

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de 17 OCT 2006 La Laguna, 27 OCT 2006



LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dolores Jerez Jerez

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 JUL 2006



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

Ángela Sánchez Alemán

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

SITUACIÓN: LOS MAJUELOS.

ASUNTO: TORRES DEL PABELLÓN DE DEPORTES LOS MAJUELOS.



Aprobada definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: ...20 JUL 2006...



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

Ángela Sánchez Alemán

1.- PRESENTACIÓN Y ANTECEDENTES.

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

2.- AMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL.

El ámbito de la Revisión Parcial se extiende a la totalidad de la parcela del Pabellón de Deportes, según se señala en el plano adjunto. (*ver situación_def.PDF*)

3.- OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL.

El objeto de la presente revisión parcial es:

1. El cambio de las torres del Pabellón deportivo de Los Majuelos propiedad del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna y del Excmo. del Cabildo, de Sistema General Sociocultural (SGSC-18), a Edificación Abierta con destino oficinas y ~~comercio~~ (4 plantas de altura máxima (sin que constituyan las mismas Sistema General de Dotación).
2. La exclusión de la planta sótano -1 y planta baja de la totalidad del complejo del Sistema General Sociocultural (SGSC-18) al pasar a ser Edificación Abierta con destino oficinas.
3. La redefinición del Sistema General Sociocultural (SGSC-18) como el Pabellón Deportivo con la excepción de las zonas comunes, así como la planta sótano 3 y sótano 2 destinada a aparcamientos.





4- ORDENACION VIGENTE.

La ordenación vigente para las torres de referencia es la misma que para el Pabellón de Deportes, esto es, edificación abierta con dos (2) plantas de altura máxima con destino sociocultural, EA(2)SC. (ver P1_def.PDF).

En la actualidad, y debido a un error material detectado, la altura es de cuatro plantas, quedando de la siguiente manera:

EA(4)SC: edificación abierta con cuatro (4) plantas de altura máxima con destino sociocultural.

Asimismo, el Pabellón junto con las torres constituyen el Sistema General Sociocultural 18 (SGSC-18)

5.- DESCRIPCION DE LA REVISIÓN PARCIAL.

Las torres de referencia del Pabellón deportivo de Los Majuelos pasarán de Sistema General Sociocultural (SGSC-18), a Edificación Abierta con destino oficinas y cuatro (4) plantas de altura máxima (sin que constituyan las mismas Sistema General ni Dotación).

La nueva tipología tendrá la siguiente etiqueta: **(EAm(4)OF)**

Las características de la ficha de esta nueva tipología serán:

Condiciones de forma.

Superficie mínima de parcela: no procede.
Longitud mínima de lindero frontal: no procede.
Círculo mínimo inscribible: no procede.

Condiciones de posición.

- 1-. La separación mínima a lindero frontal no procede.
- 2-. La separación mínima a lindero posterior no procede.
- 3-. La separación mínima a linderos laterales no procede.
- 4-. El fondo máximo edificable no procede.
- 5-. La separación mínima de edificaciones no procede.





Condiciones de volumen y forma.

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será cuatro plantas.
- 3-. **La altura máxima bajo rasante no procede.**
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será de 14 metros (14 metros) para cuatro plantas. Las condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
- 6-. La altura máxima de coronación será tres metros y cincuenta centímetros (3.50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2 "Términos"
- 7-. La ocupación máxima en planta no procede.
- 8-. La edificabilidad máxima será de 4 m²c/m²s.

Condiciones de uso.

El uso característico para EAm(4)OF, es el de Oficinas en todas sus categorías, siendo compatibles el resto de usos terciarios enumerados en el anexo 4: comercio, salas de reunión, garajes y servicios públicos de transporte.

Por otro lado, el Pabellón deportivo tendrá la siguiente etiqueta (EAs(4)SC) cuyas determinaciones serán:

Condiciones de forma.

- Superficie mínima de parcela: no procede.
- Longitud mínima de lindero frontal: no procede.
- Círculo mínimo inscribible: no procede.

Condiciones de posición.

- 1-. La separación mínima a lindero frontal no procede.
- 2-. La separación mínima a lindero posterior no procede.
- 3-. La separación mínima a linderos laterales no procede.
- 4-. El fondo máximo edificable no procede.
- 5-. La separación mínima de edificaciones no procede.

Condiciones de volumen y forma.

- 1-. La longitud horizontal máxima no procede.
- 2-. La altura máxima sobre rasante (número de plantas), será cuatro plantas.
- 3-. **La altura máxima bajo rasante no se limita.**
- 4-. La altura mínima sobre rasante no procede.
- 5-. La altura máxima de cornisa será de 14 metros (14 metros) para cuatro plantas.





condiciones relativas a la medición de la altura vienen definidas en el anexo 2, "Términos".
6-. La altura máxima de coronación será tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros), medidos desde la cara inferior del último forjado, debiéndose tener en cuenta las condiciones establecidas para las construcciones sobre la altura máxima del anexo 2, "Términos".

- 7-. La ocupación máxima en planta no procede.
8-. La superficie edificable máxima será de 21.219 m²c

Condiciones de uso.

El uso característico para EAm(4)SC, es el Sociocultural así como el Servicio Público, siendo compatible bajo el mismo el uso de oficinas del a tipología EAm(4)OF.

Ver: planos ordenación_def.pdf

El Sistema General Sociocultural 18, SGSC-18 queda conformado por los recintos marcados en amarillo en el plano adjunto, *sección_def.pdf*, con tipología EAm(4)SC y con la siguiente ficha:

Identificación: SGSC-18
Situación: Avenida de los Majuelos y Autopista.
Descripción: Equipamiento Comunitario "Los Majuelos"
Obtención: Ya obtenido.
Superficie: 5.304,79 m ² s
Administración: Ayuntamiento de La Laguna-Cabildo Insular de Tenerife.
Observaciones: El Sistema General Sociocultural estará constituido por la totalidad del complejo deportivo, a excepción de las torres propiedad del Cabildo y el Ayuntamiento de La Laguna, así como la planta baja y sótano -1.

6.- JUSTIFICACION DE LA REVISIÓN PARCIAL.

Con la revisión parcial se permitirá la implantación de oficinas privadas, así como el resto de usos compatibles en las zonas correspondientes al complejo del Pabellón Deportivo Los Majuelos, que no constituyen Sistema General:

A. JUSTIFICACIÓN PIOT

Según el Texto Refundido de la LOTENC, tanto los Sistemas Generales, como las citaciones comprenden "usos y servicios públicos" por lo que la introducción de oficinas privadas no era posible con la ordenación vigente.





Esta revisión parcial debe cumplir los estándares de las redes incluidos en el Plan Insular de Tenerife, PIOT, tanto a nivel sociocultural como deportivo en función de la población, por lo que para su justificación se ha procedido a establecer un ámbito de estudio a partir del cual se ha calculado la población potencial del mismo y los requisitos a cumplir.

6.1 ÁMBITO

El ámbito queda delimitado por:

- Al norte y oeste, por la autopista TF-5
- Al este, por la carretera general del Sur
- Al Sur, por la avenida de La Libertad y el camino de Los Pescadores.

Ver: ambito_def.pdf

6.2 POBLACIÓN

A partir del ámbito, se ha estudiado la población potencial, con el análisis de la ordenación pormenorizada de las manzanas y de acuerdo a los siguientes parámetros:

1. Se analizan los recintos de ordenación pormenorizada incluidos en el ámbito de estudio. De acuerdo a su edificabilidad y superficie de suelo se calcula el techo construido del ámbito. (362.799,04 m²)
2. Se considera que al menos una planta de los mismos podría estar dedicada a uso comerciales, oficinas, etc. compatibles con el uso residencial colectivo de las manzanas, y se reduce dicho techo edificable. (240.592,50 m²)
3. Se calcula el número de viviendas, dividiendo el techo edificable entre 100m² de superficie que podría tener la vivienda. (2.406 viviendas)
4. Se multiplica el nº de viviendas por 3 personas por vivienda que representa la unidad familiar actual y se obtiene la población potencial. (7.218 hab).





