

TOMO V. Criterios y objetivos

V.A. Criterios y objetivos de carácter general

A1. Planteamiento básico y políticas de gobierno urbanístico	1
A2. Líneas estratégicas	3
A3. Objetivos generales	13
A4. Criterios para la formulación del Plan	23

A1. Planteamiento básico y políticas de gobierno urbanístico

Planteamiento básico

1. Como ya se concluía en el Diagnóstico (véase Tomo III), el planteamiento estratégico básico que se ha asumido para la formulación del nuevo Plan General es propiciar desde la ordenación urbanística la consolidación de un modelo territorial que refuerce y dé coherencia a la función metropolitana de La Laguna y que, al mismo tiempo, sea compatible con la potenciación de la diversidad de las distintas partes del municipio. De este planteamiento deriva, como consecuencia inmediata, que las determinaciones del Plan deben establecerse buscando el necesario equilibrio entre las dinámicas y requerimientos endógenos y las opciones estratégicas, normalmente de origen y ámbito supramunicipal. Precisando algo más, este enfoque básico se traduce en tres criterios generales en relación a la forma en que se pretenden establecer las determinaciones urbanísticas que han de constituir el contenido sustantivo del futuro Plan General:
 - a) Potenciación de los usos y actividades de liderazgo metropolitano y regional, como elementos clave para la articulación territorial y la recualificación urbanística.
 - b) Desarrollo detallado de la ordenación pormenorizada de los núcleos urbanos existentes; cosido y colmatación de sus perímetros desde la atención a la resolución de sus déficits específicos (trama urbana, dotaciones y espacios libres, etc).
 - c) Preservación de la diversidad territorial y protección decidida de los valores del suelo no urbanizado, especialmente los ambientales, paisajísticos y productivos; defensa prioritaria de los espacios y actividades agrarios.

Potenciación metropolitana

2. El municipio de La Laguna debe afrontar en los próximos años el reto de asumir decididamente su carácter metropolitano y, lo que es más, reforzar su protagonismo directivo en tal sentido. Las circunstancias objetivas hacen que La Laguna cuente con todas las ventajas competitivas para llevar a cabo ese proceso, tanto por su posición central en la comarca y en relación al resto de la Isla (posición que se incrementará según las previsiones vinculadas a la planificación de las infraestructuras de transporte), como por ser el territorio en el que cabe la implantación de las eventuales nuevas opciones metropolitanas. Apostar en esta dirección implica necesariamente jugar todas las bazas posibles para la implantación en el territorio municipal de los usos e infraestructuras de carácter central. Pero, este refuerzo metropolitano no es sólo un objetivo en sí mismo sino, sobre todo, el recurso más potente con que cuenta el municipio para proceder a la recualificación de sus espacios urbanos; en cierto modo, las eventuales operaciones de expansión de suelo (nueva urbanización) o las de reconversión de tramas urbanas consolidadas, deben aprovechar como motores impulsos de alcance supralocal.

La Laguna para sus habitantes

3. Independientemente de la potenciación de los usos y actividades de liderazgo metropolitano, un planteamiento básico del Ayuntamiento de La Laguna es hacer un Plan General dirigido fundamentalmente a la ciudad existente. Como no podría ser de otra manera, la razón prioritaria de la revisión del Plan General es contribuir, desde las determinaciones urbanísticas, a la mejora de la calidad de vida de los habitantes de La Laguna. Este objetivo básico se concreta en criterios de planeamiento que operan fundamentalmente sobre la ordenación de las áreas urbanas existentes que ha de convertirse en la tarea prioritaria del Plan General. En la práctica, sin embargo, en los planes generales (incluyendo el vigente en La Laguna) la ordenación de la "ciudad existente" ha venido sufriendo una progresiva degradación y pérdida de calidad. Lo habitual es definir las alineaciones (con relativo acierto) y "asignar" a cada manzana resultante unas condiciones estándares de edificación y admisibilidad de usos; pero casi nunca se buscan respuestas específicas a cada pieza urbana ni se pretende un diseño en positivo del espacio urbano. Esta renuncia a la función directiva en la construcción y conformación de la imagen física de la ciudad, a la revitalización funcional de sus usos, trae como consecuencia no deseada una homogeneización monótona y poco deseable de la ciudad. Así pues, se defiende, como criterio, revalorizar la ordenación desde el detallado conocimiento de la realidad y la correcta identificación de los problemas. Es necesario, en primer lugar, contar con una información ajustada sobre las condiciones de uso de cada "trozo" de ciudad así como respecto a los servicios disponibles. Del simple reconocimiento urbanístico (sistematizando adecuadamente la información) deriva directamente la identificación de los déficits prioritarios y las conclusiones principales de los diagnósticos urbanísticos de los distintos núcleos. Por tanto, conocimiento detallado de la realidad existente y atención inmediata a los problemas que este conocimiento hace aflorar. Este es el nivel mínimo que ha de exigirse a cualquier Plan General y que, en el municipio de La Laguna, adquiere especial relevancia, sobre todo en tantísimas áreas cuya consolidación es fruto de procesos poco reglados.

Preservar el territorio

4. El territorio del municipio al exterior de las futuras delimitaciones de los núcleos urbanos constituirá el suelo rústico y su ordenación debe estar presidida por el equilibrio entre la preservación y potenciación de sus valores ambientales (naturales, paisajísticos, etc.) y el aprovechamiento de sus potencialidades para el desarrollo económico. El enfoque de ordenación más usual es el negativo: entender el suelo rústico como un espacio en el que, además de preservarse de procesos de urbanización, deben prohibirse la mayoría de los usos e intervenciones. Ciertamente, este planteamiento prohibicionista es imprescindible pero insuficiente; de hecho, la experiencia ha demostrado que un exceso en tal sentido, a lo que conduce es la trasgresión generalizada de la norma, sin posibilidad de dar salida ordenada a actuaciones que de todas formas acaban produciéndose. Por eso, es fundamental reflexionar sobre las potencialidades del territorio externo a los procesos urbanizadores y prever la regulación de las mismas, de acuerdo a objetivos de desarrollo socioeconómico, de modo que sean compatibles con los valores ambientales.

Políticas de gobierno urbanístico

5. Conviene recordar que un Plan General de Ordenación es, fundamentalmente, un instrumento para la transformación de la ciudad y del territorio municipal. En términos muy simples, puede afirmarse que el PGO define la "imagen" deseada de municipio, entendiendo ésta no sólo en términos físicos, sino también funcionales (usos y actividades). Esta imagen, obviamente, debe ser decidida por el Ayuntamiento, de tal forma que el Plan General no es sino la expresión técnica de una voluntad de gobierno territorial y urbanístico. Ahora bien, la definición de la "imagen deseada" (las determinaciones de ordenación urbanística) no basta para que la ciudad y el territorio se transformen efectivamente desde su estado actual. El Plan requiere ser llevado a la práctica con la participación de todos los agentes del municipio y bajo la dirección del Ayuntamiento. Un Plan General, sin el ejercicio eficaz de políticas de gobierno urbanístico coherentes, se convierte en papel mojado. Por ello, es fundamental que en la elaboración del PGO se asuman unas políticas concretas de gobierno que permitirán la consecución de la "imagen deseada"; en caso contrario, el Plan no sólo no contribuirá a alcanzar los objetivos de transformación urbanística y territorial propuestos sino que será contraproducente al generar frustración y desencanto. El nuevo Plan General cuya formulación se aborda apuesta, en este contexto, por la puesta en práctica de un conjunto de políticas dinamizadoras de la actividad urbana, que sienten las bases para su desarrollo futuro, manteniendo y mejorando el nivel de calidad de vida de los ciudadanos. Entre estas políticas pueden citarse las siguientes:

- Propiciar la aparición y apoyar aquellas operaciones emblemáticas que den contenido a las oportunidades de carácter territorial y que presenten capacidad estratégica de transformación de sus respectivos entornos.
- Favorecer la diversidad de usos, evitando en lo posible (salvo en excepciones justificadas) la especialización funcional.
- Facilitar la implantación de nuevos usos acordes con los avances tecnológicos, las nuevas formas de diversificación empresarial, las nuevas demandas culturales y sociales.
- Contribuir a la promoción de la cohesión social, como base imprescindible para garantizar la habitabilidad de la Ciudad, tanto mediante planes de mejora de la calidad ambiental, como con políticas de reequipamiento y regeneración de áreas deprimidas o cualesquiera otras que fomenten la vertebración social y la calidad de vida urbana.
- Promover la funcionalidad urbana mejorando la movilidad y la accesibilidad, los sistemas de transporte colectivo y la conectividad intermodal, así como los sistemas avanzados de telecomunicaciones.
- Preservar el medio ambiente a partir de la consideración de la ciudad como un ecosistema urbano, mediante una estrategia medioambiental única, que contribuya a mitigar las disfunciones actuales.
- Favorecer el desarrollo de las potencialidades del municipio y contribuir a la supresión o reducción de las debilidades de la estructura económica de San Cristóbal de La Laguna.

A2. Líneas estratégicas

A2.1 CONSOLIDAR LA CENTRALIDAD INSULAR Y METROPOLITANA

A2.1.1. Desarrollo y operatividad de la estrategia

Introducción

1. Los trabajos de Información y Análisis confirman la excelente posición del municipio de San Cristóbal de La Laguna para asumir y desarrollar determinadas funciones de centralidad (direccional, de servicios, logística, de representación) de escalas insular y metropolitana; conclusión que confirma los enfoques inicialmente propuestos por el Plan Insular de Ordenación y por el avance de planeamiento metropolitano. Se trata de atribuir a tales objetivos alcance territorial y operativo capaz de aprovechar las oportunidades detectadas para desarrollar dichas funciones de centralidad.

Objetivos

2. Los objetivos vinculados a esta estrategia son:
 - a) Definir la localización adecuada y el concepto urbano para la implantación y desarrollo de actividad direccional, de servicios y logística de escala insular y metropolitana en enclaves integrados de usos mezclados.
 - b) Localizar y desarrollar las capacidades de innovación tecnológica y gerencial en parques de actividades y nuevas zonas de desarrollo empresarial.
 - c) Contribuir a la vinculación entre la Universidad y las empresas, incluso mediante su integración en áreas urbanas, como escenario de oportunidad para el negocio y la difusión del saber.
 - d) Promover la influencia pública de la Universidad para incrementar el atractivo del municipio para residentes y para la actividad empresarial vinculada a la innovación y al conocimiento.
 - e) Establecer las nuevas áreas para el desarrollo económico como espacios urbanos y sociales “del conocimiento”. En ocasiones ello requerirá la integración de actividades mixtas y, en la medida de su compatibilidad, la mezcla con el uso residencial.
 - f) Aplicar la presencia del Hospital y de las actividades relacionadas con él para reforzar, en sinergia con la Universidad, la capacidad de dinamizar la economía y la imagen del municipio como lugar central y sede de servicios avanzados.
 - g) Asegurar y reforzar la accesibilidad a los lugares donde se hayan de localizar las actividades centrales.

A2.1.2. Criterios de localización y desarrollo territorial de los objetivos

Criterios

1. La Laguna es, por su liderazgo urbano, por su capacidad como ciudad del conocimiento y por su posición geográfica en la isla, el lugar más adecuado en Tenerife para el desarrollo de funciones direccionales de escala metropolitana e insular. Hay que destacar que las oportunidades de suelo son escasas en la periferia de la ciudad, y lo que es más dificultoso, el relieve es excesivamente accidentado para las condiciones funcionales y de imagen que requieren las áreas de centralidad, para las que hoy son exigidas condiciones muy cualificadas de elasticidad y eficiencia del espacio, y otras características de calidad ambiental que requieren una relación generosa entre edificación y espacio libre. Se intenta evitar el viejo modelo de enfoque urbanístico del establecimiento oportunista de usos e instalaciones no apropiadas a sus lugares, bajo la comprensible pero peligrosa justificación de que no hay otro suelo disponible. Una juiciosa correspondencia entre modelo urbano y geografía del lugar, sin rigidez pero sin excesos volumétricos, es la condición actual para el éxito de los proyectos, y en La Laguna debe evitarse el fraccionamiento y la dispersión oportunista de actividades con que se produjo la primera expansión urbana de los años setenta y ochenta.

Enclaves de centralidad

2. Estos criterios se deberán aplicar para decidir el dónde, cómo y cuánto. Pero parece sin duda que es el entorno de Geneto el ámbito más adecuado para realizar las potencialidades de centralidad que la posición, las infraestructuras y otras capacidades del municipio ofrecen para el desarrollo de los objetivos estratégicos enunciados. Este ámbito cubre en accesibilidad los tres rangos: el insular, que en su día se realizará mediante la variante de la TF-5, esto es, sobre el eje principal insular norte-sur; metropolitana, por su conexión inmediata a la actual travesía de la TF-5 que será convertida en eje principal de movilidad metropolitana, y por la conexión a los ejes urbanos de rango medio que unirán Geneto a las áreas urbanas centrales (al norte de la travesía), y al oeste y al sur (El Sobradillo, Taco, El Rosario y borde de contacto con Santa Cruz). Esta triple accesibilidad que cualifica el área requiere no solo la ejecución de la variante de la TF-5, sino también la transformación urbana de su actual travesía, acciones ambas ya incorporadas al Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario. Pero quizá mayor dificultad presenta la ordenación del viario medio, de los ejes que hayan de reforzar las relaciones de esta área con el resto de la ciudad: la dificultad topográfica, las preexistencias dispersas y muy numerosas en este territorio, y la necesidad de buenos enlaces de conexión con los ejes centrales en su cruce con la travesía de la TF-5, hacen que la efectiva incorporación de Geneto a la ciudad, como área central, tenga que ser comprobada y resuelta a escala afinada.

A2.1.3. Concepto urbano

Compatibilidad de usos

1. La múltiple accesibilidad, de rango insular, metropolitano y local, de este ámbito no supone que puede incluirse y mezclarse todo tipo de actividad y edificación de centralidad. Si bien la mezcla de actividades es hoy una cualidad que se pretende para determinados espacios urbanos, y en particular para estos denominados “de centralidad”, es de advertir que determinados tipos de actividades tienen requerimientos específicos, no siempre compatibles con la proximidad de los demás usos, o con cualquier entorno. De modo que, a la vista de las oportunidades de este territorio, el acierto en la factibilidad y éxito del plan y del proyecto urbano estará aquí en la adecuada selección de actividades, tipos, cantidad, forma de implantación en el relieve, una afinada elección de las mezclas de usos, y la consiguiente diferenciación del carácter de las subzonas dentro del área general. El uso residencial es conveniente y complementario en las actividades de centralidad, en cuanto anima la escena urbana y desarrolla otros modos de alimentación mutua entre usos, ello no puede suponerse de principio compatible con cualquier actividad de centralidad, más aun cuando se prevén actividades de escala insular. Y en relación con ello es igualmente de advertir que, tanto por lo que acaba de decirse como por las limitaciones de superficie, del relieve y por las preexistencias en este sector, la cantidad de uso residencial en él ha de ser cuidadosamente establecida y ordenada para asegurar la alta calidad, sobre todo las condiciones ambientales de la vivienda, lo que en la concepción y en la imagen actual de las áreas residenciales va unido a la calidad paisajística y a un entorno con protagonismo del medio natural. Ha de cuidarse el establecimiento de otros usos en los núcleos para que no creen una incompatibilidad con el uso residencial. Por eso, salvo para ciertos tipos de vivienda y de mezclas (como en los alojamientos unipersonales o apartamentos temporales en proximidad a actividades terciarias) en general el instrumento de la zonificación será imprescindible para organizar áreas mixtas con diferenciación de usos en el espacio. Este lugar, ya fraccionado en su actual condición urbana, requerirá ser ordenado mediante la convivencia de una diversidad de piezas y tejidos; esto es, no se dejará reconducir a un orden único y unitario. Tanto el concepto urbano como la ordenación y el diseño de los espacios públicos habrán de ser expresión de la específica mezcla de usos adoptada para el área, que, con las particularidades arriba advertidas para la vivienda, habrán de integrarse con criterios de máxima coexistencia.

Espacios públicos

2. La configuración del espacio público y del paisaje urbano ofrecerá especial dificultad en los núcleos disponibles para localizar estas actividades debido a las restricciones en el lugar para un normal desarrollo del potente objetivo estratégico adoptado. A ello podrían añadirse restricciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias. Con frecuencia la necesaria generosidad del espacio público, imprescindible para el buen fin de estos centros direccionales, queda comprometida por la edificabilidad demandada por las empresas y los servicios administrativos que se van a implantar (las más de las veces reclamando identidad corporativa en sus edificios), por los equipamientos singulares y de imagen potente que se desea llevar a estos lugares, y por la cantidad de residencia que debe aglutinar el conjunto. Con todo ello hay que componer el concepto y ordenación de estos núcleos, de modo que la edificabilidad que se asigne al conjunto y a sus partes o zonas diferenciadas sea cuidadosamente establecida como resultado de ensayos de ordenación, debiendo evitarse su fijación mediante parámetros al uso, bien sean deducidos de la práctica ordinaria en el municipio, bien de enfoques manualísticos. Aquí la edificabilidad no debe ser un dato de entrada sino el resultado de conjugar los objetivos, las condiciones y preexistencias del lugar y los requerimientos propios de los productos urbanos a implantar.

A2.2 **CENTRO HISTÓRICO COMO REFERENTE Y DINAMIZADOR DE LA CULTURA**

A2.2.1 **Desarrollo y operatividad de la estrategia**

Introducción	1. Complementariamente a las actuaciones propuestas por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico(PECH), con un enfoque estratégico para el municipio en su conjunto pueden concebirse actuaciones coordinadas y complementarias de las del Plan Especial. Para ello, se han enunciado los objetivos que más adelante se relacionan, unos para el refuerzo de la identidad del Centro Histórico y de su calidad urbana y ambiental, como referencia cultural y equipamiento para la población local. Y a ellos se añaden, como más propios de la estrategia de desarrollo económico, objetivos vinculados al atractivo de la ciudad histórica para visitantes y residentes ocasionales o de temporada, tanto por el interés en sí mismas de estas actividades en la base económica local, como por su función atractora de inversión empresarial exterior.
Objetivos	2. Los objetivos son: a) Conservar la calidad ambiental, arquitectónica y de los espacios públicos del Centro Histórico, y su identidad singular como representación de la ciudad, como lugar de residencia, connotándolo como oferta de alto valor para atracción de turismo especiales y de residentes estacionales. b) Conservar el tejido de comercio local y de servicios en la escala menor, apropiada al espacio urbano del centro tradicional, a su escena y a su patrón edificatorio y desarrollar medidas complementarias de protección del pequeño comercio, fomentando su mejora y modernización. c) Configurar el Centro Histórico como “distrito cultural” del área metropolitana y de la isla, para lo que se requiere la disposición de los equipamientos adecuados para actividades cualificadas y con gran capacidad de convocatoria, y además la creación y gestión de los contenidos culturales, científicos y artísticos que hayan de ofrecerse. d) Dotar al Centro Histórico de atractivo y capacidad de alojamiento para visitantes interesados por la actividad cultural, artística, científica y naturalista. Para ello será necesario disponer los servicios requeridos para este tipo de visitantes, y los modos de alojamiento adecuados.

A2.2.2. **Criterios de localización y desarrollo territorial de los objetivos**

Distrito cultural	1. El enfoque estratégico adecuado para el centro tradicional de La Laguna es el conocido hoy como “distrito cultural”. El centro tradicional de La Laguna tiene capacidad para configurarse como distrito cultural del área metropolitana, y aún ser de rango y referencia insular. Su atractivo cultural singular es un valor de escala supralocal, en este caso claramente insular, que puede atraer también empresas y turismo cualificado. Es una estrategia que han asumido con éxito ciudades como Glasgow, Niza, o a la que se prepara Málaga. En La Laguna esto comporta acertar en la elección de las actividades e instalaciones que han de fomentarse en el centro histórico. Sin duda la recuperación de actividad universitaria, sea docente o de difusión cultural, de congresos orientados a la difusión científica, artística, el equipamiento hotelero en instalaciones de tamaño discreto, y los equipamientos para actividades artísticas, forman el núcleo principal que define el concepto de “centralidad central” adecuado a los objetivos enunciados.
Contenedores de actividad	2. La localización espacial de las acciones correspondientes a los objetivos enunciados deberá ser establecida en la aplicación y desarrollo del PECH. En su contexto se definirán los contenedores para las actividades relacionadas con la difusión del saber universitario, las actividades científicas, culturales y artísticas, vinculadas o no a la Universidad, la regulación del comercio tradicional, excluido el de gran superficie, y del uso hotelero o de alojamiento temporal en establecimientos de tamaño controlado y evitando generar sobreoferta. Con respecto a los contenedores culturales, el Teatro Leal, los Exconvento de Santo Domingo y de San Agustín, el Complejo Patrimonial y Documental de Tenerife, la Fundación Cristino Vera, junto a otros elementos de menor entidad, concentrados en un ámbito reducido, configuran una masa crítica suficiente para acoger tal diversidad de actividades y producir el impulso que se propone. Naturalmente, la estrategia definida requiere acciones de fomento y apoyo, o creación cuando sea el caso, de organizaciones, institucionales o privadas, que aseguren el efectivo desarrollo de las actividades culturales y artísticas propuestas como objetivos.

A2.3. DISTRIBUIR LA CENTRALIDAD EN LA CIUDAD

A2.3.1. Desarrollo y operatividad de la estrategia

Cualificación urbana	<div>1. La cualificación urbana de las áreas residenciales se ha definido desde hace ya tiempo en la acción municipal como objetivo estratégico de primer orden en La Laguna. La prioridad de este objetivo nace principalmente de la condición fragmentada de la ciudad causada por las formas de crecimiento en décadas precedentes, junto con la condición sinuosa del territorio. Este objetivo general, esencial pues en esta ciudad, requiere la aplicación de otros objetivos instrumentales que han sido deducidos de la información económica:<div>a) Mantener sin alteración sustancial el modelo de ocupación territorial. En esta opción la cualificación del modelo de ciudad debe lograrse generando centralidad en las áreas residenciales y desarrollos recientes, esto es, superponiendo al modelo consolidado un patrón de reparto de centralidad en el territorio municipal.<div>b) Para asegurar la calidad urbana de las áreas residenciales y las diferentes partes de la ciudad, las actividades reconocidas como “de centralidad”, excluidas ciertas funciones de representación y simbólicas exclusivas de la ciudad histórica, deben repartirse equilibradamente en el territorio municipal, de modo que la satisfacción de las necesidades y deseos de la población, y los servicios y dotaciones, se obtengan sin necesidad de acudir al “centro central”. El reparto de la centralidad adquirirá la forma de una red de lugares centrales, representativos, con usos mezclados, dinamizadores de las relaciones sociales y culturales.<div>c) Favorecer, también mediante el reparto territorial de la centralidad, las actividades de relación social: formación para el empleo, políticas de inserción social, políticas de ayuda a domicilio, políticas de actividades culturales y artísticas en proximidad a la residencia.</div></div></div></div>
----------------------	---

A2.3.2. Criterios de localización y desarrollo territorial de los objetivos

Espacios de centralidad	<div>1. La condición fragmentada de la ciudad, a la que nos hemos referido, hace excepcionalmente recomendable el refuerzo de la centralidad en la ciudad histórica, que ya hemos establecido, tanto para reforzar su función de referente del conjunto como por razones funcionales o de eficiencia general de la organización de la ciudad. Pero la cuestión de mayor interés a este propósito es que hoy se sabe configurar y desarrollar también espacios de centralidad no central, no necesariamente en el centro tradicional, sino en múltiples enclaves de la ciudad. Y que por tanto, en la ciudad histórica la centralidad puede y debe ser orientada hacia las actividades más representativas de la ciudad en su conjunto y las más adecuadas a la condición formal, estética y funcional del tejido histórico, sin necesidad de tener que satisfacer en el centro las múltiples necesidades de usos centrales que una ciudad actual reclama. Efectivamente, uno de los instrumentos eficaces de la urbanística actual en sus pretensiones de estructuración urbana es la capacidad de difundir centralidad en tejidos fractales o inespecíficos, creando nodos interrelacionados de centralidad, incluso -y a veces preferentemente- en lugares periféricos. Este modelo es especialmente oportuno en La Laguna.</div>
Estructura de la ciudad	<div>2. La noción instrumental de centralidad tiene una doble componente: estructural y de oportunidad. Una posición de los lugares centrales adecuada para reorganizar los servicios a las personas y la representación que cada lugar haya de asumir, es una cuestión que se debe decidir al elaborar la estructura general de la ciudad, organizando el sistema de centralidades junto con los demás elementos de estructura: red principal de transporte y tráfico, equipamiento, parques y distribución de las densidades y los usos. Debe hacerse un razonamiento análogo también para el espacio terciario de esta ciudad, que no tiene ni la dimensión ni la distribución ni la representación en la escena urbana que corresponde al rango de La Laguna.</div>
Actividad terciaria	<div>3. La actividad terciaria aparece con un patrón difuso en las áreas tradicionalmente connotadas como centrales, o en los ejes de algunos sectores, como La Cuesta y Taco, o Las Chumberas. Pero no todos ofrecen las características urbanas propias para el desarrollo de las empresas de servicios, ni tienen la capacidad de atracción de actividades y población que hoy se requiere para las áreas de centralidad. Las funciones centrales no han tenido fuerza para crear espacios propios más allá de enclaves, edificios o tramos de vías. Es preciso establecer el potencial para el incremento de la actividad de servicios. La necesidad de dar oportunidades de localización a tal potencial para impulsar la maduración de la metrópoli requerirá seleccionar los lugares adecuados para albergar de modo articulado, y más complejo que el hasta ahora desarrollado, las funciones de centralidad. Las distorsiones que crean la travesía de la Autopista TF-5 y la gran pieza aeroportuaria por su envergadura espacial, vienen siendo las otras principales causas que impi-</div>

den apreciar el valor de posición de los espacios en su entorno. La clave para que determinados suelos, de destino hasta ahora incierto en el entorno del aeropuerto, cobren sentido como lugares centrales en el desarrollo de la economía metropolitana, está en su conexión viaria de carácter urbano, y en su exclusión de destinos oportunistas, que harían perder precisamente la oportunidad. Es con estos criterios con los que se debe definir el modelo de centralidades y áreas direccionales de la ciudad

Áreas de oportunidad

4. Pero la decisión de localización de lugares centrales es también una cuestión de oportunidad (“áreas de oportunidad”, como se denominan frecuentemente) porque saber descubrir las posibilidades y tener capacidad de actuación inmediata, es lo que hace posible la creación de nuevos lugares con capacidad de generar centralidad. De los atributos que han de poseer estos lugares centrales, la mezcla de usos es hoy el más proclamado. Una conformación singular de las formas urbanas y de los edificios en estos enclaves es igualmente algo hoy consabido, y hasta con excesiva frecuencia aplicado. Pero otras cuestiones, como la necesaria complejidad que han de tener estos lugares, la ambigüedad formal como valor de los espacios públicos, la ambivalencia de las formas edificadas, esto es, su capacidad de adaptación a actividades y demandas cambiantes..., y otros atributos que conforman las áreas centrales que han prosperado como tales, no son tan obvios, y es preciso preverlos y exigirlos en el desarrollo de cada actuación urbanística.

A2.4. IMPULSAR LA REGENERACIÓN Y CUALIFICACIÓN RESIDENCIAL DE LA CIUDAD

A2.4.1 Desarrollo y operatividad de la estrategia

Objetivos

A partir del diagnóstico realizado y de la consiguiente formulación de objetivos en relación con la calidad residencial de la ciudad, se deducen los siguientes objetivos operativos:

- a) Renovar la trama urbana de los asentamientos que fueron en su origen urbanizados y construidos con precariedad de medios.
- b) Mantener el modelo residencial y de ocupación territorial del municipio, sin que ello implique su conservación estática, dotando de servicios, y reurbanizando o renovando los tejidos urbanos subestándar.

A2.4.2. Criterios de localización y desarrollo territorial de los objetivos

Cualificación de los crecimientos

1. Se trata de impulsar la ya avanzada política de cualificación de los crecimientos de los años setenta y ochenta, que se construyeron en épocas de escasez de recursos personales y públicos, y que hoy se entienden socialmente subestándar. El municipio tiene en marcha políticas de sustitución de tejidos residenciales en las implantaciones, auto-construidas en su origen, de Taco y La Cuesta. Estos operativos, siempre excepcionalmente costosos y complejos, requieren iniciar la actuación incorporando nuevos terrenos que permitan disponer de un parque viviendas para el realojo de la población mal alojada, en un mecanismo de sustitución sucesiva. Ello requiere ciertas condiciones: la creación de un operativo gerencial de no gran dimensión pero muy eficiente. Determinadas experiencias de éxito en otros lugares podrán aprovecharse para preparar y calibrar el necesario ente de gestión ad-hoc. En segundo lugar es de advertir que toda sustitución de edificación de este tipo debe hacerse con recambio morfológico, esto es, regenerando la trama urbana con los criterios funcionales y ambientales hoy socialmente. Las experiencias conocidas en donde se ha evitado el complejo pero necesario paso urbanístico del cambio morfológico, evidencian su fracaso. De modo que a ello deberá contribuirse con medidas de ordenación, diseño urbano y urbanización. Y en tercer lugar, la aportación imprescindible de nuevos suelos para hacer posible la secuencia de realojo deberá también aprovecharse para reequipar los barrios del entorno de cada actuación.

A2.5. MANTENER LA CALIDAD DE LA LAGUNA EN EL CRECIMIENTO URBANO

A2.5.1. Desarrollo y operatividad de la estrategia

<i>Calidad urbana</i>	1. El prestigio de la ciudad de La Laguna por su calidad urbana y residencial es un factor esencial en la estrategia definida de liderazgo y desarrollo del municipio, y está vinculado no solo a objetivos de mejor servicio a la población, sino que resulta ser condición para hacer viables los objetivos de desarrollo cultural, científico tecnológico y empresarial propuestos.
<i>Objetivos</i>	2. Esta constatación conduce a enunciar los siguientes objetivos operativos: a) Mantener y complementar el modelo residencial y de ocupación del suelo preexistente, de modo que los crecimientos se conciban sin alteración sustancial del modelo, bien sea en intersticios o en bordes del territorio ocupado. El mantenimiento del modelo no excluye el crecimiento, ni es opuesto a él, pero requiere que las nuevas ocupaciones se localicen y ordenen con referencia a las preexistencias. b) Mantener la calidad de la urbanización y la edificación que caracteriza a La Laguna, e incorporar los valores ambientales, paisajísticos y climáticos en la ordenación y diseño de las áreas de nueva ocupación y en la edificación. c) Extender a la vivienda protegida los mismos criterios de calidad urbana y ambiental. d) Aplicar los objetivos y criterios aquí enunciados a reforzar y difundir la identidad de La Laguna como ciudad residencial, diferenciando sus modelos residenciales de otros más densos y compactos en el área metropolitana.

A2.5.2. Criterios de localización y desarrollo territorial de los objetivos

<i>Atractivo residencial</i>	1. La Laguna está connotada en Tenerife como la ciudad de quizá mayor atractivo residencial para la población local, por las características que se le reconocen como de ciudad acogedora y equipada, con espacios públicos amables y con áreas y tipos de edificios residenciales diversos y capaces de satisfacer las aspiraciones de vida cotidiana de las gentes. Esta condición de la ciudad es inevitable, porque es hoy quizá la que más prestigio genera y la que atrae más actividad cualificada. Ello debe tener su expresión en el planeamiento urbanístico, en su previsión de las formas de crecimiento, en los dos sistemas de ordenación: a) Crecimientos en intersticios o en bordes connotados como lugares de centralidad, donde la residencia se mezclará con otros usos compatibles. b) Crecimientos netamente residenciales en zonas de uso exclusivo para la vivienda con sus servicios directamente vinculados y con diversidad de tipos edificatorios.
<i>Localización áreas centrales</i>	2. Para los primeros, los criterios operativos de localización y desarrollo han sido expuestos como desarrollo de la Estrategia “C1.Consolidar la centralidad insular y metropolitana”. La localización preferente de estas áreas se prevé en los bordes oeste del continuo urbano, vinculadas a la Universidad y al Hospital y con acceso privilegiado a las redes metropolitanas de transporte. Respecto a los desarrollos al norte de la ciudad, cuya función en el modelo urbano sería completar y ampliar discretamente las áreas actuales de mayor calidad residencial, ha de advertirse que la ciudad tiene pendiente una decisión de especial dificultad y riesgo en los territorios de La Vega este y su entorno que se extienden hacia Las Mercedes, Las Canteras y Jardina, y también hacia el norte, en los piedemonte de las montañas de La Atalaya y La Bandera, y en la Hoya del Camello. Adoptar decisión en este dilema requiere estudios y ensayos para configurar un modelo urbano, que puede basarse en dos enfoques principales: a) Ordenación mediante <i>cluster</i> o pautado de piezas singulares de densidad media, con ocupación concentrada en el seno de cada pieza, y baja altura. b) Titularidad pública del suelo no ocupado, sea cual sea el destino y paisaje del suelo libre, bien sean parques y jardines públicos, parque agrícola u otros que el diseño urbano del modelo ensaye y proyecte.

