

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLANEAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA DEL DRAGO.

BORRADOR DEL PLAN



MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

Junio de 2024

Promotor: **Ecogeneto SL, Coprocahi SL**

Redacción: **Walter Beltrán y asociados SLP**

INDICE

1	ALCANCE Y CONTENIDO	5
1.1	MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO. PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN	5
1.2	LOS CONTENIDOS DEL BORRADOR SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS	6
1.3	LOS CONTENIDOS DEL BORRADOR SEGÚN LA LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	7
1.4	LOS CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN SEGÚN LA LEY 4/2017 DEL SUELO DE CANARIAS	8
1.5	CONTENIDO FINAL DEL DOCUMENTO	9
2	JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	11
2.1	EL CAMBIO EN EL MARCO URBANÍSTICO	12
2.1.1	Los principios inspiradores del planeamiento vigente y en el PGO 2014.	12
2.1.2	El nuevo marco legal. Los principios inspiradores de la Ley 4/2017	13
2.2	EL CAMBIO DE LA SITUACIÓN INMOBILIARIA Y EL DESAJUSTE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	14
2.2.1	Las carencias en materia de dotaciones, equipamientos y espacios libres .	15
2.2.2	Las carencias en materia residencial.....	17
2.3	LAS NUEVAS NECESIDADES Y SU COBERTURA	18
2.3.1	Necesidades de plazas residenciales para mayores.....	18
2.3.2	Necesidades de plazas residenciales para universitarios.....	22
2.3.3	La necesidad de parques y espacios deportivos	27
2.4	LA IDONEIDAD DE LA UBICACIÓN	30
2.5	LA VOLUNTAD DE LOS PROPIETARIOS	32
2.6	HABILITACIÓN LEGAL DE LA INICIATIVA	32
3	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	33
3.1	RECONOCIMIENTO DE LOS LÍMITES REALES DE LA PROPIEDAD Y ADECUACIÓN A LA CARTOGRAFÍA EXISTENTE	33
3.2	INCORPORACIÓN DE TERRENOS EXCLUIDOS EN EL CO-7.	33
3.3	RESOLUCIÓN DE CONTRADICCIONES DE LOS CONVENIOS CO-8 Y CO-9, CON LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGO Y EL ÁMBITO DEL PEO EN VIGOR.....	34
4	EL ÁMBITO RESULTANTE	36
5	OBJETO Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	37
5.1	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	37
5.1.1	Modificaciones de la ordenación estructural.....	37
5.1.2	Modificaciones de la ordenación pormenorizada.....	38
5.2	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	39

5.2.1	Otras cuestiones relativas al carácter de la modificación.....	40
6	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y ADMINISTRACIONES SECTORIALES	40
6.1	PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN	41
6.2	AFECCIONES EN MATERIA DE CARRETERAS.....	42
6.3	AFECCIONES AEROPORTUARIAS	42
6.4	AFECCIONES EN MATERIA DE CAUCES.....	42
6.5	BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	43
7	MARCO NORMATIVO	43
7.1	LEGISLACIÓN ESTATAL.....	43
7.2	LEGISLACIÓN SECTORIAL AUTONÓMICA	43
7.3	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.....	44
8	OBJETIVOS	44
9	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NUEVO PLANEAMIENTO, CON DIFERENCIACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA	45
9.1	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	45
9.2	MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	47
9.2.1	La clasificación y categorización del suelo.	47
9.2.2	La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado.	48
9.2.3	La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico,	48
9.2.4	Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.....	48
9.2.5	La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.	49
9.2.6	Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.....	49
9.2.7	El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.	49
9.2.8	La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.	51
9.3	MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	51
9.3.1	La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.....	51

9.3.2	Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.	53
9.3.3	La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.	55
9.3.4	La determinación del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general.	55
9.3.5	En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.....	55
9.3.6	La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.	56
9.3.7	Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.	56
9.4	LAS SOLUCIONES DE ACCESIBILIDAD.....	56
9.5	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.....	57
9.6	CUMPLIMIENTO DEL ART 137 DE LA LSC	58
10	DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS.	59
10.1	DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA 1	62
10.1.1	Cumplimiento de los objetivos y criterios de la modificación	65
10.1.2	Modificaciones de la ordenación estructural.....	65
10.1.3	Modificaciones de la ordenación pormenorizada.....	65
10.1.4	Cumplimiento de estándares	67
10.1.5	Cumplimiento de los artículos 139 y 166 de la LSC.....	68
10.1.6	Cumplimiento de los artículos 163 de la LSC y 107 del RPC.....	68
10.2	DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA 2	69
10.2.1	Cumplimiento de los objetivos y criterios de la modificación	70
10.2.2	Modificaciones de la ordenación estructural.....	70
10.2.3	Modificaciones de la ordenación pormenorizada.....	70
10.2.4	Cumplimiento de estándares	72
10.2.5	Cumplimiento de los artículos 139 y 166 de la LSC.....	73
10.2.6	Cumplimiento de los artículos 163 de la LSC y 107 del RPC.....	73
11	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.	75
12	EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EXISTENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO	75
12.1	LA OCUPACIÓN DE SUELO.....	75

12.2	GESTIÓN DE RESIDUOS, CICLO DEL AGUA Y ENERGÍA.	76
12.3	DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.....	77
12.4	EQUIDAD INTER E INTRAGENERACIONAL.	77
12.5	ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	78
12.6	SATISFACCIÓN DE NECESIDADES DE RESIDENCIA.....	79
12.7	GENERACIÓN DE TRÁFICO.....	80
12.8	GENERACIÓN DE EMPLEO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	81
12.9	CONCLUSIÓN.....	81
13	JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO.	82
14	JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO.	83
15	JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO.....	83
16	JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBEN DESAPARECER... 83	
17	CUALQUIER OTRO ASPECTO QUE SEA NECESARIO PARA EXPLICAR LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.....	83
17.1	EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.	83
17.2	LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	84
17.3	LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	84
18	ANEXO 1: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	85
18.1	FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME.....	85
18.1.1	Contexto legislativo.....	85
18.1.2	Centro directivo emisor, objeto del informe y órgano al que se remite.....	85
18.2	IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO.	85
18.3	LENGUAJE.....	86
19	ANEXO 2: VALORACIÓN DEL MAPA DE RUIDOS Y SUS EFECTOS SOBRE LA MODIFICACIÓN MENOR	87
19.1	INTRODUCCIÓN.....	87
19.2	ANÁLISIS COMPARADO DE LOS RESULTADOS DEL MAPA DE RUIDO CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN MENOR.....	87
19.2.1	Situación actual del ámbito objeto de ordenación	87
19.2.2	Comparación de la ordenación con el mapa estratégico de ruidos.....	89
19.3	CONCLUSIONES	91
18.3.	ZONIFICACIÓN ACUSTICA RESULTADO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN MENOR.....	92

1 ALCANCE Y CONTENIDO

El presente documento constituye el borrador de planeamiento que debe redactarse para iniciar el trámite ambiental de las modificaciones menores de los Planes Generales de Ordenación de acuerdo a lo dispuesto en La Ley 4/2017 del Suelo de Canarias y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante Ley 4/2017), aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC). La pertinencia de este documento viene derivada del marco jurídico administrativo en el que se desarrolla la formulación y tramitación de las modificaciones, que se describe en el apartado siguiente.

1.1 MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO. PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN.

El marco jurídico administrativo en el que se desarrolla la formulación y tramitación de las modificaciones menores de planeamiento está encuadrado en el artículo 165, que se refiere a los procedimientos de modificación de los planes.

Artículo 165.- Procedimiento de modificación.

1. *La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. (...)*
2. *La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*
3. *Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.*

Por otra parte, la misma ley establece, en el apartado 3 de su artículo 6. Participación ciudadana establece que:

3. *Los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística de iniciativa pública que precisen de documento de avance contarán con un proceso previo de participación ciudadana de carácter consultivo, que se sustanciará a través del portal web de la administración competente para su tramitación, (...).*

Aquí la Ley establece dos requerimientos para que sea necesario el trámite previo de consulta:

1. Que el instrumento requiera de Avance, y
2. Que el instrumento sea de iniciativa pública.

Este apartado matiza lo dispuesto en el artículo 165, eliminando el trámite previo de consulta, necesario en el caso de los planes generales de ordenación, y remite el inicio de la tramitación a la presentación del borrador de plan. Esta tramitación está reflejada en el Decreto 181/2020 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; este reglamento establece en su artículo 106, que las modificaciones deben seguir el trámite establecido en el artículo 143 para los planes generales, salvo que:

2. *En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda*

realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

En suma, el marco jurídico resulta de la eliminación del procedimiento de los planes generales de los trámites de Avance y consulta, el sometimiento de las modificaciones a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y la posibilidad de iniciativa privada. Con ello, el trámite resultante es muy similar al de los instrumentos de desarrollo.

En síntesis, se trata de una tramitación doble, urbanística y ambiental, que se plantean de un modo independiente:

- Por una parte, en la tramitación por la vía urbanística, el documento urbanístico debe ser aprobado inicialmente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, como paso previo a su sometimiento a información pública y consulta institucional, por plazo mínimo de un mes. Tras la información pública, se introducirán los cambios necesarios y se procederá a aprobar definitivamente el documento, salvo que las modificaciones a introducir sean sustanciales, en cuyo caso habrá que realizar un nuevo proceso de información y consulta.
- Desde el punto de vista de la tramitación ambiental, el Documento Ambiental Estratégico debe ser sometido a Evaluación Estratégica Simplificada. A tales efectos, el ayuntamiento, de oficio o a solicitud del promotor, acordará el inicio de la evaluación ambiental simplificada. Comprobada la documentación, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá el expediente al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico. Este órgano deberá emitir su informe en el plazo máximo de cuatro meses, computados a partir de la recepción de la solicitud o desde la subsanación de la documentación, previa consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles. El informe ambiental estratégico se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación.

El resultado de todo ello, en lo que a este documento se refiere es que la formulación de las Modificaciones Menores debe iniciarse por la elaboración de un Borrador del plan y del Documento Ambiental Estratégico, que se presentarán al ayuntamiento para su tramitación.

A continuación se realiza una exposición referente a las exigencias legales de contenido que establecen los documentos legales antedichos y las propias de las necesidades del documento concreto que se tramita.

1.2 LOS CONTENIDOS DEL BORRADOR SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

La Ley 4/2017 no establece requerimientos de contenido para el borrador de plan, que son definidos por el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RPC) y por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA).

La primera referencia que vamos a analizar en cuanto al contenido del presente documento es el citado Reglamento de Planeamiento de Canarias, cuyo artículo 16 del citado reglamento dispone que el borrador de planeamiento *“contendrá, al menos, la siguiente información:*

- a) Los objetivos de la planificación.*

- b) *El alcance y el contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan.*
- d) *Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- e) *Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.”*

Por otra parte, la Sección 3ª del Anexo: Contenido, Criterios y Metodología de la Evaluación del Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) especifica que el borrador es *“un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas de este borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico o Ambiental Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas”*.

Finalmente, y con respecto al contenido del borrador, el mismo Anexo dispone que el borrador *“debe contener los siguientes contenidos, necesarios a su vez para redactar el Documento Inicial Estratégico:*

MEMORIA:

- **Justificación:** *se debe indicar las causas que motivan la redacción del instrumento de planeamiento.*
- **Objetivos:** *se especificarán los objetivos de planificación, que incluyan tanto los asumidos en el acuerdo de la formulación del instrumento de ordenación como los derivados del proceso de consulta establecido en el artículo 15 de este Reglamento.*
- **Ordenación:** *se describirán las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, señalando la que se entiende como más viables en esta fase de tramitación.*

PLANOS:

- *Siempre que el instrumento de ordenación lo requiera, se deben incluir planos que muestren las actuaciones propuestas en esta fase de tramitación, a una escala que permita su análisis y la consiguiente emisión del Documento de Alcance (formato CAD homologado). Se recomienda, asimismo graficar escenarios generales e integradores, teniendo en cuenta las actuaciones previstas, con el objetivo de que en el Documento de Alcance alcanzar el mayor nivel de definición. ”*

1.3 LOS CONTENIDOS DEL BORRADOR SEGÚN LA LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Por otra parte, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental dispone en su artículo 29.1 los siguientes contenidos para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que debe acompañar el plan o programa:

- a) **El alcance y el contenido del plan propuesto.**
- b) **Justificación:** *se debe indicar las causas que motivan la redacción del instrumento de planeamiento.*
- c) **Los objetivos de la planificación:** *se especificarán los objetivos de planificación, que incluyan tanto los asumidos en el acuerdo de la formulación del instrumento de ordenación como los derivados del proceso de consulta establecido en el artículo 15 de este Reglamento.*
- d) **Ordenación:** *se describirán las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, señalando la que se entiende como más viables en esta fase de tramitación.*

- e) La **descripción de las alternativas razonables** a la ordenación, técnica y ambientalmente viables.
- f) El desarrollo previsible del plan.
- g) Los **potenciales impactos ambientales** tomando en consideración el cambio climático.
- h) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- i) **Planos** que muestren las actuaciones propuestas en esta fase de tramitación, a una escala que permita su análisis y la consiguiente emisión del Documento de Alcance”

Sin embargo, se ha decidido modular este contenido mínimo para evitar que un documento excesivamente genérico obligue a la realización de modificaciones sustanciales en el documento de aprobación inicial.

1.4 LOS CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN SEGÚN LA LEY 4/2017 DEL SUELO DE CANARIAS

La Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, como ya hemos expuesto en párrafos anteriores, no realiza ninguna mención al contenido de las modificaciones de planeamiento, si bien existe un acuerdo tácito sobre que la documentación exigible debe adecuarse al carácter y alcance de las determinaciones a las que afecta la modificación, un concepto de uso habitual en la práctica del urbanismo y que recoge la legislación de algunas comunidades, como la andaluza; en efecto, el Artículo 36.2.B de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece el contenido documental de las revisiones y modificaciones, de la manera siguiente:

“El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.”

La única mención de la Ley del suelo de Canarias con respecto al contenido de los documentos de planeamiento se encuentra en el **“Artículo 140: Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística”** que establece con carácter genérico el contenido de todos los planes de este carácter. Sin embargo, este artículo no puede aplicarse de modo literal; el nivel de exigencia en materia de contenido debe modularse en función del objeto y alcance de la modificación en cada caso. Es evidente que una modificación de la ordenación pormenorizada, no tiene porqué contener normativa de ordenación estructural, ni programa de actuación urbanística, ni catálogo de bienes y espacios protegidos, y que el resto de los documentos deben adecuarse en su contenido a la naturaleza y alcance de la modificación. Por tanto, el artículo 140.1 no sería de integra aplicación a las modificaciones de planeamiento, sino que debería ser modulado en función del alcance y del contenido de la modificación. Los contenidos establecidos en el citado artículo 140.1 y que podrían ser de aplicación al caso serían los siguientes:

A. Documentación informativa:

- a) Memoria informativa.
- b) Planos de información.

B. Documentación de ordenación:

- a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.
- b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.

- c) Normativa.
- d) Programa de actuación urbanística, si procede.
- e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

E. Documentación ambiental.

1.5 CONTENIDO FINAL DEL DOCUMENTO

Más allá de las consideraciones de carácter normativo, conviene señalar otras que conciernen más al ámbito de la oportunidad y conveniencia de cuál es el nivel de contenido que debe abarcar el concreto documento que se redacta. En este caso, conviene recordar que el objeto del documento es realizar una modificación de iniciativa privada, con alcance muy limitado desde el punto de vista territorial y con características y efectos muy definidos y concretos. Por ello se ha decidido realizar un documento que incorpora buena parte de los contenidos de la aprobación inicial, de modo que el nivel de información y de ordenación, sin ser completo, permita un juicio claro y definido sobre la propuesta que evite correcciones posteriores de gran calado.

A partir de todo lo expresado en los apartados anteriores, concluir que se ha realizado un documento muy completo desde el punto de vista de los contenidos de ordenación y que pretende cubrir la totalidad de las exigencias documentales de las distintas regulaciones legislativas que afectan a este tipo de documentos. A continuación se justifica el contenido del documento en función de la necesidad o no de los distintos documentos que exige el citado artículo 140.1 Ley 4/2017, y el enfoque de los mismos de acuerdo a su alcance en cada caso.

A. Documentación informativa:

a) Memoria informativa

Se incorpora una memoria informativa que incluye la información relativa al ámbito de ordenación y su entorno, de acuerdo a los contenidos especificados en el artículo 59 del Reglamento de planeamiento.

b) Planos de información.

Se incorporan planos expresivos de los aspectos considerados en la memoria informativa.

B. Documentación de ordenación:

a) *Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.*

Se trata de la presente Memoria, que justifica y describe las modificaciones, incorporando los contenidos especificados en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento y el contenido propio de las iniciativas de planeamiento de acuerdo a lo dispuesto en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y los mencionados en el artículo 133 Ley 9/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para facilitar la participación de los ciudadanos. Su índice será el siguiente:

1. Alcance y contenido de la propuesta. Marco normativo (apartado b del artículo 16 del RPC y apartado a y b del artículo 29.1 de la LEA)

Se describirá cual es el alcance normativo de la de la propuesta, el marco normativo que la afecta y, en función de todo ello, el contenido de la propuesta

2. Antecedentes, oportunidad e iniciativa de la formulación.
Los antecedentes de tipo urbanístico, socioeconómico y poblacional de la modificación se han incluido en la Memoria Informativa. En el apartado 2 de esta memoria se realiza una exposición de los motivos que justifican la oportunidad y conveniencia de la iniciativa y de los problemas que viene a solucionar, etc.
3. Justificación de la oportunidad y conveniencia de la modificación (Punto 1 de la Memoria de la Sección 3ª del Anexo del RPC y apartado b del artículo 29.1 de la LEA)
En este apartado se explicará qué se quiere conseguir con la modificación, como responde a los problemas detectados y a la utilidad pública.
4. Ámbito de la modificación
Descripción de los terrenos que van a ser objeto de la modificación, incluyendo información sobre las parcelas catastrales que se verían afectadas.
5. Objeto y carácter de la modificación
En este apartado se indican las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizadas del planeamiento vigente que se ven afectadas por la modificación y se justifica el carácter menor de la modificación.
6. Planeamiento urbanístico, territorial y legislaciones sectoriales (apartado e del artículo 16 del RPC)
Se realizará un análisis de la ordenación de los planes urbanísticos y territoriales que afectan el ámbito, y de las leyes sectoriales que condicionan su ordenación.
7. Objetivos de la planificación (apartado a del artículo 16 y Punto 2 de la Memoria de la Sección 3ª del Anexo del RPC y apartado c del artículo 29.1 de la LEA).
En este apartado de relacionan los objetivos buscados que deben enmarcarse en los Objetivos de desarrollo Sostenible, los de la Agenda Urbana Española y en los principios de la ley (art 3.4, art 5.2 y art 81). También se señalan los criterios con los que se plantearán las alternativas.
8. Propuesta de ordenación (apartado b del artículo 16 y punto 3 de la Memoria de la Sección 3ª del Anexo del RPC y apartado d del artículo 29.1 de la LEA).
Exposición de la ordenación propuesta en función de los objetivos de planificación, de las herramientas de planificación disponibles y de las directrices y normas que limitan la propuesta.
9. La descripción de las alternativas razonables a la ordenación, técnica y ambientalmente viables (apartado e del artículo 29.1 de la LEA).
Exposición de las alternativas viables a la propuesta que cumplan los objetivos de ordenación y de los motivos de su selección.
10. El desarrollo previsible del plan (apartado f del artículo 29.1 de la LEA).

11. Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático (apartado d del artículo 16 del RPC, apartado e del artículo 29.1 de la LEA).
12. Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes (apartado h del artículo 29.1 de la LEA).

b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada (Sección 3ª del Anexo del RPC).

Planos de ordenación estructural y pormenorizada en los que se reflejan las modificaciones a introducir en el documento. Se incorporan únicamente los planos de Clasificación y categorización de suelo y de ordenación pormenorizada

c) Normativa.

No se incorpora normativa de ordenación dado que no se prevén modificaciones de la normativa del plan. En caso de que fuera necesario introducirlas, se incorporarían en el documento de aprobación inicial. .

d) Programa de actuación urbanística, si procede.

El Programa se incluirá, en caso de ser necesario, en el documento de aprobación inicial.

e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

No procede su inclusión dado que no se afecta el catálogo ni se prevé la inclusión de nuevos bienes ni espacios.

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

No procede su inclusión en esta fase, en la que sólo se incluirá un coste aproximado de las obras de urbanización. El estudio económico-financiero se incluirá en el documento de aprobación inicial.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

No procede su inclusión en esta fase, en la que sólo se incluirá un coste aproximado de las obras de urbanización. El informe de sostenibilidad económica se incluirá en el documento de aprobación inicial.

E. Documentación ambiental.

Se incluye el Documento Ambiental Estratégico que debe acompañar la solicitud con que se inicia la tramitación de la Evaluación Estratégica Simplificada. Se desarrolla de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del planeamiento está sustentada en una serie de motivos que cambian las bases sobre las que se construyeron las propuestas de los planes anteriores. Estos motivos son los siguientes:

- El nuevo marco urbanístico: La irrupción de una nueva ley, la 4/2017 del Suelo de Canarias ha creado un nuevo marco normativo, que aconseja la adaptación de los planes para garantizar su total eficacia.

- El cambio de la situación inmobiliaria: los planes de los años 2000, 2004 fueron concebidos en una etapa de brutal crecimiento de la demanda inmobiliaria que permitía basar la solución de las necesidades urbanas en el desarrollo de nuevos suelos, básicamente residenciales. El PGO 2014 participa de esa concepción y confía sus expectativas de desarrollo a una recuperación del mercado inmobiliario que no se ha llegado a producir. En la actualidad la demanda ha decaído de una forma notable, y salvo zonas concretas, no permite captar recursos para solucionar problemas urbanos.
- La aparición de nuevas necesidades: los cambios sociales y económicos que han afectado la sociedad canaria en las últimas décadas han creado nuevas necesidades, o han hecho visibles necesidades que anteriormente no se percibían, como es el caso de la residencia dedicada a grupos especiales de población como los mayores, los estudiantes o las personas con bajos recursos económicos.
- La idoneidad de la ubicación para los fines previstos.
- La voluntad de los propietarios de realizar una modificación beneficiosa para el interés público.

2.1 EL CAMBIO EN EL MARCO URBANÍSTICO

La oportunidad de modificar el planeamiento vigente viene apoyada por el cambio legislativo en materia de ordenación urbanística y territorial y, más en concreto de los principios inspiradores del planeamiento.

2.1.1 *Los principios inspiradores del planeamiento vigente y en el PGO 2014.*

La ordenación vigente en el momento actual en el municipio de San Cristóbal de La Laguna se redactó en los años 90 del pasado siglo y fue aprobada en el año 2000 y adaptada a las disposiciones legales de la Ley de Ordenación del Territorio del año 2000 en el año 2004. Se trata por tanto de un plan que, si bien en su estructura general puede responder a las características generales del municipio, no ha sido concebido para responder a tendencias y dinámicas sociales y urbanas que se han desarrollado en los últimos años, o cuya importancia ha crecido en ellos.

La memoria del plan es muy genérica, como también lo son sus previsiones; no se encuentran en ella referencias concretas a la satisfacción de usos con un cierto grado de pormenorización. En concreto, y en lo que aquí nos afecta, no se habla de vivienda pública, de grandes superficies, ni de dotaciones residenciales para grupos específicos de la población, como los ancianos o los estudiantes.

El PGO de La Laguna fue concebido para reconducir las tendencias del crecimiento urbanístico en una época de fuerte crecimiento de la demanda privada, especialmente en el mercado residencial, que desembocó en la grave crisis inmobiliaria de 2008. Tanto el ámbito de Montaña del Drago como los suelos urbanizables que lo circundan fueron concebidos con esa voluntad expansiva de crecimiento de la ciudad siguiendo las tendencias que en aquel momento se detectaban.

El PGO también detectaba otras necesidades, como la de las dotaciones universitarias y calificó grandes bolsas de suelo para su desarrollo. Sin embargo, esas bolsas han acogido exclusivamente actuaciones de construcción de centros docentes, y no se han orientado hacia la solución de otras necesidades, como el alojamiento de los estudiantes, que se ha convertido en una acuciante necesidad en los últimos años.

Esta visión de la ordenación permanece en el PGO 2014, documento que fue aprobado inicialmente en el año 2014 y de cuya tramitación desistió el ayuntamiento en diciembre de

2023, pero que ha representado durante una década la visión que, para el desarrollo del municipio, tenía la corporación municipal. Este documento realiza unas previsiones de crecimiento de población muy por encima de lo probable, confía sus expectativas de desarrollo a una recuperación del mercado inmobiliario que no se ha llegado a producir, y no prevé mecanismos alternativos de satisfacción de las necesidades de servicios públicos que no pasen por el desarrollo privado de nuevos suelos.

2.1.2 *El nuevo marco legal. Los principios inspiradores de la Ley 4/2017*

Tal y como señala el preámbulo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) en su epígrafe VI, esta ley se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas.

Este principio constitucional, por el que deben velar las Administraciones Públicas, es definido y regulado en el artículo 3 de la LSENPC, que dispone lo siguiente:

1. *Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras.*
2. *Las administraciones públicas diseñarán y aplicarán políticas activas encaminadas a la preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de los espacios y recursos degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas y, además, a mitigar el impacto de la huella de carbono.*
3. *Las administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo.*
4. *Las intervenciones públicas, en cuanto afecten al medioambiente, se atenderán a los siguientes principios:*
 - a) *Principio precautorio y de incertidumbre;*
 - b) *Principio preventivo;*
 - c) *Principio de mínimo impacto; y*
 - d) *Principio de equidad intra e intergeneracional.*

En el caso que nos ocupa, dado que se trata de una modificación que afecta a un suelo urbano, aunque sea no consolidado, no serían de aplicación el principio precautorio, de incertidumbre ni preventivo, y habría que velar por el cumplimiento de los principios de mínimo impacto y de equidad intra e intergeneracional.

Por otra parte, el artículo 4 de la LSENPC que regula los criterios de intervención de las Administraciones Públicas, dispone en su apartado 3, que las Administraciones Públicas fomentarán la reducción del consumo de los recursos naturales y la sustitución del uso de los recursos no renovables por los renovables.

Además, debe inspirarse, entre otros, en los principios específicos enunciados en el artículo 5 de la LSENPC, en concreto en su apartado 2, en el que hace referencia a estos principios en relación con la ordenación territorial y urbanística. En concreto en:

- a) (...).
- b) *La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo, combinando los usos*

de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.

- d) La promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable*
- e) La localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.*

Estos principios son difícilmente compatibles con los principios expansivos que inspiran el plan vigente e incluso las nuevas propuestas del PGO 2014, y aconsejan la modificación del planeamiento a nivel municipal.

2.2 EL CAMBIO DE LA SITUACIÓN INMOBILIARIA Y EL DESAJUSTE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En los años transcurridos desde la entrada en vigor del PGO de La Laguna la realidad socioeconómica y urbanística del municipio ha variado de manera considerable. Como se recoge en la memoria informativa, las dinámicas de crecimiento urbanístico han sufrido una considerable ralentización, y han aparecido nuevos actores y dinámicas que han cambiado por completo el mercado inmobiliario y las necesidades a las que debe hacer frente la administración con la redacción del planeamiento urbanístico y con su gestión.

- El éxito de la declaración de la ciudad como Patrimonio de la Humanidad y la transformación de la ciudad en un destino turístico de primer orden.
- La llegada de las aplicaciones de reserva de plazas como airbnb y otras, que han transformado el panorama del alquiler en el casco urbano y han desplazado a los estudiantes como a un papel secundario, si no marginal, en el mercado de alquiler.
- El envejecimiento de la población y por tanto el aumento de las necesidades de procurar plazas residenciales adecuadas para esa población.
- El parón de la promoción inmobiliaria que ha dejado de surtir suelos para vivienda social, una necesidad imperiosa vistos los efectos de las sucesivas crisis a las que se ha enfrentado la economía desde el año 2008.

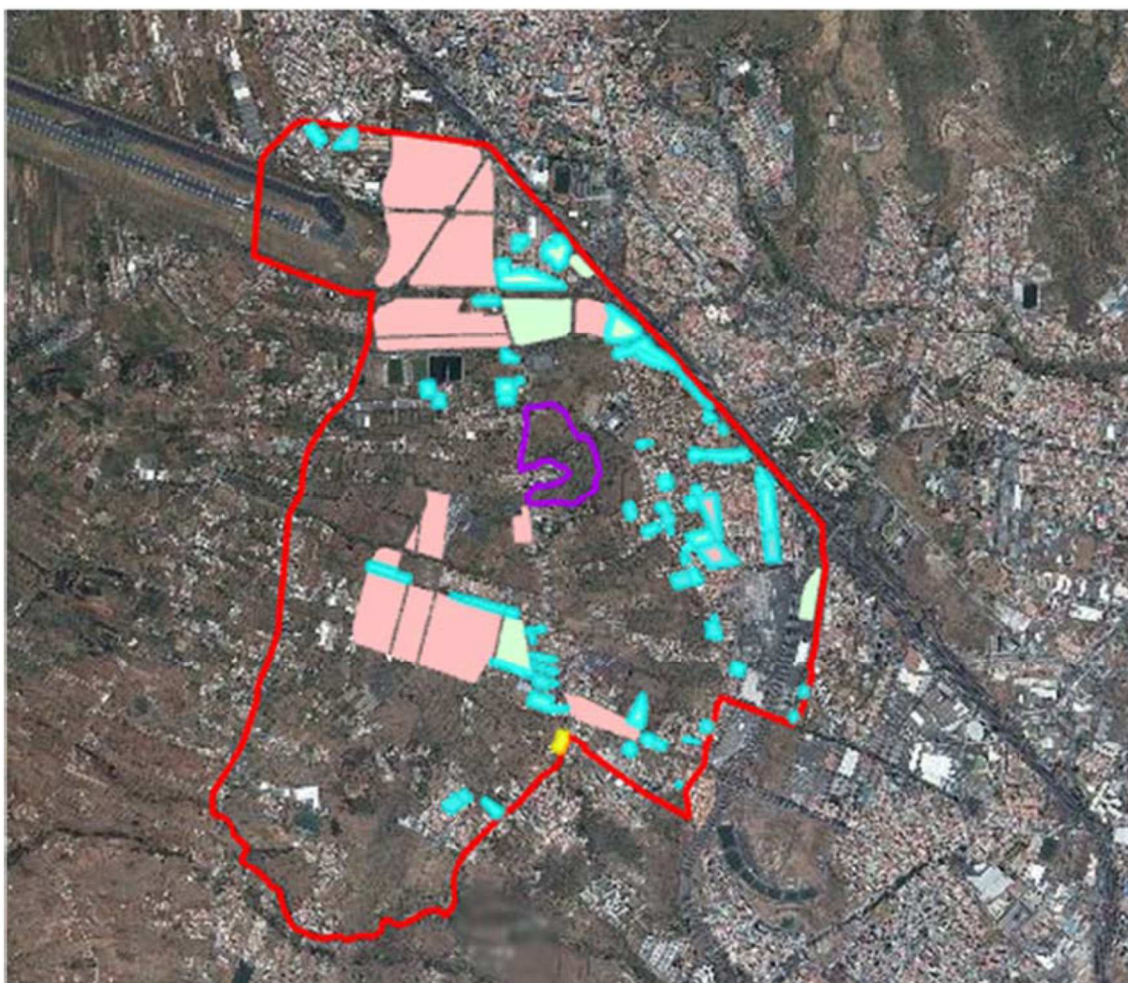
Estas dinámicas se mezclan con el fracaso de las políticas públicas en materia de creación de residencia pública, sea para los estudiantes, sea para los mayores, sea para las personas necesitadas de una vivienda de protección. La administración ha sido incapaz, al menos por el momento, de suplir con políticas adecuadas las nuevas necesidades surgidas a partir de la crisis.

Los planes de los años 2000 y 2004 fueron concebidos en una etapa de brutal crecimiento de la demanda inmobiliaria que permitía basar la resolución de las necesidades urbanas en el desarrollo de nuevos suelos, básicamente residenciales. El PGO 2014 participa de esa concepción y confía sus expectativas de desarrollo a una recuperación del mercado inmobiliario que no se ha llegado a producir. En la actualidad la demanda ha decaído de una forma notable, y salvo zonas concretas, no permite captar recursos para solucionar problemas urbanos. Esta visión ha causado un desajuste entre el planeamiento y las necesidades sociales que se manifiesta en varios apartados en una carencia en materia de dotaciones, equipamientos y espacios libres y en materia de vivienda.

2.2.1 Las carencias en materia de dotaciones, equipamientos y espacios libres

La previsión de equipamientos y espacios libres del planeamiento vigente consiste, como se expone en la memoria informativa del PGO del 2000, en reconocer y proponer las dotaciones, equipamientos y espacios libres existentes y a prever ciertos sistemas generales, que, en el ámbito extenso de esta modificación estaban destinados en su mayor parte a cubrir las demandas que la Universidad de La Laguna; demandas que dicha entidad había manifestado en la tramitación del PGO del 2000 para ampliar los campus universitarios. También preveía la cobertura de parte de las reservas de dotaciones y espacios libres a través del cumplimiento de las obligaciones de cesión de los distintos suelos urbanizables y urbanos no consolidados clasificados.

El planeamiento vigente comprueba el cumplimiento del estándar de 5 m² de sistema general de espacios libres por habitante y da por suficiente un estándar global de 9,71 m² de suelo de equipamiento por habitante, ordenando a través de las tipologías que asigna a estos suelos cuál sería su uso principal: docente, sanitario-asistencial, sociocultural o servicio público pero estableciendo la compatibilidad entre ellos. En el caso de los sistemas generales, el planeamiento vigente si indicaba su destino concreto a través de su ficha. Y para los espacios libres también los ordena conforme a los tipos de espacios libres que define en su normativa (capítulo I del título cuarto de la normativa).