ZONA	Ss (m2)	e	St (m2t)	St*	St residencial
EA(5)CO	30.243,90	1,66	50.204,87	10.040,97	40.163,90
EC(2)CO	57.276,77	1,80	103.098,19	51.549,09	51.549,09
EC(3)CO	47.730,23	2,70	128.871,62	42.957,21	85.914,41
EC(4)CO	11.538,54	3,60	41.538,74	10.384,69	31.154,06
EC(5)CO	2.039,17	4,50	25.734,24	5.146,85	20.587,39
EC(6)CO	2.039,17	5,40	11.011,52	1.835,25	9.176,27
EC(8)CO	324,98	7,20	2.339,86	292,48	2.047,37
TOTALES			362.799,04		240.592,50

Ss (m2): superficie de suelo de las manzanas incluidas en el ámbito por tipologías.
e : edificabilidad

St (m2t): superficie de techo de las manzanas incluidas en el ámbito por tipología.

St*: superficie de techo de comercio, oficinas...

St residencial: superficie de techo residencial de las manzanas incluidas en el ámbito.

Nº viviendas = $240.592,50 \text{ m}^2\text{t} / 100\text{m}^2\text{t}/ \text{vivienda} = 2.406 \text{ viviendas}$

Población potencial = $2.406 \text{ viviendas} \times 3\text{hab}/ \text{vivienda} = 7.218 \text{ habitantes}$

Para esta población potencial (7.218 habitantes) y de acuerdo al art. 3.2.3.3.

Dimensionamiento de las dotaciones, del PIOT, en el ámbito de estudio el Plan debería tener previsto 14.436 m2 de uso deportivo y 18.045 m2 de uso sociocultural.

6.3 VERIFICACIÓN DE ESTÁNDARES

En el PGOU del municipio el uso sociocultural, SC, incluye tanto los usos deportivos como religiosos, culturales y asociativos. Para poder verificar el cumplimiento del PIOT se ha procedido a ver el uso real de los recintos incluidos en el ámbito y calcular para cada uno de ellos los m2 de uso (superficie por uso), que tendríamos en el ámbito con el plan actual y con la revisión propuesta.

En este cálculo el pabellón se ha desdoblado en dos recintos, uno que englobaría su parte sociocultural y otro la deportiva, para poder verificar si se cumpliría el PIOT.





Ver localización_def.PDF

6.3.1. ESTADO ACTUAL

SOCIO-CULTURAL			
RECINTO	ZONA	USO	SUPERFICIE POR USO
1'	EA(4)SC	TANATORIO	7.940,10
3	EC(2)SC	SOCIO-CULTURAL	1.012,70
4	EA(4)SC*	SOCIO-CULTURAL	26.645,78
5	EC(3)SC	ASOCIACION DE VECINOS	1.159,00
6	EA(4)SC	COMUNITARIO	4.349,10
7	EA(4)SC	COMUNITARIO	4.349,10
8	EA(4)SC	CENTRO MATERNAL NUESTRA SRA DE LA PAZ	8.227,38
10	EC(3)SC	ASOCIACION DE VECINOS	427,50
12	EA(4)SC	IGLESIA	1.435,07
			55.545,73

DEPORTIVO			
RECINTO	ZONA	USO	SUPERFICIE POR USO
2	EC(2)SC	DEPORTIVO	1.156,00
4	EA(4)SC*	DEPORTIVO	11.798,11
9	EA(4)SC	DEPORTIVO	4.824,00
11	EA(4)SC	CAMPO DE FUTBOL	13.101,00
			30.879,11





6.3.2. ESTADO REVISIÓN

SOCIO-CULTURAL			
RECINTO	ZONA	USO	SUPERFICIE POR USO
1	EA(4)SC	TANATORIO	7.940,10
3	EC(2)SC	SOCIO-CULTURAL	1.012,70
5	EC(3)SC	ASOCIACION DE VECINOS	1.159,00
6	EA(4)SC	COMUNITARIO	4.349,10
7	EA(4)SC	COMUNITARIO	4.349,10
8	EA(4)SC	CENTRO MATERNAL NUESTRA SRA DE LA PAZ	8.227,38
10	EC(3)SC	ASOCIACION DE VECINOS	427,50
12	EA(4)SC	IGLESIA	1.435,07
			28.899,95

DEPORTIVO			
RECINTO	ZONA	USO	SUPERFICIE POR USO
2	EC(2)SC	DEPORTIVO	1.156,00
4	EA(4)SC*	DEPORTIVO	11.798,11
9	EA(4)SC	DEPORTIVO	4.824,00
11	EA(4)SC	CAMPO DE FUTBOL	13.101,00
			30.879,11

6.3.3. CONCLUSIÓN

Aunque la solución propuesta reduce la superficie destinada a uso sociocultural, se cumplen los estándares establecidos por el PIOT, ya que la zona contaría con **28.899,95 m² de uso sociocultural** y **30.879,11 m² de uso deportivo**, frente a los **18.045 m² de uso sociocultural** y **14.436 m² de uso deportivo** necesarios para la población potencial.

B. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El PGO califica dicha parcela como Sistema General de Equipamiento comunitario Sociocultural, en Edificación Abierta con 2 plantas de altura (EA(2)SC). El equipamiento





sociocultural es aquel equipamiento comunitario consistente en "... la dotación que se destina a proveer a la población prestaciones sociales que comprende el fomento de actividades culturales, de ocio, de celebración de cultos y asociativas", y se distinguen las categorías de religioso, cultural, asociativo y deportivo (art. 51, Sec. 5ª, Cap. V del Anexo 4.- Condiciones de uso). Este uso comunitario es compatible con el resto de las clases definidas por el PGO, conforme al art. 40, Sec. 1ª, Cap. V del Anexo 4.- Condiciones de uso:

"1. Es uso de equipamiento comunitario el que proporciona a la población las dotaciones que hagan posible su educación, su bienestar y salud y los servicios sociales y administrativos propios de la vida urbana, permitiéndose la compatibilidad dentro de los usos comunitarios de cualquiera de las clases definidas.

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario: docente; administración y servicios públicos; sanitario y asistencial; y sociocultural."

Por lo que resulta compatible con la clase de Administración y servicios públicos, que si bien recoge los usos de oficinas públicas y mercados (art. 45 y 46, sec. 3ª, Cap. V del Anexo 4º del PGO), no permite las oficinas ni comercios privados (los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas, de prestación de servicios técnicos, financieros, de información y gestión, bien a empresas o a particulares, de carácter privado o público por concesión y los que con carácter análogo se destinen a alojar despachos profesionales y aquellos establecimientos abiertos al público en los que se ejercen actividades de tráfico comercial, art. 19 y 16 respectivamente del Anexo 4 Condiciones de uso del PGO).

