

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**A2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO**

## ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLOGÍA -----	3
1.1. Limitaciones legales a la potestad de clasificar el suelo por el PGO-----	3
1.2. Directrices y normativa vinculantes para la clasificación del suelo-----	4
1.3. Criterios generales y metodología utilizada -----	4
2. EL SUELO RÚSTICO (SALVO ASENTAMIENTOS RURALES)-----	6
2.0. Criterios comunes en la ordenación estructural del suelo rústico-----	6
2.1. Suelo Rústico de Protección Natural -----	7
2.1.1. Delimitación-----	7
2.1.2. Subcategorización -----	8
2.1.3. Regulación de la admisibilidad de usos -----	8
2.2. Suelo Rústico de Protección Paisajística-----	9
2.2.1. Delimitación-----	9
2.2.2. Subcategorización -----	12
2.2.3. Regulación de la admisibilidad de usos -----	12
2.3. Suelo Rústico de Protección Costera -----	14
2.3.1. Delimitación-----	14
2.3.2. Subcategorización -----	15
2.3.3. Regulación de la admisibilidad de usos -----	15
2.3.4. Los asentamientos poblacionales del litoral de La Laguna -----	16
2.4. Suelo Rústico de Protección Agraria -----	17
2.4.1. Delimitación-----	17
2.4.2. Subcategorización -----	19
2.4.3. Regulación de la admisibilidad de usos -----	19
2.5. Suelo Rústico de Protección Hidrológica-----	21
2.5.1. Delimitación-----	21
2.5.2. Regulación de la admisibilidad de usos -----	22
2.6. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y equipamientos -----	22
2.6.1. Delimitación-----	22
2.6.2. Subcategorización -----	23
2.6.3. Regulación de la admisibilidad de usos -----	23
2.7. Suelo Rústico de Protección Territorial-----	24
2.7.1. Delimitación-----	24
2.7.2. Regulación de la admisibilidad de usos -----	24



3. LOS ASENTAMIENTOS RURALES -----	26
3.1. Concepto de asentamiento rural y condicionantes para su delimitación-----	26
3.2. Identificación e individualización de cada asentamiento rural-----	27
3.3. Criterios operativos para diferenciar entre el asentamiento rural y el suelo urbano-----	29
3.3.1. La trama urbana-----	29
3.3.2. Parcelación, usos, tipologías y dinámicas inmobiliarias preexistentes -----	31
3.3.3. Situación en la estructura urbanística y en el PGO-2004-----	32
3.3.4. Resumen -----	33
3.4. Las edificaciones en suelo rústico fuera de los asentamientos rurales -----	33
3.5. Asentamientos rurales "aislados" y "contiguos" -----	35
3.6. Relación de asentamientos rurales delimitados por el presente PGO -----	36
3.7. La ordenación de la trama urbana de los asentamientos rurales -----	38
3.8. La ordenación de los usos pormenorizados en los asentamientos rurales -----	39
3.9. La ordenación de los asentamientos rurales: el viario soporte -----	41
3.10. Las condiciones de parcelación en los asentamientos rurales-----	41
3.11. Las condiciones de disposición de la edificación en los asentamientos rurales -----	42
3.12. Las condiciones de altura y superficie edificable-----	43
3.13. Capacidad y densidad residencial de los asentamientos rurales -----	44
3.14. Gestión de los asentamientos rurales-----	44
3.15. Datos de la ordenación de los asentamientos rurales-----	46
4. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO -----	48
4.1. Criterios para la delimitación del suelo urbano consolidado-----	48
4.2. La propuesta de categorización de suelo urbano consolidado del presente PGO-----	52
5. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO -----	55
5.1. Criterios para la delimitación del suelo urbano consolidado-----	55
5.2. La propuesta de categorización de suelo urbano no consolidado del presente PGO ----	57
6. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO-----	60
6.1. Criterios para la delimitación del suelo urbanizable sectorizado -----	60
6.2. La propuesta de categorización de suelo urbanizable sectorizado del presente PGO---	61
7. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO-----	65
7.1. Criterios para la delimitación del suelo urbanizable no sectorizado -----	65
7.2. La propuesta de categorización de suelo urbanizable no sectorizado de este PGO ----	66
8. DATOS CUANTITATIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO -----	70

