

## **A) DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO.**

### **TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA.**

#### **1.1.- Antecedentes.**

#### **1.2.- Objeto y metodología del Plan Especial.**

#### **1.3.- Información Urbanística.**

1.3.1.- Variables ambientales significativas: Características y delimitación espacial.

1.3.2.- Elementos naturales y culturales existentes: Identificación y localización.

1.3.3.- Impactos preexistentes: Tipología y localización.

1.3.4.- Diferenciación y caracterización de los usos existentes.

1.3.4.1.- Con uso ganadero. Localización y delimitación.

1.3.4.2.- Con uso agrícola. Localización y delimitación.

1.3.4.3.- Con uso edificatorio. Localización y delimitación.

1.3.4.4.- Con uso recreativo. Localización y delimitación.

1.3.4.5.- Con uso forestal. Localización y delimitación.

1.3.4.6.- Con valor patrimonial y arqueológico.

1.3.5.- Usos y elementos de características urbanas existentes y previsibles en la ordenación vigente.

#### **1.4.- Condicionantes de Carácter Legal.**

1.4.1.- Planeamiento general, condiciones de la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.

1.4.2.- Condicionantes que se deriven del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

1.4.3.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

## **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- Nº1.- Situación y emplazamiento (E: 1/25.000).
- Nº2.- Ortoimagen Enero 2002 (E: 1/10.000).
- Nº3.- Clasificación del suelo: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) (E: 1/15.000).
- Nº4.- Percepción paisajística (E: 1/15.000).
- Nº5.1.- Ganadería: Macrounidad Sur (E: 1/6.000).
- Nº5.2.- Ganadería: Macrounidad Norte (E: 1/6.000).
- Nº6.- Resumen Mapa de cultivos (E: 1/10.000).
- Nº6.1.- Mapa de cultivos: Macrounidad Sur (E: 1/6.000).
- Nº6.1.- Mapa de cultivos: Macrounidad Norte (E: 1/6.000).
- Nº7.- Análisis Mapa de cultivos (E: 1/10.000).

## **ANEXO FOTOGRÁFICO.**

- Nº1.- Los Baldíos.
- Nº2.- El Rodeo.
- Nº3.- Llano de San Lázaro-El Ortigal.
- Nº4.- Hoya del Camello-El Rincón.
- Nº5.- La Vega-Vueltas Blancas.

## **ANEXOS COMPLEMENTARIOS.**

- **Información solicitada al Consejo Insular de Aguas de Tenerife.**
  - Instancia de Solicitud de información al Sr. Gerente del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
  - Informe de la Sección de Planificación Hidrogeológica del Área de Recursos Hidráulicos.
  - Plano “Inventario General de cauces y obras de captación.
  - Plano “Ámbito del acuífero de Los Rodeos”.
  - Plano y cuadros correspondientes al “Estudio: Campo de pozos en el entorno de Los Rodeos”.
- **Listado del Banco de Datos de Biodiversidad.**
  - Ámbito del Sector PA-6.
  - Ámbito de la IBA 360 Los Rodeos-La Esperanza.

- **Informe del Servicio de Cultura y Patrimonio histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Delimitación del BIC “Ermita de San Diego”.**
  
- **Inventario de las explotaciones ganaderas.**
  - Macrounidad Sur.
  - Macrounidad Norte.

## **TOMO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1.- Justificación Urbanística.**

### **2.2.- Diagnóstico del Área de Ordenación.**

2.2.1.- Unidades Medioambientales: Usos del territorio y dinámicas de transformación.

2.2.2.- Características de la problemática territorial existente en la etapa previa a la redacción del Plan Especial.

2.2.3.- Definición de las limitaciones de usos del territorio y de los elementos o zonas de valor natural o cultural que deberán ser sometidas a un régimen de protección.

### **2.3.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.**

### **2.4.- Análisis Ponderado de las Diferentes Alternativas.**

#### **PLANOS:**

Nº1.- Unidades Medioambientales (E: 1/15.000).

Nº1.1.- Unidades Medioambientales y Estado actual: Macrounidad Sur (E: 1/6.000).

Nº1.2.- Unidades Medioambientales y Estado actual: Macrounidad Norte (E: 1/6.000).

Nº2.- Alternativas (E: 1/25.000).

