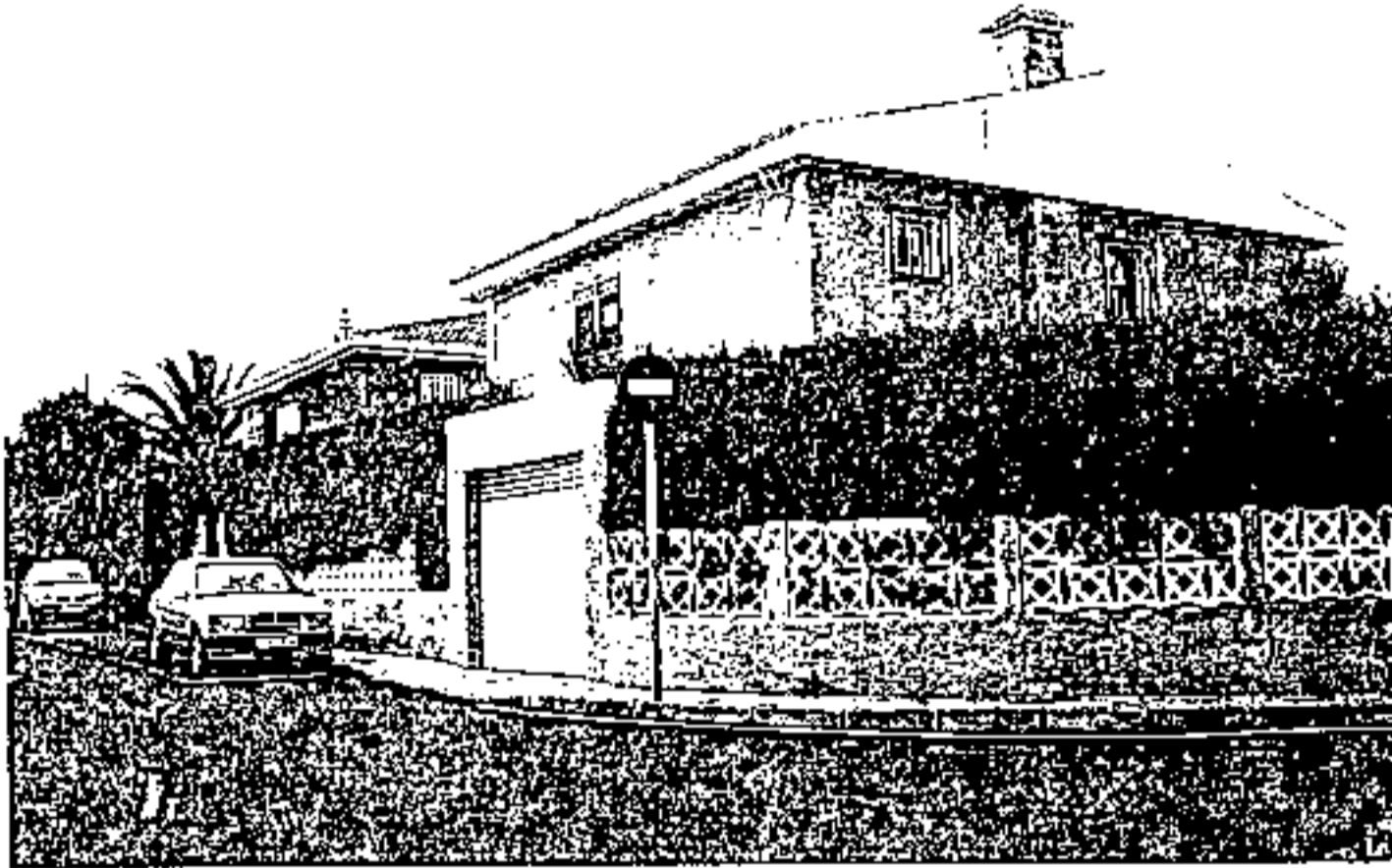


ORTOGONAL





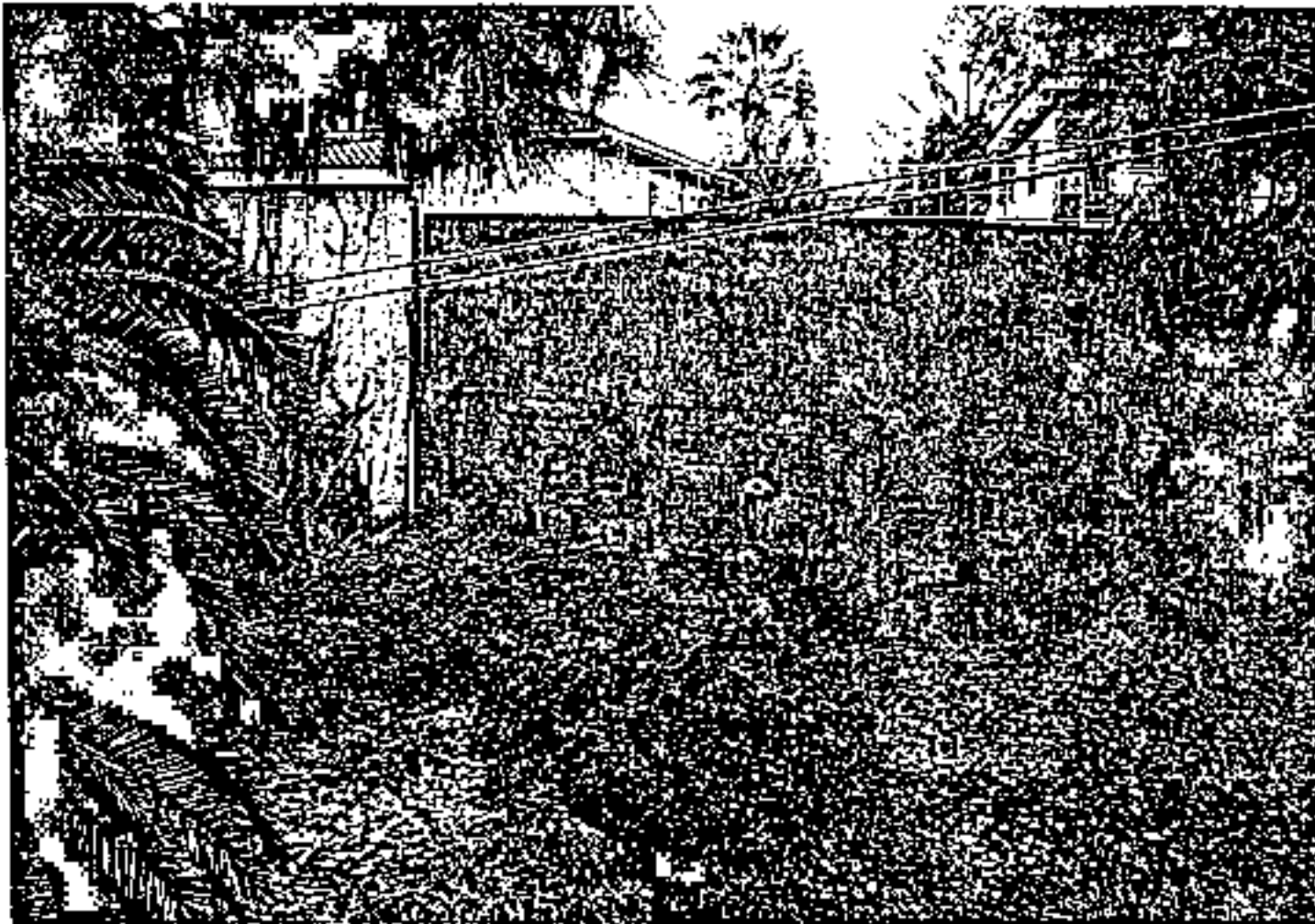
ORGANICA CON ACERAS



ESPACIOS LIBRES PUBLICOS: ZONAS VERDES





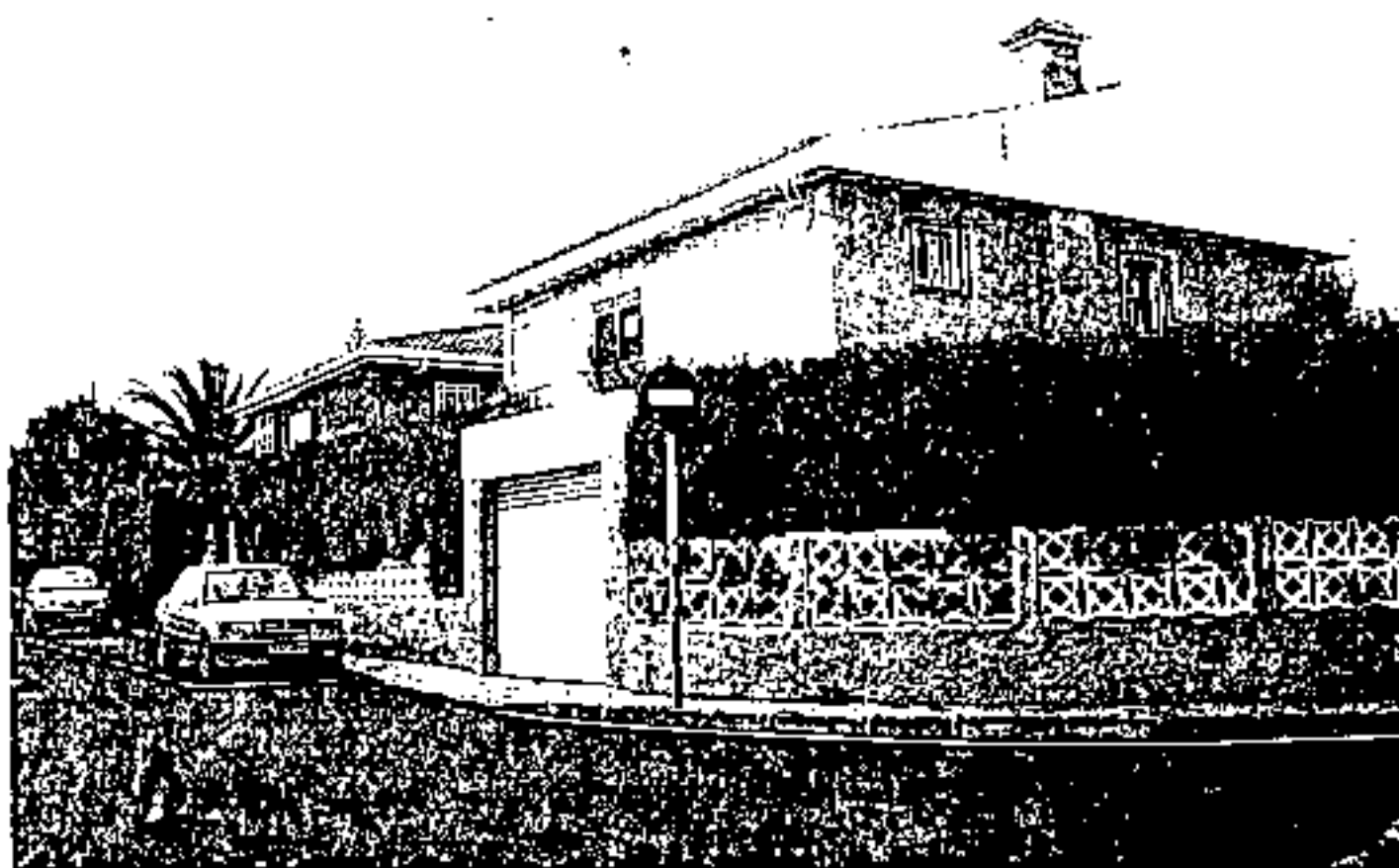




**TIPOS EDIFICATORIOS:
PAREADOS**



AISLADOS





ADOSADOS





**ANEXO 2.- INFORMACION CATASTRAL DE
LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA
PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.**



**OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA**

INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

MUNICIPIO DE LA LAGUNA - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

SOLICITANTE:
MOTIVO SOLICITUD:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

COO. PARCELA	REF. DE PLANO	TIPO DE PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL		
1802120	CS7419N	URBANA	NUM.	SUP. SOLAR (M ²)	SUP. CONSTRUIDA (M ²)
LOCALIZACIÓN			3	3.122	0
CODIGO	SIGLA	DENOMINACIÓN			
101587	CL	PUENTE GUAJARA			

DATOS DEL TITULAR

NIF/CIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	PERSONALIDAD		
0000000T	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GUAJARA	J		
DOMICILIO FISCAL				
CODIGO	SIGLA	DENOMINACIÓN	NUM.	C. POSTAL
101587	CL	PUENTE GUAJARA	3	0
MUNICIPIO	PROVINCIA			
LA LAGUNA	S.C. TENERIFE			

INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	
REFERENCIA CATASTRAL	NUMERO FUD
1802120CS7419N0001FF	10071443