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLOGÍA

El Texto Refundido de las leyes canarias de ordenación del territorio y de espacios naturales (TRLOTENC) dispone que el suelo de cada municipio se clasificará por el Plan General en todas o algunas de las clases de suelo legalmente reconocidas: urbano, urbanizable y rústico, añadiendo “*de acuerdo con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial, dentro de un criterio de desarrollo sostenible*” (es decir, las Directrices de Ordenación, el Plan Insular y los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos y de ordenación territorial que ostenten mayor rango dentro del sistema de planeamiento de Canarias).

Además, la ordenación estructural del Plan General debe contener también la adscripción del suelo de cada clase a una de las categorías definidas dentro de ellas, aplicando los criterios legales, de la normativa urbanística y sectorial, y de los instrumentos de ordenación general e insular (que incluso pueden establecer directamente la clase y categoría del suelo en determinados supuestos, imperando sobre el planeamiento general).

También, para cada delimitación resultante de la clasificación del suelo y de las categorías adscritas, se define un uso global característico entre los admitidos en cada caso y según lo que se determine de acuerdo al modelo de ordenación estructural y a los criterios vinculantes que sean aplicables.

### 1.1. Limitaciones legales a la potestad de clasificar el suelo por el PGO

El TRLOTENC establece limitaciones a la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación (artículo 3 4 del TR LOTENC). Entre los límites referidos concretamente a la clasificación del suelo, dispone que los Planes Generales no podrán:

- a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos.
- b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 55 del propio texto.

En el subcapítulo 1.8 del documento A0 de esta Memoria de Ordenación Estructural se justifica el cumplimiento por este PGO de estas limitaciones legales.

También, con relación a los límites de la potestad del planeamiento general para clasificar el suelo, el TRLOTENC contiene preceptos de aplicación directa e imperativa y que, por tanto, son vinculantes para los instrumentos de ordenación, como ocurre con los aspectos reglados para la clasificación del suelo urbano y urbanizable recogidos en los artículos 50 y 52, respectivamente, y la clasificación imperativa como suelo rústico de protección natural de los ámbitos de espacios naturales protegidos por virtud de la Disposición Transitoria Quinta, salvo las excepciones comentadas más adelante; así como la obligación de considerar como suelo rústico de protección costera todos los terrenos que reúnen las condiciones definidas en el artículo 55 de la citada Ley.

En este PGO se atienden tales supuestos legales y las correspondientes regulaciones, determinando la clasificación del suelo de acuerdo a los criterios que resultan de dicha aplicación imperativa, tal como se justifica en los siguientes capítulos respecto de cada una de las clases y categorías urbanísticas en que se divide el término municipal de La Laguna.



## 1.2. Directrices y normativa vinculantes para la clasificación del suelo

Además de estas determinaciones legales, también las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, aprobadas con la Ley 19/2003, introducen normas y disposiciones adicionales y transitorias vinculantes para el planeamiento general. Unas se refieren a medidas de ordenación turística, por lo que no tienen prácticamente incidencia en este PGO; y otras regulan cambios en la clasificación o en la categoría del suelo por razón del incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de los promotores.

Las Directrices de Ordenación General también incluyen disposiciones con incidencia en la clasificación del suelo, al regular aspectos como el sistema territorial, la protección del litoral y del suelo rústico, la contención del consumo de suelo urbanizable o el uso eficiente del suelo urbano, entre otros. Merece una especial referencia la Directriz General de Ordenación General 67 sobre clasificación del suelo urbanizable, que establece el límite superficial de la suma del suelo urbano y suelo urbanizable en 250 m<sup>2</sup> por habitante y plaza alojativa.