A2.6. CREAR ESPACIOS PARA ACTIVIDADES LOGÍSTICAS Y PRODUCTIVAS

A2.6.1. Desarrollo y operatividad de los objetivos estratégicos

<i>Potencial del Aeropuerto</i>	<div>1. El Estudio Socioeconómico confirma el potencial dinamizador de la economía local que tiene el aeropuerto, que es una de las oportunidades que han de ser aprovechadas con más decisión en una estrategia municipal de desarrollo. Asumir esta oportunidad en la ordenación del territorio municipal es lo que permitirá compensar el bloqueo territorial que produce esta infraestructura por su dimensión, por su posición colindante con la ciudad y por las servidumbres que crea en un entorno dilatado. Situación que, sin embargo, organizada adecuadamente, permite transformar el conflicto espacial en oportunidad de desarrollo. Los objetivos vinculados a esta estrategia, en su traducción operativa al territorio, son:<div><div>a) Asumir el aeropuerto como una infraestructura de primer orden estratégico, insular y metropolitano, y contribuir a su operatividad.</div><div>b) Crear en el entorno del aeropuerto ofertas de suelo para actividades logísticas, que habrán de realizarse con los sistemas de ordenación y funcionales, con las tipologías edificatorias y con la calidad urbana y ambiental hoy homologables para estas actividades.</div><div>c) Acoger en el entorno del aeropuerto las actividades denominadas “de segunda y tercera línea” de servicios aeroportuarios, definiendo un modelo espacial equilibrado de expansión del aeropuerto, que albergue actividades propias y las empresariales atraídas e inducidas.</div><div>d) Acoger iniciativas empresariales en el entorno, adoptando ante el aeropuerto la imagen de “fachada” del municipio y de la isla para los visitantes, de modo que los enclaves e instalaciones den cuenta de la actividad económica y del nivel tecnológico local. Estos parques empresariales se proyectarán con estándares de calidad ambiental, operatividad e imagen y mezclando actividades terciarias, logísticas, de servicios y hoteleras.</div><div>e) Regenerar las zonas industriales y logísticas preexistentes mediante acciones de urbanización, dotación de servicios, operatividad en el espacio y cualificación de su imagen.</div></div></div>
---------------------------------	---

A2.6.2. Criterios de localización y desarrollo territorial de los objetivos

<i>Aeropuerto como entrada</i>	<div>1. El valor estratégico del Aeropuerto no está solo en la oportunidad de desarrollar áreas de actividad vinculadas directamente al transporte, como son las conocidas como de “segunda línea” en las actividades aeronáuticas (mantenimiento, operadores) y las logísticas. Otros valores inducidos por los aeropuertos, que las ciudades han aprendido a captar en las dos últimas décadas, son los relacionados con el desarrollo de las empresas y la atracción de inversores. La condición del aeropuerto como puerta de la isla (principalmente para tráfico de población propia y de negocio) permite mostrar la imagen propia de actividad empresarial ante los visitantes. Y ello, como es bien sabido en la experiencia de las llamadas “ciudades” o “parques” aeroportuarios, es un factor de atracción a la localización empresarial y de inversión. De modo que La Laguna tiene la oportunidad de mostrar ante la terminal aeroportuaria de pasajeros su mejor imagen de centro insular de asentamiento de actividades económicas evolucionadas, de sede de empresas líderes no solo en la economía turística sino en todas las demás dimensiones de interés geoestratégico que posee el archipiélago.</div>
<i>Características de los enclaves</i>	<div>2. Para ello el planeamiento debe identificar los enclaves que, en coherencia con la estructura urbana y con salvaguarda de los valores ambientales, puedan asumir actividades económicas que se alimenten mutuamente con las aeroportuarias, atendiendo preferentemente a la formación del efecto de fachada empresarial definido como objetivo. Estos enclaves deseablemente deberían tener una conexión privilegiada con las áreas terminales de pasajeros y de carga del aeropuerto. Pero la localización de uno o varios parques empresariales también admite posiciones no tan estrechamente vinculadas, aunque con análogo efecto de imagen. Las actividades vinculadas a la logística aeroportuaria y a la distribución de mercancías, que en todo caso se beneficiarían del efecto fachada y podrían contribuir a crearla, deberán en todo caso localizarse vinculadas a las redes principales de movilidad insular. Deben mezclarse en estos parques las construcciones para el transporte con usos terciarios, hoteles y otros, a fin de evitar la baja densidad edificatoria y el consiguiente consumo excesivo de suelo que comportaría la construcción exclusiva para usos logísticos.</div>

A2.7. ORGANIZAR EN EL LITORAL LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA, Y COMPATIBILIZAR TIPOS DE TURISMO

A2.7.1. Desarrollo y operatividad de los objetivos estratégicos

Espacio rural

1. El territorio del noreste municipal estructurado por los núcleos y asentamientos de Valle Guerra, Tejina, Bajamar y Punta del Hidalgo, está constituido por rampas suaves descendentes hasta el borde costero, con un paisaje transformado por la actividad agrícola apenas alterado por ocupaciones espurias. Posee un valor excepcional, con una fuerza paisajística y con la imagen ideal de fertilidad y equilibrio entre sociedad y naturaleza. Solo encontramos ya en la isla un lugar semejante en Santiago del Teide; pero aquí tiene además la presencia de la costa. Es uno de esos lugares ya escasos donde las razones para su preservación son evidentes y aparecen al atender al territorio como sistema de producción, y a la vez como valor estético asumido por la población, y aún como recurso para la atracción de visitantes, en cuanto que corresponde a la más fiel figuración de ideales y aspiraciones de las sociedades europeas en relación a la salvaguarda del medio. Con un enfoque orientado a aplicar esta estrategia mediante actuaciones discretas e integradas en un espacio rural rico en valores ambientales y en oportunidades de desarrollo, pero frágil, se han enunciado los siguientes objetivos:
 - a) Mantener la apuesta por la conservación del potencial agrícola y ganadero del municipio y la protección del suelo rústico, de la actividad agropecuaria y del paisaje, mediante incentivos u otras medidas de fomento y la utilización en los casos en que sea necesario de la disciplina urbanística.
 - b) Reordenar las zonas ganaderas y residenciales en el territorio costero del norte para aminorar las incompatibilidades e impactos entre ellas.
 - c) Establecer infraestructuras de depuración de residuos con el objeto de reducir los impactos ambientales de las explotaciones ganaderas.
 - d) Impulsar la explotación de los suelos de mayor capacidad agrológica y en especial los destinados a cultivos para producciones de alto valor.
 - e) Contribuir a la comercialización local en el municipio de la producción agrícola y ganadera.
 - f) Organizar espacios y contenedores para la comercialización directa por los trabajadores de los productos identificados como “locales”, así como zonas específicas diferenciadas para productos ecológicos, ayudando al sector a extender su competitividad frente a la agricultura convencional.
 - g) Facilitar el abastecimiento del área metropolitana con productos ganaderos frescos con origen en este municipio.
 - h) Desarrollar mercados florales y potenciar el ocio en la compra de flores para consumo.

Turismo

2. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife establece estrategias de implantación de turismo especiales mediante instalaciones puntuales en este ámbito costero agrícola. Las propuestas de este Plan se entienden muy acertadas en su concepción y adecuadas al lugar, y son coherentes con estas Líneas Estratégicas. Se resumen en los siguientes objetivos, complementarios de los referidos al sector agrario en el mismo territorio:
 - a) Prever y ordenar implantaciones de alojamiento temporal, de tamaño y distribución espacial tales que no alteren el modelo actual de asentamiento, ni modifiquen el paisaje ni la identidad del territorio.
 - b) Limitar el desarrollo turístico, tanto en sus instalaciones de alojamiento como de equipamiento, manteniéndolo en los umbrales adecuados para constituir un destino turístico viable.
 - c) Contener el desarrollo residencial, y detener el proceso de transformación del núcleo turístico original en un área de residencia permanente.
 - d) Organizar una oferta alojativa cualificada con instalaciones de baja capacidad, categoría alta y con servicios especializados de ocio, salud o deporte, orientada a turismo especiales.
 - e) Fomentar la mejora del comercio en el área y la oferta de servicios de restauración basados en la cocina local.
 - f) Ordenar en el territorio la implantación de las actividades de ocio, culturales, vinculadas al conocimiento de la naturaleza, y en general las compatibles con la fragilidad del medio natural y agrario.
 - g) Priorizar la rehabilitación de las edificaciones como contenedores de las instalaciones de equipamiento y, cuando sea adecuado, turísticas.
 - h) Mejorar las condiciones de accesibilidad a este territorio y en particular el transporte público.

A2.7.2. Criterios de localización y desarrollo territorial de los objetivos

<i>Economía agraria</i>	1. Cualquier estrategia para la ordenación y preservación de la economía agraria ha de organizarse sobre la constatación de que una economía agrícola y ganadera es de extrema fragilidad en el contexto de una economía comarcal y regional de fuerte base turística y terciaria. De ello se poseen buenas muestras en el archipiélago. Y sin embargo el hecho singular de estar concentrada en este territorio la mayor parte de la cabaña ganadera de la isla es un valor estratégico para la economía municipal, y aún insular, que debe ser conservado y protegido en estos valles costeros. Para el desarrollo de los objetivos enunciados anteriormente, la cualificación de los núcleos residenciales y la introducción en el territorio de equipamientos y de algunas actividades complementarias para el recreo de la población o para el turismo, requiere extrema delicadeza.
<i>Forma y posición</i>	2. La forma y la posición de cualquier nueva implantación deben estar referidas a las formas del territorio natural o agrícola, siempre con enclaves o piezas urbanas de tamaños discretos y organizados en red para ampliar el ámbito de servicio de las dotaciones, o para facilitar la movilidad de los visitantes alojados. La introducción de discretas piezas edificadas, organizadas en red, evitaría la ocupación extensiva de nuevos suelos y optimizaría la utilización del territorio. La distribución de los equipamientos correspondería así al concepto de “dotación cruzada”, que rompe la estricta vinculación de cada instalación a su núcleo de referencia y hace posible la satisfacción de demandas originadas en otros lugares.
<i>Lugares nuevos</i>	3. La dimensión acotada de este ámbito de la costa norte, y su sistema de asentamientos aceptablemente bien articulado, aconsejan afrontar la cualificación creando puntualmente lugares nuevos, bien sean de equipamiento o servicios, recreativos y turísticos, todos ellos concebidos como nodos de concentración de urbanidad en el paisaje rural. A esta red de núcleos y enclaves pueden incorporarse instalaciones de alojamiento no masivo. Debe eliminarse toda expectativa de abrir vías paralelas a la costa en una franja generosa, quizá de al menos un kilómetro. Y este modelo puede complementarse con instalaciones deportivas de aire libre y de recreo en el borde marítimo enlazadas mediante recorridos peatonales, creando puntos de acceso a la costa, con hitos de observación y estancia, con formas construidas discretas y preferentemente de aspecto provisional, por ejemplo mediante construcciones de madera tanto para las instalaciones como para los accesos en el bode costero. Este es un enfoque absolutamente necesario cuando menos para la franja litoral próxima a Punta del Hidalgo.

A2.8. ESPACIOS RURALES COMO VALOR NATURAL, AGRARIO Y RECREATIVO

A2.8.1. Desarrollo y operatividad de los objetivos estratégico

<i>Posición ventajosa</i>	1. El municipio se beneficia de otro de los excepcionales valores de posición, entre el macizo de Anaga y Las Cañadas del Teide, con la ventaja añadida para el disfrute de la población de que ambos espacios naturales se anclan en el municipio a través de sus áreas de transición: tanto al norte en el parque natural de Las Mercedes, como al sur hacia La Esperanza. El acondicionamiento de ambos espacios de frontera, en compatibilidad con su protección, es otra de las cualidades que ya disfruta el municipio. Organizar en Las Mercedes un nuevo equilibrio de accesos y lugares para el disfrute del lugar, adecuado a las pautas culturales locales de esparcimiento en la naturaleza, es finalmente otro de los objetivos principales en un enfoque estratégico de la planificación y de la acción de gobierno municipal. En su pretensión de configurar una estrategia territorial como la que se propone, pocas ciudades pueden aspirar a la suerte de disponer de recursos naturales y patrimoniales tan valiosos y singulares como los que se concentran en el Macizo de Anaga, y que sean al mismo tiempo tan cercanos y accesibles para facilitar su disfrute por residentes y visitantes.
<i>Variedad de recursos</i>	2. En un espacio relativamente reducido, se concentra una enorme variedad de comunidades vegetales, de paisajes naturales y seminaturales, y de pequeños asentamientos y caseríos con arquitectura popular bien conservada, disponiendo de una densa red de carreteras, pistas y senderos que permiten combinar la circulación rodada con el paseo de pequeño o largo recorrido, y obtener una rica experiencia con la visita. El PRUG del Parque Rural de Anaga incorpora las determinaciones de ordenación apropiadas para garantizar la conservación de sus valores naturales, patrimoniales y paisajísticos, permite la creación de alojamientos turísticos en edificaciones tradicionales rehabilitadas, y fomenta el uso público para el disfrute de sus valores, contando con una densa y bien equipada red de senderos, por lo que cuenta con multitud de recursos y atractivos para hacer grata la visita, y está bien acondicionado para las actividades de ocio vinculadas a la naturaleza a las que alude la línea estratégica anterior.

Parque Rural de Anaga

3. En el caso del Parque Rural de Anaga, el margen de maniobra de que dispone el Ayuntamiento de La Laguna está muy limitado por la función legal asignada a los instrumentos de planificación de los espacios naturales protegidos, que excluyen prácticamente toda intervención municipal en la formulación de los objetivos de conservación y valorización de los recursos naturales y patrimoniales del Parque Rural. Sin embargo, también es posible e incluso necesario para el éxito de la estrategia, impulsar determinadas líneas desde la cooperación y coordinación interadministrativa con el órgano rector del Parque, porque algunos de los objetivos del Plan Rector de Uso y Gestión coinciden con algunas de los planteamientos básicos de la estrategia territorial que se propone:
- a) Promover la ordenación de las actividades recreativas y turísticas, la interpretación de los recursos del Parque Rural, y procurar la conservación de los recursos naturales y patrimoniales y el fomento y promoción de los elementos culturales autóctonos.
 - b) Fomentar la adecuada señalización de las principales infraestructuras y la ubicación de los servicios del Parque Rural, así como los senderos que constituyan rutas interpretativas de interés didáctico y turístico-recreativo, y permitan acceder a los principales sistemas ecológicos y culturales del Parque.
 - c) Promover el desarrollo de un programa de interpretación del Parque que favorezca su uso y disfrute, y que ofrezca una visión variada del Parque Rural, que comprenda la amplitud de su riqueza biológica, ecológica, cultural social y recreativa.
 - d) Promover el acondicionamiento de viviendas tradicionales como establecimientos alojativos de turismo rural, y propiciar iniciativas locales de infraestructura turístico-recreativa adecuada a los fines del Parque.
 - e) Apoyar la formación de la población local en la prestación de servicios turístico-recreativos orientados a la oferta específica del Parque Rural.
 - f) Potenciar los recursos patrimoniales, la oferta gastronómica y la artesanía tradicional de las poblaciones del Parque.

Actividad agrícola

4. La actividad agrícola en el municipio de La Laguna, tiene un valor excepcional, con una fuerza paisajística y con la imagen ideal de fertilidad y equilibrio entre sociedad y naturaleza. Se advierte la extrema fragilidad de los sistemas de producción agrícola cuando han de mantenerse en el contexto fuertemente competitivo de una economía regional con base terciaria y turística. El destino del inmediato valle de la Orotava, ya urbanizado, simboliza la fuerza de la amenaza y el alto riesgo derivado de introducir cualquier germen de transformación. Por tanto, si bien una actitud excluyente de toda instalación agrícola sería muy difícil de justificar, y quizá la expresión de una posición radical no contribuyese precisamente a la defensa de este territorio, no se puede obviar en esta consideración el hecho singular de estar concentrada en este territorio la mayor proporción de la cabaña ganadera de la isla. Si bien ello contribuye a la permanencia de la economía agraria en estos valles reforzando su rendimiento, su expansión pondría en riesgo la calidad ambiental, que es precisamente el hecho determinante para su conservación.

Actividad ganadera

5. Independientemente de cuantas medidas e instrumentos de política sectorial y de compatibilidad con la población establezcan los planes de ordenación, de la ganadería y de urbanismo, debe de contenerse la actividad ganadera. Con un enfoque orientado a aplicar esta estrategia mediante actuaciones discretas e integradas en un espacio rural rico en valores ambientales y en oportunidades de desarrollo, pero frágil, se han enunciado los siguientes objetivos de visión municipal:
- a) Mantener y redoblar la apuesta por la conservación del potencial agrícola y ganadero del municipio y la protección del suelo rústico, de la actividad agropecuaria y del paisaje, mediante incentivos u otras medidas adecuadas de fomento y la utilización en los casos en que sea necesario de los mecanismos habituales de disciplina urbanística.
 - b) Reordenar las zonas ganaderas y residenciales en el territorio municipal para aminorar las incompatibilidades e impactos entre ellas.
 - c) Establecer infraestructuras de depuración de residuos con el objeto de reducir los impactos ambientales de las explotaciones ganaderas.
 - d) Impulsar la explotación de los suelos de mayor capacidad agrológica y en especial los destinados a cultivos para producciones de alto valor.
 - e) Contribuir a la comercialización local en el municipio de la producción agrícola y ganadera.
 - f) Organizar espacios y contenedores para la comercialización directa por los trabajadores de los productos identificados como “locales”, así como zonas específicas para productos ecológicos, ayudando al sector a incrementar su competitividad frente a la agricultura convencional.
 - g) Facilitar el abastecimiento del área metropolitana con productos ganaderos frescos con origen en este municipio.
 - h) Desarrollar mercados florales y potenciar el ocio en la compra de flores para consumo interior

A3. Objetivos generales

Introducción

1. En este capítulo, organizados por temas, se relacionan y explican brevemente, los objetivos de carácter general (en tanto no se refieren a ningún área específica del municipio) que se asumen para la redacción del presente PGO. Los criterios y objetivos específicos respecto al territorio rural (no urbano) se contemplan en la parte D de este Tomo V; los relativos a la estructura viaria territorial y a la movilidad y el transporte se desarrollan en los distintos subcapítulos que conforman las propuestas sobre estas materias en el capítulo A1 del Tomo VI; asimismo, los criterios y objetivos específicos de cada núcleo urbano se recogen en el capítulo correspondiente a la descripción de sus propuestas de ordenación en el Tomo VI de este Avance.

A3.1. RECUALIFICAR EL TEJIDO URBANO

Propiciar la diversidad funcional

1. La existencia de actividades diversas, tanto en los nuevos crecimientos como en el espacio urbano consolidado, constituye posiblemente el factor urbanístico que contribuye de forma más general a la protección y mejora del medio urbano. Además, la textura y diversificación de usos en los diferentes sectores urbanos asegura la sostenibilidad del modelo de ciudad resultante, conformando un artefacto con mayor capacidad de reacción ante las coyunturas que pudieran surgir en el futuro. Lograr una textura de usos diversa se asegura, no solamente mediante la aplicación de una correcta calificación pormenorizada del suelo, sino también desde la inducción, a través de la instrumentación de un nivel flexible de determinaciones, de una caracterización tipológica que permita la convivencia de usos dentro de los mismos contenedores edificatorios. Por ello conviene reflexionar sobre el monocultivo imperante en las propuestas de crecimiento urbano de última generación, donde las tipologías residenciales unifamiliares se convierten en oferta prácticamente exclusiva, abocando, en no pocas situaciones a la monofuncionalidad de los productos urbanos resultantes.

Percepción de lo urbano

2. El establecimiento de un límite claro entre la trama urbana y el medio rural de componente fundamentalmente agraria, así como los mecanismos de articulación entre ambas, constituyen un objetivo básico a incorporar en el modelo de ordenación. Compatibilizar el desarrollo urbano con el mantenimiento de los recursos paisajísticos y concretamente con la preservación del suelo no ocupado, constituye un elemento básico para la mejora de la imagen de la ciudad. La ordenación de los bordes, así como la mejora de la percepción de la ciudad cuando se accede desde las distintas orientaciones, constituye un objetivo básico en la rehabilitación paisajística de la ciudad. La percepción del municipio en su conjunto no es buena, variando notablemente en el momento de tomar contacto con el casco histórico. El impacto visual en los accesos al casco o al municipio es altamente negativo, impresión esta que nos queda grabada en la memoria y nos predispone negativamente en la valoración de la ciudad. Esta imagen poco gratificante viene motivada por la mala calidad de la edificación de épocas pasadas, el desorden compositivo y su desestructuración en general.

Áreas degradadas

3. La presencia de determinadas zonas con alto grado de degradación urbana, incompatibles con cualquier nuevo modelo de ordenación, obliga plantear operaciones de sustitución y/o rehabilitación, estudiadas desde los principios de viabilidad económica, salvaguarda de los intereses de los propietarios, atractivo empresarial y previsión de realojo. La participación ciudadana constituye un elemento imprescindible en la consecución de los objetivos de ordenación, eludiendo la conflictividad lo más posible. En todo caso, un objetivo general básico (graduable en su consecución en la medida de los recursos disponibles y las circunstancias de cada momento) es fomentar la rehabilitación de las áreas degradadas en los núcleos urbanos del municipio.

Calidad de los espacios públicos

4. El espacio colectivo influye notablemente en la evaluación de las diferentes áreas urbanas, tanto que los sentimientos de repulsa que generan algunas de ellas encuentran su fundamento- en gran medida- en la baja calidad de su espacio urbano, mientras que, por contra, un espacio urbano de calidad fortalece el sentido del lugar y de unión con el hábitat, es decir, que crea vínculos de afinidad vecinal. Para lograr una ciudad cuyos espacios públicos tengan alta calidad han de defenderse los recursos ecológicos existentes mediante un proyecto integral de creación de una verdadera "trama verde" para el conjunto del tejido urbano. La accesibilidad, y por tanto, la concepción de la red de espacios libres como una red continua y adecuadamente interrelacionada, es uno de los principios básicos que debe regir un proyecto de ciudad equilibrado y sostenible. Los espacios públicos representan la permanencia en el hecho urbano y son los depositarios primarios de su memoria colectiva, contribuyendo poderosamente a la estructuración y legibilidad de la ciudad. La distancia cognoscitiva del hecho urbano, determinante para la formación de comportamientos en los habitantes de la ciudad, depende en gran medida de un adecuado diseño y dimensionamiento de la red de espacios públicos.

A3.2. PROTEGER EL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

<i>Principios básicos</i>	1. Cualesquiera objetivos más particulares de la ordenación municipal deben estar cubiertos bajo el principio general de la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y culturales, la preservación de la biodiversidad y de la singularidad de los paisajes, y el mantenimiento de los procesos ecológicos. Estos principios no sólo son compatibles con la mejora de las condiciones de vida de los habitantes de San Cristóbal de La Laguna, sino que ésta no puede ser posible a largo plazo si no es a través de un desarrollo endógeno y sostenible respetuoso con los valores ambientales, culturales y socioeconómicos de municipio.
<i>Gestión de residuos</i>	2. Uno de los objetivos generales ha de ser contemplar en el Plan General cuantas determinaciones urbanísticas coadyuven a resolver los problemas relacionados con la gestión y eliminación de los residuos, con la finalidad de mitigar la huella ecológica de las actividades económicas. Ello debe concretarse tanto en la ordenación del suelo urbano como de las actividades productivas en suelo rústico (en especial los residuos vinculados a la agricultura), previendo la reserva para las infraestructuras necesarias de tratamiento de residuos.
<i>El ciclo del agua</i>	3. En el Plan General deben estudiarse y proponerse medidas orientadas a evitar el despilfarro en la utilización del agua, consideradas muy especialmente en la regulación de la admisibilidad de los usos y en el diseño de los espacios libres. En todo caso, previamente al desarrollo de la ordenación pormenorizada deberá afrontarse un estudio que aporte datos sobre los recursos hidrológicos y la problemática ligada a su gestión, los requisitos y actuaciones para la mejora del ciclo integral del agua con destino al abastecimiento humano y del abastecimiento y depuración/ reutilización de aguas de los núcleos urbanos, la cuantificación de las necesidades en cuanto a la dotación de servicios básicos en las distintas áreas urbanas y de diseminados edificatorios del municipio, para la resolución de la problemática inherente a las actividades agropecuarias, así como la protección de los recursos hidrológicos.
<i>Contaminación acústica</i>	4. La reciente normativa para la protección frente al ruido y la elaboración de los mapas de ruido respecto a los ámbitos más significativos del municipio en cuanto a contaminación acústica (autopista, aeropuerto) permitirán disponer de una información actualizada así como de un marco de regulación básica; ambos factores a tener en cuenta para el desarrollo de la ordenación urbanística en la próxima fase de redacción del Plan General. En todo caso, el objetivo obvio de reducir y paliar lo máximo posible los efectos molestos de los ruidos (muy en especial sobre los entornos residenciales), además de una regulación normativa del Plan General en materia de admisibilidad de usos, requerirá sobre todo medidas de actuación, la mayoría de ellas al margen de las competencias urbanísticas.
<i>Ahorro energético</i>	5. El modelo de consumo energético tradicional ha sido cuestionado paulatinamente, tanto por la imposibilidad de mantenerlo en el tiempo como en el espacio. En la actualidad se pone de relieve la necesidad de racionalizar el uso de la energía utilizada en los transportes, en la industria y en los edificios, y garantizar también el desarrollo y la difusión de las energías renovables. A tal efecto, es conveniente considerar como criterio a la hora de evaluar y definir las determinaciones urbanísticas del nuevo Plan General el grado de eficiencia energética y de estímulo del ahorro y racionalización de la energía que las mismas implican (o de qué forma lo afectan).
<i>Urbanismo y paisaje</i>	6. El reconocimiento de la degradación paisajística de las poblaciones y su entorno más o menos próximo, requiere la adopción de nuevos enfoques teóricos que respondan convenientemente a los problemas que genera el tratamiento de los recursos visuales de los actuales modelos urbanos. Estos nuevos enfoques deben superar las concepciones basadas únicamente en la protección de elementos o espacios sobresalientes y dar respuesta también a aquellas áreas sin evidentes singularidades paisajísticas o con notables conflictos visuales. A su vez, esta consideración del paisaje en el conjunto del territorio urbano, genera la necesidad de desarrollar aproximaciones teóricas y prácticas diferenciadas para los distintos sectores urbanísticos o funcionales que puedan identificarse en un ámbito geográfico determinado. El papel de dichos sectores en la estructura territorial básica, su extensión y emplazamiento serán los encargados de dictar el tipo de procedimiento metodológico oportuno para llevar a cabo el análisis y la valoración paisajística (más genérica o más concreta), así como el objetivo prioritario de intervención en cada uno de estos sectores (protección, ordenación, gestión). Por ello será necesario introducir la perspectiva paisajística en la valoración de las áreas con potencialidades para acoger la futura expansión urbanística de la ciudad, propiciar la integración paisajística de las actividades y elementos presentes en las áreas rústicas del municipio. La adopción de esta perspectiva integradora en el tratamiento de los recursos visuales es la mejor respuesta a los problemas paisajísticos en el entorno de la ciudad.

7. El instrumento con el que cuentan los Ayuntamientos para definir y establecer su política municipal en materia de protección del patrimonio histórico edificado no es otro que el planeamiento urbanístico. El Plan General debe ser el cauce que dé sentido a todas las intervenciones, públicas y privadas en el Patrimonio Histórico local. Dentro del Plan General, el documento específico para identificar aquellos bienes que de forma singular precisan ser garantizados en orden a su conservación, es el Catálogo. Los Catálogos son por tanto instrumentos al servicio de la función pública de protección de los bienes o lugares que son objeto de inscripción en los mismos. De otra parte, la política de protección del patrimonio debe integrarse en la política urbana definida en el resto del Plan General, siendo coherente y complementaria a aquella: En tal sentido, el Plan adquiere la condición de elemento integrador de todos los valores en presencia, que al tiempo que permite proteger el legado histórico presente en la ciudad, posibilita que pueda ser disfrutado por sus moradores y favorece la fluidez de los tejidos socioeconómicos. El Catálogo, de hecho, viene a dar respuesta a la visión estática de la protección, pero el Plan debe ser consciente de que no basta con congelar y preservar el bien de posibles actuaciones de los particulares; es necesaria una labor de fomento y de política inversora; sólo entonces la inscripción en el Catálogo del Plan cobrará significado completo, en congruencia con lo señalado con la legislación del Patrimonio quien establece como objeto de la misma el enriquecimiento, tutela y difusión del Patrimonio Histórico.

A3.3. DEFINIR LAS REDES PRIMARIAS QUE CONFORMAN EL MODELO URBANO-TERRITORIAL

Generalidades

1. La propuesta de todo instrumento de Planeamiento General debe, indefectiblemente, detenerse a reflexionar pausada y comprometidamente en la definición rigurosa de la red de elementos estructurantes con la intención básica de construir un modelo de espacio colectivo. El espacio colectivo no existe como hecho físico unitario y reconocible; se trata más bien de una atribución y no tanto de una relación de elementos físicos fácilmente clasificables. En el espacio colectivo se materializa la relación del ciudadano con la ciudad. Para hacer efectiva y eficazmente disfrutados estos espacios no pueden estar distribuidos casualmente. Se deberá buscar una cierta sistematización en relación con las otras funciones y tipologías urbanas; se trata pues de un problema de continuidad y de cantidad de espacio público abierto. El espacio colectivo es un antónimo de fragmento; no puede concebirse fragmentado, ha de poseer continuidad como atributo inexcusable para cohesionar la ciudad, y para asumir las funciones que se le demanda.

Elementos primarios

2. Ante cualquier hecho urbano se puede identificar una serie de elementos que configuran la forma general de la ciudad. Estos elementos estructuran el sistema de espacios públicos de la misma, constituyen las piezas esenciales del modelo urbano y asumen una funcionalidad básica como "conectores urbanos" de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto. Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que se corresponden con aquéllos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad. Cabe identificar tres categorías en estos materiales de construcción urbana:
- a) **Red Viaria y de comunicaciones:** aquellos elementos de la red viaria que, por un lado, optimizan la movilidad urbana y aseguran la accesibilidad de los espacios representativos y áreas centrales y, por otro, conforman los códigos genéticos de las trazas de la ciudad, los que soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad introduciendo una dimensión histórica en la lectura del hecho urbano al representar el valor básico de permanencia. La historia de cualquier hecho urbano se reconoce en su trazado y, fundamentalmente en los elementos primarios del mismo.
 - b) **Red de Espacios Libres:** los grandes parques que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Su definición no debe resultar de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. Estas piezas se conciben desde la multifuncionalidad, versatilidad e hibridación que deben ser características imprescindibles.
 - c) **Red de Equipamientos,** constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de la ciudad (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, etc). Pero, además, los Equipamientos, o al menos determinadas categorías de Equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos. El carácter integral que debe presidir la toma de decisiones sobre la construcción de un espacio público adecuadamente configurado, estructurado y articulado, deviene en concretar una localización selectiva de las piezas dotacionales más significativas, en simbiosis con el trazado de las grandes arterias de comunicación y con la posición de las áreas de espacios libres.

La accesibilidad territorial

3. Como ya se ha señalado, el municipio de La Laguna cumple un papel funcional en la estructuración y articulación del sistema viario metropolitano, siendo una pieza clave para garantizar la adecuada movilidad y accesibilidad territorial. Para lograr a corto-medio plazo la mejor funcionalidad viaria se plantean los siguientes criterios:
 - a) Asegurar la continuidad del tráfico insular y su segregación respecto al comarcal.
 - b) Facilitar la diversificación de accesos desde el exterior al área metropolitana, evitando la excesiva convergencia del tráfico en pocos tramos urbanos y crear una malla urbana de viario que presente alternativas viables a la TF-5 en la comunicación interna del continuo urbano.
 - c) Defender la capacidad de los viarios, evitando especialmente la edificación en sus márgenes, sin perjuicio de resolver en cada caso los requerimientos de éstos para estructurar las tramas urbanas adyacentes.
 - d) Disuadir progresivamente el acceso rodado a los espacios más centrales de los cascos urbanos mediante distintas políticas complementarias (transporte público, aparcamientos periféricos, descentralización de usos terciarios, etc).
 - e) Aumentar progresivamente el protagonismo del transporte colectivo, dando facilidades a su paso, frente al uso de automóviles particulares para los desplazamientos con mayor número de usuarios.

La accesibilidad urbana

4. Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En la nueva situación, donde la potenciación de la estrategia urbanística se convierte en objetivo prioritario en el relanzamiento socioeconómico de la población, se requiere rediseñar el sistema tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, coadyuvando a la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. El Plan debe propiciar que al modelo territorial diseñado se le asocie, en el tiempo adecuado y en el modo deseado, el modelo de movilidad más conveniente para el desarrollo territorial elegido, haciendo posibles y alcanzables los criterios de elección de asentamientos de población, industria y servicios, así como el tipo de intercambios, flujos y encuentros que hagan viables los modos de vida propuestos. Para ello, se apuntan algunos criterios:
 - a) Mejorar la articulación con la red viaria de carácter insular y comarcal. Las áreas altamente desarrolladas se sustentan sobre redes de comunicaciones densas y bien jerarquizadas, por donde circula un intenso intercambio de informaciones, personas y mercancías, conllevando, normalmente, una fuerte integración territorial; así, la consecución de un sistema de comunicaciones óptimo constituye un objetivo de primer orden en toda acción pública de planificación territorial en época contemporánea.
 - b) Mejorar y completar el sistema viario de articulación urbana. Uno de los problemas más acuciantes de la realidad urbana territorial de La Laguna es la existencia de una estructura viaria desajustada a las dinámicas urbanas existentes y desincentivadora de la activación de las nuevas oportunidades territoriales (productivas y turísticas) que se presentan en un horizonte temporal a corto y medio plazo. Sin duda, en la impenetrabilidad de la travesía de la TF-5 y en la fractura transversal que provoca dada su escasa y conflictiva permeabilidad se concentran gran parte de las carencias detectadas impidiendo la construcción de unas relaciones eficaces del núcleo urbano con los ámbitos territoriales perimetrales en los que se han de contextualizar los escenarios de desarrollo estratégico a contemplar en el Plan General. Por ello debe propiciarse una estructura urbana equipotencial, articulada y cohesionada que permita difundir la centralidad de manera equilibrada lo que necesita de la definición de una red viaria versátil y polivalente. En la definición de esta red deben atenderse, al menos, los siguientes criterios:
 - b1. Aprovechar la accesibilidad potencial que aporta el sistema viario urbano de menor nivel, así como el de caminos rurales existentes reutilizando y reconfigurando sus elementos principales coadyuvando a fortalecer las relaciones entre el sistema urbano y el sistema rural lo cual actúa como argumento complementario de activación de las potencialidades productivas y turísticas del término municipal.
 - b2. Incorporar a la estructura urbana el suelo rústico de gran antropización situado en contacto y proximidad con la trama urbana, que definen la esencia formal del soporte territorial, como redes principales del sistema de espacios libres (sistema de corredores ambientales).
 - b3. Evitar tensiones en el medio rural no ocupado del área de ordenación que presenta por otra parte una gran aptitud agrícola y paisajística.

Espacios Libres y Dotaciones

5. Los equipamientos y zonas verdes representan el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma, formando una red de lugares sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la colectividad. Su carácter de patrimonio público, propiedad colectiva acumulada y reconocida como tal durante generaciones, y su valor como servicio público, corrector de las desigualdades sociales, lo convierten en un instrumento activo en la creación de un modelo cultural autóctono. La planificación de los equipamientos y zonas verdes no debe únicamente responder a la exigencia de cobertura de unas determinadas demandas sociales ni contemplarse aisladamente. Por el contrario, ha de considerarse uno de los elementos claves para la configuración física de la Ciudad y la definición de la estructura urbana propuesta por el Plan. La política de equipamientos y zonas verdes que el Plan debe propiciar será la de establecer para La Laguna niveles de excelencia, es decir, políticas dirigidas a la planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestra ciudad en una posición privilegiada en el contexto comarcal, provincial y regional. La capacidad de transformación del sistema de equipamientos del conjunto de la Ciudad se estructura en las siguientes direcciones:
- a) Se planteará una nueva concepción del sistema de dotaciones y espacios de uso colectivo, entendido como un sistema de la calidad urbana, constituido por todos los elementos de interés histórico-artístico, territoriales, ambientales, paisajísticos, culturales, y todos aquellos susceptibles de ser organizados y proyectados unitariamente para conseguir un mejor disfrute o que puedan constituir hitos de caracterización de la ciudad.
 - b) La atención primordial se concebirá para garantizar la formación del sistema y la accesibilidad a cada elemento del mismo por parte de cada grupo social y de los diferentes individuos a los que está destinado. El problema se centra, no tanto como hasta ahora en criterios basados en el radio de influencia, sino en la accesibilidad real, a través de un determinado viario, con determinados medios de transporte o teniendo que superar unos obstáculos concretos.
 - c) El Plan preverá generar toda la infraestructura posible para atender la mayor cantidad de necesidades de la ciudadanía, minimizando los desplazamientos y promoviendo el desarrollo local. Estos espacios, no sólo deben ofrecer actividades y prestación de servicios, sino también deben ser utilizados como instrumentos de descentralización.
 - d) La localización de los equipamientos deberá ordenarse y gestionarse en el ámbito de diferentes competencias sectoriales y territoriales de las administraciones públicas y de la iniciativa privada. Sin embargo, a la Administración Municipal le corresponde brindar el marco de referencia para la coordinación en la localización de los equipamientos en la medida que ésta tiene la posibilidad de aportar una visión global, y desarrollar acciones de gestión directa, regulación y coordinación con los diferentes actores potencialmente involucrados.
 - e) Los equipamientos que atiendan el uso cotidiano harán referencia a la escala local, mientras que aquellos que atienden usos periódicos y esporádicos harán referencia a la macro escala urbana. Por otro lado, en coordinación con otros organismos públicos y privados o en forma directa se deberá promover la presencia de equipamientos y servicios públicos, sociales y comunitarios que atiendan una amplia gama de necesidades.