Suelos calificados por el planeamiento vigente como dotaciones y espacios libres no sistema general. Fuente: PGO2000. Elaboración propia

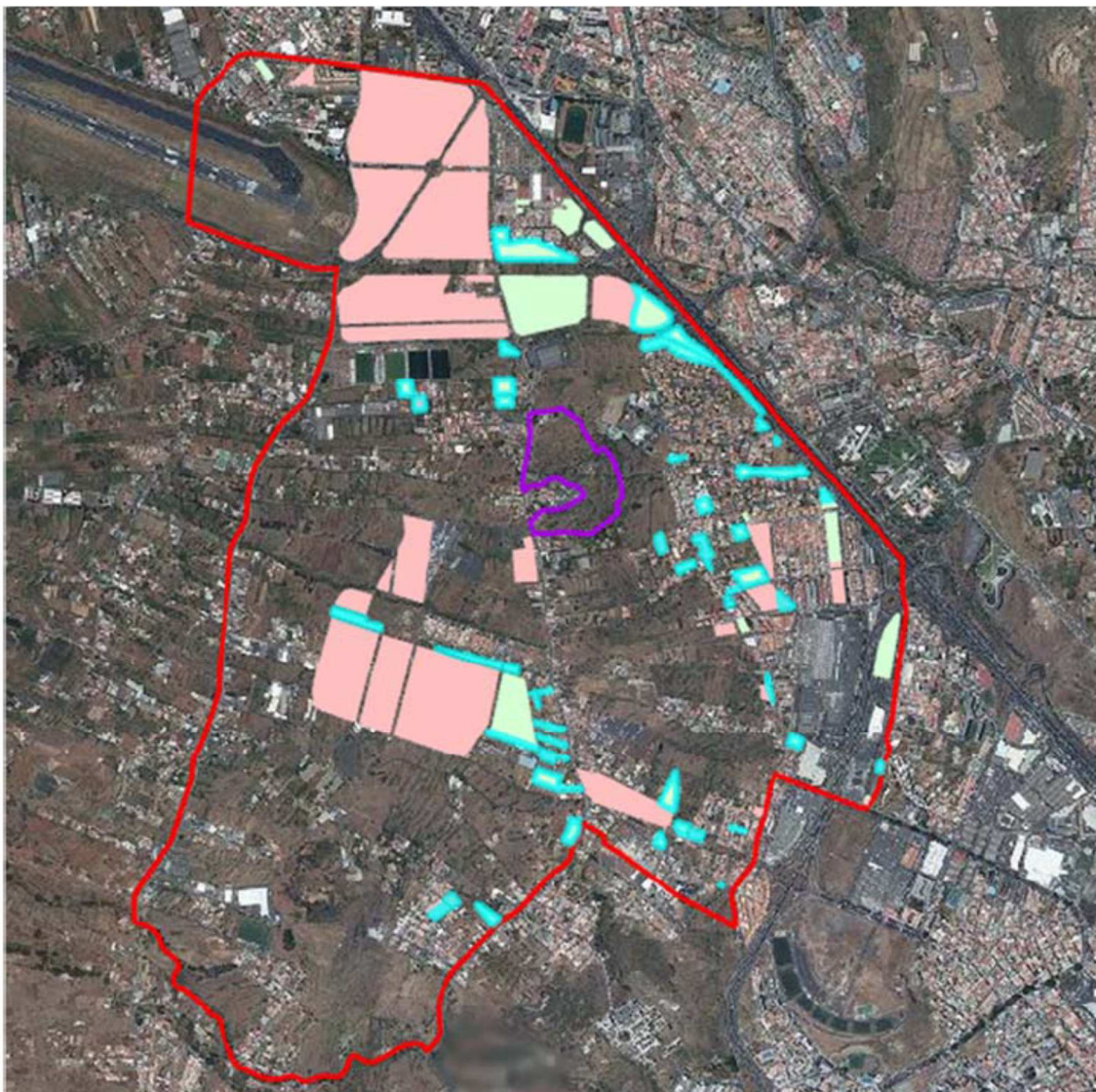
Memoria Justificativa y Descriptiva

En el ámbito extenso de esta modificación al margen de los sistemas generales, el planeamiento vigente califica suelo para espacios libres de los tipos áreas peatonales, áreas ajardinadas y parques locales. Y como dotación califica suelo para docente, sociocultural y servicio público.

En la actualidad, aunque en el ámbito extenso de esta modificación, aún quedan suelos sin obtener y ejecutar de los previstos para cubrir las necesidades de la población. Dichos suelos están, en su mayor parte, destinados a cubrir las demandas que la Universidad de La Laguna planteó a los responsables municipales durante la redacción del plan general. La renuncia de dicha entidad a ubicar en ellos instalaciones residenciales para los estudiantes, que ya se ha expuesto al principio de este apartado, unida a las restricciones derivadas a las servidumbres aeronáuticas de ruido, dificultan enormemente dicho destino. Por otra parte, el resto de las dotaciones previstas son de una dimensión muy reducida, y están destinadas a cubrir unas necesidades concretas, que se verían desatendidas en caso de un cambio de uso.

Desde otro punto de vista, y como se verá más en detalle en los puntos 2.3.1 y 2.3.2, las necesidades de plazas para estudiantes y mayores en el municipio son muy elevadas, y se cifran en la actualidad en más de 1.000 plazas para mayores, y en más de 7.000 para estudiantes. La evolución prevista en el caso de los mayores nos lleva a una cifra de 2.300 plazas para en el año 2040. Con estas cifras, y como luego veremos, la modificación solventará sólo una parte de las necesidades, cuya satisfacción total requeriría de la calificación de otros suelos destinados a estos usos.

En lo que respecta a los espacios libres, si bien se prevén varios en el ámbito extenso, ninguno de ellos sería del tipo parque deportivo. Sin embargo, la modificación de planeamiento se dirige hacia unos segmentos de población (joven universitaria y mayores) con altos requerimientos de espacios deportivos, que aumentará de modo significativo su peso tanto en el ámbito de ordenación como en su entorno. La previsión de este cambio poblacional hace que este tipo de espacio libre haya sido considerado como el más adecuado para el ámbito de la modificación.



Suelos calificados por el planeamiento vigente como dotaciones y espacios libres no sistema general sin obtener.
Fuente: PGO2000. Elaboración propia

2.2.2 *Las carencias en materia residencial*

El desarrollo residencial previsto para el municipio por el planeamiento vigente se basa en un conjunto de proyecciones de población, y de expectativas de desarrollo inmobiliario que no se han cumplido. Por una parte porque la población no ha aumentado como se esperaba y por otra porque el estallido de la burbuja inmobiliaria dejó un gran parque de viviendas invendidas y comprometió a medio plazo la capacidad de inversión de empresas y consumidores. Como resultado no se ha desarrollado prácticamente ninguna promoción de viviendas en los últimos años y la vivienda pública no ha aumentado en modo significativo.

Sin embargo las necesidades de vivienda social no han disminuido, sino que por el contrario se han agravado, mientras que la promoción privada se ha estancado dada la baja rentabilidad de los productos inmobiliarios y el exceso de oferta generado durante la época de la burbuja inmobiliaria.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que las necesidades de vivienda no son abstractas ni se dan por igual en todas las tipologías ni para todas las capas sociales. La necesidad real es la de cubrir las necesidades de viviendas asequibles a las capas de la población con menos recursos;

también existen necesidades para grupos de población específicos, como los mayores o los estudiantes cuya resolución no puede venir, en el actual marco socioeconómico, de la obtención de terreno y recursos procedentes del desarrollo privado inmobiliario, que está paralizado y lo estará aún por un tiempo.

El planeamiento vigente planteaba cubrir la demanda de vivienda protegida a través del desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Sin embargo, la falta de gestión de unidades y de desarrollo de los sectores donde se preveía la construcción de viviendas protegidas ha dado lugar a una falta de suelo para cubrir las necesidades del grupo específico de población que demanda tipos de alojamientos que requieren de intervención desde esta administración.

2.3 LAS NUEVAS NECESIDADES Y SU COBERTURA

En el contexto descrito en el apartado anterior, la Modificación Menor que se plantea viene a actuar en campos muy concretos de necesidades que se han detectado en el municipio: las plazas residenciales para mayores y las plazas para estudiantes universitarios así como la posibilidad de incluir viviendas protegidas. Se trata de necesidades que pueden ser solventadas a través del ejercicio combinado de competencias múltiples a diferentes niveles de la administración (Cabildo, Gobierno autónomo, universidad, municipio); sin embargo, la insuficiente actuación de las administraciones en la cobertura de estas necesidades ha creado carencias a nivel municipal.

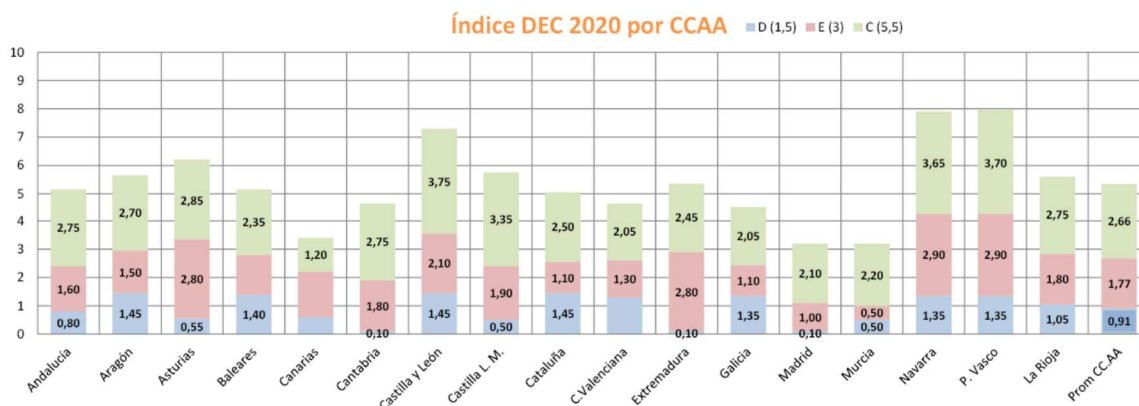
2.3.1 Necesidades de plazas residenciales para mayores

Con el objeto de conocer las necesidades de plazas residenciales para mayores de 65 años en el municipio de San Cristóbal de La Laguna se ha acudido al informe sobre el Índice de Desarrollo de los Servicios Sociales (Índice DEC) del año 2020, elaborado por la Asociación Estatal de Directoras y Gerentes de Servicios Sociales de España. Esta entidad sin ánimo de lucro agrupa a más de doscientos profesionales (Trabajadores Sociales, Psicólogos, Sociólogos, Educadores, Abogados...) que ocupan puestos de responsabilidad en las Instituciones, Centros o Servicios del Sector, y tienen una formación especializada para asumir su gerencia o dirección. Se trata del diagnóstico más fiable y actualizado del estado de la prestación de servicios sociales en nuestro país.

El índice DEC se conforma a través de la adición de calificaciones en tres campos diferentes: derechos y decisión política (D), que aporta 1,5 puntos al índice; Relevancia Económica (E), que se evalúa sobre 3 puntos, y Cobertura (C), la más importante en la evaluación, y la que mide el nivel real de prestación de servicios, que se evalúa sobre 5,5.

De acuerdo a este informe, la Comunidad Autónoma de Canarias ocuparía el quinto lugar entre las comunidades con peor índice global, con un índice de 3,40 sobre 10, y se encuentra entre las comunidades que empeoran su nota con respecto a años anteriores. Sin embargo, esta calificación es aún peor si entramos en sus pormenores. En efecto, si Canarias obtiene una calificación de 0,60 sobre 1,50 en Derechos y decisión política (la quinta peor del país), y una puntuación de 2,04 sobre 3 en Relevancia Económica (en la media del país), en el aspecto más importante, el de Cobertura, Canarias obtiene la puntuación más baja del país con gran diferencia, con 1,2 puntos sobre 5,5 (la Comunidad con más baja puntuación tras Canarias es la Comunidad Valenciana, con 2,05).

Por lo tanto Canarias, pese a tener un débil reconocimiento de derechos y una asignación de recursos en la media estatal, tiene la más baja cobertura de servicios a nivel nacional y el más bajo nivel de eficiencia en relación con los servicios prestados, con lo que su índice de Servicios Sociales es calificado como irrelevante.



En esta tónica de carencia de servicios sociales, la disponibilidad de plazas de residencias geriátricas de financiación pública no es una excepción. En efecto, Canarias, con 4.152 plazas ofrece 1,2 camas por cada 100 habitantes mayores de 65 años (351.122 en la comunidad). Se trata de una tasa muy baja comparada con la media española (2,7 plazas por cada 100 habitantes mayores de 65 años), pero aún menor si la comparamos con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS), qué cifra la cantidad mínima de plazas en 5 por cada 100 habitantes mayores de 65 años.

2.3.1.1 La oferta de plazas residenciales para mayores en el municipio de La Laguna y su entorno

La situación en el municipio de La Laguna es aún más precaria si cabe. Un informe de los Servicios Sociales del Ayuntamiento emitido en julio de 2021 señala que : *“El 16.8 % de la población son mayores de 65 años, índice superior a la media de la isla de Tenerife y a la de Canarias. El fenómeno del “sobreenvejecimiento”, fruto del aumento de la esperanza de vida, progresivamente está incidiendo en que el porcentaje de personas mayores de 85 años cada vez sea mayor, lo que conlleva un incremento de personas dependientes en nuestro municipio.”* El municipio cuenta según el padrón del año 2020 con 26.214 habitantes con más de 65 años según los datos publicados por el ISTAC.

Al analizar el conjunto de plazas residenciales que está al servicio de esta población debemos distinguir tres tipos de plazas.

Por una parte están las residencias certificadas por la Consejería de Derechos Sociales, Igualdad, Diversidad y Juventud del Gobierno de Canarias e integradas en la red de recursos de Centros y Servicios de Dependencia en Canarias. Esta red reconoce 3 centros con un total de 105 plazas, es decir menos del 10% de las 1.311 que serían necesarias para dar cobertura a las necesidades del municipio.

PLAZAS DISPONIBLES EN CENTROS RESIDENCIALES DE MAYORES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE TENERIFE				
RESIDENCIA	Nº DE PLAZAS	TITULARIDAD	MUNICIPIO	TOTAL
CENTRO SOCIO SANITARIO DE TEJINA	50	PÚBLICA	La Laguna	
CENTRO SOCIOSANITARIO DE TEJINA	26	PRIVADA	La Laguna	
HOGAR VIRGEN PODEROSA	29	PRIVADA	La Laguna	
TOTAL LA LAGUNA				105

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos contenidos en la Red de Centros y Servicios de Dependencia en Canarias. Consejería de Derechos Sociales, Igualdad, Diversidad y Juventud del Gobierno de Canarias.

Memoria Justificativa y Descriptiva

Por otra parte, tenemos otro conjunto de plazas en centros no certificados ni integrados en la red citada, pero que prestan sus servicios con autorizaciones provisionales mientras acomodan sus instalaciones a las exigencias que rigen el funcionamiento de estos centros. En estas condiciones se encuentran otros 3 centros que cuentan con 158 plazas.

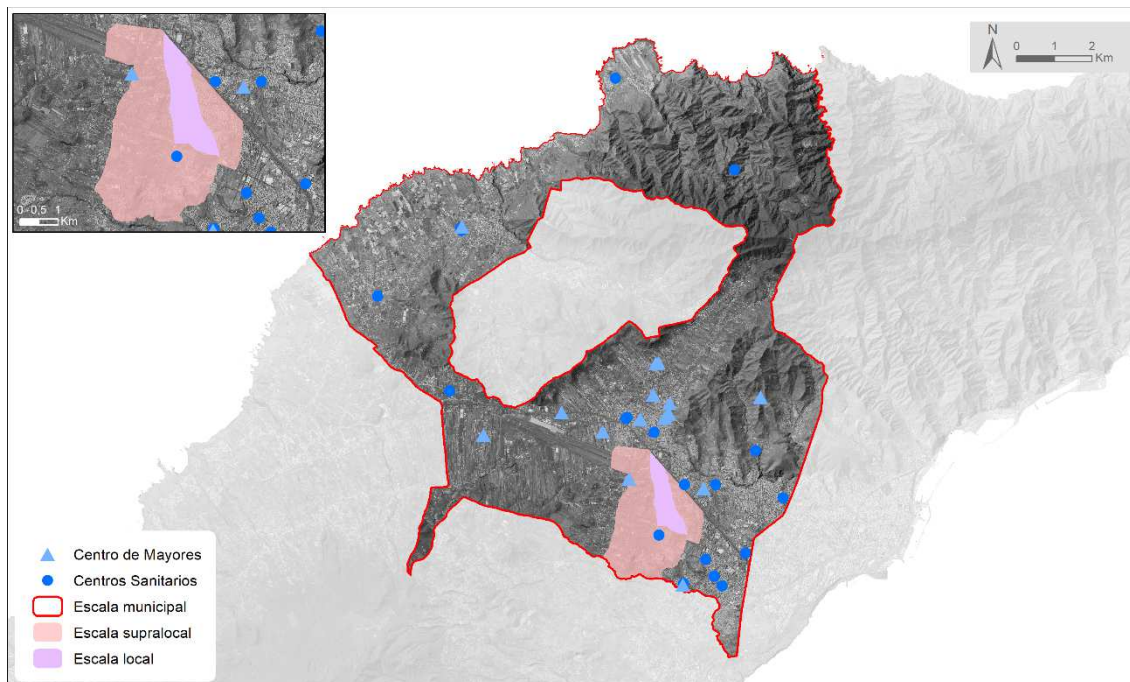
PLAZAS DISPONIBLES EN CENTROS DE MAYORES EN EL MUNICIPIO DE LA LAGUNA no incluidos en la Red de Centros y Servicios de Dependencia en Canarias				
RESIDENCIA	Nº DE PLAZAS	TITULARIDAD	MUNICIPIO	TOTAL
Hogar Santísimo Cristo de La Laguna	113	PRIVADA	La Laguna	
El Jardín del Abuelo	26	PRIVADA	La Laguna	
Residencia de Acogida las Nubes	19	PRIVADA	La Laguna	
TOTAL LA LAGUNA				158

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos de páginas web que publicitan este tipo de centros.

Finalmente, es preciso mencionar el Hospital Ntra Señora de Los Dolores, se trata de un centro hospitalario destinado a mayores que sufren patologías crónicas que requieren de internamientos de larga duración, por lo que si bien puede considerarse como una residencia de mayores con altos requerimientos de atención, lo cierto es que su ámbito de servicio es mucho mayor que el municipal y que su finalidad no es servir de residencia permanente, sino de centro de atención a pacientes que sufren graves dolencias.

Por lo tanto tendríamos en el municipio un total de 263 plazas, el 20% de las 1.311 que serían necesarias para dar cobertura a las necesidades del término.

Por otra parte, y de acuerdo al mismo informe de los Servicios Sociales antes señalado, en "el Distrito 3 que, entre otros barrios, figura las zonas de San Miguel y San Bartolomé de Geneto, no existe ningún centro de carácter residencial para mayores, público ni privado, siendo una de las demandas reflejadas por los mayores que participaron del diagnóstico anteriormente reseñado."



Distribución de los servicios sanitarios y residencias de mayores

Fuente: Elaboración propia a partir del callejero digital de Canarias (GRAFCAN) y portales especializados en la promoción y contratación de la oferta de residencias de mayores.

La situación no es diferente si consideramos el conjunto del área metropolitana. Entre los 4 municipios que la conforman (Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna, Tegueste y el Rosario) alberga un total 70.690 personas mayores de 65 años, mientras que el número de plazas disponibles sería de 695 en centros integrados Red de Centros y Servicios de Dependencia en Canarias, aproximadamente un 20% de la dotación necesaria.

PLAZAS DISPONIBLES EN CENTROS RESIDENCIALES DE MAYORES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE TENERIFE				
incluidos en la Red de Centros y Servicios de Dependencia en Canarias				
RESIDENCIA	Nº DE PLAZAS	TITULARIDAD	MUNICIPIO	TOTAL
CENTRO SOCIO SANITARIO DE TEJINA	50	PÚBLICA	La Laguna	
CENTRO SOCIO SANITARIO DE TEJINA	26	PRIVADA	La Laguna	
HOGAR VIRGEN PODEROSA	29	PRIVADA	La Laguna	
TOTAL LA LAGUNA				105
CENTRO DE MAYORES MIRADOR DE IFARA	100	PRIVADA	Santa Cruz	
CENTRO DE MAYORES TOKI EDER	22	PRIVADA	Santa Cruz	
CENTRO SOCIO SANITARIO DE SANTA CRUZ	8	PRIVADA	Santa Cruz	
CENTRO SOCIO SANITARIO SANTA CRUZ	150	PÚBLICA	Santa Cruz	
RESID. 3ª EDAD STA. MARÍA DE LA ASCENSIÓN	19	PRIVADA	Santa Cruz	
RESIDENCIA 3ª EDAD SAN PANCRACIO VISTABELLA	28	PRIVADA	Santa Cruz	
RESIDENCIA 3ª EDAD VIRGEN DE BEGOÑA	40	PRIVADA	Santa Cruz	
RESIDENCIA 3ª EDAD VIRGEN DE BEGOÑA II	36	PRIVADA	Santa Cruz	
RESIDENCIA 3ª EDAD VIRGEN DE BEGOÑA III	24	PRIVADA	Santa Cruz	
RESIDENCIA CONCHA CASTRO	78	PRIVADA	Santa Cruz	
RESIDENCIA DE LA 3ª EDAD – ACORÁN	39	PRIVADA	Santa Cruz	
TOTAL SANTA CRUZ				544
RESIDENCIA PARA MAYORES JARDINES DE SAN MARCOS	46	PRIVADA	Tegueste	
TOTAL TEGUESTE				46
TOTAL ÁREA METROPOLITANA				695

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos contenidos en la Red de Centros y Servicios de Dependencia en Canarias. Consejería de Derechos Sociales, Igualdad, Diversidad y Juventud del Gobierno de Canarias.

2.3.1.2 *Las previsiones de evolución*

Sin embargo el envejecimiento de la población y la mayor esperanza de vida aumentan año a año las necesidades que hemos descrito. Como hemos visto en el Análisis sociodemográfico desarrollado en la Memoria Informativa, en los próximos 5 años unas 130.000 personas, de ellas más de 50.000 en Tenerife, pasarán a engrosar las filas de los mayores de 65 años, iniciando la entrada en la vejez de la generación del baby-boom, una tendencia que continuará y se incrementará durante las próximas dos décadas. Durante este tiempo las necesidades residenciales para personas mayores seguirán creciendo a un ritmo muy importante.

Este fenómeno no puede dejar de afectar al municipio de La Laguna, así, si en 2010 el número de mayores de 65 años era de 20.058, en 2020 era de 26.214, y en los próximos 20 años se incrementará a un ritmo de unas 1.000-1.500 personas anuales. Esto implica un crecimiento de las necesidades de plazas de entre 50 y 75 plazas anuales, hasta llegar a un total mínimo de 1.000 nuevas plazas que añadir a las 1.311 en que se cifran las necesidades actuales.

2.3.1.3 *Los efectos de la creación de plazas en la oferta residencial*

Los últimos datos de INE señalan que el número de mayores de 65 años se situaba a 1 enero de 2023 en 9.351.452; de ellos, y dando por buenos los porcentajes hallados por CSIC en el año 2022, 2.197.046 (es decir un 23,5%) vivían solos en 2022¹ y aproximadamente un 43%, en pareja

¹ Un perfil de las personas mayores en España 2022. Indicadores estadísticos Básicos. Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC).

Memoria Justificativa y Descriptiva

con otro mayor sin otros convivientes de menor edad (unos 4.032.872). Es decir, que aproximadamente un 44% de los mayores ocupaban una vivienda sólo o en pareja con otro mayor. Esto quiere decir que la creación de plazas a las que puedan trasladarse esos mayores permite liberar aproximadamente 4,4 viviendas por cada 10 plazas creadas. Este efecto se suma al simple efecto de la creación de plazas residenciales para este colectivo.

2.3.1.4 Conclusión

En definitiva que el horizonte a 20 años se dibuja a partir de un crecimiento de las necesidades hasta las 2.300 plazas. En este contexto, el ámbito de Montaña del Drago podría albergar 954 plazas en materia de residencias para mayores, suponiendo un ratio de 35 m² cama. Sin embargo, si consideramos el ratio que emplea el IASS, según los datos facilitados por sus servicios técnicos, de 60 m²/usuario, se reducirían hasta 555. A partir de estos parámetros, el ámbito podría absorber entre un 25 y un 40% de las 2.300 camas necesarias en los próximos 20 años en el municipio. Por otra parte, el efecto liberador de viviendas de los mayores que se trasladen a las residencias creadas, permitiría liberar 450 viviendas que podrían acoger a 1.124 habitantes.

2.3.2 Necesidades de plazas residenciales para universitarios

En cuanto a las necesidades de plazas residenciales para universitarios, las cifras son concluyentes. Basta comparar la cantidad de alumnos que residen a más de 40 km de la universidad, considerados como público objetivo de los colegios y residencias, con las plazas disponibles, y considerar los factores que condicionan el mercado del alquiler en La Laguna.

En las tablas adjuntas, facilitadas por el vicerrectorado de alumnado de la Universidad de La Laguna (en adelante ULL) y elaboradas por el Gabinete de Análisis y Planificación (GAP) de la citada universidad, vemos como de los 20.946 alumnos matriculados en el curso 2021-22 en la ULL, hay un contingente de 7.924 que residen más de 40 km de La Laguna; de ellos 3.424 en la propia isla, y 4.500 que vienen de fuera de las islas. Vemos también como a través de los programas de intercambio con universidades extranjeras llegan a la isla otros 617 estudiantes; es decir que el público objetivo entre los estudiantes es de 8.541 estudiantes. Además habría que contar con profesores o alumnos en programas de investigación en los distintos institutos ligados a la universidad.

ALUMNADO CON RESIDENCIA A MÁS DE 40 KM EN LA ISLA DE TENERIFE																
LUGAR DE RESIDENCIA	Tenerife															
	Granadilla de Abona	Santiago del Teide	San Miguel de Abona	Icod de los Vinos	Tanque (El)	Buena Vista del Norte	Fasnia	Arona	Guía de Isora	San Juan de La Rambla	Adeje	Arico	Garachico	Guancha (La)	Silos (Los)	Vilaflor
Nº	582	119	237	425	34	66	46	758	273	80	435	96	55	118	65	35
TOTAL	3.424															

ALUMNADO CON RESIDENCIA FUERA DE LA ISLA DE TENERIFE								
LUGAR DE RESIDENCIA	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura	El Hierro	La Palma	La Gomera	Otras Comunidades	Extranjero
Nº	1.115	697	457	132	975	336	743	45
TOTAL	4.500							

ALUMNADO MOVILIDAD ENTRANTE CURSO 2021-22	
Tipo matrícula	nº alumnos
Alumnado SICUE entrante	331
Alumnado ERASMUS + entrante	281
Alumnado EIB entrante (Iberoamérica)	5
TOTAL	617

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos facilitados por el Vicerrectorado de alumnado y el Gabinete de Análisis y Planificación de la Universidad de La Laguna.

2.3.2.1 La oferta existente en residencias de estudiantes

Desde el punto de vista de la oferta vemos como la ULL cuenta con tan solo 649 plazas en colegios y residencias universitarias, es decir, que sólo cubre el 7,59% de la demanda potencial. Entre ellas sólo 20 para programas de intercambio, que reciben más de 600 alumnos anuales.

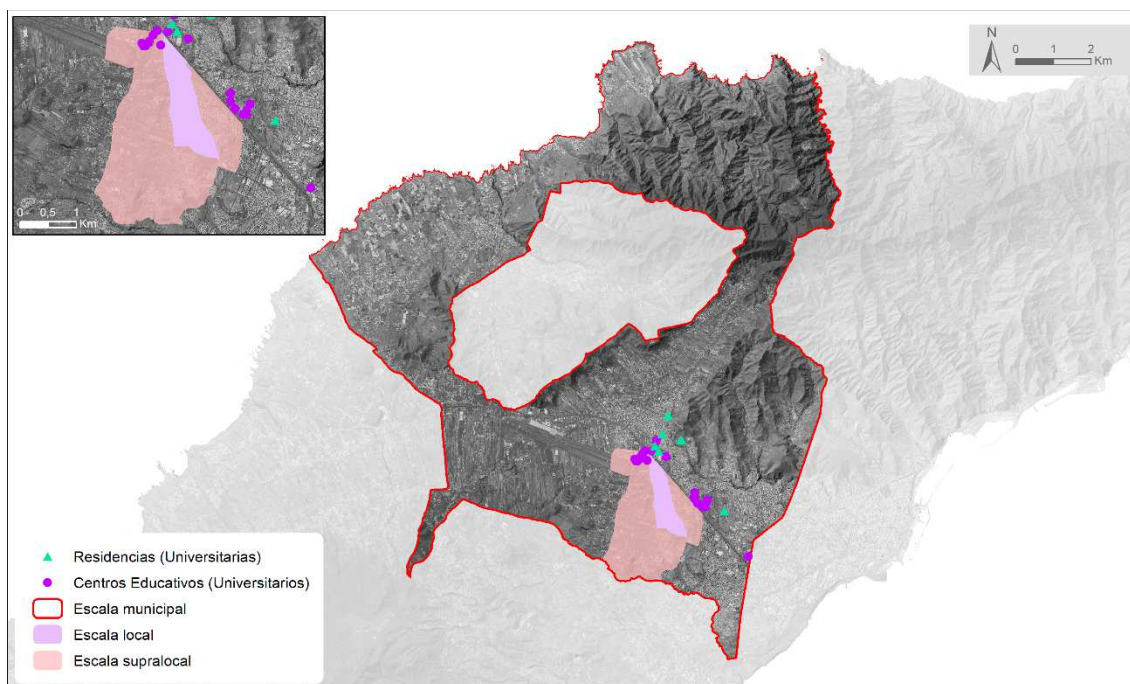
PLAZAS EN COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS EN EL ENTORNO DE LA UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA									
COLEGIO/RESIDENCIA	PLAZAS EN CONVOCATORIA				OTRAS PLAZAS				TOTAL
	RENOVACIÓN	NUEVA ADMISIÓN	DOCTORADO Y OTROS	TOTAL	SOLIDARIDAD	PROGRAMAS DE INTERCAMBIO	TRANSEÚNTES	LIBRES EMERGENCIAS	
San Agustín	85	23	4	112	2	2	18	2	136
Santa María	89	24	4	117	2	0	0	2	121
San Fernando	81	22	4	107	2	2	3	1	115
Parque de las Islas	177	47	9	233	5	16	19	4	277
TOTAL	432	116	21	569	11	20	40	9	649

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos facilitados por el Vicerrectorado de alumnado y el Gabinete de Análisis y Planificación de la Universidad de La Laguna.

Distribución de los centros educativos no universitarios y residencias vinculadas

Fuente: Elaboración propia a partir del callejero digital de Canarias (GRAFCAN) y portales especializados en la promoción y contratación de la oferta de residencias para estudiantes.

Sin embargo, el número de solicitudes es relativamente reducido, sólo 1.056 en el curso 2019-2020, el último previo a la pandemia. Esto se debe, de acuerdo a las fuentes de la ULL, a que, dado el limitado número de plazas disponibles, los requisitos económicos son muy estrictos, y sólo se admite a alumnos que provengan de familias con un nivel de ingresos muy bajo. Los que superan ese límite no presentan la solicitud, dado que no tienen posibilidades de obtener una plaza.



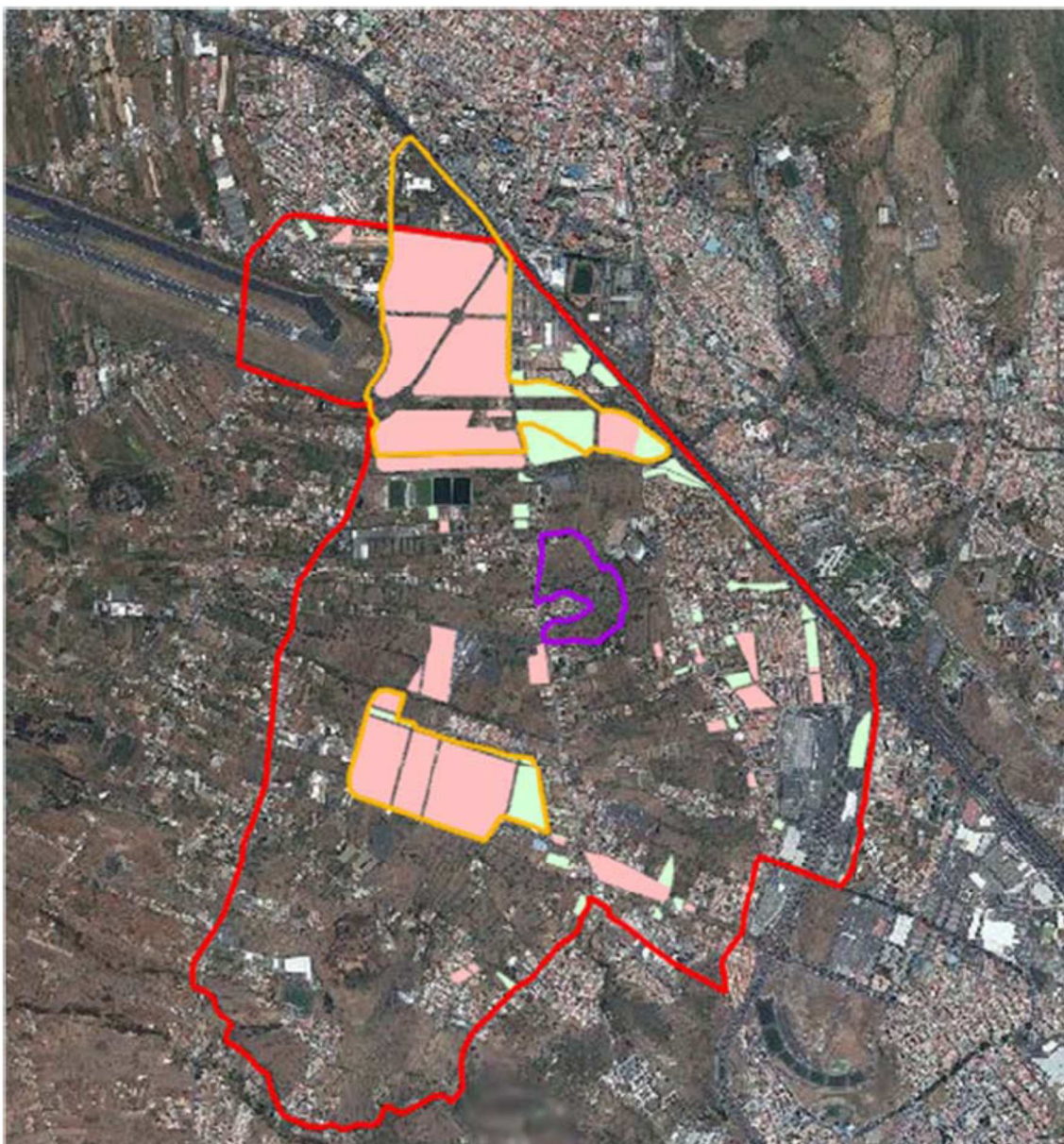
Otros componentes de la oferta residencial para estudiantes

Esta situación hay que ponerla en el contexto del mercado del alquiler en la ciudad de La Laguna y sus alrededores. Durante la segunda mitad del siglo XX se desarrolló un mercado de alquiler que tenía a los estudiantes como objetivo. Sin embargo, a partir de la declaración de la ciudad como patrimonio de la Humanidad y del notable incremento del interés turístico por el casco, que ha llevado a La Laguna a convertirse en uno de los puntos clave de la oferta de la isla, el mercado inmobiliario empieza a dirigirse hacia el sector turístico. Un movimiento que se refuerza por la entrada en el mercado de las plataformas de oferta de alojamiento en régimen de alquiler vacacional. Si bien no conocemos ningún estudio concreto sobre la cuestión, es indudable que los, al menos, 145 alojamientos, con distintas capacidades, que se ofertan en una de las páginas más consultadas por los visitantes (booking.com) han restado una buena cantidad de oferta a los estudiantes. Por otra parte puede observarse como la oferta de pisos en alquiler de larga estancia es más reducida, 53 pisos en idealista.com, en una zona que abarca La Laguna, La Cuesta y Taco; de ellos sólo 14 en el casco de la Laguna y su entorno.