Por su parte, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) contiene una serie de determinaciones e instrucciones vinculantes para la clasificación del suelo por el Plan General, a través de diferentes apartados de su normativa.

Dichas directrices y determinaciones del planeamiento insular se exponen con detalle en el volumen I de este PGO dedicado a la justificación del cumplimiento por este Plan General de ambos instrumentos (así como de las restantes disposiciones supramunicipales), aunque también en este documento se aportan referencias concretas al describir las determinaciones adoptadas para la clasificación del suelo.

## 1.3. Criterios generales y metodología utilizada

Para la aplicación de las disposiciones y requisitos legales, de las directrices de ordenación y de los criterios y normas del planeamiento insular y territorial, sobre clasificación y categorización del suelo, en este PGO se ha tomado como base el análisis de los siguientes aspectos y circunstancias:

- a) Diagnósticos sobre el estado actual del medio natural y rural, de las áreas urbanas y del suelo clasificado como urbanizable, así como las referencias aportadas al definir las unidades ambientales delimitadas.
- b) La clasificación y categorías establecidas por el planeamiento que se revisa (además de contrastar las propuestas en el documento de Adaptación básica al Texto Refundido, en tramitación) y el régimen del suelo que corresponde en cada caso.
- c) El desarrollo de la ejecución y gestión del planeamiento vigente, y en su caso los efectos de su incumplimiento.
- d) La adecuación de la clasificación preexistente al Modelo de Ordenación Estructural propuesto, analizando y valorando las aportaciones y sugerencias recibidas a través de la información pública del Avance.
- e) La aplicación de las disposiciones legales vinculantes y de las directrices y determinaciones de los instrumentos de ordenación general y territorial.
- f) Los resultados de la actualización de las hipótesis de proyección poblacional aportadas en el documento de Avance, incorporando las directrices que tratan los criterios para tal análisis al regular la clasificación del suelo urbanizable.
- g) Las consideraciones sobre actividad económica y necesidad de suelo para usos industriales, terciarios y de servicios empresariales.



Con estas referencias y de acuerdo a la metodología utilizada, se procedió en primer lugar a clasificar como suelo rústico los terrenos que por alguna de las causas o valores definidos legalmente deben mantenerse al margen de los procesos de ocupación y transformación del suelo para el desarrollo urbano, a partir del reconocimiento de los ámbitos o zonas que precisan ser protegidos o preservados por sus valores ambientales, por su interés económico para actividades en el medio rural, por resultar conveniente su protección por motivos de carácter territorial, o por acoger asentamientos poblacionales en el medio rural, expresando en cada caso la categoría correspondiente según las características del valor a proteger.

También, de acuerdo a los requisitos legales y a la realidad física, se delimitó el suelo urbano en aplicación de los requisitos legalmente exigidos y la situación existente, determinando en cada caso la categoría correspondiente según las definiciones y condiciones expresados en la Ley canaria; es decir, distinguiendo entre el suelo urbano consolidado por la urbanización y el no consolidado por la urbanización en el grado exigido legalmente, de conformidad a la existencia o inexistencia de urbanización en las condiciones y grado de ejecución determinados en la Ley, con respecto al viario, los servicios y las infraestructuras. Tal constatación se practicó actualizando los datos obrantes en el documento de Avance de este PGO con los pertinentes trabajos de campo y datos aportados por las áreas y servicios municipales, y la actualización de la base cartográfica.

Una vez definidos y delimitados los suelos rústicos y urbanos, para la clasificación del suelo urbanizable se tomó en consideración la actual situación jurídico urbanística de los sectores ya clasificados como urbanizables por el PGO-2004 o por modificaciones posteriores, la existencia o no de planeamiento parcial vigente; y en su caso, el proceso de gestión llevado a cabo, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y el grado de ejecución de la urbanización que presenta en la actualidad, en el supuesto de estar iniciada la obra de urbanización. Estos trabajos de análisis previos se completaron con los informes realizados a partir de los distintos escritos presentados durante los varios periodos de participación pública realizados hasta la fecha, referidas a la clasificación del suelo, en concreto, las que aportan propuestas concretas clasificación de suelo urbano y de urbanizable que se comentan más adelante en sus apartados correspondientes.