Integrar los espacios libres

6. El espacio libre ha sido definido pasivamente durante mucho tiempo, lo que le ha conferido ese aire marginal propio de las cosas restantes; parecía definirse como lo que no era: era libre, pero porque todavía no había sido ocupado. Libre no significa vacío, significa lleno de espacio. Libre tampoco significa intacto; los espacios libres dotacionales deben ser áreas transformadas. La planificación del sistema ambiental, de espacios libres y zonas verdes, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad territorio, requiere la creación de un sistema continuo sobre toda la trama territorial que intente servir de enlace ininterrumpido entre todos los espacios libres, desde el parque suburbano hasta el área ajardinada. En el Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres debe ser doble: de un lado, los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables; y de otro, constituyen piezas singulares del sistema territorial a los que el Plan les confía un importante papel en su reordenación y recomposición. Para el diseño del sistema ambiental, el Plan General tendrá presente los siguientes principios:
- 1. Ser elemento regulador del medio ambiente territorial.
 - 2. Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.
 - 3. Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
 - 4. Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala de la ciudad.
 - 5. Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.
 - 6. Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal, en un conjunto que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

7. Los grandes equipamientos y actividades emergentes así como las grandes infraestructuras (viarias, ferroviarias, portuarias, intercambiadores) presentan, desde una concepción simbiótica, una enorme capacidad para articular, vertebrar y catalizar el territorio y, por consiguiente para aportar el repertorio de actividades y concreciones figurativas de carácter singular capaces de construir una nueva semiología que otorgue a la ciudad variedad y diferencia, al tiempo que coadyuvan a la imprescindible homogeneización de sus niveles de equipo como presupuesto básico de policentralidad. La propuesta se ha de sustentar en la localización selectiva de los espacios destinados a contener este nivel dotacional, vinculados a los grandes ejes infraestructurales y a los puntos de intercambio modal. Los nuevos espacios públicos de la ciudad contemporánea se apoyan en el binomio "movilidad centralidad" como argumento de difusión de la monumentalidad en diferentes centros que articulan significado y función en el conjunto del territorio. La reflexión sobre los Equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales de todo proyecto de ciudad que se precie de incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común. Referirnos a la ciudad sin implementar los argumentos de cohesión y solidaridad social que comportan los equipamientos públicos resulta una auténtica perversión. La reflexión sobre los niveles de equipo de una ciudad, hoy en día, precisa de una reconsideración profunda que vincule los equipamientos con el concepto de calidad de vida, entendiendo por tal la medida compuesta de bienestar físico, social, mental y de felicidad, satisfacción y recompensa. El concepto de calidad de vida se refiere a una diversidad de circunstancias que incluyen, además de la satisfacción de las viejas necesidades, el ámbito de relaciones sociales del individuo, la posibilidad de acceso a bienes culturales, la provisión de un entorno ecológico-ambiental que facilite la salud física y psíquica de los ciudadanos y los usuarios. El entendimiento del equipamiento y la dotación como garante de la calidad urbana implica tener presente en el proceso de toma de decisiones dos criterios básicos:
- a) ***La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales.*** Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida a lo largo de los últimos años, condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas. Es necesario medir la pertinencia, la efectividad o la eficacia de los equipamientos para responder a las necesidades de los usuarios reales. Las características y los ritmos de trabajo marcan en gran parte las cadencias de la vida cotidiana, a las que se someten los usuarios de los equipamientos; los equipamientos locales son utilizados preferentemente por la población dependiente; la abundancia de tiempo libre y de ocio de esta población contrasta con la escasez de dotaciones específicas para ella. Por otro lado, la propuesta de equipamiento ha de favorecer la implantación de nuevas modalidades de dotaciones que proporcionen respuesta al gran número de demandas planteadas por grupos específicos: drogodependientes, minusválidos físicos y psíquicos, así como todo tipo de marginados sin hogar, etc. En suma, se trata de dotar adecuadamente a la "Comunidad Urbana", entendiendo que la comunidad es un sistema de relaciones no basado en el intercambio de cosas, sino en las relaciones entre las personas. Por último no debemos perder de vista otras demandas basadas en tres pilares básicos: Ocio, Cultura y Deporte. En definitiva, la planificación de los equipamientos debe estar vinculada tanto a las exigencias sociales, como a las formas concretas de utilización y ocupación del espacio. Ello requiere la creación de un marco ágil y flexible que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos con la incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrolladas en otros países europeos. El Plan ha de favorecer la instalación de dotaciones polifuncionales que permitan la flexibilidad tanto en la definición de los usos específicos como en su gestión, adaptándolos a la heterogeneidad de la demanda social, y propiciando la participación de los usuarios en el diseño y gestión de los espacios de uso comunitario, con el fin de garantizar la adecuación a sus necesidades y expectativas.
- b) ***Localización estratégica y selectiva de los Equipamientos en la estructura urbana.*** A este respecto cabe relacionar los siguientes principios:
1. Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.
 2. Diversificar y ampliar la actual oferta lúdico-comercial implantada en la ciudad, promoviendo el desarrollo de actividades competitivas adecuadas para relanzar la potencialidad turística que presenta el núcleo como el "Casco Histórico" como atractivo cultural. Los Equipamientos han de potenciar la conformación de nuevas centralidades que reequilibren el hecho urbano.
 3. Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano. Con carácter general se fomentará la compatibilidad dotacional en la red primaria de espacios libres propuesta, permitiendo el desarrollo de actividades que no distorsionen la finalidad básica de estas piezas que es proporcionar estancias urbanas para el reposo, esparcimiento y relación de la población. La calidad del uso de un equipamiento/dotación viene dada también por la dignidad de su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se

sitúa. La vinculación posicional de los equipamientos/dotaciones con espacios públicos formalmente significativos reforzará su capacidad simbólica.

- 4. Dimensión monumental y semántica de los equipamientos. Éstos no son simplemente elementos funcionales y monovalentes, sino creadores y cualificadores del espacio público al que pueden implementar valor añadido: referentes físicos y simbólicos, elementos atractivos que proporcionan visibilidad y seguridad, mayor diversidad de usos.
- 5. Insertar Equipamientos significativos en el suelo rural, al objeto que sirvan de catalizadores para inducir un uso más eficaz del mismo incorporando una oferta lúdico-recreativa que amplíe las capacidades de ocio y esparcimiento de la población de San Cristóbal de La Laguna.
- 6. Una de las cualidades del sistema dotacional proyectado ha de ser su carácter multiescalar. Junto a piezas de rango ciudad (grandes equipamientos deportivos, institucionales, sanitarios, culturales, de infraestructuras o de comunicaciones), deberán localizarse equipamientos de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de los diferentes subsectores y unidades urbanas.

A3.4. DEFINIR EL MODELO DE LOCALIZACIÓN DE POBLACIÓN Y ACTIVIDADES

Planteamiento

- 1. Los sistemas de articulación descritos en el subcapítulo anterior escenifican un modelo de ocupación del territorio adecuado a su capacidad de acogida, que facilita la contextualización de las potencialidades de futuro previstas para San Cristóbal de La Laguna y el acomodo de las actividades emergentes llamadas a posibilitar la reestructuración, re-funcionalización, revitalización y re-economización de la actual realidad urbano-territorial. Por ello, a la definición y proyectación de las piezas constitutivas de la red primaria dotacional que actúan como soporte estructural de la forma general del proyecto de ciudad y elementos de cohesión de las diferentes áreas urbanas- garantizando su interacción así como el equilibrio y articulación de la ciudad consolidada con los nuevos crecimientos-, será necesario implementar decisiones racionales y coherentes de localización de población y actividades aportando a cada uno de los sectores territoriales identificados el contenido urbanístico (usos globales) adecuado a la vocación morfológica y funcional que han de desarrollar para la configuración de un nuevo proyecto de ciudad sustentado en la cualificación ambiental, la sostenibilidad del producto urbano resultante, la diversificación económica y la cohesión social. En definitiva se trata de construir una ciudad inteligente, que permita el desarrollo de la capacidad creativa e innovadora de sus habitantes, la ideación y desarrollo de proyectos vitales. Hay un dicho africano que dice que es necesaria una ciudad entera para educar a un niño, y uno de los arquitectos más relevantes del siglo XX, Louis Khan, expresó que una ciudad es un lugar donde un muchacho puede ver algo que le diga lo que tiene que hacer toda su vida. De eso, en definitiva, se trata; de construir hechos urbanos adecuadamente configurados, formalmente significativos y funcionalmente equilibrados, que, asumiendo una responsabilidad pedagógica, alimenten el desarrollo físico e intelectual de la población y permitan, a través de la optimización ubicacional de actividades emergentes (el turismo y las actividades productivas adquieren un protagonismo incuestionable), la diversificación de su base económica.

Asignación de usos

- 2. Con la asignación de usos en el territorio el Plan debe conseguir, básicamente, dos objetivos: organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de población; y regular las relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales. Por tanto, en el presente Plan, todos los terrenos habrán de calificarse expresamente mediante alguno de los usos característicos que más adelante se desarrollarán. Con la expresión "uso característico" se indica el carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que en las siguientes fases procedimentales del Plan será desarrollado en usos pormenorizados, por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. Lógicamente la asignación de usos característicos admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Entendiendo por usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación sea obligatoria como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste; y por uso compatible aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado. En fases posteriores del Plan, con la determinación de la intensidad de utilización del suelo y la edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades, tendremos la calificación del suelo y, por tanto, la determinación del contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos que el Plan asigne.

A3.5. MEJORAR LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICOS

Planteamiento	1.	Se consideran como infraestructuras básicas las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público, gas energético y telefonía. Las infraestructuras básicas, verdaderos sistemas orgánicos de la ciudad, han estado generalmente apartadas de las decisiones planificadoras, teniendo que acudir en numerosas ocasiones a resolver conflictos que podrían haberse evitado mediante la consideración de los condicionantes de primer orden que comportan estos servicios básicos. Una característica típica del sector de las infraestructuras básicas es la deficiente coordinación entre las mismas, y entre ellas y el planeamiento territorial, ignorando casi siempre la deseable compatibilización de las mutuas interacciones. Redundando en estos desajustes, es también destacable la multiplicidad de competencias que inciden sobre las mismas, dificultando su adecuada planificación y funcionamiento. Resulta necesario señalar que gran parte de sus elementos de mayor afección territorial se localizan en el exterior del término municipal. Numerosas instalaciones tienen ubicaciones metropolitanas o incluso, como los embalses, su emplazamiento es aún más lejano. Las infraestructuras hidráulico-sanitarias, en el ámbito urbano, presentan déficits en comparación con los niveles deseables de servicio. La mayor carencia, sin duda, es la ausencia de un sistema de depuración de aguas residuales. La infraestructura eléctrica presenta como mayor incidencia la grave afección urbana de las redes aéreas de alta, media y baja tensión, conflicto éste que es preciso resolver a corto-medio plazo. El sector de gas canalizado, deberá potenciarse en función de la política y programas energéticos en curso. Finalmente, la infraestructura telefónica que requiere escasos condicionantes urbanísticos, plantea solamente necesidad de micro reservas baricéntricas para implantación de futuras centrales.
Cooperación interadministrativa	2.	Es indispensable coordinar y armonizar las afecciones de las infraestructuras básicas, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, así como formular la necesaria adecuación de la normativa a las necesidades reales de aquellas. En esta línea, convendría fomentar la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí y las de todas ellas con la planificación urbanística, potenciando la adecuación de las normativas respectivas, el control de la urbanización y la optimización de la gestión. De manera especial, el Plan General asignará las reservas de suelo necesarias para el tratamiento completo de las infraestructuras básicas, incluyendo las de los residuos sólidos.
Valoración de los servicios	3.	Una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos que se proyecten.
Localización idónea	4.	El desarrollo de los servicios urbanos requiere una tipología diversificada, tanto en cuanto a requerimientos de localización como a las características de los soportes físicos. Dada la importancia de las determinaciones urbanísticas en el funcionamiento y calidad de estos servicios, no contemplados con exhaustividad en la reglamentación urbanística vigente, el Plan ha de realizar no sólo un dimensionamiento adecuado, sino una propuesta de localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos de los mismos.

A3.6. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO

Planteamiento	1.	El mercado privado del suelo, constituido por un conjunto de operaciones diversas, que afectan al suelo edificado, al suelo urbanizado y al suelo calificado, presenta una considerable complejidad por el número de agentes que intervienen en el proceso urbanizador y edificatorio. La Administración Municipal tiene la obligación de intervenir y controlar este mercado, con un papel esencial pero no exclusivo, para procurar evitar los procesos distorsionantes del mismo, mediante la corrección de prácticas especulativas cuando éstas se presenten, pero también adoptando las medidas de estímulo a los diferentes agentes que intervienen en el proceso y prestando el necesario apoyo de la acción pública. Mediante los instrumentos que la legislación urbanística pone a disposición de la Administración Municipal y a través de decisiones de política de suelo, el planeamiento general debe prever su posterior ejecución en el marco tanto de la iniciativa privada como de la intervención pública. Dichos instrumentos, que en todo caso, deberán ir presididos por los criterios de flexibilidad y ponderación que informarán el Plan General, son, entre otros, los derivados del incumplimiento de plazos en la ejecución del planeamiento, el establecimiento de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, cesiones de terrenos, utilización del derecho de superficie, intervención a través de formas societarias y consorciales, reconocimiento de la intervención privada en la gestión urbanística por los procedimientos que la legislación contempla, etc.
---------------	----	--

Campos de actuación

2. Las determinaciones sobre suelo que se adopten en el Plan General revestirán una trascendental importancia, ya que sin la adopción de una completa batería de medidas adecuadas para la orientación y, en su caso, control del mercado de suelo sería imposible la consecución de los objetivos municipales a cuya realización el Plan General esta llamado a coadyuvar, y que constituyen la política de vivienda, de localización de actividades productivas, de transporte y de equipamiento. Cabe identificar tres campos de actuación, en materia de política de suelo, especialmente necesarios para el relanzamiento y potenciación de la diversificación económica del municipio:
- a) **Las intervenciones estratégicas:** Conviene resaltar que la referencia al liderazgo de la acción pública en el proceso de construcción de ciudad no debe ceñirse, de forma exclusiva, a la instrumentación de un posicionamiento en el control del dominio del suelo. Es esta una condición necesaria pero no suficiente. Una adecuada regulación de los usos del suelo, incentivar a la iniciativa privada desde la activación de procesos de concertación y asumir la gestión y desarrollo de algunas actuaciones especialmente comprometidas y conflictivas, se entienden acciones complementarias de gran interés. Dos son los ámbitos, para el municipio de San Cristóbal de La Laguna, donde ha de incidir la acción de los poderes públicos de cara a incorporar una dimensión estratégica en el marco del Plan General: el desarrollo de nuevas actividades económicas y el fomento de Ciudad como recurso complejo en sí misma.
 - b) **Las actividades con escasa renta de emplazamiento.** La preservación y reforzamiento de aquellas actividades urbanas amenazadas de subsistencia ante la lógica del mercado (la ciudad como valor de mercado, como mercancía), es, sin lugar a dudas una responsabilidad pública ineludible. Así, cabe señalar, en primer lugar, la necesidad de dar adecuada cobertura de viviendas protegidas que permitan el acomodo y el acceso de los estratos sociales más débiles y desprotegidos. Se trata de una acción clave para conformar un proyecto de ciudad con criterios de igualdad social y solidaridad. De otra parte, también ha de asegurarse la correcta localización en la estructura urbana de actividades dotacionales (espacios libres y equipamientos), como elementos que permiten un desarrollo racional de la vida urbana con los niveles mínimos de confort exigibles a una sociedad en los comienzos del siglo XXI. Se trata, en definitiva de corregir déficits estructurales que puedan existir en las áreas urbanas consolidadas e imponer condiciones vinculantes al desarrollo de los nuevos crecimientos.
 - c) **Las actuaciones singulares.** La ideación de operaciones-acontecimiento, que supongan un impulso inversor para la ciudad, coadyuvando a su posicionamiento en un mercado caracterizado por una feroz competitividad por la atracción y reclamo de inversores públicos y privados. En cualquier caso, estas operaciones encuentran su justificación en el "efecto acupuntura" que pueden ejercer hacia la activación de otras políticas urbanas de escala y dimensión cotidiana.

La clasificación y calificación

3. La división territorial en las diversas clases de suelo prevista por la legislación urbanística y la correcta distribución de los usos y sus intensidades corrigiendo los errores detectados en el precedente planeamiento, y el reflejo de forma clara y fácilmente legible en los documentos del Plan de estas esenciales determinaciones, es condición imprescindible a cumplir en el nuevo planeamiento general. Mediante el adecuado dimensionamiento del suelo clasificado se posibilita la creación de las viviendas para la satisfacción de la demanda existente y de la futura; se colabora con el mantenimiento de las actuales actividades económicas y se prevén nuevos asentamientos de las mismas para el futuro; se posibilita la asignación de las reservas para las nuevas estructuras viarias y de comunicación, así como las modificaciones y ampliaciones de las existentes, y se propicia el crecimiento equilibrado de los equipamientos y espacios libres. La reconsideración de los usos y las intensidades de los mismos en las áreas consolidadas permitirá la consecución de un punto de equilibrio entre los diversos objetivos municipales que, en algunos casos y examinados desde una óptica limitada, parecerían contradictorios. Así, por ejemplo, se adoptarán las medidas precisas para evitar la excesiva concentración de usos en las áreas centrales de la Ciudad, mediante la difusión de la centralidad, pero al mismo tiempo se procurará la regeneración de aquéllas, la atracción de actividades selectivas que permitan su revalorización social, y se propondrá el mantenimiento de las actuales viviendas así como las adecuadas actuaciones de rehabilitación para el incremento de éstas y la consiguiente atracción de nuevos usuarios. Sin renunciar, por supuesto, a una decidida acción directa de las Administraciones en la creación de nuevas áreas residenciales, debidamente dotadas de equipamiento, en zonas donde se garantice con carácter prioritario la accesibilidad y la calidad de vida, se facilitará la actuación de la iniciativa privada para la creación de nuevos suelos urbanizados que garanticen las rentabilidad suficiente para hacer atractivas éstas complejas y largas operaciones, prestando el ineludible apoyo en su desarrollo, pero sin renunciar al necesario control sobre las mismas.

<i>Patrimonio municipal de suelo</i>	4.	El Patrimonio Municipal del Suelo es un conjunto de determinados bienes inmuebles, separados del resto de los bienes propiedad del Ayuntamiento por razón de su finalidad, no afectados al dominio público, y de los derechos y acciones que derivados de ellos, o en relación con ellos, ostenta como titular el Ayuntamiento de que se trate. La finalidad de este patrimonio es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento, principalmente y antes que todo esto, destinarlo a ejecución de viviendas de protección oficial. El Patrimonio Municipal del Suelo se constituye así en uno de los principales instrumentos de intervención en el mercado del suelo. Es un mandato imperativo que los municipios, con planeamiento general aprobado, lo constituyan con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento, mandato que ya venía establecido en la legislación anterior y que parece una norma de buena administración potenciarlo, incrementarlo en lo que sea preciso, mantenerlo y gestionarlo de manera que se obtenga de él la máxima rentabilidad social. En el Plan se potenciará el uso del Patrimonio Municipal del Suelo, no sólo para posibilitar la política de viviendas sujetas a cualquier tipo de protección pública, sino también como elemento de la gestión urbanística para prevenir, encauzar y desarrollar la expansión de la ciudad, fundamentalmente a través de la utilización de los terrenos provenientes de las cesiones obligatorias.
<i>Participación en las plusvalías</i>	5.	En cumplimiento del mandato constitucional que delimita el contenido del derecho de propiedad, el Plan General hará uso de los instrumentos previstos en la actual legislación urbanística dirigidos al reparto equitativo de cargas y beneficios, facilitando la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. Así mismo, se delimitarán áreas de reparto, tanto en suelo urbanizable como en urbano no consolidado y, de acuerdo con la vigente legislación urbanística, se fijará, en su caso, un aprovechamiento tipo para conseguir el principio de equidad distributiva de reparto de cargas y beneficios.
<i>La iniciativa privada</i>	6.	<p>Los propietarios deben convertirse en agentes activos de cuyo proceder depende en gran parte la consecución de los fines públicos, y no siempre resulta tarea fácil actuar como el Plan ha previsto. El Plan impone una transformación de la realidad que supone en ocasiones la desaparición de los usos y actividades implantadas en el territorio y exige, para ello, la disposición de recursos económicos. Sólo con el conocimiento de la realidad entera que se pretende transformar puede elaborarse un plan con garantías de eficacia. Como forma alternativa de abordar los procesos de planificación se han realizado iniciativas en los últimos años que apuestan por elevar el principio de participación y concertación como criterios metodológicos en la elaboración de los planes generales, considerando oportuno realizar una convocatoria pública dirigida a todos los propietarios de terrenos situados en zonas susceptibles de albergar el crecimiento urbano. Esta convocatoria pretende suscitar la colaboración, evaluar el grado de receptividad de los afectados y permitir la concertación, todo ello con el fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan. En cualquier caso el proceso debe orientarse en función de unos criterios y unos límites. Entre los criterios podemos destacar como más significativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtención de compromisos de los particulares para el cumplimiento de las determinaciones del Plan. • La puesta a disposición de la Administración de los suelos destinados a sistemas generales o a desarrollar por el sistema de expropiación. • Habilitación al Ayuntamiento para el impulso de los instrumentos redistributivos, sin necesidad de que se produzcan incumplimientos. • Salvaguardar a los suelos llamados a integrarse en el proceso urbanístico de nuevas cargas que pudieran dificultar su desarrollo. • Prestación de garantías para asegurar el cumplimiento.

A4. Criterios para la formulación del Plan

Actitud ante el Plan

1. Concebir un Plan General como algo completo, cerrado, con objetivos y determinaciones exhaustivamente planteados y sometidos a una programación rigurosa a corto y medio plazo se ha revelado en la mayoría de los casos una actitud estéril para dar adecuada respuesta a las cada vez más cambiantes demandas de la sociedad. Es reflexión común, por tanto, en los debates urbanísticos la necesidad de un nuevo tipo de planeamiento que pueda acomodarse sencilla y ágilmente a las nuevas demandas urbanas que se planteen, sin necesidad de revisiones globales cada pocos años. La ciudad es un organismo cambiante y el planeamiento urbanístico de las últimas épocas ha tenido básicamente una actitud defensiva ante cualquier evolución. Impedir, limitar, evitar y prohibir han sido las actitudes mayoritarias del urbanismo hasta ahora. El nuevo planeamiento tendrá que cambiar de actitud y propiciar y posibilitar aquellas nuevas demandas producto del dinamismo de la sociedad moderna. De esta forma, al enfrentarse a la formulación de un nuevo Plan General es necesario una específica actitud, algunas de cuyas notas características serían las siguientes:
 - Ser consciente del marco de incertidumbre de los problemas urbanos así como de las tendencias, prioridades y modos de atender a esos problemas.
 - Interpretar la realidad y las experiencias históricas, considerando que la experiencia es garantía del progreso • Preocupado por dotarse de un impulso teórico creador y una voluntad de planificación.
 - Reflejar el principio de solidaridad como fin para lograr un equilibrio social, económico y territorial, por encima de intereses individuales o coyunturales.
 - Expresarse de forma clara y fácil de interpretar.
 - Que pueda ser llevado a la práctica y, en consecuencia, preparado para la gestión en las diversas circunstancias previsibles.
 - Estar preparado para ser desarrollado y ejecutado con agilidad, y pensado para poner en práctica actuaciones estratégicas que sean claves en orden a lograr los objetivos planteados.
 - Formar un equipo humano en permanente evolución con capacidad para gestionar o ejecutar las oportunidades que vayan surgiendo en aras del desarrollo del plan.

A partir de este planteamiento inicial, se recogen a continuación los criterios básicos que se han asumido para afrontar la formulación del Plan.

Un Plan Participativo

2. Es voluntad municipal que en la definición de la imagen de ciudad y territorio que debe contener el Plan General participen activamente todos los ciudadanos y agentes implicados en los procesos urbanísticos del municipio. En tal sentido, debe propiciarse que el proceso de formulación del PGO sea una ocasión para abrir los debates públicos sobre el futuro del municipio y que sus distintas aprobaciones administrativas representen pactos, cada vez más precisos, entre el Ayuntamiento y los ciudadanos sobre la ciudad y el territorio hacia el cual se quieren dirigir los procesos de transformación. Se parte del convencimiento de que sólo a través de un amplio e intenso proceso de participación, que permita integrar las aspiraciones, opiniones y demandas de los ciudadanos, podrá garantizarse el necesario consenso social sobre la ordenación urbanística imprescindible para que los procesos de transformación puedan llevarse a cabo. En consecuencia, no basta con el cumplimiento formal de los requisitos legales en cuanto a los procesos de información pública del planeamiento, sino que hay que incrementarlos e intensificarlos. A tales efectos, se ha constituido un Consejo Sectorial con participación de varios estamentos representativos de La Laguna que estará presente para el seguimiento y discusión durante todo el proceso de redacción del Plan General. Además, en los distintos hitos de la formulación, se presentarán los trabajos a la población para requerir su participación, procurando que en cada etapa se vayan definiendo el alcance y contenido de las cuestiones a debate.

Un Plan concertado

3. Como criterio específico derivado la voluntad de fomentar la participación en la formulación del Plan General hay que señalar el de procurar alcanzar el máximo grado de acuerdo respecto a cada propuesta de transformación urbanística con los agentes implicados en la misma (principalmente, propietarios de suelo y promotores). De tal forma, a medida que se vayan concretando las determinaciones de ordenación, durante el propio proceso de redacción, se abrirán los pertinentes procesos de negociación con dichos agentes implicados.

<i>Un Plan Abierto y Flexible</i>	4.	El contenido fundamental de un Plan General son las determinaciones que definen la "imagen" que se desea de la ciudad y del territorio. Ahora bien, sin perjuicio de que haya elementos de la ordenación urbanística con cierta rigidez (en la medida que resultan esenciales para la definición del modelo), concebimos esa imagen y por tanto el propio Plan más como un proceso dinámico que como un resultado estático, como canalizador, en el espacio y en el tiempo, de las iniciativas públicas y privadas tendentes a construir la ciudad y el territorio. Ha de conformarse un Plan General capaz de admitir diversas opciones en los modos de transformación espacial y funcional, lo que exige un modelo flexible, tanto en el diseño de la ordenación como, sobre todo, en los mecanismos de gestión y ejecución. Esta forma de hacer planeamiento, por otra parte, permitirá que el documento pueda irse ajustando a los requerimientos cambiantes durante su vigencia del marco socioeconómico, sin por ello traicionar los rasgos básicos de la ordenación que se pretende.
<i>Un Plan ajustable en el tiempo</i>	5.	Uno de los corolarios de la flexibilidad que se describe en el párrafo anterior es el criterio de lograr que el Plan incorpore los mecanismos necesarios para irse ajustando a las demandas cambiantes sin que por ello haya de revisarse el modelo de ordenación estructural. En tal sentido, será necesario distinguir con claridad las que son determinaciones básicas de la ordenación de aquellas cuya concreción puede admitir diversas soluciones prácticas, que permiten una mayor operatividad sin alterar los criterios y objetivos urbanísticos. Pero no sólo la ordenación sino, sobre todo, la gestión y la ejecución deben estar sometidas a un proceso de evaluación continuada desde su misma entrada en vigor, para lograr que el Plan pueda funcionar como un canalizador, en el espacio y en el tiempo, de las energías públicas y privadas tendentes a la transformación de la ciudad y del territorio.
<i>Un Plan Pragmático y Moderado</i>	6.	Es frecuente concebir los planes generales como si fueran panaceas capaces de transformar radicalmente no sólo la ciudad y el territorio sino hasta la economía y la vida de los habitantes del municipio. Fomentar esta idea es contraproducente no sólo porque genera frustración, sino también porque conlleva un exceso de esfuerzos y trabajos innecesarios durante el proceso de formulación. Es pues importante asumir el alcance moderado del Plan al menos en cuanto a su capacidad para contribuir al desarrollo económico. El Plan General, por sí solo, no genera actividad económica productiva (sí, en cambio, rentas inmobiliarias); las políticas para "activar" el desarrollo económico de un municipio se basan en medidas que no son urbanísticas, sino que operan sobre la actividad sectorial de que se trate. Es por tanto erróneo confiar en un desarrollo económico mediante simples determinaciones urbanísticas.
<i>Un Plan Integral</i>	7.	No obstante, si bien las determinaciones urbanísticas de un Plan General no son por sí solas capaces de generar desarrollo, sí han de "responder" adecuadamente a las demandas previsibles (y no tanto) de la evolución socioeconómica. En tal sentido, por más que el contenido específico del Plan General (y las herramientas de intervención de que dispone) sean de naturaleza urbanística, en su formulación debe reflexionarse también sobre el desarrollo económico, social y cultural del municipio y no sólo sobre los aspectos más propiamente urbanísticos (calificación de suelos, construcción de viviendas, equipamientos, sistemas generales, etc). Esta visión intersectorial del sistema urbano debe traducirse en la definición de las determinaciones urbanísticas de forma que se preparen la ciudad y el territorio para ser soportes adecuados de las actividades y usos en base a los cuales se fomente el desarrollo socioeconómico. Complementariamente, el diagnóstico y valoración de las problemáticas urbanísticas (tanto a escala local como de conjunto) debe identificar las potencialidades de la ciudad y el territorio y aportarlas en la definición de las políticas de desarrollo extarurbanísticas.
<i>Un Plan Equilibrado</i>	8.	La ordenación urbanística de un Plan General puede entenderse como la imagen finalista del municipio (con mayor o menor precisión, con mayor o menor flexibilidad). La gestión y ejecución del PGO no es otra cosa que organizar armónicamente en el tiempo y en el espacio las diversas actuaciones de transformación física encaminadas a ir configurando progresivamente la ordenación urbanística. Ahora bien, el Plan General, en la definición de sus previsiones operativas, debe asumir necesariamente un adecuado equilibrio tanto en el tiempo (entre las propuestas a corto, medio y largo plazo) como en el espacio (por las distintas partes del municipio). Tal requisito de equilibrio, además, deberá irse corroborando y, en su caso, corrigiendo en las sucesivas actualizaciones de los programas de actuación durante la vigencia del PGO.
<i>Un Plan Realista y Gestionable</i>	8.	El Plan General ha de ser redactado teniendo muy en cuenta cómo va a ser su posterior gestión, hasta el punto que conviene supeditar, si es necesario, la ordenación a las previsiones de gestión, a fin de garantizar la viabilidad de las propuestas y evitar que se convierta en un proyecto vacío. Ahora bien, la gestión del Plan empieza antes de que entre en vigor, desde el propio proceso de redacción y tramitación. Por tanto, el criterio de realismo debe empapar las propias labores técnicas y políticas de la formulación, complementado con la voluntad de concertación y participación.

Un Plan Preciso y Confiable

10. Un Plan de urbanismo es también un documento normativo a través del cual se establece el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad inmueble, el contenido de los derechos y deberes de los propietarios y usuarios del suelo y de las edificaciones en el municipio. Como toda norma jurídica debe ser confiable (seguridad jurídica) de modo que el usuario, sea propietario, agente inmobiliario o mero ciudadano, sea capaz de conocer el alcance y contenido precisos de cada determinación, sin que éstas sean interpretables ambiguamente. Este requisito, que debería ser un mínimo exigible a todo plan urbanístico, no se verifica en la mayoría de los documentos vigentes en Canarias. Para garantizar que el Plan General de La Laguna se formule efectivamente con los adecuados niveles de precisión y fiabilidad, se configurará con una estructura sistemática y se presentará para su aprobación como una base de datos informática.

Un Plan Sostenible

11. El último –pero no el menos importante- de los criterios asumidos para la formulación del planeamiento general lagunero es el de enfocar su redacción desde la voluntad de contribuir al desarrollo sostenible del municipio. El progresivo calado de los postulados ambientalistas en las conciencias de los ciudadanos y la constante mejora de los niveles de vida de la sociedad, han hecho aparecer nuevas demandas y aspiraciones que se añaden a las tradicionales preocupaciones; y conforme aumenta el tamaño del hábitat se acentúa el interés por solucionarlas. Para atender esas nuevas demandas, en la formulación del Plan General no basta con una concepción "defensiva" de los recursos naturales, culturales y productivos del territorio (mediante la supresión expectativas urbanizadoras) sino, además, se deben buscar estrategias y propuestas que dinamicen su funcionalidad y valor.

