

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A1. EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

## ÍNDICE

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y MODELO DE ORDENACIÓN -----	2
1.1. Concepto de Modelo de ordenación territorial y urbanística -----	2
1.2. La definición del Modelo de ordenación territorial y urbanística en este PGO -----	4
1.2.1. El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)-----	5
1.2.2. El proceso de participación pública del Avance -----	6
1.2.3. Los efectos de la ordenación pormenorizada sobre la definición del Modelo -----	7
2. LAS DIVISIONES ESTRUCTURANTES -----	8
2.1. Las divisiones estructurantes del territorio como ámbitos derivados de las determinaciones urbanísticas estructurales -----	8
2.2. Las áreas territoriales -----	9
2.3. Los ámbitos de desarrollo -----	10
2.4. Los núcleos urbanos -----	12
2.4.1. Antecedentes, marco legal y alcance del concepto de núcleo urbano-----	12
2.4.2. El concepto de núcleo urbano en el presente PGO y sus efectos -----	15
2.4.3. Los núcleos urbanos del Plan General de Ordenación de La Laguna -----	17
2.5. Las áreas urbanísticas homogéneas -----	26
2.5.1. El concepto de área urbanística homogénea (AUH) -----	26
2.5.2. Las AUH como ámbitos estructurales constitutivos del modelo de ordenación -----	27
2.5.3. Las AUH como ámbitos de referencia de la ordenación pormenorizada -----	28
2.5.4. Las AUH como ámbitos espaciales homogéneos de valoración -----	28
2.5.5. Criterios de delimitación de las áreas urbanísticas homogéneas-----	29
2.5.6. Las áreas urbanísticas homogéneas delimitadas en el presente PGO -----	31
2.6. Los ámbitos de uso global -----	32
2.6.1. La determinación estructural de uso global -----	32
2.6.2. Delimitación de los ámbitos de uso global -----	33



## 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y MODELO DE ORDENACIÓN

### 1.1. Concepto de Modelo de ordenación territorial y urbanística

La ordenación estructural, de acuerdo a lo establecido en la LOTENC, se define como el conjunto de determinaciones que definen el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. Si bien la Ley, en su artículo 32.2.A), relaciona las determinaciones que conforman la ordenación estructural, el texto plantea algunas imprecisiones conceptuales que, de entrada, podemos resumir en las siguientes:

- a) No se define lo que se entiende por "modelo de ocupación y utilización del territorio" que, además, aparece en la relación de determinaciones, si bien con término ligeramente modificado, como una más de éstas.
- b) Pareciera que "los elementos fundamentales" de la organización urbana son algo distinto del "modelo", cuando son parte constitutiva y fundamental del mismo.
- c) Se confunde la estructura "actual" con la "futura", cuando sólo ésta es objeto de la ordenación urbanística, sea estructural o pormenorizada.
- d) Se consideran determinaciones de ordenación estructural, probablemente por motivos competenciales en la aprobación de las alteraciones de los planes generales, algunas que difícilmente cumplen las condiciones definitorias.

Sin perjuicio de que, por imperativo legal, este Plan General atribuya el carácter de estructurales a todas y cada una de las determinaciones relacionadas en el citado artículo 32.2.A, conviene previamente aclarar cuál ha sido el concepto de ordenación estructural que ha sido asumido en su formulación. Así, se han entendido como determinaciones estructurales en sentido estricto aquéllas mediante las que el PGO define el Modelo Territorial y Urbanístico del municipio. La conclusión inmediata es que la primera determinación que cita el texto legal como "de ordenación estructural", el modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano, no puede considerarse como una determinación sino, justamente, el resultado de las determinaciones estructurales. Aparte de su obviedad, habría que preguntarse cómo se expresa, cuál es el contenido preciso de la "determinación" (indefinida legalmente) del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano, que nos llevaría ineludiblemente a responder que es una determinación compuesta por otras determinaciones, las de ordenación estructural precisamente, o, lo que es lo mismo, que no es una determinación.

Pero, al margen de discusiones epistemológicas, lo que importa es aclarar que ha de entenderse por "modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano" o, como prefiere denominarse en este Plan, "modelo de ordenación territorial y urbanística". La palabra "modelo", en su uso en la planificación territorial y urbanística, proviene de la metodología científica. En las ciencias (ámbito al que no pertenece el planeamiento) se denomina modelo a una representación abstracta y/o conceptual y/o gráfica de fenómenos o procesos que, mediante la simplificación de éstos, permite explicarlos, analizarlos y predecir sus comportamientos. Todo modelo por tanto se caracteriza por simplificar el objeto que "modeliza", mucho más complejo, seleccionando del mismo aquellos elementos que considera relevantes para los fines que se persiguen con la modelización. En el caso del planeamiento urbanístico, lo que es objeto del modelo es el conjunto de las determinaciones de ordenación del Plan o, lo que es lo mismo, la "imagen" física y funcional que se propone para el término municipal; en consecuencia, el modelo de ordenación territorial y urbanística es una síntesis que recoge las características más relevantes de la propuesta de ordenación del PGO.

Desde esta concepción, el modelo de ordenación de un Plan General tienen por objeto, en primer lugar pero no sólo, permitir "entender" la ordenación que se establece y, por tanto, de todas las determinaciones que conforman ésta serán componentes del modelo aquellas que, por sí solas, posibilitan una síntesis suficientemente completa. De hecho, en el planeamiento urbanístico, el concepto de modelo proviene, casi sin solución de continuidad<sup>1</sup>, del de "estructura general y orgánica del territorio" acuñado por la Ley del Suelo de 1975<sup>2</sup>. Ciertamente, un plano del término municipal en el que aparezcan los principales viarios así como los grandes parques y equipamientos de la propuesta de ordenación ofrece una síntesis relevante de ésta, permitiendo entender su "esqueleto", la estructura que da coherencia al conjunto. Por eso, tanto en el planeamiento urbanístico como en el territorial<sup>3</sup>, siempre se ha entendido que el modelo de ordenación correspondiente incluye, como uno de sus componentes imprescindibles, los elementos que definen la estructura general. De ahí proviene también, y no es casual, que se haya elegido el término "estructural" para calificar las determinaciones de ordenación que conforman el Modelo y distinguirlas de las pormenorizadas.

Sin embargo, no bastan los "elementos estructurales" para definir el Modelo de ordenación, para conformar una síntesis suficientemente expresiva del conjunto de la propuesta del Plan General. Es necesario completar ese plano con los distintos ámbitos que cabe distinguir en el municipio desde el punto de vista de la propuesta de ordenación. En el primer nivel de abstracción, toda ordenación urbanística produce una división del territorio municipal en núcleos urbanos y suelo rústico<sup>4</sup>. El destino de los terrenos desde esta dicotomía se resuelve en el planeamiento a través de la clasificación y categorización del suelo: los núcleos urbanos se conforman por los ámbitos continuos categorizados como suelo urbano y urbanizable, mientras que el suelo rústico estará formado por los terrenos con alguna de las correspondientes categorías que la Ley establece para tal clase de suelo (con la excepción de los asentamientos rurales, cuya casuística diferencial se tratará más adelante). La clasificación y categorización del suelo es la determinación urbanística que establece un componente básico de la propuesta de ordenación: la distribución de los núcleos urbanos y la relación de los mismos con el territorio (rústico) circundante<sup>5</sup>. Pero, además, incorpora el factor dinámico de la propuesta, distinguiendo qué partes de los núcleos urbanos ya lo son (suelo urbano consolidado), cuáles han de pasar a serlo (suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados) y cuáles quedan como "reservas" cuya incorporación a los núcleos urbanos no se prevé (ni se impone) en el periodo temporal para el cual se dimensiona el PGO.

<sup>1</sup>Por más que desde hace algunos años existe un debate teórico, promovido principalmente desde el ámbito del planeamiento territorial como disciplina autónoma y diferenciada de la urbanística, en el que se matizan las diferencias entre ambos términos.

<sup>2</sup>"Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos" (artículo 12.1, RD 1346/1976).

<sup>3</sup>Por ejemplo, el PIOT define como elementos constitutivos del Modelo de Ordenación Territorial tanto las infraestructuras básicas como los equipamientos insulares, que a la escala de los planes municipales, se corresponden con los sistemas generales de infraestructuras (incluyendo las viarias), espacios libres y equipamientos que son los componentes tradicionales de la estructura general y orgánica.

<sup>4</sup>Se trata de una simplificación del esquema dicotómico entre "ciudad" y "campo". Ciertamente, la división no es tajante, toda vez que existen agrupaciones edificadas de diversas compacidad con diversos niveles de urbanización cuya adscripción al concepto de núcleo urbano puede considerarse forzada, así como el suelo rústico alberga también usos e inmuebles que no le son propios en una visión tradicional

<sup>5</sup>La clasificación y categorización del suelo, como determinación urbanística, tiene otro contenido fundamental, la definición del régimen jurídico del derecho de propiedad inmobiliaria, que no consideramos un componente constitutivo del Modelo de ordenación territorial y urbanístico.

Hace falta un tercer componente, además de los elementos estructurantes y la clasificación/categorización del suelo, para que el Modelo de ordenación territorial y urbanística ofrezca una síntesis suficientemente expresiva de la propuesta de ordenación del PGO y éste es la asignación de los denominados usos globales. Se trata de recoger el destino funcional "genérico" que el Plan asigna a cada parte del territorio. Por destino funcional genérico o uso global entendemos un conjunto suficientemente amplio de actividades normalmente compatibles e interrelacionadas en la ciudad y/o el territorio. Los usos globales no son, por tanto, usos pormenorizados ni, consecuentemente, tienen una finalidad normativa (para autorizar o denegar la implantación de actividades concretas), sino calificaciones genéricas suficientes que producen una división básica del término municipal desde la óptica de su destino funcional. Ese carácter genérico se traduce en que los ámbitos que se califican son partes, del suelo rústico o de los núcleos urbanos, con cierta homogeneidad global y una dimensión suficiente desde la escala municipal. De esta manera, la expresión de los usos globales obliga a que el Modelo de ordenación territorial y urbanística contenga una división del municipio en ámbitos homogéneos y esta división es también una determinación estructural.

En resumen, en este PGO se asume que la ordenación estructural en sentido estricto viene constituida por el conjunto de determinaciones mediante las cuales se conforma el Modelo de ordenación territorial y urbanística y que dicho Modelo, a su vez, en tanto expresión sintética de la propuesta del Plan, queda definido por las siguientes determinaciones:

- a) La definición de los elementos estructurantes.
- b) La clasificación y categorización de suelo.
- c) La asignación de usos globales.
- c) La división del municipio en ámbitos globales.

Las anteriores determinaciones se corresponden con las relacionadas con los números 1, 2, 3 (en parte), 4 (en parte) y 7 del artículo 32.2.A TRLOTENC. Por tanto, las determinaciones relacionadas con los números 5, 6 y 8, así como partes de las 3 y 4, no se consideran que establecen componentes del Modelo del PGO y no se consideran de ordenación estructural en sentido estricto. No obstante, tienen tal carácter legal y, consecuentemente, así se recogen en el PGO y se describen en capítulos específicos de esta Memoria de Ordenación.

## **1.2. La definición del Modelo de ordenación territorial y urbanística en este PGO**

En tanto el Modelo de ordenación territorial y urbanística del Plan General es una síntesis, con cierto grado de abstracción, del conjunto de la ordenación, caben dos vías metodológicas para definirlo:

- a) La primera, que es la más ortodoxa en nuestra tradición de planeamiento, consiste en establecer a partir de un diagnóstico y criterios y objetivos generales los elementos constitutivos del Modelo, que han de ser las bases desde las cuales desarrollar subsidiamente las determinaciones de ordenación pormenorizada.
- b) La segunda consiste en abordar, con el máximo detalle, la ordenación pormenorizada de cada parte del territorio municipal y extraer de dichas determinaciones las correspondientes de ordenación estructural que conformarían así el Modelo.

En realidad, ambos caminos se superponen en la formulación de todo Plan, de modo que la interrelación entre la elaboración de la ordenación pormenorizada y la estructural es un proceso constante de retroalimentación, y así ha sido durante la redacción de este PGO. Teniendo esto presente, se pasan a describir los distintos factores relevantes en la definición del Modelo de ordenación territorial y urbanística del PGO de La Laguna.



### 1.2.1. El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

El PIOT define, a la escala insular, un Modelo de Ordenación Territorial, entendiéndolo (de modo análogo a como lo hemos descrito para el PGO) como una síntesis de la propuesta del PIOT para el territorio tinerfeño. Señala a continuación que "los planes que concreten la ordenación y los procesos de actuación sobre el territorio, deberán propiciar que la realidad territorial tienda progresivamente hacia dicho Modelo (insular)". El PGO de La Laguna es obviamente, en el ámbito municipal, un instrumento de desarrollo del PIOT y, como tal, debe establecer su propio Modelo de ordenación territorial y urbanística concretando y complementando en el municipio el definido por el PIOT (art. 2.1.1.5 PIOT). Por tanto, en la elaboración del Modelo municipal necesariamente ha de partirse (y así se ha hecho en este PGO) del marco definido por el Modelo de ordenación territorial del PIOT.

En concreto, dos son las determinaciones más relevantes del Modelo de Ordenación Territorial del PIOT para el desarrollo y definición del Modelo municipal:

- a) La distribución básica de los usos (ARH) complementada con las determinaciones sobre el sistema de núcleos urbanos.
- b) Los elementos estructurantes insulares, en especial los que conforman el sub-modelo viario y de transportes.

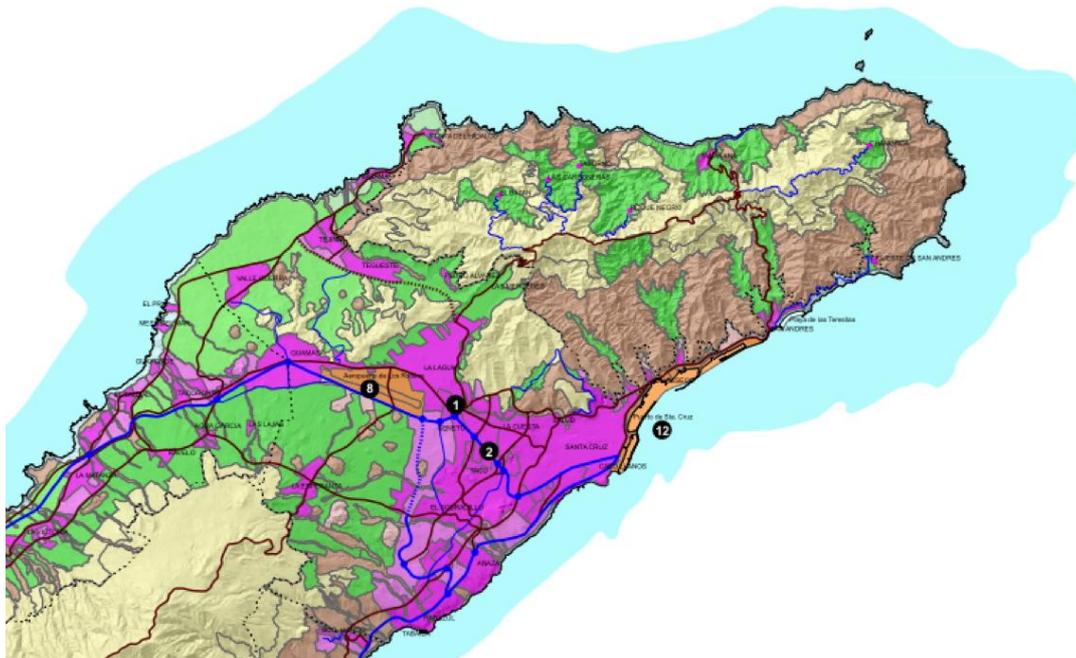


Figura 1: Modelo de Ordenación Territorial PIOT

El Modelo del PIOT sobre la comarca metropolitana (municipios de Santa Cruz, La Laguna, Tegueste y El Rosario) puede sintetizarse como sigue:

- a) Un gran espacio urbano metropolitano conformado por la rampa triangular de la vertiente sur que desde el vértice superior del núcleo de La Laguna desciende hasta el mar limitada en su borde noreste por el macizo de Anaga y el suroeste por el trazado de la futura autopista exterior (o cierre del anillo insular).
- b) Otros núcleos menores al exterior de la gran "mancha" metropolitana, delimitados prácticamente ajustados a los perímetros existentes (a la formulación del PIOT) y que son los cuatro de la comarca norte, Guamasa-Los Rodeos y Las Mercedes.