2.3.2.2 La oferta en residencia de estudiantes en el planeamiento vigente

Durante la tramitación del PGO del 2000 la universidad de La Laguna planteó la necesidad de suelos para completar los campus que ya existían en ese momento Guajara, Central y Anchieta y nuevo suelo para crear el Campus de Geneto. Esta petición tuvo su respuesta en el plan calificando suelo como sistema general universitario para uso docente donde cabrían las residencias de estudiantes por ser una categoría de los equipamientos docentes y otros suelos para uso espacio libre o sociocultural.

Aunque este modelo posibilitaba que la universidad pudiese cubrir la demanda de residencia para estudiantes desde la administración pública, dejó sujeto a expropiación estos suelos y remitió la ordenación de los nuevos suelos que se podrían incorporar a la universidad a la tramitación de planes especiales cuyo objeto era ordenar las bolsas de suelo previstas para la universidad



Suelos calificados como sistemas generales universitarios dentro de planes especiales. Fuente: PGO 2000.
Elaboración propia.

En la actualidad no se han desarrollado los planes especiales que iban a ordenar la situación universitaria y durante la tramitación de la revisión del planeamiento vigente la universidad puso de manifiesto a través de los informes que se solicitaron y fue reiterado en mayo de 2019 lo siguiente:

Las necesidades actuales de la Universidad de La Laguna en orden a su expansión y crecimiento en el territorio no son coincidentes con las previsiones existentes al tiempo de aprobarse el Plan General de Ordenación de La Laguna en febrero de 2000, ni tampoco cuando se aprobó su Adaptación Básica al TRLOTG en octubre de 2004.

En este sentido, si bien en aquel momento se planteaba la necesidad de disponer de reservas de suelo que hubieran de favorecer el desarrollo de la Universidad, en previsión de la ampliación de nuevas titulaciones y servicios, sin embargo, en el momento presente, se hace necesario rediseñar las perspectivas de crecimiento futuro a los efectos de valorar y cuantificar las necesidades reales de suelo para la prestación de sus servicios, evitando comprometer innecesariamente bolsas de suelo que no habrán de ser desarrolladas, ni a medio ni a largo plazo, en beneficio de la Universidad.

El largo tiempo transcurrido desde la inclusión en el planeamiento municipal del año 2000 de ámbitos calificados como suelos destinados a sistema general docente y sociocultural a los efectos de permitir un eventual desarrollo de esta Universidad, sin que se hayan materializado tales previsiones, pone de manifiesto que la Universidad de La Laguna, por más que en continua evolución y expansión académica e investigadora, no precisa de nuevas construcciones e instalaciones para la correcta

En el momento presente, la programación y planificación de los objetivos y servicios de esta Universidad no precisa, para su efectiva materialización, de reservas de suelo en las proximidades de ninguno de sus campus universitarios, ni en ningún otro ámbito del municipio. Previa valoración de las necesidades reales y actuales, así como de las estimadas y previsibles a medio y largo plazo, la Universidad de La Laguna ha perdido interés en desarrollar los suelos actualmente destinados en el planeamiento vigente a sistemas generales docentes universitarios y socioculturales.

En consecuencia, han de servir las presentes alegaciones para manifestar de nuevo la voluntad de esta Universidad de renunciar a los sistemas generales docentes y socioculturales actualmente contemplados en el Plan General al servicio de usos universitarios.

2.3.2.3 Los efectos de la creación de plazas para estudiantes en la oferta residencial

Los estudiantes universitarios, y los profesores y doctorandos, constituyen una de las más importantes demandas de alquiler residencial en el municipio de San Cristóbal de La Laguna, donde se estructuran como una demanda de piso compartido, que ocupan una media de 3 ó 4 estudiantes por piso, según el número de habitaciones del inmueble. Esto supone que, suponiendo una media de ocupación de 3'5 estudiantes por piso, por cada 3,5 plazas creadas se libera una vivienda en alquiler. Se trata, al igual que en el caso de las plazas para mayores de un efecto acumulativo al de la creación de las plazas. Un efecto que no se produciría del mismo modo en el caso de creación de viviendas sociales, dado que dichas viviendas irían destinadas, al menos en parte, a personas que no disponen de vivienda o comparten domicilio con familiares, por lo que su traslado a viviendas sociales no supondría, en parte de los casos, una liberación de plazas residenciales.

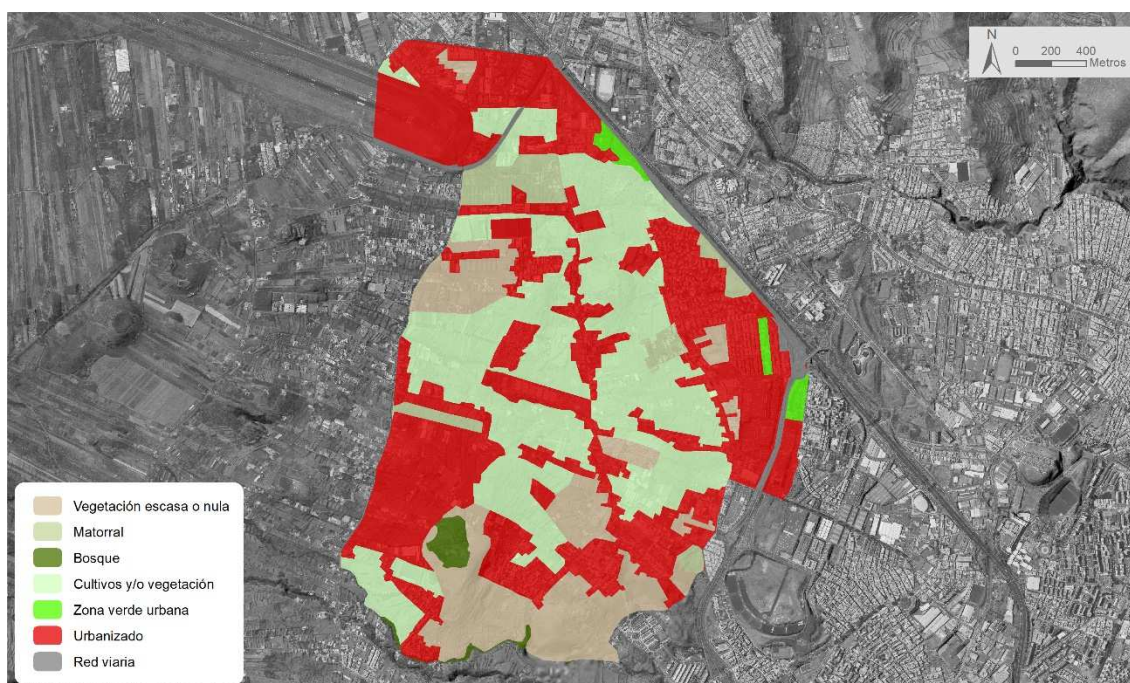
2.3.2.4 *Conclusión*

En definitiva, que la falta de alojamiento se ha convertido en un problema para la accesibilidad de los alumnos a la universidad, y que incide en la competitividad de la ULL frente a otras opciones. Fuentes de la ULL inciden en la necesidad de plazas para proporcionar alojamiento a los alumnos que proceden de ámbitos alejados de la ciudad y en la enorme demanda que ese tipo de alojamientos tiene y que no se refleja en las solicitudes recibidas, por los ya mencionados requisitos de renta que condicionan la admisibilidad de las solicitudes, pero la propia universidad no ve efectivo cubrir la demanda por su parte y el planeamiento vigente no había previsto suelo calificado de forma específica para este uso. Por otra parte, el efecto liberador de viviendas de los estudiantes que se trasladen a las residencias creadas, permitiría liberar 320 viviendas que podrían acoger a 800 habitantes.

2.3.3 *La necesidad de parques y espacios deportivos*

En lo que respecta a la disponibilidad de zonas verdes urbanas. El área extensa, al no haberse desarrollado las bolsas de suelo urbanizable prevista en el planeamiento, evidencia un urbanismo desarrollado de forma parcial, donde predominan las áreas de cultivo activo o en abandono, así como zonas de matorral o vegetación escasa o nula.

En ella, se identifican tres grandes áreas verdes existentes: el parque de Las Chumberas y las vinculadas a la Urbanización La Hornera y a la Urbanización Mayber, esta última afectada por la reciente obra de ampliación de carriles de acceso a la TF-5 desde la TF-24.



Distribución de la ocupación del suelo a escala supralocal

Fuente: Sistema de Información Sobre la Ocupación del Suelo de España (IGN, 2014).

Las carencias de la urbanización quedan patentes en la memoria de ordenación pormenorizada del PGO en aprobación inicial (2014). Esta considera que el área urbanística homogénea ha quedado “al margen del crecimiento de la ciudad de La Laguna, pero por su localización en relación a las vías territoriales está llamada a desarrollarse en un futuro cercano”.

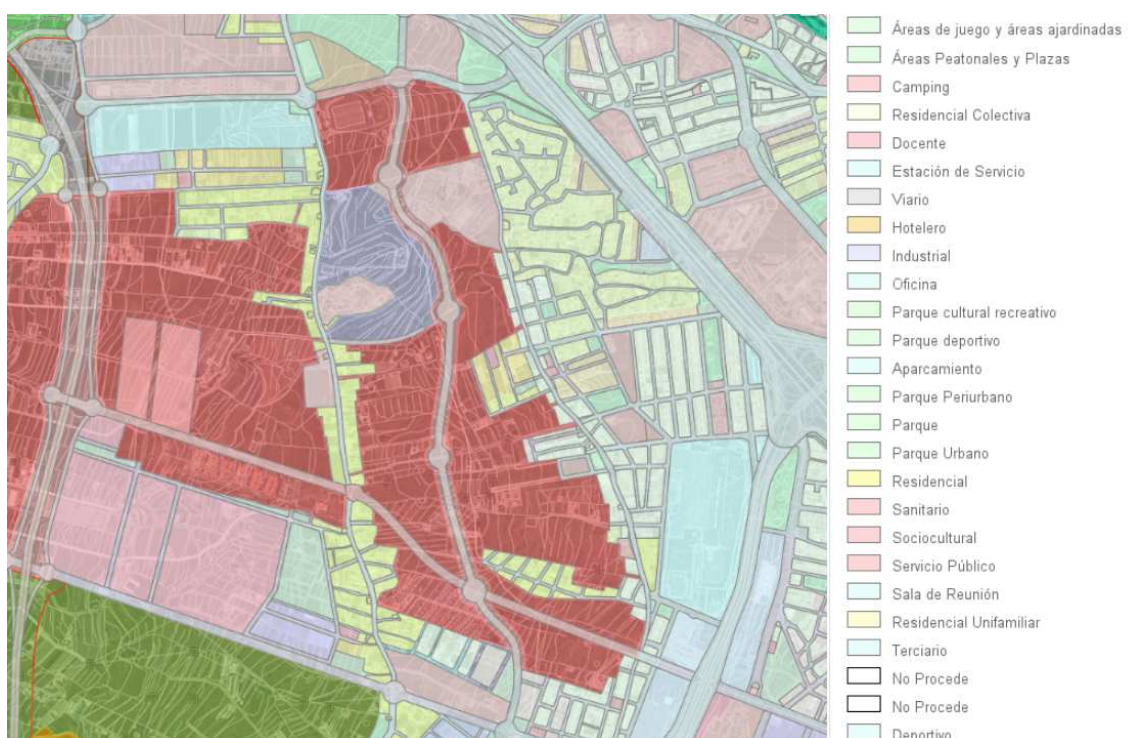
En este sentido, se evidencia el predominio de suelos vacantes, con la salvedad de lo ya urbanizado y edificado en tornos a los ejes viarios norte-sur, sin conectividad este-oeste. Es por

Memoria Justificativa y Descriptiva

ello por lo que se plantea “el desarrollo de una trama urbana interior que posibilite la colmatación del área y la permeabilidad apoyada en el viario estructural existente”, al igual que, “se ha de tener en cuenta, (...) que para el núcleo de Geneto este PGO proyecta una Vía Parque que atraviesa el núcleo de norte a sur y que cose las distintas zonas de Geneto, acompañada de un sistema general de espacios libres”.

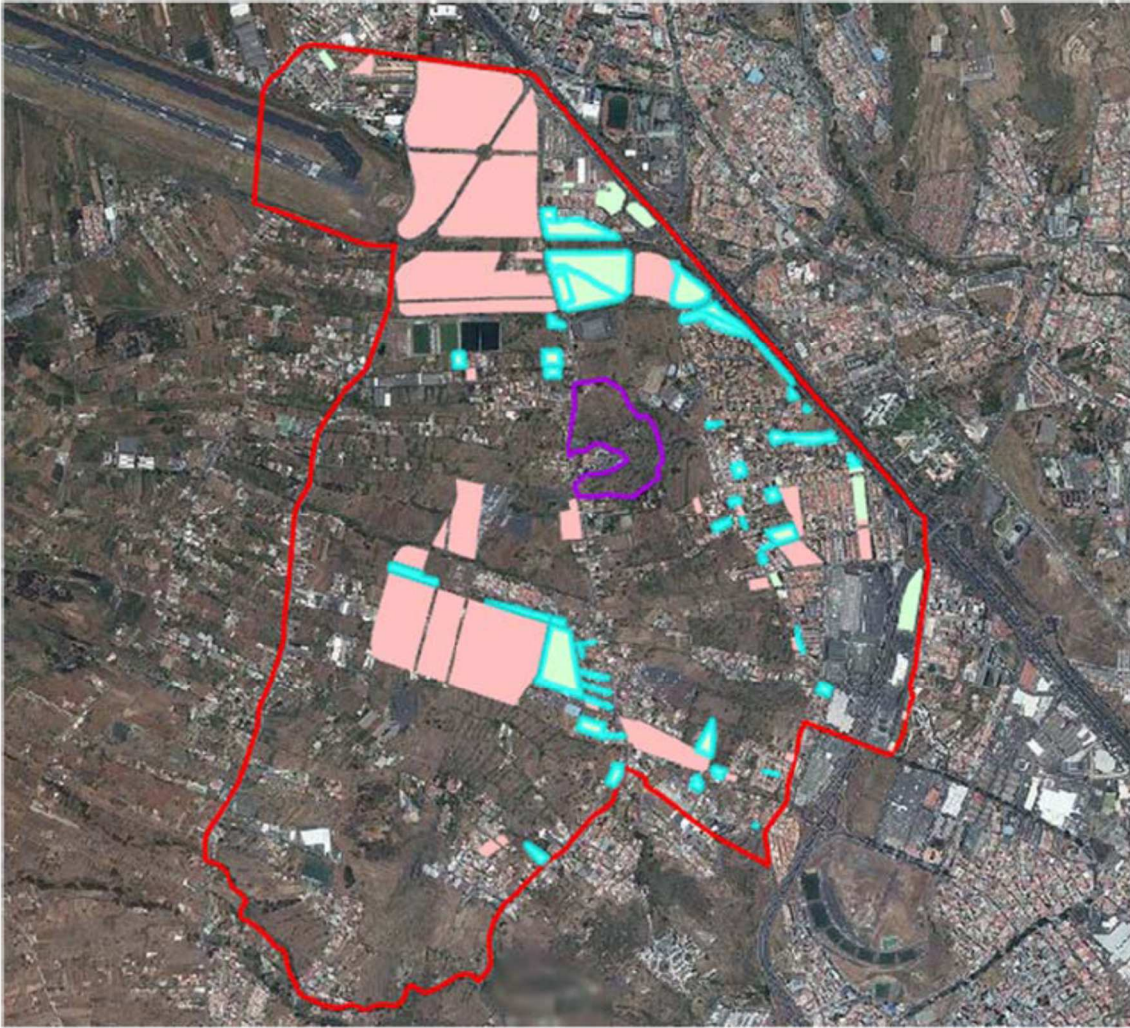
En conclusión, el área, caracterizada por el predominio de suelos vacantes en torno a los ejes viarios preexistentes, presenta carencias en la conectividad del viario y disponibilidad de espacios libres que iban a ser solventadas por el desarrollo de los suelos urbanizables previstos en el planeamiento que no se ha producido.

En coherencia con esa falta de espacios libres, el PGO 2004 prevé la implantación de dos nuevos parques (sistemas generales) en los extremos norte, muy próximo a la TF 5, e incluido en el PE del campus Coromoto Geneto, y sur del núcleo, junto al límite municipal con el Rosario y que se obtendría con el desarrollo de un sector de suelo urbanizables; parques que no se han realizado.



El resto del espacio se clasifica como Suelo Urbanizable salvo Montaña del Drago, Suelo Urbano No Consolidado en el que se prevé otro importante parque. La ausencia de gestión de esos suelos perpetúa la ausencia de espacios libres.

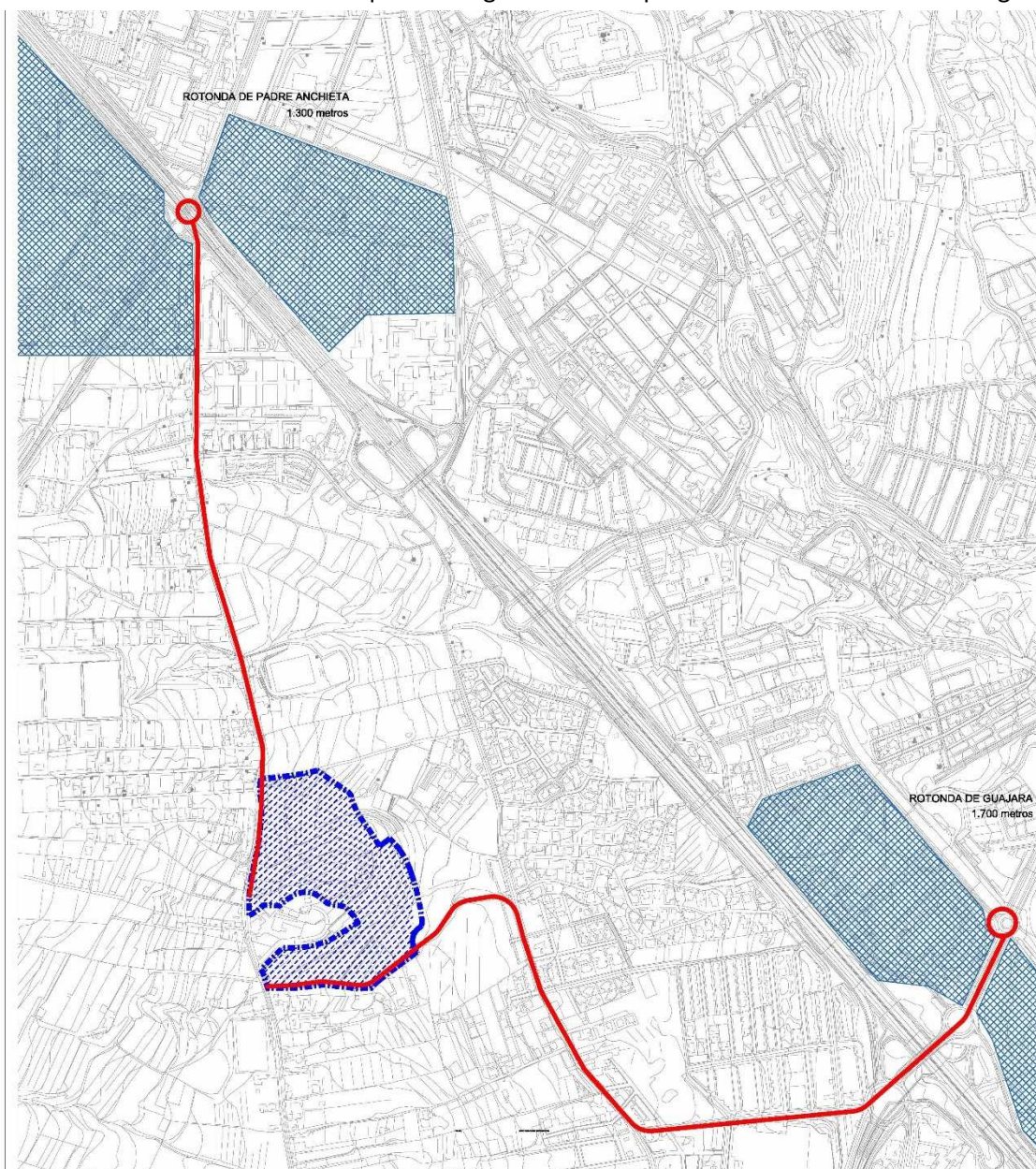
A día de hoy la dotación de espacios libres de Geneto es claramente insuficiente para un territorio tan amplio; la dispersión de la población ha dificultado enormemente disponer una dotación suficiente y la mayoría de los suelos previstos por el planeamiento para albergar espacios libres no han sido obtenidos.



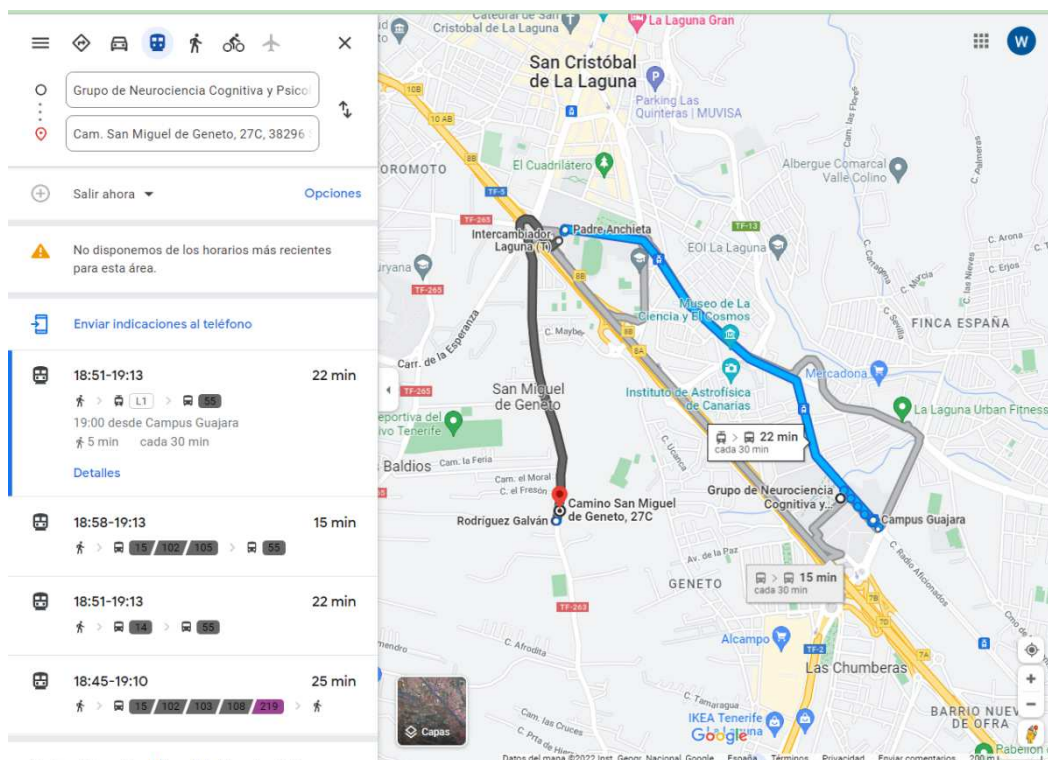
Suelos calificados por el planeamiento vigente como espacios libres, en verde. Resaltados con un contorno azul los no obtenidos. Fuente: elaboración propia

2.4 LA IDONEIDAD DE LA UBICACIÓN

El ámbito de Montaña del Drago se ubica en un enclave idóneo para los usos que se pretenden implantar. Por una parte por su cercanía a los campus universitarios. Por otra por su integración en un área de desarrollo urbano que se integrará a medio plazo en el área urbana de La Laguna.



En lo que se refiere a los Campus Universitarios, Montaña del Drago se encuentra a una distancia de 1,5 km del Campus central de la Universidad de la Laguna por el Camino de San Miguel de Geneto, con una conexión peatonal y por transporte público muy directa, corta (18 minutos a pie a paso moderado, 4 minutos en la línea 55 de Titsa) y perfectamente acondicionada.



Ruta y tiempos de acceso en transporte público desde Montaña del Drago al Campus de Guajara de la ULL (Fuente: Google Maps).

2.5 LA VOLUNTAD DE LOS PROPIETARIOS

Un factor que no debe obviarse es que nos encontramos ante una iniciativa de carácter privado. Por aplicación del artículo 6 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo de Canarias la ciudadanía tiene derecho a participar en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, y para ello las administraciones competentes permitirán la presentación de iniciativas particulares, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes; en particular, la iniciativa de las modificaciones menores del planeamiento urbanístico podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado (art. 165.2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo de Canarias). Los propietarios de suelo deciden modificar el planeamiento para enfocar la iniciativa hacia unas necesidades no cubiertas y de interés social evidente.

Este interés viene a crear las condiciones para solventar carencias detectadas en la prestación de servicios sociales. Por ello, la iniciativa debe ser considerada como un factor de oportunidad para mejorar la prestación de los servicios que la comunidad requiere cumpliendo con uno de los principios específicos de la Ley en relación con la ordenación urbanística: *“La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.”*

2.6 HABILITACIÓN LEGAL DE LA INICIATIVA

Esta voluntad de los propietarios de modificar el planeamiento que afecta el ámbito se encuentra avalada por lo dispuesto en el ya mencionado artículo 165 de la Ley 4/2017 de Suelo de Canarias que dispone en su apartado 2, lo siguiente:

2. *La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*

Desde este punto de vista, al tratarse de una modificación menor de un documento urbanístico este artículo habilita la presentación por los propietarios de la iniciativa de modificación.

3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación está constituido por el ámbito de suelo urbano no consolidado Montaña del Drago, tal como estaba delimitado en los planos del PGO 2000 y de su AB PGO 2004, al que se han incorporado ciertos ajustes:

- Por una parte, los ajustes derivados del reconocimiento de los límites reales de la propiedad y de la adecuación a la cartografía existente,
- Por otra parte de la resolución de las contradicciones existentes entre los convenios, los planos del PGO 2000 y de la ABPGO 2004 y el Plan Especial de Ordenación, ya descritas en el apartado de antecedentes.

Estos terrenos coinciden con los terrenos propiedad de los promotores, parcelas catastrales 1399969CS7419N, 1001923CS7419N y 1399970CS7419N, 1001915CS7419N0001WF y la 1001914CS7419N0001HF que han sido objeto de un expediente de rectificación de linderos, salvo los terrenos de dicha propiedad incluidos en el SG-RV16, que quedan excluidos de la modificación.

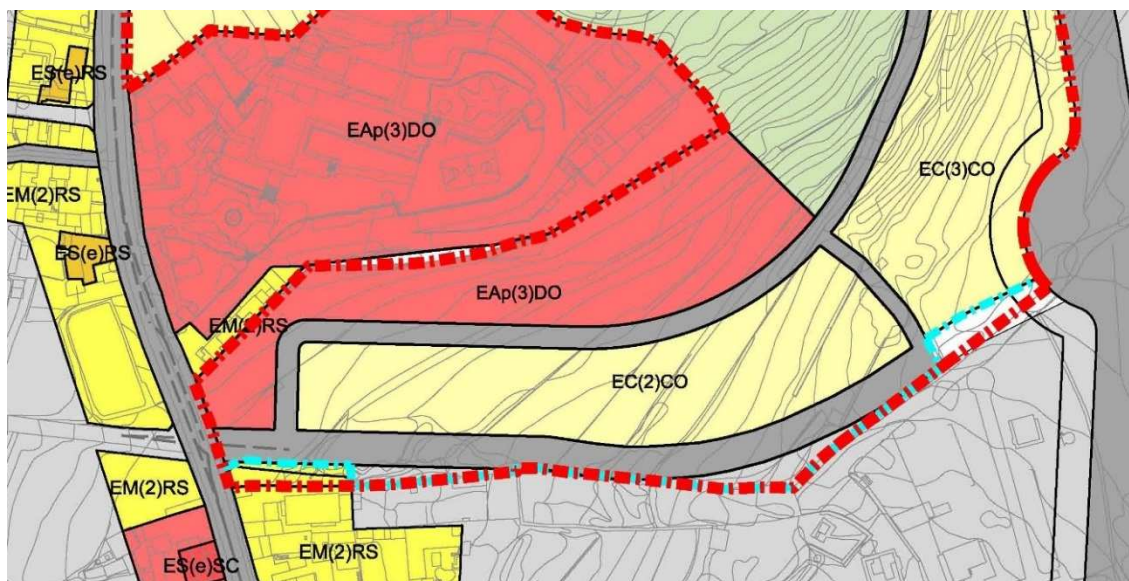
3.1 RECONOCIMIENTO DE LOS LÍMITES REALES DE LA PROPIEDAD Y ADECUACIÓN A LA CARTOGRAFÍA EXISTENTE

En el punto 12 de la Memoria Informativa que acompaña este borrador se realiza una síntesis del trabajo de ajuste de límites de las parcelas objeto de convenio, que tuvo como objetivo conciliar la superficie real de las parcelas con la de las fincas registrales y con la catastral. Este trabajo, afecta a las fincas catastrales con números 1001923CS7419N, 1399969CS7419N, 1399970CS7419N, 1001914CS7419N y 1001914CS7419N. Estas parcelas han sido objeto de una solicitud de rectificación de límites catastrales ante la Gerencia Territorial del Catastro de Santa Cruz de Tenerife que se encuentra en trámite. El resultado del trabajo realizado es que la dimensión del conjunto de las parcelas es de 97.763 m², si bien dicha superficie no está incluida en su totalidad en el ámbito de SUNC Montaña del Drago ni en el de la Modificación Menor.

3.2 INCORPORACIÓN DE TERRENOS EXCLUIDOS EN EL CO-7.

En el ámbito de la Modificación Menor se incluyen ciertos terrenos que no estaban incluidos en el ámbito del SUNC Montaña del Drago. Entre estos terrenos están dos pequeñas porciones de la propiedad objeto del convenio CO-7 que el citado convenio excluye, sin que parezca haber una razón evidente para su exclusión.

Una de ellas, de unos 782,78 m² queda integrada en el suelo urbanizable SUSNO GE-2; la otra, de unos 366,97 m² queda integrada en Suelo Urbano Consolidado, con normativa de EM(2)RS. Dado que la exclusión de estas superficies del ámbito de SUNC Montaña del Drago no aporta ninguna mejora a la ordenación, como luego veremos, y limita las posibilidades de solucionar los problemas de conexión viaria del ámbito, se propone modificar el PGO para incorporar dichas porciones al ámbito de SUNC Montaña del Drago.



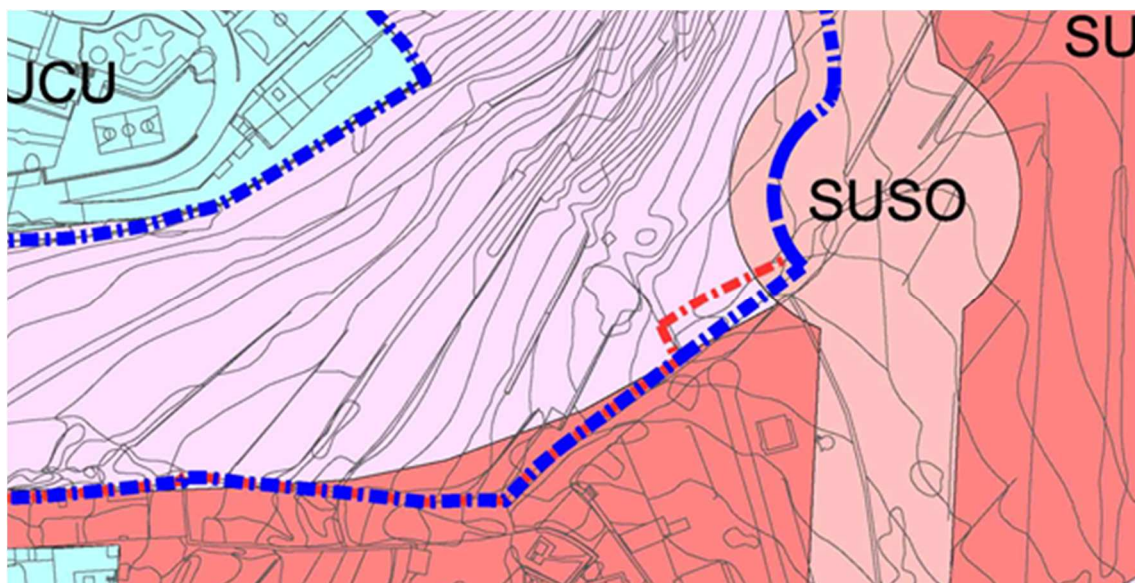
Superposición del límite sur de la propiedad (línea discontinua en rojo) y del límite sur del PEO Montaña del Drago (línea discontinua azul), sobre el Plano de ordenación pormenorizada de la AB PGO 2004, en el que pueden apreciarse las discordancias entre el ámbito de SUNC y el límite de propiedad.

3.3 RESOLUCIÓN DE CONTRADICCIONES DE LOS CONVENIOS CO-8 Y CO-9, CON LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGO Y EL ÁMBITO DEL PEO EN VIGOR

El convenio CO-8 incluye 31.908,81 m² de los 38.087 m² de los que consta la propiedad afectada por el convenio, de acuerdo a la documentación aportada por el propietario. Sobre la superficie restante afirma que dichos terrenos “quedarán afectados por el sistema general viario”. Sin embargo, en los planos que acompañan la ficha del convenio se excluye también una franja al sureste de la propiedad que coincide con un tramo de la vía local que une el SGRV-16 con el camino de San Francisco de Paula, con una superficie de unos 400,31 m². En este caso, la exclusión parece incoherente con el texto del convenio, dado que la vía transversal no es un sistema general viario, y los terrenos que ocupa forman parte de la propiedad. Ver la imagen adjunta.