Pero ocurre que esta ordenación del planeamiento general no recoge en absoluto la realidad del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín", que se edificó entre los años 1993 y 2001, conforme al planeamiento vigente en aquel momento, las NNSS 1ª Fase y su Revisión, con varias características: primeramente el Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín" se construyó con cuatro (4) plantas de altura, resultando que el PGO actual sólo permite dos plantas como ya hemos señalado anteriormente, claro error material que deja dicho edificio en una situación incomprensible de fuera de ordenación por exceder en dos plantas de las





permitidas, teniendo en cuenta además que el art. 310 del PGOU del 2000, establecía para equipamiento que ocupen la totalidad de una manzana la condición de abierta 4 plantas; en segundo lugar, se construyeron locales con la finalidad de destinarlos a los usos de oficinas y comerciales privados, como se desprende de los siguientes hechos:

- Mediante Convenio de 2 de octubre de 1992, a la entidad mercantil privada, COINTE, S.A., que realizó inversiones iniciales en la construcción del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín", se le atribuía un derecho sobre una superficie de 6.472 m² destinados a los usos de comercial y oficinas, por el saldo acreedor de la cuenta de liquidación por las inversiones realizadas, que el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna adquirió mediante compra por Acuerdo Pleno del 13 de julio de 2001, por el precio unitario de 693,03 €/m², fecha ésta posterior a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 2000 (PGOU de 2000), que ya calificaba dicha parcela de SG-SC, ordenación recogida por el PGO vigente, con lo que ya impedía la realización de usos privados y por lo tanto hubiese impedido que dicha entidad pudiese hacer efectivo su derecho en el saldo acreedor de la cuenta de liquidación, en caso de que el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna no hubiera adquirido dicho derecho.
- Mediante Convenio de Colaboración de 19 de marzo de 1996 y posterior modificación del 2001, se acordó la conclusión de las obras de construcción del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín", entre el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y el Cabildo Insular de Tenerife, mediante la financiación compartida de dichas obras y el reparto en consecuencia de las instalaciones que se formalizó mediante Escritura pública de agrupación de fincas, declaración de obra nueva y división horizontal, quedando hecho el siguiente reparto:





PLANTA	FINCA nº	Denominación	S (m2) Útiles CABILDO	S (m2) Útiles AYUNTAMIENTO	S (m2) Útiles TOTAL	S (m2) ZONAS COMUNES	S (m2) TOTAL
PS -3	1	GARAJE	0	0	9.879,99	1.507,52	11.387,51
PS -2			0	0	10.224,67	1.162,84	11.387,51
			0	0	20.104,66	2.670,36	22.775,02
PS -1	2	LOCAL COMERCIAL "A"		6.615,89	6.615,89	0	0
PS -1	3	LOCAL COMERCIAL "C"	4.128,38	0	4.128,38	0	0
PB 0	4	LOCAL COMERCIAL "A"	0	5.325,69	5.325,69	0	0
PB 0	5	LOCAL COMERCIAL "C"	4.336,97	0	4.336,97	0	0
					9.662,66	2.006,22	11.668,87
PA + 2 Torre ESTE	6	OFICINA "A"	0	783,39	783,39	0	783,39
PA + 2 Torre ESTE	7	OFICINA "C"	1.011,31	0	1.011,31	0	1.011,31
PA + 3 Torre NORTE	8	OFICINA "A"	0	783,39	783,39	0	783,39
PA + 3 Torre NORTE	9	OFICINA "C"	1.011,31	0	1.011,31	0	1.011,31
PA + 1	10	DEPORTES (Cancha + Casa Deporte)	0	0	5.304,79	0	5.304,79
PA + 2			0	0	2.060,51	0	2.060,51
PA + 3			0	0	1.038,41	0	1.038,41
PA + 4			0	0	3.394,40	0	3.394,40
			0	0	11.798,11	0	11.798,11
TOTAL			10.487,97	13.508,36	55.899,10	5.310,54	61.285,97
TOTAL	Superficie útil distribuida		23.996,33				

Convenio en el que las zonas del inmueble destinadas a locales comerciales y a oficinas se adjudicaban, con la calificación de bienes patrimoniales, a ambas corporaciones en proporción a su aportación económica a la finalización de la obra, siendo posteriormente, con el PGOU de 2000, y una vez el Cabildo Insular de Tenerife resulta copropietario del mismo, cuando al establecerse la calificación de la parcela como





SG. quedan también fuera de ordenación los usos privados, máxime cuando según el vigente PGO el uso comercial ni siquiera cabe como público, ya que si bien el uso de oficinas puede ser público o privado, conforme al ya mencionado art. 19 del Anexo 4.- Condiciones de uso, el art. 16 relativo al Comercio, no hace referencia a que puedan ser públicos, siendo el más parecido de los del PGO, el uso de mercado, pero que el Plan no establece dentro de los usos comerciales, sino de los comunitarios, no compatibilizándolos con los usos comerciales.

▪ Con este Convenio, se consigue terminar la obra del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín", pero el reparto provoca una situación de compartición del uso y gestión del inmueble entre 2 Administraciones públicas, Cabildo Insular de Tenerife y Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, provocando un perjuicio en el desarrollo de las actividades que se generan en el mismo, generando "...pérdidas de calidad, agilidad y eficacia en la gestión de la instalación deportiva, tanto en el ámbito de la prestación del servicio público, como en el ámbito relativo a los bienes de naturaleza privativa que se adquieran", tal y como ha señalado IDECO, S.A.; sirva como ejemplo la no puesta en funcionamiento de parte de los aparcamientos del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín", debido a las lógicas dificultades que se plantean para gestionar unos aparcamientos propiedad de dos administraciones diferentes ubicados en un mismo edificio y teniendo que compartir y hacer uso de unas mismas instalaciones, y de los locales municipales, la oficina A en la planta 3ª Alta y los locales comerciales A en la planta baja y planta -1, se encuentran desocupados.

Ha sido posible unificar la gestión de las instalaciones del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín", mediante el traspaso del dominio de los bienes de propios municipales - locales comerciales, oficinas y aparcamientos - a la entidad Gestión Insular para el Deporte, la Cultura y el Ocio, S.A., (IDECO, S.A.), siendo ésta no una sociedad privada cualquiera, sino una sociedad de capital íntegramente público del Cabildo Insular de Tenerife (art. 6 de sus Estatutos sociales: el Cabildo Insular de Tenerife es propietario exclusivo de todas las acciones representativas de su capital).





social), para la gestión directa de la prestación de servicios públicos; cuyo objeto social es, entre otros, precisamente, y conforme señala el art. 2 de sus Estatutos Sociales (Escritura de Constitución de Sociedad Anónima, otorgada el 12 de diciembre de 2000, por el Cabildo Insular de Tenerife, ante el Sr. Notario don Nicolás Quintana Plasencia, nº 4.349 de su protocolo; y Escritura de elevación a público de acuerdos sociales (ampliación de objeto social) de 4 de marzo de 2005, otorgada ante el Sr. Notario don José María Delgado Bello, nº 572 de su protocolo), el *"Fomento y promoción del deporte, la cultura, el ocio y el tiempo libre mediante... la gestión, explotación, mantenimiento y conservación de las instalaciones deportivas, culturales, incluidas las del sector agroalimentario y de desarrollo rural que tengan una finalidad de este carácter, de ocio y tiempo libre de titularidad insular que le sean encomendadas por el Cabildo Insular de Tenerife o que perteneciendo a otras instituciones públicas y/o privadas expresamente se les adscriban previo el oportuno acuerdo o convenio entre las partes; así como las de titularidad propias"*, con lo que se conseguiría una gestión integrada del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín", mejorando las prestaciones del mismo, *"...un incremento de la eficacia en la gestión de la instalación deportiva, que deviene de poder gestionar el inmueble de forma única, poder disponer libremente de superficie para afrontar el servicio público..."*, según señala la propia sociedad en su Acuerdo de 8 de junio de 2005.