DATOS DEL LOCAL	
ESCRIPTA	S [] UE [] LO []
USO	M - SOLARES USO PROPIO
COEF. PROPIEDAD	% UNIDAD FISCAL (M ²)
100.000	3.122
HISTORIAL	
AÑO DE ÚLTIMA REVISIÓN	2.003
AÑO DE ÚLTIMA NOTIFICACIÓN	0
AÑO DEL VALOR CATASTRAL	2.004
VALORES	
VALOR DEL SUELO	53.198,88
VALOR CONSTRUCCIÓN	0,00
VALOR CATASTRAL	53.198,88



Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2004

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE
EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 50.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 13 DE DICIEMBRE

EN LA LAGUNA, A 4 DE ENERO DE 2005.



**OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA**

INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

MUNICIPIO DE LA LAGUNA - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

SOLICITANTE:
MOTIVO SOLICITUD:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

COD. PARCELA: 1602106 REF. DE PLANO: CS7429N TIPO DE PARCELA: URBANA

LOCALIZACIÓN

CODIGO_SICLA: 01410 CL: CL DENOMINACIÓN: ITAJINASTE NUM: 52C SUPERFICIE CATASTRAL: S.P. SOLAR (M²): 230 SUP. CONSTRUIDA (M²): 180

DATOS DEL TITULAR

NIF/CIF: 41893330A APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: DIAZ AFONSO MANUEL PERSONALIDAD: F.

DOMICILIO FISCAL

CODIGO_SICLA: 012121 CL: CL DENOMINACIÓN: MARTE NUM: 4 C. POSTAL: 38295

MUNICIPIO: LA LAGUNA PROVINCIA: S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL: 1602106CS7429N0001AK NUMERO FLD: 10071427