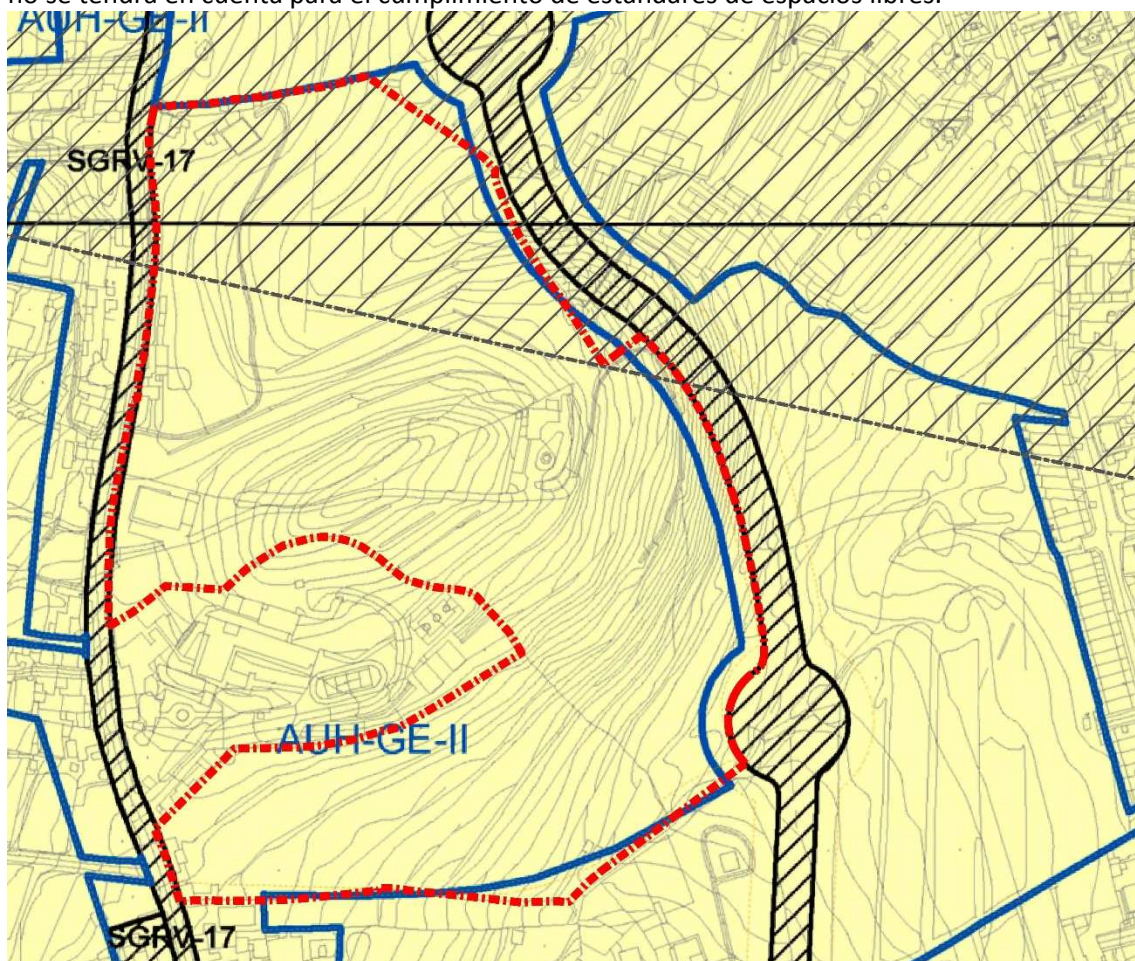
Esta incoherencia fue corregida en los planos de la Adaptación Básica del PGO del año 2004, en la que esta franja de terreno está incluida en el ámbito de SUNC Montaña del Drago, ver plano adjunto. Sin embargo, el Plan Especial de Ordenación excluye esta franja de su ámbito de ordenación. Se propone incorporar esta franja en el ámbito de la Modificación Menor, siguiendo el límite que propone la ordenación de la Adaptación Básica del PGO.

En otro orden de cosas, cabe considerar que los convenios firmados y las fichas de planeamiento remitido del PGO 2000 estipulaban que el ámbito Montaña del Drago llegaba, en el sector afectado por el CO-8 hasta el SGRV-16. También el CO-9 ocupaba parte del ámbito de protección de la vía. Sin embargo, en los planos 1:5.000 del PGO 2000 y de su AB PGO 2004 el ámbito queda recortado por la franja de protección del sistema, que queda clasificada junto con el sistema general como suelo urbanizable ordenado (SUSO), un sector sin aprovechamiento y que deberá ser objeto de expropiación. No obstante, dicha franja está incluida en el ámbito de ordenación del Plan Especial de Ordenación a todos los efectos, como parte del espacio no edificable de una de las manzanas de la ordenación.



Superposición del límite sur de la propiedad (línea discontinua en azul) y del límite sur del PEO Montaña del Drago (línea discontinua roja), sobre el Plano de Clasificación del suelo de la AB PGO 2004, en el que pueden apreciarse las discordancias entre el ámbito de SUNC y el límite de propiedad.

La modificación propone incluir dicha franja, con una superficie aproximada de 3.060 m² en el suelo objeto de la modificación y considerarla como de cesión obligatoria y gratuita, aunque no se tendrá en cuenta para el cumplimiento de estándares de espacios libres.



Plano de Usos Globales y elementos estructurantes de la AB PGO 2004 en el que puede observarse el límite del ámbito de SUNC Montaña del Drago, según los planos de ordenación estructural de la AB PGO 2004 y según la propuesta (en línea discontinua roja); en rayado, la zona que, de acuerdo al PGO 2004, estaba afectada por la huella sonora.

4 EL ÁMBITO RESULTANTE

La superficie total del ámbito, que recoge la totalidad de las propiedades afectadas por los convenios CO-7, CO-9 y CO-10, y la parte de la propiedad objeto del CO-8 que no está directamente afectada por el SGRV-16 es de 94.561,72 m² de acuerdo a una medición realizada sobre cartografía oficial 1:1.000 del Gobierno de Canarias (cartografía integrada elaborada por Grafcan a dicha escala en sus hojas 225_TF0951C y 225_TF1311A). Ver plano adjunto en la página siguiente.



Límite del ámbito adoptado sobre foto aérea de alta resolución.

5 OBJETO Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

5.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del encargo es elaborar una modificación de planeamiento que permita transformar el uso del ámbito desde el residencial colectivo en edificación abierta a residencias de carácter dotacional destinadas a grupos de población que requieren de este tipo de oferta: mayores y universitarios.

Dicha modificación se realiza manteniendo la superficie de espacio libre y dándole una configuración que optimice su carácter de espacio libre para el uso recreativo y deportivo.

Por otra parte, se aumenta la superficie dedicada al equipamiento comunitario destinada tanto a los habitantes del ámbito como al resto del barrio y de la ciudad.

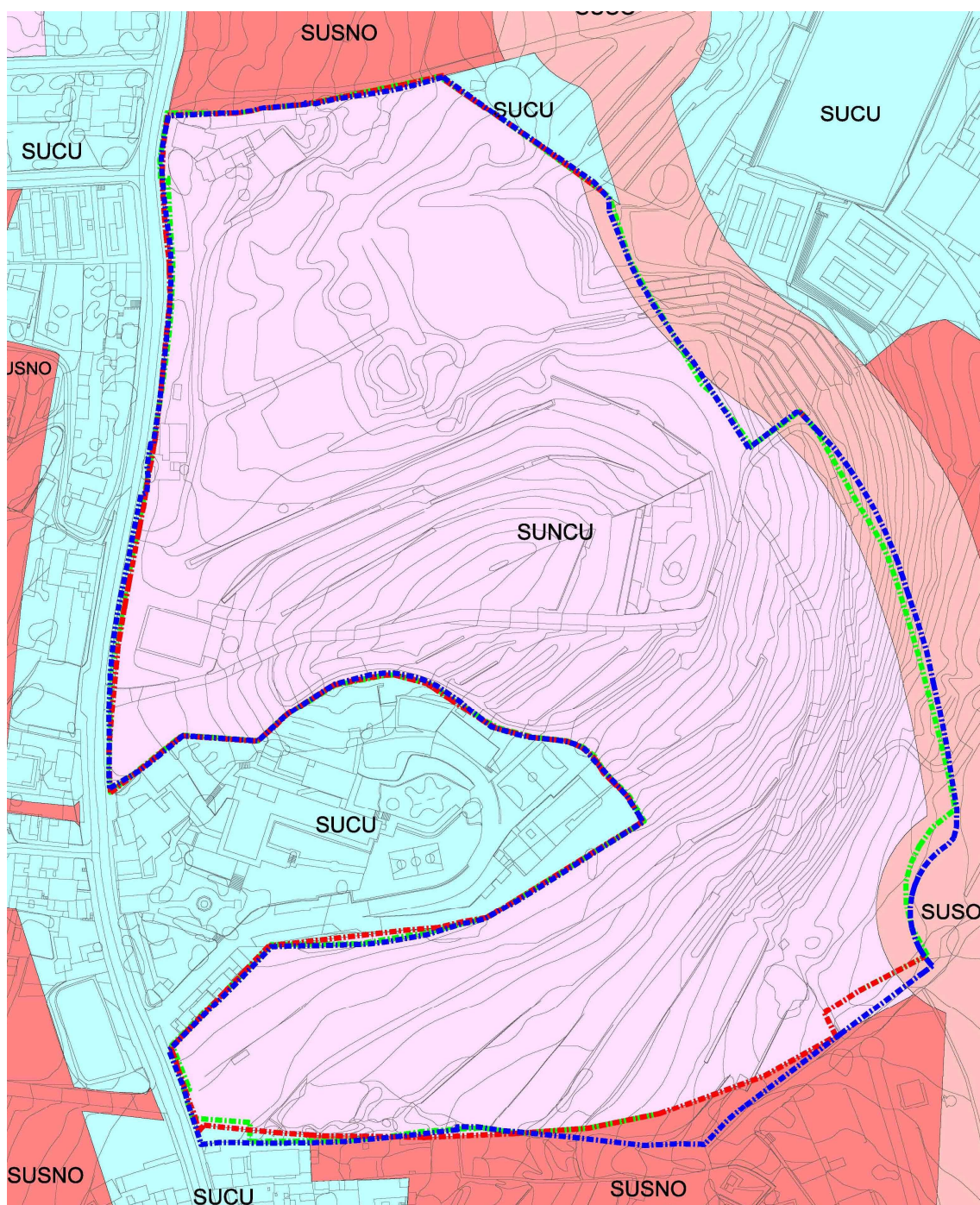
Desde el punto de vista de la accesibilidad se simplifica la estructura viaria interior con el objeto de evitar o disminuir los conflictos de movilidad que podría plantear la urbanización del lugar.

La propuesta conlleva una serie de modificaciones en la ordenación estructural y pormenorizada que pasamos a describir.

5.1.1 *Modificaciones de la ordenación estructural*

Las determinaciones de ordenación estructural del planeamiento vigente que se modifican son las siguientes (ver exposición más detallada en el apartado 9.2):

- Se modifica la clasificación de suelo, de Urbano No Consolidado a Urbanizable Sectorizado Ordenado en la mayor parte del ámbito.
- Se elimina la remisión de la ordenación pormenorizada a un plan especial; la modificación del Plan dotará de ordenación pormenorizada al sector.
- Se producen ligeros cambios en las categorías de suelo y en las dimensiones de cada categoría, que afectan zonas situadas en los bordes del ámbito, tal y como se ha descrito en el apartado 1.4 ÁMBITO. Esta reconsideración del ámbito supone incluir en el mismo:
 - 366,97 m² que en la actualidad están clasificados como suelo urbano consolidado edificable de acuerdo a la normativa de edificación mixta (EM(2)RS), con una edificabilidad de 366,97 m² de techo.
 - 782,78 m² de suelo urbanizable incluido en el sector de suelo urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) Geneto 2; dicho sector tiene una edificabilidad media de 0,8 m²/m².
 - Una superficie de 3.564 m² de la franja de protección del SGRV-16 que los convenios originales y el Plan Especial de Ordenación vigente incluyen en su ámbito y que en los planos de ordenación 1:5.000 del PGO 2000 y de la ABPGO 2004, figuraban como Suelo Urbanizable Ordenado (SUSO).
- Se elimina la calificación de sistema general del espacio libre que preveía el planeamiento vigente como SGPU-9, el espacio libre pasa a ser sistema local de Parque Deportivo.



Plano comparativo de los distintos límites que el planeamiento adjudica al ámbito Montaña del Drago. Sobre la base del plano de Clasificación y Categorización de Suelo de la Adaptación Básica del PGO de 2004, se han superpuesto el límite del ámbito según los convenios (línea discontinua en rojo), el límite del Plan Especial de Ordenación Vigente (línea discontinua en verde), y el límite de la propuesta de Modificación (línea discontinua en azul).

5.1.2 Modificaciones de la ordenación pormenorizada

En cuanto a la ordenación pormenorizada, la alteración es completa, y afecta a los usos pormenorizados y compatibles; a la distribución de las parcelas y usos en el ámbito, a las tipologías edificatorias y a la estructura de accesibilidad (ver exposición más detallada en el apartado 9.3).

En materia de usos, se plantea sustituir, en la medida que se refleja en las diferentes alternativas, el uso residencial que recoge el planeamiento vigente por los de equipamiento docente y socio-

sanitario en dos vertientes: residencia universitaria y residencia geriátrica. Se trata de un cambio que trata de dar respuesta a las grandes necesidades que con respecto a ambos tipos de equipamiento presenta el municipio y la isla. Desde este punto de vista el cambio se presenta como favorable al interés público, dado que viene a solventar unas necesidades mucho más acuciantes que las de vivienda colectiva en régimen libre que plantea el planeamiento vigente.

La propuesta, que ofrece servicios de gran demanda a nivel municipal, como se ha justificado en los apartados anteriores, incrementa de manera decisiva el suelo de equipamiento, tanto con respecto al Plan General de Ordenación (8.429 metros cuadrados) cómo al Plan Especial (0 m²).

Este cambio de uso, obliga a una completa reconsideración de la ordenación del ámbito o sector. Evidentemente las tipologías a utilizar son completamente diferentes a la edificación colectiva en pequeñas manzanas que utilizaba en el planeamiento vigente. Si el plan vigente prevé 19 manzanas de vivienda colectiva, subdivisibles a su vez en un número indeterminado de parcelas, la nueva ordenación a los suelos ordenados como equipamientos se les asignarán tipologías abiertas en manzanas de gran dimensión.

5.2 CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

En cuanto al carácter, se trata de una modificación menor del planeamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante LSENC), por cuanto se propone una modificación del plan que no está incurso en ninguna de las causas de modificación sustancial enumeradas en el artículo 163 de la citada ley.

En lo que se refiere al contenido del artículo 163 (causas de la modificación sustancial), en su punto 1 define lo que se entiende como modificación sustancial de los instrumentos de planeamientos, ofreciendo tres posibles situaciones:

- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

En lo que se refiere al punto a), como ya se ha expuesto, la modificación evaluada prevé de forma exclusiva ordenar el ámbito de Montaña del Drago, modificando las determinaciones vinculadas a los usos del PGO y PEO sobre este espacio, pero no desarrollar un nuevo modelo de ordenación para el municipio. Por lo tanto, no se cumple con el requisito citado.

Con respecto al requisito b), justificar que la propuesta de la modificación menor no supone un aumento del 25% de la población del municipio resulta sencillo. En primer lugar porque las plazas en residencias universitarias no suponen un aumento de la capacidad residencial permanente, dado que acogen a personas de forma temporal mientras realizan sus estudios, sin que varíen su residencia, que se encuentra ubicada en su domicilio familiar.

Por otra parte, el número de plazas totales previstas, entre 1.500 y 2.000 apenas supone un 1,25% como máximo de la población del municipio en 2020 (158.911 habitantes) y en los dos últimos años no se ha producido la aprobación de nuevas modificaciones o revisiones de la

ordenación por lo que esta modificación no supondría un aumento mayor del 25% de la población.

En lo que respecta a la superficie ordenada, es la misma prevista por el PEO con unos ajustes en el límite basados en un reconocimiento de las propiedades afectadas descritas en los convenios. La resolución de estas discrepancias es explicada en apartado 3 Ámbito de esta memoria. Por lo tanto, no es de aplicación el supuesto b).

Por último, al no haber reclasificaciones de suelo rústico no es de aplicación el supuesto c).

Por tanto, en cuanto al carácter, se trata de una **modificación menor del planeamiento**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante LSENC), por cuanto se propone una modificación del plan que no está incurso en ninguna de las causas de modificación sustancial enumeradas en el artículo 163 de la citada ley.

5.2.1 Otras cuestiones relativas al carácter de la modificación

La modificación afecta a espacios libres, por lo que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 166.1 de la Ley 4/2017, debe mantener *“la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.”* Como veremos más adelante (apartados 9.3.2 y 9.4 de esta memoria), la modificación plantea un aumento en la superficie de este tipo de espacios con respecto al PEO vigente, y mejora sus condiciones en lo que se refiere a sus posibilidades de uso público y conexión con el entorno próximo y con el municipio, aumentando las posibilidades de uso de los potenciales usuarios.

Se produce incremento de edificabilidad lucrativa, sin embargo la superficie de espacio libre es tan elevada que permite como luego veremos (punto 9.4 de la presente Memoria), no solo solventar las necesidades establecidas por la legislación urbanística, sino establecer un espacio al servicio de un entorno mucho más amplio, en su carácter de sistema local.

Se modifica el uso del suelo, de residencial a equipamiento en mayor o menor medida según lo previsto en las diferentes alternativas; la ley no prevé estándares de espacio libre y dotaciones para los suelos destinados a estos usos, sin embargo, se toman los propios del uso residencial, fijados en el artículo 138 LSC, que, como luego veremos (9.4 de la Memoria de Ordenación), se ven ampliamente superados.

Por su carácter de modificación menor debe ser objeto de evaluación estratégica simplificada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 165.3 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y con el contenido establecido en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

6 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y ADMINISTRACIONES SECTORIALES

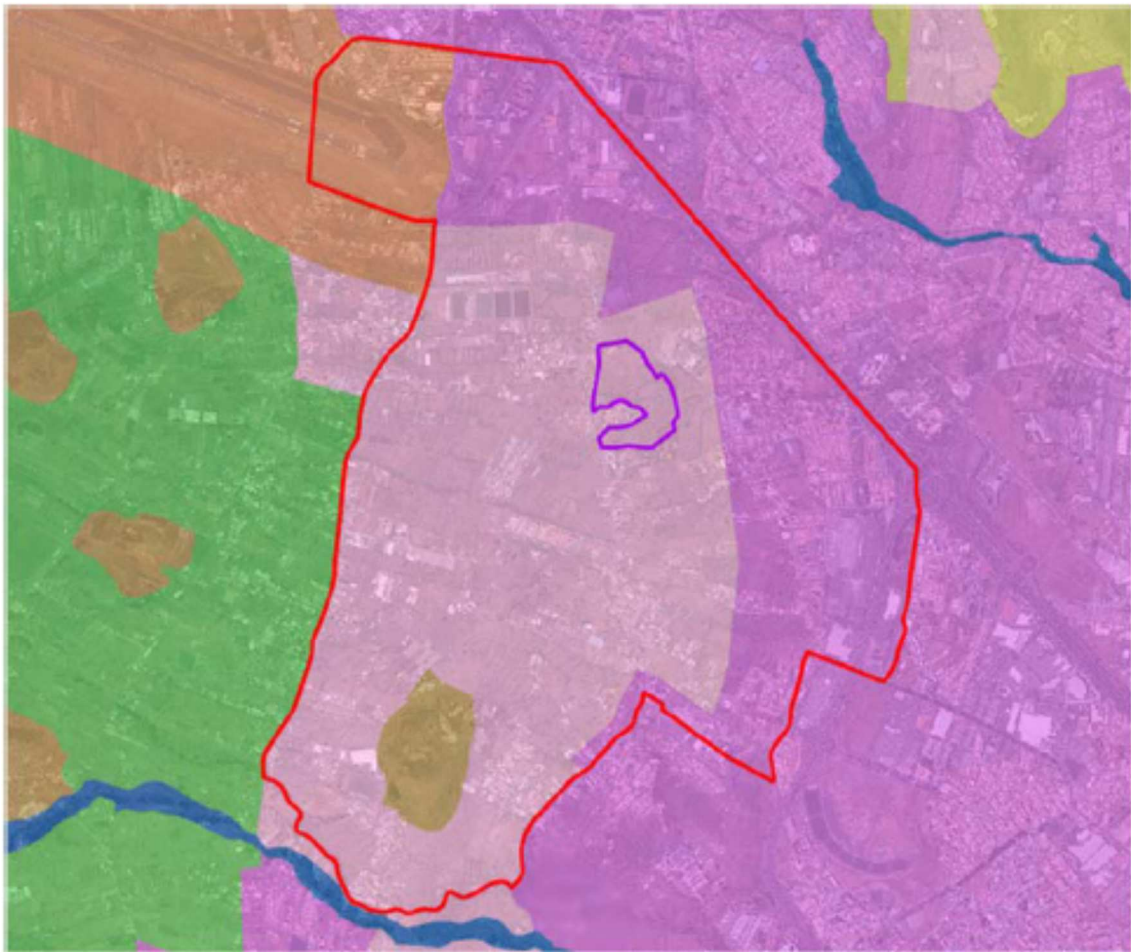
En el apartado 6 de la Memoria Informativa se ha realizado una completa descripción de marco urbanístico en el que se desarrolla esta modificación y de su evolución; a dicho apartado se remite el contenido de este epígrafe en lo referente a planeamiento urbanístico. En las páginas siguientes se realiza un análisis de la ordenación establecida por el planeamiento territorial que pueda afectar a la hora de establecer las alternativas de ordenación sobre el ámbito, y el análisis de las afecciones que la legislación sectorial (aeropuertos, carreteras, aguas, patrimonio y ruido) despliega sobre el ámbito:

6.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

Como hemos visto en el punto 7 de la Memoria Informativa, la zona está incluida en los ámbitos de dos planes territoriales, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEORVAMT).

Las directrices del PIOT han sido aplicadas por el PGO 2000 y su Adaptación Básica de 2004, que han intentado articular y dotar de coherencia al desarrollo urbano de La Laguna hacia el suroeste en el marco diseñado por el PIOT para el área metropolitana.

Tras la entrada en vigor de la nueva LSENPC, cuya disposición derogatoria única, en su apartado segundo, dispone: “Asimismo, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular.



Plano Áreas de Regulación Homogénea del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT). Fuente: PIOT. Elaboración propia

En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley”; y la regulación contenida en los artículos 94 y siguientes del citado cuerpo legal, los planes insulares de ordenación tendrán una función de ordenación de los recursos naturales, de zonificación de usos globales del territorio y de determinación y ordenación de infraestructuras de interés insular. Así pues, se elimina el contenido urbanístico, y también el facultativo de ordenación socioeconómica, habida cuenta de la confusión y el solapamiento que

se vienen produciendo con el planeamiento general y con la planificación sectorial, tal y expone en el preámbulo de la LSENPC.

Por esta razón, mediante Anuncio de 15 de mayo de 2018 –publicado en el BOC nº 102, de fecha 28/05/2018, relativo a la modificación del Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre el contenido vigente del PIOT tras la derogación producida por la entrada en vigor de la LSENPC– el Pleno del Cabildo Insular, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, adoptó acuerdo relativo a la vigencia del PIOT, en aplicación de la Disposición Derogatoria Única de la LSENPC.

Del citado acuerdo interpretativo del PIOT, sobre la vigencia de sus determinaciones tras la entrada en vigor de la LSENPC, se extraen, entre otras, las siguientes consideraciones respecto a si las ARH del PIOT son compatibles con la nueva LSENPC: se declaran vigentes las delimitaciones y normativas referidas a las Áreas de Regulación Homogénea Ambientales y las Áreas de Regulación Homogénea de Interés Estratégico, así como la delimitación de las Áreas de Regulación Homogéneas Económicas. Asimismo, se entendieron derogadas las delimitaciones y normativa de las Áreas de Regulación Homogénea Territoriales, Urbanas y de Expansión Urbana, y la normativa de las Áreas de Regulación Homogéneas Económicas.

El ámbito objeto de esta modificación está adscrito a un ARH de Expansión Urbana en la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Por consiguiente, al entenderse derogada la normativa de las Áreas de Regulación Homogénea Urbana, no resultan de aplicación las determinaciones del PIOT.

El PTEOSVAMT se redacta en desarrollo del PIOT y concreta la red viaria esbozada por dicho plan con un nivel de precisión muy superior, que coincide en grandes líneas con lo dispuesto por el PGO de La Laguna. Por tanto, las disposiciones de los planes territoriales han sido asumidas por los distintos documentos de ordenación municipal de La Laguna y forman hoy parte de su ordenación urbanística; por otra parte, y aunque el ámbito de la MM se encuentre incluida en el ámbito del Plan Territorial, el ámbito no se ve afectado por este último instrumento.

6.2 AFECCIONES EN MATERIA DE CARRETERAS

En materia de carreteras, el ámbito es colindante con una carretera de carácter insular, la TF-263. Por ello, las disposiciones de planeamiento que puedan afectar a la vía, a la distancia a la que pueden situarse las edificaciones, y a la forma en que pueden realizarse los accesos desde la vía, están sometidos a informe del servicio de carreteras del Cabildo Insular de Tenerife, organismo encargado de su gestión.

6.3 AFECCIONES AEROPORTUARIAS

El ámbito de la modificación se encuentra incluido en el área de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Los Rodeos, de lo que se deriva la necesidad de un informe sobre el respeto a las servidumbres establecidas.

6.4 AFECCIONES EN MATERIA DE CAUCES

El ámbito Montaña del Drago colinda con el cauce del barranquillo del Manco (ver imagen adjunta). Se trata de un cauce de escasa entidad, situado en el extremo sureste del ámbito. El borde del barranquillo es el límite del ámbito, por lo que este elemento no representa ninguna servidumbre para la ordenación, sin perjuicio de que su existencia deba ser tenida en cuenta al concebirla y de que se deba solicitar informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

6.5 BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

En el ámbito se ha detectado la existencia de la protección de una edificación que se encuentra incluida en el Catálogo del PGO, con el número 158, y sometida a un régimen de protección estructural. Se adjunta la ficha de la edificación, cuya primera crujía ha desaparecido y fue ocupada por el ensanche de la carretera TF-263. No obstante se conserva el patio y la vegetación que lo caracteriza y algunas de las edificaciones auxiliares.

El PEO vigente afecta la edificación protegida con la implantación de viario que afecta parte de la edificación protegida. Las distintas alternativas elaboradas a dicha ordenación vigente respetan los restos que perviven de la edificación y posibilitan su recuperación e integración en la nueva ordenación.

7 MARCO NORMATIVO

En este apartado se enumera la legislación que se ha tenido en cuenta para la redacción de la Modificación Menor.

7.1 LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
 - Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

7.2 LEGISLACIÓN SECTORIAL AUTONÓMICA

- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC).
- Ley 9/91, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (LCC) y el Decreto 131/95, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.
- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas y el Decreto 86/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de Canarias.
- Ley 1/2010 de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres.
- Decreto 15/2016 de 11 de marzo, del presidente, por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura.
- Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

7.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC).

8 OBJETIVOS

Los objetivos de la Modificación Menor son claros, y han sido ya expuestos al tratar del objeto de la modificación:

- Aumentar la oferta de residencia para grupos particulares de población que requieren de soluciones residenciales (mayores, estudiantes, bajos ingresos) específicas.
- Aliviar los requerimientos de residencia a precios asequibles mediante un aumento de la oferta residencial destinado a los grupos mencionados.
- Mantener la superficie de espacio libre y darle una configuración que optimice su carácter de espacio libre para el uso recreativo y deportivo del núcleo de Geneto.
- Maximizar la superficie dedicada al equipamiento comunitario destinada tanto a los habitantes del ámbito como al resto del barrio y de la ciudad.
- Minimizar la superficie ocupada por edificaciones y viarios, y con ello el consumo de recursos naturales y, particularmente de suelo.
- Mejorar la gestión de los residuos, el agua y la energía y reducir de este modo el consumo de recursos naturales con respecto al modelo del planeamiento vigente.

Estos objetivos se enmarcan en el principio constitucional de desarrollo sostenible mejorando la integración de las actuaciones en el medio físico y disminuyendo el impacto que produce la implantación, impacto que es, como se deduce de la Evaluación de Impacto realizada, menor que el que causaría la implantación de la propuesta del planeamiento vigente. Esto es así por varias razones:

- Mejora la cohesión social, y, en general, el nivel de vida de la ciudadanía proporcionando una oferta de alojamiento para grupos particulares de población (mayores, estudiantes, bajos ingresos) que requieren de soluciones residenciales específicas, lo que influye en el tamaño de la oferta de vivienda y, por consiguiente, en los precios de dicha oferta (apartado 5.2.a y d de la Ley 4/2017).
- Ocupa menor cantidad de espacio por el viario, mucho menor que la que requiere la urbanización de bloques de viviendas, y por la edificación, que se concentra en edificios de mayor altura y menor ocupación. (apartado 3 del artículo 3 y 2b y 2e del artículo 5 de la Ley 4/2017).
- La disposición del espacio libre ocupa los espacios de relieve más llano y presenta una continuidad muy superior a la que presenta el espacio libre en el planeamiento vigente, donde el parque se compone de los retazos que dejan en su entorno las parcelas edificables (apartado 2b y 2e del artículo 5 de la Ley 4/2017).
- La naturaleza de los usos de residencia comunitaria propuestos facilita la gestión de residuos, el consumo de agua y de energía, el aprovechamiento del agua de lluvia y la producción de energía a partir de fuentes renovables; con ello se reduce el consumo de recursos naturales (apartado 2 del artículo 3 y apartado 3 del artículo 4 de la Ley 4/2017), se aumenta la eficiencia del uso de los recursos naturales y se fomentan tecnologías que contribuyen (...) a mitigar el impacto de la huella de carbono (apartado 2 del artículo 3 de la Ley 4/2017).

En lo que se refiere a los principios del planeamiento urbanístico (art 5.2 de la LSC), la propuesta se atiende a los siguientes:

- Inserta en el tejido urbano un conjunto de equipamientos, dotaciones y espacios libres que satisfacen necesidades de la población a distintos niveles.
- Mejora las condiciones de acceso a la vivienda, al crear una oferta destinada a grupos concretos de la población que disminuirá la presión de la demanda sobre el conjunto de la oferta residencial, especialmente en el casco de la Laguna (Apartado d).
- Combina usos de manera funcional para crear un entorno seguro, saludable, energéticamente eficiente y universalmente accesible (Apartado b).
- Localiza usos de interés público y equipamientos en el tejido urbano en un lugar fácilmente accesible y muy bien localizado frente a las zonas servidas (Apartados b y e).

En lo que se refiere al concepto de ecobarrio, la propuesta se atiende a los principios enunciados en el capítulo 12 de la Memoria Informativa como claves para identificar una iniciativa de esta naturaleza:

- Aumenta la densidad de población, facilitando la accesibilidad a los servicios públicos y la implantación de un sistema de transporte público eficiente.
- Integra el espacio libre público con el espacio libre privado que rodea las residencias, concibiendo la actuación como un gran espacio libre en el que se inserta la edificación (residencial desde el punto de vista del uso, bien que desde el punto de vista urbanístico sea dotacional).
- El modelo de transporte está basado en el transporte público, tanto por las características de los usuarios como por la magnitud de la intervención. Que permite crear un nodo de transporte de cierta relevancia.
- Las propuestas reducen la ocupación de suelo, como recurso clave que sustenta los componentes bióticos del sistema natural, y permiten la expansión del espacio de parque. Por otra parte, el diseño unitario del conjunto permite prever la introducción de mecanismos de captación de agua, producción de energía a través de fuentes renovables, ahorro de agua y energía, y reducción y reutilización de residuos.

Con respecto al plan especial que se modifica, la propuesta introduce cambios, que se analizan más en detalle en el capítulo 11 en materia de ocupación de suelo, Gestión de residuos y del ciclo del agua y de generación y consumo de energía, equidad inter e intrageneracional, espacios libres, dotaciones y equipamientos, satisfacción de necesidades de residencia, generación de tráfico y generación de empleo y actividad económica.

9 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NUEVO PLANEAMIENTO, CON DIFERENCIACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

Este apartado satisface, junto con el apartado 4, el contenido del borrador del documento en lo referente al apartado *Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables* de acuerdo a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 16 del *DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*.

9.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La ordenación propuesta viene derivada directamente de los objetivos que se pretenden alcanzar con la modificación de planeamiento:

Memoria Justificativa y Descriptiva

- Aumentar la oferta de residencia para grupos particulares de población que requieren de soluciones residenciales (mayores, estudiantes) específicas.
- Aliviar los requerimientos de residencia a precios asequibles mediante un aumento de la oferta residencial destinado a los grupos mencionados.
- Mantener la superficie de espacio libre y darle una configuración que optimice su carácter de espacio libre para el uso recreativo y deportivo del núcleo de Geneto.
- Maximizar la superficie dedicada al equipamiento comunitario destinada tanto a los habitantes del ámbito como al resto del barrio y de la ciudad.
- Minimizar la superficie ocupada por edificaciones y viarios, y con ello el consumo de recursos naturales y, particularmente de suelo.
- Mejorar la gestión de los residuos, el agua y la energía y reducir de este modo el consumo de recursos naturales con respecto al modelo del planeamiento vigente.

Los criterios seguidos para facilitar la consecución de los objetivos propuestos son los siguientes:

- Dar a toda la zona un tratamiento uniforme de ciudad verde compatible con el concepto de ecobarrio, tal como ha sido expuesto en el apartado 12 de la Memoria Informativa, que ha sido uno de los principios rectores de los promotores desde el inicio del proyecto.
- Reducir los espacios destinados a viario e incluirlos a través de su tratamiento superficial y arbolado en la propuesta.
- Concentrar la edificación con el objetivo de reducir la ocupación y optimizar el uso del suelo.

Siguiendo los criterios mencionados, la propuesta se conforma como un gran espacio de uso público que se desarrolla entre los dos viarios que limitan el ámbito por el Este y el oeste, configurado por cuatro grandes parcelas:

- Un gran espacio libre con la categoría de Parque deportivo que une las dos vías, configurando el entorno en el que se desarrollarán el resto de los usos.
- Dos grandes parcelas con uso de equipamiento privado.
- Una parcela de cesión con destino a complejo sociocultural, asistencial y deportivo.