## **TOMO III.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **3.1.- Descripción y Justificación de las Determinaciones de Ordenación Propuestas.**

3.1.1.- Descripción de la Ordenación propuesta.

3.1.2.- Adecuación de la ordenación propuesta al planeamiento vigente.

3.1.3.- Usos pormenorizados y sus intensidades de uso.

### **3.2.- Consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan Especial. Valoración.**

**3.3.- Determinaciones del Plan Especial de Ordenación. Descripción y justificación del conjunto de Medidas Medioambientales protectoras, correctoras y compensatorias.**

**3.4.- Cuadros de superficies.**

**3.5.- Recomendaciones.**

**3.6.- Programa de Actuaciones y Estudio Económico-Financiero.**

### **PLANOS:**

**Nº1.- Medidas Correctoras y Recomendaciones (E: 1/10.000).**

**B) DOCUMENTACIÓN DE EFICACIA NORMATIVA.****TOMO IV.- DOCUMENTO NORMATIVO.****C) CATÁLOGO E INVENTARIO.****TOMO V.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES CENSO DECRETO 11/97.****5.1.- Contenido del Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero. Metodología.****5.2.- Características del Catálogo.****5.3.- Requisitos de obligado cumplimiento, para la obtención de la licencia municipal correspondiente para las edificaciones incluidas en el Censo del Decreto 11/1997.****5.4.- Relación de las edificaciones censadas en el Plan Especial de La Vega de La Laguna incluidas en el Censo del Decreto 11/97.****PLANOS:****Nº1.- Catálogo de edificaciones del PA-6 (E: 1/10.000).****TOMO VI.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES DEL PA-6.****6.1.- Contenido del inventario de edificaciones. Metodología.****6.2.- Características del inventario.****6.3.- Características generales del fenómeno edificatorio en el ámbito del PA-6.****6.4.- Relación general de todas las edificaciones inventariadas en el Plan Especial de La Vega de La Laguna.**

**PLANOS:**

Nº1.1.- Inventario de edificaciones: Macrounidad Sur (E: 1/6.000).

Nº1.2.- Inventario de edificaciones: Macrounidad Norte (E: 1/6.000).

**D) MEMORIA – RESUMEN.****TOMO 7.- MEMORIA–RESUMEN.**

## **TOMO VI.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES DEL PA-6.**

### **6.1.- CONTENIDO DEL INVENTARIO DE EDIFICACIONES DEL PA-6. METODOLOGÍA.**

El presente Inventario de edificaciones es un documento complementario de este Plan Especial de La Vega de La Laguna, en él se recogen todas las edificaciones inventariadas en el ámbito de este Plan Especial, y entre ellas las edificaciones censadas a raíz del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición.

Para la identificación y localización de las edificaciones incluidas en este inventario, se han realizado varias campañas de campo (por la empresa Tragsa) consistentes en la localización, descripción y obtención de las fotografías de las edificaciones incluidas en este documento; una vez finalizadas estas campañas se ha realizado un trabajo de recopilación de toda esta información, y se ha procedido a la elaboración de la correspondiente ficha y ubicación en Cartografía E. 1:6.000, de las edificaciones previamente identificadas, incluyendo un anexo independiente para aquellas edificaciones inventariadas incluidas en el Censo del Decreto 11/1997, estableciendo en particular para éstas las condiciones y las medidas correctoras en su caso necesarias, así como su compatibilidad o incompatibilidad con la adecuada ordenación y protección del territorio.

Este Inventario consta de tres partes bien diferenciadas. La primera una memoria explicativa; otra formada por el conjunto de las 1.762 fichas de las edificaciones inventariadas en el ámbito del PA-6, incluyendo las Censadas por el Decreto 11/1997 y, una tercera parte independiente, el Catálogo de las 152 edificaciones Censadas por el Decreto 11/97, en el ámbito de este Plan Especial, extraídas del inventario principal, indicando en cada una de las fichas su compatibilidad o incompatibilidad con la adecuada ordenación y protección del territorio, o su compatibilidad con el cumplimiento de una serie de premisas y medidas correctoras, indicadas en el punto tres de esta memoria del citado Catálogo, tal como se recoge en el artículo 7 del Decreto 11/97.