DATOS DEL LOCAL

ESCRIPTA: TODOS

USO: V - RESIDENCIAL USO PROPIO

COEF. PROPIEDAD: 100.000 S UNIDAD FISCAL (M²): 180

HISTORIA

AÑO DE ÚLTIMA REVISIÓN: 2.003
AÑO DE ÚLTIMA NOTIFICACIÓN: 0
AÑO DEL VALOR CATASTRAL: 2.004

VALORES

VALOR DEL SUELO: 32.642,75
VALOR CONSTRUCCIÓN: 42.508,14
VALOR CATASTRAL: 75.150,89



Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2004

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL.
CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 30.3.b) DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE
DE 1996



**OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA**

INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

MUNICIPIO DE LA LAGUNA - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

SOLICITANTE:
MOTIVO SOLICITUD:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

COO. PARCELA	REF. DE PLANO	TIPO DE PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL		
1802121	CS7419N I	URBANA	NUM.	SUP. SOLAR (M ²)	SUP. CONSTRUIDA (M ²)
LOCALIZACIÓN			45	816	214
CODIGO	SIGLA	DENOMINACIÓN			
01410	CL	TAJINASTE			

DATOS DEL TITULAR

NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	PERSONALIDAD		
41915717B	VAZQUEZ ALONSO RAMON	F		
DOMICILIO FISCAL				
CODIGO	SIGLA	DENOMINACIÓN	NUM.	C. POSTAL
00022	CL	CONSISTORIO	5	38201
MUNICIPIO		PROVINCIA		
LA LAGUNA		S.C. TENERIFE		

INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL: 1802121CS7419N0001MF
NÚMERO FIJO: 10071444

DATOS DEL LOCAL

DESCRIPCIÓN: T | OD | OS

USO: V - RESIDENCIAL USO PROPIO

COEF. PROPIEDAD: 100.000 S. UNIDAD FISCAL (M²): 214

HISTORIAL

AÑO DE ÚLTIMA REVISIÓN: 2.003

AÑO DE ÚLTIMA NOTIFICACIÓN: 0

AÑO DEL VALOR CATASTRAL: 2.004

VALORES

VALOR DEL SUELO: 115.810,80

VALOR CONSTRUCCIÓN: 40.451,44

VALOR CATASTRAL: 156.262,24



Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2004

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33.3 b) DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE
EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN NI SE ESTABLECE EL APLICACIÓN ESPECIAL DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE



**OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA**

INFORMACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

MUNICIPIO DE LA LAGUNA - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

SOLICITANTE:
MOTIVO SOLICITUD:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

CCO. PARCELA... REF. DE PLANO... TIPO DE PARCELA
1802105... CS75105... URBANA

LOCALIZACIÓN

CODIGO... SIGLA... DENOMINACIÓN... NUM... SUPERFICIE CATASTRAL
101410... CL... TAJINASTE... 520... SUP. ECULAR (M²)... SUP. CONSTRUIDA (M²)
13.438... 130

DATOS DEL TITULAR

NIF/CIF... APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL... PERSONALIDAD
A38010567... FRED OLSEN SA... J

DOMICILIO FISCAL

CODIGO... SIGLA... DENOMINACIÓN... NUM... C. POSTAL
03170... AV... PRINCIPAL DE ANAZA... 0... 38109

MUNICIPIO... PROVINCIA
SANTA CRUZ TENERIFE... S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA UNIDAD FISCAL

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL... NUMERO FISC.
1802105CS751050001WS... 10071426

DATOS DEL LOCAL

ESCRITURA...
I... T... OD... OS...
USO...
II - INDUSTRIAL USO PROPIO

CCOEF. PROPIEDAD... SUP. UNIDAD FISCAL (M²)
100.000... 130

HISTORIAL

AÑO DE ÚLTIMA REVISIÓN... 2.003
AÑO DE ÚLTIMA NOTIFICACIÓN... 0
AÑO DEL VALOR CATASTRAL... 2.004

V.A.U. ORES

VALOR DEL SUELO... 546.012,82
VALOR CONSTRUCCIÓN... 4.442,72
VALOR CATASTRAL... 550.455,54



Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2004

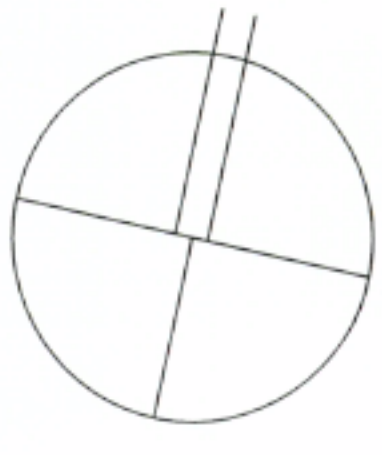
INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33.3 b) DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE



SITUACION
PLANO DE INFORMACION

GERENCIA DE URBANISMO DE LA LAGUNA
UNIDAD DE ACTUACION GENETO 16. GUAJARA
ESTUDIO DE TRAFICO

- SENTIDO UNICO DE LA CIRCULACION
- ↔ AMBOS SENTIDOS DE CIRCULACION
- ACCESOS URBANIZACION



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: ... 28 JUL. 2005...



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O. I.M.A.C. Occidental
Francisco Suárez-Hernández



DILIGENCIA - Para hacer constar que se conforma
con el acuerdo de aprobación provisional suscrita, por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el
día ... 28 JUL. 2005...
La Laguna, a ... 28 JUL. 2005...
LA SECRETARIA DELEGADA
Teresa Flores Jerez Jerez

MODIFICACION PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LAGUNA

ESCALA 1:2000

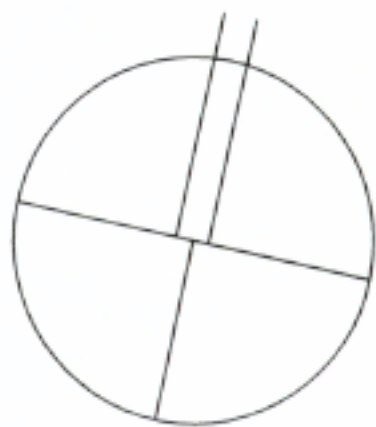
SITUACION

GERENCIA DE URBANISMO DE LA LAGUNA
UNIDAD DE ACTUACION GENETO 16. GUAJARA

PLANO DE INFORMACION

ESTADO ACTUAL: SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



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 de Julio de 2005 y el día 18 de Julio de 2005.
La Laguna, a 17 de Julio de 2005.
LA SECRETARIA DELEGADA