El parque deportivo local, con sus 3,6 has, será el mayor espacio libre de la zona y constituye un elemento fundamental de la imagen y el carácter del lugar, configurando un espacio verde y arbolado acorde con el principio de ecobarrio. Su disposición permite múltiples recorridos circulares a partir de las conexiones peatonales que se establecen a su través entre el camino de San Miguel de Geneto y el SGRV-16.

Las parcelas de equipamiento, situadas al norte y al sur del acceso existente a la montaña, ocupan las vertientes menos accidentadas de la montaña.

La parcela dotacional se localiza en el corazón del parque deportivo, en una zona llana situada sobre el SGRV-16, con muy buena accesibilidad y excelentes vistas, donde se localizaría un complejo multifuncional que combinaría usos deportivos (piscina, gimnasio), socioculturales (local social) y asistenciales (centro de día, dispensario médico).

En el cuadro que se adjunta a continuación se exponen las superficies de las parcelas y los usos e intensidades a ellas ligados, y en los párrafos siguientes se describe la ordenación propuesta y la manera en que dicha ordenación modifica la ordenación vigente.

La reclasificación del suelo como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado conlleva la supresión de la remisión de la ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Ordenación; la Modificación Menor dotará de ordenación pormenorizada al ámbito de forma directa.

9.2.2 *La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado.*

La reclasificación de suelo produce un cambio en la delimitación de suelo urbano, que disminuye en su categoría de SUNC en la medida en que pierde el ámbito de Montaña del Drago, que pasa a ser Suelo Urbanizable.

Por otro lado, se producen ligeros cambios en las dimensiones que afectan a sus bordes, tal y como se ha descrito en el apartado 4 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. Esta reconsideración del ámbito supone incluir en el mismo:

- 366,97 m² que en la actualidad están clasificados como suelo urbano consolidado edificable de acuerdo a la normativa de edificación mixta (EM(2)RS), con una edificabilidad de 366,97 m² de techo.
- 782,78 m² de suelo urbanizable incluido en el sector de suelo urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) Geneto 2; dicho sector tiene una edificabilidad media de 0,8 m²/m².
- Una superficie de 3.564 m² de la franja de protección del SGRV-16 que los convenios originales y el Plan Especial de Ordenación vigente incluyen en el Suelo Urbano No Consolidado ordenado por el PEO Montaña del Drago y que en los planos de ordenación 1:5.000 del PGO 2000 y de la ABPGO 2004, figuraban como Suelo Urbanizable Ordenado (SUSO) que cubre el SGRV-16.

Se incorporan por tanto al ámbito, de acuerdo a la delimitación que figura en la ABPGO 2004, 4.417 m², Sin embargo, hay que tener en cuenta que de esta superficie, 3.564 m² formaban parte de los suelos objeto de los convenios y del ámbito ordenado por el Plan Especial Montaña del Drago. En el plano adjunto en la página siguiente y en los planos adjuntos a la Memoria Informativa pueden observarse las discrepancias señaladas entre los distintos planes que han ordenado el área y la solución que se propone.

9.2.3 *La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico,*

En este apartado, si bien en los planos de ordenación estructural no se considera que el espacio libre sea un sistema general, si que considera como tal en las fichas de planeamiento remitido, por se incluye en este apartado por cuanto podría considerarse que se elimina la calificación de sistema general del espacio libre que preveía el planeamiento vigente como SGPU-9; el espacio libre pasa a ser sistema local de Parque Deportivo.

9.2.4 *Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo*

En este caso se modifica el uso característico del ámbito, de residencial a equipamiento. Por otra parte, se modifican los apartados 2, 5 y 8 del artículo 182 de la normativa incluidas en la sección 18ª de la Normativa Urbanística del plan para posibilitar un aumento de edificabilidad a 1,6 m²/m² que permita alcanzar la media de edificabilidad y aprovechamiento del conjunto de sectores del municipio.

9.2.5 La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.

Se trata de un sector que se clasifica a partir de una modificación del planeamiento vigente, en el que el suelo afectado estaba clasificado como un ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada; tras haber analizado las condiciones de servicio existentes en el ámbito, se clasifica como urbanizable conforme a las determinaciones que establece la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Por consiguiente, la clasificación no genera crecimiento poblacional nuevo y debe ser considerada como un sector derivado de un proceso de planeamiento vigente a los efectos de la aplicación de este concreto apartado de la Ley.

9.2.6 Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.

En este caso se modifica el uso característico del ámbito, de residencial a equipamiento.

9.2.7 El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.

La reconsideración de la ordenación de la zona conlleva la necesidad de homogeneizar su aprovechamiento con respecto al del resto de los sectores de suelo urbanizable del plan, para dar cumplimiento al artículo 137 B c) de la LSC que en su apartado c)) dispone que el plan deberá determinar:

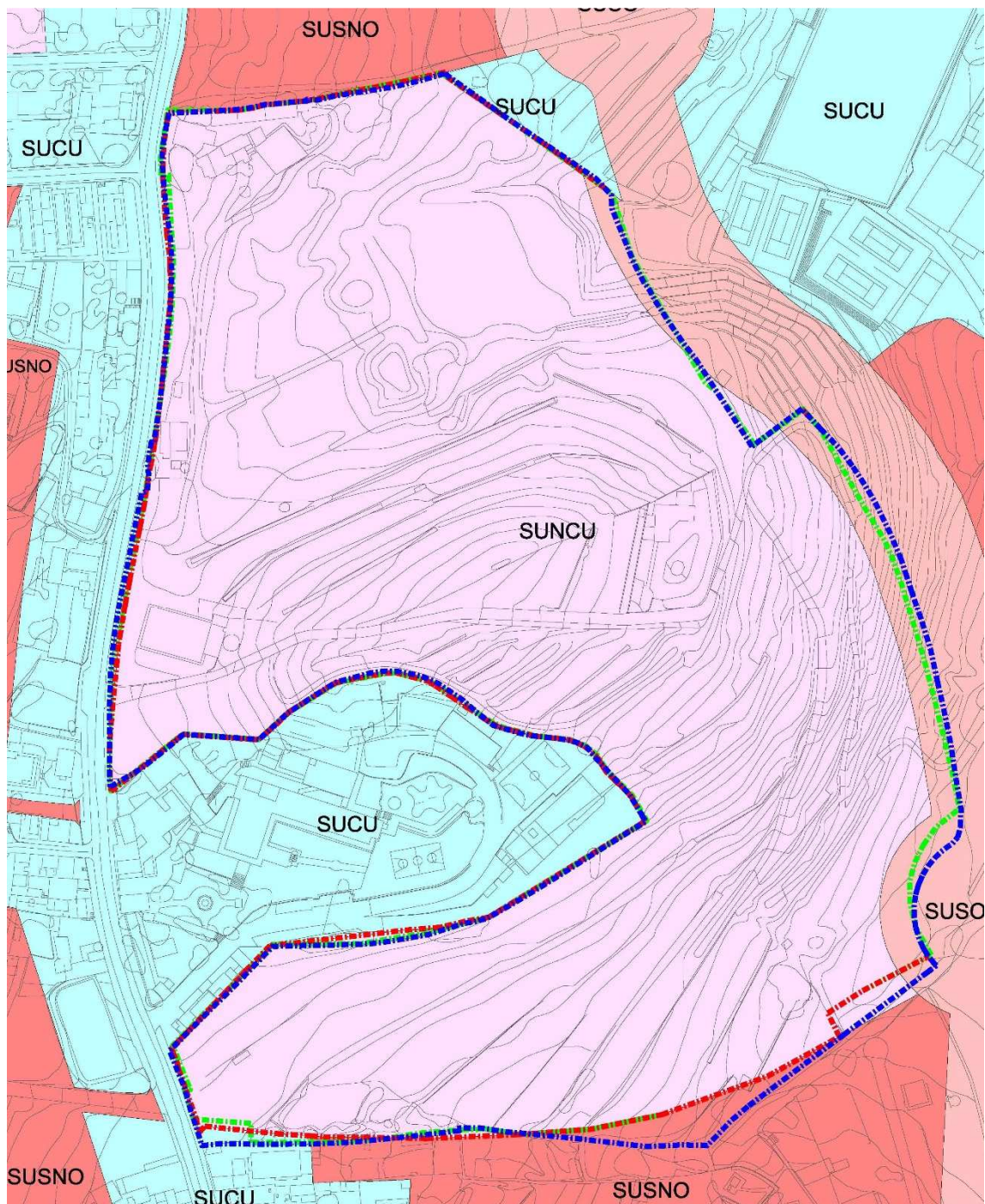
(...)el aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.

Los aprovechamientos urbanísticos del suelo urbanizable del plan vienen definidos en la tabla siguiente, extraída de la página 28 de la Memoria de Gestión del plan.

Denominación	Sup. Suelo	Sup. Edif.	Uso Principal	c(S)	c(c S.G)	c(U)	Aprovech.	Am1	SG Incluidos	Sup. SG	Am2
BAJAMAR 1	39.112	17.600	V Unifamiliar	1,27	1,00	1,40	31.293	0,80			0,80
BAJAMAR 3	58.679	26.424	V Unifamiliar	1,27	1,00	1,40	46.982	0,80			0,80
TEJINA 1	100.941	80.573	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	72.516	0,72	SGPU-5, SGSC-7	22.280	0,72
TEJINA 2	39.688	31.750	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	31.750	0,80			0,80
TEJINA 3	84.249	67.399	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	67.399	0,80			0,80
TEJINA 4	61.224	48.979	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	48.979	0,80			0,80
TEJINA 5	40.450	32.360	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	32.360	0,80	SGRV-27	99	0,80
V GUERRA 1	83.844	67.075	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	67.075	0,80			0,80
V GUERRA 2	32.465	26.972	V Colectiva	4,00	4,00	4,00	26.972	0,80			0,80
GUAMASA 4	447.007	40.952	V Unifamiliar	4,63	4,00	4,40	93.452	0,80			0,80
GUAMASA 3	493.605	454.884	Industrial	4,63	4,00	0,64	454.004	0,80			0,80
LA VEGA 4	37.814	30.249	Ind.-V Unifam-	4,63	4,00	0,64	30.077	0,80			0,80
LA VEGA 2	51.374	17.981	V Unifamiliar	1,63	1,00	1,40	41.033	0,80			0,80
LA VEGA 3	94.295	33.003	V Unifamiliar	1,63	1,00	1,40	75.313	0,80			0,80
LA VEGA 4	114.180	39.963	V Unifamiliar	1,63	1,00	1,40	91.196	0,80			0,80
GENETO 1	406.839	86.474	V Colectiva	4,00	0,90	4,00	76.924	0,72	SGPU 2/SGRV 3	24.697	0,72
GENETO 2	466.217	124.974	V Colectiva	4,00	0,90	4,00	142.477	0,72	SGRV 20	869	0,72
GENETO 3	274.220	219.376	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	197.438	0,72	SGRV 20	19.486	0,72
GENETO 4	98.358	78.686	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	70.817	0,72	SGRV 19	9.627	0,72
GENETO 5	66.216	52.973	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	47.676	0,72	SGRV 19, SGPP 5	6.879	0,72
GENETO 6	63.204	50.563	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	45.507	0,72	SGRV 19,	2.331	0,72
GENETO 7	206.399	165.119	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	165.119	0,80			0,80
GENETO 8	346.740	277.392	Industrial	4,00	4,00	4,00	277.392	0,80	SGSA 2/SGSC 19/SGRV 20	63.524	0,80
GENETO 10	67.535	47.275	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	47.275	0,70	SGRV 20	5.693	0,70
GENETO 11	126.301	101.041	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	90.937	0,72	SGPU 10	15.000	0,72
LA CUESTA 1	51.338	41.070	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	36.963	0,72	SGRV 9	1.929	0,72
LA CUESTA 2	60.521	48.417	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	48.417	0,80	SGPU 11	8.329	0,80
LA CUESTA 3	36.247	28.998	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	28.998	0,80			0,80
Total Sectores	2.809.059	2.036.519					2.155.336	0,77		180.733	0,72090

Memoria Justificativa y Descriptiva

En dicha tabla se observa como a la zona de Geneto se le asigna un coeficiente de localización de 0,9, salvo al sector Geneto 7 por su proximidad al anillo insular viario, y como los aprovechamientos de los sectores se encuentran entre 0'72 y 0'80. Siendo el aprovechamiento máximo de 0'80 m²/m², el mínimo no podrá ser inferior a 0,68 m²/m² para cumplir la diferencia del 15% que establece este artículo. Dado que los sectores de Geneto tienen un coeficiente de situación de 0,9. La edificabilidad del sector no podrá ser inferior a 0,7556 m²/m².



Plano comparativo de los distintos límites que el planeamiento adjudica al ámbito Montaña del Drago. Sobre la base del plano de Clasificación y Categorización de Suelo de la Adaptación Básica del PGO de 2004, se han superpuesto el límite del ámbito según los convenios (línea discontinua en rojo), el límite del Plan Especial de Ordenación Vigente (línea discontinua en verde), y el límite de la propuesta de Modificación (línea discontinua en azul).

9.2.8 *La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.*

Dado que se establece la ordenación pormenorizada del nuevo sector, la ordenación mínima establecida por el planeamiento vigente quedaría anulada y sería sustituida por aquella.

9.3 MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En cuanto a la ordenación pormenorizada, la alteración es completa, y afecta a la mayor parte de los aspectos establecidos por el artículo 137 de la LSC.

A. Con carácter general

- a. La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.
- b. Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

- a. La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
- c. La determinación del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general.
- d. En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%
 - e. La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.
 - (...)
 - g. Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

A continuación se expone la forma en que los distintos apartados de dicho artículo 137 son afectados por la modificación.

9.3.1 *La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.*

En materia de usos, se plantea sustituir el uso residencial colectivo que recoge el planeamiento vigente por los de equipamiento docente y socio-sanitario en dos vertientes: residencia universitaria y residencia geriátrica. Se trata de un cambio que trata de dar respuesta a las grandes necesidades que con respecto a ambos tipos de equipamiento presenta el municipio y la isla. Desde este punto de vista el cambio se presenta como favorable al interés público, dado que viene a solventar unas necesidades mucho más acuciantes que las de vivienda colectiva de promoción privada destinada al mercado libre.

La propuesta, que ofrece servicios de gran demanda a nivel municipal en una superficie total de 44.816,12 m² de suelo, incrementa de manera decisiva el suelo de equipamiento, tanto con respecto al Plan General de Ordenación (8.429 m²) cómo al Plan Especial (0 m²).

Este cambio de uso obliga a una completa reconsideración de la ordenación del ámbito de ordenación. Evidentemente las tipologías a utilizar son completamente diferentes a la edificación colectiva en pequeñas manzanas que utilizaba en el planeamiento vigente. Si el plan vigente prevé 19 manzanas de vivienda colectiva, subdivisibles a su vez en un número indeterminado de parcelas, la nueva ordenación estaría basada en edificaciones de residencia comunitaria de dimensión considerable, ubicadas en dos grandes parcelas.

Por otra parte, y como ya se ha dicho anteriormente (apartado 9.2.7), la edificabilidad es una de las variables de ordenación a modificar para adaptar el aprovechamiento medio del sector a las especificaciones en materia de aprovechamiento medio del PGO vigente. Para ello es preciso aumentar la edificabilidad de las parcelas edificables hasta alcanzar los 1'6 m²/m².



Representación gráfica indicativa de la solución propuesta a nivel de urbanización y edificación.

Sin embargo, las tipologías previstas para el uso dotacional por la AB PGO 2004 prevén una edificabilidad máxima en parcela de 1'33 m²/m². Para alcanzar los 1'6 m²/m² es preciso modificar las normas incluidas en la sección 18ª de la Normativa Urbanística del plan EAp(n)SA y EAp(n)DO. En dicha sección se modifican los apartados 2, 5 y 8 del artículo 182 de la normativa (modificaciones resaltadas en rojo, negrita y subrayado), con lo que dicho artículo quedaría como sigue:

- 1- **La longitud horizontal máxima:** no procede.
- 2- **La altura máxima sobre rasante** (número de plantas), será de dos, tres, cuatro **o cinco** plantas, en función del número que aparezca entre paréntesis en la etiqueta.
- 3- **La altura máxima bajo rasante** no se limita ni en metros ni en número de plantas.
- 4- **La altura mínima sobre rasante** no procede.
- 5- **La altura máxima de cornisa** será de siete metros y veinte centímetros (7,20 metros), para dos plantas, diez metros y sesenta centímetros (10,60 metros) para tres plantas, de catorce metros (14 metros) para cuatro plantas **y de diecisiete metros y cuarenta centímetros (17,40 metros) para cinco 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** será el 60% de la superficie neta de la parcela edificable, **salvo en las tipologías de 5 plantas de altura máxima, que será del 50%**.
- 8- **La superficie edificable máxima** vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad, que será **de 1,60 m²c/m²s para cinco** plantas 1,33 m²c/m²s para tres y cuatro plantas y de 1.00 m²c/m²s para dos plantas.

Esta modificación de la normativa permite aumentar el aprovechamiento de las parcelas disminuyendo la ocupación, con lo que se optimiza el uso del suelo disponible y se mantiene una superficie de espacio libre público y privado que resultaría imposible mantener con una inferior intensidad de uso en parcela.

Estas tipologías, con una edificabilidad de 1,6 m²/m², permiten concentrar en una parte relativamente reducida de la parcela toda la edificación; una solución que permite salvaguardar las zonas más pendientes y/o más valiosas desde el punto de vista paisajístico, que se verán integradas visualmente en el paisaje circundante. El incremento de edificabilidad resultante: 71.705,79 m² frente a 45.277 del plan vigente, se justifica por el mayor interés social del equipamiento propuesto, que viene a paliar, como hemos expresado reiteradamente, las notables carencias que la isla tiene en cuanto al tipo de residencias previstas.

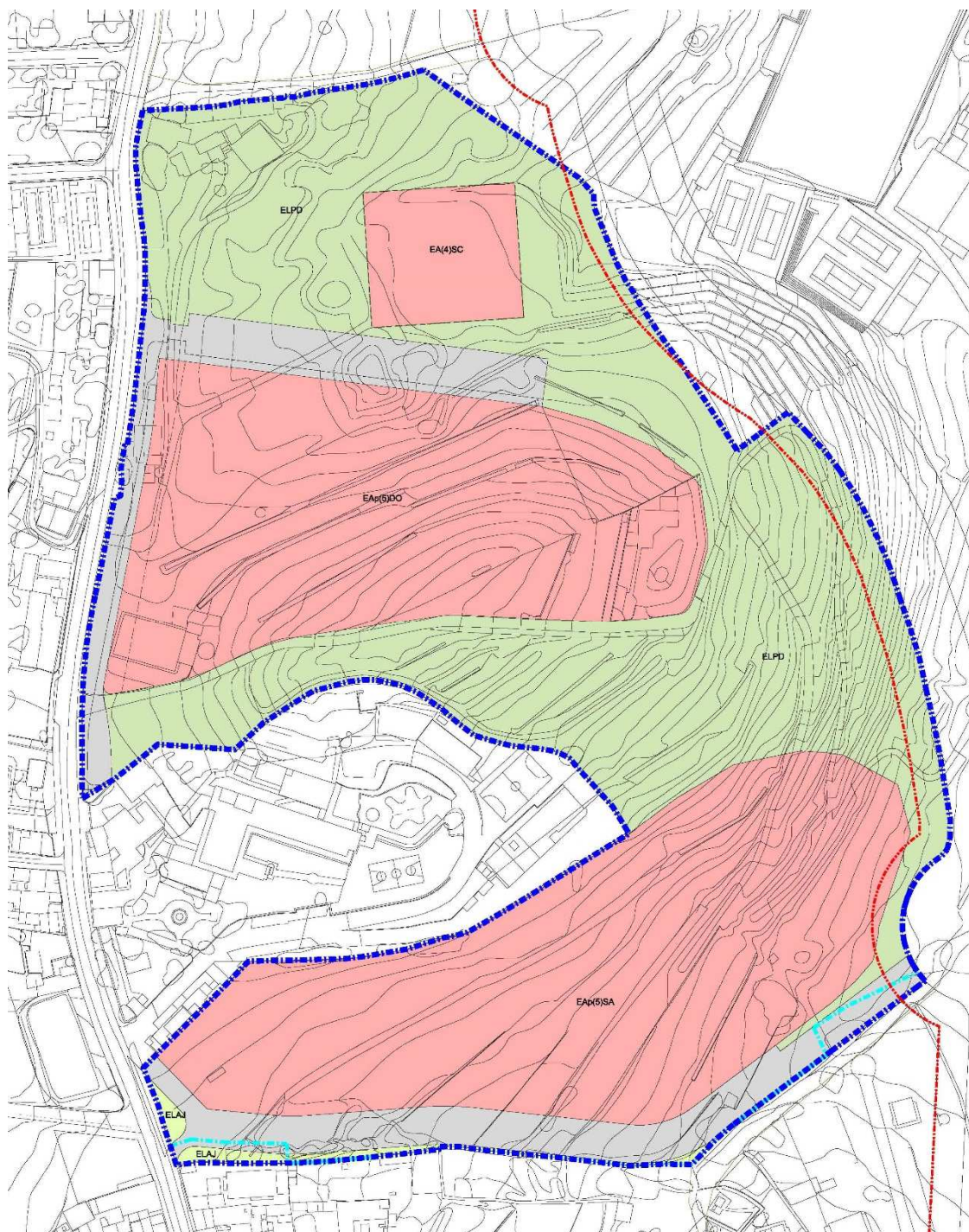
9.3.2 *Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.*

La ordenación está condicionada por uno de los objetivos de referencia de la ordenación: mantener la superficie de cesiones. En este sentido la superficie de parque es ligeramente inferior a la que estipula el Plan General (37.179,19 frente a 37.933 m²) mientras que a la superficie de dotacional público se le asigna el doble de la superficie que estipula dicho plan (3.200 frente a 1.610 m²). Globalmente, la superficie de cesión destinada a dotaciones y espacios libres es superior a la estipulada por el Plan General de Ordenación en unos 846,19 m².

En lo que se refiere al Plan Especial de Ordenación, la superficie de espacio libre prevista en la propuesta es muy superior (37.179,19 frente a 32.618,37 m²), en cambio, la superficie dotacional público es muy inferior (3.200 frente a 8.981,77 m²). Globalmente, la superficie de

Memoria Justificativa y Descriptiva

cesión destinada a dotaciones y espacios libres (40.379,19 m²) por la modificación es inferior a la estipulada por el Plan Especial de Ordenación (41.600,14 m²) en 1.220,95 m².



Propuesta de ordenación pormenorizada de la Modificación Menor

Sin embargo, la solución propuesta presenta notables ventajas comparativas en relación con la ordenación que plantea el Plan Especial vigente. A este respecto señalar que la propuesta asigna a espacio libre las parcelas más favorables desde el punto de vista topográfico, además integra una gran parcela destinada a equipamiento comunitario de carácter multifuncional en la que

9.3.6 La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.

El carácter de la gestión seguirá siendo privado.

9.3.7 Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

En este caso se eliminan las previsiones tendentes a la planificación y gestión del ámbito, que serían sustituidas por las previsiones de gestión del sector.

9.4 LAS SOLUCIONES DE ACCESIBILIDAD

El planeamiento vigente basa su propuesta en una vía interna que circunda el ámbito y permite trazar un anillo circulatorio con la TF-263 y en un conjunto de vías secundarias que permiten acceder a la edificación; esas vías secundarias computan como espacio libre en los cuadros resumen de la ordenación del PEO Montaña del Drago. Este esquema consume una gran cantidad de espacio para satisfacer las necesidades de acceso de las manzanas de edificación.

El esquema diseñado por la propuesta de la Modificación Menor es completamente diferente al descrito para el planeamiento vigente. La propuesta de accesibilidad rodada está basada, por el momento y en tanto no se desarrolle el SGRV-16 y las conexiones entre la TF-263 y el citado sistema general y el camino de San Bartolomé de Geneto, en la utilización del Camino de San Miguel de Geneto (TF-263) como única vía de comunicación que une el ámbito con el resto de la red de la isla, y en la creación de dos ejes perpendiculares a la citada vía y que dan acceso a cada una de las parcelas previstas y al parque. Las disposiciones con respecto a estas tres vías son las siguientes:

- La TF-263 se acondiciona al uso previsto mediante tres acciones que tienden a compatibilizar el servicio a los usos previstos en el sector con el mínimo de interferencias con el tráfico de paso:
 - En primer lugar se prevé una ampliación de la vía y de las aceras en la parte norte del sector, de modo que se creen aparcamientos y zonas de acceso a la edificación.
 - En segundo lugar se prevé un apeadero destinado a las líneas de transporte público en dirección a La Laguna, frente al que hoy existe para el transporte público en dirección sur.
 - Por último se plantea un enlace entre la vía situada en el límite sur del sector y el camino de San Miguel de Geneto que integra la entrada al Colegio Achaman.
- Un primer eje perpendicular a la TF-263, no previsto en el planeamiento da acceso a la parcela situada al norte y a la parte principal del parque y al complejo dotacional que se integra en el mismo. Este eje, que se concibe arbolado y con tratamientos de integración en el parque lleva consigo un aparcamiento en batería con una capacidad de 90 vehículos en superficie. Desde esta vía se accederá a los aparcamientos subterráneos ubicados bajo la residencia universitaria y bajo el complejo multifuncional.
- El segundo eje perpendicular a la TF-263 coincide en líneas generales con el previsto en el PGO para unir dicha vía con el SGRV-16. Conservando su sección se le ha dado un trazado ligeramente más sinuoso, que se adapta a los bordes de la propiedad con lo que la vía gana en calidad paisajística y la velocidad de tránsito disminuye, al tener una visibilidad más limitada. Este eje se propone con carriles de 3 metros, una franja de aparcamiento en línea de 2 metros de ancho a un lado con una capacidad aproximada

de 50 vehículos y aceras de 2 metros a cada lado. Desde esta vía se accederá a los aparcamientos subterráneos situados bajo el edificio de la residencia.

La accesibilidad por transporte público está garantizada por el tránsito por la carretera TF-263 de la línea 55, que cada 20 minutos enlaza la parada 2127 (Rodríguez Galván) con el intercambiador de La Laguna, en un trayecto de 1,5 km aproximadamente. El intercambiador está situado junto al campus central de la Universidad de La Laguna, y permite acceder a través de las líneas de Guagua al resto de la isla, y a través del tranvía al campus de Guajara.

La accesibilidad peatonal está garantizada por una única vía, la carretera TF-263, dotada de aceras que conducen a la Avenida de La Trinidad en La Laguna. Es de esperar que a corto plazo se desarrollen conexiones transversales a dicha carretera que la unan con el camino de San Bartolomé de Geneto, la zona comercial y el campus de Guajara. En el interior de la propuesta, la movilidad está garantizada por un conjunto de vías peatonales que permiten establecer recorridos circulares que se enlazan entre sí y ofrecen una multiplicidad de recorridos que unen las diferentes parcelas y partes de la propuesta.

9.5 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

El artículo 138 de la Ley de Suelo de Canarias establece los estándares que deben cumplir los suelos de nueva urbanización:

1. *Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:*
 - A. *En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:*
 - a) *Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*
 - b) *Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*
 - c) *Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.*

Aun cuando el uso del ámbito no es propiamente residencial, sino de equipamiento, se estima que pueden serle de aplicación los estándares estipulados para este tipo de suelo, que son los más exigentes de los que especifica la normativa. En este sentido, a continuación se verifica el cumplimiento de cada uno de ellos.

Para calcular la densidad de habitantes se han calculado las ratios medias de las residencias universitarias y de las geriátricas, analizando una muestra de proyectos o de datos de residencias existentes disponibles en internet. Para las residencias universitarias, la ratio es de 30 m² por residente, de acuerdo a la muestra utilizada y que se resume en la tabla adjunta

Superficies de residencia universitarias existentes y en proyecto en España				
Residencia o proyecto	Localización	Superficie m2	usuarios	M2/usuario
Colegio Mayor La Concepción	Valencia	3.604	130	28
Ausias March	Valencia	6.602	360	18
Proyecto	Málaga	15729	534	29
Proyecto	Alcalá	12.800	330	39
Prodesur. Proyecto	Madrid	23.000	600	38
Residencia en ejecución	Granada	11.594	360	32
Proyecto Corestate	Sevilla	11.000	413	27
TOTAL		84.329	2.727	31

Para las residencias geriátricas la ratio sería superior, alrededor de 35 m2 por residente, dado que tanto los pasillos como las habitaciones y los baños tienen que dimensionarse teniendo en cuenta las limitaciones de movilidad de los usuarios, y el uso de camas hospitalarias. Sin embargo no ha sido posible encontrar una muestra mínimamente representativa de proyectos con datos suficientes para hallar una ratio como en el caso de las universitarias.

Aplicando estos ratios, la densidad sería de 233,60 residentes por hectárea, algo más de la mitad del límite de densidad estipulado. Aún en el caso de que se aplicaran unos estándares menos estrictos de 25 m2 por usuario para la totalidad de la superficie edificable, la densidad sería de 289 habitantes hectárea, muy alejado aún de los 400. Para llegar a los 400 habitantes por hectárea el estándar a aplicar sería de 18 m2/habitante. Para evitar esa eventualidad se propone establecer en el documento final un estándar mínimo de 25 m2 por residente, que garantice una mínima calidad de las residencias y evite un exceso de densificación.

La edificabilidad de 0,7583 m2/m2 también es muy inferior a la máxima estipulada de 1,20 m2/m2.

El ratio de espacios libres y dotacionales públicos de la propuesta es de 56,31 m2 por cada 100 m2 construidos. El ratio de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación es de 118,81 m2.

Por tanto, se cumplen sobradamente los ratios establecidos en los estándares legales.

9.6 CUMPLIMIENTO DEL ART 137 DE LA LSC

Como se ha dicho anteriormente, la reconsideración de la ordenación de la zona conlleva la necesidad de homogeneizar su aprovechamiento con respecto al del resto de los sectores de suelo urbanizable del plan, para dar cumplimiento al artículo 137 B c) de la LSC que en su apartado c) dispone que el plan deberá determinar:

(...)el aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.

La AB PGO 2004 considera una única área territorial que abarca la totalidad del municipio. Los aprovechamientos urbanísticos de cada sector de suelo urbanizable del plan vienen definidos en la tabla incluida en la página siguiente, extraída de la página 28 de la Memoria de Gestión del plan.

En dicha tabla se observa como a la zona de Geneto se le asigna un coeficiente de localización de 0,9 y como los aprovechamientos de los sectores se encuentran entre 0'72 y 0'80. Siendo el

aprovechamiento máximo de 0'80 m²/m², el mínimo no podrá ser inferior a 0,68 m²/m² para cumplir la diferencia del 15% que establece este artículo. Dado que los sectores de Geneto tienen un coeficiente de situación de 0,9. La edificabilidad del sector no podrá ser inferior a 0,7556 m²/m².

La edificabilidad que se le asigna a la zona es de 0,7583 m²/m², que multiplicada por los coeficientes de homogeneización correspondientes a la zona:

$$\text{Aprovechamiento medio (AM)} = 0,7583 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 \times 0,90 \times 1 = 0,6825 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Este aprovechamiento es superior al 0,68 m²/m² que supondría el mínimo admisible para el municipio de acuerdo a lo previsto en el PGO vigente.

Denominación	Sup. Suelo	Sup. Edif.	Uso Principal	c(S)	c(c S.G)	c(U)	Aprovech.	Am1	SG Incluidos	Sup. SG	Am2
BAJAMAR 1	39.112	17.600	V Unifamiliar	1,27	1,00	1,40	31.293	0,80			0,80
BAJAMAR 3	58.679	26.424	V Unifamiliar	1,27	1,00	1,40	46.982	0,80			0,80
TEJINA 1	100.941	80.573	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	72.516	0,72	SGPU-5, SGSC-7	22.280	0,72
TEJINA 2	39.688	31.750	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	31.750	0,80			0,80
TEJINA 3	84.249	67.399	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	67.399	0,80			0,80
TEJINA 4	61.224	48.979	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	48.979	0,80			0,80
TEJINA 5	40.450	32.360	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	32.360	0,80	SGRV-27	99	0,80
V GUERRA 1	83.844	67.075	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	67.075	0,80			0,80
V GUERRA 2	32.465	25.972	V Colectiva	4,00	4,00	4,00	25.972	0,80			0,80
GUAMASA 4	447.007	40.952	V Unifamiliar	4,63	4,00	4,40	93.452	0,80			0,80
GUAMASA 3	493.605	154.884	Industrial	4,63	4,00	0,61	154.001	0,80			0,80
LA VEGA 4	37.814	30.249	Ind.-V Unifam.	4,63	4,00	0,61	30.077	0,80			0,80
LA VEGA 2	51.374	17.981	V Unifamiliar	1,63	1,00	1,40	41.033	0,80			0,80
LA VEGA 3	94.295	33.003	V Unifamiliar	1,63	1,00	1,40	75.313	0,80			0,80
LA VEGA 4	114.180	39.963	V Unifamiliar	1,63	1,00	1,40	91.196	0,80			0,80
GENETO 4	406.839	85.471	V Colectiva	4,00	0,90	4,00	76.924	0,72	SGPU-2/SGRV-3	24.697	0,72
GENETO 2	466.247	124.974	V Colectiva	4,00	0,90	4,00	142.477	0,72	SGRV-20	859	0,72
GENETO 3	274.220	219.376	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	197.438	0,72	SGRV-20	19.486	0,72
GENETO 4	98.358	78.686	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	70.817	0,72	SGRV-19	9.627	0,72
GENETO 5	66.216	52.973	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	47.676	0,72	SGRV-19, SGPP-5	6.879	0,72
GENETO 6	63.204	50.563	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	45.507	0,72	SGRV-19,	2.331	0,72
GENETO 7	206.399	165.119	V Colectiva /Industrial	1,00	1,00	1,00	165.119	0,80			0,80
GENETO 8	346.740	277.392	V Colectiva	4,00	4,00	4,00	277.392	0,80	SGSA-2/SGSC-19/SGRV-20	63.524	0,80
GENETO 10	67.535	47.275	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	47.275	0,70	SGRV-20	5.693	0,70
GENETO 11	126.301	101.041	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	90.937	0,72	SGPU-10	15.000	0,72
LA CUESTA 1	51.338	41.070	V Colectiva	1,00	0,90	1,00	36.963	0,72	SGRV-9	1.929	0,72
LA CUESTA 2	60.521	48.417	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	48.417	0,80	SGPU-11	8.329	0,80
LA CUESTA 3	36.247	28.998	V Colectiva	1,00	1,00	1,00	28.998	0,80			0,80
Total Sectores	2.809.059	2.036.519					2.155.336	0,77		180.733	0,72090

10 DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS.

El PGO vigente define la zona de Geneto como una zona de uso global residencial, destinada a una urbanización de baja densidad, en la que predominan los adosados. El otro gran uso de Geneto es el dotacional, orientado básicamente a los usos docentes de carácter universitario y sus instalaciones asociadas.