- c) El resto del municipio (excluyendo el Parque Rural de Anaga) adscrita mayoritariamente a ARH agrícolas, con la identificación enclaves de protección ambiental.
- d) Un esquema viario cuyos elementos más significativos son el corredor insular norte y su variante por detrás del aeropuerto (permitiendo la conversión del tramo intermedio de la TF-5 en la que el PIOT denomina "arteria central de La Laguna") y en la autopista exterior. En todo caso, estos viarios, así como los restantes definidos por el PIOT, han sido desarrollados mediante el Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana.
- e) Tres nodos estructurantes, que son el aeropuerto de Los Rodeos (y la Operación Singular Estructurante a él vinculada), el campus universitario de Guajara y el complejo de los dos Hospitales.

El modelo del PIOT sobre la comarca metropolitana es respetado en sus líneas básicas por este PGO no sólo porque así había de hacerse en tanto vinculante sino también porque coincide con los criterios y objetivos básicos municipales. La descripción y justificación precisa de su cumplimiento, así como de los ajustes derivados del desarrollo que compete al PGO, se hace en los capítulos específicos de esta Memoria y, en concreto, en los siguientes:

- a) El sistema de núcleos urbanos, tanto en su conjunto como respecto de cada uno de ellos, en el capítulo 2.x.
- b) La adecuación de la categorización del suelo rústico a las Áreas de Regulación Homogénea del PIOT, en el capítulo 3.2.x.
- c) El sub-modelo viario y de transportes en el capítulo 4, con un anexo específico para describir y justificar la adecuación del PGO al PTESVAM.
- d) El sub-modelo de equipamientos en el capítulo 5.

#### 1.2.2. El proceso de participación pública del Avance

Como se describe en la parte introductoria de esta Memoria, elaborada la información urbanística y el diagnóstico urbanístico, el Ayuntamiento, a través del Consejo Sectorial, definió los criterios y objetivos en base a los cuales había de abordarse la ordenación urbanística del municipio. A partir de entonces, se plantearon distintos "temas", tanto a escala del conjunto municipal como, sobre todo, respecto de cada uno de los núcleos existentes, que se consideraban con "potencialidad estructurante" o, lo que es lo mismo, que la ordenación que se estableciera tenía capacidad para conformar el Modelo. Sobre cada uno de los temas seleccionados, y siempre dentro de los límites definidos por los criterios y objetivos aprobados, se esbozaron distintas alternativas, cada una con su correspondiente evaluación estratégica, que se presentaron a la participación ciudadana. Se abrió así un proceso de debate sobre los aspectos estructurales de la ordenación urbanística, con el compromiso explícito del Ayuntamiento de que ésta se desarrollaría, en cada tema, siguiendo la alternativa que hubiera sido preferida mayoritariamente por la población lagunera.

En lo que se refiere a la definición del Modelo tal como se ha definido anteriormente, los resultados del proceso de la participación pública influyeron en los siguientes aspectos:

- a) Prácticamente nada en cuanto a la categorización del suelo rústico, que deriva muy estrechamente de los resultados del análisis ambiental así como de las condiciones establecidas por el PIOT en su normativa sobre las ARH.
- b) También en muy escasa medida sobre el modelo viario municipal, derivado del PTE del Sistema Viario Metropolitano, si bien la ordenación pormenorizada llevó a proponer algunos ajustes menores en los trazados de la red territorial.



- c) La estructura viaria de cada núcleo, a la escala urbana (inferior a la propia del modelo comarcal del PIOT) sí que vino en cambio condicionada por los resultados del proceso de participación, toda vez que en la mayoría de los núcleos éste era uno de los temas sobre los que se planteaban alternativas.
- d) Finalmente, la delimitación de cada núcleo (aunque sin la precisión que sería consecuencia de la ordenación pormenorizada) y, por tanto, el establecimiento de la clasificación de los suelos urbanos y urbanizables (e incluso, en menor medida, de los asentamientos rurales), quedó en gran medida condicionada por los resultados de la participación pública del Avance, en concreto a través de la selección de las alternativas de extensión propuestas para cada núcleo.

### 1.2.3. Los efectos de la ordenación pormenorizada sobre la definición del Modelo

Si bien, como se ha dicho, las determinaciones de la clasificación/categorización de suelo y de estructura viaria quedaron predefinidas tras la participación pública derivada del Avance, su ajuste preciso fue resultado de la concreción de la ordenación pormenorizada de cada núcleo. Además, una vez cerrada una primera propuesta completa de ordenación pormenorizada (lo que dio en llamarse "Borrador"), el Ayuntamiento optó, en vez de someterla a aprobación inicial, por darla a conocer a la ciudadanía abriendo a tales efectos un nuevo periodo de participación pública (no previsto legalmente). Como resultado del mismo y de los numerosos escritos recibidos, fue necesario llevar a cabo una revisión en profundidad de la ordenación pormenorizada que, aunque no pueda decirse que cuestionara las decisiones básicas adoptadas tras el Avance, sí es cierto que las matizó puntualmente en algunos aspectos concernientes al modelo. A estos efectos, cabe destacar los siguientes:

- a) Se produjo una reducción de los ámbitos que se habían categorizado como suelo urbano no consolidado, pasando aquéllos con suficiente grado de consolidación edificatoria y urbanizadora a urbano consolidado, e incluyéndolos en ámbitos de gestión asistemática para viabilizar su completa urbanización.
- b) Se modificaron, e incluso en algunos casos se suprimieron, determinados viarios estructurantes debido, casi siempre, al objetivo de limitar al máximo las afecciones sobre edificaciones existentes.
- c) Se incorporaron algunas nuevas áreas (suelo urbano no consolidado o urbanizable), especialmente en el núcleo de Geneto, debido a condicionantes urbanísticos asumidos tras el último periodo de participación pública.
- d) Se pasaron a la categoría de urbanizable no sectorizado aquellas áreas nuevas propuestas en el Borrador y respecto de las cuales, durante el periodo de participación posterior, sus propietarios no habían manifestado voluntad real de ejecución, siempre que, además, no fueran prioritarias en la estrategia de consolidación del modelo territorial y urbanístico del núcleo correspondiente.

De otra parte, fue durante la ordenación pormenorizada cuando se concretaron las divisiones estructurantes del municipio, en especial las Áreas Urbanas Homogéneas en que se dividen los núcleos urbanos, así como la asignación del uso global. En resumen, pues, tal como se señalaba, si bien las líneas fundamentales del Modelo de ordenación urbanística y territorial, enmarcado en los límites del Modelo de la comarca metropolitana establecido por el PIOT, quedaron definidas tras la selección de alternativas del Avance, el proceso de elaboración de la ordenación pormenorizada, llevado a cabo en dos etapas divididas por un nuevo periodo de participación pública, implicó un ajuste generalizado de aquél, la revisión puntual de algunos de sus componentes y su compleción mediante la concreción de las divisiones estructurantes (en especial las Áreas Urbanas Homogéneas).

## 2. LAS DIVISIONES ESTRUCTURANTES

### 2.1. Las divisiones estructurantes del territorio como ámbitos derivados de las determinaciones urbanísticas estructurales

Si se entiende, como hace este PGO, que un componente esencial de toda determinación urbanística es el ámbito territorial sobre el que es de aplicación su contenido sustantivo<sup>6</sup>, es claro que toda determinación urbanística implica la división del ámbito territorial ordenado en recintos espaciales, separados entre sí por los cambios del valor de la determinación. Cada determinación urbanística que establezca un Plan, por tanto, genera una única división del territorio, definiéndose cada uno de estos ámbitos (o divisiones territoriales de ordenación) por contar con un valor de dicha determinación distinto de los recintos adyacentes. Por ejemplo, si se considera la determinación *categorización del suelo*, la asignación de sus valores sobre el territorio ordenado (la totalidad del término municipal) genera una división de éste en recintos de distinta categoría: unos serán suelo urbano consolidado, otros urbanizable sectorizado, otros rústicos de asentamiento rural, otros rústicos de protección paisajística, etc. Así pues, en sentido estricto, ningún ámbito espacial delimitado por el planeamiento es en sí mismo una determinación urbanística, sino la componente territorial de una (o varias) de las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan.

No obstante lo anterior, en la práctica de la elaboración del planeamiento las divisiones territoriales de ordenación preceden (o al menos son simultáneas) al establecimiento del valor de la correspondiente determinación de la cual derivan desde una óptica teórica. Es evidente, por ejemplo, que la delimitación del recinto de un asentamiento rural no resulta de la agregación a posteriori de todas las "unidades de suelo" a las que el PGO asigna este valor en la determinación *categorización*, sino que es un acto previo de identificación del ámbito. Hay otros ámbitos del planeamiento en los cuales la propia división se confunde con el valor de la determinación, como, por ejemplo, los de gestión o desarrollo, cuyo contenido dispositivo más relevante es que la totalidad del correspondiente ámbito se vincula a unos determinados mecanismos de ejecución urbanística o a la formulación de un instrumento de planeamiento que establezca o complete la ordenación pormenorizada. Pero incluso en muchos supuestos en los que el ámbito puede llegar a ser mucho más relevante que el contenido sustantivo de la determinación, sigue siendo válido en el plano teórico el principio de que aquél es un componente de ésta.

Las anteriores precisiones teóricas no empecen que la normativa urbanística dé carta de naturaleza a concretas divisiones territoriales derivadas de la ordenación como si se tratara de determinaciones urbanísticas en sí mismas. La discusión a este respecto es irrelevante a efectos prácticos y de lo que se trata, en todo caso, es de identificar para cada una de ellas la determinación concreta a la cual se vincula. En este capítulo nos interesa repasar previamente aquellas divisiones territoriales a las que la legislación vigente les otorga el carácter de determinaciones estructurales, para describir y justificar la forma en que las mismas se han recogido en la ordenación de este Plan General. Son las que denominamos divisiones estructurantes, que cumplen funciones importantes en la articulación y congruencia del Modelo de ordenación urbanística y territorial, así como para la descripción y justificación de la propuesta ordenancística del PGO.

<sup>6</sup>De lo que deriva que no se consideran determinaciones urbanísticas, sino sectoriales, aquéllas cuyo valor normativo es independiente de la localización geográfica. Esta característica definitoria de la determinación urbanística es requisito imprescindible para poder entender el Plan General (o más estrictamente, su contenido dispositivo) como una Base de Datos Geográfica (BDG).



## 2.2. Las áreas territoriales

Esta división, recogida en el artículo 32.2.B.3 TRLOTENC, fue introducida por las Directrices de Ordenación General con la finalidad de posibilitar que la exigencia previa de que las diferencias de aprovechamiento medio entre ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable no fueran superiores al 15% se cumpliera no respecto de la totalidad del término municipal sino de cada una de las áreas territoriales en que el Plan lo divide. Si bien el concepto de *área territorial* no aparece definido legalmente, la doctrina parece haber sentado que cada una de ellas ha de corresponderse con una "unidad geográfica" de suficiente homogeneidad o, dicho de otra forma, las áreas territoriales vendrían a ser las partes del municipio que pueden diferenciarse entre ellas por tener cada una características ambientales y territoriales homogéneas, con independencia de la ordenación urbanística, a la cual precederían. Justamente para evitar que la división del término municipal en áreas territoriales se emplee para eludir, más allá de la intención del legislador, el principio general de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento (artículo 4 TRLOTENC), se limita a tres el número máximo de éstas.

En consecuencia con su alcance legal, las áreas territoriales son los ámbitos territoriales de la determinación urbanística que podríamos denominar Aprovechamiento urbanístico medio, cuyo contenido sustantivo es el valor cuantitativo del aprovechamiento medio asignado precisamente a cada una de las áreas territoriales en las que el PGO haya dividido el término municipal. Nótese que esta determinación es distinta de la que establecería el aprovechamiento urbanístico medio de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores que el PGO hubiese delimitado. Justamente, la única finalidad de la primera determinación es comprobar que los distintos valores de los aprovechamientos urbanísticos medios de cada uno de los ámbitos o sectores no difieren más del 15% respecto del asignado al área territorial en la cual se incluyen.

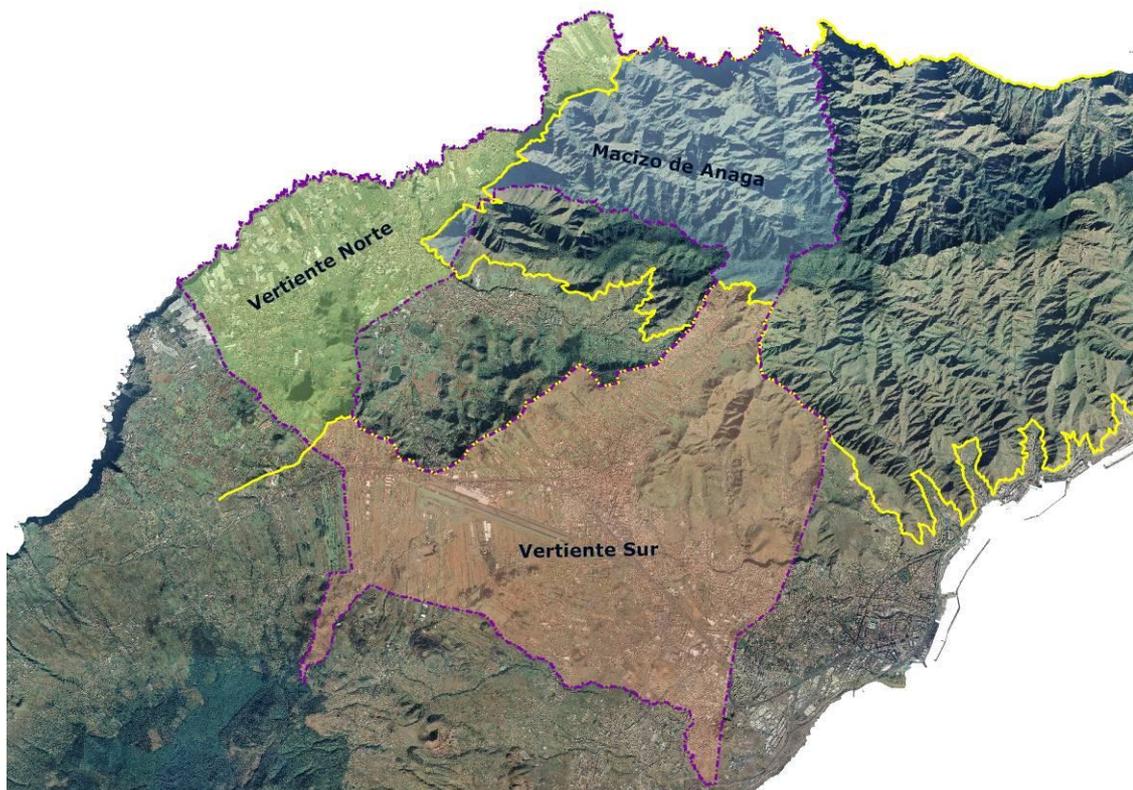


Figura 2: División del municipio en Áreas Territoriales

Para este PGO, el *área territorial* es una división idónea a los efectos del análisis ambiental y territorial. La estructura geográfica del municipio de La Laguna permitiría dividirlo en tres claras áreas territoriales, que son la vertiente sur o metropolitana, la vertiente norte y el macizo de Anaga, cada una de ellas, además, no confinada a los límites municipales (*véase imagen en página anterior*). De hecho, esta división básica se ha mantenido durante las fases de información, análisis y diagnóstico de la formulación del PGO e incluso se traducen en que el Modelo de ordenación territorial y urbanístico (muy en especial el sub-modelo viario) se presenta dividido en dos partes con suficiente autonomía entre sí: las correspondientes a la vertiente sur y a la vertiente norte (la ordenación del Macizo de Anaga en este PGO recoge la del vigente Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Rural).