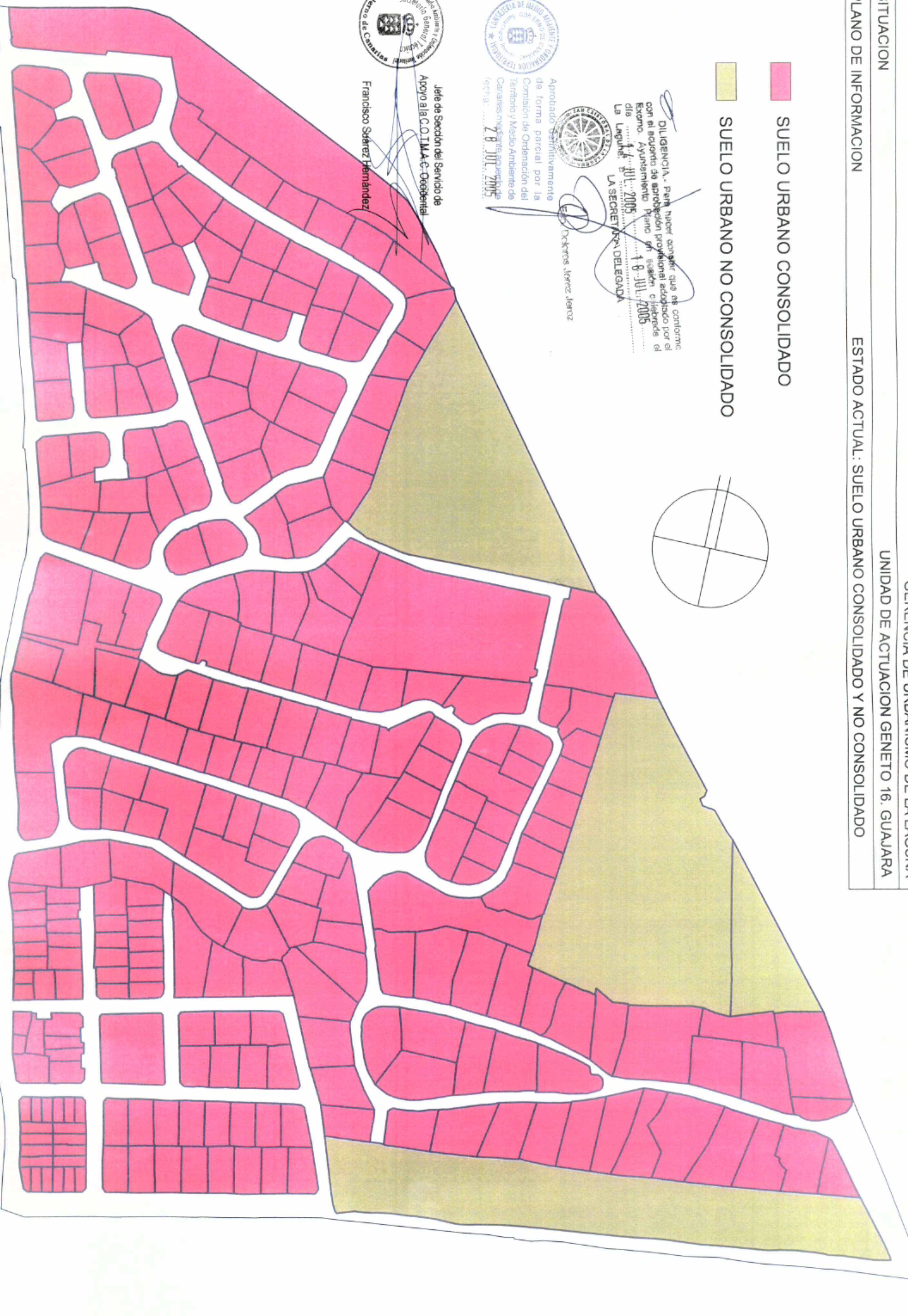
Dr. D. Carlos Jerez Jerez



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 28 JUL 2005



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.-Occidental
Francisco Sáenz Hernández

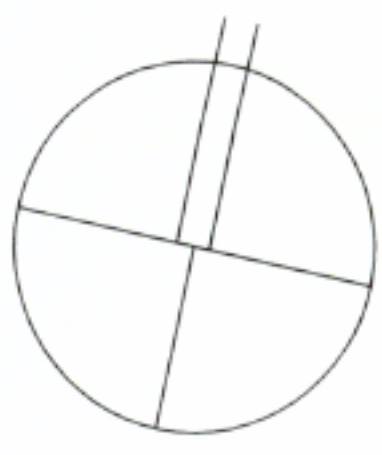


MODIFICACION PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA LAGUNA

ESCALA 1:2000

ZONAS VERDES

RESIDENCIAL



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento de Laguna en sesión celebrada el día 18 Julio 2005
La Laguna, a 18 Julio 2005
LA SECRETARIA DELEGADA