El objeto de la Modificación Menor es, básicamente, cambiar el uso urbanístico del ámbito, introduciendo otras formas de residencia que se orienten a los grupos específicos en que se registran las necesidades de residencia. La propuesta de la modificación mantiene el uso residencial pero orientándolo hacia variantes comunitarias, con carácter dotacional, con lo que la modificación se encuadra plenamente en las finalidades que el PGO define para esta zona.

Se trata de un cambio que mantiene el uso residencial del área en que se encuentra, pero dándole un nuevo carácter, una mayor intensidad y un público objetivo muy definido. Esto supone un cambio radical en la ordenación, que afecta a todos los elementos que la componen y configura dos opciones extremas:

- La alternativa 0 que coincide con la ordenación actualmente vigente (ver plano en la página siguiente).

Memoria Justificativa y Descriptiva

- La alternativa 3 se corresponde con la propuesta que se realiza a través de esta modificación (ver plano en las páginas 49 y 51).

Pero estas alternativas no son únicas y contrapuestas, caben múltiples estados intermedios que dan como resultados alternativas que combinan la transformación de una parte del ámbito para el uso de equipamiento con el mantenimiento en la otra parte del uso residencial colectivo.

Dada la existencia de dos áreas de posible implantación de la edificación, situadas al norte y sur de la montaña, se han diseñado dos alternativas más, que combinan el uso residencial colectivo con el uso residencial comunitario en cada una de las áreas disponibles para estos usos.

En efecto, el PEO aplica la ordenanza de edificación cerrada colectiva en dos plantas de altura de una forma peculiar, que da como resultado una edificación que tiene más que ver con una edificación abierta en bloque que con una edificación cerrada. Un tipo de edificación que podría ser compatible con una propuesta de ecobarrio, pero que tiene dos características que resultan contradictorias con este tipo de propuestas, la baja densidad y el exceso de viario necesario para acceder a las viviendas.

CUADRO COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS								
PARÁMETROS DE COMPARACIÓN		ALTERNATIVA 0*		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3	
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES	PARQUE URBANO	32.872,40	42.537,68	36.591,08	40.480,32	33.996,82	36.481,32	
	PARQUE DEPORTIVO			689,24		574,33	697,87	
	OTROS ESPACIOS LIBRES	782,78						
	SANITARIO-ASISTENCIAL	1.610,22						
	DOCENTE	7.272,28						
	COMPLEJO DOTACIONAL			3.200,00		3.200,00	3.200,00	
SUELO EDIFICABLE	RESIDENCIAL	37.597,59	37.597,59	20.400,00	44.033,00	22.890,45		
	SOCIO-SANITARIO			23.633,00		43.876,52	23.830,04	44.816,12
	DOCENTE					20.986,07	20.986,08	
EDIFICABILIDAD PRIVADA	RESIDENCIAL	36.887,54	36.887,54	33.864,00	71.676,80	37.998,15	71.575,86	
	EQUIPAMIENTO			37.812,80		33.577,71	71.705,79	71.705,79
EDIFICABILIDAD PÚBLICA	DOTACIONAL PÚBLICO	8.882,50	8.882,50	4.256,00	4.256,00	4.256,00	4.256,00	4.256,00
OCUPACIÓN*		26.274,25	40.700,49	24.527,00	34.575,19	24.495,46	24.536,06	
VIARIO		14.426,24		10.048,19		12.913,94	37.409,40	9.366,21
EDIFICABILIDAD MEDIA		0,3901		0,7580		0,7569	0,7583	
LIBERACIÓN DE PLAZAS RESIDENCIALES		910		2.035		1.750	1.995	
PLAZAS/HABITANTES		910		1.927		2.069	2.209	

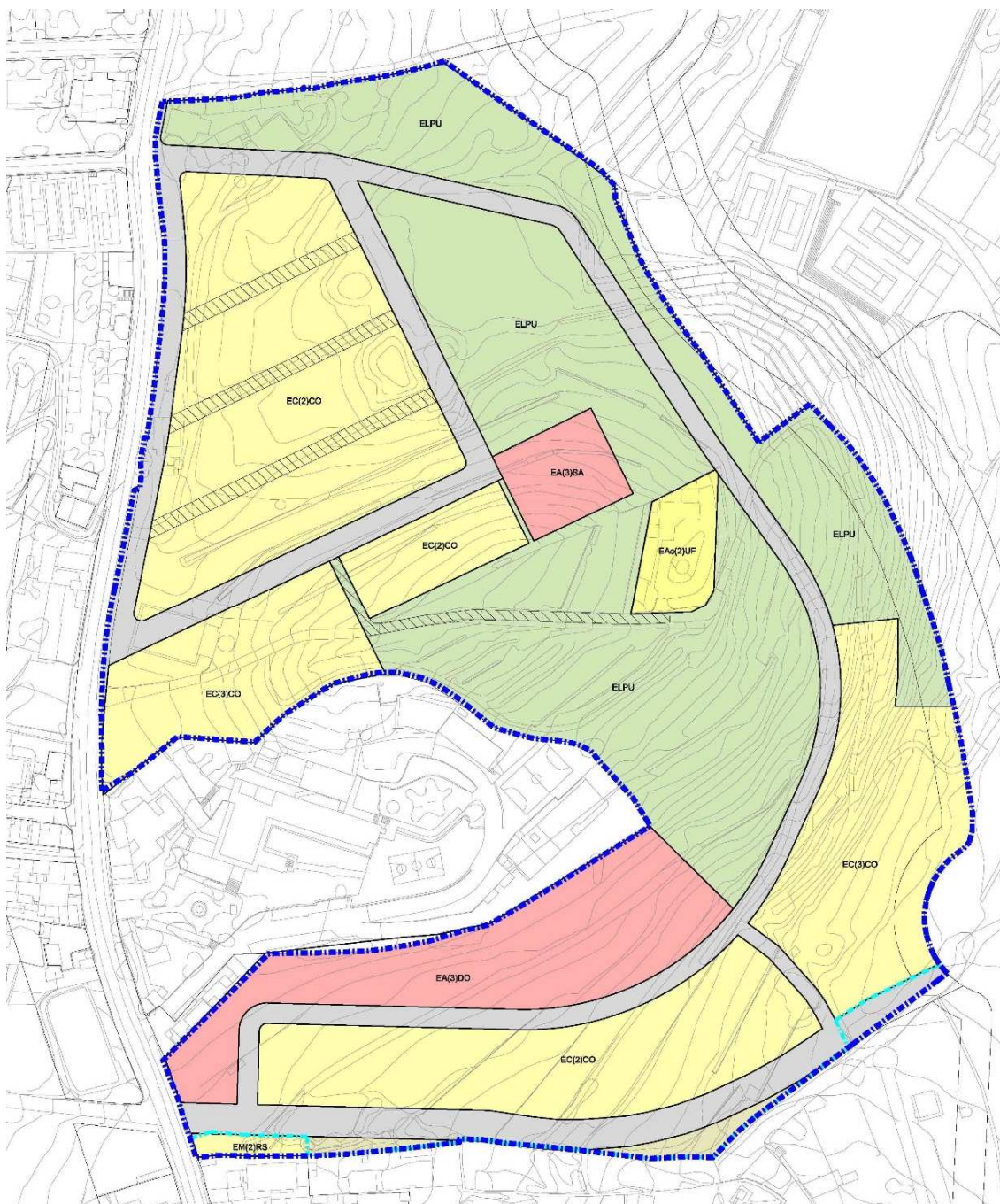
* La superficie se ha homogeneizado con la de las restantes alternativas, por lo que la edificabilidad y la superficie de los espacios libres no coinciden exactamente con las del Plan Especial vigente.

**Del total de la edificabilidad, suponiendo 2 plantas para el dotacional público y 3,2 plantas para el equipamiento privado y el residencial colectivo

Esto es así porque la ordenanza del PEO se aplica sobre unas sub manzanas (1A, 1B,...,2A, 2B), que se sitúan en el interior de manzanas (1, 2, 3) de mayor extensión cuya superficie se completa con espacio libre privado y viario de acceso (Ver la Memoria del PEO y plano adjunto a

FICHA CO.7						
SUPERFICIE TOTAL					21.746,61M ²	
EXCEDENTES (4)					918,93M ²	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD					20.827,68M ²	
PARCELAS	OCUPACION	SUP. TECHO	DESTINO		viario	Espac.libre
1	9.284,66		Equipamiento docente		1.912,89	7.371,77
(2)	2.1	1.170,00	2.106,00	Edificación cerrada 2P		8.326,79M ²
	2.2	1.170,00	2.106,00	"		
	2.3	1.175,59	2.116,06	"		
	2.4	1.109,70	1.997,46	"		
3	3.216,23		Viario			3.216,23M ²

continuación). La superficie edificable es el resultado de multiplicar la superficie de las submanzanas por 1,8 m²/m², y la edificabilidad es igual a la superficie de las grandes manzanas, con lo que la edificabilidad de dichas manzanas es igual a 1 m²/m².



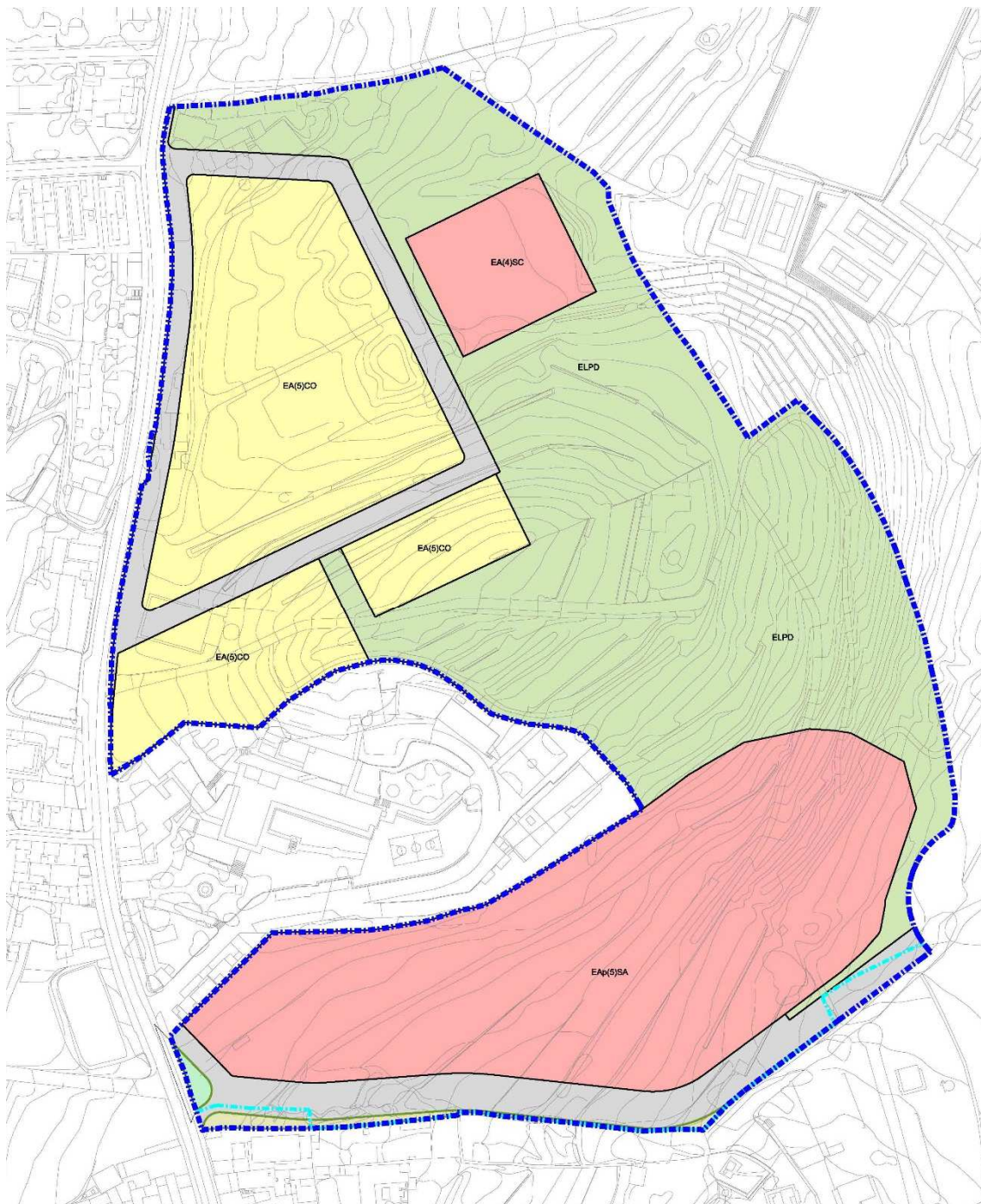
Plano de ordenación pormenorizada de la Alternativa 0.

En la ficha del Convenio 7, incluida en el PEO de Montaña del Drago podemos ver como la suma de las submanzanas (4.625,29 m²) multiplicada por 1,8, da como resultado la edificabilidad de la unidad (8.326,79 m²). Dicha edificabilidad sumada a las otras superficies de la unidad (1.912,89, 7.371,77 y 3.216,23 m²) da la superficie total de la unidad (20.827,68 m²). Es decir, que la superficie de las grandes manzanas en las que se ubican las submanzanas edificables coincide con la edificabilidad, de donde se deduce que la edificabilidad de esas manzanas es de 1 m²/m². De este modo, la ocupación en parcela oscila entre el 50 y el 33%, según que las submanzanas tengan una edificabilidad de 2 o 3 plantas, respectivamente.

No obstante, y para adaptar el uso residencial a los objetivos de la planificación, se propone adoptar tipologías residenciales diferentes a las que propone el PEO, aumentando su intensidad edificatoria, la densidad y el público objetivo.

alternativa mezcla la residencia colectiva destinada a grupos de población con bajos ingresos (vivienda protegida) con la residencia destinada a personas de avanzada edad.

De este modo se cumple el objetivo de atender a los requerimientos de residencia a precios asequibles y, aunque la superficie dedicada al equipamiento comunitario es inferior, el objetivo de alojar grupos de población con necesidades específicas se cumple en igual medida.



Plano de ordenación pormenorizada de la Alternativa 1

Esta alternativa aumenta ligeramente la superficie de espacio libre con respecto a la ordenación propuesta en la medida en que aumenta la intensidad edificatoria.

Memoria Justificativa y Descriptiva

Por otra parte, se produce una mejora en la gestión de los residuos, el agua y la energía con respecto al planeamiento vigente en la medida en que se incrementa la intensidad del uso residencial y sustituye parte del uso de residencial colectivo por el dotacional en modalidades de residencia comunitaria privada.

El tratamiento de los espacios como una ciudad verde compatible con el concepto de ecobarrio se mantiene; la concentración de la edificación y la aptitud de los espacios destinados a espacio libre es similar a la de la propuesta.

La propuesta de ordenación de esta alternativa se conforma a partir de tres grandes unidades:

- Al norte una zona de edificación residencial abierta EA(5)CO, cuya posición y morfología se aproxima en su configuración general a la planteada por el Plan Especial de Ordenación vigente y está destinada a VPO.
- Al sur una amplia manzana destinada a residencia de mayores con una configuración similar a la que se plantea en la misma zona la ordenación propuesta en esta Modificación Menor.
- Al Este de estas dos unidades se dispone un gran espacio libre con la categoría de Parque Deportivo, configurando un entorno en el que se ubica un complejo dotacional con las mismas dimensiones y funciones que el previsto en la ordenación propuesta.

En el plano que se adjunta a continuación y en el cuadro de la página siguiente se reflejan las superficies de las parcelas y los usos e intensidades a ellas ligados

El parque deportivo local, de dimensiones similares a las del previsto en la ordenación propuesta, tendrá el mismo papel fundamental que juega en ella, como conformador de la imagen y del carácter del lugar, configurando un espacio verde y arbolado acorde con el principio de ecobarrio. No obstante, su disposición no permite la variedad de recorridos que se plantean en la ordenación propuesta y la mayor pendiente de los terrenos disminuye la capacidad de uso.

SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTOS DE LA ALTERNATIVA 1												
PARCELAS		SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD			ESPACIOS LIBRES		VIARIO	EDIFICABILIDAD MEDIA	PLAZAS/HABITANTES*	VIVIENDAS LIBERADAS**
USO	TIPOLOGÍA	CESIONES	SUELO EDIFICABLE	SANITARIO ASISTENCIAL PÚBLICA	SANITARIO ASISTENCIAL PRIVADA	RESIDENCIAL PRIVADA	PARQUE DEPORTIVO	OTROS				
SANITARIO-ASISTENCIAL	Eap(5)SA		23.633,00		37.812,80						1.080	475
RESIDENCIAL	EA(5)CO		20.400,00			33.864,00					847	339
DOTACIONAL	EA(5)SC	3.200,00		4.256,00								
ESPACIO LIBRE	PARQUE DEPORTIVO	36.591,08					36.591,08					
ESPACIO LIBRE	OTROS	689,24						689,24				
VIARIO		10.048,19							10.048,19			
TOTAL		50.528,51	44.033,00	4.256,00	37.812,80	33.864,00	36.591,08	689,24	10.048,19	0,7580	1.927	814
		94.561,51		4.256,00	71.676,80		37.280,32		10.048,19			

*Ratio de 35 m2 para el equipamiento y 2,5 habitantes por vivienda para el residencial, calculando 100 m2/vivienda para el residencial colectivo
 ***1 vivienda por cada 3'5 estudiantes, 4,4 viviendas por cada 10 mayores, 1 vivienda por cada vivienda

La parcela dotacional se localiza junto a las manzanas residenciales, manteniendo la superficie prevista en la ordenación propuesta pero modificando ligeramente su posición.

El concepto viario, al igual que el planteado en la propuesta, resuelve por separado las necesidades de acceso de las parcelas residenciales y del complejo dotacional y las de la manzana de equipamiento, eliminando la vía interior que discurre en el planeamiento vigente por el Este del ámbito y disminuyendo así, de forma notable, la incidencia de viario rodado sobre el espacio libre.

10.1.1 *Cumplimiento de los objetivos y criterios de la modificación*

Esta alternativa mezcla la residencia colectiva destinada a grupos de población con bajos ingresos con la residencia destinada a personas de avanzada edad, con lo que se cumple el primer objetivo de aumentar la oferta de residencia para grupos particulares de población que requieren de soluciones residenciales y el segundo, de aliviar los requerimientos de residencia a precios asequibles para dichos grupos.

La propuesta aumenta la superficie de espacio libre, que pasa de 33.655,18 a 37.280,32 m².

Se aumenta la superficie de equipamiento comunitarios, que pasa de 8.782,50 a 23.633 m².

Se disminuye la superficie ocupada por edificaciones y viarios que pasa de 40.700,49 m² a 34.575,19 m².

Se posibilita la de mejora la gestión de los residuos, el agua y la energía, al aumentar la intensidad del uso residencial y su densidad, y al incluir residencias comunitarias de gestión unificada.

10.1.2 *Modificaciones de la ordenación estructural*

En cuanto a la ordenación estructural la afección de esta alternativa es equivalente a la que produce la ordenación propuesta, por lo que cabe remitirse al apartado 9.2.

10.1.3 *Modificaciones de la ordenación pormenorizada*

En cuanto a la ordenación pormenorizada, la alteración es completa, y afecta a la mayor parte de los aspectos establecidos por el artículo 137 de la LSC.

10.1.3.1 La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.

En materia de usos, se plantea, por una parte, sustituir parcialmente el uso residencial colectivo que recoge el planeamiento vigente por el de equipamiento socio-sanitario en su vertiente de residencia geriátrica; por otra, cambiar el tipo de residencia prevista para albergar viviendas de protección pública. Se trata de un cambio que trata de dar respuesta a las grandes necesidades que con respecto a ambos tipos de residencia presenta el municipio y la isla. Desde este punto de vista el cambio se presenta como favorable al interés público, dado que viene a solventar unas necesidades mucho más acuciantes que las de vivienda colectiva de promoción privada destinada al mercado libre.

Este cambio de uso obliga a una completa reconsideración de la ordenación del ámbito de ordenación, que afecta a las superficies y a la disposición de los diferentes usos, con la sustitución del esquema parcelario del planeamiento vigente por otro de grandes manzanas de uso residencial, sociosanitario privado y dotacional, cuyas superficies se reflejan en la tabla anexa en la página anterior.

Por otra parte, y como ya se ha dicho anteriormente (apartado 9.2.7), la edificabilidad es una de las variables de ordenación a modificar para adaptar el aprovechamiento medio del sector a las especificaciones en materia de aprovechamiento medio del PGO vigente. Para ello es preciso aumentar la edificabilidad de las parcelas edificables por lo que se adopta la nueva tipología de equipamiento en 5 plantas de altura EAp(5)SA, ya descrita en el apartado 9.3.1, y su equivalente en tipología residencial EA(5)CO del planeamiento vigente, ambas con una edificabilidad de 1,6 m²/m².

Estas tipologías, con una edificabilidad de 1,6 m²/m², permiten concentrar en una parte relativamente reducida de la parcela toda la edificación; una solución que permite salvaguardar las zonas más pendientes y/o más valiosas desde el punto de vista paisajístico, que se verán integradas visualmente en el paisaje circundante. El incremento de edificabilidad resultante: 71.676,80 m² frente a 45.277 del plan vigente, se justifica por el mayor interés social de los usos propuestos, que vienen a paliar, como hemos expresado reiteradamente, las notables carencias que la isla tiene en cuanto al tipo de residencias previstas.

10.1.3.2 *Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.*

La ordenación está condicionada por uno de los objetivos de referencia de la ordenación: mantener la superficie de cesiones. En este sentido la superficie de parque es ligeramente inferior a la que estipula el Plan General (36.591,08 frente a 37.933 m²) mientras que a la superficie de dotacional público se le asigna el doble de la superficie que estipula dicho plan (3.200 frente a 1.610 m²). Globalmente, la superficie de cesión destinada a dotaciones y espacios libres es superior a la estipulada por el Plan General de Ordenación en unos 248,08 m².

En lo que se refiere al Plan Especial de Ordenación, la superficie de espacio libre prevista en la propuesta es muy superior (37.289,32 frente a 32.618,37 m²), en cambio, la superficie dotacional público es muy inferior (3.200 frente a 8.981,77 m²). Globalmente, la superficie de cesión destinada a dotaciones y espacios libres (40.489,32 m²) por la modificación es inferior a la estipulada por el Plan Especial de Ordenación (41.600,14 m²) en 1.110,82 m².

Sin embargo, esta alternativa presenta notables ventajas comparativas en relación con la ordenación que plantea el Plan Especial vigente. A este respecto señalar que la propuesta asigna a espacio libre parcelas más favorables desde el punto de vista topográfico, además integra una gran parcela destinada a equipamiento comunitario de carácter multifuncional en la que destaca el equipamiento deportivo.

En lo que respecta a la tipología de los espacios libres, la alternativa se plantea en un territorio y para una población que tiene cada vez mayores requerimientos desde el punto de vista de espacios deportivos, por lo que, al margen de los requerimientos de la propia población del sector se estima que el Parque Deportivo haya sido considerado como el tipo de espacio libre más adecuado para el ámbito de la modificación.

10.1.3.3 *La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.*

Las circunstancias mencionadas en los apartados anteriores condicionan de forma decisiva la posición de las parcelas edificables, ya que solo quedan dos zonas aptas para la edificación, las laderas más suaves que se extienden a norte y sur de la montaña, separadas entre sí por el colegio Acaman. En estas zonas se ubican los usos previstos. En el norte, más expuesto a las inclemencias del tiempo, se sitúa la residencia colectiva. En el sur, al resguardo de los vientos dominantes, la residencia geriátrica.

10.1.3.4 La determinación del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general.

En el apartado 9.2.7, veíamos como a la zona de Geneto se le asigna un coeficiente de localización de 0,9, salvo al sector Geneto 7 por su proximidad al anillo insular viario, y como los aprovechamientos de los sectores se encuentran entre 0'72 y 0'80. Siendo el aprovechamiento máximo de 0'80 m²/m², el mínimo no podrá ser inferior a 0,68 m²/m² para cumplir la diferencia del 15% que establece este artículo. Dado que los sectores de Geneto tienen un coeficiente de situación de 0,9, la edificabilidad del sector no podrá ser inferior a 0,7556 m²/m²

La alternativa plantea una edificabilidad de 0,7580, por lo que cumple a estos efectos. También cumple a efectos de aprovechamiento que sería de 0,7580 x 0,90 = 0,6822, superior a los 0'68 que se habían determinado como mínimo en los apartados 9.2.7.

10.1.3.5 En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas.

Dado que el uso característico del sector no es residencial, estos porcentajes no serían de aplicación. En aquellas alternativas en las que se incluye uso residencial, dicho uso es siempre en la modalidad de vivienda de protección, por lo que el porcentaje sería superado en todo caso.

Por otra parte, toda la residencia prevista está destinada a vivienda protegida, por lo que el porcentaje sería del 100%.

10.1.3.6 La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.

El carácter de la gestión seguirá siendo privado.

10.1.3.7 Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

En este caso se eliminan las previsiones tendentes a la planificación y gestión del ámbito, que serían sustituidas por las previsiones de gestión del sector.

10.1.4 Cumplimiento de estándares

Como se exponía en el punto 9.5, el artículo 138 de la Ley de Suelo de Canarias establece los estándares que deben cumplir los suelos de nueva urbanización “Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea”, “Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado”, y “Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Aplicando los ratios de capacidad ya mencionados en el apartado 9.5, la capacidad del ámbito para esta alternativa sería de 1.927 habitantes, la densidad sería de 203,78 residentes por hectárea, aproximadamente la mitad del límite de densidad estipulado. Aún en el caso de que se aplicaran unos estándares menos estrictos de 25 m² por usuario para la totalidad de la superficie edificable, la densidad sería de 249,48 habitantes por hectárea, muy alejado aún de los 400.

La edificabilidad de 0,7580 m²/m² también es muy inferior a la máxima estipulada de 1,20 m²/m².

El ratio de espacios libres y dotacionales públicos de la propuesta es de 56,48 m² por cada 100 m² construidos. El ratio de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación privada, incluyendo el equipamiento en este concepto, es de 89,44 m².

Por tanto, se cumplen sobradamente los ratios establecidos en los estándares legales.

10.1.5 Cumplimiento de los artículos 139 y 166 de la LSC

En cuanto al artículo 139, la modificación no se encuentra en ninguna de las opciones que se plantean como límite a la potestad de modificación del planeamiento, ya que ni los suelos a modificar están clasificados como suelo rústico ni se clasifican como suelo urbano consolidado, ni se afectan conjuntos históricos.

En cuanto al artículo 166, la superficie de espacios libres no sólo se mantiene, sino que se aumenta y cumple sobradamente los estándares de aplicación a los suelos urbanizables, como veíamos en el apartado anterior.

10.1.6 Cumplimiento de los artículos 163 de la LSC y 107 del RPC

En lo que se refiere al contenido del artículo 163 (causas de la modificación sustancial), se trataría de justificar que la alternativa no constituye una modificación sustancial del planeamiento, es decir que no cumple ninguna de las tres condiciones que dicho artículo establece para considerar sustancial una modificación. En tanto en cuanto el artículo 107 RPC se refiere al art 163 de la LSC, se considera que el cumplimiento de este último implica el cumplimiento del primero.

En este sentido, y en lo que se refiere al apartado a) del artículo, la modificación evaluada prevé de forma exclusiva ordenar el ámbito de Montaña del Drago, modificando las determinaciones vinculadas a los usos del PGO y PEO sobre este espacio, pero no desarrollar un nuevo modelo de ordenación para el municipio. Por lo tanto, no se cumple con el requisito citado.

Con respecto al requisito b), justificar que la propuesta de la modificación menor no supone un aumento del 25% de la población del municipio resulta sencillo. El número de plazas previstas, por debajo de las 2.000 no alcanza un 1% de la población del municipio en 2020 (158.911 habitantes) y en los dos últimos años no se ha producido la aprobación de nuevas modificaciones o revisiones de la ordenación por lo que esta modificación no supondría un aumento mayor del 25% de la población.

En lo que respecta a la superficie ordenada, es la misma prevista por el PEO con unos ajustes en el límite basados en un reconocimiento de las propiedades afectadas descritas en los convenios. La resolución de estas discrepancias es explicada en apartado 3 Ámbito de esta memoria. Por lo tanto, no es de aplicación el supuesto b).

Por último, al no haber reclasificaciones de suelo rústico no es de aplicación el supuesto c).

Por tanto, la alternativa considerada, constituye una modificación menor del planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante LSENC), por cuanto se propone una modificación del plan que no está incurso en ninguna de las causas de modificación sustancial enumeradas en el artículo 163 de la citada ley.

10.2 DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 se plantea de una manera similar a la alternativa 1, mezclando el uso residencial colectivo destinado a viviendas sociales con el equipamiento privado, pero en este caso para uso de residencia universitaria. Al igual que la alternativa 1 responde al cumplimiento de los objetivos que se pretenden alcanzar con la modificación de planeamiento ya mencionados al describir la propuesta de ordenación. Si en la ordenación propuesta se maximiza la creación de equipamientos para alojar estudiantes y personas de edad avanzada, esta alternativa mezcla la residencia colectiva destinada a grupos de población con bajos ingresos (vivienda protegida) con la residencia destinada a universitarios.

De este modo se mantiene el cumplimiento del objetivo de atender a los requerimientos de residencia a precios asequibles y, si bien la superficie dedicada al equipamiento comunitario es inferior, el objetivo de alojar grupos de población con necesidades específicas se cumple en igual medida.

SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTOS DE LA ALTERNATIVA 2												
PARCELAS		SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD			ESPACIOS LIBRES		VIARIO	EDIFICABILIDAD MEDIA	PLAZAS/HABITANTES*	VIVIENDAS LIBERADAS**
USO	TIPOLOGÍA	CESIONES	SUELO EDIFICABLE	DOTACIONAL PÚBLICA	DOCENTE PRIVADA	RESIDENCIAL PRIVADA	PARQUE DEPORTIVO	OTROS				
DOCENTE	EAp(5)DO		20.986,07		33.577,71						1.119	320
RESIDENCIAL	EA(5)CO		22.890,45			37.998,15					950	380
ESPACIO LIBRE	PARQUE DEPORTIVO	33.996,82					33.996,82					
ESPACIO LIBRE	OTROS	574,33						574,33				
DOTACIONAL	EA(4)JC	3.200,00		4.256,00								
VIARIO		12.913,94							12.913,94			
TOTAL		50.685,09	43.876,52	4.256,00	33.577,71	37.998,15	33.996,82	574,33	12.913,94	0,7569	2.069	700
		94.561,61		4.256,00	71.575,86		34.571,15		12.913,94			
*Ratio 30 m2 para el equipamiento y 2,5 habitantes por vivienda para el residencial, calculando 100 m2/vivienda para el residencial colectivo												
***1 vivienda por cada 3'5 estudiantes, 4,4 viviendas por cada 10 mayores, 1 vivienda por cada vivienda												

Sin embargo, disminuye un tanto la superficie de espacio libre con respecto a la propuesta, en la medida en que aumenta la ocupación por edificación y viario. Claramente los requerimientos de la edificación colectiva en materia de accesos exigen de una mayor cantidad de viario en detrimento de las destinadas a espacio libre.

Por otra parte, se produce una mejora en la gestión de los residuos, el agua y la energía con respecto al planeamiento vigente en la medida en que aumenta la intensidad del uso residencial colectivo y se sustituye en parte por el residencial comunitario, pero en menor medida que el que se produce en la ordenación propuesta.

El tratamiento de los espacios como una ciudad verde compatible con el concepto de ecobarrio se mantiene, sin embargo, la disposición del viario atravesando el parque fracciona el espacio libre y disminuye su calidad.

La propuesta se conforma a partir de tres grandes unidades:

- Al norte una amplia manzana destinada a residencia universitaria que coincide en su configuración con la que se propone en la misma zona por la ordenación propuesta.
- Al sur, una zona de edificación residencial colectiva en cinco plantas que presenta una configuración similar a la planteada por el Plan Especial de Ordenación vigente y está destinada a VPO.
- Al Este de estas dos unidades se dispone un gran espacio libre con la categoría de Parque Deportivo, configurando un entorno en el que se ubica un complejo dotacional con idénticas superficie y características que el que incorpora la ordenación propuesta.

Esta disposición edificatoria obliga a mantener la vía que, en el planeamiento vigente, une los extremos sur y norte del ámbito discurriendo por la ladera de la montaña en su vertiente Este.

En el cuadro que se adjunta en la página anterior se exponen las superficies de las parcelas y los usos e intensidades a ellas ligados

El parque deportivo local, si bien tiene una dimensión inferior al previsto en la ordenación propuesta, tendrá el mismo papel fundamental que juega en ella, como conformador de la imagen y del carácter del lugar, configurando un espacio verde y arbolado acorde con el principio de ecobarrio. No obstante, su disposición no permite la variedad de recorridos que se plantean en la ordenación propuesta y la inclusión de la vía rodada norte-sur fragmenta de modo notable su morfología.

10.2.1 Cumplimiento de los objetivos y criterios de la modificación

Esta alternativa mezcla la residencia colectiva destinada a grupos de población con bajos ingresos con la residencia destinada a estudiantes universitarios, con lo que se cumple el primer objetivo de aumentar la oferta de residencia para grupos particulares de población que requieren de soluciones residenciales y el segundo, de aliviar los requerimientos de residencia a precios asequibles para dichos grupos.

La propuesta aumenta la superficie de espacio libre, que pasa de 33.655,18 a 34.571.15 m².

Se aumenta la superficie de suelo destinada a equipamientos comunitarios y dotaciones, que pasa de 8.782,50 a 24.186,07 m².

Se disminuye la superficie ocupada por edificaciones y viarios que pasa de 40.700,49 m² a 37.409,40 m².

Se posibilita la mejora de la gestión de los residuos, el agua y la energía, al incluir residencias comunitarias de gestión unificada.

10.2.2 Modificaciones de la ordenación estructural

En cuanto a la ordenación estructural la afección de esta alternativa es equivalente a la que produce la ordenación propuesta, por lo que cabe remitirse al apartado 9.2, salvo en lo que se refiere al uso característico, ya que el sector mantendría el uso característico residencial que tenía el ámbito de suelo urbano no consolidado cuya ordenación se modifica se modifica.