TOMO V. Criterios y objetivos

V.B. Criterios y objetivos sectoriales

B1. Vivienda y dotaciones locales	26
B2. Actividad económica y centralidades	34
B3. Turismo	36
B4. Usos centrales metropolitanos	38
B5. Agricultura y ganadería	41

B1. Vivienda y Dotaciones Locales

B1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Introducción	<p>1. El problema de la vivienda constituye uno de los aspectos recurrentes y más característicos de cualquier ciudad, ya que es una de las principales cuestiones que afectan a la vida de los ciudadanos, agudizado, en gran medida, al desmesurado encarecimiento del precio de la vivienda y a la insuficiencia de los mecanismos para acceder a las viviendas sociales por parte de los grupos más desfavorecidos. Como resultado de todo ello el funcionamiento del mercado tiende a reforzar los procesos de segregación social en la Ciudad. En su conjunto el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada. Por una parte, la vivienda es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación en la economía. Otro componente fundamental es el social. Finalmente, un tercer aspecto, de gran importancia, lo constituye el punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano de la ciudad y a la imagen de la misma.</p>
Criterios	<p>2. Desde el Plan General es imprescindible incidir en los problemas de alojamiento que afectan en la actualidad a los ciudadanos que, o bien carecen de vivienda, o la que disfrutan no responde a los estándares mínimos de habitabilidad. La Administración Municipal debe comprometerse a ser la fuerza motriz de esa política rehabilitadora, bien por gestión directa, bien por convenio con otras administraciones, bien con ayudas a nuevos tipos de promociones. De esta manera, y frente a la incesante construcción de nuevas viviendas, la conservación y rehabilitación de un patrimonio edificado, que además tiene un valor cultural, supone una opción urbanística preferente, sostenible medioambientalmente al limitar la progresiva ocupación de nuevo territorio. El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe ser capaz de satisfacer este objetivo mediante propuestas que, de un lado, proporcionen un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda y por otro, que propicien una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda. Y por último, para asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico. Como criterio general básico, las dotaciones y espacios libres han de distribuirse de forma equilibrada en el espacio urbano, convirtiéndose en elementos estructurantes del mismo y conformando una red jerarquizada que sirva de complemento a los distintos usos y actividades. También han de colaborar en mejorar la calidad de vida de los vecinos de los distintos barrios del municipio, sirviendo como lugar de encuentro y relación social, así como adaptarse a la evolución de las demandas y necesidades de su población.</p>
Objetivos para la vivienda	<p>3. El objetivo obvio a este respecto es propiciar la disponibilidad de vivienda de calidad a costes accesibles. Las herramientas del planeamiento urbanístico son insuficientes para lograr niveles satisfactorios en la consecución de este objetivo (que se plantea también en las esferas autonómicas e incluso estatales) pero sí pueden aportar mucho; a tal respecto, cabe señalar los siguientes puntos:</p> <p>a) Fijación y distribución de porcentajes de vivienda protegida en los distintos ámbitos de desarrollo (sectores urbanizables y unidades de actuación), buscando su integración con los otros usos residenciales.</p> <p>b). Intervención en el mercado del suelo con el fin de abaratar el coste. En tal sentido, debe estudiarse la posibilidad de introducir las cesiones de suelo con destino a vivienda de precio tasado como parte de las “cargas” de la propiedad, como parte del criterio de recuperación de plusvalías</p> <p>c) Fomentar a través de los mecanismos urbanísticos la promoción inmobiliaria en el sector de la vivienda protegida (por ejemplo, mediante el ajuste de los coeficientes de ponderación de modo que se compensen las rentabilidades diferenciales respecto a la vivienda libre).</p> <p>d) Definir expresamente operaciones públicas de vivienda sobre suelo de cesión, buscando que las mismas generen efectos multiplicadores y con relevancia suficiente en el mercado inmobiliario.</p> <p>e) Ajustar las condiciones edificatorias a las demandas reales de vivienda, propiciando, a la vez, la aparición de tipologías nuevas que introduzcan la necesaria variedad frente a los modelos dominantes, repetitivos y poco eficaces.</p>

	f) Introducir mecanismos que garanticen la promoción residencial de forma pautada en el tiempo, limitando la excesiva sobreoferta y, especialmente, su dispersión territorial.
<i>Objetivos para las dotaciones</i>	<p>4. Es urgente, a partir del análisis del estado actual, acometer una definición de estándares cuantitativos y cualitativos de los distintos usos dotacionales, en base a los cuales, con criterios posibilistas, establecer las correspondientes calificaciones de suelo en el Plan General. Desde esta idea básica, cabe señalar los siguientes criterios específicos:</p> <p>a) Priorizar la combinación de distintos usos dotacionales en complejos multifuncionales, de modo que se alcance el nivel de escala suficiente para convertir esos inmuebles en elementos articuladores del barrio y, a la vez, aumentando su eficacia social.</p> <p>b) En base a los anterior, dimensionar las parcelas dotacionales desde la escala del barrio, previendo peculiaridades diferenciales según éste, con el objeto de lograr una distribución homogénea (que no uniforme) en el espacio urbano lagunero. Esto no se contradice con que deban preverse determinados espacios dotacionales de mayor escala y alcance (sistemas generales).</p> <p>c) Garantizar la ejecución de las dotaciones (no sólo la obtención pública del suelo) a la vez que la urbanización y construcción de las nuevas áreas. En tal sentido se propone considerar dicha ejecución bajo el concepto de “carga urbanística” en el planteamiento de recuperación de las plusvalías.</p> <p>d) Considerar el inmueble dotacional, además de su obvia función de servicio social, como un elemento fundamental en la articulación del espacio urbano. Ello exige su localización en posiciones claves de las tramas urbanas y en garantizar, mediante las condiciones edificatorias y otras, que su arquitectura sea de alta calidad y capacidad representativa.</p> <p>e) Vincular las calificaciones urbanísticas de determinados usos dotacionales públicos (por ejemplo, educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos...) al compromiso expreso, coordinado durante la formulación del Plan, de la puesta en servicio por parte de la Administración competente.</p>

B1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS SOBRE RENOVACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

<i>Alcance y contenido</i>	1. Las grandes promociones públicas de vivienda protegida requieren una atención singular en la ordenación urbanística, por lo que en este subcapítulo se definen los posibles criterios generales de intervención para abordar su renovación, fundamentalmente de los grandes polígonos ejecutados a partir de los años sesenta en los distintos núcleos, sin que sea objeto de este capítulo concretar el nivel de intervención adecuado para cada uno de los polígonos existentes.
<i>Diagnosis</i>	2. Los polígonos de vivienda protegida existentes tienen características muy variables: antigüedad, dimensión del polígono, tipología edificatoria, localización respecto a áreas de centralidad, estado de conservación de las edificaciones y de los jardines privados, accesibilidad peatonal y rodada, condiciones de habitabilidad, titularidad del parque de viviendas (régimen de tenencia, en propiedad o alquiler, presencia de viviendas ya liberadas e incorporadas al mercado libre), edad media y condiciones socioeconómicas de sus habitantes, nivel de dotaciones del entorno, etc. La tipología edificatoria dominante en las grandes promociones de los años sesenta es la de torres o bloques aislados de entre cuatro y seis plantas de altura, entre las que destaca por su gran dimensión el Polígono Padre Anchieta situado en Zona Centro con más de mil viviendas, existiendo en otras zonas varios polígonos de características similares como La Verdellada (Zona Centro), Las Chumberas y El Cardonal (Taco), Urbanización La Florida y Princesa Yballa (La Cuesta), No obstante, también existen otras promociones aún más antiguas desarrolladas en otras tipologías edificatorias, como las viviendas unifamiliares entre medianeras de San Honorato (Zona Centro, dentro la Zona de Respeto del Conjunto Histórico) o las de San Luis de Gonzaga (Taco).
<i>Objetivos y Criterios generales</i>	3. Dada la heterogeneidad del parque de viviendas de promoción pública, se establecen las posibles alternativas en cuanto al alcance de la intervención de renovación, que eventualmente se definirá posteriormente para cada uno de los polígonos no sólo en cuanto a su estado actual (según los parámetros descritos en el anterior epígrafe de diagnosis), sino también en lo que respecta al grado de consenso con la población del barrio y viabilidad económica de las operaciones. Se establecen CUATRO alternativas en función del alcance de la intervención:



B1.2.1. Renovación de Polígonos existentes de Vivienda Protegida: ALTERNATIVA 1

<i>Definición y alcance</i>	1. Intervenciones puntuales de mantenimiento y rehabilitación sin modificar la morfología actual de la edificación existente, como por ejemplo reparaciones puntuales de posibles patologías de la edificación, reurbanización de los espacios libres interiores y exteriores a través de la mejora de las condiciones de la iluminación, ajardinado y equipamiento existentes (parques infantiles, mobiliario urbano, zonas deportivas), tratamiento paisajístico de medianeras, etc. Este nivel de intervención es análogo al ya realizado en años anteriores en el Polígono Padre Anchieta.
<i>Determinaciones urbanísticas</i>	2. No es necesario establecer determinaciones urbanísticas para la aplicación de este nivel de intervención.
<i>Valoración de la alternativa</i>	3. Esta alternativa cuenta con los siguientes elementos para su valoración: a) Medio ambiente urbano: supone una mejora puntual del medio ambiente y paisaje urbano. b) Costes: es la de menor coste económico y de iniciativa y financiación pública. c) Complejidad Técnica: baja. d) Socioeconómicos: supone una mediana mejora de las condiciones del estado actual. e) Ordenación global: no se modifican las condiciones respecto a la ordenación global.

B1.2.2. Renovación de Polígonos existentes de Vivienda Protegida: ALTERNATIVA 2

<i>Definición y alcance</i>	<p>1. Se proponen intervenciones de renovación parcial del Polígono, que en ausencia de una definición concreta del alcance de estas intervenciones en la legislación vigente, extrapolamos la definición de intervención parcial establecida en la Ley de Directrices para las zonas turísticas:</p> <p><i>Directriz 20.Rehabilitación urbana</i></p> <p>3. (ND) La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:</p> <p>a) Las zonas saturadas [...]</p> <p>c) Las zonas insuficientemente dotadas [...]</p> <p>Las intervenciones parciales se realizarán preferentemente en aquellos polígonos que no presenten graves carencias estructurales en su estado actual, pero existiendo insuficiencias concretas que puedan abordarse con modificaciones puntuales en su actual morfología: mejora integral de la accesibilidad del barrio (instalación de ascensores como en las recientes operaciones en La Verdellada, creación de itinerarios adaptados en las zonas comunes exteriores e interiores a la edificación), renovación y/o ampliación del equipamiento comunitario e infraestructuras comunes (dotaciones internas al barrio, aparcamientos colectivos), etc. En el caso de que existan edificaciones puntuales con serias carencias estructurales, se podrán realizar operaciones puntuales de demolición y reposición de viviendas, contemplando la necesidad de realojo temporal de los residentes. Estas nuevas edificaciones puntuales podrán tener una mayor edificabilidad que la edificación demolida por lo que se deberán aumentar las dotaciones públicas proporcionalmente, con el objeto no sólo de realojar a la población desplazada sino de ubicar nueva demanda de vivienda protegida, equipamientos complementarios, mejora del estándar de aparcamiento del barrio, posibilidad de usos terciarios de carácter complementario, etc.</p>
<i>Determinaciones urbanísticas</i>	2. Plan General, en cuanto los posibles reajustes de la ordenación pormenorizada.

Valoración de la alternativa

3. Los siguientes aspectos han de tenerse en cuenta para su valoración:
- a) Medio ambiente urbano: supone una mejora de mayor calado que la planteada en la Alternativa 1, modificando su morfología pero conservando la estructura general del barrio.
 - b) Costes: de mayor coste económico que la Alternativa 1, y de iniciativa y financiación pública, si bien el incremento derivado de las operaciones puntuales de demolición y sustitución podrán reducir el gasto público en función de la rentabilidad de los usos considerados, que en cualquier caso no serán de gran entidad.
 - c) Complejidad Técnica: media.
 - d) Socioeconómicos: supone una mejora de mayor calado en las condiciones socioeconómicas del estado actual.
 - e) Ordenación global: no existen modificaciones sustanciales respecto a la ordenación global.

B1.2.3. Renovación de Polígonos existentes de Vivienda Protegida: ALTERNATIVA 3

Definición y Alcance

1. En aquellos barrios o polígonos donde se detecten serias carencias como patologías que afecten a la seguridad estructural de los edificios, deficiencia generalizada en las instalaciones, imposible adecuación de las condiciones de habitabilidad o accesibilidad mediante intervenciones parciales, etc., se podrá considerar la demolición y reposición de un porcentaje considerable de la vivienda existente o incluso de su totalidad, con la consiguiente reurbanización y reposición de la edificación, y manteniendo el actual uso de vivienda protegida sin aumentos del volumen edificable respecto al estado inicial. En consecuencia el nivel de intervención es equivalente al de una rehabilitación integral según la legislación canaria (DL 1/2000 TRLO-TENC), donde se establece lo siguiente:

Artículo 144. Áreas de Rehabilitación Integral.

1. Área de Rehabilitación Integral es la denominación que adoptará un área de gestión integrada cuando el objeto de su delimitación sea la rehabilitación física, social, económica y funcional de una zona urbana con destino turístico o residencial, integrada o no en un conjunto de valor cultural.

3. Para la ejecución de sus determinaciones, el instrumento de planeamiento urbanístico establecerá las directrices precisas en orden a la formulación de programas anuales de rehabilitación integrada y, en su caso, de adecuación arquitectónica de espacios públicos, cuya aprobación corresponderá al Consorcio o, en su defecto, al órgano que haya asumido la gestión, a propuesta del gerente de aquél o responsable de ésta.

Se extrapolan a continuación lo establecido en la Ley 14/2003 de Directrices sobre la rehabilitación “integral” de las zonas turísticas:

Directriz 20. Rehabilitación urbana

4. (ND) Precisarán de intervenciones integradas de rehabilitación las áreas urbanas que presenten una notable falta de calidad o un deterioro del espacio urbano, [...]

Ha de tenerse en cuenta la complejidad de abordar operaciones de rehabilitación integral, por la en general gran densidad edificatoria de los polígonos existentes que implica unos elevados costes de reposición y reurbanización, además del coste social derivado de la necesidad de establecer criterios de traslado, programación de los trabajos de demolición y ejecución de viviendas de sustitución, etc. La delimitación de áreas de rehabilitación se realizará en aquellas zonas de intervención prioritaria por el mal estado de las edificaciones, ya que por su complejidad y elevada repercusión económica no podrán ser estrategias generalizables a todo el municipio. En principio no será obligatorio aumentar las dotaciones existentes sino mantenerlas al mismo nivel. Con independencia de lo anterior, si el nivel de dotaciones se considerase insuficiente y es deseo aumentarlo, probablemente obligará a aumentar la altura de la edificación respecto al estado inicial.

<i>Determinaciones urbanísticas</i>	<p>2. Plan General y Plan Especial. Se podrán delimitar suelos de renovación o rehabilitación urbana tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado en los términos establecidos por el DL 1/2000:</p> <p><i>Artículo 51.Suelo urbano: categorías.</i></p> <p><i>2. El planeamiento diferenciará en cualquiera de las dos categorías anteriores y, cuando proceda, delimitándolo:</i></p> <p><i>b) El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.</i></p>
<i>Valoración de la alternativa</i>	<p>3. Esta alternativa incide en los siguientes aspectos para su valoración:</p> <p>a) Medio ambiente urbano: supone una total transformación del barrio al abordar su completa renovación.</p> <p>b) Costes: tiene una gran repercusión económica para la Administración Pública (más incluso que en la Alternativa 4) por los elevados costes de demolición, reurbanización y reposición de la edificación.</p> <p>c) Complejidad Técnica: alta.</p> <p>d) Socioeconómicos: supone una gran alteración, muy positiva para los residentes por la total reposición de las edificaciones, si bien no existen objetivos añadidos salvo la propia reposición de las viviendas al no considerarse aumentos de edificabilidad.</p> <p>e) Ordenación global: si bien se mejora el estado de la edificación y urbanización del barrio, no existen modificaciones sustanciales respecto al conjunto del municipio.</p>

B1.2.4. Renovación de Polígonos existentes de Vivienda Protegida: ALTERNATIVA 4

<i>Definición y Alcance</i>	<p>1. Se aborda la renovación integral en similares términos a la Alternativa 3 pero considerando el aumento de la edificabilidad respecto al estado inicial, si es preciso hasta el máximo previsto en la legislación vigente que se establece en 1,50 m²c/m²s para áreas de renovación. En este caso, además de la reposición de la vivienda protegida, el incremento de edificabilidad podrá destinarse a la ubicación de nueva demanda de vivienda protegida (considerando distintos regímenes de tenencia), su combinación con vivienda libre o bien usos complementarios de carácter terciario. La viabilidad de estas operaciones depende fundamentalmente de dos parámetros: el volumen de edificabilidad de partida y el nivel de estándares de equipamientos y espacios libres que se desee alcanzar. El máximo incremento de edificabilidad será obviamente la diferencia entre la máxima edificabilidad prevista por ley y la edificabilidad actualmente materializada (considerando que será necesario detraer del volumen edificable total el que sea necesario para realojar a la población afectada por las demoliciones), por lo a grandes rasgos resultan las siguientes casuísticas:</p> <p>a) En áreas con edificabilidades bajas o medias, el incremento de edificabilidad y por tanto las posibilidades de rentabilizar la operación por el agente rehabilitador (sea público o privado) son mayores, aunque será necesario habilitar el suelo necesario para los equipamientos y espacios libres públicos derivados del propio aumento de edificabilidad. Esto opción supone un mayor transformación del paisaje urbano entre el punto de partida y el resultado final, ya que la tipologías edificatorias resultantes serán edificaciones en altura bastante distintas a las del estado inicial.</p> <p>b) En cambio, en barrios con altas edificabilidades y mejores estándares de partida (como en líneas generales es el caso de los grandes polígonos de vivienda), el incremento de edificabilidad y por tanto las posibilidades de rentabilizar la operación son menores, aunque la proporción de suelo para nuevos equipamientos y espacios libres públicos derivados del propio aumento de edificabilidad no sea tan elevada como en el caso anterior. Esto opción supone una menor transformación del paisaje urbano entre el punto de partida y el resultado final, ya que la edificación resultante se podrá desarrollar en tipologías similares a las existentes si bien será necesario aumentar las alturas.</p> <p>Existen dudas de interpretación en la legislación vigente sobre el estándar de dotaciones mínimas aplicable (en todo caso considerando el mantenimiento de las ya existentes). En primer lugar interpretaremos que el estándar de dotaciones se aplica al incremento de la edificabilidad y no al total de la edificabilidad resultante, extrapolando las determinaciones que la vigente Ley del Suelo (RDL 2/2008) establece para las actuaciones de transformación urbanística:</p>
-----------------------------	--

Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. [...]

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

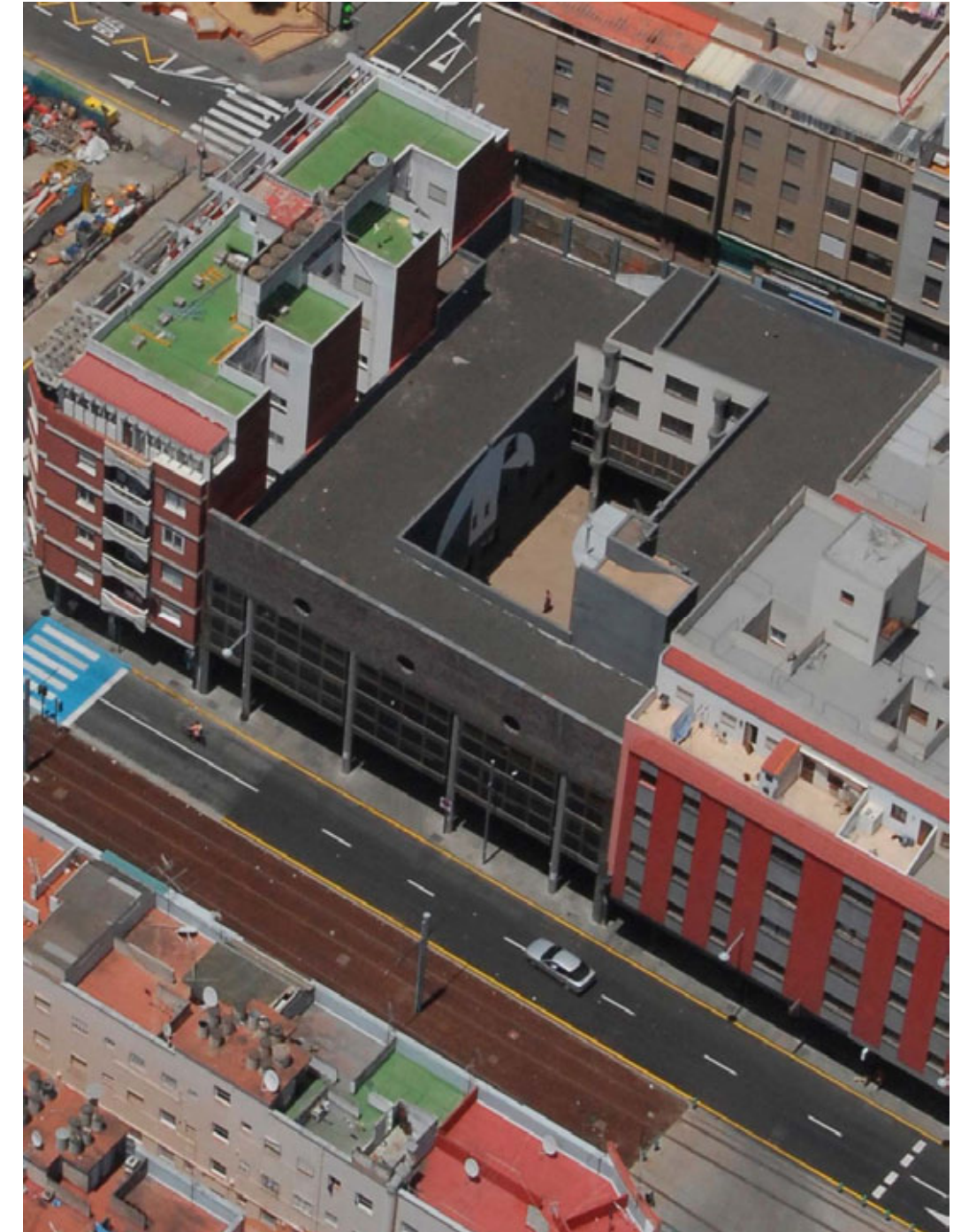
En segundo lugar se habrá de precisar el estándar para ese incremento de edificabilidad, dado que el suelo de renovación o rehabilitación urbana podrá delimitarse indistintamente en suelo urbano consolidado (para el que no existe estándar específico) o no consolidado (resultando el estándar de 40 m² / 100 m²c respecto al incremento de edificabilidad). En cualquiera de los dos casos, incrementar el volumen edificable implica aumentar los espacios libres en la proporción indicada en el Art. 46 del DL 1/2000 que se reproduce a continuación (si bien se entiende que para grandes aumentos de edificabilidad es recomendable también el incremento de la superficie destinada a equipamientos para no generar déficit al conjunto del área):

Artículo 46.Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites. [...]

5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes: [...]

b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.

Determinaciones urbanísticas	2.	Es de aplicación lo planteado en la Alternativa 3.
Valoración de la alternativa	3.	Los siguientes indicadores son importantes para su valoración: <div><div>a) Medio ambiente urbano: supone la mayor transformación del barrio al abordar su completa renovación e incluso incrementar la edificabilidad respecto al estado inicial, si bien se habilitan nuevos espacios libres para su uso público.</div><div>b) Costes: representa una gran repercusión económica, siendo los gastos de demolición y reposición idénticos a los de la Alternativa 3 y los gastos de reurbanización aún superiores, si bien esto se compensa por el mayor beneficio derivado del aumento de edificabilidad. No obstante, se habrá de considerar que para el caso b (alta edificabilidad de partida), el techo de edificabilidad actual de la ley y la proporción de espacios libres aparejada hace que rentabilizar estas operaciones sea complejo.</div><div>c) Complejidad Técnica: alta.</div><div>d) Socioeconómicos: es de aplicación lo establecido para la Alternativa 3 si bien considerando que se aumenta la densidad de población del ámbito.</div><div>e) Ordenación global: tiene mayor alcance por el posible aumento de la oferta de vivienda protegida, la introducción de usos complementarios y la generación de nuevos espacios libres y equipamientos, aunque su repercusión dependerá de la dimensión del polígono existente así como de la proporción del incremento de edificabilidad respecto al estado inicial.</div></div>



B2. Actividad Económica y Centralidades

Introducción

1. Las determinaciones del Plan General no se dirigen estrictamente a la intervención sobre los sectores económicos, pero es necesario llevar a cabo un análisis y diagnóstico de aquellos con relevancia en el municipio, tanto para valorar la capacidad de generar actividad y centralidad como para adoptar los pertinentes criterios con los que abordar la ordenación urbanística a fin de preparar la ciudad y el territorio en las mejores condiciones frente a la evolución de la dinámica socioeconómica.

Criterios

2. Señalamos a continuación, los criterios con que entendemos han de ordenarse y regularse estos usos fuera de las que serían estas áreas específicas:
 - a) Desarrollar una clasificación definitoria de los distintos usos de esta naturaleza, pormenorizándola en base a sus requisitos urbanísticos y efectos sobre los otros usos de la ciudad y del territorio.
 - b) En base a lo anterior, regular “sectorialmente” los requisitos que deben cumplir para ser admisibles en entornos con otros usos globales, a fin de garantizar la adecuada compatibilidad funcional y ambiental.
 - c) Verificadas las condiciones anteriores, evitar como regla general la prohibición de estos usos en ámbitos territoriales concretos. Entendemos que, si el uso en sí mismo es compatible con otros dominantes (sobre todo con la vivienda), su implantación debe ser permitida ya que, de esa forma, se contribuye a la diversidad funcional del barrio correspondiente.
 - d) Lo anterior no debe implicar, no obstante, que la eventual admisibilidad de usos productivos en áreas con otro uso global, implique condiciones tipológicas específicas que distorsionen las imágenes de ordenación física planteadas. La deseable integración de las actividades económicas en barrios residenciales, por ejemplo, no debe suponer una desvalorización del paisaje urbano (con la aparición, por ejemplo, de naves incompatibles con el diseño morfotipológico).
 - e) En determinados barrios, en función de sus objetivos específicos y, especialmente de los dirigidos a fomentar la revitalización funcional, buscar mecanismos urbanísticos para primar la implantación de tales usos.

Objetivos

3. El sector privado requiere un marco adecuado y bien definido para desarrollar de modo óptimo sus actividades económicas. La cuestión posicional y, en definitiva, de accesibilidad hacia o desde el exterior induce nuevas perspectivas que un plan de ordenación debe contemplar y potenciar. En este orden de cosas, la mejora de las condiciones ambientales, de la movilidad, de los equipamientos sociales, de la ubicación adecuada de los usos productivos y de determinadas actividades terciarias, etc., redundará en mejores condiciones de partida, en una más atractiva oferta del territorio de San Cristóbal de La Laguna de cara a su posicionamiento para la captación de actividades e inversiones.

Nuevas tendencias

4. Las industrias más antiguas mantienen localizaciones centrales o de procesos espontáneos que buscan la cercanía a determinadas vías de comunicación. Hasta fechas recientes se trataba de industria convencional, sin una presencia especialmente relevante de sectores de tecnología avanzada. No obstante esta tendencia se está invirtiendo en los últimos años alcanzando también a las empresas innovadoras especializadas en tecnologías avanzadas. Su importancia es más cualitativa que cuantitativa, pero han conformado algunas áreas de innovación tecnológica insertas en el nuevo paisaje industrial. Al tiempo se está generalizando, sobre todo en los territorios más dinámicos, la materialización de productos híbridos terciarios-industriales denominados parques empresariales o parques industriales caracterizados, fundamentalmente, por una notable diversificación de las actividades productivas enclavadas, así como los Parques Tecnológicos, concebidos como una combinación de industrias de alta tecnología y centros de investigación, diseño e innovación que faciliten la sinergia del sistema ciencia-tecnología- industria. Dentro de los parques tecnológicos es habitual la presencia de viveros o incubadoras de empresas, destinados a facilitar el nacimiento de industrias poco capitalizadas pero con potencial innovador.

Dinamización terciaria

5. El dinamismo de la actividad comercial de San Cristóbal de La Laguna justifica la necesidad de ordenar dicha actividad así como dirigir los flujos comerciales como elemento fundamental en el modelo de ordenación del área que nos ocupa. Para acometer dicho plan, habrá de plantearse un estudio que tenga como objetivos principales:
 - a) Determinar la funcionalidad socio-económica y comercial de San Cristóbal de La Laguna-Centro en su Área Territorial e Insular, así como las potencialidades turísticas.
 - b) Analizar la estructura comercial de San Cristóbal de La Laguna.
 - c) Evaluar el peso de cada una de las tipologías comerciales dentro de la actividad comercial minorista presente en el municipio.
 - d) Llevar a cabo una estimación de la demanda comercial al objeto de realizar una aproximación del gasto realizado.
 - e) Identificar los flujos comerciales intermunicipales.
 - f) Detectar los posibles déficits de la oferta comercial y valorar el grado de adecuación a las necesidades de los consumidores.
 - g) Proponer actuaciones cuya aplicación consiga que el comercio esté acorde con las necesidades de la demanda.



B3. Turismo

Introducción

1. El espacio turístico se concibe como objeto de consumo vacacional que se percibe y se vive de forma diversa al espacio residencial; por lo que ha de responder a una serie de condiciones ambientales específicas para configurar un escenario adecuado a la actividad turística. Por consiguiente, el espacio insular deberá ser "diseñado" para el consumo de sus visitantes y el modelo territorial concebido para estos fines, en cuanto pueda consolidar su imagen en los circuitos turísticos. El convencimiento de que en la situación actual, la simple aplicación de estándares normativos de calidad no es suficiente para garantizar la obtención de instalaciones turísticas adecuadas y atractivas, hace precisa la existencia desde el origen de la implantación, de un proyecto de explotación turística de futuro que sea bastante más que un proceso de producción inmobiliaria. Por ello, es preciso incidir en los mecanismos de gestión en cuyo marco se produce la autorización de nuevos productos turísticos.

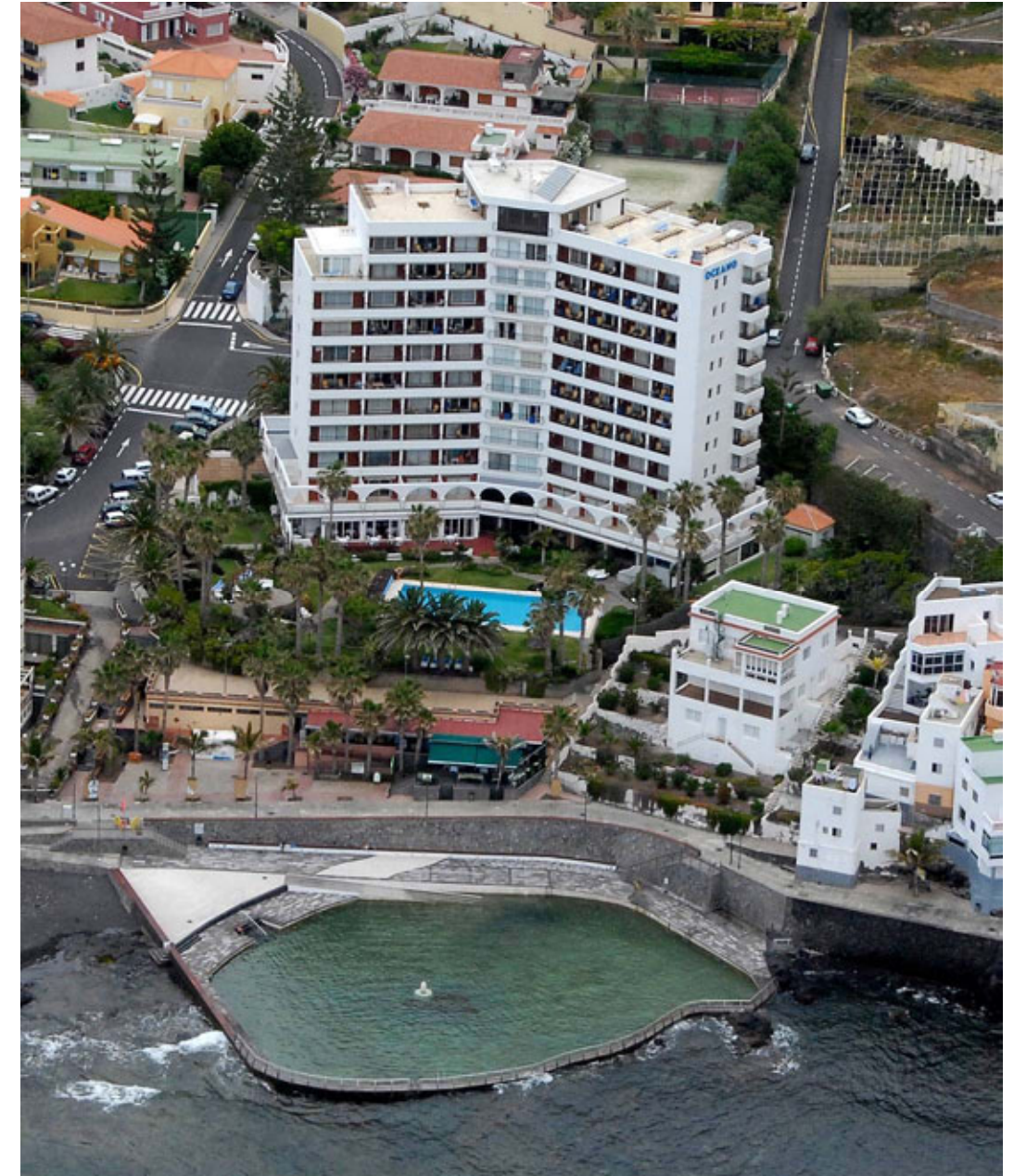
Plan Territorial

2. Los trabajos de información y análisis confirman que en el municipio de La Laguna únicamente existe sólo una Zona Turística: Bajamar-Punta del Hidalgo, corresponde con el Ámbito de Referencia Turístico Noreste, se extiende por la plataforma litoral definida por las estribaciones del macizo de Anaga y el mar, ocupando una superficie de 540 hectáreas, con una cota máxima de 250 m., donde se desarrolló a partir de los primeros años 70, la actividad turística de esta zona desde la existencia previa de pequeños enclaves poblacionales vinculados a las actividades agrícolas y pesqueras. Podemos señalar distintos indicadores positivos y negativos, en los siguientes bloques:
 - a) La oferta turística es escasa, representando únicamente el 1,2% del total insular, con el nivel más bajo de ocupación media de los alojamientos turísticos ofertados. Como aspecto positivo, presenta una baja dependencia a un solo mercado turístico. Estos datos explican el porqué del bajo número de actividades económicas vinculadas al turismo, no siendo el sector económico principal de la localidad.
 - b) En cuanto a la conservación medioambiental se destaca, el mantenimiento de un atractivo ambiental idóneo, con una baja presión de la población sobre los Espacios Naturales Protegidos, así como, una intensidad de uso turístico de piscinas, playas y zonas verdes muy inferior a la media insular, correspondiendo con una ZT donde hay una menor masificación de estas infraestructuras. Hay que señalar, sin embargo, que siendo el destino principal de la población residente de los núcleos urbanos más importantes de la Isla como son La Laguna y Santa Cruz de Tenerife, y al no haber sido posible su cuantificación, presupone que es mucho mayor la presión y el uso que de estas infraestructuras se hace por parte de esta población.
 - c) Respecto al atractivo turístico, este ámbito destaca por tener los peores resultados de la Isla debido a una enorme falta de categorización hotelera, no habiéndose iniciado la implantación de sistemas de calidad en los alojamientos hoteleros de la ZT, y una completa ausencia de instalaciones ocio-recreativas que mejoren y cualifiquen el atractivo del mismo.
 - d) En cuanto a la identidad cultural y base social, los datos que cualifican a la población local no son representativos por sí mismos, dada su antigüedad al estar referidos al año 1996, pero sí indicativos de las tendencias que nos pueden servir para comparar con otras Zonas Turísticas de la Isla, destacándose como las plazas turísticas representan apenas 1:2 respecto a la población local, por lo tanto, no observando peligro de saturación. Los índices de población parada son elevados y la formación y cualificación es baja.