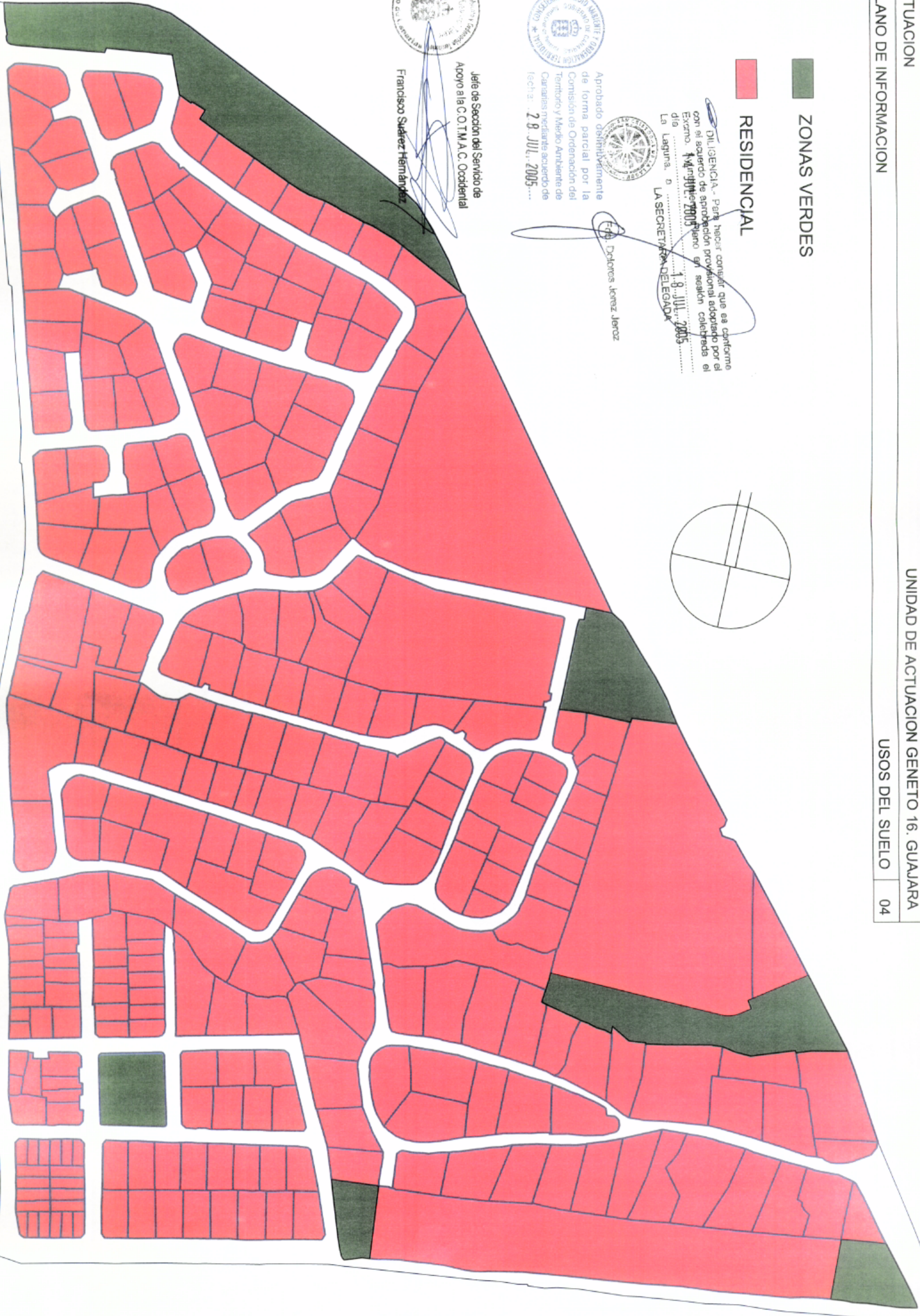
Fdo. Doctores Jerez Jerez



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 28 JUL 2005



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental
Francisco Suárez Hernández



VIARIO PRINCIPAL

ORTOGONAL

CON ACERA

SIN ACERA



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: ... 2.8. JUL. 2005.