10.2.3 Modificaciones de la ordenación pormenorizada

En cuanto a la ordenación pormenorizada, la alteración es completa, y afecta a la mayor parte de los aspectos establecidos por el artículo 137 de la LSC.

10.2.3.1 La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.

En materia de usos, se plantea, por una parte, sustituir parcialmente el uso residencial colectivo que recoge el planeamiento vigente por el de equipamiento docente en su vertiente de residencia universitaria; por otra, cambiar el tipo de residencia prevista para albergar viviendas de protección pública. Se trata de un cambio que trata de dar respuesta a las grandes necesidades que con respecto a ambos tipos de residencia presenta el municipio y la isla. Desde este punto de vista el cambio se presenta como favorable al interés público, dado que viene a solventar unas necesidades mucho más acuciantes que las de vivienda colectiva de promoción privada destinada al mercado libre.

Este cambio de uso obliga a una completa reconsideración de la ordenación del ámbito de ordenación, que afecta a las superficies y a la disposición de los diferentes usos, con la

sustitución del esquema parcelario del planeamiento vigente por otro de grandes manzanas de uso residencial, docente privado y dotacional, cuyas superficies se reflejan en la tabla anexa en la página 69.

Por otra parte, y como ya se ha dicho anteriormente (apartado 9.2.7), la edificabilidad es una de las variables de ordenación a modificar para adaptar el aprovechamiento medio del sector a las especificaciones en materia de aprovechamiento medio del PGO vigente. Para ello es preciso aumentar la edificabilidad de las parcelas edificables por lo que se adopta la nueva tipología de equipamiento en 5 plantas de altura EAp(5)DO, ya descrita en el apartado 9.3.1, y su equivalente en tipología residencial EA(5)CO del planeamiento vigente, ambas con una edificabilidad de 1,6 m²/m².

Estas tipologías, con una edificabilidad de 1,6 m²/m², permiten concentrar en una parte relativamente reducida de la parcela toda la edificación; una solución que permite salvaguardar las zonas más pendientes y/o más valiosas desde el punto de vista paisajístico, que se verán integradas visualmente en el paisaje circundante. El incremento de edificabilidad resultante: 71.575,86 m² frente a 45.277 del plan vigente, se justifica por el mayor interés social de los usos propuestos, que vienen a paliar, como hemos expresado reiteradamente, las notables carencias que la isla tiene en cuanto al tipo de residencias previstas.

10.2.3.2 Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.

La ordenación está condicionada por uno de los objetivos de referencia de la ordenación: mantener la superficie de cesiones. En este sentido la superficie de parque es ligeramente inferior a la que estipula el Plan General (33.996,08 frente a 37.933 m²) mientras que a la superficie de dotacional público se le asigna el doble de la superficie que estipula dicho plan (3.200 frente a 1.610 m²). Globalmente, la superficie de cesión destinada a dotaciones y espacios libres es superior a la estipulada por el Plan General de Ordenación en unos 1.772,08 m².

En lo que se refiere al Plan Especial de Ordenación, la superficie de espacio libre prevista en la propuesta es superior (34.570,32 frente a 32.618,37 m²), en cambio, la superficie dotacional público es muy inferior (3.200 frente a 8.981,77 m²). Globalmente, la superficie de cesión destinada a dotaciones y espacios libres (37.770,32 m²) por la modificación es inferior a la estipulada por el Plan Especial de Ordenación (41.600,14 m²) en 3.829,82 m².

Aún así, esta alternativa presenta notables ventajas comparativas en relación con la ordenación que plantea el Plan Especial vigente. A este respecto señalar que la propuesta asigna a espacio libre parcelas más favorables desde el punto de vista topográfico, además integra una gran parcela destinada a equipamiento comunitario de carácter multifuncional en la que destaca el equipamiento deportivo.

En lo que respecta a la tipología de los espacios libres, la alternativa se plantea en un territorio y para una población que tiene cada vez mayores requerimientos desde el punto de vista de espacios deportivos, por lo que, al margen de los requerimientos de la propia población del sector se estima que el Parque Deportivo haya sido considerado como el tipo de espacio libre más adecuado para el ámbito de la modificación.

10.2.3.3 La determinación del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general.

En el apartado 9.2.7, veíamos como a la zona de Geneto se le asigna un coeficiente de localización de 0,9, salvo al sector Geneto 7 por su proximidad al anillo insular viario, y como los aprovechamientos de los sectores se encuentran entre 0'72 y 0'80. Siendo el aprovechamiento máximo de 0'80 m²/m², el mínimo no podrá ser inferior a 0,68 m²/m² para cumplir la diferencia del 15% que establece este artículo. Dado que los sectores de Geneto tienen un coeficiente de situación de 0,9, la edificabilidad del sector no podrá ser inferior a 0,7556 m²/m²

La alternativa plantea una edificabilidad de 0,7569, por lo que cumple a estos efectos. También cumple a efectos de aprovechamiento que sería de 0,7580 x 0,90 = 0,6812, superior a los 0'68 que se habían determinado como mínimo en los apartados 9.2.7.

10.2.3.4 La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.

Las circunstancias mencionadas en los apartados anteriores condicionan de forma decisiva la posición de las parcelas edificables, ya que solo quedan dos zonas aptas para la edificación, las laderas más suaves que se extienden a norte y sur de la montaña, separadas entre sí por el colegio Acaman. En estas zonas se ubican los usos previstos. En el norte, más expuesto a las inclemencias del tiempo, se sitúa la residencia universitaria. En el sur, al resguardo de los vientos dominantes, la residencia colectiva.

10.2.3.5 En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas.

Si bien el uso característico del sector sería el residencial colectivo, toda la residencia prevista está destinada a vivienda protegida, por lo que el porcentaje sería del 100%.

10.2.3.6 La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.

El carácter de la gestión seguirá siendo privado.

10.2.3.7 Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

En este caso se eliminan las previsiones tendentes a la planificación y gestión del ámbito, que serían sustituidas por las previsiones de gestión del sector.

10.2.4 Cumplimiento de estándares

Como se exponía en el punto 9.5, el artículo 138 de la Ley de Suelo de Canarias establece los estándares que deben cumplir los suelos de nueva urbanización “Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea”, “Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado”, y “Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Aplicando los ratios, de capacidad ya mencionados en el apartado 9.5, la capacidad del ámbito para esta alternativa sería de 2.069 habitantes, la densidad sería de 218,82 residentes por

hectárea, algo más de la mitad del límite de densidad estipulado. Aún en el caso de que se aplicaran unos estándares menos estrictos de 25 m² por usuario para la totalidad de la superficie edificable dotacional, la densidad sería de 249,48 habitantes hectárea, muy alejado aún de los 400.

La edificabilidad de 0,7569 m²/m² es muy inferior a la máxima estipulada de 1,20 m²/m².

El ratio de espacios libres y dotacionales públicos de la propuesta es de 52,77 m² por cada 100 m² construidos. El ratio de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación privada, incluyendo el equipamiento en este concepto, es de 82,09 m².

Por tanto, se cumplen sobradamente los ratios establecidos en los estándares legales.

10.2.5 Cumplimiento de los artículos 139 y 166 de la LSC

En cuanto al artículo 139, la modificación no se encuentra en ninguna de las opciones que se plantean como límite a la potestad de modificación del planeamiento, ya que ni los suelos a modificar están clasificados como suelo rústico ni se clasifican como suelo urbano consolidado, ni se afectan conjuntos históricos.

En cuanto al artículo 166, la superficie de espacios libres no sólo se mantiene, sino que se aumenta y cumple sobradamente los estándares de aplicación a los suelos urbanizables, como veíamos en el apartado anterior.

10.2.6 Cumplimiento de los artículos 163 de la LSC y 107 del RPC

En lo que se refiere al contenido del artículo 163 (causas de la modificación sustancial), se trataría de demostrar que la alternativa no constituye una modificación sustancial del planeamiento, es decir que no cumple ninguna de las tres condiciones que dicho artículo establece para considerar sustancial una modificación. En tanto en cuanto el artículo 107 RPC se refiere al art 163 de la LSC, se considera que el cumplimiento de este último implica el cumplimiento del primero.

En este sentido, y en lo que se refiere al apartado a) del artículo, la modificación evaluada prevé de forma exclusiva ordenar el ámbito de Montaña del Drago, modificando las determinaciones vinculadas a los usos del PGO y PEO sobre este espacio, pero no desarrollar un nuevo modelo de ordenación para el municipio. Por lo tanto, no se cumple con el requisito citado.

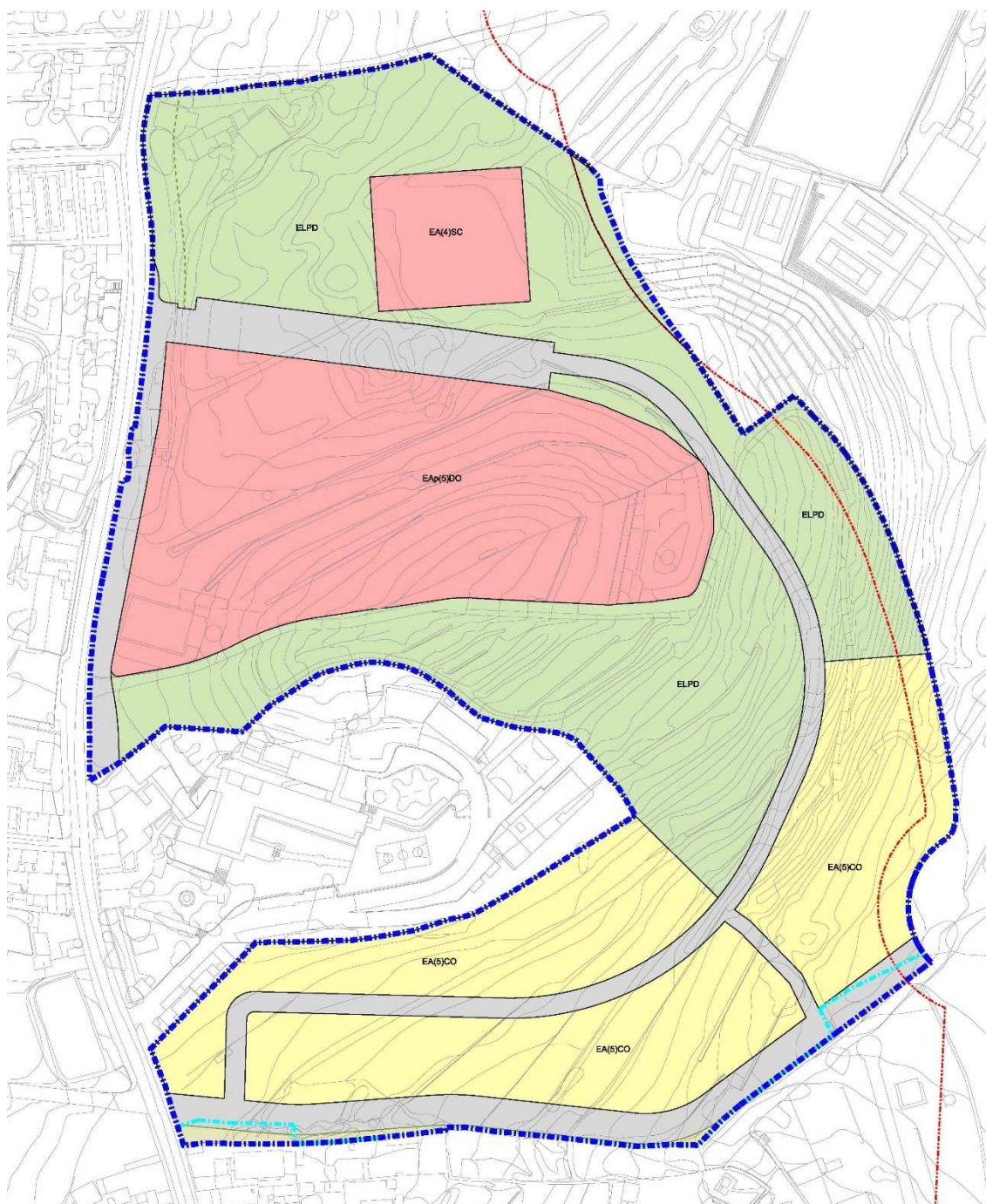
Con respecto al requisito b), justificar que la propuesta de la modificación menor no supone un aumento del 25% de la población del municipio resulta sencillo. En primer lugar porque las plazas de residencias universitarias no suponen un aumento de la capacidad residencial permanente, dado que acogen a personas de forma temporal mientras realizan sus estudios, sin que varíen su residencia, que se encuentra ubicada en su domicilio familiar.

Por otra parte, el número de plazas previstas, de 2.069 no alcanza un 1% de la población del municipio en 2020 (158.911 habitantes) y en los dos últimos años no se ha producido la aprobación de nuevas modificaciones o revisiones de la ordenación por lo que esta modificación no supondría un aumento mayor del 25% de la población.

En lo que respecta a la superficie ordenada, es la misma prevista por el PEO con unos ajustes en el límite basados en un reconocimiento de las propiedades afectadas descritas en los convenios.

Memoria Justificativa y Descriptiva

La resolución de estas discrepancias es explicada en apartado 3 Ámbito de esta memoria. Por lo tanto, no es de aplicación el supuesto b).



Plano de ordenación pormenorizada de la Alternativa 2

Por último, al no haber reclasificaciones de suelo rústico no es de aplicación el supuesto c).

Por tanto, la alternativa considerada, constituye una **modificación menor del planeamiento**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante LSENC), por cuanto se propone una modificación del plan que no está incurso en ninguna de las causas de modificación sustancial enumeradas en el artículo 163 de la citada ley.

11 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Las alternativas deben evaluarse en función del modo en que responden a los principios de la legislación vigente, tanto a los principios generales como a los específicamente aplicables al planeamiento urbanístico, a los objetivos del planeamiento general vigente, y a la medida en que satisfacen necesidades no resueltas o de nueva aparición. En este sentido los criterios serían los siguientes:

- En relación con el principio de desarrollo sostenible (art 3.2 de la LSC), la evaluación ambiental estratégica evalúa estas mismas alternativas y determina su impacto relativo, no obstante, en estos apartados se resumen los aspectos más genéricos que afectan a la ordenación urbanística:
 - Ocupación de suelo
 - Disposición y tratamiento de los espacios libres
 - Gestión de los residuos, ciclo del agua y energía.
 - Equidad inter e intrageneracional.
- En relación con los principios de aplicación al planeamiento urbanístico:
 - Superficie de dotaciones y espacios libres y equipamientos.
 - Contribución a la solución de problemas de vivienda
 - Contribución a la igualdad de género
 - Generación de tráfico
 - Generación de empleo y actividad económica

12 EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EXISTENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO

Una vez expuestas las alternativas y los criterios por los que serán evaluadas, en los siguientes apartados se realiza una exposición de la evaluación realizada.

12.1 LA OCUPACIÓN DE SUELO.

En este apartado se analiza comparativamente la cantidad de suelo que se transforma de una manera radical, mediante su ocupación por la edificación o por vías rodadas, aparcamientos y aceras. No se computan los viarios peatonales, que podrán tener tratamientos que salvaguarden al menos en parte, su capacidad biológica (pisos absorbentes, cubiertas verdes, etc.).

En lo que respecta a la ocupación por la edificación vemos como las diferentes alternativas presentan una ocupación menor que la Alternativa 0. Esta circunstancia se produce pese a que, por una parte a que a la hora de calcular la ocupación de la edificación de las edificaciones residenciales y de equipamiento en las alternativas 1, 2 y 3 se ha computado la ocupación correspondiente a 3,2 plantas y no a 5 como permitiría la normativa y que permitiría reducir en gran medida la ocupación de los edificios.

Para explicar la razón por la que se tomar esta altura de la edificación, hay que señalar que la normativa de la edificación abierta residencial y dotacional de cinco plantas de altura (EA(5)Co, EAp(5)DO y EAp(5)DO) establece tres parámetros clave. Una edificabilidad de máxima de 1,66 y 1,60 m²/m², 5 plantas de altura máxima de la edificación, y una ocupación máxima del 50%. De este modo se propicia una edificación que, cumpliendo la totalidad de los parámetros, puede variar entre un bloque de cinco plantas que no agote la ocupación (dado que en ese caso la

ocupación sería del 32%) o un bloque de una altura media de 3,2 plantas que agote la ocupación. En las alternativas se ha optado por esta segunda opción, que es la que causa un mayor impacto en materia de ocupación de suelo, pero que parece más realista dadas las condiciones del terreno y las características de los edificios.

En cuanto a la Ocupación por el viario, vemos como es esta la variable que establece la diferencia en materia de ocupación de suelo, y en el impacto ambiental de la propuesta.

El acceso a las edificaciones residenciales exige una cantidad de viario muy elevada, debido a la estructura de parcelas a las que es preciso acceder. Las grandes edificaciones de equipamiento disminuyen las necesidades de viario de acceso y por tanto la ocupación y transformación del suelo. Por otra parte el viario que atraviesa el ámbito en la ordenación propuesta por el PEO vigente, corta el espacio libre y reduce las posibilidades de uso recreativo del mismo.

Por el contrario, la disposición libre de la residencia en las parcelas permitirá disminuir la necesidad de viario de acceso, que se realizará desde las vías perimetrales en las alternativas 1 y 3. De este modo, la ocupación de suelo disminuye sustancialmente.

Como conclusión cabe afirmar que la alternativa 0 sería por tanto la que presenta peores resultados, con una ocupación de suelo superior en algo menos de 7.000 metros cuadrados a la de la propuesta de la Modificación Menor. Las alternativas 1 y 2 reducen la ocupación en la medida en que la disminución del uso residencial disminuye las necesidades de viario.

12.2 GESTIÓN DE RESIDUOS, CICLO DEL AGUA Y ENERGÍA.

El factor básico que diferencia la propuesta y la hace preferible a la ordenación vigente y al resto de las alternativas barajadas es el que hace referencia a sus criterios de diseño y a la idea básica que se encuentra tras ellos: la implantación de un ecobarrio en el que los principios de sostenibilidad guían toda la ordenación.

Este concepto básico se pone de manifiesto en la organización del ámbito. Como ya hemos señalado los espacios con mejor aptitud topográfica son dedicados a parque deportivo, y la red viaria es reducida al mínimo imprescindible para proporcionar acceso a los usos previstos.

Pero el principal componente de la modificación es el cambio de uso, de residencial colectivo a dos tipos de equipamiento que se concretan en residencias comunitarias. Esta modificación permite también establecer tipologías edificatorias y tratamientos de la edificación mucho más eficientes que los que permite la residencia colectiva, o al menos permite hacerlo más fácilmente y tiene notables efectos desde varios puntos de vista.

En cuanto al consumo de energía, la centralización de instalaciones permite grandes ahorros; las residencias comunitarias optimizan dichos consumos, que son inferiores a los de la residencia colectiva y, por supuesto a la unifamiliar. Por otra parte, la gran dimensión de los edificios facilita la implantación de instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, como la solar o la eólica, que reduzcan el consumo.

En cuanto al consumo de agua, la residencia comunitaria permita mancomunar servicios de lavandería, limpieza y cocina, que demandan grandes cantidades de agua. Por otra parte, la dimensión de los edificios y el proyecto de conjunto de los espacios públicos permiten implementar estrategias de almacenamiento de agua de lluvia y reciclaje de aguas grises, con el consiguiente ahorro de recursos.

Por consiguiente la alternativa más eficiente desde el punto de vista que tratamos en este apartado es la 3, seguida por la alternativa 1, que tiene una superficie destinada a edificaciones dotacionales y de equipamiento superior a la 2. La peor valorada sería la alternativa 0, dado que las posibilidades de gestión unificada de los distintos recursos es mucho más limitada.

12.3 DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

Como se expuso al describirla, la propuesta la intervención se concibe como un gran espacio libre que sirve de soporte a las distintas piezas edificadas. En este concepto las parcelas privadas mantienen la continuidad del espacio libre, con tratamiento ajardinado y arbolado, que favorece la infiltración de agua y disminuye la huella de carbono.

En cambio la propuesta del plan vigente contabiliza como espacio libre de parcela una importante superficie de viarios de acceso a la edificación, en concreto 1.787,40 m², viarios que no computan los accesos a garaje y los espacios pavimentados en el interior de las parcelas.

CUADRO COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS							
PARÁMETROS DE COMPARACIÓN		ALTERNATIVA 0*	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3		
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES	PARQUE URBANO	32.872,40					
	PARQUE DEPORTIVO		36.591,08		33.996,82		36.481,32
	OTROS ESPACIOS LIBRES	782,78	689,24	40.480,32	574,33		697,87
	SANITARIO-ASISTENCIAL	1.610,22					
	DOCENTE	7.272,28					
	COMPLEJO DOTACIONAL		3.200,00		3.200,00		3.200,00
SUELO EDIFICABLE	RESIDENCIAL	37.597,59	20.400,00	44.033,00	22.890,45		
	SOCIO-SANITARIO		23.633,00		43.876,52		23.830,04
	DOCENTE				20.986,07		20.986,08
EDIFICABILIDAD PRIVADA	RESIDENCIAL	36.887,54	36.887,54	71.676,80	37.998,15	71.575,86	71.705,79
	EQUIPAMIENTO			37.812,80	33.577,71		71.705,79
EDIFICABILIDAD PÚBLICA	DOTACIONAL PÚBLICO	8.882,50	8.882,50	4.256,00	4.256,00	4.256,00	4.256,00
OCUPACIÓN*		26.274,25	40.700,49	34.575,19	24.495,46	37.409,40	24.536,06
VIARIO		14.426,24	40.700,49	10.048,19	12.913,94		9.366,21
EDIFICABILIDAD MEDIA		0,3901		0,7580		0,7569	0,7583
LIBERACIÓN DE PLAZAS RESIDENCIALES		910		2.035		1.750	1.995
PLAZAS/HABITANTES		910		1.927		2.069	2.209

* La superficie se ha homogeneizado con la de las restantes alternativas, por lo que la edificabilidad y la superficie de los espacios libres no coinciden exactamente con las del Plan Especial vigente.

**Del total de la edificabilidad, suponiendo 2 plantas para el dotacional público y 3,2 plantas para el equipamiento privado y el residencial colectivo

Desde este punto de vista serían las alternativas 1 y 3 las que presentan una mayor superficie de espacios libres y lo disponen en una posición más favorable, seguidas por la alternativa 2, que, aparte de la menor superficie, incorpora un viario norte-sur que corta el espacio libre y disminuye su funcionalidad. La alternativa 0 obtendría la peor calificación, ya que en ella se encuentran las manzanas de edificación residencial colectiva a las que se accede a través de un entramado rectangular de vías que ocupan una gran superficie de terreno y dispone los espacios libre en zonas de mayor pendiente.

12.4 EQUIDAD INTER E INTRAGENERACIONAL.

Con respecto a la equidad intrageneracional debemos distinguir varios aspectos para diferenciar el modo en que los distintos componentes de la propuesta de ordenación pueden ser usados por los diferentes sectores de la sociedad.

En primer lugar, frente al espacio libre producido a partir de los espacios residuales de la disposición de las manzanas edificables que caracteriza el parque de la alternativa 0, las alternativas 1 y 3, en sus propuestas, crean un parque y un centro dotacional multifuncional que presta servicio a un barrio en el que hoy no existe ningún espacio comparable. La disposición del espacio libre en la alternativa 2 mejora la disposición de la alternativa 0, pero no proporciona un espacio libre en tan buenas condiciones como el de la ordenación propuesta, tanto por su pendiente y accesibilidad, como por su fragmentación.

En lo que se refiere a la perspectiva de género, la previsión de residencias de mayores permite liberar a los cuidadores familiares, en su mayoría mujeres, de las tareas de cuidado y les permite incorporarse al mundo laboral o a otro tipo de tareas o actividades. Las residencias universitarias facilitan a las mujeres, mayoritarias en el mundo académico el acceso a su formación.

De este modo, la alternativa 3 da satisfacción a las necesidades de dos generaciones diferentes, mayores y universitarios, alivia las cargas de cuidado asignada hoy mayoritariamente a las mujeres, y proporciona unos espacios dotacionales que prestan servicio a un amplio sector de la ciudad. Por ello se manifiesta como la propuesta con mayor nivel de equidad intergeneracional. Las alternativas 1 y 2 satisfacen, cada una de ellas las necesidades de un grupo de población, mayores o universitarios, y además la de los grupos de ciudadanos con menor nivel de ingresos, por lo que si valoramos exclusivamente la equidad intergeneracional se encontrarían un punto por debajo de la alternativa 3. La alternativa 0, en el otro extremo, proporciona vivienda al grupo social que dispone de mayor cantidad de oferta a día de hoy, por lo que no solventa una necesidad real, por otra parte su oferta de espacios libres y dotaciones, siendo importante, se encuentra por debajo del resto de las alternativas.

Por lo que se refiere a la equidad intergeneracional, son el consumo racional de recursos naturales y la gestión de residuos, agua y energía las variables que miden esa equidad, en la medida en que se mantienen recursos para las generaciones futuras. Del análisis realizado y de la Evaluación Ambiental Estratégica de la propuesta se deduce que la alternativa 3 resulta la más solidaria a este respecto, dado el menor consumo de recursos y las mayores posibilidades de gestión de los residuos, agua y energía, como ya se expuso en el punto 11.2 anterior.

12.5 ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

En su conjunto las cesiones para espacios libres son muy similares en superficie entre las alternativas 1 y 3, debido fundamentalmente a las menores necesidades de viario de las parcelas de equipamiento frente a las de las parcelas residenciales, lo que permite que el espacio libre se amplíe en dichas alternativas. Las alternativas 1 y 3 están por encima de los 37.000 m², mientras que la alternativa 0 se queda en unos 33.500; una diferencia que ronda los 3.500 m² de espacio libre entre la propuesta y la ordenación vigente.

En cambio, la situación es a la inversa en los que se refiere a dotaciones, debido a la gran superficie de suelo dotacional de la ordenación vigente (8.883 m² por 3.200 de la propuesta).

En su conjunto, la alternativa 0 prevé unos 2.200 m² más de suelo de cesión para dotaciones y espacios libres que la modificación propuesta. Sin embargo, y desde otro punto de vista, las alternativas 1, 2 y 3 poseen otras ventajas relevantes. La principal es que se dedica a espacios libres y dotaciones el área más favorable desde el punto de vista topográfico, por lo que podemos considerar equilibrada la evaluación a este respecto.

Además, se observa una diferencia muy importante es en la previsión de equipamientos; a este respecto, las alternativas 1, 2 y 3, y especialmente ésta última, proponen superficies de equipamiento muy superiores a las que plantea la alternativa 0. En el extremo, la alternativa 3 presenta una superficie de 44.816,12 m² de edificabilidad con destino a equipamiento frente a 0 m² de la alternativa 0.

En el conjunto de suelo dedicado a Espacios Libres Dotaciones y equipamientos, la propuesta de Modificación Menor (alternativa 3), con 85.195,31 m² de suelo, es claramente superior a las alternativas 1 (64.113,32 m² de suelo), 2 (58.757,22 m²) y 0 (42.538 m²).

12.6 SATISFACCIÓN DE NECESIDADES DE RESIDENCIA

Facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible es uno de los principios rectores que inspira la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias para el planeamiento urbanístico. El sustituir el uso residencial del ámbito de Montaña del Drago por un uso de equipamiento, tal como se expondrá, incide positivamente de forma indirecta en la oferta alojativa residencial del municipio, al liberar una gran cantidad de viviendas necesarias para satisfacer las necesidades alojativas de grupos de población que hoy compiten en el mercado.

Como ya se ha expuesto en el documento, el objeto de esta modificación del planeamiento es cubrir dos servicios públicos esenciales, las residencias de personas mayores y de estudiantes, muy necesarios y de imposible ejecución por la Administración con el planeamiento vigente, tal como consta en los informes de necesidad emitidos por las áreas y administraciones competentes en la materia.

Según el vigente PGO, el destino del ámbito es el uso residencial, que también es un interés público. En las diferentes alternativas se plantea la introducción de los usos residenciales de carácter dotacional, en la 1 el Sanitario Asistencial (residencia de personas mayores), en la dos el Docente (residencia de estudiantes) y en la 3 los dos, suprimiendo el uso residencial.

Para la valoración de las tres alternativas se ha considerado lo siguiente:

La ordenación de la alternativa 0 (planeamiento vigente) plantea una oferta residencial de baja densidad, en viviendas adosadas y en bloques de 2 y 3 plantas de altura. Estas tipologías edificatorias consumen grandes cantidades de suelo por vivienda y producen unas viviendas en el segmento medio y alto del mercado inmobiliario, en el que existe una menor demanda, resultando una solución poco eficiente en la satisfacción de las necesidades de residencia. El número de viviendas es de 369 aproximadamente.

La ordenación de la alternativa 1 plantea añadir al uso residencial el de residencia de mayores, de carácter dotacional (Sanitario Asistencial). El uso residencial se propone en una tipología edificatoria de viviendas en bloques de 5 plantas de altura, resultando un número aproximado de 339 viviendas, casi las mismas que la alternativa 0 pero ocupando la mitad de suelo. La tipología edificatoria elegida para el uso residencial de carácter dotacional (Sanitario Asistencial) permite una capacidad alojativa aproximada de 1.089 plazas.

La ordenación de la alternativa 2 plantea añadir al uso residencial el de residencia estudiantes, de carácter dotacional (Docente). El uso residencial se propone en una tipología edificatoria de viviendas en bloques de 5 plantas de altura, resultando un número aproximado de 380 viviendas, más que la alternativa 0 pero ocupando la mitad de suelo. La tipología edificatoria elegida para el uso residencial de carácter dotacional (Docente) permite una capacidad alojativa aproximada de 1.119 plazas.

La ordenación de la alternativa 3 plantea sustituir el uso residencial por el de residencia de mayores y de estudiantes, de carácter dotacional (Sanitario Asistencial y Docente). En consecuencia, en esta alternativa no se construyen viviendas y, con la tipología edificatoria elegida para el uso residencial de carácter dotacional, se permite una capacidad alojativa aproximada de 2.208 plazas.

Analizando las alternativas desde el punto de vista de los intereses públicos cubiertos, se observa que la alternativa 0 no satisface ninguno de los tres, la alternativa 1 satisface dos (el de vivienda protegida y el de residencia de personas mayores), la alternativa 2 satisface dos (el de

vivienda protegida y el de residencia de estudiantes) y la alternativa 3 satisface dos (el de residencia de personas mayores y el de residencia de estudiantes). No obstante, cabe señalar que la alternativa 3, si bien no cubre el interés público de la vivienda protegida directamente, si lo hace indirectamente, al liberar una gran cantidad de viviendas fuera del ámbito, se estima que aproximadamente 852, las necesarias para albergar la población de personas mayores que viven solas y de estudiantes y profesores que habitarán en las residencias del ámbito.

En conclusión, se podría considerar que, desde el punto de vista de los intereses públicos cubiertos, la alternativa 3 satisface los tres, las alternativas 1 y 2 dos y la alternativa 0 ninguno.

CUADRO COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS				
PARÁMETROS DE COMPARACIÓN	ALTERNATIVA 0*	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,3901	0,7580	0,7569	0,7583
LIBERACIÓN DE PLAZAS RESIDENCIALES	910	2.035	1.750	1.995
PLAZAS/HABITANTES	910	1.927	2.069	2.209

Analizando las alternativas desde el punto de vista del mayor número de viviendas, en la alternativa 0 se generan 369 nuevas viviendas, en la alternativa 1 se generan 339 viviendas, en la alternativa 2 se generan 380 viviendas y en la alternativa 3 no se generan nuevas viviendas. No obstante, considerando una ocupación de 3 estudiantes por vivienda y que el 44% de las personas mayores de 65 viven solas según los datos del INE, para valorar correctamente las alternativas con relación al mayor número de viviendas, a estas viviendas generadas directamente habría que sumar las generadas indirectamente, o mejor dicho liberadas de la demanda en el mercado inmobiliario fuera del ámbito. Según este cálculo, en la alternativa 1 se liberan 479 viviendas, en la alternativa 2 se liberan 373 viviendas y en la alternativa 3 se liberan unas 852 viviendas. De este modo, número de viviendas total generado en la oferta inmobiliaria es de 369 viviendas en la alternativa 1, 818 viviendas en la alternativa 2, 753 viviendas en la alternativa 2 y 852 viviendas en la alternativa 3.

Analizando las alternativas desde el punto de vista de la mayor capacidad alojativa, considerando el tamaño medio de los hogares del INE, se observa que la alternativa 0 podría acoger 922 habitantes, la alternativa 1 podría acoger 1.936 habitantes, la alternativa 2 podría acoger 2.069 habitantes y la alternativa 3 podría acoger 2.208 habitantes.

Por todo lo anterior, se considera que la Alternativa 3 alcanza en mayor medida el criterio de satisfacción de las necesidades de residencia, cubriendo además un mayor número de intereses públicos, los 3 planteados (los 2 dotacionales en mayor grado y de forma indirecta, ayuda a cubrir el tercero de la necesidad de vivienda disminuyendo la demanda fuera del ámbito).

12.7 GENERACIÓN DE TRÁFICO

El planeamiento vigente plantea una promoción residencial que forma parte de un continuo residencial de baja densidad y con muy poca variedad de uso. Este tipo de tejidos va en contra de los principios de ciudad compacta, diversa y eficiente que propugna la moderna teoría urbanística. En los tejidos residenciales de baja densidad, los habitantes tienen que hacer uso del vehículo privado para realizar la mayor parte de sus actividades (trabajar, comprar,...) generando movilidad y aumentando la huella de carbono asociada al modelo.

Introducir usos de equipamiento residencial de mayor densidad en el tejido, en cambio, densifica el modelo urbano y, frente al modelo residencial de baja densidad, reduce en gran medida la movilidad y el uso del transporte privado.

Pese a se puede entender que el aumento de la densidad de habitantes en el ámbito de la modificación menor puede suponer un aumento del tráfico de la zona, la realidad es que existen diversos factores que hacen que el tráfico disminuya.

El principal de estos factores es el hecho de que los usuarios de las residencias comunitarias no son usuarios mayoritarios de vehículo privado, o al menos no en la medida en la que lo son los usuarios de las viviendas en régimen de residencia colectiva. Los estudiantes y profesores desplazados de sus lugares de origen, que serán los usuarios de la Residencia Universitaria, utilizan preferentemente el transporte público, o se desplazarán a pie o en medios de transporte alternativo a los campus, situados a escasa distancia (entre 1 y 1,5 km) del ámbito.

Las personas de avanzada edad que se alojen en la residencia geriátrica, tampoco son, en su mayoría, usuarios de vehículo individual, y presentan tasas de movilidad mucho más reducidas que el resto de grupos de edad de la población.