En ningún caso con esta Revisión Parcial se persigue un beneficio económico por parte del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, esta Revisión Parcial no permite al Ayuntamiento vender sus bienes, puesto que los mismos ya tienen naturaleza patrimonial desde que se produjo su desafectación mediante Acuerdo plenario de 28 de septiembre de 1994, y por lo tanto pudieron ser objeto de disposición por parte del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en cualquier momento, y en favor de cualquier sociedad, desde entonces. El planeamiento vincula y afecta a los terrenos al fin previsto por el plan. Sin embargo, en ningún caso los planes atribuyen propiedades, ni clasifican terrenos como demaniales o de propios. Únicamente vinculan los terrenos al fin previsto, establecen una obligación de destino sobre unos bienes que mientras no alcanzan ese destino pueden encontrarse en situación de bienes patrimoniales y por lo tanto ser enajenados por el





Administración propietaria. De hecho la enajenación se aprobó por el Pleno de forma previa, 28 de julio de 2005, a la aprobación de la presente Revisión Parcial, por lo que la preensión consiste, además de en readmitir los usos que ya se permitían en el momento de formalización de los referidos convenios, favorecer la gestión de IDECO, S.A. de los scritados bienes, para que alcance en la mejor forma los fines encomendados por el Cabildo Insular de Tenerife a través de sus Estatutos. Como ya hemos indicado el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna pudo haber procedido a la enajenación de dichos bienes a cualquier entidad pública o privada, en subasta u otra de las formas permitidas por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y seguramente con precio superior al obtenido, y en cambio ha procedido a la venta de los mismos a la persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público que el Cabildo Insular de Tenerife a constituido para la gestión, explotación y mantenimiento de las instalaciones deportivas de titularidad insular, y por un precio consensuado entre la corporación insular y la municipal como demuestran los informes técnicos obrantes de ambas administraciones (Informe del Área Insular de Presidencia y Hacienda de 21 junio de 2005 e Informe del Área de Obras e Infraestructuras de 20 julio de 2005).

Con esta Revisión Parcial se pretende alcanzar los siguientes objetivos de interés público: evitar la situación de fuera de ordenación de determinados usos del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín" por no estar permitidos los de oficinas y comerciales privados en esa parcela, que desaparecieron con el PGOU de 2000 (máxime cuando de forma genérica, dicho plan no recoge el comercio como uso público, con lo que dejó los locales comerciales sin uso efectivo, al no permitir los usos privados por ser SG, y al mismo tiempo, no contemplar la posibilidad del uso comercial como público), y por haberse calificado dichos bienes como patrimoniales en ambos patrimonios de sendas Administraciones públicas, insular y municipal, y por establecer dos plantas de altura en lugar de las cuatro com las que cuenta, y por otro lado, favorecer la gestión integral de las instalaciones del Pabellón Insular de Tenerife "Santiago Martín", favoreciendo una mayor facilidad y libertad de explotación de los bienes patrimoniales, y con ello del conjunto, a IDECO, S.A., permitiendo de la concertación de operaciones de crédito hipotecario a largo plazo y la rentabilización de la





compraventa realizada, y todo ello sin provocar una efectiva minoración de los SG-SC, como se justificará en el punto segundo del presente.

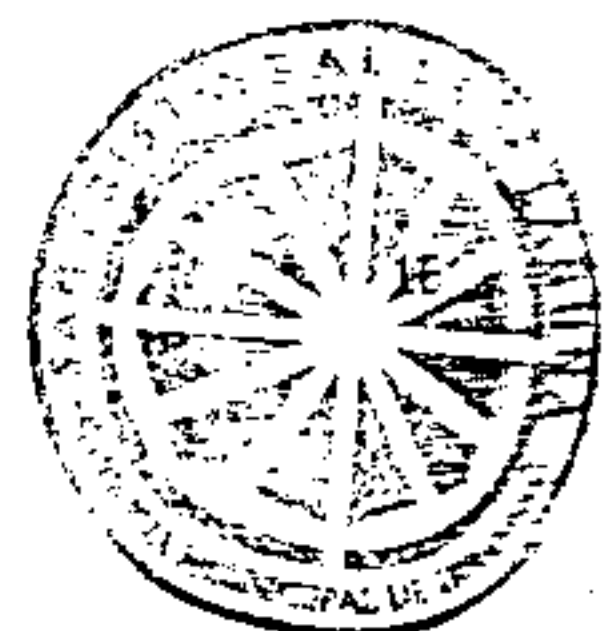
C. JUSTIFICACIÓN DE LA REDUCCIÓN DEL SISTEMA GENERAL EN EL MUNICIPIO

De acuerdo a la admisibilidad y compatibilidad de los usos de equipamiento sociocultural y administración y servicio público en el ámbito municipal, el PGOU de 2.000 tenía una previsión de 448.387 m² de SG de uso equipamiento sociocultural y 1.109.627 m² de SG de uso equipamiento comunitario de administración y servicio público, para un crecimiento previsto de 74.944 viviendas.

A fecha de hoy, transcurridos 6 años sólo se han ejecutado el 16% del total de las viviendas previstas. Si consideramos la superficie en planta del SGSC-18, 11.668 m², se veía reducida una superficie de 2.022 m², superficie en planta de las torres, esto supondría una reducción del 17% del SGSC-18, un 0.45% de la superficie de los SG socioculturales del municipio y un 0,18% de la superficie de los SG de uso equipamiento comunitario de administración y servicio público.

Esta última reducción, sería la que realmente se produce dado que son estos usos los que efectivamente se están llevando a cabo en el ámbito afectado por la Revisión, no variándose las superficies de uso deportivo, con lo que habría que ponderar que tal reducción, si bien se da, resulta poco significativa a nivel municipal y en relación al crecimiento poblacional producido hasta la fecha.

Es de señalar que no existe legalmente un estándar expreso de sistemas generales, además de que la reducción del SG en realidad es relativa, ya que se facilita una división horizontal de usos dentro de una misma parcela, y en todo caso la disminución se produce principalmente en metros cuadrados construidos de uso de administración y servicio público, y no de metros cuadrados construidos de uso deportivo, que es el uso que tiene realmente el carácter de SG municipal e insular.





D. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS AL PERMITIR USOS COMERCIALES Y DE OFICINAS PRIVADOS

En la actualidad, los SG viarios, se encuentran dimensionados desde el PGOU del 2.0000, para soportar un SGSC, en el que se podrían desarrollar en estos momentos, no sólo los usos propios de los equipamientos socioculturales (religioso, cultural, asociativo, deportivo), sino también el resto de usos comunitarios, que resultan compatibles conforme al art. 40 del Anexo 4.- Condiciones de uso del PGO, docente (enseñanza universitaria, educación básica obligatoria, bachillerato, educación técnica profesional, educación infantil, otras enseñanzas y alojamientos para la población estudiantil); administración y servicios públicos (oficinas públicas, locales y recintos de la Administración para uso comunitario, mercados, bomberos, policía y otros, parque móvil y de mantenimiento y servicios especiales); y sanitario y asistencial (centros de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad clínica hasta cincuenta camas, residencias de la tercera edad, protección de menores y otros establecimientos asistenciales, clínicas veterinarias y establecimientos similares), la intensidad de estos usos, que supone un importante grado de concentración, puede resultar equiparable a la propia de los de oficinas y comerciales privados, por lo que no resultaría necesario un redimensionamiento del SG viario.

Además, es de señalar que va a ser una única entidad, IDECO, SA., la encargada de gestionar todo el Pabellón, con lo que se podrá hacer una explotación integral que desarrolle de forma racional las diferentes actividades - deportivas, oficinas, comercial - que se tiene previsto desarrollar, estableciéndose una compatibilidad de horarios -mañana y tarde - que permita no sólo un más eficaz uso de las instalaciones del Pabellón sino de las de SG viario, en comparación con la situación actual de doble titularidad administrativa.