Criterios

3. Existe la necesidad de definir una estrategia municipal desde la reflexión del papel que el turismo puede y debe jugar en La Laguna. En todo caso, en La Laguna, las conclusiones de tales reflexiones se traducen en criterios de planeamiento que se traducen directamente en relación a los núcleos de Bajamar y La Punta, así como sobre el suelo rústico y, por tanto, los tocaremos en los apartados correspondientes. (Cabría plantear criterios urbanísticos en relación a la ordenación turística respecto al Centro Histórico, pero dicho ámbito está excluido de este trabajo). Aun así, sí conviene señalar lo siguiente:
 - a) La conveniencia de desarrollar, en el marco de la Ley de Turismo, las Directrices, el PIOT y el PTEOTT, la definición y pormenorización de las distintas tipologías turísticas, valorando los límites e implicaciones de la implantación de cada una de ellas en cada parte del territorio municipal.
 - b) En base a lo anterior, regular los requisitos que debe cumplir cada tipo de establecimiento turístico así como las condiciones de entorno para ser admisible. La aplicación de estas conclusiones sobre distintas partes del municipio debe llevar a discutir la admisibilidad de determinadas tipologías (hoteles de ciudad, pensiones, turismo rural, etc.) en cada uno de los distintos ámbitos municipales.

- c) Evitar como regla general la prohibición de los usos admisibles en ámbitos territoriales cuyas características sean compatibles con las condiciones de entorno definidas (regulación genérica en las condiciones de admisibilidad de los usos).
- d) Complementariamente a la regulación genérica que se desarrolle en base al criterio anterior, valorar la conveniencia de determinadas calificaciones expresas para la ejecución de establecimientos concretos, como elementos revitalizadores del área y supeditados a objetivos específicos.



B4. Usos centrales metropolitanos

Introducción

- 1. El ámbito del Aeropuerto del Norte, coincidente con la OSE del PIOT o incluso traspasándola, es obviamente un nodo de centralidad respecto al cual es necesario “indagar” sobre las opciones de desarrollo, los posibles usos a implantar (en base a los cuales plantear la ordenación urbanística) que aprovechen la potencia de las infraestructuras. La Universidad, con los importantes espacios que ocupa y que puede requerir, es sin duda otro de los elementos que se convierten en articuladores de la estructura urbanística municipal. El Hospital Universitario, con las Facultades vinculadas, y puesto en relación con la Residencia, se configura como un nodo fundamental metropolitano (y regional), cuyas necesidades futuras exigen la consideración.

Aeropuerto

- 2. El Aeropuerto de Tenerife Norte-Los Rodeos, dada su excelente ubicación próxima a la capital de la isla y a las zonas turísticas del Norte, es una excelente alternativa para acoger tráfico con destino a estas poblaciones, así como a otros tipos de tráfico, como pueden ser la carga aérea y la aviación general. En el PIOT el Aeropuerto del Norte y entorno es una Operación Singular Estructurante cuyo objetivo principal es la reserva del entorno del aeropuerto para garantizar la funcionalidad de sus instalaciones actuales y posibilitar sus eventuales ampliaciones, y para la eventual implantación de actividades logísticas ligadas a la infraestructura aeroportuaria. El cumplimiento de este objetivo prioritario debe permitir además conseguir los siguientes objetivos secundarios:
 - a) Dotar adecuadamente a un área que resulta idónea para la implantación de usos que aprovechen la renta de situación generada por el aeropuerto.
 - b) Establecer un intercambiador de transportes ligado a un nodo fundamental en la estructura insular de transportes.

Dentro del Plan Director se aconseja efectuar las oportunas reservas sobre los usos de los terrenos colindantes en la frontera sur del aeropuerto. El control sobre las actividades en los mismos, se conseguirá asignando dentro del Plan de Ordenación aquellas que son compatibles con la actividad aeroportuaria, considerándolo muy necesario para poder evitar la consolidación de actividades incompatibles que, a largo plazo, se convertirían en acciones populares en contra de la actividad del aeropuerto.

Universidad

- 3. La Universidad de La Laguna se encuentra en una coyuntura de gran trascendencia de cara a su futuro. Entre otras, las siguientes circunstancias convierten al presente en un momento en el que la Universidad tiene una importante oportunidad de desarrollo:
 - a) El planeamiento municipal: el Ayuntamiento está desarrollando el presente PGO, uno de cuyos elementos esenciales es la Universidad
 - b) La entrada en vigor en 2010 del Espacio Europeo de Educación Superior (EEES), el cual ya de por sí justificaría una revisión integral de la situación urbanística de la ULL
 - c) La existencia de un Plan Estratégico de la Universidad de La Laguna, que abarca las diversas esferas de la Institución, y que necesita del diseño de las implicaciones en materia urbanístico-arquitectónica del mismo.

La Universidad de La Laguna debe procurar atender a los siguientes criterios de progreso ligados al Plan General de Ordenación:

- a) Potenciar las sinergias entre la Universidad y la Ciudad, en los planos urbanístico, cultural, económico y social
- b) Optimizar los equipamientos compartibles, suscribiendo los oportunos convenios de utilización común de recursos e infraestructuras
- c) Acometer una planificación conjunta entre Universidad y Ciudad para la posible creación, ampliación o transformación de sus recintos diferenciados, convocando asimismo a otras Administraciones cuando las circunstancias lo aconsejen
- d) Activar usos compartidos entre Universidad y Ciudad, los cuales se pueden clasificar tipológicamente de dos maneras diversas.
- e) Participaciones: la Universidad insertará algún uso propio en aquellos equipamientos de los que sea titular la Ciudad
- f) Adscripciones: la Universidad sólo participará externamente en ciertos equipamientos, impulsando no obstante las actividades desarrolladas

	<p>g) En las situaciones de planificación de futuros recintos diferenciados en contextos pendientes de desarrollo urbanístico general (como puede ser el caso del Recinto del Campus-Geneto), se ha de procurar acometer una planificación conjunta con el municipio, de modo que el complejo docente esté inserto en un tejido urbano integral con el que pueda activar sinergias</p> <p>h) Incorporar las modificaciones en la ordenación urbanística de los recintos universitarios al correspondiente planeamiento municipal</p>
<i>Hospital</i>	<p>4. El Hospital Universitario de Canarias es un centro hospitalario público de alcance general que, junto con el Hospital Universitario Nuestra Señora de Candelaria, constituyen los dos hospitales principales (tercer nivel) de la isla de Tenerife. La población de referencia, estimada en un total de 428.416 personas supone un 21,14 % de la cifra total de la Comunidad Autónoma. Hace más de 25 años que se puso en marcha la estructura que hoy tiene el Hospital Universitario de Canarias. Los cambios de la asistencia, y no sólo en lo que se refiere al cambio de equipos y sistemas, sino también los cambios organizativos de los hospitales y los cambios en la misma concepción de la práctica asistencial, que se reflejan en necesidades estructurales completamente distintas a las de hace un cuarto de siglo, obligan a renovar enteramente la estructura del hospital. De esta manera, hace unos años que se pone en marcha el Plan Director de Obras del Hospital Universitario de Canarias, compuesto de tres fases un ambicioso proyecto encaminado a definir lo que habría de ser el nuevo hospital. Este Plan Director de Obras se refiere exclusivamente al recinto hospitalario, como ya hemos dicho, y en consonancia con el apartado anterior, las facultades vinculadas al mismo han de adscribirse a los criterios anteriormente descritos y de manera más específica se plantean las siguientes recomendaciones:</p> <p>a) El traslado de la Facultad de Medicina y la Escuela de Enfermería a una futura Ciudad Sanitaria, en caso contrario se debe acometer la reforma de ambos edificios.</p> <p>b) En el supuesto anterior, se debe dotar de equipamiento deportivo y de ocio al recinto.</p> <p>c) Plantear la construcción de un nuevo aulario</p> <p>d) Mantener o incrementar la calidad de las tecnologías inalámbricas existentes en la actualidad.</p>
<i>Usos terciarios</i>	<p>5. Otro objetivo en relación con los usos centrales metropolitanos se enunciaría como fomentar el liderazgo de La Laguna en cuanto a las actividades terciarias. El dinamismo de la actividad comercial de La Laguna justifica la necesidad de ordenar dicha actividad así como dirigir los flujos comerciales como elemento fundamental en el modelo de ordenación del área que nos ocupa. Para acometer dicha tarea, habrá de plantearse un estudio que tenga como objetivos principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Determinar la funcionalidad socio-económica y comercial de San Cristóbal de La Laguna-Centro en su Área Territorial e Insular, así como las potencialidades turísticas. • Analizar la estructura comercial de San Cristóbal de La Laguna. • Evaluar el peso de cada una de las tipologías comerciales dentro de la actividad comercial minorista presente en el municipio. • Llevar a cabo una estimación de la demanda comercial al objeto de realizar una aproximación del gasto realizado. • Identificar los flujos comerciales intermunicipales. • Detectar los posibles déficits de la oferta comercial y valorar el grado de adecuación a las necesidades de los consumidores. • Proponer actuaciones cuya aplicación consiga que el comercio esté acorde con las necesidades de la demanda.



B5. Agricultura y ganadería

Introducción

1. Los suelos de producción agropecuaria son un importante recurso espacial y productivo que, por falta de renovación al no adecuarse a las nuevas necesidades y demandas del mercado y del empresariado, ha derivado en un mero soporte físico para el aprovechamiento del sistema urbano. Por causa directa o inducida de la dinámica transformadora generada con la expansión de los usos urbanos, lo cierto es que se producen determinadas sinergias conducentes, por un lado, al abandono de suelos agrícolas, que si en algunos casos son estrictamente marginales, en otros están plenamente integrados en el sistema por su situación, fertilidad y condiciones de explotación; que conlleva frecuentemente la ocupación desordenada del espacio productivo con usos urbanos, industriales o de otra índole, en consonancia con la situación crítica por la que atraviesa la agricultura tradicional, que propicia estos procesos. Pero esta situación difícil por la que atraviesan las actividades agrarias en el ámbito no desmerece la cualificación que ostenta su espacio físico para acoger con éxito múltiples usos de carácter rural, que puede recobrar interés a partir de ciertas reordenaciones productivas o por incidencia de un modelo territorial que propicie una integración coherente entre las dimensiones urbana y rural. Por tanto, cultural, racional, económica, paisajística y territorialmente, así como por motivos de interés público general, es preciso mantener el uso agropecuario, incluso potenciarlo con medidas estructurales, de todos aquellos suelos rústicos que desarrollan unos elevados índices productividad (cuadrante noroccidental del término municipal) además de aquellos cuya ocupación no sea estrictamente necesaria para el desenvolvimiento normal del sistema urbano. Mientras no se perfila una alternativa global y optimizadora del recurso suelo del espacio productivo, conviene establecer cautelas acerca de cualquier transformación masiva que resulte irreversible.

Actividad ganadera

2. La actividad ganadera es un sector económico con gran proyección en cuanto a su futuro, no obstante, también el ejercicio de los usos pecuarios, sobre todo, en sus niveles de mayor dimensión e intensidad, pueden ser poco compatibles con otros usos y actividades, de modo que procede desarrollar una intensa actividad de ordenación y planificación del crecimiento del sector. El fomento de la ganadería, entendiéndolo como un sector con notable capacidad para contribuir al mantenimiento del paisaje rural y aportar opciones complementarias de mejora socioeconómica enmarcables en los principios básicos del desarrollo sostenible con el resto de actividades económicas o urbanas. De esta manera:
 - a) Fomento de la actividad ganadera tradicional vinculada al mundo rural y a las áreas agrícolas, especialmente en aquellas partes de la isla con mayores dificultades para mantener la población y las actividades económicas.
 - b) Impulso decidido de la producción ganadera local, tanto para tender hacia el autoabastecimiento como para alcanzar niveles de calidad que permitan su compatibilidad en los mercados foráneos.
 - c) Profundizar en la regulación y ordenación territorial de los usos ganaderos, garantizando de un lado la disponibilidad de espacios adecuados para la ubicación de instalaciones y de otro, la máxima compatibilidad de éstas con el resto de actividades existentes o futuras (asegurando y facilitando muy en especial el cumplimiento de las condiciones sanitarias y medioambientales).

Actividad agrícola

3. Si bien la agricultura ha perdido peso económico en relación al resto de las actividades que se desarrollan sobre el territorio de La Laguna, no deja de ser una actividad de producción de alimentos estratégica para cualquier territorio, que además presenta una gran importancia histórica, cultural, paisajística y ambiental. El mantenimiento de la actividad y el desarrollo de la misma deben ser objetivos de la planificación territorial, situándose la preservación y defensa de los espacios y actividades agrarios como uno de los criterios básicos en la revisión del Plan General de Ordenación de La Laguna, como garante de la sostenibilidad del desarrollo del municipio y equilibradora de los impactos que sobre el territorio tienen el resto de las actividades económicas. El sector primario en La Laguna, a pesar de estar estructuralmente en crisis en el ámbito insular, presenta cultivos de alto valor y con buena proyección comercial, principalmente los ornamentales (las flores). El suelo agrícola de La Laguna se caracteriza por tener buena capacidad agrológica. El municipio de La Laguna presenta buenos suelos que lo hacen aptos para el desarrollo agrícola. Con lo que se proponen las siguientes líneas de actuación:
 - a) Mantenimiento y puesta en explotación de los suelos de mayor capacidad agrológica.
 - b) Seguir incrementando las posibilidades para los agricultores locales de comercializar sus productos en el municipio, utilizando como referente el mercado municipal de La Laguna.

- c) Potenciar el mercado con el objetivo de que los productores recuperen rentas, debido a la alta diferencia entre el precio pagado al productor y el pagado por el consumidor.
- d) Habilitar espacios los domingos sólo para los productores locales, con el objetivo de que se puedan identificar con claridad los productos frescos de la tierra y conectar así al productor con el consumidor.
- e) Habilitar zonas específicas para los agricultores de productos ecológicos y subvencionar o reducir la tasa municipal para hacer más competitivo a este sector frente a la agricultura convencional.
- f) Seguir potenciando los cultivos de alto valor de venta, principalmente el de las flores ornamentales, con clara tendencia a abastecer tanto los mercados internos como el mercado peninsular y europeo.

Protección urbanística

1. Desde el ámbito competencial del Plan General, de las determinaciones propias las más significativas en relación a la agricultura y la ganadería son las de protección de los suelos de producción agropecuaria, entendidos como un importante recurso espacial y productivo que, por falta de renovación al no adecuarse a las nuevas necesidades y demandas del mercado y del empresariado, ha derivado en un mero soporte físico para el aprovechamiento del sistema urbano. Por causa directa o inducida de la dinámica transformadora generada con la expansión de los usos urbanos, lo cierto es que se producen determinadas sinergias conducentes, por un lado, al abandono de suelos agrícolas, que si en algunos casos son estrictamente marginales, en otros están plenamente integrados en el sistema por su situación, fertilidad y condiciones de explotación; y por otro lado, a un creciente tensando que conlleva frecuentemente la ocupación desordenada del espacio productivo con usos urbanos, industriales o de otra índole, en consonancia con la situación crítica por la que atraviesa la agricultura tradicional, que propicia estos procesos. Pero esta situación difícil por la que atraviesan las actividades agrarias en el ámbito no desmerece la cualificación que ostenta su espacio físico para acoger con éxito múltiples usos de carácter rural, que puede recobrar interés a partir de ciertas reordenaciones productivas o por incidencia de un modelo territorial que propicie una integración coherente entre las dimensiones urbana y rural. Por tanto, cultural, racional, económica, paisajística y territorialmente, así como por motivos de interés público general, es preciso mantener el uso agropecuario, incluso potenciarlo con medidas estructurales, de todos aquellos suelos rústicos que desarrollan unos elevados índices productividad (cuadrante noroccidental del término municipal) además de aquellos cuya ocupación no sea estrictamente necesaria para el desenvolvimiento normal del sistema urbano. Mientras no se perfile una alternativa global y optimizadora del recurso suelo del espacio productivo, conviene establecer cautelas acerca de cualquier transformación masiva que resulte irreversible.



TOMO V. Criterios y objetivos

V.C. Criterios de ordenación urbanística

C1. Reforzar la estructura urbanística como opción de desarrollo municipal	44
C2. Priorizar la ordenación pormenorizada de las áreas existentes	46
C3. Limitar la expansión urbana	49
C4. Más ciudad en la ciudad y más campo en el campo	51

C1. Reforzar la estructura urbanística como opción de desarrollo municipal

Madurez urbana

1. Los grandes elementos de la estructura general municipal, tanto actuales como de futuro, están suficientemente definidos desde hace algunos años. La Laguna es, urbanísticamente hablando, un municipio maduro en el que, pese a su diversidad, no se cuestionan las grandes opciones de desarrollo ni, sobre todo, las consecuencias de las mismas sobre las soluciones generales de articulación territorial. Una de las razones de esta madurez urbana es la localización y el año de la fundación de La Laguna. Su origen y localización en la parte alta, divisoria entre vertientes, de la isla provoca que el conjunto territorial comarcal se estructure y jerarquice a partir de este emplazamiento. Por tanto, el modelo territorial tradicional se caracteriza por tener un punto de centralidad en el casco de La Laguna.

Reforzar estructura urbanística

2. De lo anterior no se deriva que la estructura general del territorio municipal esté, en cuanto a las determinaciones urbanísticas, completamente definida (cerrada) ni que no sea necesario cuestionar algunos de sus elementos (pero no así el modelo) o desarrollar algunos aspectos. Por eso, el objetivo del Plan General, en lo que se refiere al modelo territorial lagunero, debe ser reforzar la estructura urbanística. La estructura urbana es la relación urbanística (tanto desde el punto de vista espacial como económico y social) existente en el interior del espacio urbano entre las distintas partes que componen la ciudad. Para conseguir reforzar la estructura urbanística del municipio cabe señalar dos criterios básicos de planeamiento que se desarrollan en los siguientes párrafos.

Actividades económicas centrales

3. **Valorar y dimensionar las perspectivas y necesidades de las actividades económicas con capacidad de generar “nodos de centralidad”.** La centralidad es un atributo estructural de los nodos en una red. De una forma u otra se trata de la contribución de un nodo a la posición que ocupa en la red, bien sea en forma de importancia, influencia, relevancia o prominencia. Es necesario acometer una serie de análisis específicos (con fuerte contenido económico) sobre la evolución futura de determinados usos presentes ya en La Laguna (e incluso no presentes todavía) que, por su importancia tanto de motores del desarrollo socioeconómico como de ocupación territorial, se han de convertir (o puede convenir que se conviertan) en elementos clave de la estructura territorial. De este análisis, además, deben extraerse los requerimientos para el establecimiento de las correspondientes determinaciones urbanísticas, tanto estructurantes como incluso pormenorizadas. Sin pretensión de exhaustividad, se citan algunos casos:
- a) El Centro Histórico habría de considerarse en sí mismo como un nodo capital en el desarrollo socioeconómico municipal, con capacidad para acoger actividades terciarias avanzadas de marcado carácter directivo. Hay que destacar el reforzamiento reciente que ha tenido este lugar gracias a la acertada política de revitalización funcional y rehabilitación urbana acometida en ejecución del Plan Especial.
 - b) El ámbito del Aeropuerto del Norte, coincidente con la OSE del PIOT o incluso traspasándola, es obviamente otro de estos nodos de centralidad respecto al cual es necesario “indagar” sobre las opciones de desarrollo, los posibles usos a implantar (en base a los cuales plantear las soluciones de ordenación urbanística) que aprovechen la potencia de las infraestructuras. Dado que este ámbito se corresponde con una de las zonas de los trabajos parciales, señalamos algunos criterios específicos en el siguiente capítulo.
 - c) La Universidad, con los importantes espacios que ocupa y que puede requerir, es sin duda otro de los elementos que se convierten en articuladores de la estructura urbanística municipal. La importancia de la universidad hace que La Laguna sea el principal motor de desarrollo educativo de la provincia. Esto provoca, entre otras cosas, que el municipio tenga que ofertar alojamiento y servicios en general para las demandas de los estudiantes acogidos procedentes del exterior de la comarca.
 - d) El gran espacio terciario del eje de la TF-3 (desde Alcampo hasta Montaña Pacho) debe redefinir su papel en la estructura general, desde la consideración de la viabilidad de los grandes usos tanto comerciales como de ocio en el entorno metropolitano.
 - e) Los análisis sobre el terciario en sus diversas variantes (comercial, recreativo, empresarial directivo, universitario vinculado) deberían dirigirse a verificar la viabilidad de fomentar la captación y desarrollo en el municipio de estas actividades, preferentemente en combinaciones sinérgicas, de modo que adquiriera un claro protagonismo en el conjunto metropolitano e insular. Es más que probable que las consecuencias de este enfoque pongan de relieve (más si cabe) la importancia estratégica en términos territoriales del ámbito de Geneto, que por su localización y cercanía a los principales puntos generadores de actividad económica municipal (Universidad, Aeropuerto, Hospital, etc.) debe tener un papel importante en el futuro de La Laguna.

- f) Conviene también contar con unas mínimas reflexiones sobre el sector industrial/almacenes, su papel en la economía metropolitana y la competitividad previsible. Tales análisis deben llevar a plantear las soluciones generales sobre la ordenación y destino de muchas áreas (especialmente en Taco-La Cuesta) en las que abundan, no suficientemente bien articulados, estos usos. La compatibilidad de los usos industriales y residenciales hará necesaria la reconversión de los primeros en los lugares donde no sea posible.
 - g) Esta valoración estratégica del futuro municipal, debe incluir una reflexión sobre el turismo, en especial sobre las posibilidades (y modalidades) de esta actividad en Bajamar y La Punta. Creemos que habrá que abordar también el papel de lo que, a pesar de estar “negado” en el marco legal canario, podríamos denominar “turismo residencial”. A partir de estas conclusiones (y en coordinación con el Cabildo Insular) habrán de plantearse las decisiones básicas de ordenación de estos dos núcleos costeros. También es necesario destacar el importante papel que podría llegar a tener el turismo rural en el Parque Rural de Anaga. Este espacio puede ofertar unas actividades recreativas relacionadas con la naturaleza que atraigan tanto a la población foránea como a los residentes, eminentemente urbanos, del área metropolitana de Santa Cruz-La Laguna.
 - h) Por último, es necesario, por más que difícilmente tenga traducción en determinaciones estructurantes del Plan General, una reflexión económica sobre el sector primario lagunero y su evolución, donde se plantee el reforzamiento del mismo modernizando e innovando con el objetivo de encontrar maneras de aumentar su rentabilidad. Esto podría dar lugar a una revalorización práctica de los suelos agrícolas, por el valor de uso y no de venta. Desde la planificación, es fundamental preservar dos tipos de espacios, los huertos urbanos y los huertos familiares, que no sólo pueden llegar a representar una actividad de ocio para algunos, sino también pueden tener un efecto amortiguador durante crisis de otros sectores productivos. Las conclusiones a ese respecto son, a nuestro juicio, fundamentales, para la adopción de varias decisiones en la ordenación del suelo rústico (desde la categorización hasta las condiciones de usos e intervenciones admisibles).
4. En resumen, lo que se propone como criterio de planeamiento, son las conclusiones de una evaluación estratégica del desarrollo socioeconómico municipal como base para el establecimiento de los grandes espacios de centralidad (y, si se nos apura, para la definición de los usos globales). En este sentido, cabe señalar que La Laguna es un territorio con unas potencialidades que, por comparación, resultan excepcionalmente altas y diversas. De ahí que este criterio sea absolutamente coherente con la idea de generar una configuración del territorio equilibrada, articulada en un conjunto de centralidades escalonadas y con ciertos grados de especialización (sin renunciar a la complejidad funcional). La definición, delimitación y ordenación urbanística de estos espacios de centralidad ha de responder a las conclusiones del enfoque estratégico descrito en este criterio de planeamiento.
- Sistema viario como soporte*
5. Definir el sistema viario entendiéndolo, además de soporte de tráfico, como el elemento fundamental de la articulación territorial. Desde luego, los viarios, muy en especial los que han de calificarse como sistemas generales, han de diseñarse para satisfacer sus requerimientos funcionales imprescindibles y, a tal respecto, para la definición de la estructura general del municipio, se tendrán en cuenta los resultados del estudio de movilidad. Pero lo que queremos remarcar como criterio específico de planeamiento a este respecto es que la definición del sistema viario debe hacerse en forma interactiva con las determinaciones de delimitación y ordenación de los núcleos urbanos así como de los usos globales del territorio. Así, estas determinaciones estructurantes no pueden ser independientes, ni siquiera previas, a las pormenorizadas. Por poner un ejemplo, la ordenación del futuro sistema general de la actual TF-1 entre Padre Anchieta y San Benito condiciona tanto la ordenación pormenorizada de los terrenos a sus márgenes como es condicionada a su vez por éstos. Otro ejemplo más claro en el que observar la importancia de vincular sistema viario y ordenación urbanística es en la decisión de los trazados viarios en el entorno de Tejina, hacia Tacoronte y Tegueste.

C2. Priorizar la ordenación pormenorizada de las áreas existentes

Ordenación ciudad existente

1. La ordenación de la “ciudad existente” en los planes generales ha venido sufriendo una progresiva degradación y pérdida de calidad, cuando ésta debería ser la primera e inexcusable tarea de cualquier instrumento urbanístico. Lo habitual (y el vigente Plan General de La Laguna no es una excepción) es definir las alineaciones (con relativo acierto) y “asignar” a cada manzana resultante unas condiciones estándares de edificación y admisibilidad de usos, régimen que se conoce como “zonas”. Cada una de estas zonas, la concreción de sus parámetros normativos, proviene las más de las veces de otros documentos de planeamiento más o menos sistematizados en base a los criterios profesionales del particular equipo redactor. Pero casi nunca son la respuesta específica a cada una de las manzanas a las que se aplican y poco contribuyen ni a resolver los eventuales problemas urbanísticos ni a conformar un determinado espacio urbano; en el fondo parecen pretender simplemente una homogeneización de los aprovechamientos edificatorios con la consecuencia no deseada de una equivalente homogeneización de la imagen física y la dinámica funcional de la ciudad.

Revalorizar la ordenación

2. Se trataría de revalorizar la ordenación desde el detallado conocimiento de la realidad y la correcta identificación de los problemas. Es necesario, en primer lugar, contar con una información ajustada sobre las condiciones de uso de cada “trozo” de ciudad así como respecto a los servicios disponibles. Del simple reconocimiento urbanístico (sistematizando adecuadamente la información en una Base de Datos) deriva directamente la identificación de los déficits prioritarios (justamente por su evidencia), lo cual se traduce, casi inmediatamente, en determinaciones de planeamiento; por ejemplo, las de clasificación y categorización de suelo o las propias del programa operativo de actuaciones públicas.

Estándares urbanísticos

3. Conviene hacer, en este punto, dos matizaciones importantes. Cuantificar déficits no es una operación objetiva, sino sujeta a criterios valorativos. Ciertamente, hemos de conocer con la suficiente precisión el estado de servicio en cada barrio de las infraestructuras y de los equipamientos; pero calificar dicho nivel como insuficiente o suficiente exige contar con unas referencias cuantitativas respecto a las cuales comparar la situación actual. En algunos rubros (por ejemplo los servicios de infraestructuras que hemos dado en llamar básicos), socialmente hemos asumidos determinados niveles mínimos y así aparecen (con no todo el acierto deseable) recogidos como exigencias legales. Sin embargo, hay muchos otros casos, muy en especial los equipamientos, en que no existen referencias unívocas (ni tampoco legales). Es necesario por tanto elaborar unos estándares dotacionales para La Laguna que sirvan de referencia para la precisión de las propuestas en este aspecto.

Plan posibilista

4. La segunda consideración tiene que ver con el criterio que luego comentamos de que el Plan debe ser posibilista. Identificados los déficits, las propuestas urbanísticas para solucionarlos han de ajustarse a los mecanismos disponibles, valorados con realismo. Más vale, a nuestro juicio, un Plan que propone un nivel de satisfacción dotacional del 80% (no alcanzando pues lo deseable) y se dota de los mecanismos que hacen creíble su efectiva ejecución, que otro que “dibuja” propuestas vacías de gestión que no sólo son irrealizables sino que contribuyen a degradar la futura gestión urbanística. Por tanto, hay que aprovechar las posibilidades de mejorar la ordenación municipal con el objetivo de facilitar la gestión urbanística.

Conocimiento de la realidad

5. Teniendo un conocimiento detallado de la realidad existente se presta una atención inmediata a los problemas que este conocimiento hace aflorar. Esto es, en nuestra opinión, el nivel mínimo que ha de exigirse a cualquier Plan General y que, en el municipio de La Laguna, adquiere especial relevancia, sobre todo en tantísimas áreas cuya consolidación es fruto de procesos poco reglados. Como hemos dicho, de este enfoque han de surgir conclusiones claras respecto al régimen jurídico-urbanístico de los terrenos, los sistemas de gestión y la previsión de actuaciones. Estas conclusiones han de ponerse sobre la mesa; la decisión municipal habrá de centrarse, en nuestra opinión, en las fórmulas de gestión (en especial en la elección entre las distintas opciones y la relación entre agentes públicos y privados) y, sobre todo, en el alcance que se quiera dar al propio Plan General en cuanto a su operatividad; a este respecto podemos trazar una escala en la que, en un extremo, se situaría el modelo de los planes de barrios (o de obras) y en el otro la remisión a futuros desarrollos de planeamiento (en principio, nos inclinamos a situarnos más cercanos al primer extremo, si bien evitando los sobredimensionamientos en el detalle que pueden revelarse inútiles y muy costosos en tiempo y esfuerzos).

Homogeneización conceptual

6. Ahora bien, las determinaciones anteriores, siendo requisito imprescindible para la calidad de un Plan General, no bastan para garantizar ésta. De hecho, tales determinaciones no llegan a ser plenamente de ordenación; ordenar las áreas existentes exige definir la trama urbana (normalmente completarla en estas áreas) y establecer las condiciones con las que se regulará la forma de las edificaciones y se admitirán las futuras actividades y usos. Digamos entre paréntesis (porque tal es el segundo criterio que proponemos) que es necesaria una homogeneización conceptual para todo el municipio en cuanto a los parámetros normativos tanto de edificación como de usos. Pero esa homogeneización en los conceptos no implica, antes bien al contrario, uniformidad y simplificación en los tratamientos ordenancísticos. Los distintos parámetros de que disponemos para regular las edificaciones se deben concretar no con valores uniformes para una zona que se establece luego sobre distintas manzanas, sino atendiendo a los objetivos que se quieren en cada parte de la ciudad. En otras palabras, es importante que, parte a parte de la ciudad existente, nos preguntemos sobre la conformación morfotipológica que pretendemos (obviamente atendiendo a la realidad consolidada) y, según esa respuesta, fijemos uno u otro valor para los distintos parámetros. Lo mismo, obviamente, cabe decir respecto a los usos que admitimos o prohibimos. En suma, se trata de que, por más que debiera ser ocioso decirlo, las determinaciones de ordenación respondan a una voluntad explícita de ordenación, y no sean meras normas uniformizadas que, como valen para casi todos los sitios, no valen para casi nada.

Diseñar la ciudad

7. Este criterio no es, en el fondo, sino la generalización (y el requisito) de algunos de los manifestados por el Ayuntamiento en la contratación de los trabajos en curso: creación de morfologías heterodoxas de gran variedad funcional, mejorar la presencia del edificio en la calle, recalificación del espacio urbano mediante edificaciones singulares, aumentar la calidad del espacio urbano por sumatoria de calidades parciales de las arquitecturas y del espacio público. Lo que se está planteando (y con lo cual coincidimos plenamente) es recuperar la principal función del planeamiento en las áreas urbanas: diseñar la ciudad. El espacio urbano se convierte en un lienzo donde poder reflejar los deseos sociales, estéticos y artísticos de la población que lo habita. La materialización de una ciudad proyectada genera un paisaje cultural identitario de la sociedad. Esto aporta valor al espacio urbano lo que potencia la dinamización social de la población repercutiendo en la actividad económica municipal. Este criterio genérico lo podemos desagregar concretamente en otros más específicos:
 - a) Establecer parámetros edificatorios que fomenten tipologías “revalorizadoras” de lo urbano, evitando, por contra, las que propician espacios anodinos uniformizados. En especial hay que tratar de fomentar que las calles mayores tengan un mayor protagonismo, con grandes aceras y vegetación abundante. Y evitar las frecuentes “tiras” de adosados seriados que generan un espacio urbano anodino sin estructuración y con mala accesibilidad por la dependencia del viario lineal a partir del que se localizan.
 - b) Definir los trazados de los eventuales nuevos viarios en función de imágenes viables edificatorias (obviamente con la suficiente flexibilidad). Se trata de que la conformación de las manzanas sea coherente con los objetivos de ordenación tipológica, y no meros instrumentos para el aprovechamiento inmobiliario. Esto generará unos espacios privados que revalorizarán los espacios públicos contiguos ayudando a fortalecer las potenciales áreas urbanas del conjunto de la ciudad, lo que se traducirá en una imagen más ordenada de la ciudad.
 - c) En coherencia con los dos puntos anteriores, plantear soluciones de ordenación de los interiores de manzana, cuyo aprovechamiento “funcional” puede maximizarse en función de las opciones tipológicas que se propicien. La funcionalidad de cada manzana adquiere un papel importante en el desarrollo social de la población que habita la ciudad. Una tipología edificatoria diversa según áreas urbanas homogéneas produce una gran complejidad urbana lo que ayuda a valorar la ciudad por su potencialidad económica y social.
 - d) Favorecer las tipologías “concentradas” frente a las “dispersas” y, siempre con las limitaciones derivadas de la integración en el entorno, la menor ocupación en planta (compensando con mayor altura) a fin de liberar de edificación las mayores superficies de suelo posible. Por lo tanto, teniendo en cuenta que el criterio a seguir es que es mejor una ocupación en la vertical que en la horizontal, se valorará el aumento del número de plantas de la edificación siempre y cuando la ocupación superficial del espacio sea menor. Esto es, será mejor una ocupación territorial intensiva que extensiva. Con el desarrollo de este criterio los espacios libres adquirirán un gran protagonismo en la imagen generada de la ciudad.
 - e) Reforzar el papel de hito urbano y articulador espacial de los usos comunitarios, tanto como privados, tanto en la acertada ubicación de los mismos, como en el establecimiento de condiciones edificatorias que garanticen su carácter singular. Estos edificios han de ser las referencias básicas en la “lectura” del espacio urbano. Los hitos dentro de la ciudad se convierten en símbolos de referencia para la población local y para el visitante.

Esto hace que la población local adquiera un sentimiento de identidad respecto de la ciudad en la que vive, y que la población foránea encuentre rasgos propios del espacio visitado que generan una percepción única y propia de la ciudad.