No obstante su idoneidad para el análisis ambiental y territorial, este PGO no divide el municipio de La Laguna en áreas territoriales a efectos dispositivos (o, lo que es lo mismo, considera la totalidad del término municipal como una única área territorial). Es decir, no establece la determinación del aprovechamiento urbanístico medio por área territorial, ya que fija unos únicos valores del aprovechamiento urbanístico medio por categoría de suelo para la totalidad del término municipal. La razón es que no sólo no se quiere hacer uso de la posibilidad de admitir diferencias mayores al 15% entre ámbitos sistemáticos en distintas partes del municipio, sino que, por el contrario, se pretende que la cuantía del "derecho al aprovechamiento" sea igual, para una misma categoría de suelo, en toda la extensión del término municipal de La Laguna; o, dicho de otra forma, se ha asumido como objetivo y criterio del Plan hacer efectivo el principio legal de equidistribución, sin recurrir a las salvedades al mismo que la propia Ley permite. En consecuencia, las áreas territoriales no son divisiones estructurantes (ni tampoco pormenorizadas) de este Plan General.

### 2.3. Los ámbitos de desarrollo

Entendemos por ámbito de desarrollo el delimitado por el PGO con la finalidad de que sobre el mismo se formule un instrumento de planeamiento que establezca o complemente la ordenación pormenorizada. Los instrumentos de planeamiento que pueden desarrollar el Plan General son, de acuerdo al TRLOTENC, los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle. En consecuencia, la determinación urbanística que genera los ámbitos de desarrollo es aquella mediante la cual el PGO establece que dichos terrenos han de ser ordenados en su integridad por uno de los citados instrumentos de planeamiento. Pero cada uno de estos recintos puede (y normalmente, debe) ser también el ámbito territorial de otras determinaciones urbanísticas, justamente aquéllas mediante las cuales el PGO impone condiciones al instrumento de desarrollo correspondiente que deben ser observadas por éste en la ordenación del correspondiente ámbito (por ejemplo, superficie edificable o capacidad alojativa máxima, instrucciones de diseño, reservas de sistemas generales, etc).

Las determinaciones urbanísticas que remiten la ordenación de unos terrenos a instrumentos de planeamiento de desarrollo así como las que imponen condiciones a éstos son, en este PGO, determinaciones estructurales y, consiguientemente, los ámbitos de desarrollo son divisiones estructurantes. Esta afirmación es una conclusión lógica de la propia naturaleza de estas determinaciones. La delimitación de un ámbito de desarrollo implica declarar que sobre el mismo no se establecen determinaciones de ordenación pormenorizada y, por tanto, sería contradictorio que la disposición mediante la cual se requiere que se establezcan sea de tal naturaleza. Desde otro punto de vista, hay que tener en cuenta que las determinaciones de ordenación pormenorizada se aplican sobre la unidad espacial (habitualmente la parcela urbanística) en el momento de autorizar un acto de ejecución (licencia), mientras que las que estamos considerando operan sobre unos terrenos que todavía no cuentan con dichas unidades espaciales de ejecución; así pues, por su naturaleza no cumplen los requisitos de la Ley para ser de ordenación pormenorizada y consiguientemente deben considerarse estructurales.



No obstante, lo cierto es que el TRLOTENC peca de una cierta ambigüedad en cuanto al carácter estructural o pormenorizado de estos ámbitos (y consiguientemente de las determinaciones urbanísticas que los generan). La primera confusión surge de la poca afortunada terminología empleada. Así, el único término preciso para los ámbitos de desarrollo es el de sector, que se limita, sin embargo, a la división del suelo urbanizable sectorizado, ya que, si el PGO remite la ordenación pormenorizada (incluyendo la reforma interior o la renovación urbana) en suelo urbano no consolidado, el ámbito territorial es denominado tautológicamente *ámbito de suelo urbano no consolidado*. De otra parte, el empleo del término sector en la Ley se limita a los ámbitos de suelo urbanizable que deben ser objeto de un plan parcial, de modo que los ámbitos de desarrollo a través de plan especial o de estudio de detalle carecen también de un término que los identifique. Por último, al mismo término *sector* se le da dos alcances semánticos distintos, contribuyendo a la confusión conceptual. Además de ser el ámbito sobre el que se ha de formular un plan parcial para establecer la ordenación pormenorizada, es (o puede ser) también el ámbito de gestión sistemática correspondiente. En realidad, este error terminológico, heredado de una tradición en la formulación de los planes poco rigurosa, se evita fácilmente entendiendo que el ámbito de gestión sistemática es siempre la unidad de actuación, y que cuando los textos legales se refieren al sector como ámbito de gestión debe entenderse que en dicho sector se ha delimitado una única unidad de actuación, coincidente con la extensión completa del mismo. Hechas estas precisiones, a fin de lograr una mejor y más clara sistemática de este PGO, en el mismo se denomina a todo ámbito de desarrollo que se delimite con el término *sector*, independientemente de que se disponga en suelo urbano o en suelo urbanizable, así como que haya de ordenarse pormenorizadamente mediante plan parcial o plan especial. Esta decisión, al ser de carácter meramente terminológico, no contradice sustantivamente ninguna de las disposiciones legales vigentes.

Aclarado lo anterior, se comprueba que el artículo 32 TRLOTENC establece que es una determinación de ordenación estructural la delimitación en suelo urbano de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación, mientras que lo es de pormenorizada la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores. Encontrar una interpretación que de congruencia a estas dos disposiciones parece imposible. Podría suponerse (aún con base insuficiente) que la segunda disposición está empleando los términos *ámbitos* y *sectores* en una acepción referida a la gestión, de modo que la delimitación de unidades de actuación (pues como tales habría que entender tales *ámbitos* y *sectores*) es una determinación de ordenación pormenorizada, como efectivamente se confirma en el siguiente punto del texto legal y así es compartido por este PGO. Lo que parece quedar claro es que los ámbitos cuya delimitación es estructural son de desarrollo (sobre los que han de formularse planes parciales o especiales), si bien carece de sentido que lo sea cuando se delimitan en suelo urbano y no en suelo urbanizable, cuando el alcance y contenido de las determinaciones que generan esta división es idéntico. Esta ambigüedad de la Ley, apoyada además en la argumentación ya expuesta, lleva a que este Plan General asuma que los ámbitos de desarrollo que delimita (que se denominan siempre sectores) se asumen como divisiones estructurales y consiguientemente las determinaciones urbanísticas a ellos referidas son de ordenación estructural.

En todo caso, por más que las *determinaciones de desarrollo* se consideren de ordenación estructural se entiende que las mismas no son un componente necesario del Modelo de ordenación territorial y urbanístico. Por este motivo, la descripción y justificación de los sectores delimitados por el PGO, de las razones a que obedecen y de los contenidos de las determinaciones que se establecen sobre cada uno de ellos, se recoge en la parte 8 de esta Memoria de Ordenación Estructural.

## 2.4. Los núcleos urbanos

### 2.4.1. Antecedentes, marco legal y alcance del concepto de núcleo urbano

El término núcleo urbano, pese a su común en el urbanismo, no cuenta, como tantos otros, con una definición precisa. Su origen enlaza probablemente con el concepto de núcleo de población de la Ley de 1975 que, sin embargo, no lo definía, como tampoco el Reglamento de 1978 que encomendaba dicha función al planeamiento general, "con base a las características propias del municipio". Aunque sin la deseable precisión operativa, tradicionalmente se ha entendido el núcleo de población como una agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, con suficiente compacidad y dimensión. Ciertamente, cualesquiera indicadores que se fijaran para calificar una agrupación de edificaciones como núcleo son siempre convencionales. A efectos meramente ilustrativos, cabe citar que a fines estadísticos, el núcleo urbano es un conjunto de una o más entidades de población que forma un continuo y cuenta con población mayor de 10.000 habitantes (definición que no es válida para agrupaciones de edificaciones no residenciales). Asimismo, en la doctrina y jurisprudencia urbanísticas se ha planteado con frecuencia la distinción entre núcleos urbanos y rurales<sup>7</sup>, sin que se cuente con definiciones de utilidad operativa confirmada.

El contenido normativo del concepto de núcleo urbano aparece con la entrada en vigor del PIOT. Aún sin definirlos, establece los núcleos urbanos principales como los integrantes de uno de los sub-modelos del Modelo de Ordenación Territorial. Posteriormente, las Directrices de Ordenación General, en la misma línea, establecen que uno de los elementos constitutivos del Sistema Territorial es el "formado por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural ..." y clasifica los núcleos urbanos en cuatro categorías jerárquicas<sup>8</sup>. Si bien las Directrices tampoco aportan una definición conceptual de *núcleo urbano*, la adaptación a las mismas del PIOT supone la relación nominal de los núcleos de los tres primeros niveles como integrantes del Modelo de Ordenación Territorial de cada comarca, además de encomendar al planeamiento municipal que identifique los núcleos del cuarto e inferior nivel. Los núcleos urbanos identificados por el PIOT en el municipio de La Laguna son los siguientes:

- a) Núcleo de Nivel I: Área metropolitana compartida con el municipio de Santa Cruz: Taco, Los Andenes, Las Chumberas, Guajara, Geneto, La Cuesta, Finca España, Gracia, San Cristóbal de La Laguna, San Lázaro y Vega Lagunera.
- b) Núcleos de Nivel III-a: Centros de servicios a nivel municipal:
  - Valle Guerra
  - Tejina (integrado con Tegueste)
  - Guamasa
- c) Núcleos de Nivel III-b: centros locales que, a pesar de su pequeña entidad, son importantes en la conformación de la estructura insular:
  - Las Mercedes y Vega de Las Mercedes
  - Bajamar
  - Punta del Hidalgo.

<sup>7</sup>En cierta medida, el concepto de *asentamiento rural* de la legislación canaria, viene a dar una respuesta operativa a esta distinción, reconociendo unas características diferenciales de los dos tipos de núcleos y, consiguientemente, unos requerimientos diversos para sus ordenaciones respectivas.

<sup>8</sup>Núcleos I, centros de especial concentración de servicios de nivel autonómico, integrados por las áreas metropolitanas capitalinas. Núcleos II, principales centros de servicios de nivel insular. Núcleos III, centros locales de concentración de servicios a nivel municipal o de pequeña comarca aislada. Núcleos IV, otros centros de servicios limitados a su propia población y al entorno rural inmediato.

Las denominaciones de los núcleos urbanos identificados por el PIOT se corresponden con las de los núcleos de población del Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Ahora bien, los *núcleos de población* estadísticos son ámbitos territoriales que dividen exhaustivamente la extensión completa de cada municipio y, por tanto, incluyen en su interior tanto núcleos urbanos como los terrenos exteriores a éstos. No obstante, el plano del PIOT denominado "Modelo de Estructura Urbana" permite identificar cada uno de los núcleos mencionados, conformado por las ARH urbanas y de expansión urbana. Obviamente, los núcleos de nivel IV, cuya identificación y delimitación le es encomendada al planeamiento general, no aparecen identificados en los planos del PIOT ni habrán de disponerse sobre dichas ARH.

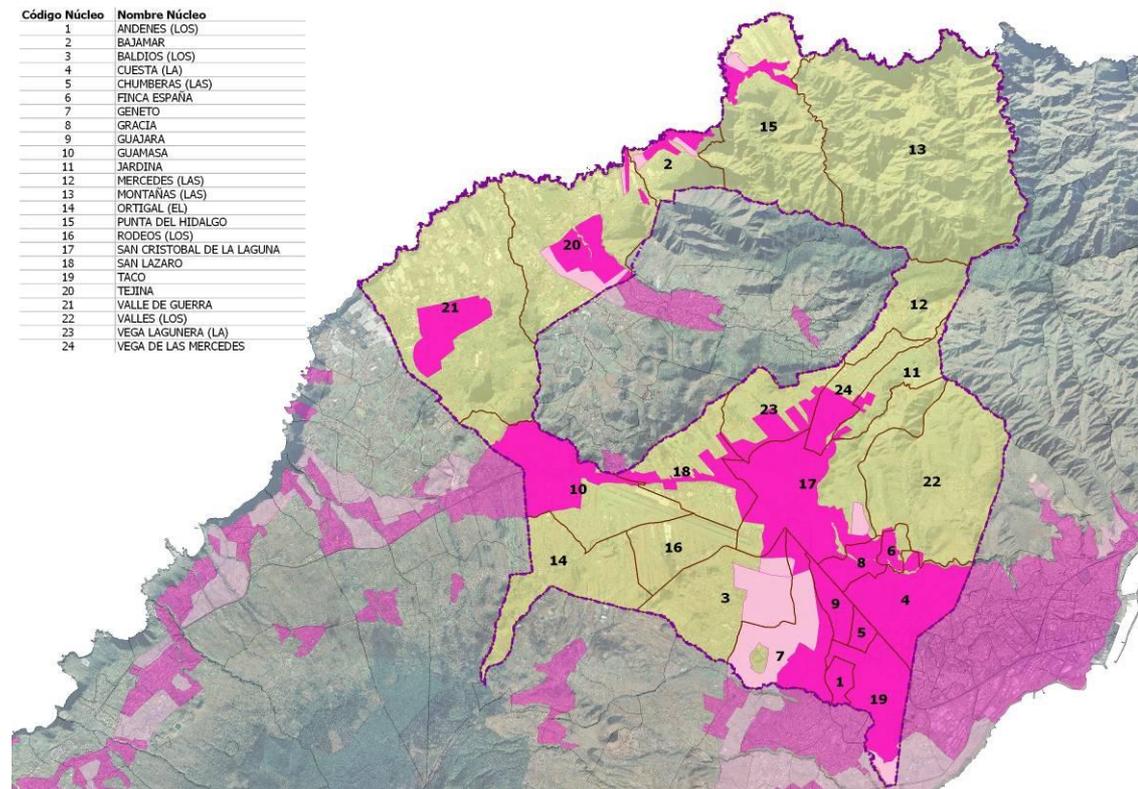


Figura 3: ARH urbanas y de Expansión urbana (PIOT) y núcleos de población (ISTAC)

En consecuencia con lo anterior, cabe concluir que el PGO debe delimitar los núcleos urbanos de su propuesta de ordenación completando, a escala municipal, el Modelo de ordenación de la comarca metropolitana con las siguientes precisiones:

- Los perímetros de los núcleos I, III-a y III-b serán los que resulten de los ajustes de las ARH urbanas y de expansión urbanas correspondientes, realizados de acuerdo a las directrices del PIOT (sección 9 del capítulo 3 del Título II de las Normas).
- Los núcleos IV serán identificados y delimitados por el PGO, justificando expresamente, toda vez que no se disponen sobre ARH urbanas o de expansión urbana<sup>9</sup>, que cumplen las condiciones establecidas por la legislación vigente para ser clasificado como suelo urbano y que su dinámica de crecimiento y encaje en el modelo municipal aconsejan su tratamiento como núcleo urbano, y no conviene su ordenación mediante los criterios establecidos en el capítulo 8 del Título III para los asentamientos rurales y agrícolas (artículo 2.3.9.3 PIOT).