Para mayor abundamiento, la situación se verá favorecida por el crecimiento efectivo de aparcamientos que se producirá una vez IDECO, SA. ponga en funcionamiento los 150 aparcamientos municipales, que hasta la fecha se encuentran en desuso, debido a las ya señaladas dificultades que se producen por la cogestión de unos aparcamientos por parte de dos Administraciones diferentes, ubicados en un mismo edificio, compartiendo





haciendo uso de unas mismas instalaciones.

7.- LEGALIDAD VIGENTE.

La presente Revisión Parcial se realiza de acuerdo a las previsiones legales de la Disposición Adicional Segunda del 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.

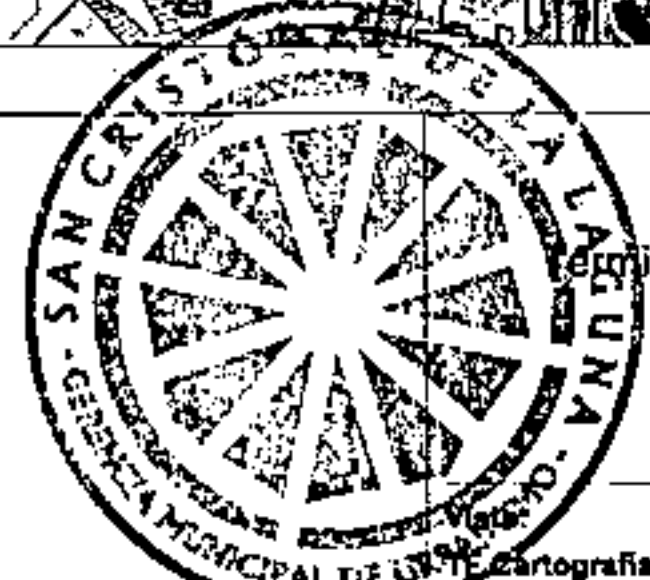
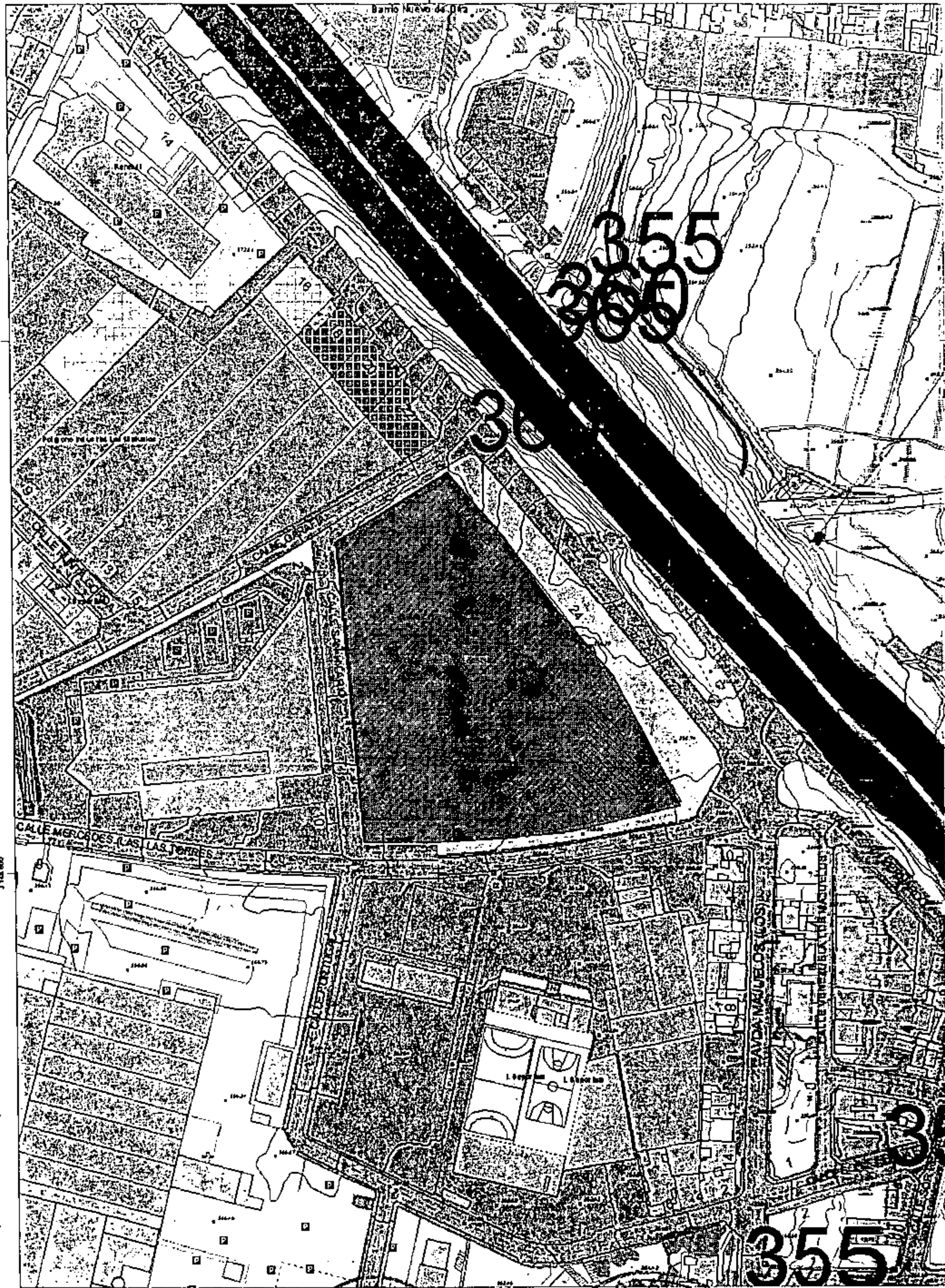
La presente Revisión Parcial no supone cambio sustancial respecto al modelo territorial fijado por el vigente Plan General de Ordenación conforme a lo justificado en los puntos anteriores.

En San Cristóbal de La Laguna a 05 de SEPTIEMBRE de 2006.