- f) Desarrollar una normativa de admisibilidad de usos en cada área que sea específica para resolver sus déficits y propiciar los objetivos planteados en la misma. En este sentido, entendemos que se deben combinar criterios de flexibilidad con otros de rigor para, a la vez, lograr la máxima diversidad funcional (por ejemplo, limitar las prohibiciones a los usos) y fomentar la implantación de aquellos más convenientes frente a eventuales “competidores” no deseables. Se trata no tanto de imponer restricciones cuanto condiciones urbanísticas que den ventajas competitivas, en su caso, a usos y tipologías no demasiado propiciados por el mercado o la promoción inmobiliaria. La potenciación de la diversidad de usos por áreas urbanas, sin imponer los mismos, ayuda a formar un espacio homogéneo en la ciudad con una funcionalidad propia que disminuye la dependencia con el exterior. Así cada lugar complementará sus debilidades generando nuevos usos demandados por la población.
- g) Preferir mayoritariamente una ordenación cuya ejecución pueda llevarse a cabo mediante actuaciones individuales (parcela a parcela) de manera que, en las áreas consolidadas, se pueda producir una transformación no traumática hacia la imagen perseguida y protagonizada por los agentes locales. Este criterio se traduce en el ajuste entre las tipologías y las dimensiones de los ámbitos de ejecución, evitando innecesarias alteraciones en la estructura catastral o agrupaciones solidarias de propiedades que requieran gestión sistemática. La consolidación del espacio urbano, completando los espacios vacantes presentes, ayuda a tejer una ciudad más hecha y estructurada. Además esto evita el crecimiento periférico de la ciudad innecesario cuando hay espacios vacantes en el interior del núcleo urbano.
- h) Si bien el anterior se plantea como el criterio para la ordenación de la mayor parte de las áreas consolidadas, entendemos fundamental la identificación de determinados ámbitos de ordenación, gestión y ejecución singular, en los que han de plantearse apuestas innovadoras con la voluntad que cumplan una función motora en la transformación urbanística del barrio (además, obviamente, de cumplir los requerimientos funcionales que procedan en cada caso). Estos espacios estratégicos darán lugar a nuevas centralidades que diversificarán y dinamizarán las actividades económicas y sociales del barrio, lo que generará nuevas oportunidades para el desarrollo de la población local.
- i) Ordenar el espacio público, más allá del mero establecimiento de las alineaciones que lo delimitan. En el caso de las calles hay que reclamar la fijación de rasantes (por más que sea admisible un cierto grado de tolerancia), en especial en las de nuevo trazado, como garantía de su correcto diseño y funcionalidad. Además, cada calle debe tener fijadas desde el planeamiento sus características básicas (sección transversal, función urbana y tráfico a los que se dedica, etc.). Hay que tener en cuenta que el viario es el medio de comunicación de la ciudad, el elemento articulador, el eje estructurador y por lo tanto hay que darle la importancia debida. Sin una buena organización y planificación del espacio viario la ciudad no podrá desarrollarse debidamente.

C3. Limitar la expansión urbana

Justificación

1. Hay que advertir, de entrada, que este criterio requiere ser matizado y concretado en cada uno de los núcleos del municipio; no obstante, sí hay consideraciones válidas con carácter general. Debe romperse radicalmente con la inercia habitual en las políticas municipales de convertir el plan general en el instrumento que legitima la ocupación urbanizadora de nuevos terrenos. El planteamiento que defendemos, por contra, podría expresarse de la siguiente forma: la delimitación de los suelos aptos para acoger la expansión urbana estará condicionada a las necesidades de las áreas existentes, tanto funcionales como de estructuración urbanística. Así pues, la clasificación de suelo para su futura urbanización deja de ser un objetivo en sí mismo (más bien el objetivo sería la contención) y pasa a ser una herramienta al servicio de los objetivos de las áreas existentes. La ciudad no debe expandirse periféricamente sin antes haber completado su interior, sin que la ciudad esté madura no deben planificarse ampliaciones. El objetivo de limitar la expansión urbana se justifica por tanto, teniendo en cuenta que hay una gran cantidad de espacios interiores al borde urbano sin urbanizar. Sólo deberían delimitarse áreas de expansión de los núcleos urbanos cuando se prevea la consolidación de los espacios vacantes interiores a su perímetro. Las áreas interiores sólo deberían quedar vacantes si el núcleo no tiene capacidad de crecimiento para colmarlas o si presentan valores cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano. Hay que destacar que aunque éste sea el criterio general a seguir, se analizarán los núcleos de manera diferenciada, para tratar las especificidades de cada uno, como se comentó anteriormente.

Objetivo del PIOT

2. Este criterio es no sólo compatible con los señalados por la Gerencia, sino también con uno de los principios básicos del PIOT, cual es propiciar la compactación de los núcleos urbanos. La directriz para clasificación de suelo urbanizable del PIOT, con apenas retoques, puede valernos para explicar la aplicación de este criterio en términos secuenciales. Primero la definición precisa de las “áreas consolidadas” (con los criterios señalados en el apartado anterior); segundo, la ordenación de las “áreas interiores” al perímetro de cada núcleo; tercero, y sólo si procede, la delimitación de “áreas de ensanche” ajustando sus bordes a elementos de la ordenación urbana. Por tanto, el criterio general de limitar la expansión urbana viene siendo una dinámica general en el conjunto insular que el municipio de La Laguna debe respetar y potenciar. Este criterio, a simple vista, puede parecer perjudicial, en cuanto a los intereses inmobiliarios, pero en cambio ayudará a compactar, estructurar, y jerarquizar la ciudad, lo que mejorará la visión de la población respecto de la percepción actual de ocupación extensiva del territorio insular. A partir de este criterio básico y general, también podemos desagregar otros objetivos relacionados más específicos:
 - a) Definir los posibles suelos de nueva urbanización fundamentalmente en función de su compatibilidad con el modelo de ordenación urbanística. Esta caracterización, en principio, no debe pasar de ser el señalamiento de mera aptitud urbanística de los terrenos (en la medida en que su urbanización “encaja” en el modelo urbanístico del correspondiente núcleo) y, por tanto, por sí sola, no debe traducirse en clasificación de suelo que “otorgue” a los propietarios derechos a la transformación. El respeto por el modelo de ordenación urbanística en cada área del municipio permitirá potenciar la gran diversidad municipal. En principio, creemos que merece la pena explotar en el Plan General las potencialidades del suelo urbanizable no sectorizado, yendo más allá de la simplista interpretación que actualmente se hace de esta clase de suelo. Los modelos de ordenación urbana proyectarán teniendo en cuenta las condiciones del medio que modelen. Proyectar con la naturaleza para conseguir diseñar una ciudad sostenible y que se adapte al territorio sobre el que se localiza.
 - b) Establecer, con el carácter más general posible, las “cargas” de la concesión pública sobre estos suelos “potencialmente urbanizables” de los derechos urbanísticos. Estas cargas habrán de contemplar la satisfacción de los déficits de las áreas consolidadas además de los propios, justificando que con su clasificación se contribuye a paliar los problemas urbanísticos existentes.
 - c) Además de los criterios que resulten de los procesos de participación pública (incluyendo la presentación y evaluación de alternativas), vincular la asignación de derechos urbanísticos a piezas concretas o la priorización de unas sobre otras, a compromisos precisos de aportación de plusvalías urbanísticas al Ayuntamiento. Dicho sin tapujos: se debe intentar, incluso a través de las determinaciones de ordenación y en concreto de la clasificación de suelo, que una parte significativa del aumento económico derivado del urbanismo se destine a la financiación de las actuaciones de interés público (dotaciones, infraestructuras, vivienda). Con esto se ayudaría a mejorar los servicios ofrecidos a la población sin grandes costes públicos, los propios beneficios urbanísticos deben costear los gastos relacionados con los equipamientos sociales.

- d) Los ámbitos que finalmente se seleccionen para ser áreas de expansión urbana deben ser ordenados pormenorizadamente durante los trabajos del Plan General. Esto no necesariamente implica que tales ordenaciones pormenorizadas se incorporen como determinaciones del documento que finalmente se someta a la aprobación definitiva; el “grado” de ordenación pormenorizada que se incluya ha de decidirse en base a criterios de oportunidad, muy vinculados a las estrategias de gestión municipales concretas. Cabe pensar, así, que un futuro sector urbanizable, por ejemplo, se presente completamente ordenado (SUSO) o se categorice como no ordenado, incorporando en la ficha correspondiente las directrices precisas que ha de respetar el correspondiente plan parcial. Pero, en ambos casos, consideramos muy recomendable que se haya “ensayado” la definición de la ordenación pormenorizada. Los criterios genéricos para establecerla son similares a los ya señalados respecto a las áreas existentes, con el matiz de que en estos ámbitos se puede y se debe “arriesgar” más en planteamientos innovadores, muy especialmente en lo relativo a las tipologías (mayor flexibilidad) y a los usos (variedad funcional). Adaptándose y aprovechando las características del medio en el que se ubica, como se comentó anteriormente, y complementando las deficiencias de la ciudad ya construida. Esto va dando mayor diversificación de actividades, y servicios tanto económicos como sociales que redundan en la funcionalidad y estructura urbana.
- e) Reforzar en estos ámbitos la urbanidad, sobre todo en el espacio público. Varios de los futuros ámbitos de nueva urbanización habrán de delimitarse en función de los elementos estructurantes públicos del modelo urbano futuro, en especial los viarios. En la definición de la trama urbana no ha de caerse en la inercia tradicional que ha ido configurando áreas consolidadas con graves déficits en los espacios públicos. Es fundamental, a nuestro juicio, un diseño mucho más generoso de los viarios (siempre con criterios de proporcionalidad), configurando los ejes urbanos como los articuladores efectivos de la futura imagen del barrio. Ello obliga no sólo a satisfacer unos requisitos funcionales suficientes sino también a supe-
 ditar la localización de los usos comunitarios (tanto de dominio público como privados) a dicho carácter articulador, como también la configuración volumétrica y tipológica de los edificios. Los espacios públicos adquieren una importancia relevante en la calidad de la ciudad, con unos espacios públicos bien proyectados y consensuados se consigue crear la ciudad deseada, el paisaje soñado.

Ventajas

3. A continuación se van a resumir las principales ventajas de limitar la expansión urbana como criterio de planeamiento aplicado en el municipio de La Laguna. La limitación de la ocupación extensiva del territorio insular para el crecimiento urbano ha propiciado una percepción de los ciudadanos de ocupación creciente y desproporcionada. Esto genera un rechazo hacia los desarrollos urbanísticos. La “conquista” del espacio rural por las ciudades es rechazada por gran parte de la población debido a la gran expansión urbana de la última década. Esta es una de las razones por las que es necesario fijar con precisión los límites urbanos. Otra ventaja que supone limitar el crecimiento urbano extensivo es que la urbanización de los espacios vacantes en el interior del perímetro urbano ayudan a estructurar, y potenciar las forma de vida urbana. La mejora en calidad y en número de los servicios sociales ofrecidos por la ciudad, la jerarquización de la trama urbana, la naturalización de los espacios libres, la diversificación de usos, etc. generan mayor actividad económica y hacen de la ciudad un espacio más habitable. La dispersión espacial de estas necesidades urbanas provoca el desuso de las mismas (no es lo mismo un parque en un lugar central de la ciudad, que a la afueras), por tanto la compactación de la ciudad “rellenando” los “huecos” presentes ayudará a tejer el espacio urbano.

C4. Más ciudad en la ciudad y más campo en el campo

<i>Introducción</i>	1.	“Más ciudad en la ciudad y más campo en el campo”. Esta frase sintetiza clara y concisamente los criterios y objetivos fundamentales que, en Canarias, deben guiar las políticas públicas responsables en la ordenación del territorio y el urbanismo. Se trata de que "el campo", el territorio no urbanizado, se preserve de los fenómenos propios de la ciudad para aprovechar todas sus potencialidades productivas, paisajísticas y ambientales; se trata, también, de que nuestros núcleos refuercen su “urbanidad” para ser los hábitats idóneos para la residencia y la actividad económica. Esto no quiere decir que no hayan espacios donde se puedan llegar a “fundir” funcionalmente ambos medios, ya que, por ejemplo, una de las esencias paisajísticas, del enclave geográfico donde se localiza el casco histórico de La Laguna, es estar bordeado por una vega de gran productividad agrícola.
<i>Planeamiento Gestión Regulación</i>	2.	La acción pública, la actividad de los responsables políticos, para avanzar en el sentido señalado por esta frase, puede desagregarse en tres ámbitos, si bien todos deben ejercerse de forma coordinada: el planeamiento, la gestión y la regulación. Para cada uno de estos tres ámbitos se tienen que establecer unos criterios a conseguir relacionados con el reforzamiento de estos dos mundos, la ciudad y el campo.
<i>Participación ciudadana</i>	3.	El Plan (sobre todo el Plan General de cada municipio) debe ser donde se exprese la "imagen" perseguida de ciudad y campo. La ordenación recogida en el Plan es justamente la concreción física de la voluntad pública de transformación y, por tanto, representa el "programa urbanístico" que el responsable político presenta a sus ciudadanos. Por eso, la participación ciudadana es fundamental durante la elaboración del Plan. El planeamiento debe materializar el deseo territorial de la población, si esto se consigue se generan paisajes únicos y propios de la sociedad que los proyecta, tanto urbanos, como rurales y naturales. Así se integra a la ciudadanía en el proceso de adopción de decisiones del gobierno de su territorio. Por tanto se debe propiciar la participación del ciudadano como tal, no sólo de quien tiene intereses patrimoniales; así se contribuiría a recuperar la función social del urbanismo, relacionada con la calidad de vida de los ciudadanos; llevar la discusión urbanística a los problemas reales: dotaciones, tráfico y transporte, servicios, dimensiones de lo público, estética de los barrios, etc.
<i>Sinergia territorial</i>	5.	Las determinaciones de los planes dirigidas a hacer más ciudad (en la ciudad) y más campo (en el campo) no son excluyentes, sino complementarias. Quiere esto decir que las determinaciones sobre los núcleos urbanos, teniendo por objeto hacer más ciudad, son necesarias para hacer más campo; del mismo modo, las determinaciones de los planes fuera de los núcleos urbanos (suelo rústico), teniendo por objeto hacer más campo, son necesarias para hacer más ciudad. Esto es, la potenciación de lo urbano y lo rural genera una sinergia que se traduce en un efecto superior que favorece a ambos espacios. El campo necesita a la ciudad y la ciudad necesita al campo. La apuesta por el reforzamiento de estos paisajes da lugar a un territorio diverso, aprovechado, adaptado y en uso, principal virtud de un paisaje consolidado y de calidad.
<i>Tejer la ciudad-Cultivar el campo</i>	6.	Hacer más ciudad en la ciudad se traduce, en los planes, en la delimitación de los perímetros de los núcleos urbanos y en el diseño de sus tramas urbanas: coser y cerrar los núcleos actuales antes de expandir sus perímetros ocupando terrenos exteriores. En Canarias no debería hacer falta (salvo excepciones muy motivadas) ocupar terrenos exteriores; las necesidades del crecimiento (demográfico, económico) tienen suficiente cabida en el interior de los perímetros urbanos. Pero es importante que esto se relacione con un reforzamiento de las actividades rurales para conseguir “usar” de manera sostenible el conjunto del territorio municipal. Por tanto, sin un campo cultivado, en uso, estos espacios se convierten en lugares degradados a la espera de ser urbanizados, homogeneizados. Las necesidades rurales de la ciudad empiezan entonces a importarse, perdiendo el territorio independencia funcional. Además cómo la ciudad es incapaz de “colonizar” el espacio ocupado por el campo, queda un gran espacio sin uso fijo, donde permanecen las huellas de la actividad rural pasada que se resisten a la naturalización a la que se ve abocado este espacio.
<i>Diseñar la ciudad desde el Plan</i>	7.	Hacer más ciudad significa que hay que diseñar la ciudad desde el Plan. El Plan General por tanto adquiere una gran importancia en la consecución de ciudad proyectada por la población. Durante el Plan la ciudadanía tiene que participar en el diseño de su ciudad. Esto implica varias consecuencias: a) Evitar, en la medida de lo posible, la remisión de la ordenación pormenorizada a planes formulados por la iniciativa privada (planes parciales). b) Cuidar especialmente el espacio público: calles de dimensiones generosas para cumplir adecuadamente todas sus importantes funciones urbanas.

- c) Crear espacios de centralidad, tanto desde la normativa de usos (concentración de usos públicos, dotacionales o no) como desde la ordenación física (posiciones centrales, arquitectura representativa fácilmente identificable).
- d) Fomentar la concentración edificatoria y la intensidad funcional: más edificabilidad y más mezcla de usos. Usar el crecimiento en altura para liberar suelo.
- e) Ordenar y limitar el tráfico. Reducir la presencia del vehículo privado.

Diseñar el campo desde el Plan 8. Hacer más campo en el campo se traduce, en los planes, en prohibir o, al menos, limitar los usos con potencialidad urbana (entre ellos, desde luego, los residenciales). El campo no debe ser una opción para la localización de usos urbanos. Los ámbitos rurales semiconsolidados con suficiente concentración (asentamientos rurales) deben delimitarse con criterios restrictivos: terminar lo que hay; nunca posibilitar la expansión de sus perímetros. Los usos incompatibles existentes deben regularse desde los criterios del fuera de ordenación (pueden seguir pero no ampliarse). Hacer más campo implica fomentar a través de la ordenación (admisibilidad de usos) el ejercicio efectivo de las actividades propias (básicamente agrarias). También deben permitirse usos no propios pero compatibles (infraestructuras, turismo rural, recreativos, etc), pero su admisibilidad debe "pagar" cargas o vincularse a los usos prioritarios, para evitar la pérdida de competitividad de los primeros.

TOMO V. Criterios y objetivos

V.D. Criterios para la ordenación del territorio rural

D1. Sobre el medio natural	53
D2. Sobre los recursos culturales	63
D3. Sobre las actividades de esparcimiento y ocio en el territorio	67
D4. Sobre los usos primarios	71
D5. Sobre las actividades industriales	79
D6. Sobre las infraestructuras y servicios	81
D7. Sobre los enclaves rurales	83

D1. Sobre el medio natural

Introducción

- 1. Los criterios y objetivos sobre el medio natural se encuentran enmarcados en los objetivos generales ya mencionados en el apartado A del presente tomo. Dentro de este campo, hay infinidad de aspectos a tener en cuenta, no obstante, se ha pormenorizado en temas concretos por su especial interés para la ordenación municipal, como son las especies y hábitats protegidos, las zonas degradadas, los riesgos naturales, la conectividad paisajística y ecológica y el espacio litoral, definiendo para cada uno de ellos los objetivos específicos y los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación.

D1.1. ESPECIES Y HÁBITATS PROTEGIDOS

Descripción del ámbito temático

- 1. Los hábitats protegidos son aquellos hábitats naturales de interés comunitario, definidos por la Directiva 92/43/CEE del consejo de 21 de mayo de 1992, como aquellos que se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión, o debido a su área intrínsecamente restringida, o bien constituyen ejemplos representativos de características típicas de una o varias de las seis regiones biogeográficas siguientes: alpina, atlántica, continental, macaronesia, mediterránea y panónica. Dentro de estos hábitats naturales hay algunos que se consideran *prioritarios*, y que son de especial relevancia habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural, y en concreto en el municipio de La Laguna son los recogidos en el inventario ambiental del Tomo II, en el apartado de Vegetación Directiva Hábitat. También se tiene en consideración en este ámbito temático, aquellas especies tanto de flora como de fauna que se hallen recogidas en algún catálogo de protección oficial, que proclame que la especie se encuentra protegida legalmente, por alguna de las siguientes normas y que también están definidos en el inventario ambiental del tomo II, tanto en el apartado de flora como en el de fauna:
 - a) Orden 20 de febrero de 1991 sobre protección de las especies de flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, B. O. de Canarias núm. 35,18-03-91.
 - b) Ley 4/1989 de Conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestres.
 - c) Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 151/2001 de 23 de julio).
 - d) Catálogo nacional de Especies Amenazadas (Real Decreto 439/1990 y Orden de 9 de julio de 1999).
 - e) Directiva Hábitats 92/43/CEE de conservación de hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.
 - f) Convenio de Berna (23/09, 1970) relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa.
 - g) Convenio de Bonn (23/07, 1979) relativo a la conservación de especies migratorias de la fauna silvestre.

Diagnosis

- 2. La situación es delicada, el progreso de la urbanización, los cambios de usos del suelo y la constante transformación del medio en pro de valores más antrópicos que naturales, han incrementado el riesgo de amenaza en las especies y hábitats más vulnerables del municipio.
 - a) Se han incrementado, las molestias a las aves principalmente por el expolio de nidos en la zona costera, la ausencia de protección en épocas de cría, y la actividad cinegética ilegal.
 - b) Hay una tendencia a la introducción de especies alóctonas de fauna, principalmente vinculada al incremento de viviendas con animales domésticos, en zonas cada vez más naturales, entrando en competencia con la fauna de la zona en detrimento de esta última.
 - c) Se han introducido especies alóctonas de flora principalmente vinculadas a los invernaderos, que posteriormente han competido en espacios naturales con las especies propias de la zona, en perjuicio de estas últimas.
 - d) Se produce una pérdida del estado de conservación de determinados hábitats, como es el caso de los palmerales y los matorrales termomediterráneos existentes en los barrancos, ya que se encuentran alterados por la acumulación de escombros y basuras.

- e) Existe una constante pérdida de hábitats como el de brezal macaronésicos, al encontrarse en zonas que han sufrido diversas transformaciones, en primer lugar como zonas de cultivo y posteriormente por el uso residencial.
- f) La existencia de charcas permanentes que se encuentran en Tejina y Bajamar, definido como uno de los hábitats dulceacuícolas más importantes de la zona, y que en la actualidad no presenta ninguna tipo de protección.

Imagen gráfica

3. En las siguientes imágenes se observan diferentes situaciones a las que se ha hecho mención.



Causas

4. Respecto a las causas principales pueden destacarse las siguientes:
- a) El desarrollo turístico del litoral, incrementando la urbanización del mismo, que genera pérdida del hábitat natural costero e incrementa los ruidos.
 - b) La abundancia de accesos a costa y acantilados.
 - c) El incremento de uso residencial a zonas cada vez más naturales.
 - d) El escaso nivel de información y formación de la población respecto a las afecciones al medio natural.
 - e) Falta de control, vigilancia y seguimiento de estas afecciones.

Objetivos específicos

5. De manera que para dentro de los objetivos generales a este respecto y frente a la situación planteada, se definen los siguientes objetivos específicos:
- a) Garantizar la conservación y recuperación de las especies de flora y fauna amenazadas o endémicas.
 - b) Garantizar la conservación y protección estricta de los hábitats de especies amenazadas y, en particular, el hábitat de las aves dulceacuícolas.
 - c) Regular el uso público y recreativo de las zonas de nidificación de aves.
 - d) Promover la recuperación de los hábitats más significativos del municipio.
 - e) Asegurar que los planeamientos de desarrollo tengan en cuenta la sostenibilidad y conservación de los hábitats naturales existentes.
 - f) Preservar los ecosistemas y paisajes asociados a la presencia del agua, tales como los barrancos.
 - g) Recuperar y mantener la buena calidad de las aguas, adoptando medidas contra la contaminación de los acuíferos y de las aguas superficiales y subterráneas.

Criterios

6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:
- a) Se establecerán diferentes grados de conservación conforme a la abundancia y estatus de conservación de las especies y hábitats presentes en el municipio, dando preferencia a los hábitats prioritarios frente a los no prioritarios y respecto a las especies según la siguiente secuencia de prioridad: especies en peligro de extinción, especies sensibles a la alteración de su hábitat, especies en estado vulnerable, especies de interés especial, especies de interés comunitario y resto de especies y poblaciones amenazadas.
 - b) En caso de llevar actuaciones de recuperación de natural, será autorizado únicamente el uso de especies que hayan habitado alguna vez de manera natural en la zona.
 - c) Priorizar en las zonas más naturales criterios de conservación frente a otros.
 - d) A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación de estas especies y hábitats. A este respecto se tendrán en cuenta las sinergias entre los usos a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio.
 - e) Se tomarán criterios extensivos para la clasificación en suelo rústico de las categorías de protección hidráulica y protección natural.
 - f) Se apoyará en la investigación para llevar a cabo medidas concretas, en base al principio precautorio y de incertidumbre, por el cual se establece que las decisiones que afecten a la conservación del medio ambiente deberán ser pospuestas, cuando no se conozcan con suficiente detalle sus consecuencias en cuanto a los posibles daños irreversibles sobre los elementos autóctonos.

Propuestas de ordenación

7. Se podrán contemplar desde el Plan General de Ordenación las siguientes propuestas de ordenación:
- a) Proteger las áreas más sensibles mediante las categorías de protección ambiental establecidas en el Texto Refundido.
 - b) Establecer una regulación de usos para cada categoría acorde a sus respectivos objetivos de conservación.
 - c) Definir zonas para la restauración natural y recuperación de hábitats naturales, y derivarlas a desarrollos posteriores.
 - d) Establecer condiciones específicas en la ordenación pormenorizada referentes a la conservación de la flora, la fauna y los hábitats, frente al desarrollo de otros usos.
 - e) En las zonas donde el abandono de la actividad agrícola ha permitido la recuperación natural de alguno de los hábitats o especies protegidas, y esta tendencia es considerable, conservar los valores naturales frente a los agrícolas.

D1.2. ZONAS DEGRADADAS.

Descripción del ámbito temático

1. Son consideradas zonas degradadas, aquellos lugares donde el proceso de transformación del medio, ha llegado a niveles no auto recuperables, y que además en la actualidad, no tienen ningún tipo de valor ni de uso. Corresponden por un lado con aquellas zonas donde se llevaron a cabo explotaciones mineras a cielo abierto, de pequeña envergadura, generalmente en laderas que se usaron principalmente para la generación de bancales para el cultivo, y que en la actualidad se encuentran abandonadas o son ilegales, y por otro con aquellas áreas de vertido de cualquier tipo de residuo, restos de explotaciones agrícolas o escombros que surgen en parcelas abandonadas o sin uso, de manera espontánea e ilegal.

Diagnosis

2. La situación de estas áreas y el problema ambiental asociado, queda recogido en el apartado A4 del Tomo III, y que se resume a continuación:
- a) El riesgo de erosión es evidente en las zonas de las canteras abandonadas, puesto que además de eliminar la cubierta vegetal, la ruptura de perfiles geomorfológicos, incrementa exponencialmente dicho riesgo.
 - b) La contaminación de los suelos, por el vertido de residuos agrarios y de productos fitosanitarios, en las zonas aledañas a las grandes explotaciones agrarias, ponen en riesgo la calidad de las aguas del nivel freático, cuestión esta, que condiciona los cultivos de flores y plantas ornamentales.

- c) En general las áreas degradadas, con acumulación de basuras, escombros o residuos agrarios se encuentran cercanas a núcleos de población o zonas de cultivos intensivos, siendo un reclamo de roedores e insectos y foco de propagación de plagas y enfermedades.
- d) La degradación paisajística de estas zonas es evidente, y no es reversible, son necesarios diferentes actuaciones para adecuarlas al medio.

Imagen gráfica

- 3. En las siguientes imágenes se observan diferentes situaciones a las que se ha hecho mención.



Causas


- 4. Las causas principales de estas situaciones son:
 - a) La ausencia de gestión para el cierre de las explotaciones una vez acabado el aprovechamiento, que a su vez es debido, a que la mayor parte de ellas fueron creadas y explotadas en una época en la que no había la sensibilidad ecológica actual, y no existía ninguna normativa que lo regulara, y por otro lado, el elevado coste de la adecuación o reestablecimiento al estado originario de la explotación.
 - b) La costumbre de verter los restos de las explotaciones y los residuos en parcelas aledañas abandonadas o bordes de carretera, es otra de las causas.
 - c) El elevado coste de la gestión de los residuos, debido a sistemas de recogida y transporte mal proyectados, y a la falta de asociacionismo en el sector agrario, ya que son más caros los sistemas de gestión individual que comunitaria.

Objetivos específicos

- 5. Los objetivos específicos a tener en cuenta en la propuesta de ordenación serán:
 - a) Cumplir el marco legislativo que permita el mantenimiento de ayudas.
 - b) Garantizar la conservación y protección de los valores ambientales y paisajísticos.
 - c) Potenciar el sector servicios basado en las actividades de esparcimiento en el medio natural y en el ocio, compatibilizándolas con la debida protección del paisaje, del medio natural y del patrimonio cultural y etnográfico, mediante la especialización y la terciarización de dichas actividades.
 - d) Conseguir la integración equilibrada entre el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico.
 - e) Propiciar los usos mixtos del suelo y el fomento de la calidad en los espacios públicos y zonas verdes.
 - f) Aplicar criterios de sostenibilidad de los usos productivos, la disminución en la producción de todo tipo de residuos, y el incremento de su valorización, reutilización y reciclaje.

	<ul style="list-style-type: none"> g) Recuperar y mantener la buena calidad de las aguas, adoptando medidas contra la contaminación de los acuíferos y de las aguas superficiales y subterráneas. h) Promover el asociacionismo en el sector agrícola. i) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población vinculada al sector agrario.
<i>Criterios</i>	<p>6. Los criterios a tener en cuenta son los siguientes</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las intervenciones de recuperación de espacios degradados serán llevadas a cabo mediante el empleo de especies autóctonas. b) Se priorizará el uso de materiales no tóxicos y reciclables. c) Las intervenciones de recuperación de espacios degradados serán acordes al paisaje que les rodea, teniendo en cuenta los materiales y los colores que mas se adapten al medio. d) Se priorizará aquellas soluciones que aborden los problemas ambientales de manera integral y que den soluciones a varios a la vez. e) Se tenderá a ocupar enclaves ya alterados para albergar aquellas infraestructuras municipales que daban situarse en suelo rústico y a evitar los paisajes conservados y de gran calidad o fragilidad. f) Se evitarán procesos de implantación urbana en áreas mal comunicadas.
<i>Propuestas de ordenación</i>	<p>7. Para dar solución a este tema se podrán contemplar desde el Plan General de Ordenación las siguientes propuestas de ordenación.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Creación de plantas de almacenamiento de residuos o mini-polígonos de reciclaje abierto a la participación de gestores de residuos de construcción y demolición, plantas de machaqueo, chatarra, compost de estiércol. Esto a su vez puede desarrollarse de dos maneras: <ul style="list-style-type: none"> - Mediante la regulación normativa, admitiendo estas infraestructuras con carácter general en determinadas categorías de suelo rústico, y condicionándolas a situarse cercanas a las explotaciones agrícolas intensivas, a que cuenten con buena comunicación y a que aprovechen áreas ya degradadas. En esta opción habría que fomentar la iniciativa privada, sea de forma individual o asociada. - Mediante la calificación expresa de parcelas concretas para este uso, que cumplieran condiciones similares a las dichas en el párrafo anterior. En este caso, se trataría de suelo público que habría de ser obtenido por la Administración Pública. b) Transformar estas áreas para un uso público ambiental. Esta propuesta consiste en la transformación de aquellas áreas degradadas situadas en zonas de interés paisajístico o ambiental, para uso público recreativo, mediante miradores, áreas de recreo o de descanso según las zonas, priorizando los usos de esparcimiento en espacios adaptados de baja intensidad en las zonas menos transformadas, y de mayor intensidad inclusive complejos recreativos en las zonas más alteradas y con mejor comunicación. Supone su consideración como sistema general de espacios libres con la consiguiente obtención de los terrenos por parte del ente público y cuya regulación pormenorizada se quede definida desde el PGO o se remita a un plan especial del sistema general en cuyo caso se condicionaría a que cumpliera con los criterios anteriormente citados. c) Mediante la restauración ambiental, lo que supone recuperar la zona y llevarla su estado originario, puede llevarse a cabo de dos maneras: <ul style="list-style-type: none"> - Mediante la limpieza y eliminación de los residuos existentes de la zona, la colmatación en caso de las canteras del volumen de suelo extraído, la restauración de la cubierta vegetal con especies autóctonas, y un seguimiento de la actuación para evitar procesos erosivos. - Mediante la limpieza y eliminación de los residuos existentes de la zona, la colmatación en el caso de canteras utilizando los escombros y restos vertidos de otras áreas degradadas, la recuperación de la cubierta vegetal con las formaciones vegetales de la zona y manteniendo un seguimiento de la actuación para evitar pérdidas de suelo y procesos erosivos.

D1.3. RIESGOS NATURALES.

Descripción del ámbito temático	1. En base al Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos, se establecen como riesgos naturales considerados en el municipio de La Laguna y de relevancia para el planeamiento municipal en referencia a los criterios de ordenación en el suelo rústico; el riesgo sísmico , se define seísmo como aquellos movimientos vibratorios que se propagan en forma de ondas a través de los materiales rocosos y que parten de movimientos diferenciales en el interior de la tierra, de los movimientos de placas o incluso de una actividad volcánica alta, el riesgo volcánico , se analiza como foco de riesgo derivado de las erupciones volcánicas y sus efectos como las coladas de lava, los flujos piroclásticos, las emisiones de cenizas y rocas y las emisiones de vapor de agua y/o gases, el riesgo hidrológico definido como el conjunto de efectos adversos derivados de las escorrentías extraordinarias de agua, en sus múltiples manifestaciones y formas, y los incendios forestales considerado como riesgo antrópico derivado de la presencia y actuación humana, ya que aproximadamente el 90% de los fuegos son provocados por la intervención humana.
Diagnosis	2. De acuerdo a los submodelos por riesgos que introduce el Plan Territorial el municipio de San Cristobal de La Laguna se valora como: <ul style="list-style-type: none">- Alto en riesgo sísmico, siendo zonas con muy alta probabilidad de verse afectadas por eventos de intensidades moderadas a bajas.- Bajo frente a coladas lávicas, ya que en algún momento a la largo de los últimos 30.000 años se ha visto afectado por la ocurrencia de eventos volcánicos, pero con escasa probabilidad de ocurrencia de fenómenos similares.- Bajo para riesgos de piroclastos de caída, puesto que es baja la probabilidad de verse afectadas por la caída de piroclastos, pero en las que la intensidad máxima posible puede llegar a ser elevada.- Para los riesgos hidrológicos se consideran zonas de riesgo los enclaves turísticos de La Laguna, donde el relieve favorece la inundabilidad.- Bajo y moderado para riesgos de incendios forestales.
Imagen gráfica	3. Los barrancos de las zonas de Tejina, Bajamar y Punta Hidalgo han sido considerados zonas de riesgo. <div></div>
Causas	4. Las catástrofes naturales, no tienen más causas que las previstas por la naturaleza, desde el plan únicamente se pueden optar por la prevención.
Objetivos específicos	5. Los objetivos específicos a tener en cuenta en la propuesta de ordenación serán: <ul style="list-style-type: none">a) Prevención y reducción el riesgo natural, bajo el principio de sostenibilidad ambiental y de defensa de las personas y los bienes.