## **6.2.- CARACTERÍSTICAS DEL INVENTARIO.**

Este inventario consta como ya hemos señalado en el punto anterior de manera somera de tres partes bien diferenciadas:

- La primera, una memoria donde se recoge de forma general el objetivo y la metodología seguida para la confección del Inventario, las características y partes de este Inventario y, los requisitos y medidas correctoras de obligado cumplimiento para que las edificaciones incluidas en este inventario censadas por el Decreto 11/97 puedan obtener la correspondiente licencia municipal y ser legalizadas.

- La segunda, formada por el conjunto de las edificaciones inventariadas en el ámbito del PA-6, incluyendo las Censadas por el Decreto 11/1997, separadas para un más fácil tratamiento en dos grandes zonas (Norte y Sur) y dentro de ellas en ámbitos más reducidos indicados por una referencia del tipo TF-1125. En estas fichas entre otros datos se refleja un código de localización con el cual se la ha identificado en este inventario (p.e. TF-1125 / 5), el lugar o zona donde se localiza, el tipo de elemento catalogado, el uso y, la categoría de suelo dentro del PA-6 donde se encuentra (p.e. RPA – Tradicional).

- La tercera, el Catálogo, en un tomo independiente que recoge todas las fichas de las edificaciones inventariadas en el ámbito de este Plan Especial Censadas por el Decreto 11/97, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, extraídas del inventario principal, indicando en cada una de las fichas además de los datos indicados anteriormente (localización, uso, etc.) su situación, es decir su compatibilidad o incompatibilidad con la adecuada ordenación y protección del territorio, o su compatibilidad con el cumplimiento de una serie de premisas y medidas correctoras, indicadas en el punto tres de esta memoria, tal como se recoge en el artículo 7 del Decreto 11/97.

### 6.3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FENÓMENO EDIFICATORIO EN EL ÁMBITO DEL PA-6.

Del inventario de edificaciones realizado en el ámbito del PA-6, podemos obtener los siguientes datos, que permiten hacerse una idea de las características y condiciones de la edificación, así como de la incidencia que tiene esta edificación sobre un espacio agropecuario como este.

El ámbito del PA-6 tiene una superficie aproximada de 1.264 hectáreas; sobre esta superficie se han inventariado un total de 1.762 edificaciones, en su mayoría edificaciones con uso residencial, unas 1.255 edificaciones (71,23%), le siguen en números los cuartos y pequeñas edificaciones asimilables a cuartos, unas 346 edificaciones (19,63%) y por último todo un elenco de edificaciones con usos variados, naves industriales, almacenes, alpendres, restaurantes, talleres, garajes, oficinas, cuadras, etc, que suman un total de 161 elementos (9,14%).

A continuación se expone un cuadro donde se refleja el número de edificaciones por zonas, y seguido un cuadro que refleja los números totales para todo el ámbito del Plan Especial:

<b>EDIFICACIONES CENSADAS EN EL ÁMBITO DEL PA-6 (POR UNIDADES)</b>				
	<b>MACROUNIDAD NORTE</b>		<b>MACROUNIDAD SUR</b>	
	<b>Número</b>	<b>Densidad</b>	<b>Número</b>	<b>Densidad</b>
<b>Incluidas en el censo del Decreto 11/97</b>	51	0,11	101	0,12
<b>Edificaciones con uso residencial <sup>1</sup></b>	548	1,22	555	0,68
<b>Cuartos</b>	122	0,27	224	0,28
<b>Otros</b>	52	0,12	109	0,13
<b>Total Inventariadas en el Plan Especial</b>	<b>773</b>	<b>1,72</b>	<b>989</b>	<b>1,21</b>

**Tabla 1-Inventario:** Inventario edificaciones en el Sector PA-6 por Macrounidades.

<sup>1</sup> No incluye las edificaciones incluidas en el Censo del Decreto 11/1997.

Densidad = edificaciones / hectárea.