A partir de todo ello, se analizaron las posibles alternativas, y la adecuación de cada supuesto al Modelo de Ordenación Estructural definido y a las directrices aplicables con respecto a la capacidad de acogida y condiciones de usos e intensidades, así como el cumplimiento de las determinaciones e instrucciones del planeamiento insular, tal y como se expresó anteriormente y según las consideraciones que se realizan en los siguientes capítulos.

Las clases de suelo y las categorías finalmente asignadas a los diferentes terrenos se delimitan gráficamente en el plano de ordenación estructural E3 (*Categorización de Suelo*), a escala 1:10.000, que se incluye en el volumen C de este PGO.



## 2. EL SUELO RÚSTICO (SALVO ASENTAMIENTOS RURALES)

### 2.0. Criterios comunes en la ordenación estructural del suelo rústico

El 23% de la extensión del término municipal se encuentra incluido dentro del Parque Rural de Anaga, Espacio Natural Protegido de la Red Canaria de Espacios Naturales, que cuenta con Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado definitivamente mediante el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, y publicado el 6 de marzo del 2007 en el BOC nº 047. Dado que, tal como establece el TRLOTENC, los planes generales no son competentes para definir la ordenación de los espacios naturales protegidos, este PGO asume las determinaciones de ordenación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga, incorporando entre su documentación propia las de carácter estructural (básicamente la clasificación y categorización del suelo) y remitiendo al PRUG las de pormenorizada. Por esta razón, la ordenación del suelo rústico del municipio de la Laguna quedará compuesta por la de las categorías establecidas por el PRUG para los ámbitos pertenecientes al espacio natural protegido y las categorías definidas por el propio plan para el resto del suelo rústico.

El TRLOTENC, establece en su artículo 55 las diferentes categorías de suelo rústico, que para el caso del Municipio de San Cristóbal de La Laguna, y de acuerdo a lo anteriormente mencionado, y excluyendo el suelo rústico en formas tradicionales de poblamiento rural, se concreta en las siguientes:

- 1) Suelo Rústico de Protección Natural, para preservar zonas con presencia de elementos naturales o ecológicos necesitados de una especial protección.
  - Suelo Rústico de Protección Natural Parque Rural de Anaga (SRPN-PRUG).
  - Suelo Rústico de Protección Natural 1 (SRPN-1)
  - Suelo Rústico de Protección Natural 2 (SRPN-2)
- 2) Suelo Rústico de Protección Paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizados, de las perspectivas visuales de interés, de las características fisiográficas y morfológicas del territorio y de los elementos característicos del paisaje como valor ambiental estructural.
  - Suelo Rústico de Protección Paisajística Parque Rural de Anaga (SRPP-PRUG)
  - Suelo rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1)
  - Suelo rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2)
  - Suelo rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3)
- 3) Suelo Rústico de Protección Costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable.
  - Suelo Rústico de Protección Costera 1 (SRPC-1)
  - Suelo Rústico de Protección Costera 2 (SRPC-2)
- 4) Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
  - Suelo Rústico de Protección Agraria Parque Rural de Anaga (SRPAG-PRUG)
  - Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1)
  - Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPA-2)
  - Suelo Rústico de Protección Agraria 3 (SRPA-3)
  - Suelo Rústico de Protección Agraria 4 (SRPA-4)

- 5) Suelo rústico de protección Hidrológica (SRPH), para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.
- 6) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de equipamientos (SRPI), para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico.
  - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de equipamientos Parque Rural de Anaga (SRPI-PRUG)
  - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de equipamientos 1 (SRPI-1)
  - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de equipamientos 2 (SRPI-2)
- 7) Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT) para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Cada uno de los subapartados siguientes está dedicado a la descripción y justificación de las determinaciones de ordenación establecidas por este PGO respecto de cada una de las categorías delimitadas en suelo rústico (salvo la de asentamiento rural). Cabe señalar con carácter general que se ha desarrollado una ordenación que prevenga impactos y no que los corrija, protegiendo aquellas zonas con valores naturales y/o paisajísticos y optando por un desarrollo turístico o turístico-agrícola, todo ello, de acuerdo con las áreas de regulación homogéneas del PIOT, haciendo una adaptación más pormenorizada de las mismas al ámbito municipal a través de las Unidades Ambientales resultado del diagnóstico del municipio.