<sup>9</sup>Pues si se dispusieran estarían adscritos a alguno de los núcleos I, III-a o III-b identificados en el PIOT.



Ahora bien, aclarada la obligatoriedad del Plan General de delimitar e identificar los núcleos urbanos del municipio y conocidos los principales de éstos (aunque sin contar todavía con una definición del propio concepto), cabe preguntarse si tales ámbitos territoriales lo son de alguna determinación urbanística específica. En sentido estricto, la respuesta es negativa, toda vez que no existe ninguna determinación (ni en la relación del artículo 32 TRLOTENC ni en la sistemática del presente PGO) que genere, como ámbitos territoriales propios, los núcleos urbanos. Podría hasta cierto punto admitirse que los núcleos urbanos son recintos derivados de la determinación de categorización de suelo, ámbitos territoriales vinculados a la misma y caracterizados por agrupar los recintos propios que, además de tener continuidad espacial, tienen determinados valores sustantivos (en principio, cualquiera de las categorías de suelo urbano o urbanizable, siendo más discutible el de asentamiento rural); pero aún así, no pueden considerarse ámbitos territoriales derivados directamente de la ordenación urbanística. Ciertamente, podría "crearse" una determinación con el único objeto de que los ámbitos territoriales resultantes de la misma coincidieran con los núcleos urbanos de la propuesta del PGO. Sin embargo, para que tal opción sea congruente, dicha nueva determinación debería tener un contenido dispositivo, lo cual no parece que se verifique en este caso.

En efecto, que el Plan General delimite unos determinados núcleos urbanos (es decir, que vincule terrenos concretos a un determinado núcleo urbano) carece de cualquier efecto dispositivo ni tiene ninguna consecuencia sobre el régimen jurídico-urbanístico de los mismos. De hecho, si los núcleos urbanos los consideráramos ámbitos territoriales de una determinación urbanística, los únicos contenidos sustantivos de la misma que cabe pensar serían la denominación de cada uno de los núcleos y su nivel jerárquico de acuerdo a la clasificación del PIOT, ninguno de ellos con aplicación operativa real. Por tanto, en congruencia con la sistemática de este PGO, la delimitación de los núcleos urbanos del municipio de La Laguna no forma parte del contenido dispositivo del Plan y, consecuentemente, no se vincula directamente (aunque sí indirectamente) a ninguna determinación urbanística.

No obstante, que no sean ámbitos territoriales con carácter dispositivo, no quiere decir que este Plan General no delimite los núcleos urbanos del municipio de La Laguna, y no sólo porque viene obligado en cumplimiento del PIOT sino porque resultan útiles tanto para una mejor comprensión del modelo de ordenación territorial y urbanística como para describir, cuantificar y justificar la propuesta de ordenación a una escala agregada adecuada. Así pues, los núcleos urbanos se consideran divisiones estructurantes del Plan General pero sin carácter dispositivo<sup>10</sup>, que complementan el modelo de ordenación territorial y urbanística. En consecuencia, el contenido de este Plan General en relación a los núcleos urbanos tiene carácter descriptivo y justificativo, por lo que se recoge en su totalidad en la presente Memoria de Ordenación Estructural según el siguiente esquema:

- a) En el apartado siguiente (2.4.2) se define el concepto de núcleo urbano que asume el presente PGO, justificándola en base a la finalidad que se persigue con la misma.
- b) En el apartado 2.4.3, se relacionan los núcleos urbanos de la propuesta de ordenación, delimitándolos gráficamente, asignando a cada uno de ellos el nivel jerárquico que le corresponde y justificando su compatibilidad con las disposiciones del PIOT.
- c) En el tercer capítulo de esta Parte I de la Memoria de Ordenación, cuyo objeto es la síntesis descriptiva del Modelo de ordenación territorial y urbanística propuesto, se dedica un subcapítulo específico a la descripción esquemática de la ordenación estructural de cada uno de los núcleos delimitados por el PGO.

<sup>10</sup>A diferencia de los ámbitos de desarrollo ya descritos y de las áreas urbanas homogéneas que se definen y describen en el siguiente subcapítulo.

#### 2.4.2. El concepto de núcleo urbano en el presente PGO y sus efectos

Como definición básica de partida se ha entendido como núcleo urbano el recinto de suelo que, de acuerdo a la propuesta del planeamiento urbanístico, constituye la ciudad en toda su extensión (tanto la existente como los terrenos destinados a serlo). En consecuencia, entre dos núcleos urbanos debe existir siempre un espacio rústico que no forme parte de ninguno de ambos y con dimensión suficiente para permitir la individualización perceptual y funcional de cada uno de los núcleos.

Esta definición, si bien no resuelve todos los aspectos que inciden en la delimitación de núcleos concretos, constituye una buena aproximación inicial, respondiendo adecuadamente a la idea habitual que se tiene de lo que es un núcleo urbano. El primer problema que surge en su aplicación al término municipal de La Laguna es que el criterio de continuidad obligaría a que en la vertiente sur prácticamente sólo se pudiera delimitar un único núcleo urbano<sup>11</sup> de enormes dimensiones que, además, se extendería para abarcar la mayor parte de la extensión urbana del término municipal de Santa Cruz. Ciertamente, tal es la realidad y además como un único núcleo urbano está considerado por el PIOT. Sin embargo, lo que resulta útil a los efectos de establecer el modelo de ordenación insular, implica inconvenientes prácticos a la escala municipal. De momento, baste señalar tan sólo que si, como ya hemos dicho, el principal cometido de la delimitación de núcleos urbanos es una mejor comprensión y descripción del Modelo de ordenación territorial y urbanística del PGO, la presencia de uno de tan grandes dimensiones, absolutamente desequilibrado respecto de los restantes, invalida este ámbito como referencia descriptiva.

En consecuencia, se ha optado por admitir que un núcleo de grandes dimensiones, el Núcleo I Santa Cruz-La laguna del PIOT, puede dejar de serlo y considerarse como varios núcleos adyacentes. Si bien estos nuevos núcleos podrían haberse denominado *sub-núcleos*, se entendió que las ventajas de mantener ese mayor rigor terminológico decaían ante los inconvenientes de acuñar un nuevo término y complicar la sistemática del Plan. Así pues, si cabe la fragmentación del continuo metropolitano en varios núcleos, resulta evidente que la primera línea divisoria ha de coincidir con la que separa ambos términos municipales. De este modo el núcleo PIOT de nivel I incluirá en el término de La Laguna varios núcleos PGO, así como otros en el término de Santa Cruz delimitados por su Plan General<sup>12</sup>.

El criterio básico para dividir el núcleo metropolitano del PIOT en varios núcleos PGO ha sido que cada uno de los resultantes tuviera una entidad asimilable a la idea de ciudad, lo que se traduce en una dimensión significativa y una estructuración urbanística con suficiente grado de individualidad. Con este criterio, ciertamente impreciso, se pretendía garantizar que los núcleos urbanos que se delimitasen fueran referencias válidas para describir y justificar el modelo de ordenación o, lo que es lo mismo, que dicho modelo de ordenación, además de organizarse a la escala del conjunto municipal, pudiera también describirse como un conjunto de submodelos, uno por cada núcleo, todos ellos también con suficiente coherencia interna. Este criterio viene además reforzado en la práctica por el carácter fragmentado (debido a la evolución histórica) del espacio metropolitano en el municipio de La Laguna, sin perjuicio de que uno de los objetivos de este PGO sea reducir dicha fragmentación.

<sup>11</sup>A lo sumo, cabría separar las áreas urbanas de Guamasa-Los Rodeos del continuo restante.

<sup>12</sup>El documento aprobado provisionalmente del PGO de Santa Cruz no emplea el concepto de núcleo urbano en la descripción de su modelo de ordenación estructural, pero sí el de Áreas Estructurales con un alcance análogo a los núcleos urbanos tal como se definen en este Plan. De hecho, las cinco áreas estructurales presentan una continuidad territorial y todas se incluyen dentro del núcleo I del PIOT.

De otra parte, dos factores concretos han condicionado (que no determinado) la división del espacio metropolitano de La Laguna en varios núcleos. En primer lugar que en gran medida la concepción de dicho espacio como formado por "ciudades distintas" está fuertemente arraigada en la población lagunera. De otra parte, probablemente como consecuencia de lo anterior, que ya desde el encargo para la redacción de este PGO se planteó por "lotes urbanos", asumiéndose desde el inicio que cada uno de ellos podía asimilarse al concepto de núcleo urbano que aquí se está discutiendo. Dicho enfoque de partida de los trabajos ha marcado necesariamente la orientación de los mismos y, sin perjuicio de las correcciones y ajustes llevados a cabo durante el proceso de formulación, ha contribuido a consolidar este concepto de núcleo urbano como una referencia válida para estructurar el modelo de ordenación.

Si bien las consideraciones anteriores permitían adelantar la división del espacio metropolitano en núcleos urbanos distintos, la precisión de los límites entre ellos requería identificarlos con elementos significativos de la estructura territorial y/o urbanística que coincidían con viarios territoriales de primer nivel (las autopistas TF-5 y TF-2 y la Vía de Ronda). La división así resultante se completaba o matizaba atendiendo a la homogeneidad global de los ámbitos resultantes e incluso a condicionantes de la propia formulación del PGO<sup>13</sup>. De esta forma, el núcleo PIOT quedaba dividido en siete núcleos PGO (excluyendo de este cómputo el Centro Histórico ámbito BIC), el mismo número que en el resto del municipio. En todo caso, la descripción de cada uno de ellos y la justificación de sus delimitaciones se desarrolla en el siguiente epígrafe.

En base a la definición aportada al inicio de este subcapítulo<sup>14</sup> todo núcleo urbano está formado por los terrenos que, según la propuesta del Plan General, están destinados a ser ciudad. De otra parte, la idea de núcleo urbano implica una extensión suficientemente significativa delimitada por un perímetro continuo. Ello lleva a que las agrupaciones edificadas aisladas, que no alcancen la suficiente dimensión, no se han considerado núcleos urbanos, sino que se denominan *enclaves*. La delimitación de los enclaves es mucho más restrictiva que la de los núcleos urbanos, toda vez que apenas se pretende más que consolidar y ordenar la realidad existente. Por tal razón, los enclaves aparecen categorizados mayoritariamente como asentamientos rurales, aunque eventualmente pueden ser suelo urbano. En cambio, en el interior de los núcleos urbanos pueden aparecer diversas categorías urbanísticas:

- a) La mayor parte de la extensión de todo núcleo urbano está categorizada como suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y urbanizable sectorizado. Los suelos urbanos de un núcleo corresponden a lo que en este PGO se han denominado las *áreas existentes*, mientras que las denominadas *áreas nuevas* se han categorizado como suelo urbano no consolidado (cuando eran interiores y de escasa dimensión) o como suelo urbanizable sectorizado (cuando eran de ensanche o de gran dimensión).
- b) Los ámbitos categorizados como suelo urbanizable no sectorizado también se han incluido en los núcleos urbanos por razones de coherencia del modelo territorial, si bien estrictamente sobre los mismos no puede decirse que están "necesariamente" destinados a ser ciudad, ya que cumplen un papel de reserva, cuya incorporación a la ciudad (al núcleo urbano correspondiente) está sujeta a la evolución urbanística y a diversas contingencias (véase el documento A2 de esta Memoria).

<sup>13</sup>En cuanto a lo primero, valga como ejemplo la división entre Las Mercedes respecto de la Vega de La Laguna y la Zona Centro; en cuanto a lo segundo, el principal condicionante deriva de que el Centro Histórico había de conformarse como un núcleo en si mismo, toda vez que no era objeto de ordenación por el presente PGO, generando consiguientemente divisiones en la ciudad central de La Laguna.

<sup>14</sup>Los requisitos definitorios son válidos para todos los núcleos, salvo el de continuidad para los siete "metropolitanos".



- c) La inclusión de suelos categorizados como asentamiento rural en un núcleo urbano sólo se admite cuando los mismos son adyacentes a los suelos urbanos o urbanizables del mismo. En caso contrario, tales asentamientos rurales se han considerado como enclaves.
- d) Por último, los núcleos urbanos limitan en su perímetro con suelo rústico distinto de asentamiento rural (excepto en el caso de los límites entre ellos de los siete núcleos metropolitanos). No obstante, con carácter excepcional se admite que un núcleo urbano incluya en su interior suelos rústicos con categoría distinta a la de asentamiento rural siempre que:
  - d1. Sean interiores al núcleo urbano; es decir, linden en todo su perímetro (o, al menos, en la mayor parte del mismo) con terrenos cuya clasificación sea suelo urbano o urbanizable.
  - d2. Aun suponiendo una interrupción de la continuidad del núcleo urbano (por ejemplo, un barranco que atraviesa el núcleo), no tengan dimensión suficiente para generar la división en dos núcleos urbanos.

El concepto de núcleo urbano tal como se ha definido en este apartado ha valido para la delimitación de los núcleos urbanos (y enclaves) de la propuesta de ordenación del PGO y tiene los siguientes efectos:

- a) Servir como ámbitos de referencia que permiten la descripción y justificación del modelo de ordenación territorial y urbanística, aparte de a la escala municipal, respecto de cada uno de los núcleos urbanos.
- b) Servir como ámbitos de referencia para la exposición y valoración de los datos cuantitativos de la propuesta del PGO, tales como superficies (de suelo y edificables), capacidades residenciales y de otros usos, reservas dotacionales, etc.
- c) Servir como referencia básica para la sistematización del Plan General como Base de Datos Geográfica, que, entre otras cosas, se traduce en la codificación de los recintos atendiendo al núcleo urbano en el cual se sitúan.
- d) Conformar cada uno de ellos el "ámbito completo de suelo urbano no consolidado" a que se hace referencia en el artículo 36 TRLOTENC. En consecuencia, la verificación del cumplimiento de los estándares establecidos en dicha disposición legal se hace en este PGO para el conjunto de todo el suelo urbano no consolidado de un mismo núcleo urbano (*véase documento A8 de esta Memoria*).
- e) Ser criterio prioritario para la asignación de sistemas generales exteriores a las unidades de actuación correspondientes en las modalidades de gestión sistemática.

Como ya se ha argumentado anteriormente, los núcleos urbanos no tienen el carácter de determinación urbanística y consiguientemente su delimitación carece de contenido dispositivo. No obstante, con la finalidad de facilitar la interrelación entre la delimitación de los núcleos urbanos y las determinaciones urbanísticas del PGO, se ha incorporado en la BDG 01- Divisiones Estructurantes (cuyas entidades geográficas son las áreas urbanísticas homogéneas) un campo específico denominado Núcleo Urbano, en el cual se asigna a cada AUH el código del núcleo urbano en el cual se incluye.