	<b>ÁMBITO DEL PA-6</b>		
	<b>Número</b>	<b>%</b>	<b>Densidad</b>
<b>Incluidas en el censo del Decreto 11/97</b>	152	8,68	0,12
<b>Edificaciones con uso residencial</b>	1103	62,55	0,87
<b>Cuartos</b>	346	19,63	0,27
<b>Otros</b>	161	9,14	0,13
<b>Total Inventariadas en el Plan Especial</b>	<b>1762</b>	<b>100</b>	<b>1,39</b>

**Tabla 2-Inventario:** Inventario edificaciones en el Sector PA-6.

De lo aquí expuesto podemos sacar las siguientes conclusiones:

1.- El número de edificaciones censadas en el ámbito de este Plan Especial, lo podemos considerar alto (1.762), aunque no tan alto como cabría esperar en un espacio sometido en los últimos 40 años a fuertes presiones urbanizadoras, que lo han fragmentado de forma significativa, pero que aún conserva la esencia como espacio agropecuario de la medianía insular, sobre todo en la Macrounidad Sur, con menor número relativo de edificaciones por hectárea.

2.- La densidad media de las edificaciones inventariadas en el ámbito del PA-6, es de 1,47 edificaciones / hectárea, pero existen notables diferencias entre la Macrounidad Sur y la Norte. En la primera con una densidad de 1,21 edif./ha y en la segunda una densidad de 1,72 edif./ha, muy próxima a 2 edificaciones / hectárea, lo que marca de manera significativa las características de esta Macrounidad Norte con un carácter más urbano, y permiten separarla claramente de la Sur, aunque esta última dependiendo de la zona, posee densidades relativas iguales o superiores a la media general de la Macrounidad Norte. Es el caso por ejemplo de la zona existente entre el Camino del Medio y el Camino de San Francisco de Paula, conservándose eso sí una zona central de la Macrounidad Sur (Rodeo -Rodeo Alto) relativamente poco intervenida.

3.- En cuanto a los usos de estas edificaciones, claramente domina el uso residencial, con mayor número de edificaciones con este uso por hectárea en la Macrounidad Norte que en la Sur, pero en esta última como explicábamos en el punto anterior se dan zonas con densidades relativas iguales o más elevadas. La densidad total de edificaciones residenciales para todo el PA-6 es de aproximadamente una (1) vivienda / hectárea, 1,3 vda./ha en la Macrounidad Norte y 0,8 en la Macrounidad Sur, suponiendo este uso residencial el 71,23% de las edificaciones inventariadas en este ámbito.

4.- El otro conjunto de edificaciones relativamente numeroso, pero que ni de lejos se acerca al número y la densidad de las edificaciones con uso residencial, es el de los denominados cuartos (cuartos de aperos y similares), con un número de 346, es decir aproximadamente 1,3 cuartos o similares cada 5 hectáreas, aunque en este caso las dos Macrounidades presentan características diferentes, el doble de cuartos en la Macrounidad Sur, que en la Norte. Aspecto muy significativo a tener en cuenta por cuanto denota el mayor uso agropecuario de esa Macrounidad Sur.

5.- El otro grupo de edificaciones restantes, que como ya hemos señalado engloba un conjunto muy amplio de edificaciones, conforme a los usos que tienen (restaurantes, garajes, almacenes, naves industriales, invernaderos, dos gasolineras, talleres, etc.), son porcentualmente un número pequeño, tan sólo el 9,14% de las edificaciones censadas, pero sin duda son aquellas que mayor carácter industrial confieren al PA-6, además de usos e instalaciones que consumen gran cantidad de suelo. Como ocurría con los cuartos, el mayor número aparece en la Macrounidad Sur, doblando a las de la Macrounidad Norte.

6.- En cuanto a las edificaciones incluidas en el censo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, numéricamente y porcentualmente representan un número muy pequeño, unas 152 en total, apenas el 8,68% de todas las edificaciones del Plan Especial. Éstas son en casi su totalidad edificaciones con uso residencial y con tipología claramente urbana, repartidas por todo el ámbito, pero con mayor número en la Macrounidad Sur, que en la Norte.

**En Santa Cruz de Tenerife, a mayo de 2005**

**Fdo.- Francisco J. González Glez-Jaraba**  
**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos**  
**Colegiado nº6488**

**Fdo.- José Miguel Díaz Martínez**  
**Arquitecto Colegiado nº217**

**Fdo.- Olga Mª Martín González**  
**Por Tragsa**

**Fdo.- Rosendo J. López López**  
**Biólogo Colegiado nº7755-L**  
**Director Técnico**  
**Hydra Consultores, S.L.**