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


Fdo.: Vicente González Cohno

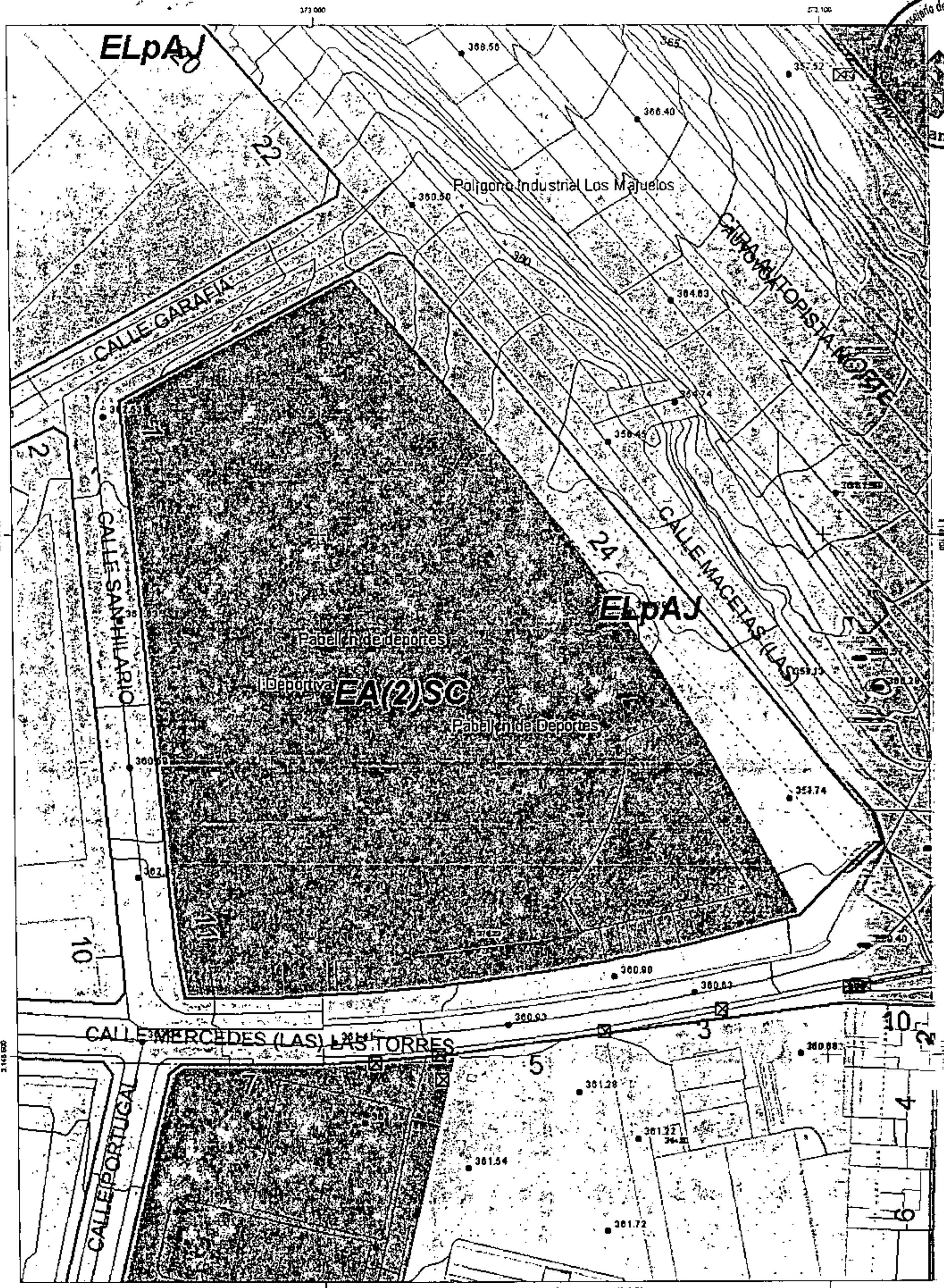




Plano de Situación
Ayuntamiento de La Laguna

Escala 1:2000

Situación



CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		USO PORMENORIZADO PRINCIPAL	
~	PI Línea de disposición obligatoria	Residencial	Deportivo
~	PI Línea de disposición obligatoria en planta baja	Residencial Unifamiliar	Oficina
~	PI Línea de disposición obligatoria en última planta	Residencial Colectiva	Servicio Público
~	PI Línea de disposición máxima de la edificación	Industrial	Docente
~	PI Fondo máximo edificable	Terciario	Serbio
		Estación de Servicio	Sociocultural
		Aparcamiento	Camping
		Sala de Reunión	Hoteles



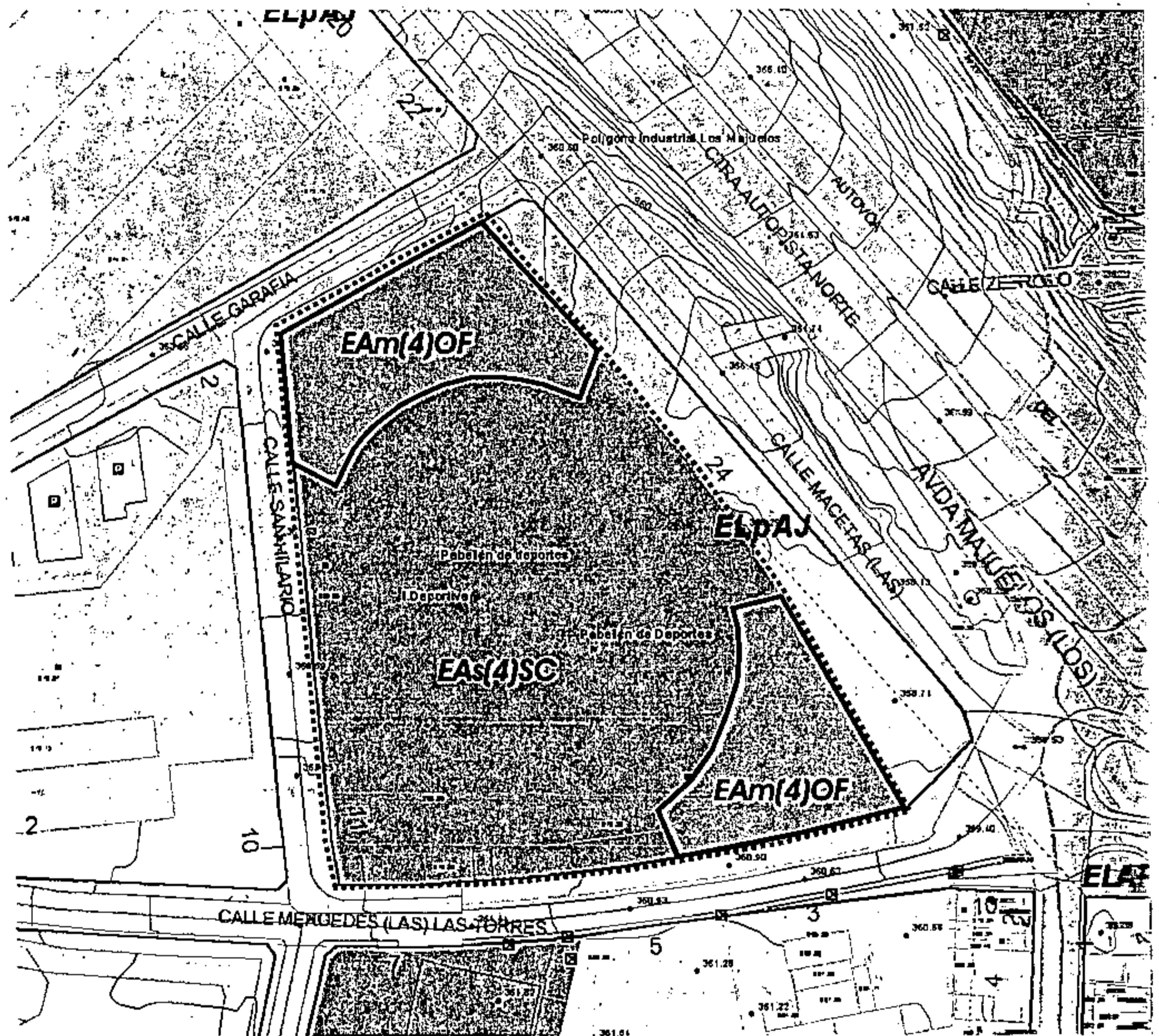
Gerencia Municipal de Urbanismo
 Término Municipal de La Laguna