Desde este punto de vista, sería la alternativa 3 la que menos tráfico generaría, seguida por la alternativa 1, seguida de la alternativa 0 que, aunque la totalidad de su población (910 habitantes) sería “a priori” usuaria de forma mayoritaria del transporte privado, tendría una capacidad residencial inferior a la de la alternativa 2 (950 habitantes), y no muy superior a la de la alternativa 1 (847 habitantes), mientras que estas alternativas tienen una capacidad global muy superior.

12.8 GENERACIÓN DE EMPLEO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Otro de los elementos interesantes del cambio de uso es el relativo a la creación de economía y de puestos de trabajo. Las residencias comunitarias ofrecen una serie de servicios al conjunto de usuarios de cada residencia que deben ser atendidos por profesionales, con la consiguiente creación de puestos de trabajo.

Esto se contrapone a la residencia colectiva propuesta por la alternativa 0, esta propuesta crea empleo y genera economía exclusivamente durante el proceso de ejecución de la urbanización y durante la construcción y venta de las viviendas. Una vez concluido dicho proceso, el movimiento económico cesa.

Desde este punto de vista, sería la alternativa 3, con 71.705,79 m² de techo destinado a equipamientos docente y sanitario-asistencial, la que generaría más empleo y actividad económica, seguida por la alternativa 1 (37.812,80 m² de de equipamiento socioasistencial), dado su mayor superficie de equipamiento con respecto a la alternativa 2 (33.577,71 m² de docente).

12.9 CONCLUSIÓN

En resumen, y como hemos visto en los apartados anteriores, la propuesta de la modificación menor es la alternativa 3, que presenta toda una serie de ventajas relativas con respecto al planeamiento vigente, e incluso, con respecto a cualquier otra opción que se proponga basada en el uso residencial.

- Respuesta a necesidades imperiosas de la sociedad en materia de residencia para grupos específicos de población: estudiantes universitarios y personas de la tercera edad.
- Mayor superficie de espacio libre.
- Menor consumo de suelo por la edificación y el viario.
- Menor incremento de movilidad.

Memoria Justificativa y Descriptiva

- Mayor eficiencia energética, mejor gestión del ciclo del agua y de los residuos.
- Mayores posibilidades de implantar tipologías eficientes.
- Mayores posibilidades de utilización de energías alternativas.
- Mayor equidad inter e intrageneracional
- Mayor generación de actividad económica y empleo.

En la tabla adjunta, que permite visualizar y sintetizar la valoración de las distintas alternativas, se realiza una traslación a cifras de sus valoraciones relativas, otorgando valores numéricos a la apreciación cualitativa que ha merecido cada una de ellas en función de los distintos criterios. Así los valores que corresponden a cada valoración cualitativa son: Muy Alta: 5, Alta: 4, Media: 3, Baja: 2 y Muy Baja 1.

TABLA RESUMEN DE VALORACIÓN ALTERNATIVAS					
CRITERIO DE VALORACIÓN		ALTERNATIVA			
		0	1	2	3
1	OCUPACIÓN DE SUELO	2	4	3	4
2	GESTIÓN DE RESIDUOS, CICLO DEL AGUA Y ENERGÍA	2	3	3	5
3	DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES	2	4	3	5
4	SOLIDARIDAD INTER E INTRAGENERACIONAL	1	4	3	5
5	ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	3	4	4	5
6	SATISFACCIÓN DE NECESIDADES DE RESIDENCIA	2	5	5	5
7	GENERACIÓN DE TRÁFICO	2	2	2	4
8	GENERACIÓN DE EMPLEO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA	2	3	3	4
TOTAL		16	29	26	37

13 JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

La clasificación y categorización del suelo se modifican, cambiando de suelo urbano no consolidado a suelo urbanizable sectorizado ordenado. Esta clasificación y categorización están fundamentadas en los motivos siguientes:

- Montaña del Drago se encuentra inserta en un continuo de suelo urbano y urbanizable y estaba hasta el momento clasificada como suelo urbano no consolidado y contaba con un Plan Especial de Ordenación aprobado. De acuerdo a lo dispuesto Se trata de un suelo con una evidente vocación urbana, destinado a albergar el crecimiento de la ciudad a corto o medio plazo.
- La clasificación y categorización de suelo estaba basada en cuatro convenios que imponían una serie de obligaciones a cambio de dicha clasificación y categorización; estos convenios establecían la superficie de las parcelas de cesión y de las privadas, y los usos, edificabilidad y tipologías aplicables a dichas parcelas.
- En ese sentido, es criterio de la Gerencia de Urbanismo que la modificación de los compromisos adoptados en los convenios lleva consigo la caducidad de los mismos y, por tanto, de la clasificación como suelo urbano.
- La intención de los promotores es la de modificar por completo el esquema de usos aplicable en el ámbito de ordenación, cambiando el residencial unifamiliar o plurifamiliar por el de residencias universitarias y para la tercera edad, lo que implica además un cambio en la edificabilidad, tipologías y cesiones.

A la vista de todo lo expuesto, se clasifica el ámbito como un sector de suelo urbanizable, que concuerda con la clasificación de los terrenos de su entorno que no se encuentran consolidados. La categorización de sectorizado ordenado, viene dada por la incorporación directa de la ordenación pormenorizada en la propuesta.

14 JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO.

El uso global se modifica de residencial a Dotacionales y/o Infraestructuras. Esta modificación viene a solventar en parte las urgentes necesidades que a este respecto presenta el municipio y la isla, por lo que estaría plenamente justificada.

15 JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO.

En este caso y al tratarse de una modificación menor no se prevén nuevas zonas de expansión o crecimiento, sólo un cambio de uso en un ámbito ya considerado por el planeamiento vigente.

16 JUSTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBEN DESAPARECER.

Las edificaciones que existen en el ámbito son de escasa entidad y no tienen interés alguno desde el punto de vista patrimonial, salvo una edificación que se encuentra incluida en el Catálogo del PGO, con el número 158, y sometida a un régimen de protección estructural 2. Sin embargo, en la actualidad, la edificación está en estado de ruina.

La propuesta implica la desaparición de las edificaciones existentes en el ámbito, salvo la edificación catalogada que sería integrada en el proyecto.

17 CUALQUIER OTRO ASPECTO QUE SEA NECESARIO PARA EXPLICAR LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

A continuación se desarrollan aquellos puntos del contenido del borrador del documento estipulados en el apartado b) del artículo 16 del *DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* que no han sido tratados en los apartados anteriores.

17.1 EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

El documento que se evalúa, dado su reducido ámbito y lo limitado de sus fines, no será objeto de otro desarrollo que la redacción y ejecución de un plan de urbanización y de los proyectos de edificación que afecten a las parcelas edificables.

17.2 LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

El Documento Ambiental Estratégico realizado llega a la conclusión de que los impactos analizados dan el resultado que se expresa en el siguiente cuadro resumen:

Impacto		Calificación	Signo
Impacto sobre la geología y geomorfología		Compatible	Negativo
Impacto sobre la hidrología			Positivo
Impactos sobre la edafología		Compatible	Negativo
Impacto sobre el aire		Moderado	Negativo
Impacto sobre la vegetación y la flora		Compatible	Positivo
Impacto sobre la Fauna		Compatible	Negativo
Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos		Nulo	Nulo
Impacto sobre el Paisaje			Positivo
Impacto sobre la Población	Empleo y actividad económica		Positivo
	Salud Humana	Compatible	Negativa
	Bienestar social		Positivo
Impacto sobre el Patrimonio		Nulo	Nulo
Impacto sobre el Cambio Climático		Compatible	Negativo
Conclusión sobre los impactos		5 impacto positivos 2 impactos nulos 6 impactos negativos compatibles 1 impacto negativo moderado	

A la luz de estos resultados se debe concluir que el impacto de la propuesta de la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLANEAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA DEL DRAGO es **COMPATIBLE**.

17.3 LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

El documento que se evalúa, dado su reducido ámbito y lo limitado de sus fines, no parece que vaya a tener incidencia alguna sobre los planes sectoriales ni territoriales; no obstante se estará al resultado de las diferentes Administraciones públicas territoriales y sectoriales indiquen en defensa de sus competencias en los diferentes trámites de consulta del procedimiento.

.En Santa Cruz de Tenerife, a 20 de agosto de 2024

Fdo: Walter Beltrán Espinosa
Arquitecto

18 ANEXO 1: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

18.1 FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME

18.1.1 Contexto legislativo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010 de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres, los poderes públicos incorporarán de forma real y efectiva el procedimiento de evaluación previa de impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre hombres y mujeres. A tal fin en el proceso de tramitación de proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias deberá emitirse, por parte de quién corresponda como un informe de impacto de género del contenido de las mismas.

El apartado 3 del mismo artículo 6 señala que dicho informe irá acompañado de indicadores sensibles al análisis de la dimensión de género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y contrarrestar los posibles impactos negativos que se detecten sobre mujeres y hombres, así como a desigualdades encontradas, promoviendo de esta forma, la igualdad entre los sexos.

Asimismo, el decreto 15/2016 de 11 de marzo, del presidente, por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura, contempla, en su anexo normativas con rango de ley y reglamentarias (norma 2ª 2c) y novena 1e), respectivamente), incluir en la documentación que acompaña dicha tramitación un informe sobre el impacto por razón de género.

Finalmente, la Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias, establece el contenido y estructura de los informes, así como las directrices para identificar la pertinencia del análisis del impacto de género en la propuesta de norma o plan. En este sentido establece en el apartado segundo de su directriz Quinta, que *“Se entenderá que es pertinente al género el proyecto de norma o plan, cuando afecte a personas físicas o jurídicas u órganos colegiados, pueda influir en la ruptura del rol y los estereotipos de género e incida directa o indirectamente sobre el acceso y el control de los recursos materiales o inmateriales, comprobando a tal fin si las diferencias en la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito sectorial pueden convertirse en desigualdades a través de la aplicación de la disposición aprobada.*

18.1.2 Centro directivo emisor, objeto del informe y órgano al que se remite

En respuesta a estos requerimientos normativos el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna emite el presente informe con el objeto de determinar el impacto de género de la Modificación Menor del Plan General del municipio en el ámbito de Montaña del Drago y lo envía al Instituto Canario de Igualdad para que se realicen las observaciones pertinentes y se remita de nuevo para su modificación, si fuera necesario, con el objeto de garantizar su impacto positivo tras su aprobación.

18.2 IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO.

La Modificación Menor del Plan General del municipio en el ámbito de Montaña del Drago afectará de modo igualitario a mujeres y hombres. En efecto, la modificación consiste en cambiar el uso residencial del ámbito para destinarlo a equipamientos y dotaciones. Los

equipamientos estarán constituidos por residencias universitarias y de la tercera edad, y las dotaciones por un gran espacio libre y un complejo dotacional multifuncional, con espacios deportivos, de asistencia sanitaria y socioculturales. La creación de estos equipamientos y dotaciones tiene una incidencia social en dos momentos diferenciados, durante la ejecución de la obra y durante la fase de funcionamiento.

Durante la ejecución de la obra, se creará una serie de puestos de trabajo que estarán regulados por la normativa laboral que debe garantizar en su caso la igualdad de condiciones de acceso a los puestos de trabajo.

Durante la fase de funcionamiento, los equipamientos proporcionarán residencia a un conjunto de usuarios, personas de la tercera edad, estudiantes universitarios y, eventualmente profesores. El acceso de dichas personas a las residencias está regulado por las normas de acceso y por la gestión de los organismos encargados de la dependencia y de la enseñanza superior. En todo caso, estos equipamientos deberán garantizar un acceso igualitario a mujeres y hombres. Otro tanto sucede con las dotaciones, cuyo proyecto y ejecución deberá garantizar un acceso igualitario a todas las personas susceptibles de usarlos.

También durante la fase de funcionamiento se crearán una serie de puestos de trabajo que, al igual que en el caso de la fase de ejecución, estarán regulados por la normativa laboral que debe garantizar en su caso la igualdad de condiciones de acceso a los puestos de trabajo.

Por otra parte, y dado su carácter y contenido, la modificación no afectará ni tendrá influencia en el acceso o control de ningún recurso que afecte a la situación de mujeres y hombres, ni tendrá capacidad de modificar los roles y los estereotipos de género.

Por lo tanto, puesto que la modificación propuesta no puede provocar ninguna situación que reproduzca o aumente desigualdades por cuestión de género, el Centro Directivo emisor concluye que la misma no es pertinente al análisis desde esta perspectiva.

18.3 LENGUAJE.

Dado que la norma plan no es pertinente al género no procede a realizar la valoración de su impacto pero es preciso indicar que su redacción se ha adecuando a la normativa vigente estatal y autonómica (Ley orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, artículo 1114 y ley 1/2010 de 26 de febrero Canaria de igualdad entre hombres y mujeres, artículo 4.10). Con base en dichas normas, el centro directivo que suscribe ha revisado el texto para que en su redacción se utilice un lenguaje no sexista, contribuyendo así a la igualdad entre mujeres y hombres.

19 ANEXO 2: VALORACIÓN DEL MAPA DE RUIDOS Y SUS EFECTOS SOBRE LA MODIFICACIÓN MENOR

19.1 INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo ha promovido la elaboración del Mapa del Ruido del municipio de San Cristóbal de La Laguna, dando cumplimiento a la normativa vigente reguladora del ruido ambiental:

- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE 18/11/2003))
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, (BOE, nº 301, de 17 de diciembre de 2005)
- Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre (BOE, nº 254, de 23 de octubre de 2007)

Este Mapa de ruido tiene por objeto permitir la evaluación del número de habitantes y de los edificios sensibles (docentes y sanitarios), localizados dentro del municipio de La Laguna, que se encuentran expuestos a niveles superiores a los objetivos de calidad acústica que determina la normativa vigente en materia acústica.

Para ello, se elaboran los mapas de niveles acústicos para cada una de las fuentes de ruido estudiadas (grandes ejes viarios; resto de vías; tráfico ferroviario, aeroportuario e industrias), así como para el conjunto de todas ellas, y se calcula la población a 4 m de altura, así como a todas las alturas.

En concreto se desarrollaron metodologías para la valoración del ruido producido por el Tráfico rodado, la actividad industrial y el tráfico aeroportuario.

Además, la Memoria del Mapa de Ruido Municipal (FASE II: MAPAS ESTRATÉGICOS DEL MUNICIPIO. DIAGNÓSTICO DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DEL MUNICIPIO) en su apartado 5.3. Zonificación acústica, en el que se definen la zonificación acústica del municipio tomando como base los usos globales del Plan General de Ordenación vigente, pasando estos usos globales a áreas acústicas.

En este sentido el Mapa de ruidos del municipio, además de los previstos en la normativa legal vigente y teniendo en cuenta los usos existentes estimó conveniente crear nuevas áreas acústicas, estando conformada la zonificación acústica del municipio de La Laguna por 10 áreas acústicas con sus objetivos de calidad acústica. Esta zonificación acústica está recogida en el Tabla 1 del presente anexo.

19.2 ANÁLISIS COMPARADO DE LOS RESULTADOS DEL MAPA DE RUIDO CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN MENOR

19.2.1 *Situación actual del ámbito objeto de ordenación*

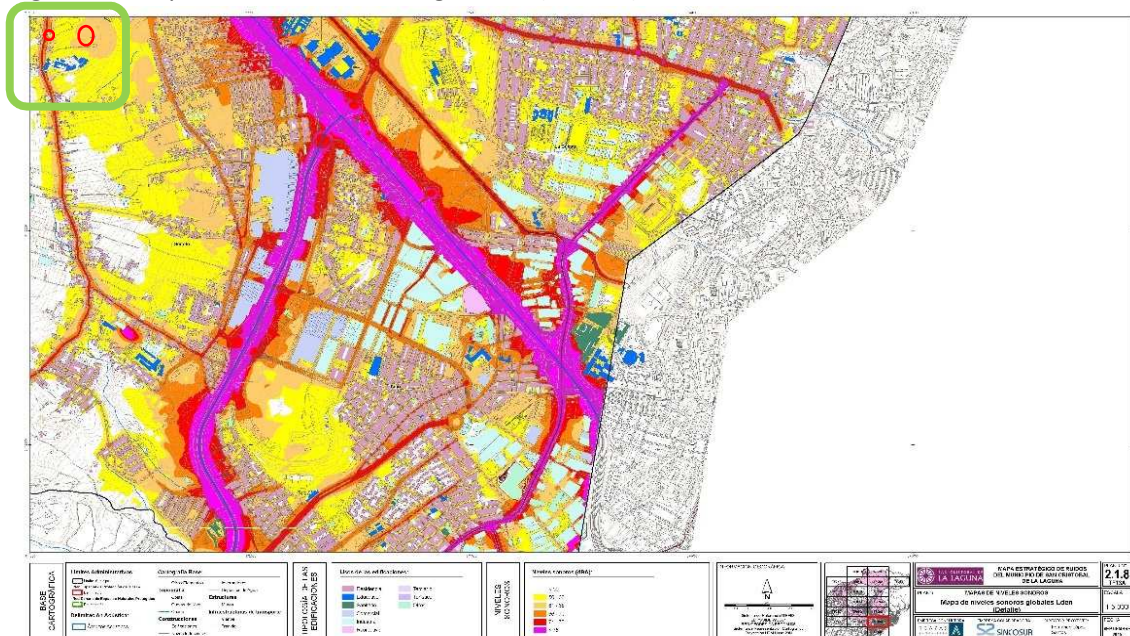
Actualmente, al encontrarse el ámbito objeto de ordenación prácticamente sin urbanizar no hay afección sobre el mismo, salvo las dos viviendas existentes en la actualidad. Si observamos con detalle el Mapa de la Hoja TF13A del Mapa de Niveles Sonoros Globales se aprecia que las dos viviendas actualmente habitadas se encuentran en una zona identificada con un Led entre 61 y 65. Al encontrarse actualmente en un área acústica tipo A.- Sectores del territorio con

Memoria Justificativa y Descriptiva

predominio del suelo de uso residencial, donde los objetivos de calidad acústica son los siguientes: 65 Led para el día y la tarde y 55 para la noche.

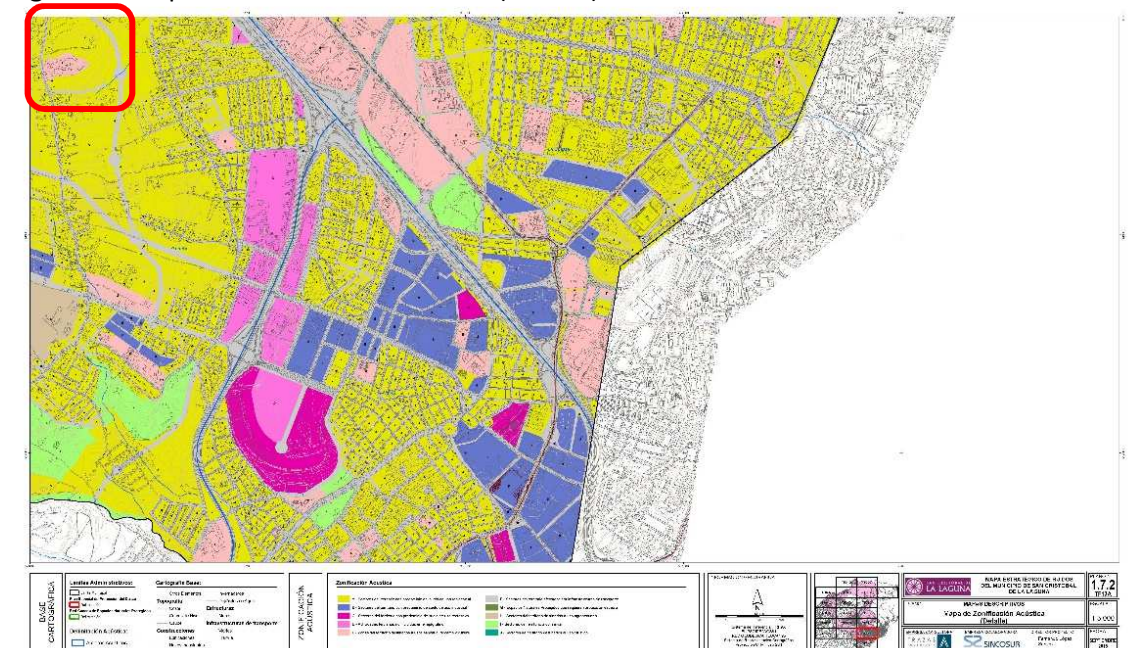
En las siguientes imágenes se observa la situación de las viviendas actuales respecto al modelo acústico definido. Su posición en el Mapa de niveles sonoros globales (figura 1), su situación en la zonificación acústica del municipio (figura 2) y tabla de objetivos acústicos para cada una de las zonas acústicas

Figura 1.- Mapa de niveles sonoros globales (Detalle)



Fuente: Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de San Cristóbal de La Laguna

Figura 2.- Mapa de Zonificación Acústica (Detalle)



Fuente: Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de San Cristóbal de La Laguna

19.2.2 Comparación de la ordenación con el mapa estratégico de ruidos

Como se ha visto en las capturas de mapas de la página anterior, el ámbito objeto de la Modificación Menor del Plan Especial es un área acústica donde predomina el uso residencial. La modificación menor hace, inicialmente, que cambie esta situación de partida ya que el uso global pasan de residencial a dotacional, tanto en la propuesta como en cada una de las alternativas, dado que tanto la edificabilidad de equipamientos y dotaciones, como el número de usuarios de estas instalaciones, es superior a la edificabilidad residencial y al número de habitantes. Aunque, este tipo de equipamiento se concretan en un equipamiento docente y un equipamiento socio-sanitario, en las vertientes de residencia universitaria y residencia geriátrica.

Teniendo presente que cambia el uso global, se debe entender que el área acústica se debe modificar a la tipo e. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica. Los objetivos para esta área se encuentran recogidos en la Tabla 1 y se encuentran en los 60 dBA para el día (mañana y tarde) y los 50 para la noche.

Tabla 1.- Objetivos acústicos por tipo de área acústica² (Detalle)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _n	L _n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(2)	(2)	(2)
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	50
h	Sectores del territorio destinados a uso agropecuario	70	70	60
i	Sectores del territorio a conservar	70	70	60
j	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico.	73	73	63

Tabla nº 4: Áreas acústicas y objetivos de calidad acústica

Fuente: Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de San Cristóbal de La Laguna

A partir de aquí lo que corresponde es analizar el modelo de difusión del ruido generado por el Mapa de Ruido del municipio. Para realizar este análisis comparado se han utilizado las colecciones de Mapas de niveles sonoros globales (mañana, tarde y noche), en concreto la Hoja TF13A, que es la que en su esquina superior izquierda recoge el ámbito afectado por la Modificación Menor. Estos mapas recogen de forma sintética los mapas sonoros del viario, de los grandes ejes viarios, de las zonas industriales y de la zona aeroportuario.

En la siguiente página se presentan tres imágenes que superponen la ordenación pormenorizada de la Modificación Menor del Plan Especial, en la que aparecen recogidas las líneas que delimitan los usos, las vías interiores y las edificaciones.

² Página 25 del documento FASE II: MAPAS ESTRATÉGICOS DEL MUNICIPIO. DIAGNÓSTICO DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DEL MUNICIPIO (Consultado en <https://www.urbanismolalaguna.es/mapas/memoria-mapa-ruido>. Última consulta realizada el 11/03/2022)

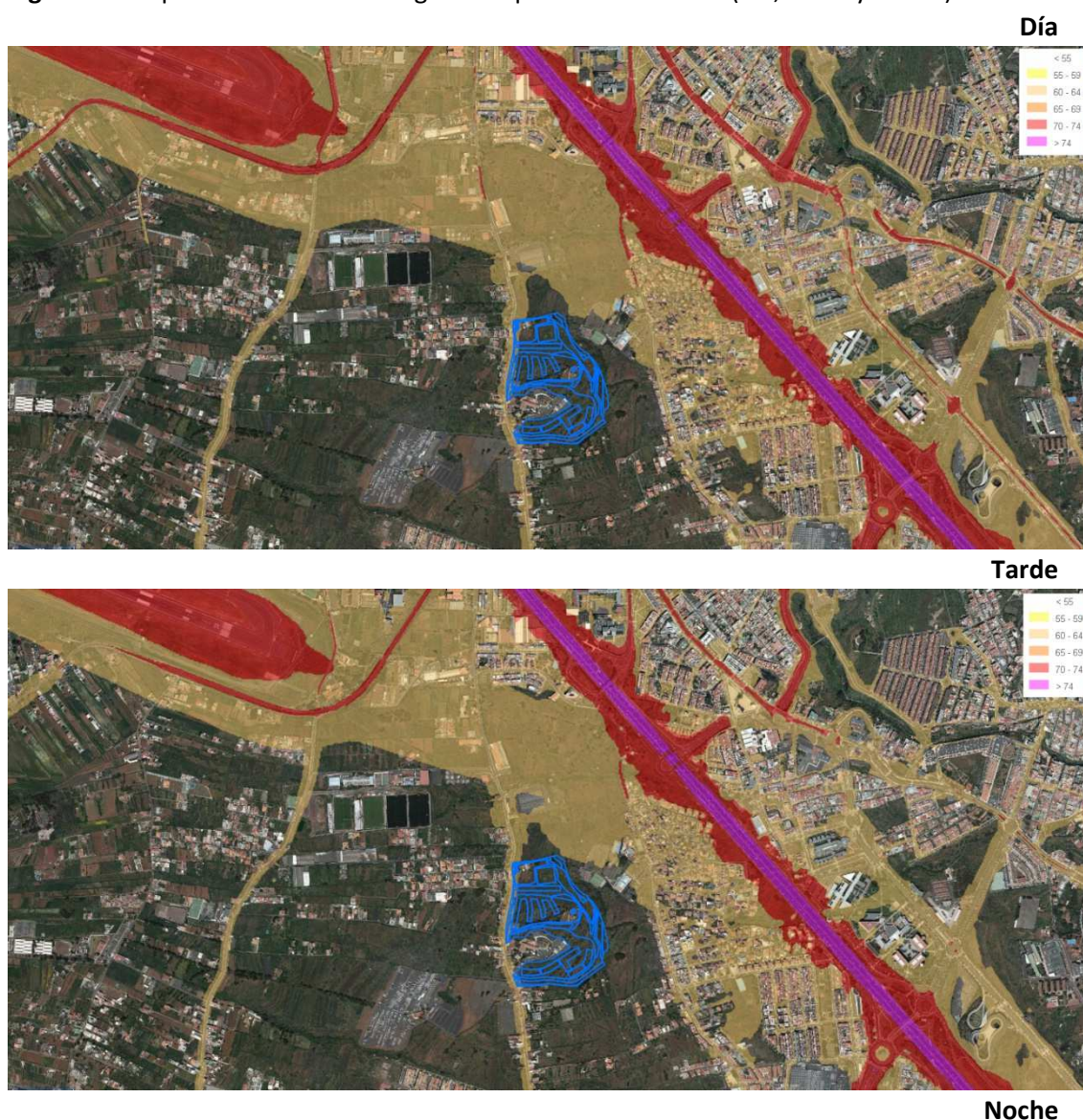
Memoria Justificativa y Descriptiva

Del resultado de la misma se desprende que en ningún caso las edificaciones (residencia de mayores y residencia de estudiantes) se encuentran dentro del área identificada en los mapas con unos niveles de decibelios modelizados superior a los establecidos como convenientes por la legislación vigente.

En el caso del ruido diurno modelizado los bordes de la parcela pegados a la carretera se encuentran entre los 61-65 dBA, no superando los 65 previstos como objetivo para esta zona acústica. Situación idéntica ocurre con el ruido modelizado para el periodo de tarde.

Para el ruido nocturno la mayor parte del ámbito se ve afectado por niveles de 50-54 dBA, como el caso del área donde se propone la residencia de estudiantes y el parque. Existe un área dentro del ámbito de estudio que presenta unos niveles de ruido óptimos al encontrarse por debajo de los 50 dBA. Esta área está ordenada para ser ocupada por la residencia geriátrica.

Figura 3.- Mapa de niveles sonoros globales por tramos diarios (día, tarde y noche)



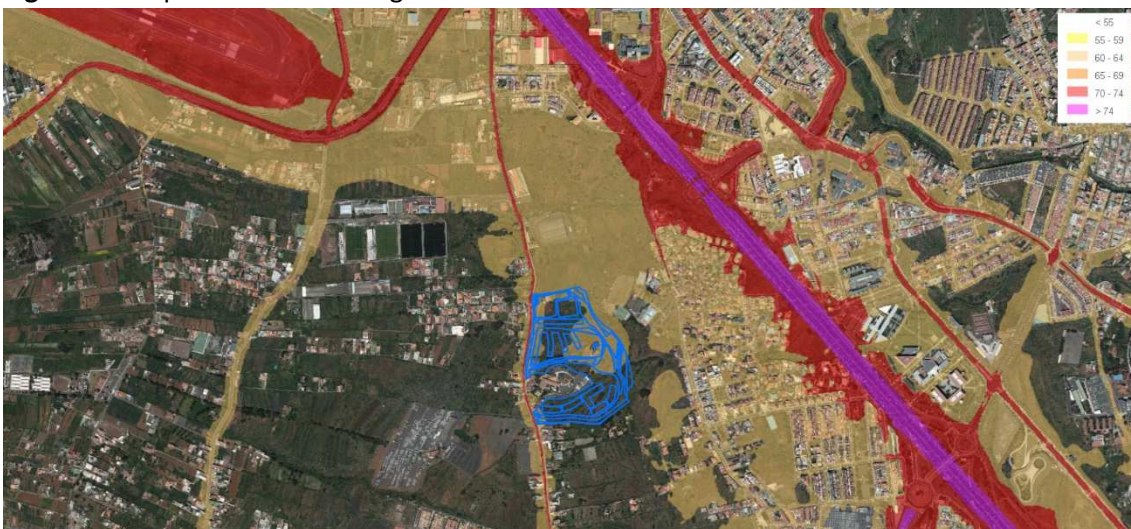


Fuente: Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de San Cristóbal de La Laguna

Si superponemos el mapa de ruido global (Figura 4) definido con la superposición de los anteriores teniendo presente que la suma de presiones de ruido no es aritmética, aparecen zonas destinadas la residencia de estudiantes que se ven afectadas por niveles de ruido entre 65 y 69 dBA.

En el caso de las edificaciones esta situación está prevista en el Código Técnico de la Edificación, de obligado cumplimiento, en concreto el Documento Básico de Protección frente al Ruido (DB-HR) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de protección frente al ruido.

Figura 4.- Mapa de nivel sonoro global



Fuente: Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de San Cristóbal de La Laguna

19.3 CONCLUSIONES

De lo reflejado en los párrafos anteriores se debe concluir que la propuesta de ordenación cumple con los objetivos de calidad acústica definidos en el Mapa Estratégico de Ruidos del municipio y, como este, a su vez, se basa en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (BOE núm. 254, de

23/10/2007), en concreto a lo relativo a los objetivos de calidad acústica definidos en el artículo 14.

Analizados los mapas de modelización de ruido se aprecia que en los distintos tramos del día se superan ligeramente los umbrales marcados como objetivo acústico (Ver Tabla 1 del presente anexo), pero con la intervención en las edificaciones y con el cinturón de espacios verdes se ve amortiguado este ruido.

Solo en el caso que unificamos los ruidos modelizados de distintos tramos del día hay un área de la residencia de estudiantes que se puede ver afectada por un desvío en los objetivos acústicos. Este desvío se entiende que es teórico toda vez que existe normativa de aplicación obligatoria (Código Técnico de la Edificación) que se encarga de definir soluciones para evitar estos problemas.

Por último, se debe tener en cuenta que las zonas verdes previstas en la ordenación – la cual incluye especies de porte arbóreo – hacen de efecto pantalla de los espacios emisores de ruido, fundamentalmente las vías municipales y la TF-5.

18.3. ZONIFICACIÓN ACUSTICA RESULTADO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN MENOR

Siguiendo los criterios marcados por el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, en los que se especifica lo siguiente:

- 1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.*
- 2. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.*
- 3. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.*

Por tanto, siguiendo estos criterios, la aprobación de esta modificación conlleva la delimitación de las áreas acústicas oportunas y la revisión, si fuera necesario, de la zonificación acústica actual. Para ello se han tenido en cuenta los criterios del Mapa de Ruido y los Métodos de evaluación para los indicadores de ruido del Anexo III del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para empezar a definir los criterios de la valoración se debe partir de que el uso de las parcelas previsto en la Modificación Menor se considera equipamiento comunitario, destinado a grupos de población específica. En concreto es un equipamiento docente y un equipamiento socio-sanitario, en las vertientes de residencia universitaria y residencia geriátrica. Por lo tanto quedaría englobado dentro del **área acústica de tipo e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de**

especial protección contra la contaminación acústica, prevista en la Memoria del Mapa de Ruido Municipal (FASE II: MAPAS ESTRATÉGICOS DEL MUNICIPIO. DIAGNÓSTICO DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DEL MUNICIPIO) en su apartado 5.3. Zonificación acústica. Esta área acústica tiene unos objetivos acústicos recogidos en la Tabla 1 del presente anexo.

Como se ha justificado en el apartado 18.2 del presente anexo, esta área acústica no es coincidente con la actualmente definida por el Mapa de Ruidos del Municipio de La Laguna (Véase Figura 2 del presente anexo) pero si con la zonificación del Centro Especial de Empleo – Complejo Acamán, que también se define como área tipo e.

De cara a valorar la necesidad de redefinición de los indicadores de ruido ya establecidos en el Mapa de ruido vigente se ha considerado la información recogida en el apartado 11.7 GENERACIÓN DE TRÁFICO de la presente Memoria Justificativa y Descriptiva. En sus conclusiones se hace la siguiente valoración:

Desde este punto de vista, sería la alternativa 3 la que menos tráfico generaría, seguida por la alternativa 1, dado su mayor capacidad residencial (825 habitantes) con respecto a la alternativa 2 (627 habitantes). Finalmente, la alternativa 0 sería la mayor generadora de tráfico, dado que la totalidad de su población sería “a priori” usuaria potencial de forma mayoritaria del transporte en vehículos privados.

Teniendo presente estas conclusiones, se debe considerar que nos encontramos frente a una situación de partida de características similares, incluso algo inferiores a lo previsto en el Plan General de Ordenación, sobre la potencial emisión de ruido, por lo que se considera oportuno mantener los índices de ruido definidos en el Mapa de ruido vigente.

Por tanto, la Modificación Menor prevé la modificación del área acústica de tipo e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica para la totalidad del ámbito objeto de la modificación menor (véase planos de delimitación del ámbito de la intervención) y, por lo tanto, manteniéndose los índices de ruido previstos para este tipo de área acústica.