#### 2.4.3. Los núcleos urbanos del Plan General de Ordenación de La Laguna

De acuerdo a los criterios descritos en el epígrafe anterior, los núcleos urbanos que han sido delimitados por este PGO en el término municipal de La Laguna son los que se relacionan a continuación, señalando para cada uno el nivel jerárquico según establece el PIOT:

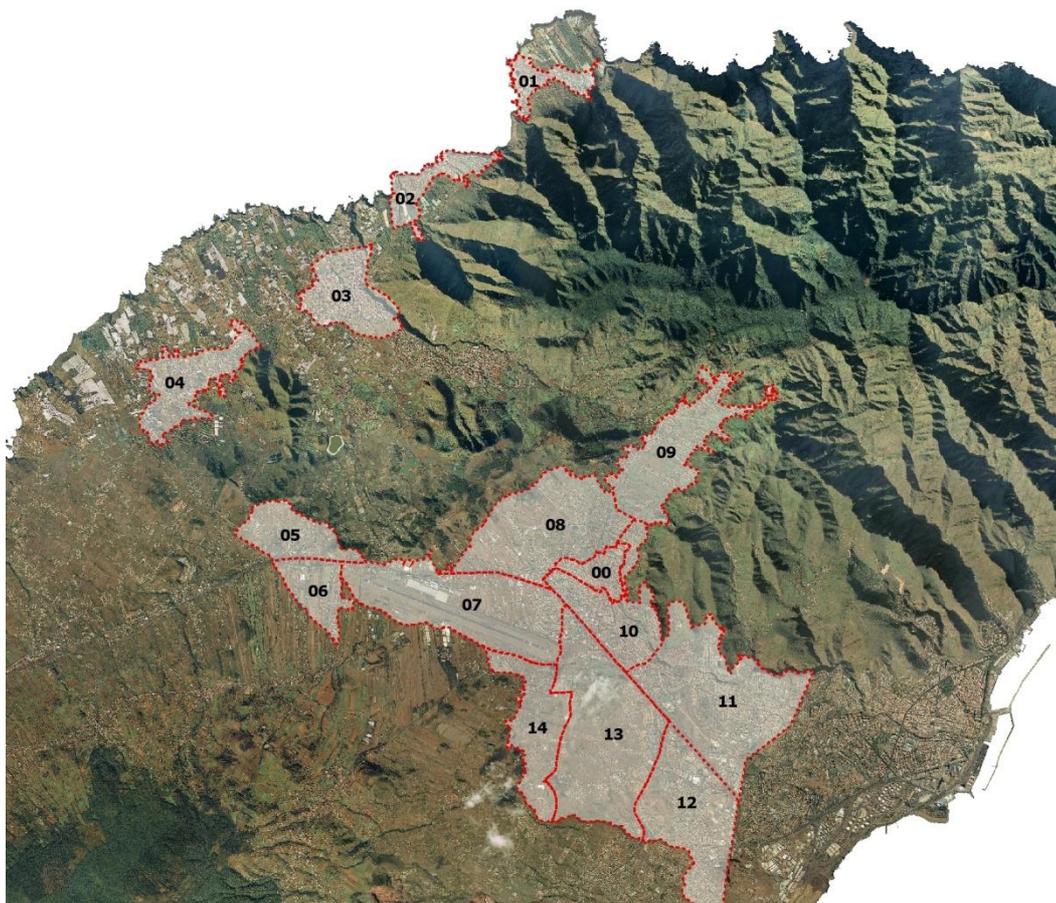


Figura 4: División del Término municipal en Núcleos y Enclaves

PLAN GENERAL		PIOT	
Nombre Núcleo	Superficie	Nivel	Nombre Núcleo
01-La Punta del Hidalgo	65,03	III-b	Punta del Hidalgo
02-Bajamar	95,11	III-b	Bajamar
03-Tejina	174,67	III-a	Teguste Tejina
04-Valle de Guerra	180,20	III-a	Valle Guerra
05-Guamasa	137,38	III-a	Guamasa
06-Los Rodeos	106,62	III-a	Guamasa (parte)
07-Coromoto-Aeropuerto	424,59	I	Santa Cruz - La Laguna
08-La Vega Lagunera	374,79	I	Santa Cruz - La Laguna
09-Las Mercedes	266,12	III-b	Las Merceds
10-Zona Centro	202,98	I	Santa Cruz - La Laguna
11-La Cuesta	486,78	I	Santa Cruz - La Laguna
12-Taco	348,58	I	Santa Cruz - La Laguna
13-Geneto	501,01	I	Santa Cruz - La Laguna
14-Los Baldíos	206,06	I	Santa Cruz - La Laguna
15-Casco Histórico	63,74	I	Santa Cruz - La Laguna
<b>Total Núcleos PGO</b>	<b>3.634</b>	<b>I / III-a / III-b</b>	

Tabla 1: Núcleos PGO-PIOT

A continuación, se justifica brevemente la delimitación de cada uno de los 14 núcleos y su correspondencia con los definidos por el PIOT.

- 01- Punta del Hidalgo: Queda conformado por la extensión completa de las áreas existentes junto con una ampliación muy limitada de su perímetro actual hacia el Este. Se corresponde con el núcleo del mismo nombre del PIOT, hechos los ajustes precisos sobre las ARH de acuerdo a las directrices del mismo.

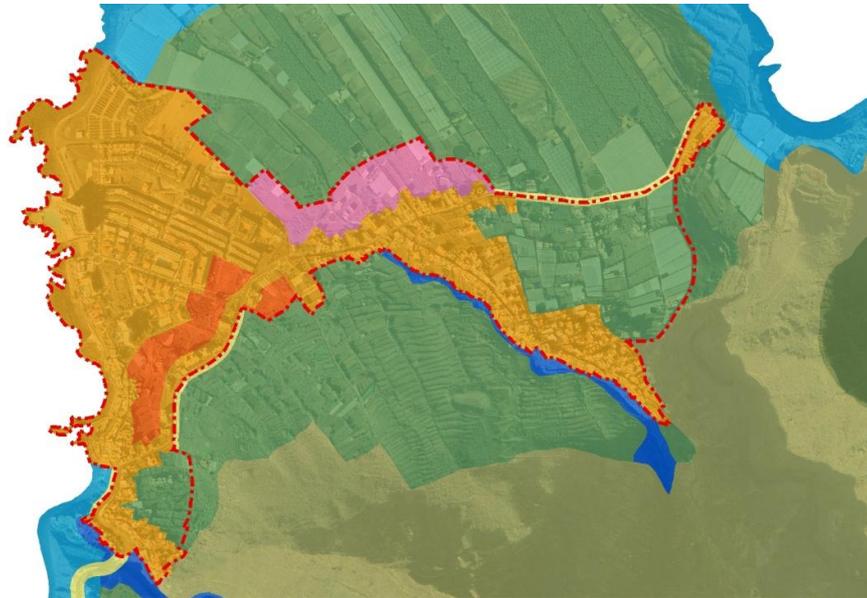


Figura 5: La Punta del Hidalgo

- 02- Bajamar: Iguales criterios de delimitación que en el anterior y también se corresponde con el núcleo del mismo nombre del PIOT. Dentro de estos límites se incluye un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado (Finca Montiel) y otro de suelo rústico englobado por el Club Náutico, las áreas Lagunamar y Porlier y la carretera TF-13.

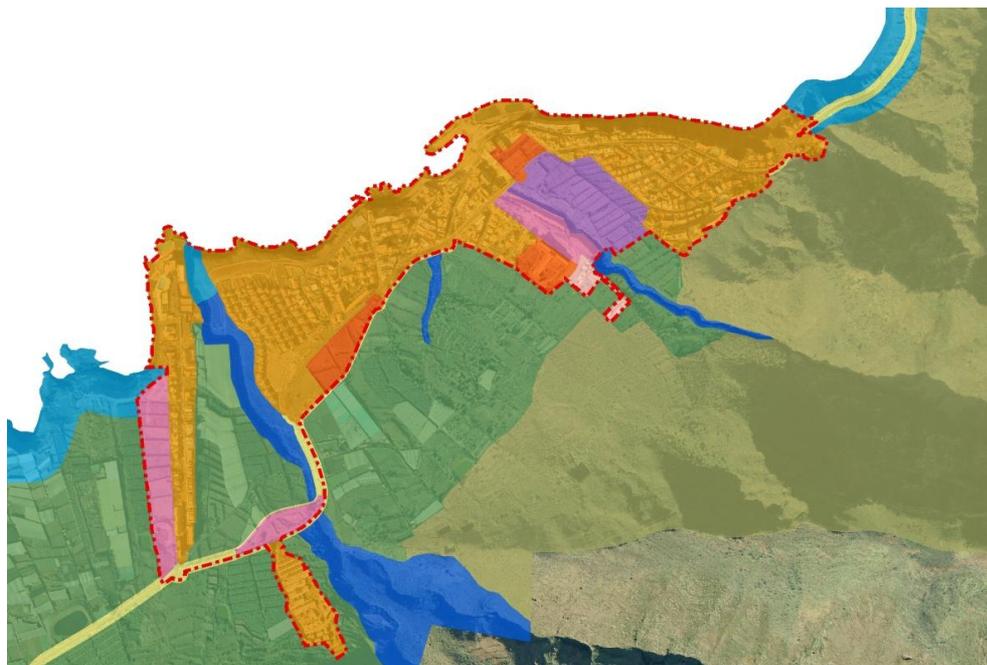


Figura 6: Bajamar



- 03- Tejina: Los límites del núcleo urbano quedan definidos por los viarios territoriales de la variante a Punta del Hidalgo (por el Este) y la variante hacia Tacoronte (por el Oeste), mientras que por el Norte se incorporan áreas nuevas para lograr un remate adecuado del contorno urbano. Dentro de este núcleo se incluyen suelos urbanizables no sectorizados (mayoritariamente hacia el Oeste), debido a que no se prevé la ocupación completa del perímetro definido. Se corresponde con la parte del núcleo PIOT Tegueste-Tejina, llevándose el borde del núcleo hasta el límite municipal.

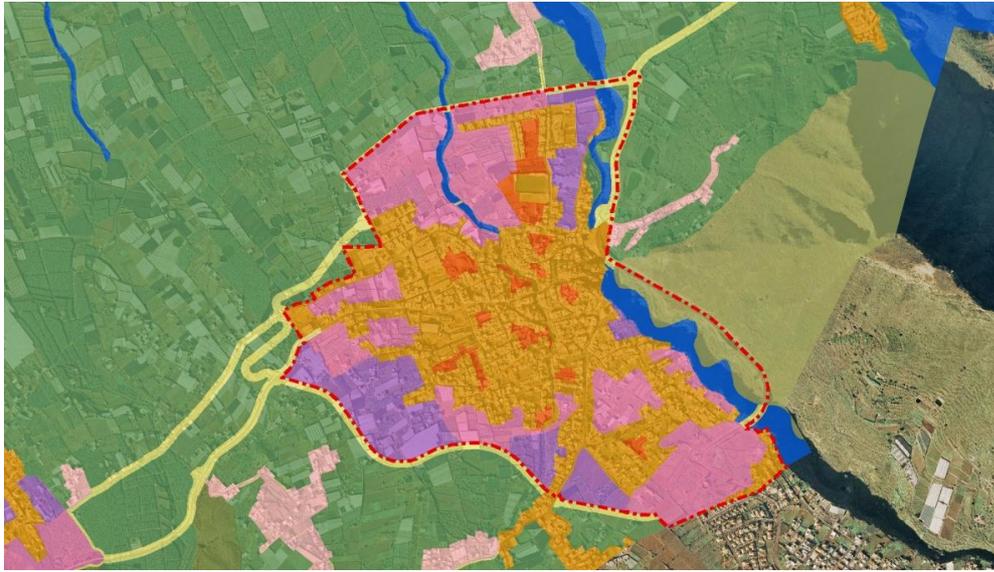


Figura 7: Tejina

- 04- Valle de Guerra: queda delimitado al Norte por la futura variante, definiendo un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado. Al Oeste el cierre del núcleo coincide con la ampliación del camino de Presas de Ocampo, que en su tramo meridional se desvía del actual camino hacia las traseras de las edificaciones existentes. Por el Sur el límite se lleva a las traseras edificadas de la carretera TF-16 y de la TF-156. Finalmente por el Este el núcleo se cierra con el borde edificado del barrio de El Cantillo.

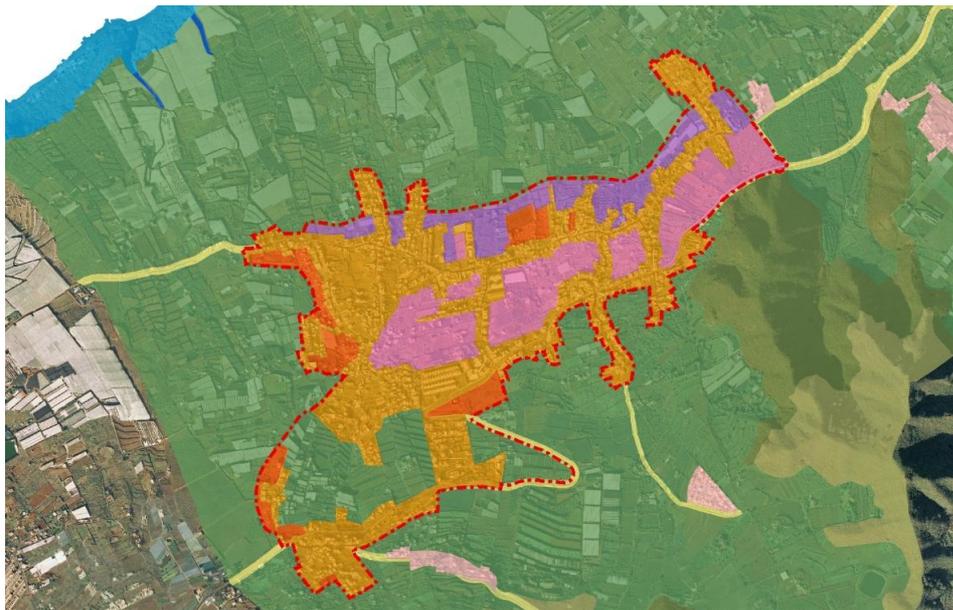


Figura 8: Valle de Guerra



- 05- Guamasa: Queda delimitado al Norte por el límite municipal con Tegueste, coincidente con la línea de cumbres que divide las dos vertientes; y al Sur por la actual autopista TF-5 (futura avenida Quinto Centenario en parte oriental del núcleo) y el mismo límite municipal hasta el barrio de Garimba. Se incluyen dentro del núcleo de Guamasa unos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado por sus características interiores a los espacios edificados.

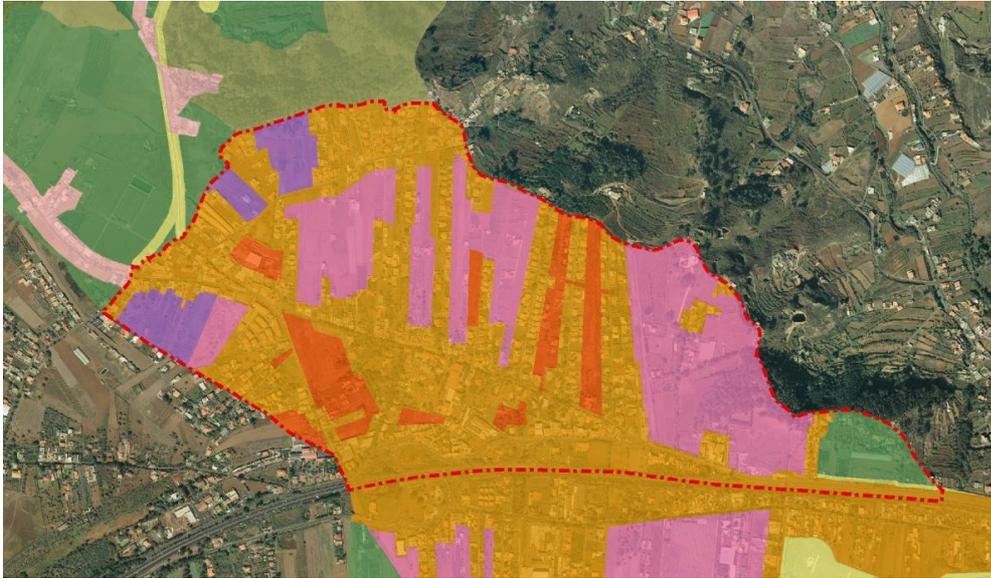


Figura 9: Guamasa

- 06- Los Rodeos: Al Norte limita con el núcleo de Guamasa del cual le separa la actual autopista TF-5. Al Este el límite se fija en las traseras edificadas del camino La Cañada, exceptuando el espacio edificado perpendicular al mismo y servido por el camino Alfredo Hernández Canino. El límite Suroeste lo marca el eje viario diagonal de los caminos Vereda del Majano y Vereda Alta. En el interior del núcleo se engloban varios ámbitos de suelo rústico que por las características de su localización (rodeadas de espacios edificados) se considera que forman parte del mismo.