Escala 1:1000



ORDENACIÓN PROPUESTA

P1_Condiciones de Uso y de la Edificación



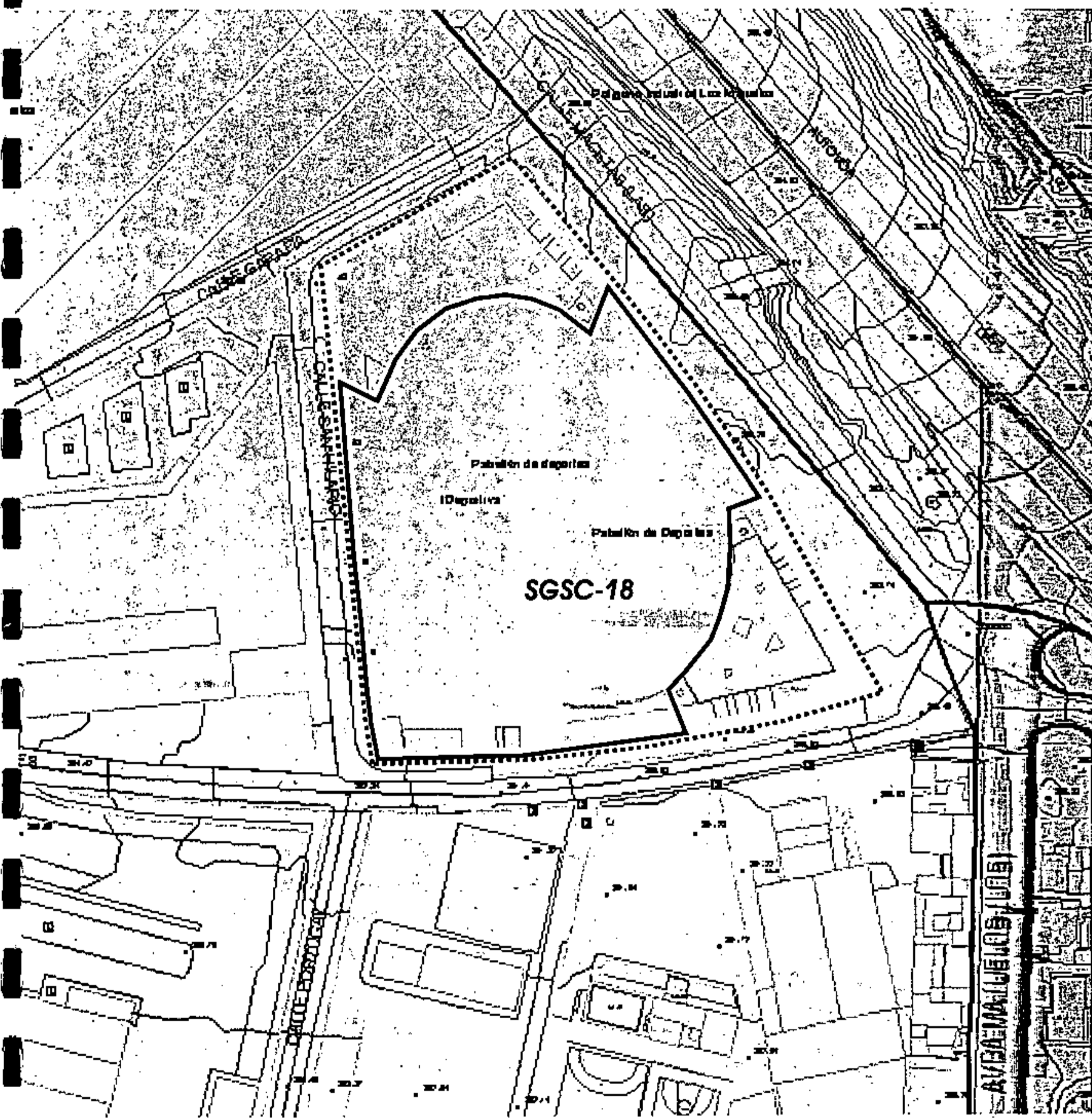
..... ámbito de la Modificación Puntual del PGO





ORDENACIÓN PROPUESTA

P2_Usos Globales y Elementos Estructurantes



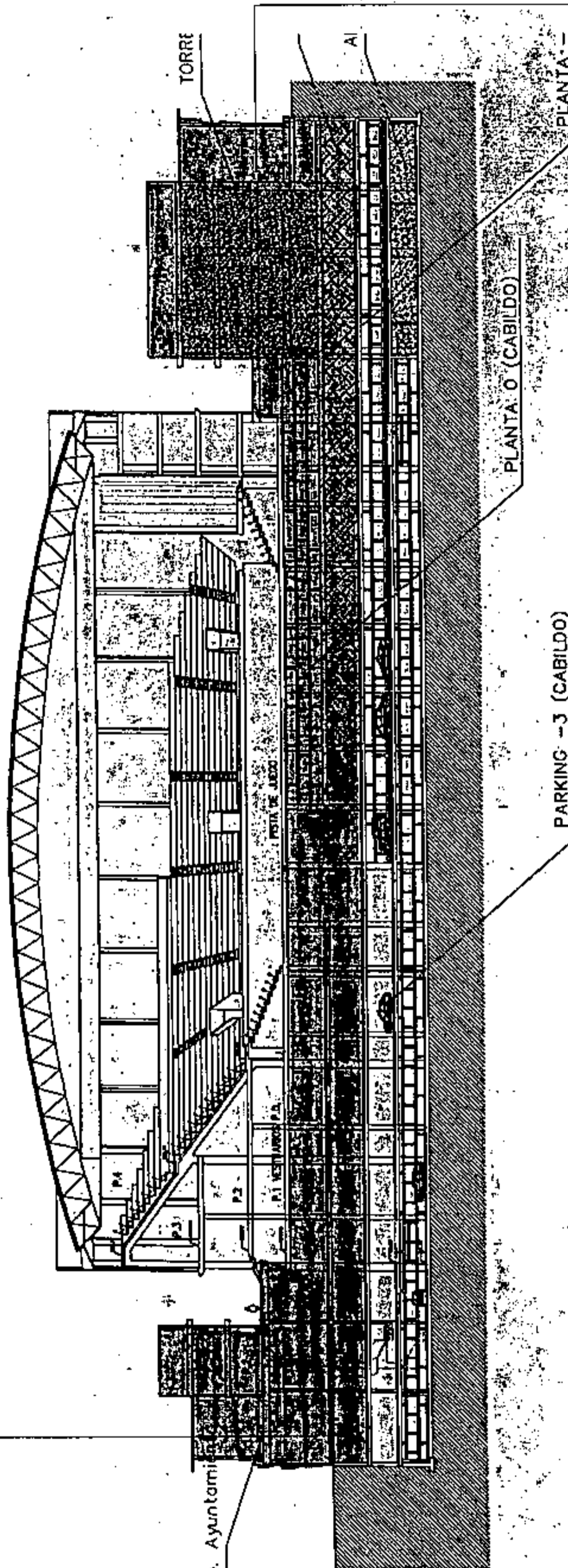
..... ámbito de la Modificación Puntual del PGO



SECCIÓN LONGITUDINAL




TORRE CABILDO



TORRE AYUNTAMIENTO

 EAm(4)SC . Constituye el SGSC-18

 EAm(4)OF



3.148.000

3.148.000



3.148.000

3.148.000

AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

- CONCEPTOS DE PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**
- ▬ Límite del casco urbano
 - ▬ Límite de la zona de expansión urbana
 - ▬ Límite de la zona de protección de edificios monumentales
 - ▬ Límite de la zona de protección de monumentos naturales
 - ▬ Límite de la zona de protección de monumentos históricos
 - ▬ Límite de la zona de protección de monumentos artísticos
 - ▬ Límite de la zona de protección de monumentos científicos
 - ▬ Límite de la zona de protección de monumentos tecnológicos

- USO PERMITIDO PRINCIPAL**
- ▬ Residencial
 - ▬ Comercial
 - ▬ Industrial
 - ▬ Oficinas
 - ▬ Servicios
 - ▬ Equipamientos
 - ▬ Equipamientos deportivos
 - ▬ Equipamientos culturales
 - ▬ Equipamientos educativos
 - ▬ Equipamientos sanitarios
 - ▬ Equipamientos de ocio
 - ▬ Equipamientos de transporte