<i>Criterios</i>	<p>6. Los criterios que se tendrán en cuenta para el desarrollo de las propuestas de ordenación son los siguientes:</p> <p>a) Considerar los riesgos naturales como uno de los factores para establecer la categorización del suelo rústico, priorizando las protecciones ambientales el aquellos lugares de más susceptibilidad y exposición a riesgos naturales.</p> <p>b) En base a los riesgos detectados o a su susceptibilidad, se desarrollaran las normas de admisibilidad de usos e intervenciones como medida preventiva o de minimización.</p> <p>c) Se tendrán en cuenta en función del riesgo existente, la ubicación optima de infraestructuras y edificaciones.</p>
<i>Propuestas de ordenación</i>	<p>7. Para prevenir posibles riesgos naturales se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:</p> <p>a) Proteger las áreas más vulnerables a riesgos naturales con las categorías de protección ambiental establecidas en el TR.</p> <p>b) Establecer una regulación de usos para cada categoría, acorde con su respectiva susceptibilidad de riesgo natural.</p> <p>c) Establecer condiciones específicas en la ordenación pormenorizada referentes a la prevención de riesgos naturales, frente al desarrollo de otros usos, y principalmente sobre la edificación.</p>

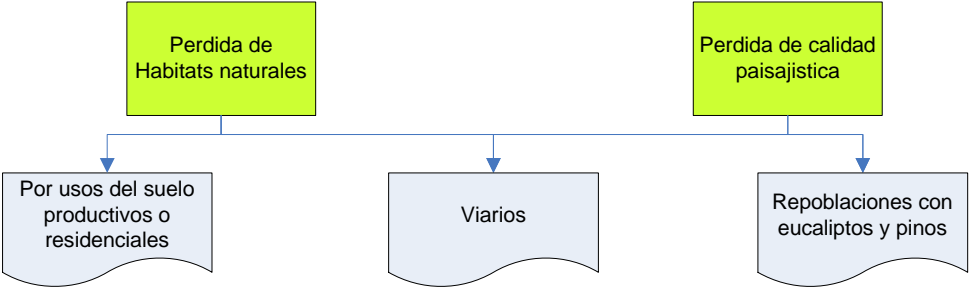
D1.4. CONECTIVIDAD PAISAJÍSTICA Y ECOLÓGICA.

<i>Descripción del ámbito temático</i>	<p>1. La existencia de pequeñas masas de vegetación natural tanto arbustiva como arbóreas, discontinuas pero localizables, además cercanas a núcleos de población, de alto valor natural al ser reductos de vegetación originaria y/o servir de refugio para la fauna silvestre, y localizadas en tres ámbitos principalmente: la ladera norte de Vega de las Mercedes, las laderas de sotavento de Bajamar y en los Rodeos, han dado origen al concepto de conectividad paisajística y ecológica, para dar una repuesta conjunta a cada uno de estos ámbitos y así salvaguardar los valores naturales que en la actualidad se encuentran discontinuos.</p>
<i>Diagnosis</i>	<p>2. La Laguna ha sufrido grandes transformaciones, hace tiempo por la necesidad de suelo para la agricultura y en la actualidad por la demanda de suelo para el uso residencial, esto ha generado la existencia de enclaves más o menos aislados de vegetación natural, y que no presentan la continuidad necesaria para considerarlo en si, una pieza del territorio con finalidad propia. Son pequeñas superficies cercanas a otras pequeñas superficies naturales, y a núcleos de población, que si no son consideradas como un único, posiblemente tiendan a su desaparición por la fuerte presión urbanística existente en el municipio. La discontinuidad existente genera a su vez una pérdida de valor paisajístico, además de incrementar la potencialidad de una mayor erosión del territorio, ya que la pérdida de cubierta vegetal por otros usos, elimina en gran parte, la sujeción del suelo en zonas donde la pendiente es considerable. La posible perdida de dichas masas genera también una perdida de Biodiversidad que a la larga generará mayores impactos en las zonas naturales colindantes además de una perdida de calidad de vida para el municipio de La Laguna.</p>
<i>Imagen gráfica</i>	<p>3. Las imágenes adjuntas ilustran la situación de la problemática expuesta.</p>



Causas

4. La eliminación de la vegetación natural autóctona de estos pequeños reductos naturales aislados, responde principalmente a tres causas:
- a) Las repoblaciones con especies forestales exóticas hace años y que no han sido aprovechadas, esta variación del ecosistema potencial, supone la ruptura de la evolución natural, lo que implica una degradación natural y paisajística hasta que desaparezcan.
 - b) La elevada presión antrópica de estas zonas.
 - c) El incremento de red de senderos y caminos.



Objetivos específicos

5. Los objetivos específicos a tener en cuenta en la propuesta de ordenación:
- a) Garantizar la conservación y protección de los valores paisajísticos.
 - b) Recuperar la vegetación natural, y potenciar el mantenimiento y recuperación de formaciones vegetales autóctonas.
 - c) Garantizar la conservación y protección de los valores ambientales y paisajísticos, mediante la conectividad de los mismos.
 - f) Propiciar los usos mixtos del suelo y el fomento de la calidad en los espacios públicos y zonas verdes.
 - e) Integrar equilibradamente el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico.

Criterios

6. Los criterios que se tendrán en cuenta para el desarrollo de las propuestas de ordenación son los siguientes:
- a) Se priorizará en las zonas más naturales criterios de conservación frente a otros, de tal manera que las actuaciones más naturales se deberán llevar a cabo en los ámbitos más naturales, así como las actuaciones más antropizadas se deberán de llevar a cabo en las zonas más antropizadas.
 - b) En caso de llevar actuaciones de recuperación de natural, será autorizado únicamente el uso de especies que hayan habitado alguna vez de manera natural en la zona y se priorizará el uso de materiales no tóxicos y reciclables.
 - c) Se asegurará que los usos permitidos o autorizados no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación de estas especies y hábitats protegidos. A este respecto se tendrán en cuenta las sinergias entre los usos a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio.
 - g) Se potenciará el sector servicios basado en las actividades de esparcimiento en el medio natural y en el ocio, compatibilizándolas con la debida protección del paisaje, del medio natural y del patrimonio cultural, mediante la especialización y la terciarización de dichas actividades.
 - h) Se compatibilizará en los suelos de protección ambiental, las intervenciones destinadas a la repoblación forestal y mejora paisajística.
 - i) Se tenderá a ocupar enclaves ya alterados para albergar aquellas infraestructuras municipales que deban situarse en suelo rústico, y se evitarán los paisajes conservados y de gran calidad o fragilidad.
 - j) Para transformar la tendencia de plantación de especies forestales introducidas tales como el eucalipto o el pino insigna, se priorizará el uso de especies agroforestales propias de esta zona.

Criterios de ordenación

7. Para dar solución a este tema se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:
- a) Recuperación medio ambiental de las zonas intersticiales entre las masas naturales para conseguir la continuidad vegetal. Implicaría:
 - Categorizar el continuo de estos ámbitos con categorías de protección ambiental establecidas en el TR y compatibilizarlas con intervenciones destinadas a la repoblación forestal.
 - Dejar fuera de ordenación las o edificaciones existentes que afectan al medio.
 - Priorizar la conservación del medio, mediante una regulación de usos estricta, estableciendo las restricciones precisas pero manteniendo ciertos usos a una escala y volumen que garantice su sostenibilidad.
 - Potenciar los usos agroforestales.
 - b) Adecuación paisajística de estos ámbitos, implicaría considerarlos como zonas de interés paisajístico y se remitiría a planes especiales de protección paisajística, que los analizaría de manera pormenorizada e individualizada, lo que daría soluciones integrales dentro de los condicionantes establecidos desde el PGO y en base a los criterios anteriormente citados.
 - c) Considerar estas zonas como Parques Periurbanos, manteniendo la naturalidad de las masas de vegetación y transformando a uso público de esparcimiento no adaptado las zonas más alteradas, mejorando la red de caminos y senderos y adecuando, tanto ecológica como paisajísticamente, el ámbito de una manera global. Implica su consideración como sistema general de espacios libres con la consiguiente obtención de los terrenos por parte del ente público. La ordenación pormenorizada podría ser establecida desde el PGO o bien remitida a un plan especial, en cuyo caso se condicionaría a que cumpliera con los criterios anteriormente citados.
 - d) La creación de viveros comarcales, en alguna zona degradada o en la unidad del paisaje mejor comunicada, para el cultivo de la vegetación del lugar y cuyo destino sean las repoblaciones con vegetación nativa. Se puede desarrollar de dos maneras
 - Mediante la regulación normativa, admitiendo estas infraestructuras con carácter general en determinadas categorías de suelo rústico, y condicionándolas a situarse cercanas a las explotaciones agrícolas intensivas, que cuenten con buena comunicación y a que aprovechen áreas ya degradadas. En esta opción habría que fomentar la iniciativa privada, sea de forma individual o asociada.
 - Mediante la calificación expresa de parcelas concretas para este uso, que cumplieran condiciones similares a las dichas en el párrafo anterior. En este caso, se trataría de suelo público que habría de ser obtenido por la Administración Pública.

D1.5. ESPACIO LITORAL

Descripción del ámbito temático

1. El espacio litoral , según la Ley de Costas, queda definido por la zona marítimo terrestre comprendida entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial, y las playas o zonas de depósito de materiales sueltos tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales. En el presente plan queda representada por la unidad ambiental definida como Litoral y Acantilados de Barlovento.

Diagnosís

2. Se ha definido esta zona como una de las zonas con limitaciones de uso por su valor paisajístico y por su valor biótico, aún así ésta zona cuenta con diversos problemas ambientales entre los que destacan:
- a) El vertido de aguas residuales debido a la fuerte presión urbanista de uso turístico existente en la costa.
 - b) El uso de los acantilados como escombreras.
 - c) Transformación de los hábitats naturales a causa del fuerte desarrollo urbanístico.

Imagen gráfica

3. Imagen que ayuda a situarnos o a interpretar el problema o situación de oportunidad sobre el que versan las alternativas.



Causas

4. Las principales causas del deterioro de esta unidad son:
- a) El desarrollo turístico del litoral, incrementando la urbanización del mismo, que genera pérdida del hábitat natural costero e incrementa los ruidos.
 - b) La abundancia de accesos a costa y acantilados
 - c) La cercanía de las grandes superficies de agricultura intensiva de la plataforma costera, puesto que los acantilados han servido de zonas de vertidos y abandono de residuos.

Objetivos específicos

5. Los objetivos específicos a tener en cuenta en la propuesta de ordenación serán:
- a) Proteger los espacios litorales, mediante la defensa de su integridad y de los fines de uso general al que está destinado.
 - b) Regular el uso público y recreativo del litoral de manera sostenible con los valores ambientales con los que convive.
 - c) Promover la recuperación de los acantilados como uno de los hábitats más significativos del municipio.
 - d) Asegurar que los planeamientos de desarrollo del litoral tengan en cuenta la sostenibilidad y conservación de los hábitats naturales existentes.

Criterios

6. Los criterios que se tendrán en cuenta para el desarrollo de las propuestas de ordenación son los siguientes:
- a) La preservación de las características costeras y elementos naturales y la prevención de las consecuencias de obras e instalaciones, en los términos establecidos en la Ley de Costas.
 - b) El apoyo en la investigación para llevar a cabo medidas concretas, en base al principio precautorio y de incertidumbre, por el cual se establece que las decisiones que afecten a la conservación del medio ambiente deberán ser pospuestas, cuando no se conozcan con suficiente detalle sus consecuencias en cuanto a los posibles daños irreversibles sobre los elementos autóctonos.

Propuestas de ordenación

7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación.
- a) Proteger las áreas más sensibles mediante la doble categorización de protección costera y protección natural.
 - b) Establecer una regulación de usos acorde a los respectivos objetivos de conservación.
 - c) Definir aquellas zonas para la regeneración y recuperación del litoral con fines de conservación, y derivarlas a desarrollos posteriores.
 - d) Definir aquellas zonas para la recuperación y acondicionamiento del litoral, para el uso y disfrute público y derivarlas a desarrollos posteriores.
 - d) Establecer condiciones específicas en la ordenación pormenorizada referentes a la conservación del litoral, frente al desarrollo de otros usos.

D2. Sobre los recursos culturales

Introducción

1. Los objetivos y criterios respecto a los recursos culturales responden a los objetivos generales definidos en el apartado A. Para concretar aún más se ha diferenciado dentro de este tema entre las edificaciones y caminos de valor etnográfico y los bienes de interés cultural, por su representatividad y singularidad en el ámbito rural, definiendo para cada uno de ellos los objetivos específicos y los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación.

D2.1. EDIFICACIONES Y CAMINOS DE VALOR ETNOGRÁFICO

Descripción del ámbito temático

1. El patrimonio etnográfico lo conforman todos los bienes e inmuebles significativos del paso cultural y tradicional de un pueblo y que se manifiestan en una amplia gama de estructuras y funciones como usos, fiestas, herramientas e inmuebles dispersos por el municipio. En este caso únicamente en el ámbito temático se consideraran las edificaciones de valor etnográfico y los caminos tradicionales, considerada como cultura material según se define en el apartado A5.11 del tomo II de este documento avance.

Diagnosis

2. Hoy en día un elevado porcentaje de estas construcciones está en desuso, incluso llegando a estar abandonadas o en ruinas, este es el caso de:
 - a) Multitud de casas rurales, vinculadas principalmente al sector agrícola.
 - b) Haciendas en las que, además de la casa rural, se pueden encontrar infraestructuras relacionadas con la cultura del agua como pozos, molinos y cisternas, afectadas también por el abandono del ámbito agrícola y rural, agravado por el alto coste de su mantenimiento.
 - c) También son muy frecuentes los caminos rurales, afectados por el tránsito de vehículos, aunque muchos de ellos conservan su trazado original.

Imagen gráfica

3. En la imagen se recoge la Finca de los pinos, de alto interés patrimonial.



Causas

4. Respecto a las causas principales pueden destacarse las siguientes:
 - a) La falta de rentabilidad del sector agrícola.
 - b) El desconocimiento por parte de la población de los valores culturales.

Objetivos específicos

5. De manera que para conseguir el objetivo general con respecto a esto y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos:
- a) Priorizar la restauración y rehabilitación de los bienes de valor etnográfico y arquitectónico incluyendo los caminos tradicionales de acceso, como identidad social y recurso económico del municipio de La Laguna.
 - b) Proteger el paisaje rural.
 - c) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población vinculada al sector agrario.

Criterios

6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:
- a) A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación de los lugares de interés cultural y patrimonial. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta las sinergias entre los usos, a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio.
 - b) Adecuar la imagen de los escenarios de mayor interés cultural, pautando su uso público y/o turístico, en función tanto de la protección de los valores culturales (sobre todo evitar impactos paisajísticos), como de la conveniencia de cada parte del municipio, según su función en el modelo territorial, de acoger tales usos para impulsar y complementar estrategias de desarrollo económico.
 - c) Potenciar el sector servicios basado en las actividades de esparcimiento, educación y disfrute de los valores culturales, mediante la especialización y la terciarización de dichas actividades.
 - d) Se priorizará en todo caso los fines de conservación de los valores patrimoniales frente a cualquier otro desarrollo.
 - e) Fomentar el agroturismo o el turismo ligado a la actividad agraria en zonas de cultivo tradicional vinculadas a patrimonio etnográfico.
 - f) Asegurar para la admisibilidad del uso público, que los terrenos cuenten con una aptitud topográfica que permita el desarrollo de itinerarios a pie o rodados, y el acceso a sus dotaciones sin barreras ni recorridos desproporcionados, minimizando las transformaciones geomorfológicas.

Propuestas de ordenación

7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:
- a) Proteger las áreas más sensibles mediante la categoría de protección cultural establecidas en el TR, desarrollando una regulación de usos acorde con los respectivos objetivos de conservación.
 - b) Compatibilizar usos e instalaciones recreativas, con el uso agrícola, y regular sus condiciones de implantación.
 - c) Establecer condiciones específicas en la ordenación pormenorizada referentes a la conservación del patrimonio etnográfico frente al desarrollo de otros usos.
 - d) Mediante la regulación normativa, permitiendo el uso público y/o turístico, de ocio, educacional, de esparcimiento e incluso residencial de edificaciones y parcelas de valor etnográfico que se encuentren en régimen de fuera de ordenación.
 - f) Configuración de una red de senderos.

D2.2. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Descripción del ámbito temático 1. La Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias define en su artículo 7 los bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario como aquellos “*bienes que ostentan notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyen testimonios singulares de la cultura canaria*”. En el municipio de San Cristobal de La Laguna, en su ámbito rural, están protegidos como bienes de interés cultural con categoría de zona arqueológica, La barranquera en la Costa de Valle Guerra y Los Cabezazos en el Barranco Agua de Dios, descritos en el apartado A.5.11 del Tomo II. Es ámbito temático recoge tanto a los propios bienes de interés cultural como a su entorno de protección, siendo este la correspondiente zona periférica, exterior y contigua al inmueble, que se delimita para prevenir o reducir un impacto negativo sobre los mismos a raíz de obras, actividades o usos que puedan repercutir en la contemplación, estudio o apreciación de los valores del mismo.

Diagnosis 2. La situación general de ambos es similar, pero particular a la vez:

a) Los Cabezazos en el barranco de Agua de Dios ha sufrido un alto grado de deterioro, buena parte de los yacimientos documentados en la zona han sufrido los efectos del expolio sistemático, la reutilización, la acumulación de basuras y escombros, así como la desaparición de numerosos repertorios arqueológicos. En la actualidad, la construcción de la vía que conecta Tegueste y Bajamar, cuyo trazado cruza el barranco hacia el tramo central de la delimitación, constituye una nueva afección que, si bien no ha generado impacto sobre los yacimientos existentes, obliga a la adopción de medidas de protección rigurosas para evitar el deterioro progresivo de esta unidad natural de asentamiento.

b) En el caso de La Barranquera su límite superior se caracteriza por una transformación completa de la morfología original del terreno debido a la instalación de invernaderos, con vertidos de abundantes residuos agrícolas sobre el área a proteger. La proximidad del enclave de La Barranquera, como núcleo que acoge a una importante población durante los períodos vacacionales, y la presencia de un sector de playa, incrementan la presión antrópica sobre esta área de interés arqueológico.

Imagen gráfica 3. A continuación se presenta una fotografía de cada una de las zonas arqueológicas.



Causas 4. Respecto a las causas principales pueden destacarse las siguientes:

a) El intenso grado de presión antrópica.

b) El desconocimiento por parte de la población de los valores culturales.

c) La falta de control respecto a los vertidos ilegales.

d) La falta de adecuación, señalización y puesta en valor de estos lugares.

Objetivos específicos 5. De manera que para conseguir el objetivo general a este respeto y frente a la situación planteada se define como objetivo específico el de conservar, proteger y mejorar los recursos culturales priorizando la restauración y rehabilitación de los yacimientos arqueológicos, como identidad social y recurso económico del municipio de La Laguna.

Criterios

6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:
- a) A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una, no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación de los lugares de interés cultural y patrimonial. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta las sinergias entre los usos, a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio.
 - b) Adecuar la imagen de los escenarios de mayor interés cultural, pautando su uso público y/o turístico, de tal manera que sea sostenible con los valores con los que convive.
 - c) Potenciar el sector servicios basado en las actividades de esparcimiento, educación y disfrute de los valores culturales, mediante la especialización y la terciarización de dichas actividades.
 - d) Se priorizará en todo caso los fines de conservación de los valores patrimoniales frente a cualquier otro desarrollo.

Propuestas de ordenación

7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:
- a) Proteger las áreas más sensibles mediante la categoría de protección cultural establecidas en el TR, desarrollando una regulación de usos acorde con los respectivos objetivos de conservación.
 - b) Compatibilizar usos e instalaciones recreativos, y regular sus condiciones de admisibilidad, en función de los criterios establecidos.
 - c) Establecer condiciones específicas en la ordenación pormenorizada referentes a la conservación del patrimonio arqueológico frente al desarrollo de otros usos.
 - d) Adecuar las zonas periféricas de los yacimientos arqueológicos para actividades educativas y recreativas, lo que desde el plan supone su consideración como sistema general de espacios libres con la consiguiente obtención de los terrenos por parte de la administración pública y cuya regulación pormenorizada se quede definida desde el PGO o se remita a un plan especial del sistema general, en cuyo caso se condicionaría a que cumpliera con los criterios anteriormente citados.

D3. Sobre las actividades de esparcimiento y ocio en el territorio

Introducción

- 1. Asegurando el cumplimiento de los objetivos generales definidos en el aparatado A del presente tomo, respecto a las actividades de esparcimiento y ocio en el territorio, hay que concretar mediante objetivos específicos y criterios concretos aspectos tales como el uso de esparcimiento en espacios adaptado y no adaptados, así como los usos de esparcimiento en espacios edificados o complejos recreativos por su envergadura respecto a la ordenación estructurante del municipio.

D3.1. USO DE ESPARCIMIENTO EN ESPACIOS NO ADAPTADOS O ADAPTADOS

Descripción del ámbito temático

- 1. El ámbito temático corresponde a lo que el PIOT establece para este tipo de usos en toda su definición es lo que corresponde a actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, uno propio del suelo rústico), con el cual son compatibles ya que, una vez que finalizan las actividades de esparcimiento, no deben quedar vestigios significativos de las mismas y por aquellas actividades que, si bien han sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, se mantienen relativamente poco transformadas respecto al entorno natural.

Diagnosis

- 2. Existe una creciente demanda de ocio y esparcimiento de la población, en los ámbitos más naturales y cercanos a los núcleos, que además en el caso de San Cristobal de la Laguna es incrementada por contar con el Parque Rural de Anaga. Este hecho ha provocado una proliferación de usos y actividades vinculados a este sector sin una adecuación apropiada para los mismos, que provoca en muchos de los caso afecciones al medio natural, traducidas en molestias para la avifauna a causa del ruido, apertura de nuevas sendas y caminos, incrementado los riesgos erosivos, la fragmentación de los hábitats y la consiguiente perdida de valor paisajístico, y a su vez tampoco cuentan con la adecuación apropiada para aprovechar un toda su potencialidad su uso y disfrute.

Imagen gráfica

- 3. Las laderas del valle de las Mercedes es uno de los ámbitos con mayor potencial, para este tipo de uso, pudiendo conectar el Casco Histórico de La Laguna con el Parque Rural de Anaga y su propia red de senderos.



Causas

- 4. Se considera como causa principal la falta de consideración de este uso en los planeamientos anteriores, la escasa presencia de espacios verdes y corredores que acojan este tipo de esparcimiento de manera global para la totalidad del municipio, y no de manera aislada como existe en la actualidad.

Objetivos específicos

- 5. De manera que para conseguir el objetivo general a este respecto y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos:
 - a) Garantizar la conservación y protección de los valores paisajísticos.
 - b) Potenciar el sector servicios basado en las actividades de esparcimiento, educación y ocio en el medio natural y de los valores culturales.
 - c) Fomentar la calidad en los espacios públicos y zonas verdes.
 - d) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población.
 - e) Prevención y reducción el riesgo natural, bajo el principio de sostenibilidad ambiental y de defensa de las personas y los bienes

Criterios

- 6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:
 - a) A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación, tales como especies o espacios protegidos, zonas sensibles por su particularidad o lugares de interés cultural y patrimonial. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta las sinergias entre los usos, a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio.
 - b) Considerar la admisibilidad de usos e instalaciones recreativas, y regular sus condiciones de implantación, en función tanto de la protección de los valores ambientales (sobre todo evitar impactos paisajísticos) como de la conveniencia de cada parte del municipio, según su función en el modelo territorial, de acoger tales usos para impulsar y complementar estrategias de desarrollo económico.
 - c) Fomentar, los usos de ocio y esparcimiento en los terrenos cuya aptitud topográfica permita el desarrollo de itinerarios a pie o rodados y el acceso a sus dotaciones sin barreras ni recorridos desproporcionados, minimizando las transformaciones geomorfológicas.
 - d) Se priorizará el uso de materiales no tóxicos y reciclables.

Propuestas de ordenación

- 7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:
 - a) Creación de un sistema de espacios libres integrados, con una red de itinerarios peatonales de enlace, que abarque tanto el sistema general de espacios libres, parques urbanos y periurbanos, como zonas verdes. Esta propuesta implicaría el desarrollo de la red de espacios libres lo que desde el plan supone su consideración como sistema general de espacios libres con la consiguiente obtención de los terrenos por parte de la administración público y cuya regulación pormenorizada se quede definida desde el PGO o se remita a un plan especial del sistema general, en cuyo caso se condicionaría a que cumpliera con los criterios anteriormente citados.
 - b) Compatibilizar los usos de esparcimiento en espacios adaptados y no adaptados, regulando sus condiciones de implantación.

D3.2 USOS DE ESPARCIMIENTO EN ESPACIOS EDIFICADOS O COMPLEJOS RECREATIVOS

Descripción del ámbito temático

- 1. El ámbito temático corresponde a lo que el PIOT establece para este tipo de usos en toda su definición, por lo que es el propio de instalaciones que, por sus dimensiones de suelo o edificadas, singularidad de su destino o capacidad de acogida de asistentes, no se incluyen en la temática anterior. En esta categoría de uso se incluyen, entre otros, los parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos o clubes de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, o de menores dimensiones tales como, circuitos de motocross y de trial artificial, más adaptados al medio.

Diagnosis

- 2. En la actualidad existen dos de estos usos implantados en La Laguna, el circuito de motocross situado en La Mesa Mota, el cual debido a su ubicación hace que el ruido de las motos se escuche en gran parte del casco de La Laguna, Las Gaviás, San Diego, interrumpiendo el paso desde la zona de la Mesa Mota a Las Peñuelas, tanto peatonal como de vehículos, resultando sumamente peligroso para los viandantes, y generando un impacto paisajístico que se ve aumentado por la presencia de casetas y demás construcciones que alteran aún más al paisaje de por sí erosionado por el continuo paso

de las motos, y el circuito de Karts, situado junto a la carretera C- 824 en El Ortigal, el cual genera ruidos molestos para el entorno. No obstante el incremento de una demanda de ocio y el crecimiento demográfico del municipio hacen de estas actividades un potencial de desarrollo socioeconómico de la población, además de generar ámbitos de esparcimiento que incrementan la calidad de vida de la población. La Laguna cuenta con dos situaciones que otorgan una alta potencialidad para permitir a este tipo de uso de manera sostenible:

- a) La abundancia de edificaciones a falta de restauración, que permiten acometer este tipo de infraestructuras, evitando incrementar la edificabilidad del municipio.
- b) La existencia de áreas degradadas tales como antiguas canteras o zonas de cultivos abandonadas, que permiten el aprovechar zonas ya transformadas para realizar un cambio de uso que se adecue al sistema socioeconómico actual, incrementando la capacidad de desarrollo del municipio sin que se perjudiquen zonas de alto valor ambiental y paisajístico.

Imagen gráfica

3. En la imagen se recoge la zona de MotoCross, ejemplo de existente de la actividad que se recoge en este tema.



Causas

4. Respecto a las principales causas de problemas ambientales generados por las instalaciones ya existentes son:
- a) El ruido que generan este tipo de usos a motor, ya que su origen es espontáneo y no cuenta con las medidas necesarias que quedarían recogidas si fuera una instalación planificada, de barreras antirruidos que minimicen dicho impacto.
 - b) La interrupción del paso público, en concreto el circuito de motocross, ya que se encuentra mal situado al igual que la causa anterior, por no ser una infraestructura planificada.
 - c) La degradación paisajística, por la pérdida de cubierta vegetal que a su vez incrementa el riesgo de erosión como por la presencia de casetas e instalaciones no adecuadas al medio.

Objetivos específicos

5. De manera que para cumplir con los objetivos generales y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos:
- a) Asegurar que los planeamientos de desarrollo tengan en cuenta la sostenibilidad y conservación de los hábitats naturales existentes
 - b) Garantizar la conservación y protección de los valores paisajísticos.
 - c) Prevención y reducción el riesgo natural, bajo el principio de sostenibilidad ambiental y de defensa de las personas y los bienes
 - d) Fomentar la calidad en los espacios públicos y zonas verdes.
 - e) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población endógena.

	<ul style="list-style-type: none"> f) Diversificar las actividades económicas g) Potenciar el sector servicios basado en las actividades de esparcimiento, educación y ocio en el medio natural. h) Integración equilibrada ente el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico i) Regular el uso público y recreativo de manera sostenible con los valores ambientales con los que convive.
<i>Criterios</i>	<p>6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) El sector servicios basado en las actividades de esparcimiento en el medio natural y en el ocio será en todo caso será compatible con la debida protección del paisaje, del medio natural y del patrimonio cultural y etnográfico, mediante la especialización y la terciarización de dichas actividades. b) Considerar la admisibilidad de usos e instalaciones recreativos y regular sus condiciones de implantación en función tanto de la protección de los valores ambientales (sobre todo evitar impactos paisajísticos) como de la conveniencia de cada parte del municipio, según su función en el modelo territorial, de acoger tales usos para impulsar y complementar estrategias de desarrollo económico. c) Priorizar el agroturismo o el turismo ligado a la actividad agraria en zonas de cultivo tradicional o en parcelas con fincas de valor etnográfico o siempre que se mantenga en activo determinada extensión agrícola. d) Se tenderá a ocupar enclaves ya alterados para albergar aquellas infraestructuras municipales que daban situarse en suelo rústico y a evitar los paisajes conservados y de gran calidad o fragilidad. e) Se evitarán procesos de implantación en áreas mal comunicadas. f) Se tendrán en cuenta en función del riesgo existente, la ubicación optima de infraestructuras y edificaciones. g) La elección de los emplazamientos, se hará en función de emisión de ruido de la actividad a desarrollar, asegurando la no afección a los núcleos urbanos, ni a los lugares de alta riqueza natural principalmente faunística. h) Se darán preferencia a los terrenos de relieve suave, a fin de minimizar los movimientos de tierras, se evitarán las redes de drenaje, así como los terrenos inestables o con riesgo de inundación.
<i>Propuestas de ordenación</i>	<p>7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Prohibir las instalaciones recreativas en suelo rústico, esta propuesta se define como la prohibición de las instalaciones recreativas de esta envergadura en suelo rústico y dejar fuera de ordenación instalaciones existentes que afectan al medio. b) Permitir los usos de esparcimiento en espacios edificados o complejos recreativos en suelo rústico, esta propuesta de ordenación plantea diversas alternativas: <ul style="list-style-type: none"> - Permitir la actividad mediante la regulación normativa, definiendo zonas donde únicamente se pueda llevara cabo un determinado uso de esparcimiento con edificación o complejo recreativo, ya sea de actividades que provengan de las propuestas al avance o reubicando instalaciones existentes tales como las de MotoCross, siendo su regulación, pormenorizada en tercer grado a través de planes de desarrollo, según define el PIOT, prohibiendo esta actividad en el resto del territorio. - Reglarla y permitirla con carácter extensivo en el suelo rústico productivo, estableciendo criterios de admisibilidad y condicionando su régimen para adecuarlas al medio. - Reglarla y permitirlas en categorías de uso productivo además de definir zonas por calificación expresa, que implicaría las dos alternativas anteriores de manera integrada.

D4. Sobre los usos primarios

Introducción

- 1. Asegurando el cumplimiento de los objetivos generales definidos en el apartado A del presente tomo, respecto a los usos primarios, hay que concretar mediante objetivos específicos y criterios concretos temas tales como la agricultura y aspectos asociados a ella como es el abandono de los bancales y la parcelación, el uso forestal y el uso ganadero, como aquellos con una relevancia estructurante en el municipio, y de especial interés para su posterior desarrollo en la ordenación pormenorizada.

D4.1 AGRICULTURA EN ACTIVO

Descripción del ámbito temático

- 1. Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de especies vegetales, a todos sus niveles, tal y como recoge el PIOT.

Diagnosis

- 2. La agricultura y según se recoge en el informe sectorial a este respecto, ocupa una parte notable del municipio y es una actividad consolidada, en parte por dirigir su producción al mercado local y al mercado insular, no obstante no se escapa de los problemas que a nivel general se están dando en este sector como son el ligero retroceso de la superficie cultivada y la pérdida de importancia socioeconómica, lo que incrementa la superficie de cultivo abandonada con su correspondiente afección paisajística, debido esencialmente a la ausencia del relevo generacional y a la escasa rentabilidad de la producción. Otro de los factores de riesgo para el buen funcionamiento del sector agrario es la pérdida de la calidad de las aguas que pone en peligro el desarrollo de las plantaciones de flores ornamentales y que en la actualidad está en auge, y por último el elevado coste de la gestión adecuada de los residuos agrícolas, lo que provoca en muchos casos su abandono incrementando la afección paisajística y la contaminación de los acuíferos.

Imagen gráfica

- 3. En la imagen se representa un ejemplo de la actividad que se recoge en este tema.



Causas

- 4. Respecto a las causas principales se destacan:
 - a) Ausencia del relevo generacional.
 - b) La escasa profesionalización y asociación de los agricultores.
 - c) Las dimensiones de las parcelas cultivadas, que impiden la mecanización e incrementan costes.
 - d) La ausencia de lugares de recogida o tratamiento de residuos agrícolas.
 - e) Tratamientos y manejos en los cultivos intensivos que generan contaminación de los acuíferos.

<i>Objetivos específicos</i>	<p>5. De manera que para cumplir con los objetivos generales y en concreto con el mantenimiento y desarrollo de la actividad agrícola se definen los siguientes objetivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población endógena vinculada al sector agrícola. b) Diversificar y dinamizar las actividades económicas c) Promover la utilización racional y sostenible de los ámbitos territoriales con valores agrarios cumpliendo con el marco legislativo que permita el mantenimiento de ayudas. d) Promover el asociacionismo en el sector agrícola. e) Integración equilibrada entre el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico. f) Fomentar el uso de energías renovables y el uso responsable del agua. g) Consolidar el sector agroalimentario.
<i>Criterios</i>	<p>6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Aplicar criterios de sostenibilidad de los usos productivos, tales como el fomento de la eficacia, el ahorro y el buen uso del agua, singularmente en lo referente a la modernización de los regadíos, mediante la implantación de tecnologías y sistemas adecuados a tal fin, el fomento del uso eficiente y la diversificación de las energías convencionales y extensión de las energías renovables, la disminución en la producción de todo tipo de residuos, y el incremento de su valorización y reutilización. b) Contemplar las actividades agrarias como el uso predominante y genéricamente admitido en la mayoría del suelo rústico (salvo en los espacios de protección natural), de manera que se garantice la preservación y defensa de los de los espacios y actividades agrarias. c) A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación de especies y hábitats protegidos. A este respecto se tendrán en cuenta las sinergias entre los usos a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio.
<i>Propuestas de ordenación</i>	<p>7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Categorizar como suelo rústico agrario sólo los ámbitos de alto valor productivo en los que se considere prioritaria la preservación de los cultivos, evitando la categorización extensiva que implica unas restricciones legales innecesarias que suelen ser fuente de conflictos en la gestión. Los ámbitos que se categoricen como suelo rústico de protección agraria no sólo admitirán estas actividades (que también han de ser compatibles en otras categorías) sino que han de concebirse como áreas sobre las que proponer medidas efectivas de promoción agrícola, en el propio plan operativo del Plan General. b) Regular la intensidad de su ejercicio y las intervenciones asociadas a las actividades agrarias, diferencialmente, según los análisis del medio físico. c) Introducir en el Plan General aquellas determinaciones referentes al sector agroalimentario, que desde el ámbito urbanístico, posibiliten su desarrollo, evitando limitaciones innecesarias. d) Creación de plantas de almacenamiento de residuos o mini-polígonos de reciclaje abierto a la participación de gestores de residuos agrícolas. Esto a su vez puede desarrollarse de dos maneras: <ul style="list-style-type: none"> - Mediante la regulación normativa, buscando zonas cercanas a las explotaciones agrícolas intensivas, que cuenten con buena comunicación y aprovechando áreas ya degradadas. Fomentando la iniciativa privada a nivel individual o asociado. - Reglarla y permitir las en categorías de uso productivo además de definir zonas cercanas a las explotaciones agrícolas intensivas, que cuenten con buena comunicación y aprovechando áreas ya degradadas, donde el ayuntamiento implante mediante procesos de expropiación.