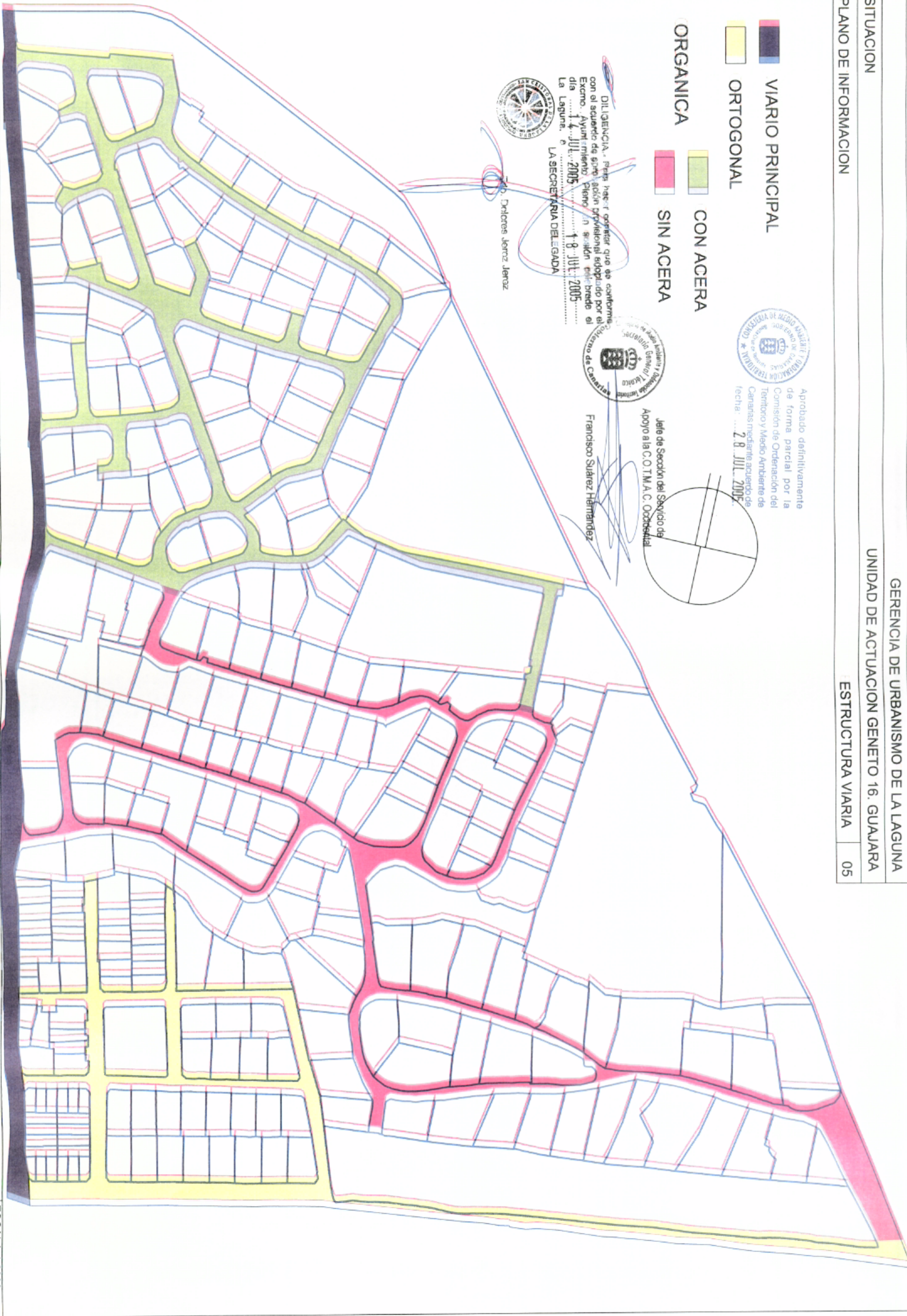


Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental
Francisco Suárez Hernández



D. Dolores Jerez Jerez

DILIGENCIA. Para hacer constar que se conforma
con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el
día ... 1.4. JUL. 2005 ... 1.8. JUL. 2005 ...
La Laguna, a ... LA SECRETARIA DELEGADA



VIVIENDAS AISLADAS

VIVIENDAS PAREADAS

VIVIENDAS ADOSADAS



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: **28 JUL 2005**



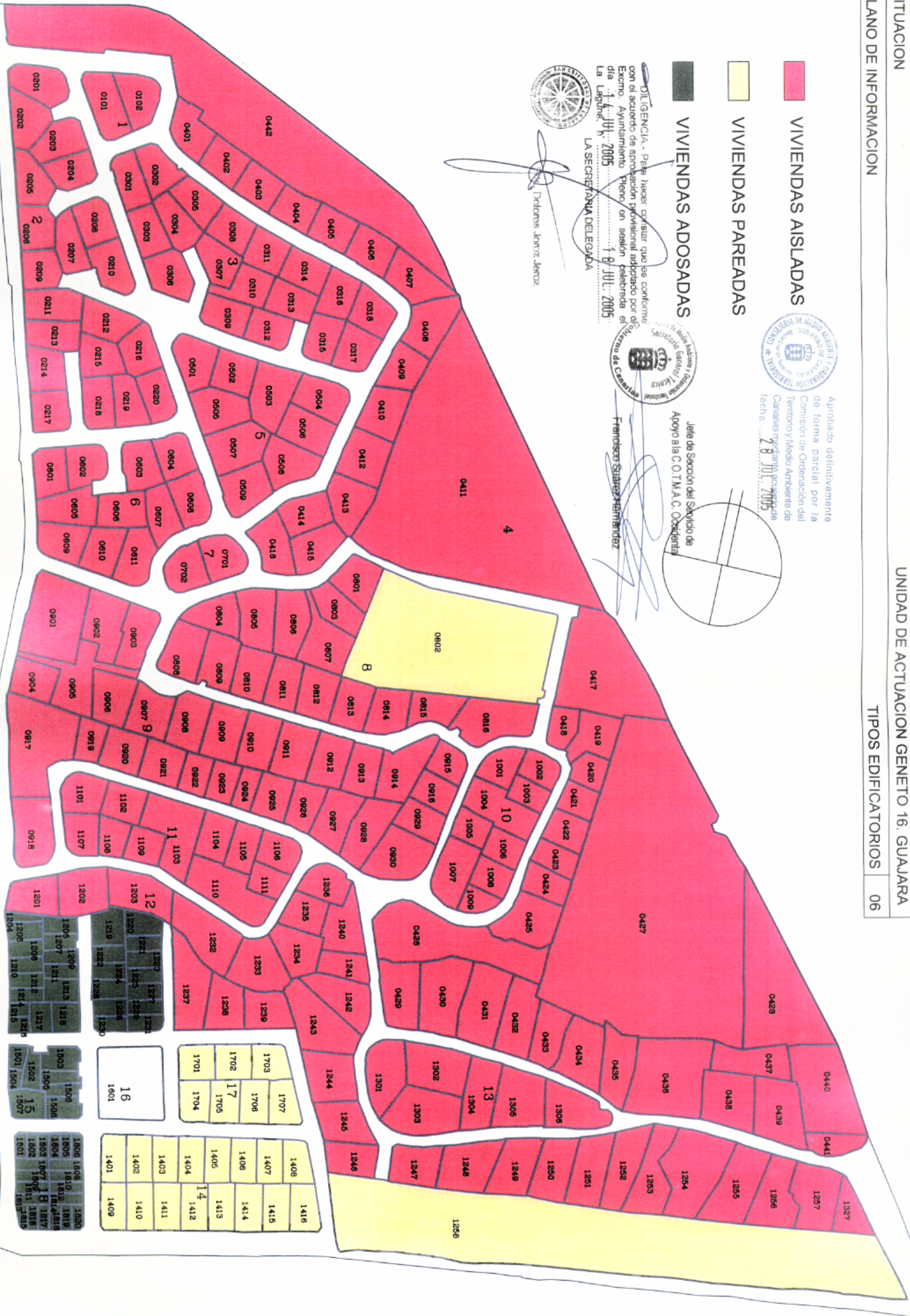
Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Salazar Hernández