Figura 10: Los Rodeos



- 07- Coromoto-Aeropuerto: Queda delimitado en todo su perímetro por viarios estructurales, exceptuando su lado Oeste. Los viarios que bordean el núcleo son: al Norte la actual autopista TF-5 (futura avenida Quinto Centenario), al Sur la futura variante de la TF-5 y al Oeste el camino de San Francisco de Paula. Este último viario marca un cambio de uso entre la zona residencial de este núcleo y los usos educativos del núcleo contiguo de Geneto. Dentro de los límites se recoge toda la infraestructura aeroportuaria y los terrenos anexos a la misma hasta los viarios territoriales junto con el espacio edificado del barrio del Coromoto.

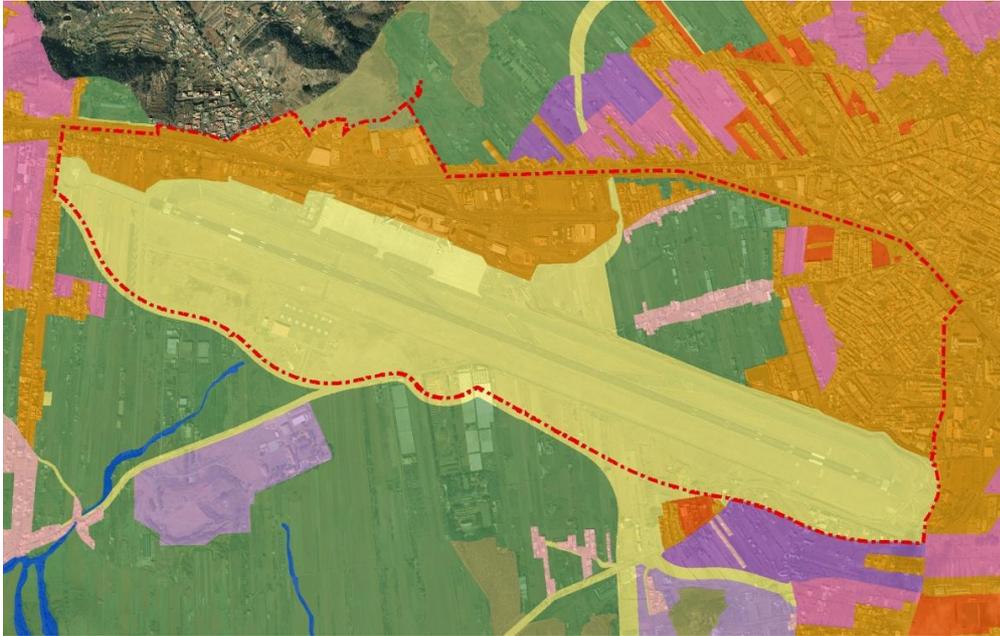


Figura 11: Coromoto-Aeropuerto

- 08- Vega de La Laguna: Los límites por el Sur se precisan en el trazado del viario territorial del subanillo interior al Centro Histórico y la futura avenida Quinto Centenario o actual TF-5 hasta el límite municipal con el municipio de Tegueste. Por el Norte, en cambio, el límite es irregular ajustándose al borde del suelo rústico exterior.



Figura 12: La Vega Lagunera



- 09- Las Mercedes: El núcleo recoge todos los espacios edificados a borde de camino desde el subanillo interior hasta los barrios de Jardina y Las Mercedes. El perímetro exterior los marcan los bordes edificados englobando en su interior grandes ámbitos de suelo rústico que se consideran que forman parte del núcleo por su ubicación interior y rodeada por caminos edificados.

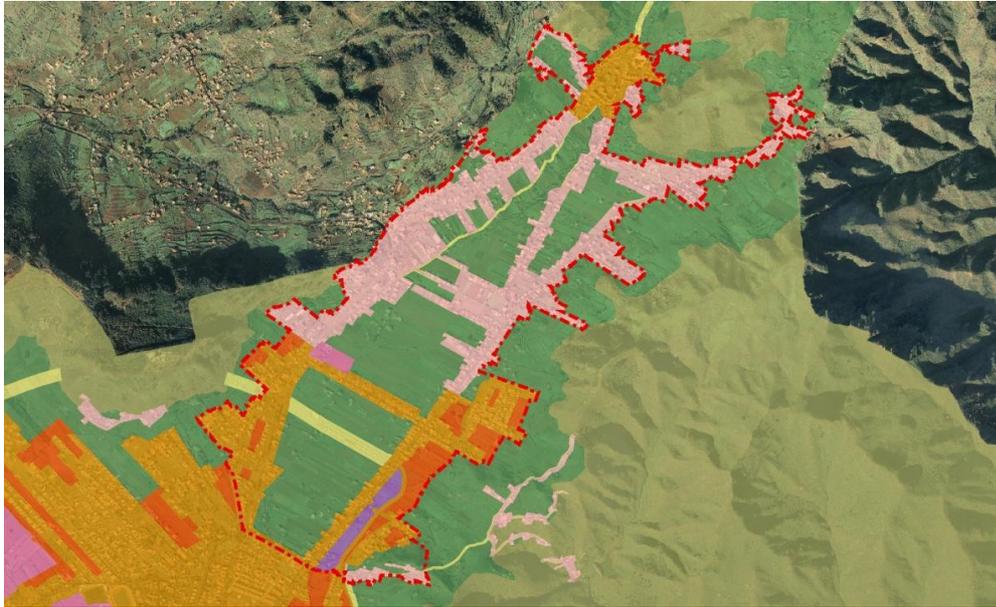


Figura 13: Las Mercedes

- 10- Zona Centro: Este núcleo queda recogido desde el subanillo viario (al Norte) hasta la Vía de Ronda (al Este y al Norte) y la actual autopista TF-5 (al Oeste y al Norte). Hay una excepción en el límite por el Este con la Vía de Ronda, ya que a su paso por el barrio de La Verdellada se recoge también la parte al Este de la vía por lo que el límite en esta parte pasa a ser el borde edificado. Además se añade el barrio de San Roque y los espacios libres propuestos dentro del límite del barrio.



Figura 14: Zona Centro



- 11- La Cuesta: Los límites Norte, Oeste y Sur son regulares, en cambio el límite Este sólo coincide con un elemento físico precisamente delimitable (barranco de Santos) en la zona del barrio de La Candelaria. El resto del perímetro del núcleo en su borde Este se caracteriza por su irregularidad y lo marca el límite del suelo ordenado (existente o propuesto). El límite Oeste coincide con la autopista TF-5, el límite Sur con el límite municipal con Santa Cruz y el límite Norte con la Vía de Ronda.

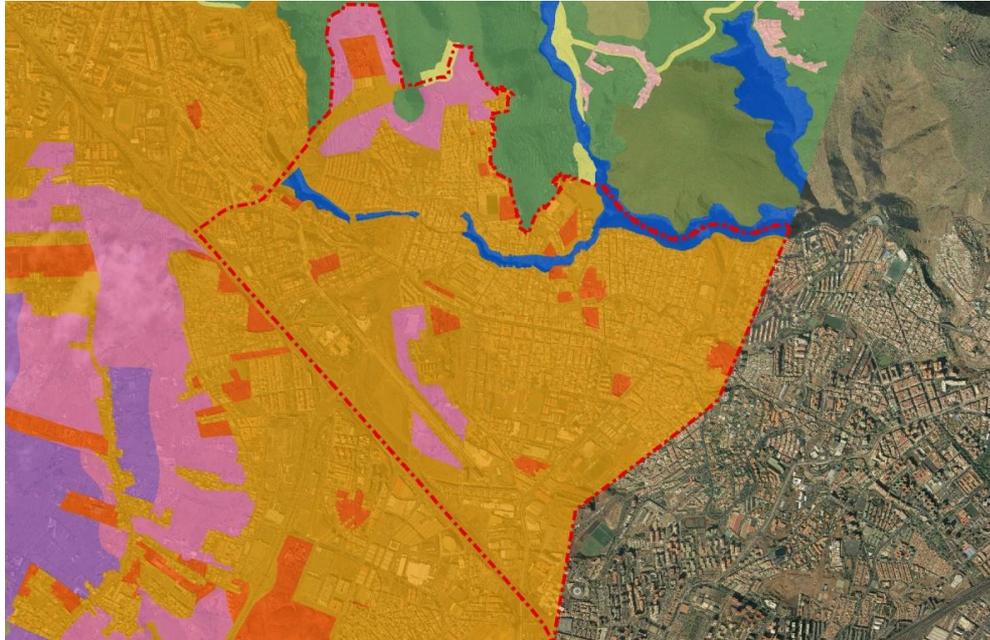


Figura 15: La Cuesta

- 12- Taco: Este núcleo se delimita al Norte y al Este por la autopista TF-5 y por el límite municipal; y por el Sur y el Oeste con el límite municipal y con la TF-2. Por tanto, todos los límites de este núcleo son inequívocos, no derivados del Plan General sino que responden a elementos físicos existentes (TF-5 y TF-2) o administrativos.

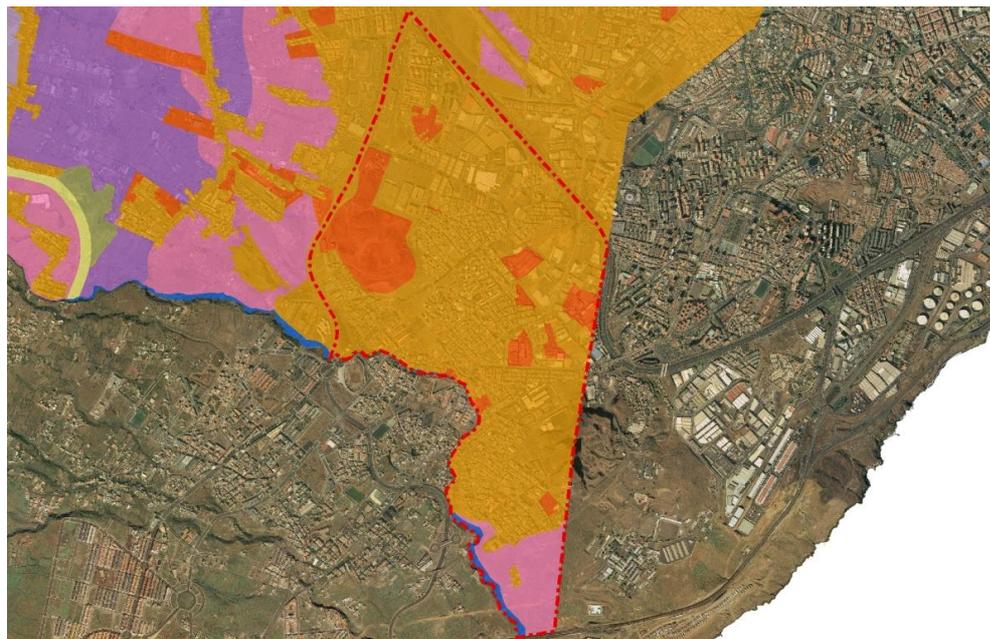


Figura 16: Taco



- 13- Geneto: Los límites Norte, Sur y Este se corresponden con la TF-5, la TF-2 y el municipal. El límite Oeste coincide en parte con el camino de San Francisco de Paula, pero a partir de la altura del barrio del Moral desciende de cota altitudinal hacia el Este para trazarse en el Sur por una línea imaginaria coincidente con un futuro viario no ordenado por este Plan, pero planteado en el suelo urbanizable no sectorizado para estructurar el ámbito de suelo vacante entre los actuales caminos San Francisco de Paula y San Miguel de Geneto y conecta al Sur con el barrio de El Centenero.

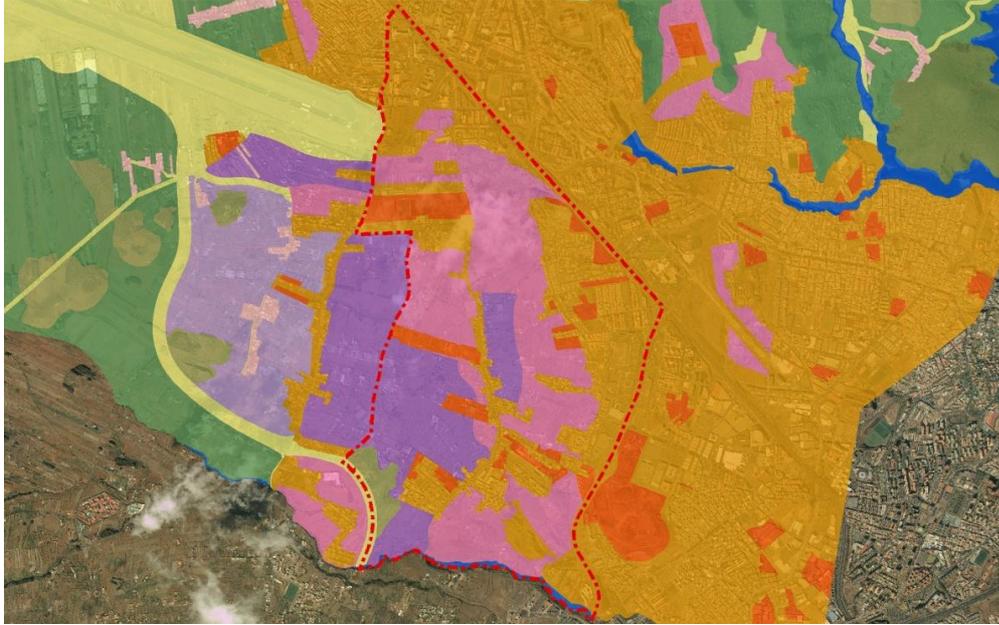


Figura 17: Geneto

- 14- Los Baldíos: Contiguo a Geneto, comparte por el Este el límite anteriormente descrito del futuro viario. Al Norte limita con la variante de la TF-5, al Sur con el límite municipal y al Oeste con el borde ordenado del camino del Medio.