D4.2 AGRICULTURA ABANDONADA EN BANCALES

- Descripción del ámbito temático*
1. Este ámbito temático considera aquellas zonas aterrazadas, principalmente en laderas, que se originaron para uso agrícola y que en la actualidad se encuentran sin cultivar, principalmente localizadas en el pie de monte de barlovento de Anaga, los Valles y el Ortigal.
- Diagnosis*
2. Lo abrupto del terreno y la necesidad de obtención de alimentos provocó el aterrazamiento de las laderas para poder poner a cultivar pequeñas superficies de suelo, en la actualidad muchas de ellas se encuentran abandonado. La transformación del medio natural por una actuación antrópica, necesita del mantenimiento de la actividad para que no se degenere, en el caso de los cultivos en bancales su abandono implica:
 - a) La generación de procesos erosivos puesto que los bancales van desapareciendo, lo que provoca a su vez el arrastre de los sedimentos acumulados, y la consiguiente pérdida de suelo.
 - b) La alteración paisajística y la pérdida de valor etnográfico, puesto que el cultivo en bancales es un distintivo paisajístico y cultural de Canarias.
- Imagen gráfica*
3. En la imagen se recoge la zona de Los Valles, uno de los lugares donde se ha producido esta situación.



- Causas*
4. Las causas principales a los problemas ambientales se encuentran en:
 - a) La dificultad de su mecanización.
 - b) La ausencia de la necesidad del cultivo de subsistencia.
 - c) La poca productividad y rentabilidad de este tipo de cultivo.
 - d) La desvinculación de la población del sector agrario.
- Objetivos específicos*
5. De manera que para cumplir con los objetivos generales y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos:
 - a) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población endógena, propiciando los usos mixtos del suelo.
 - b) Diversificar y dinamizar las actividades económicas.
 - c) Garantizar la conservación y protección de los valores productivos.

	<ul style="list-style-type: none"> d) Potenciar el sector servicios basado en las actividades de esparcimiento, educación y ocio en el medio natural y de los valores culturales e) Integración equilibrada ente el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico. f) Conservación y protección y recuperación de los escenarios de mayor interés etnográfico, como son las laderas abancaladas. g) Garantizar la conservación y protección de los valores naturales y paisajísticos.
<i>Criterios</i>	<p>6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Se priorizará en el suelo rústico la actividad agraria. b) Se potenciará la agricultura ecológica por su trascendencia social y económica, favoreciendo las actividades y costumbres tradicionales compatibles con el medio. c) Priorizar el agroturismo o el turismo ligado a la actividad agraria en zonas de cultivo tradicional o en parcelas con fincas de valor etnográfico, siempre que se mantenga en activo determinada extensión agrícola. d) Se potenciará el sector servicios, mediante la especialización y la terciarización de dichas actividades. e) A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación, tales como especies o espacios protegidos, zonas sensibles por su particularidad o lugares de interés cultural y patrimonial. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta las sinergias entre los usos, a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio. f) Considerar la admisibilidad de usos e instalaciones recreativas, y regular sus condiciones de implantación, en función tanto de la protección de los valores ambientales (sobre todo evitar impactos paisajísticos) como de la conveniencia de cada parte del municipio, según su función en el modelo territorial, de acoger tales usos para impulsar y complementar estrategias de desarrollo económico
<i>Propuestas de ordenación</i>	<p>7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Conservación activa. Esta propuesta implica en las parcelas colonizadas en parte o en su totalidad por vegetación natural, mantener el proceso de recuperación natural, protegiéndolas mediante categorías ambientales o bien mediante normativa que regule la recuperación del uso agrícola. b) Diversificación a actividades no agrarias. Mediante normativa compatibilizar con el uso agrícola actividades tales como educación y uso social, actividades comerciales como venta directa al consumidor y creación de almacenes ligados a la explotación donde el propio agricultor desarrolle el producto y regular sus condiciones de admisibilidad, en función de los criterios establecidos. c) Mantener la actividad agrícola, incentivando la agricultura ecológica, ya que mantiene un modo de cultivar ajustado a las condiciones de los bancales, potenciando el cambio a cultivos más emergentes como son el de plantas medicinales o aromáticas, o compatibilizándola con otros aprovechamientos como son la apicultura, mejorando así la rentabilidad de la explotación. Esta propuesta se desarrollaría en el marco del PGO mediante la regulación de usos de la protección agraria y fuera del PGO mediante subvenciones a iniciativas ecológicas y modernizaciones en la explotación. d) Transformarlo en dotación, reconvertirlos en viveros comarcales de vegetación potencial, huertos escolares o públicos, centros de formación de agricultura ecológica, esto se llevaría a cabo de dos maneras: <ul style="list-style-type: none"> - Mediante la regulación normativa, buscando zonas que cuenten con buena comunicación y aprovechando áreas más degradadas, fomentando la iniciativa privada a nivel individual o asociado. - Reglarla y permitir las en categorías de uso productivo además de definir zonas que cuenten con buena comunicación y aprovechando áreas más degradadas, donde el ayuntamiento implante mediante procesos de expropiación.

D4.3 PARCELACIÓN

- Descripción del ámbito temático

1.

El modo de roturar las superficies de las explotaciones agrícolas es lo que se ha considerado en este tema, se analiza la forma y superficie de las parcelas destinadas a uso agrícola y que configuran tanto el tipo de cultivo, como las formas de manejo, y por tanto su rentabilidad.
- Diagnosis

2.

Las explotaciones agrícolas en Canarias se caracterizan por lo pequeño de sus parcelas, cuestión que también se confirma en La Laguna aproximadamente el 80% de la totalidad de las parcelas cultivadas están por debajo de la media hectárea, esto ha permitido en algunos de los casos el mantenimiento de la explotación, ya que el trabajo necesario es limitado y por lo tanto compatible con otra actividad principal, pero en un 25% ha provocado su abandono. No sólo la superficie sino también la forma de las parcelas, afectan a la eficacia de la plantación, superficies pequeñas, parcelas alargadas y estrechas, dificultan la mecanización de la explotación, implican mucho trabajo para ponerla en activo y aprovecharla, y elevan los costes del mantenimiento del cultivo como de la gestión de residuos por hectárea, entre otros.
- Imagen gráfica

3.

En la imagen se recoge una zona de los Rodeos, ejemplo de unas de las situaciones mencionadas, parcelas pequeñas, estrechas y alargadas.



- Causas

4.

Respecto a las causas principales de los problemas ambientales generados por las instalaciones ya existentes son:
a) El manejo de antiguo mediante tracción animal, propició la parcelación en suertes largas y estrechas.
b) Las subdivisiones por transmisiones de herencias.
c) Lo abrupto del terreno que obligó a aterrizar para construir pequeños huertos.
- Objetivos específicos

5.

De manera que para cumplir con los objetivos generales y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos:
a) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población endógena.
b) Garantizar la conservación y protección de los valores productivos.
- Criterios

6.

Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:
a) Evitar la microparcelación (segregaciones parcelarias)
b) Fomentar la macroparcelación (agrupaciones parcelarias).

Propuestas de ordenación

7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:
- a) Mediante la ordenación pormenorizada de las intervenciones sobre la estructura de la propiedad, asociadas al uso agrícola.
 - b) Mediante procesos de concentración parcelaria.

D4.4 USO FORESTAL

Descripción del ámbito temático

1. El ámbito temático, tal y como recoge el PIOT, abarca todas las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, lo que incluye actividades tales como, la recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares; las de aprovechamiento apícola, entendiendo como tales la colocación de colmenas para producción de miel de flores silvestres, sin otras instalaciones; también aquellas que se relacionan más con la conservación como son el cambio de especies alóctonas por autóctonas, o de autóctonas fuera de su óptimo climático por autóctonas en su óptimo climático y las de repoblación, consistentes en la introducción de especies arbóreas o arbustivas en su entorno climático, seleccionadas con criterios ecológicos, a fin de recuperar espacios deteriorados.

Diagnosis

2. Dentro de las formaciones de bosques ha existido un aprovechamiento maderero intensivo en el pasado, pero que hoy es muy limitado, afectando casi en exclusiva a algunas plantaciones de eucaliptos, que se aprovechan lo mismo como leña que como varas. La fuerte explotación de los bosques naturales dio lugar a la casi desaparición de los mismos, quedando estos relegados a la zona de Anaga. Las masas de plantaciones de eucaliptos y de pinos, en muchos de los casos se encuentran abandonadas dejando unidades de paisaje inconexas e impropias de la zona, afectando al paisaje, e incrementando el riesgo de degeneración de las mismas, lo que puede acarrear enfermedades y plagas vegetales.

Imagen gráfica

3. En la imagen se recoge una de las masas de eucalipto existentes en el municipio.



Causas

4. Respecto a las causas principales problemas ambientales generados por las instalaciones ya existentes son:
- a) Ninguna ordenación de las masas forestales.
 - b) Ausencia de actuaciones de recuperación paisajística.
 - c) Escasa salida productiva de los recursos forestales.

<i>Objetivos específicos</i>	<p>5. De manera que para cumplir con los objetivos generales y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos:</p> <p>a) Recuperación y mantenimiento sostenible de los bosques naturales del municipio.</p> <p>b) Diversificar y dinamizar las actividades económicas.</p>
<i>Criterios</i>	<p>6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:</p> <p>a) Reorientar el uso forestal, y transformar la tendencia de plantación de especies forestales introducidas tales como el eucalipto o el pino insignie, por el uso de especies agroforestales propias de esta zona.</p> <p>b) Compatibilizar, en las categorías de suelo de protección ambiental que sea posible, las intervenciones destinadas a la repoblación forestal.</p> <p>c) Se priorizarán el uso de especies forestales autóctonas en las restauraciones y adecuaciones paisajísticas.</p> <p>d) La sustitución de las especies alóctonas se hará a medida que las repoblaciones vayan ocupando sus nichos ecológicos.</p> <p>e) Se priorizará el uso de materiales cuyo origen sean las propias masas del municipio.</p>
<i>Propuestas de ordenación</i>	<p>7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:</p> <p>a) Establecer condiciones específicas, en la ordenación pormenorizada, referentes a la conservación, recuperación y uso de las masas forestales, donde se recojan los criterios expuestos.</p> <p>b) Establecer mediante regulación de usos la necesidad de un plan de ordenación de las explotaciones forestales, donde se plasmen entre otros, plazos de aprovechamiento, tratamientos previstos y finalidad de las mismas.</p> <p>c) Permitir en las categorías de protección agrícola el uso agroforestal, dando prioridad a este uso en las zonas donde existe la posibilidad de recuperación del monte verde.</p>

D4.5


GANADERIA

<i>Descripción del ámbito temático</i>	<p>1. Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de especies vegetales, a todos sus niveles, tal y como recoge el PIOT.</p>
<i>Diagnosis</i>	<p>2. La ganadería, en la actualidad es un sector que encuentra dificultades para legalizar su actividad, lo que coarta sus posibilidades de mantenimiento y desarrollo. Destaca también la importancia que tiene el mantenimiento de los cultivos de cereal de la Vega Lagunera y de Los Rodeos, puesto que son el origen de la alimentación de la cabaña ganadera, concretamente la zona de Los Rodeos ha sido considerada como uno de los pocos agrosistemas ganaderos que perviven en la isla, y en la actualidad cuenta con una fuerte presión urbanística que lo pone en peligro.</p>
<i>Imagen gráfica</i>	<p>3. En la imagen se representa los pastizales de la zona de Los Rodeos.</p>



<i>Causas</i>	<p>4. Respecto a las causas principales se destacan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ausencia del relevo generacional debido a su vez, a la presión constante provocada por la cercanía de zonas habitadas en donde la vecindad se queja de los olores, la escasa consideración social de la profesión y la extrema dedicación necesaria. d) Dificultades para gestionar los residuos y subproductos agrarios. e) Ausencia de un marco legislativo claro que permita mantener la actividad con garantías.
<i>Objetivos específicos</i>	<p>5. De manera que para cumplir con los objetivos generales y en concreto con el mantenimiento y desarrollo de la actividad agropecuaria se definen los siguientes objetivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población endógena. b) Dinamizar las actividades económicas. e) Integración equilibrada ente el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico. g) Consolidar el sector agroalimentario.
<i>Criterios</i>	<p>6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Aplicar criterios de sostenibilidad de los usos productivos, tales como el fomento de la eficacia, el ahorro y el buen uso del agua, mediante la implantación de tecnologías y sistemas adecuados a tal fin, el fomento del uso eficiente y la diversificación de las energías convencionales y extensión de las energías renovables, la disminución en la producción de todo tipo de residuos, y su gestión posterior de manera que se garantice el marco legislativo que permita el mantenimiento de ayudas. b) Contemplar las zonas de cultivo de cereales como áreas estratégicas por su vocación de áreas productoras de alimentación para el ganado, de manera que se garantice la preservación y defensa. c) A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación de especies y hábitats protegidos. A este respecto se tendrán en cuenta las sinergias entre los usos a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio.
<i>Propuestas de ordenación</i>	<p>7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Categorizar como suelo rústico agrario sólo los ámbitos de alto valor productivo en los que se considere prioritaria la preservación de los cultivos, evitando la categorización extensiva que implica unas restricciones legales innecesarias que suelen ser fuente de conflictos en la gestión. b) Regular la intensidad de su ejercicio y las intervenciones asociadas a las actividades ganaderas, en función de los análisis del medio físico. c) Introducir en el Plan General aquellas determinaciones referentes al sector ganadero, que desde el ámbito urbanístico, posibiliten su desarrollo, evitando limitaciones innecesarias. d) Creación una planta de compostaje de residuos agrícolas y ganaderos. Esto a su vez puede desarrollarse de dos maneras: <ul style="list-style-type: none"> - Mediante Calificación territorial, buscando zonas cercanas a las explotaciones agrícolas intensivas, que cuenten con buena comunicación y aprovechando áreas ya degradadas. Fomentando la iniciativa privada a nivel individual o asociado. - Mediante suelo público, buscando zonas cercanas a las explotaciones agrícolas intensivas, que cuenten con buena comunicación y aprovechando áreas ya degradadas, donde el ayuntamiento implante mediante procesos de expropiación.

D5. Sobre las actividades industriales

Introducción	1. Asegurando el cumplimiento de los objetivos generales definidos en el apartado A del presente tomo, respecto a las actividades industriales, se concretan los siguientes objetivos específicos y criterios concretos.
Descripción del ámbito temático	2. En este ámbito temático se tratarán aquellas actividades industriales que por sus características deban ubicarse separadas de los núcleos urbanos o aquellas actividades de artesanía y oficios vinculados al sector agropecuario, tales como pequeñas bodegas, fabricación de mermeladas, producción de quesos, cesterías, etc.
Diagnosís	3. La buena comunicación que tiene la Laguna Sur, por su cercanía al aeropuerto, a la autopista y a Santa Cruz de Tenerife, la definen como una zona muy interesante para el desarrollo de actividades industriales, no obstante esta proliferación ha provocado elevado un impacto paisajístico a causa de la fisonomía del terreno, al ser llano y no presentar barreras. Por otro lado se ve como una oportunidad para el mantenimiento de las actividades agrícolas, el permitir a los agricultores el desarrollar pequeñas artesanías, en las propias parcelas agrícolas, y así diversificar la actividad económica de manera que salga más rentable.
Imagen gráfica	4. En la imagen se recoge una de las zonas industriales de Los Rodeos. <div data-bbox="1264 846 2059 1230"></div>
Causas	5. Respecto a las causas principales de la afección paisajística de las industrias actuales se encuentra en la falta regulación referente a adecuación al medio de determinadas instalaciones.
Objetivos específicos	6. De manera que para cumplir con los objetivos generales y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos: <div data-bbox="988 1421 2789 1831"><ul style="list-style-type: none">a) Prever las áreas del territorio en las que, por sus condiciones tanto ambientales como de inserción en el modelo territorial, sea admisible la implantación de actividades industriales, teniendo en cuenta a este respecto su susceptibilidad a los riesgos naturales.b) Fomentar en las zonas de agricultura en bancales, el desarrollo de actividades de artesanía, vinculadas a su aprovechamiento, en las que por sus condiciones tanto ambientales como de inserción en el modelo territorial, sea admisible la implantación, teniendo en cuenta a este respecto su susceptibilidad a los riesgos naturales.b) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población endógena.c) Diversificar y dinamizar las actividades económicas.d) Integración equilibrada ente el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico.e) Asegurar el suministro de servicios e infraestructuras a los enclaves</div>

Criterios

7. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:
- a) Se tenderá a ocupar enclaves ya alterados por la presencia de otras instalaciones o infraestructuras y a evitar los paisajes conservados y de gran calidad o fragilidad. Asimismo, los criterios de localización darán preferencia a los terrenos de relieve suave, a fin de minimizar los movimientos de tierras, se evitarán las redes de drenaje, así como los terrenos inestables o con riesgo de inundación.
 - b) En las zonas agrícolas se aplicarán criterios de conservación del uso agrícola, por lo que se priorizará el manteniendo del sector agrícola frente a al desarrollo industrial.
 - c) Se tendrán en cuenta en función del riesgo existente, la ubicación optima de infraestructuras y edificaciones.
 - d) Se evitarán procesos de implantación industrial en áreas que no cuenten con una red de infraestructuras y suministros asegurada.
 - e) La regulación de la admisibilidad de este tipo de actividades en suelo rústico se basará en una clasificación pormenorizada de los usos que permita priorizar aquéllos más acordes con criterios de sostenibilidad, prevención, reutilización y reciclaje en ese orden de los residuos.

Propuestas de ordenación

8. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:
- a) Regular sus condiciones de ordenación.
 - b) Eventualmente, para dar respuesta a usos singulares en el municipio, calificar expresamente en suelo rústico enclaves para acogerlos, que tengan buena comunicación y preferiblemente ocupando zonas ya transformadas y degradadas.

D6. Sobre las infraestructuras y servicios

Introducción

- 1. Las infraestructuras básicas tiene un carácter estratégico para el desarrollo del municipio, y a su vez las que aseguran la sostenibilidad del sistema municipal, cumplimiento de los objetivos generales definidos en el aparatado A del presente tomo, y dentro de la hay que concretar mediante objetivos específicos y criterios concretos aspectos tales como las infraestructuras viarias, la red de suministro, generación, transporte y distribución de energía, y el suministro de agua.

Descripción del ámbito temático

- 1. El tema abarca aquellas infraestructuras que condicionan de manera más definitoria, el desarrollo en terreno rural, como son las infraestructuras viarias, definidos por el PIOT, como los espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y sirvan de acceso al resto de usos del territorio; las energéticas siendo éstas las destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad; las hidráulicas aquellos elementos cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua y las de saneamiento abarcando las de recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Diagnosis

- 2. En el territorio rural del municipio encontramos los siguientes problemas en referencia las infraestructuras actuales, lo que impide un desarrollo sostenible y equilibrado entre ellas destacamos tres principalmente:
 - a) Dar servicios y llevar infraestructuras al terreno rural es muy costoso así como con graves efectos sobre el medio, esto agravado por la dispersión edificatoria, ha ocasionado la no cobertura total de abastecimiento.
 - b) El diseño deficiente y poco adaptado al medio de las infraestructuras aéreas como las torres de comunicaciones, líneas de alta tensión (66 kv), antenas, torres de iluminación y vallas publicitarias, contribuyen al **deterioro paisajístico** del municipio.
 - c) El incremento de viario, está estrechamente ligado al incremento edificatorio uno de los principales problemas del municipio, además las vías actúan como un elemento segregacionista, generando una barrera notoria para la fauna, y en algunos puntos sobre todo en las zonas de mayor pendiente, generan problemas erosivos por la concentración de la escorrentía canalizada a través de las carreteras provocando la consiguiente erosión del suelo y el propio efecto paisajístico.
 - d) El avance tecnológico ha supuesto demanda de infraestructuras nuevas y mejora de las existentes sobre todo en as zonas más productivas del municipio como es la plataforma costera.


Imagen gráfica

- 3. En la imagen se recoge un ejemplo de la situación de los tendidos aéreos.



<i>Causas</i>	<p>4. Respecto a las causas principales de los problemas ambientales generados por las instalaciones ya existentes son:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La falta de políticas de eficacia energética y control de la demanda. b) El elevado coste de llevar infraestructuras al terreno rural, así como de mantener las actuales. c) El incremento de población y de la demanda sobre todo en los sectores más turísticos y productivos. d) Soluciones individualizadas a demandas puntuales.
<i>Objetivos específicos</i>	<p>5. De manera que para cumplir con los objetivos generales y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Garantizar la conservación y protección de los valores paisajísticos. b) Contribuir al desarrollo socioeconómico de la población endógena. c) Minimizar los impactos por infraestructuras. d) Fomentar el uso de energías renovables y autóctonas y el uso responsable del agua. e) Recuperar y mantener la buena calidad de las aguas. f) Disminuir la demanda de energía o fomentar la utilización más racional de los recursos sin afectar a los servicios que prestan , ni a los niveles de bien estar de los ciudadanos.
<i>Criterios</i>	<p>6. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Priorizar el uso eficiente de las infraestructuras existentes, su adaptación y mejora, como alternativa sostenible frente a nuevas creaciones. b) El diseño de de nuevas infraestructuras viarias, evitará trazados que fragmenten innecesariamente unidades territoriales, poniendo en peligro la globalidad de sus valores ambientales o productivos. c) Se fomentará la instalación de energías alternativas domesticas, especialmente de promoción privada, tales como instalaciones eólicas, fotovoltaicas o fototérmicas, en aquellos lugares donde la construcción de infraestructuras de transporte de energía suponga una inversiones elevadas y/o unos impactos apreciables. d) Justificar los emplazamientos y trazados de infraestructuras desde criterios de minimización de sus efectos ambientales; en consecuencia, evitar, en la medida de lo posible, zonas con vegetación arbolada, con valor ecológico, de cultivos tradicionales, espacios sensibles para la fauna, etc. e) Ubicación de infraestructuras, ocuparan enclaves ya alterados, bien comunicados teniendo en cuenta los niveles de fragilidad de riesgos naturales. f) Adoptar medidas a favor de la calidad de las aguas tanto superficiales como subterráneas. g) Evitar los tendidos aéreos en las zonas de alta sensibilidad paisajística.
<i>Propuestas de ordenación</i>	<p>7. Se podrán contemplar desde el PGO las siguientes propuestas de ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Desarrollar normativamente las normas de admisibilidad de las infraestructuras, para cada categoría acorde a sus respectivos objetivos de conservación, en base a una clasificación pormenorizada de los mismos, de modo que se posibilite la más eficaz tramitación de su autorización, teniendo en cuenta los criterios establecidos. b) Establecer condiciones en la ordenación pormenorizada para la prevención del impacto sobre fauna y paisaje, de las infraestructuras aéreas. c) Eventualmente calificar expresamente en suelo rústico enclaves para acogerlos, que tengan buena comunicación y preferiblemente ocupando zonas ya transformadas y degradadas. Pudiéndose desarrollar de dos maneras: <ul style="list-style-type: none"> - Mediante la regulación normativa, buscando zonas que cuenten con buena comunicación y aprovechando áreas ya degradadas. Fomentando la iniciativa privada. - Mediante suelo público, buscando zonas que cuenten con buena comunicación y aprovechando áreas ya degradadas, obteniendo los terrenos por parte de la administración.

D7. Sobre los enclaves rurales

Introducción	1. Teniendo en consideración los objetivos generales definidos en el apartado A del presente tomo, se establecen los objetivos específicos y los criterios de ordenación a plantear para los enclaves rurales, a nivel estructurante, puesto que en la siguiente fase de redacción del Plan General, se desarrollará la ordenación pormenorizada de estos ámbitos.
Descripción del ámbito temático	2. Este tema engloba aquellas zonas donde la población ha buscado el desarrollo de sus viviendas en un discontinuo urbano, este concepto resalta la idea de que las edificaciones tienen como uso principal el residencial, y que se desarrollan en ámbitos donde la trama urbana es inexistente, inmerso en un ámbito agrícola principalmente, que sufre un cambio de destino, la mayor dispersión se encuentra en las zonas de las Mercedes, Las Montañas, Tejina y Jardina (véase la relación y delimitación de todos ellos en la parte C del Tomo II).
Diagnosis	3. El incremento demográfico existente en La Laguna en los últimos tiempos ha ido acompañado por un incremento de edificaciones aisladas de origen principalmente ilegal distribuidas de manera discordante en todo el territorio y principalmente en las zonas agrarias, lo que genera: a) La falta de definición del borde urbano provoca cierto impacto paisajístico negativo ya que es frecuente que las edificaciones se asomen al suelo rústico con una hilera de viviendas que cuentan con un escaso o nulo tratamiento de sus paramentos, sobre todo en sus fachadas traseras sin rematar, o que los volúmenes y tipologías utilizadas sean inadecuados salpicando el paisaje. b) La construcción de nuevas edificaciones implica en muchas veces nuevos aterrazamientos, caso éste de Los Baldíos y Los Valles. c) La dispersión residencial ha supuesto en muchos casos, por un lado la ausencia de la cobertura total de servicios e infraestructuras, principalmente de saneamiento y electricidad, y el encarecimiento de los servicios en primer lugar en el caso de los residuos. d) Implica la pérdida de suelo productivo. e) Origina una pérdida de paisajismo, entendiendo a éste como la variación de paisajes lo que aporta riqueza al mismo.
Imagen gráfica	4. En la imagen se recoge la zona de las Mercedes, ejemplo de enclaves rurales. 
Causas	5. Las causas principales de esta situación se encuentran en que: a) El rendimiento económico de las explotaciones agrícolas es menor que el rendimiento económico urbanístico. b) Existe una fuerte demanda de suelo urbanizable. c) Existe un incremento de segundas residencias. d) Ha habido un incremento demográfico (mirar estadísticas). e) Hay una prioridad de modelo de ciudad jardín para la población de San Cristobal de La Laguna. f) Existe permisibilidad administrativa para la implantación de nuevas residencias.

Objetivos específicos

6. De manera que para cumplir con los objetivos generales y frente a la situación planteada se definen los siguientes objetivos específicos:
- a) Integración equilibrada ente el medio, el paisaje y el desarrollo socioeconómico.
 - b) Garantizar la conservación y protección de los valores paisajísticos.
 - c) Garantizar la conservación y protección de los valores productivos.
 - d) Promover la corrección de impactos existentes.
 - e) Prevención y reducción el riesgos naturales
 - f) Asegurar el suministro de servicios e infraestructuras a los enclaves

Criterios

7. Los criterios que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la propuesta de ordenación son los siguientes:
- a) Se priorizará en las zonas más naturales criterios de conservación frente a otros, de tal manera que las actuaciones más antropizadas se deben de llevar a cabo en las zonas más antropizadas.
 - b) En las zonas agrícolas se aplicarán criterios de conservación del uso agrícola, por lo que se priorizará el manteniendo las edificaciones vinculadas al sector agrícola frente a las segundas residencias.
 - c) Se priorizará aquellas soluciones que aborden más de un problema de manera integral, supongan menor coste e impliquen procesos administrativos más ágiles.
 - d) Se evitarán procesos de implantación urbana en áreas mal comunicadas.
 - e) Se tendrán en cuenta en función del riesgo existente, la ubicación optima de infraestructuras y edificaciones.
 - f) La delimitar los enclaves, de acuerdo a los criterios del PIOT, se hará a partir del reconocimiento detallado de la realidad consolidada y de sus dinámicas de evolución, evitando la expansión de los mismos y dirigiendo los crecimientos hacia las áreas intersticiales.
 - g) Se evitarán procesos de implantación urbana en áreas que no cuenten con una red de infraestructuras y suministros asegurada.
 - h) A partir de la identificación y ponderación de los valores de cada área territorial, asegurar que los usos permitidos o autorizados en cada una no afectan de manera directa ni indirecta a objetivos de conservación, tales como especies o espacios protegidos, zonas sensibles por su particularidad o lugares de interés cultural y patrimonial. A este respecto se tendrán en cuenta las sinergias entre los usos a efectos de valorar los efectos acumulativos sobre el medio

Propuestas de ordenación

8. En relación a los ámbitos de edificación dispersa existentes en el territorio municipal fuera de los núcleos urbanos, se plantean en esta fase de Avance las siguientes alternativas generales, no incompatibles entre sí, que una vez valoradas tras el periodo de participación pública, se concretarán en propuestas diferenciadas de ordenación pormenorizada según las características y circunstancias de cada realidad urbanística. Las alternativas genéricas que se plantean son las siguientes:
- a) Prohibir el uso residencial fuera de los núcleos, lo que implicaría el desarrollo de un régimen de fuera de ordenación que según el valor de las zonas sería más o menos estricto, en función de la productividad o valor agrológico de cada una.
 - b) Desarrollo de políticas activas de compensación. Parte de la prohibición del uso residencial fuera de los núcleos, por lo que se desarrollaría un régimen de fuera de ordenación, que también sería más o menos estricto, en función de la productividad o valor agrológico de la zona y además permitiría la permuta del suelo en zonas urbanas de manera voluntaria. Esto supondría, el considerar en suelo urbano localizaciones que asumieran la permuta, además de condicionar dicha permuta en función de criterios tales como la capacidad agrológica de la parcela permutada, superficie, etc., y sobre aspectos como son capacidad de elección, condiciones de la permuta, situaciones con derecho a la permuta, etc.

	<p>c) Establecimiento de zonas de recuperación paisajística y/o agrícola. Se basa en la definición de zonas que por sus valores, se vea la necesidad de establecer un plan de adecuación paisajística que implique, en lo referente a las edificaciones dispersas, dejar únicamente las vinculadas al sector agropecuario. Esto a su vez puede desarrollarse, entre otras, de dos maneras:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mediante la posibilidad de permuta obligatoria, lo que implica establecer un plan, que recogería un proceso de permuta obligatoria para todos aquellos propietarios de edificaciones que estuvieran dentro de las zona a recuperar, y que recogiera los condicionantes de dicha permuta en función de criterios tales como la capacidad agrológica de la parcela permutada, superficie, etc., y sobre aspectos como la capacidad de elección, las situaciones con derecho a la permuta, etc., además de reservar zonas de suelo urbano para este fin. - Mediante expropiación, lo que implicaría asumir la propiedad de aquellas edificaciones de uso residencial, a cambio del pago por las afecciones que ello conllevaría a los propietarios. <p>d) Establecimiento de zonas de colmatación, lo que supondría autorizar el uso residencial en aquellas zonas lo suficientemente densas y permitir la nueva edificación en los intersticios de las mismas, lo que supondría su reconocimiento legal como asentamientos. Obviamente, en aquellos ámbitos que exista suficiente concentración edificatoria (entre ellos los enclaves rurales que se reconocen en este documento), procederá la aplicación de esta alternativa.</p>
<i>Enclaves Rurales</i>	<p>9. Como se ha descrito en el tomo II Información y análisis existen entidades de población que por su carácter reducido no forman parte de los núcleos urbanos analizados. A estas pequeñas agrupaciones de construcciones se les ha denominado "enclaves rurales" sobre los cuales se han realizado trabajos de análisis urbanísticos, pero con un menor nivel de detalle que el resto de los núcleos urbanos del municipio. La información urbanística específica de cada uno de estos enclaves se llevará a cabo en la próxima fase de redacción del Plan General, con la intención de posibilitar el establecimiento de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. La distinción entre núcleos urbanos y enclaves rurales permite regular de forma apropiada los usos y las intensidades admitidas, establecer un control sobre los crecimientos y extensiones de acuerdo a los objetivos que se pretenden. La función de los enclaves rurales es la de garantizar la pervivencia y el desarrollo de las actividades económicas que tienen lugar en el territorio rural. El Plan General reconoce un sistema de enclaves donde la relación con las actividades primarias que a priori justifican su implantación, actualmente es escasa. Es por ello que se establecen una serie de criterios y objetivos, que permiten delimitar estos ámbitos y se establecer limitaciones sobre los mismos en función de las dinámicas poblacionales y el posible valor del suelo para su uso agrícola o ganadero.</p>
<i>Criterios de delimitación</i>	<p>10. Unos de los objetivos del Plan General es que en aquellos ámbitos fuera de los núcleos urbanos, se limitará el crecimiento de los procesos de edificación residencial, intentando evitar la dispersión de este uso por el territorio para lograr llegar al modelo territorial propuesto por este instrumento. Para ello se delimitan los enclaves rurales que tengan un grado de concentración de la edificación notable, para considerarlas como un espacio compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejen su clasificación como suelo urbano. En los enclaves rurales que se delimiten como tales (probablemente bajo la categoría urbanística de asentamiento rural), el uso de las viviendas y las intervenciones de transformación territorial vinculadas a las misma habrán de producirse en base a las lógicas propias de una trama del ámbito rural, manteniendo la estructura catastral existente y su red de vías y caminos. Con respecto a la densidad de vivienda, se tomarán unas condiciones mínima (5 viviendas por hectárea) para que posean un cierto carácter de asentamiento rural y al mismo tiempo, se pretenderá que el conjunto mínimo de edificaciones sea de 10 viviendas por enclave. Con esto se procura contener la expansión de los asentamientos, y mitigar el impacto ambiental que se genera con la proliferación de las edificaciones dispersas.</p>
<i>Criterios de ordenación</i>	<p>11. Las condiciones específicas de ordenación para cada uno de los enclaves rurales se definirán por el Plan General en la siguiente fase de redacción. No obstante, cabe señalar que serán considerados los siguientes criterios (coincidentes con los establecidos por el PIOT):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) El Plan General desarrollará para la identificación y la ordenación edificatoria de los enclaves de dimensión suficiente del municipio, un análisis exhaustivo de la técnica de construcción en el territorio basada en la relación entre las características del relieve, la parcelación y entre las infraestructuras y las edificaciones. b) Se evitará la expansión de los enclaves lineales a lo largo de los caminos, limitando sus crecimientos a la colmatación de los espacios vacantes intermedios y, en su caso, a aquellos espacios necesarios para completar mínimas tramas viarias.

- c) Se regularán las condiciones de trazado, secciones y servicios que deben cumplir cada elemento viario para ser soporte de actos edificatorios residenciales, con especial atención a las pendientes, tanto de los viarios como de los terrenos en sus márgenes.
- d) El uso residencial no deberá condicionar el desarrollo de los usos propios del territorio no urbano, en tanto que el uso residencial de una finca es posible y debe ser compatible con las actividades productivas del sector agropecuario, y no a la inversa.
- e) La regulación del resto de usos ajenos al suelo rústico (terciarios, de ocio, etc) se establecerá teniendo en consideración la existencia de viviendas y la posibilidad de crecimiento, nunca con la intención de fomentar el desarrollo de los mismos y la consecuente pérdida del carácter rural.
- f) Se regularán las condiciones de edificación atendiendo a la realidad consolidada y respetando, en todo caso, los límites máximos establecidos en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.