DILIGENCIA. Para hacer constar que es conforme
con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el
día **14 JUL 2005** en sesión celebrada en
La Laguna, n.º **18 JUL 2005**
LA SECRETARÍA DELEGADA



Dolores Jerez Jerez



MODIFICACION PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LAGUNA

ESCALA 1:2000

TAMAÑO PARCELAS

- > 500M²
- = 400M²
- < 200M²

200M² - Para hacer constar que se conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 JUL 2005 La Laguna JUL 2005
LA SECRETARÍA DELEGADA



Fra. Dolores Jerez Jerez

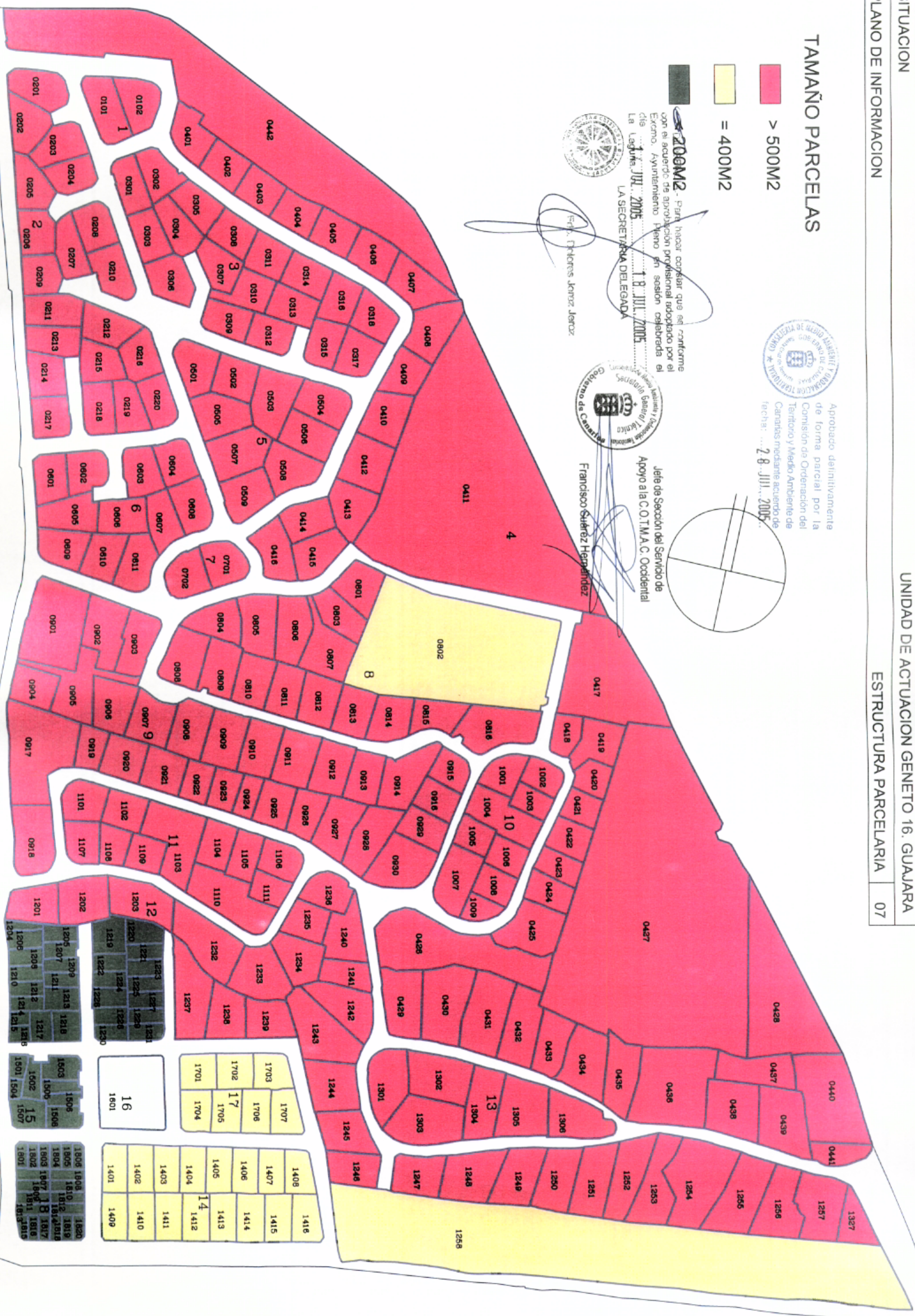


Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 28 JUL 2005



MODIFICACION PLANTILLA DEL ANEXO GENERAL DE ORDENACION DE LA LAGUNA

ESCALA 1:2000