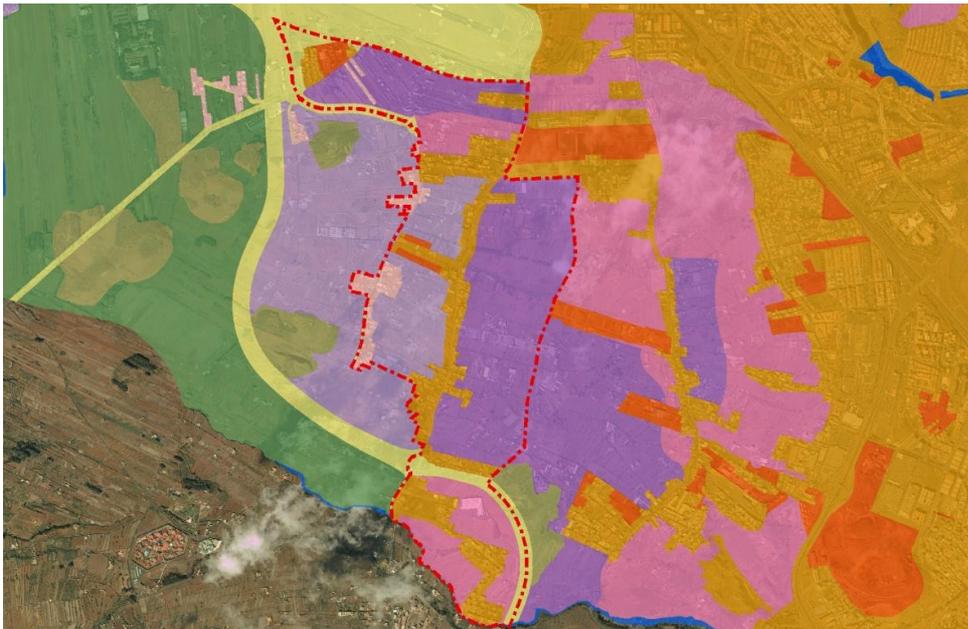


Figura 18: Los Baldíos



## 2.5. Las áreas urbanísticas homogéneas

### 2.5.1. El concepto de área urbanística homogénea (AUH)

Una ciudad, un núcleo urbano, por su dimensión y evolución, presenta normalmente gran diversidad y complejidad; por más que pueda (y deba) ser entendida como un todo, se configura como una suma de partes, mejor o peor articuladas entre sí. Estas partes son, en el lenguaje común, los barrios, cada uno de ellos identificado como tal a través de la percepción y vivencia cotidiana de los ciudadanos. Ciertamente, los barrios no siempre son ámbitos de precisa delimitación y con frecuencia hay espacios "dudosos", áreas de intersección o confluencia entre dos barrios que no está muy claro a cuál pertenecen. Pese a este carácter "difuso" de sus límites, los barrios son las unidades más cargadas de contenido, de vitalidad, en que divide todo núcleo urbano, debido justamente a que han ido construyendo sus identidades colectivas diferenciales a lo largo de la historia urbana. Por ello, las distintas divisiones administrativas de los núcleos urbanos buscan siempre ajustarse, en tanto lo permite el cumplimiento de sus finalidades específicas, a los barrios y respetar no sólo sus ámbitos sino, también y sobre todo, sus denominaciones. Los planes urbanísticos, asimismo, han seguido tradicionalmente este criterio e igualmente se hace en el presente PGO de La Laguna.

Una de las notas que caracteriza todo barrio es que presenta la suficiente homogeneidad interna para justamente percibirlo unitariamente. Por esta razón, y también para emplear un término más técnico que, sin negar su vinculación con la acepción tradicional de barrio, evite las confusiones, en este Plan General se define un ámbito de ordenación estructural denominado *área urbanística homogénea* (AUH). El AUH no está recogida, ni terminológica ni conceptualmente, en la legislación urbanística, al menos no con todo el alcance que le da este PGO. Las únicas divisiones de los núcleos urbanos que se han planteado en la legislación han tenido por finalidad la identificación de áreas de referencia a efectos de valoraciones, desde el *área de reparto* de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, hasta el vigente *ámbito espacial homogéneo* del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Siendo ésta también una de las finalidades que pretende el PGO con la delimitación de las AUH no es la única, como tampoco el área urbanística homogénea puede definirse por referencia al mercado inmobiliario sino, más bien, cumple tal función de ámbito de referencia justamente porque es un área urbanística homogénea.

Desde las perspectiva de este PGO, por tanto, lo que define al AUH es ser un recinto interior (de subdivisión) de un núcleo urbano, caracterizado por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración (trama urbana), usos y edificaciones, así como desde la óptica de su evolución histórica, que hace que sea percibido unitariamente por los ciudadanos y sea la referencia espacial básica de sus vivencias colectivas cotidianas. Esta definición conceptual, común a la de barrio, se matiza a través de los criterios mediante los cuales se precisan las delimitaciones de las AUH. Entran en juego entonces las diferencias con la idea necesariamente difusa de barrio, por la aplicación de los siguientes factores:

- a) En primer lugar, que las AUH son las divisiones homogéneas del núcleo urbano en base a la propuesta de ordenación del PGO. Es decir, las partes de la ciudad futura no de la actual y, por tanto, las diferencias entre ambas pueden traducirse también en diferencias entre los límites de sus subdivisiones.
- b) En segundo lugar, los derivados de los requisitos del análisis y de la ordenación urbanísticos, lo que significa que cada AUH ha de ser un ámbito de referencia válido para alcanzar las finalidades que se pretenden con la subdivisión del núcleo, aunque ello suponga alterar los límites "tradicionales" de los barrios.



### 2.5.2. Las AUH como ámbitos estructurales constitutivos del modelo de ordenación

La primera finalidad para la que se han delimitado las AUH es contar con ámbitos con suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismos que fueran referencias válidas para el análisis, diagnóstico y ordenación pormenorizada. El núcleo, visto en su globalidad, es el ámbito idóneo para reflexionar sobre los aspectos estructurales del urbanismo, tanto hacia afuera (sus relaciones con el territorio circundante y los otros núcleos) como hacia adentro (los ejes viarios que lo estructuran, los grandes equipamientos y espacios libres, su perímetro y dimensiones, etc). Sin embargo, identificar las deficiencias dimensionales o de servicios de una calle interior, las carencias dotacionales del nivel de proximidad, las disfunciones entre usos concretos en una misma manzana o un mismo inmueble, por ejemplo, requieren un ámbito espacial menores, los propios de la vida cotidiana, de la movilidad peatonal, y éstos son las AUH. Consecuentemente, la ordenación pormenorizada, una vez discutidas y adoptadas las determinaciones (o, al menos, los criterios) de la ordenación estructural, se desarrolla con suficiente grado de autonomía y detalle sobre cada AUH. Cabe así decir (al menos en términos generales pues siempre pueden introducirse matices) que mientras el núcleo urbano es el ámbito de referencia necesario para establecer las determinaciones de ordenación estructural y valorar globalmente su congruencia, el área urbanística homogénea lo es para las de ordenación pormenorizada.

La concepción de dos "escalas" de ámbitos de referencia para la ordenación urbanística, si bien no del todo explícita, cuenta con larga tradición en el urbanismo español. Así por ejemplo, cuando la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de 1978, preveían que el Plan General remitiera la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable a planes parciales, se establecía que la división de este suelo en sectores debería hacerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas coherentes. Asimismo, cuando el anexo del citado Reglamento determinaba las superficies mínimas que debían reservar los planes parciales de suelos dotacionales, subyacía la idea finalista de que el sector se configurase como un barrio, como una unidad urbanísticamente homogénea y adecuadamente dotada y ordenada en sí misma. Interesa resaltar que la delimitación de los sectores se atribuía al Plan General, criterio que se ha mantenido en las distintas normativas, tanto estatales como autonómicas<sup>15</sup>, desde entonces. Es decir, que la ordenación interior de cada unidad urbanística, de cada AUH en nuestro caso, es ordenación pormenorizada (competencia de un plan parcial en un sector de suelo urbanizable) pero la delimitación de cuál es el ámbito a ordenar pormenorizadamente es, en cambio, ordenación estructural. Ha de ser así pues de otro modo no se garantizaría la coherencia del conjunto. Por ello, las determinaciones del Plan General mediante las cuales se delimitan las AUH, así como las que establecen contenidos normativos sobre cada una de ellas como ámbito espacial, tienen el carácter en este PGO de determinaciones ordenación estructural.

Debido a que son ámbitos de ordenación estructural que expresan justamente las distintas partes homogéneas en que se dividen los núcleos urbanos, se entiende que son también elementos constitutivos del modelo de ordenación territorial y urbanística. No bastan los núcleos urbanos para expresar el modelo de ordenación que plantea el Plan, porque éstos no tienen, salvo excepciones, suficiente homogeneidad interna para servir como referencias espaciales unitarias de componentes imprescindibles de aquél, como, por ejemplo, los usos globales. Por ello, la división "básica" del territorio en núcleos urbanos (y enclaves) se complementa con los ámbitos en los que se subdividen: las áreas urbanísticas homogéneas.

<sup>15</sup> Salvo en Canarias, debido a la desafortunada y confusa redacción del artículo 32 TRLOTENC, asunto ya comentado en el epígrafe 2.3 de este capítulo.



### 2.5.3. Las AUH como ámbitos de referencia de la ordenación pormenorizada

Como ya se ha dicho, las AUH, debidamente delimitadas y "encajadas" en el modelo de ordenación territorial y urbanística, son ámbitos susceptibles de ser ordenados pormenorizadamente con suficiente grado de autonomía<sup>16</sup> y, consiguientemente, se constituyen en los ámbitos de referencia no sólo para llevarla a cabo, sino también para describir, valorar y justificar las determinaciones establecidas. Este carácter fundamental de ámbitos de referencia de la ordenación pormenorizada se concreta en este Plan General en lo siguiente:

- a) La Memoria de ordenación pormenorizada se organiza por áreas urbanísticas homogéneas, constituyendo cada una de ellas un capítulo específico dedicado a describir y justificar las determinaciones establecidas sobre la misma.
- b) La división en AUH es la base de la codificación de los distintos recintos espaciales derivados de todas las determinaciones de ordenación. Cada *pieza*, por ejemplo, se identifica con un código cuyas cuatro primeras cifras coinciden con la del AUH en la cual se encuentra incluida.
- c) El cálculo y exposición de los valores cuantitativos de la ordenación pormenorizada se presenta agregado por áreas urbanísticas homogéneas. Datos como superficie edificable, distribución por usos pormenorizados, capacidad residencial, suelos con calificación pública (dotacional) y otros similares se recogen en las tablas que cuantifican la ordenación a la escala del AUH, permitiendo la valoración de cada una en sí misma y en relación a las restantes, así como la verificación del cumplimiento de los pertinentes requisitos legales.

### 2.5.4. Las AUH como ámbitos espaciales homogéneos de valoración

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, a efectos de la valoración de terrenos en suelo urbanizado, acuña el término ***ámbito espacial homogéneo***, que viene a ser un recinto con la suficiente homogeneidad en cuanto a los usos y tipologías para permitir determinar el valor medio del suelo. Si bien este valor medio, que correspondería a la edificabilidad media del ámbito y al uso mayoritario, se aplica exclusivamente para la valoración de terrenos que en virtud de la ordenación urbanística carecen de aprovechamiento (las más de las veces para la expropiación de parcelas calificadas como dotacionales públicas), lo cierto es que indirectamente viene a sugerir que el contenido económico medio de la propiedad del suelo urbanizado es el que se deriva de las condiciones urbanísticas referidas a un ámbito con suficiente homogeneidad. De alguna manera, por más que la Ley estatal renuncie a cualquier mecanismo redistributivo de las plusvalías derivadas del planeamiento en los suelos urbanizados<sup>17</sup>, está estableciendo la base a partir de la cual hacerlo, si no generalizadamente, sí en determinados supuestos de gestión. En todo caso, sin perjuicio de que este punto sea central en el planteamiento de este PGO relativo a la gestión urbanística, lo que importa ahora es resaltar la necesidad de que el planeamiento delimite los ámbitos de referencia a efectos de la valoración del contenido económico medio del derecho de propiedad del suelo, no sólo en suelos urbanos consolidados (que es la exigencia que deriva de la Ley), sino también en los urbanos no consolidados y urbanizables. Tales ámbitos son, en este PGO, las ***áreas urbanísticas homogéneas***.

<sup>16</sup>De hecho, en la última etapa de redacción de este documento, se ha hecho justamente así. Establecidos los criterios y objetivos básicos a que debía responder la ordenación pormenorizada de un AUH, la concreción de la misma ha sido abordada de forma independiente, sin perjuicio de la posterior integración en el conjunto de la propuesta de ordenación del PGO.

<sup>17</sup>Salvo cuando se aumentan los aprovechamientos del planeamiento vigente con anterioridad.



### 2.5.5. Criterios de delimitación de las áreas urbanísticas homogéneas

Como ya se ha dicho, un AUH debe corresponderse, en la medida de lo posible, con el concepto tradicional de "barrio", entendido como la parte de la ciudad asociada a la vivencia cotidiana y asequible en conjunto mediante recorridos peatonales. Por tanto, el primer paso en la delimitación de las AUH ha consistido en identificar y recintar con suficiente aproximación los distintos barrios que existen en los municipios. Ahora bien, por más que tales barrios puedan estar asentados en la toponimia, en la cultura popular e incluso tengan alcance administrativo (por ejemplo, a fines estadísticos), no siempre son ámbitos idóneos desde la óptica del análisis y la ordenación urbanística. Consiguientemente, la división en barrios es el punto de partida de la delimitación en AUH, la cual, por aplicación de los restantes criterios que se explican a continuación, puede llevar a alteraciones de los perímetros originales, agregaciones y/o segregaciones.

Complementariamente a la división tradicional en barrios, también ha sido punto de partida para la delimitación de las áreas urbanísticas homogéneas, cualesquiera otras divisiones preexistentes de escala y dimensión análoga (entre éstas, especialmente, las censales). Se trata, en suma, de conseguir la máxima compatibilidad entre la ordenación urbanística y otras esferas de la actividad pública sobre el territorio.

En segundo lugar, vista en su conjunto, un AUH debe tener suficiente homogeneidad en cuanto a su origen y evolución históricos y conformación morfotipológica (de la trama urbana y de las características más significativas de la edificación). En ciertos barrios del municipio, sobre todo los que provienen de una iniciativa de urbanización y/o parcelación, aunque no haya sido amparada por instrumentos "convencionales" de planeamiento, es sencillo identificar la configuración morfotipológica homogénea, mientras que en otros, en especial los que se han ido constituyendo en base a lógicas de agregación de edificaciones individuales, este criterio tiene una aplicación más complicada.

La homogeneidad que es la nota caracterizadora principal del AUH debe extenderse también a la distribución de usos que cabe prever que existan de acuerdo a la regulación de las condiciones de admisibilidad que establece el PGO. No se trata tanto de que se prevea que vaya a haber una uniformidad de usos, sino que los predominantes permitan asignar al AUH en su conjunto un uso global que la caracterice funcionalmente respecto del conjunto de los núcleos urbanos. Ahora bien, la ponderación conjunta de todos los criterios de delimitación en los distintos núcleos de La Laguna ha llevado, en casos puntuales, a que algunas AUH contengan más de un ámbito de uso global; o, dicho de otra forma, si bien podría haberse decidido convertir cada una de esas AUH en dos o más, de modo que se les adscribiera un único uso global a toda su extensión, otros factores han aconsejado la conveniencia de no hacerlos. Ello ha obligado a que este PGO, además de las AUH, cuente con otra división estructural que es la de *ámbitos de uso global*, pese a que los recintos de ambas, en la mayoría de los casos, sean coincidentes.

Obviamente, toda AUH queda incluida en núcleo urbano y, por tanto, los límites de cualquiera de éstos respecto de los terrenos que no forman parte de ningún núcleo urbano, han de ser necesariamente límites de AUH. De otra parte, las divisiones entre áreas urbanísticas homogéneas adyacentes corresponderse, en la medida de lo posible, con elementos estructurantes de la ordenación, sean naturales (barrancos, por ejemplo) o artificiales (sobre todo, viarios). Asimismo, en la elección de tales elementos de borde se han primado aquéllos que son percibidos como "barreras" por los ciudadanos. Este criterio, no obstante, no se verifica siempre, ya que de la consideración de los restantes ha resultado conveniente en casos puntuales optar por incluir en una misma AUH terrenos separados por un elemento estructurante o que el límite entre dos AUH no coincida con ninguno de tales elementos.