- ▬ Equipamientos de ocio
- ▬ Equipamientos de transporte
- ▬ Equipamientos de ocio
- ▬ Equipamientos de transporte
- ▬ Equipamientos de ocio
- ▬ Equipamientos de transporte
- ▬ Equipamientos de ocio
- ▬ Equipamientos de transporte
- ▬ Equipamientos de ocio
- ▬ Equipamientos de transporte

AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

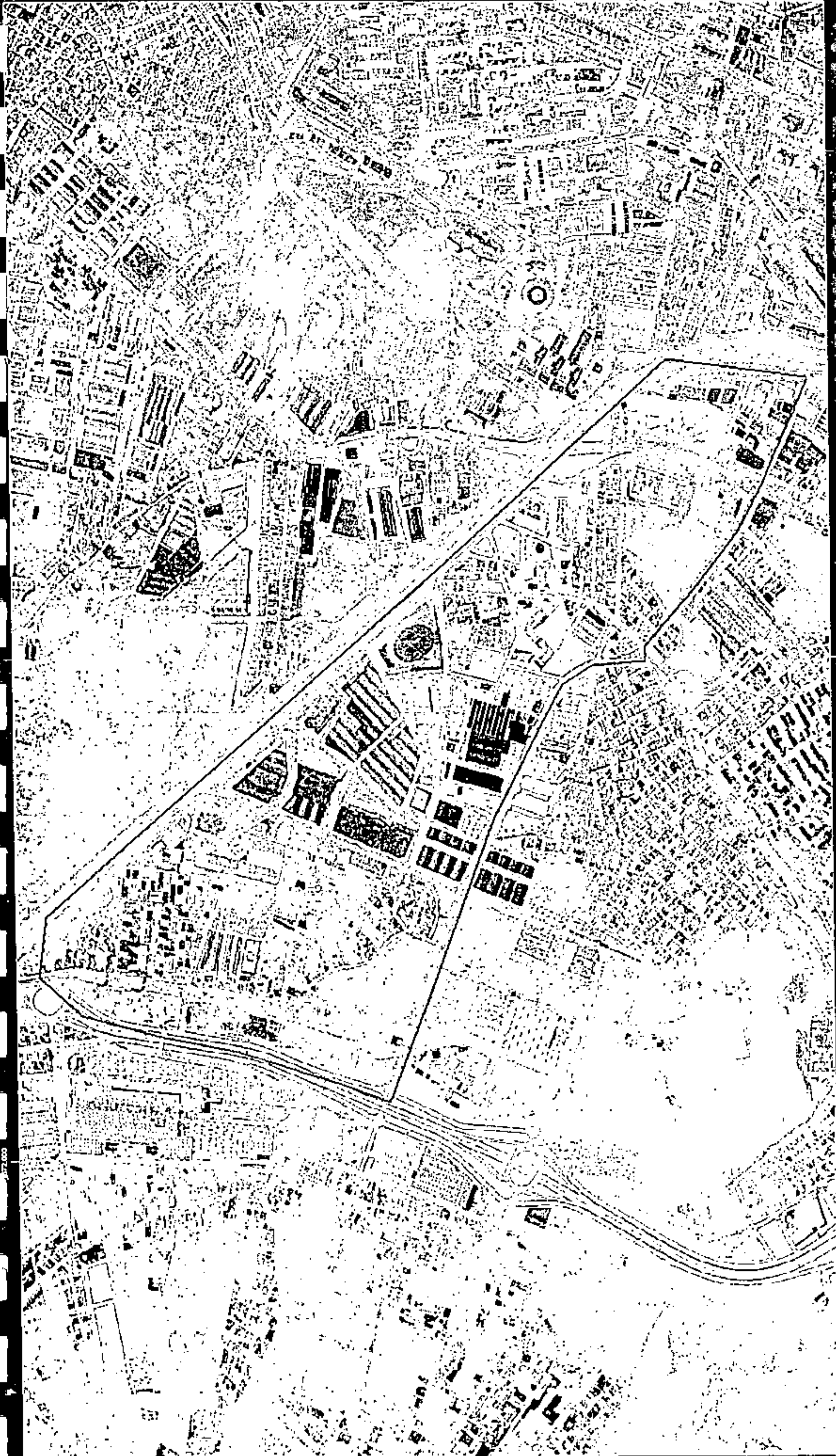
Gerencia Municipal de Urbanismo
TERRITORIO MUNICIPAL DE LA LAGUNA

Escala 1:11.000

localización

3.143.000

3.142.000



000 494 C

000 494 C

Oficina Municipal de Urbanismo
 Edificio Municipal de La Laguna

ESCALA 1:1.100

PROYECTO DEL PLAN GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



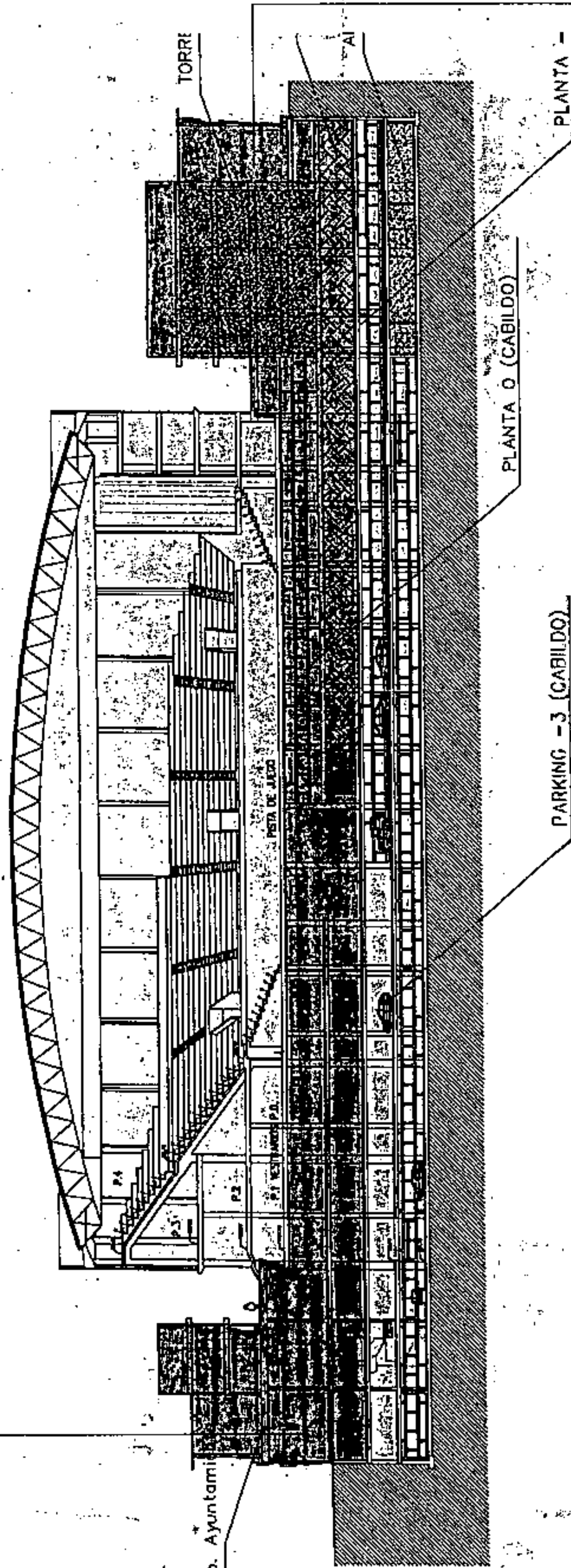
AYUNTAMIENTO DE
 SAN CRISTÓBAL DE
 LA LAGUNA

ambito

SECCIÓN LONGITUDINAL

TORRE CABILDO

TORRE AYUNTAMIENTO



- EAm(4)SC . Constituye el SGSC-18
- EAm(4)OF