También es un criterio general que, dado que se entiende el área urbanística homogénea como una parte de un núcleo urbano, toda AUH debe incluirse en la totalidad de su extensión en un solo núcleo urbano. Al igual que todos los restantes, este criterio se ha aplicado con carácter general para la delimitación de las AUH. No obstante, en casos también muy puntuales, ha resultado conveniente admitir que alguna área urbanística homogénea se disponga sobre dos núcleos urbanos adyacentes<sup>18</sup>.

En todo caso, salvo contadas excepciones, por regla general el AUH es un recinto que subdivide un núcleo urbano. Ello no equivale, sin embargo, a que la totalidad de la extensión de un núcleo urbano esté incluida en alguna AUH o, lo que es lo mismo, la división de los núcleos en áreas urbanísticas homogéneas no tiene un carácter exhaustivo. Por tanto, en los hay suelos que, aún estando en el interior de algún núcleo urbano, no se incluyen en ninguna AUH, debido, en primer lugar, a que no pueden considerarse parte del "barrio" futuro (de acuerdo a la propuesta de ordenación del PGO) y, en segundo lugar, a que incluirlos implicaría una distorsión engañosa (sobre todo a efectos comparativos) de los datos numéricos del AUH. En concreto, este PGO no incluye dentro de las áreas urbanísticas homogéneas:

- a) Los grandes viarios que suponen barreras significativas en la continuidad de la trama urbana (autopistas) no se incluyen en ninguna AUH.
- b) Los terrenos del núcleo urbano clasificados como suelo rústico en categoría distinta a la de asentamiento rural, salvo muy contadas excepciones puntuales.
- c) Los terrenos del núcleo urbano clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, toda vez que el PGO no prevé que se integren dentro de los futuros "barrios" de la ciudad. No obstante, tal como se describe en el capítulo 6 de la parte II de esta Memoria de Ordenación, si tales terrenos se sectorizan habrán de integrarse en un AUH adyacente o, en la mayoría de los supuestos, conformarse como un AUH propia.

La clasificación y categorización urbanísticas no son, en sí mismas, criterios relevantes para la delimitación de las AUH. De hecho, en el interior de una misma área urbanística homogénea pueden incluirse *áreas consolidadas* (suelos urbanos consolidados) y *áreas nuevas* (suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados). Ahora bien, el criterio general es que la inclusión de *áreas nuevas* en AUH conformadas mayoritariamente por terrenos consolidados, procede cuando aquéllas son espacios interiores cuya urbanización se plantea con el objetivo de completar el AUH; si, por el contrario, el (o las) *área(s) nueva(s)* tiene dimensión significativa y/o se plantea como una ampliación relevante de las *áreas existentes* adyacentes, aquélla(s) se delimitan preferentemente como áreas urbanísticas independientes. En el supuesto simétrico, cuando un ámbito de nueva urbanización se considera con entidad significativa para conformarse como AUH en sí mismo, puede incluir en su interior terrenos consolidados de escasa dimensión.

Un último criterio fundamental en la delimitación de las AUH ha sido lograr una cierta homogeneidad dimensional entre ellas, en especial entre las que se sitúan en un mismo núcleo. Este criterio, que no se traduce en parámetros numéricos concretos, tiene sentido para lograr que las AUH sean ámbitos de referencia válidos para las comparaciones, pero, sobre todo, obedece al propio concepto de barrio que subyace en su definición y que, consiguientemente, limita las dimensiones de las AUH a las normales de la escala peatonal y del uso y vivencia cotidianos del espacio urbano. Este criterio ha sido especialmente significativo en la agrupación o subdivisión de ámbitos que podrían tener el carácter de "barrios" en divisiones preexistentes, pero que resultaban o demasiado pequeños o demasiado grandes.

<sup>18</sup>Esta excepción deriva de la asumida en relación a los núcleos urbanos (explicada en el epígrafe anterior), admitiendo que pueda haber núcleos urbanos adyacentes.

Con los criterios anteriores, ponderados adecuadamente en función de las características específicas de cada parte del municipio, este PGO ha procedido a la subdivisión de cada núcleo urbano (o de núcleos urbanos adyacentes) en áreas urbanísticas homogéneas. Queda señalar que, por conveniencias metodológicas cada enclave (sea uno o varios recintos) se ha considerado en sí mismo como un AUH.

#### 2.5.6. Las áreas urbanísticas homogéneas delimitadas en el presente PGO

De acuerdo a los criterios descritos en el epígrafe anterior, las áreas urbanísticas homogéneas urbanas que han sido delimitados por este PGO en el término municipal de La Laguna son los que se relacionan a continuación, señalando para cada una su código identificativo, el núcleo (o núcleos) en el (los) se incluye así como su superficie:

Codigo	Nombre	Superficie	Codigo	Nombre	Superficie
0101	El Carmen La Hoya	8,68 ha	0601	Rodeo 1	31,37 ha
0102	Tesesinte	24,51 ha	0602	Rodeo 2	27,89 ha
0103	La Punta Casco	11,33 ha	0603	Cruz Chica	25,66 ha
0104	El Homicián	7,54 ha	0605	El Ortigal Bajo	11,16 ha
0201	Náutico	12,17 ha	0606	El Ortigal	18,25 ha
0202	Porlier	4,59 ha	0608	El Ortigal Alto	11,54 ha
0203	Lagunamar Achimencey	17,87 ha	0609	Guillén	5,93 ha
0204	Bajamar Casco	14,99 ha	0701	San Lázaro Aeropuerto	9,63 ha
0205	Montalmar	6,57 ha	0702	San Lázaro Sur	5,17 ha
0206	Vernetta	14,92 ha	0703	Bajada Portezuelo	18,77 ha
0301	La Asomada	26,59 ha	0704	Coromoto Norte	24,98 ha
0302	Lomo las Rías	16,45 ha	0705	Coromoto Sur	17,86 ha
0303	Cardoncillo	20,57 ha	0706	Coromoto Oeste	19,33 ha
0304	El Ramal	15,25 ha	0708	Camino La Villa	5,55 ha
0305	Tejina Oeste	16,18 ha	0801	San Benito	29,78 ha
0306	La Palmita	22,16 ha	0802	San Lázaro Tornero	63,22 ha
0307	Milán	21,41 ha	0806	San Diego 1	26,93 ha
0310	El Pico	15,14 ha	0808	Las Gavias San Diego	62,46 ha
0311	Camino Arico	2,55 ha	0809	La Manzanilla	28,02 ha
0312	Casas de Milán	5,54 ha	0810	Aguere Las Cañas	68,34 ha
0401	El Cantillo	19,76 ha	0816	El Cristo	26,26 ha
0402	Calle El Moral	11,72 ha	0818	Mesa Mota	2,62 ha
0404	Interior Valle Guerra	20,68 ha	0901	El Pino	23,09 ha
0405	El Calvario	25,69 ha	0902	Achaman Jardina	10,15 ha
0406	La Carta	13,14 ha	0903	Las Canteras	21,56 ha
0407	Toscas Abajo	23,29 ha	0904	Camino Las Peras	12,74 ha
0408	Toscas Arriba	9,46 ha	0905	El Bronco	5,91 ha
0409	Calle el Vino	17,19 ha	0906	Camino el Rayo	10,15 ha
0411	Camino El Realejo	0,96 ha	0907	Fuente Las Negras	12,93 ha
0412	Collazos	1,95 ha	0908	Cruz de los Llanos	18,86 ha
0413	La Barranquera	1,01 ha	0909	Laderas de Nava	12,25 ha
0501	Guamasa Casco	27,26 ha	0910	Las Mercedes	13,32 ha
0502	La Cordillera	21,80 ha	0911	Jardina	13,34 ha
0503	Suertes Largas 1	28,55 ha	0912	El Lomo	3,84 ha
0505	Suertes Largas 2	19,14 ha	0913	Charca Tabares	0,96 ha
0506	El Boquerón	11,48 ha	1001	Centro	14,72 ha
0507	Tabares	14,53 ha	1002	San Honorato	18,99 ha
0508	Garimba	11,13 ha	1003	Padre Anchieta	11,06 ha
0509	El Charcón	3,18 ha	1004	Cuadrilátero Campus	34,89 ha

Codigo	Nombre	Superficie	Codigo	Nombre	Superficie
1007	Cercado Mesa	13,32 ha	1204	Los Andenes	29,73 ha
1008	Barrio Nuevo	22,14 ha	1206	El Pilar	27,04 ha
1009	Molinos de Agua Roqui	8,49 ha	1207	El Cardonal	20,41 ha
1010	Verdellada Nueva	13,18 ha	1208	Taco Centro	22,69 ha
1012	Verdellada Vieja	24,96 ha	1209	Las Industrias	22,37 ha
1013	San Roque	3,67 ha	1210	Taco San Luis Gonzaga	21,04 ha
1014	Lal Rua	27,85 ha	1212	Taco Sur	20,15 ha
1101	Gracia	26,17 ha	1213	San Matías	27,77 ha
1102	Hinojosa	18,38 ha	1214	Las Palomas	27,80 ha
1103	Valle Colino Ind	15,77 ha	1301	Universidad Geneto	28,19 ha
1105	Valle Colino	23,39 ha	1302	Mayber	10,64 ha
1106	Las Nieves	32,17 ha	1303	El Cubanito	38,54 ha
1107	Campus Guajara	38,70 ha	1304	Geneto Norte	25,30 ha
1108	Mac Kay	9,21 ha	1305	El Moral	11,32 ha
1109	La Piterita	21,35 ha	1306	Guajara	25,11 ha
1110	Finca España	21,07 ha	1307	San Miguel 1	37,01 ha
1111	Villa Hilaria	9,13 ha	1308	El Drago	24,18 ha
1112	Las Mantecas Norte	38,07 ha	1309	San Bartolomé	58,43 ha
1113	La Higuerita	25,15 ha	1310	La Hornera	18,17 ha
1114	La Cuesta Centro	43,60 ha	1311	Parque Comercial	58,41 ha
1115	Las Mantecas Sur	19,74 ha	1312	Bocatuerta	2,85 ha
1116	Nuevo Ofra	15,43 ha	1313	El Hurón	22,74 ha
1117	La Candelaria	37,88 ha	1314	La Piconera	11,48 ha
1118	Salud Alto	15,00 ha	1315	La Vistilla	49,16 ha
1120	Vistabella	29,15 ha	1316	El Gramal	9,18 ha
1122	Ofra Hospital	28,18 ha	1317	San Miguel 2	12,46 ha
1123	Montaña de Guerra	4,65 ha	1401	Los Baldíos 1	11,35 ha
1124	Valle Tabares	3,70 ha	1402	El Centenero	36,45 ha
1125	Valle Jiménez	15,42 ha	1403	Los Baldíos 2	10,08 ha
1126	Lomo Casillas	0,54 ha	1404	Los Baldíos 3	5,26 ha
1201	Majuelos Chumberas	24,81 ha	1405	Carretera La Esperanza	9,80 ha
1202	Majuelos Industrial	24,99 ha	1406	La Costurera	1,75 ha
1203	Chimisay	33,84 ha	1407	Calle La Viña	18,80 ha

Tabla 2: Áreas Urbanísticas Homogéneas

Como ya se ha dicho, la descripción de la propuesta de ordenación de cada una de las AUH conforma un capítulo propio de la Memoria de Ordenación Pormenorizada de este PGO, en cuyo primer epígrafe se justifica la delimitación de la misma.

## 2.6. Los ámbitos de uso global

### 2.6.1. La determinación estructural de uso global

Se entiende por uso global el destino funcional con el que se caracteriza genéricamente un ámbito territorial de dimensiones significativamente amplias. Si el uso pormenorizado caracteriza un inmueble, el global debe entenderse como expresión sintética del conjunto de actividades compatibles e interrelacionadas en una parte de la ciudad y/o el territorio. Si bien el concepto de uso global no equivale a una agrupación de usos pormenorizados, sí hay ciertas correspondencias, en especial con el uso predominante (pormenorizado o agrupación de pormenorizados que es el más abundante en un ámbito territorial). No obstante, a diferencia de los predominantes (usos pormenorizados objeto de regulación en cuanto a su admisibilidad), los usos globales no tienen alcance normativo directo sino finalidad calificativa. Por

esa misma razón, para ser considerado como tal, las características de un uso global deben poder calificar funcionalmente al ámbito en su conjunto.

### 2.6.2. Delimitación de los ámbitos de uso global

La representación de la distribución y disposición geográfica de los usos globales en el municipio, expresa uno de los contenidos fundamentales del modelo de ordenación territorial y urbanística, indicando cuál es el destino funcional de las distintas partes del territorio. Cada una de estas partes en que la determinación de ordenación estructural del uso global divide el territorio es, justamente, el ámbito de uso global. En consecuencia, el ámbito de uso global viene delimitado por el recinto que se destina en su conjunto a un mismo uso global y distinto de los recintos (o ámbitos de uso global) adyacentes.

Obviamente, la división básica del término municipal en suelo rústico, por un lado, y núcleos o enclaves, por otro, establece ya una separación primigenia en dos tipos de destinos funcionales o dos grupos claramente diferenciados de usos globales. Salvo excepciones, en los primeros los usos globales serán los propios de la naturaleza rústica de los terrenos (ambientales, forestales, agropecuarios y mineros), mientras que en los segundos serán los de carácter urbano (servicios, productivos, terciarios, mixto-terciarios, turísticos, residencial-turístico y residenciales). En el caso de los suelos rústicos (excepto asentamientos rurales), el uso global deriva directamente de la categoría urbanística asignada a los terrenos, de acuerdo a las respectivas definiciones legales. Por tanto, la división de esta clase de suelo en ámbitos de uso global es coincidente con los ámbitos resultantes de la determinación estructural de la categoría urbanística.

En los núcleos urbanos, la división en áreas urbanísticas homogéneas se basa, entre otros criterios, en la homogeneidad funcional, lo que equivale a que, por lo general, cada AUH tiene asignada como determinación estructural un uso global, que sirve de base a la ordenación pormenorizada para establecer, en cada una de las piezas que haya en su interior, las condiciones específicas de admisibilidad de usos pormenorizados, de modo que, a través de estas determinaciones normativas con aplicación directa, no se contradiga el uso global del AUH en su conjunto. Por tanto, si bien la división en áreas urbanísticas homogéneas es la base para la delimitación de los ámbitos de uso global, no hay exacta coincidencia entre los dos ámbitos por los motivos siguientes:

- a) Porque, al considerarse otros factores en la delimitación de las AUH, puede ocurrir (y de hecho ocurre con frecuencia) que dos o más áreas adyacentes tengan asignado el mismo uso global, de modo que se constituyen en un único ámbito de uso global.
- b) De otra parte porque, como ya se ha justificado en el epígrafe anterior, con carácter excepcional se han delimitado algunas AUH con dos usos globales en su interior. Los terrenos de una AUH de tales características pertenecerán, consecuentemente, a dos ámbitos de uso global distinto.
- c) Porque hay partes de un núcleo urbano que no se integran en ninguna de sus áreas urbanísticas homogéneas. En estos casos, cuando no tienen dimensión significativa desde la escala territorial se integran en los ámbitos de uso global adyacentes, y en caso contrario se conforman como ámbitos de uso global en sí mismos.

De esta forma, la extensión completa de cada núcleo urbano se divide en ámbitos de uso global. En el caso de los enclaves, por último, dada su escasa dimensión y su homogeneidad funcional, cada uno de ellos se ha delimitado como un único ámbito de uso global.