## **2.1. Suelo Rústico de Protección Natural**

### 2.1.1. Delimitación

Categoría establecida para preservar zonas con presencia de elementos naturales o ecológicos necesitados de una especial protección, englobando distintas áreas de alto valor natural, de alta fragilidad y de elevada susceptibilidad a su transformación, tanto desde el punto de vista ecológico como de riesgos, las cuales requieren de una protección, que permita su recuperación o su conservación según corresponda.

Incluye parte de la unidad ambiental, Lomos del Cardón y escarpes del arroyo Boquerón (UA-14), situada en las proximidades de Valle Guerra. Son las últimas estribaciones de Anaga, se caracterizan por ser laderas con elevada pendiente que ha permitido mantener su carácter natural. En particular se incluye bajo esta protección la zona de Montaña Guerra y escarpes del Boquerón, con un buen estado de conservación sobre los diferentes recursos naturales y alto valor paisajístico, así como el extremo septentrional del Lomo del Cardón, donde permanecen una de las pocas formaciones de matorral potencial de tabaibal-cardonal, conformando un ecosistema rico en valores naturales, entre los que destacan flora y fauna protegida y hábitats de interés comunitario considerados prioritarios.

Otra de las zonas que se han incluido bajo esta categoría es la correspondiente a Montaña Guerra, que se encuentra en el extremo suroriental de la unidad ambiental de las Laderas de Sotavento de Anaga (UA-11). Es una zona, con fuertes pendientes, que debido a estar franqueado por el barranco de Santos al Sur y por sus afluentes por el Este y Oeste, se encuentra sin transformar, manteniendo su estado natural, cubierto por formaciones de matorral potencial tabaibal-cardonal. Presenta un alto índice de perceptibilidad desde el núcleo ur-



bano. De gran importancia son las formaciones de vegetación rupícola y de fisuras, junto con una gran riqueza liquénica, Es también muy buena zona para las aves rupícolas ya que aquí poseen muchas zonas donde poder criar así como para los reptiles. Destaca en esta zona la presencia de mosquitero canario, especie endémica.

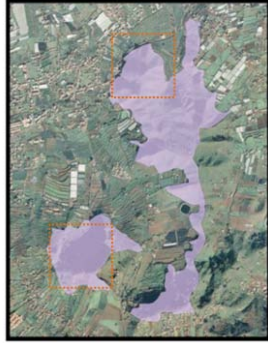


Figura 1: Lomo Cardón- Escarpes arroyo Boquerón

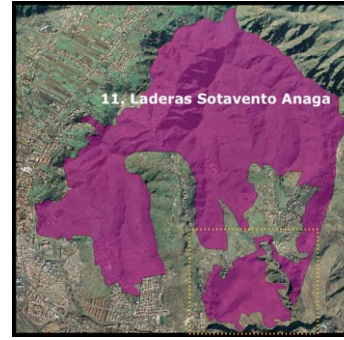


Figura 2: Laderas de Sotavento de Anaga

### 2.1.2. Subcategorización

Dentro de esta categoría se establecen dos subcategorías.

- a) Suelo Rústico de Protección Natural 1 (SRPN-1): Por la existencia de elementos de flora y vegetación objeto de preservación y de sus hábitats, se han declarado como suelo rústico de protección natural 1 las formaciones matorrales de Tabaibal-Cardonal, mejor conservadas del municipio, donde se albergan diversas especies de flora y fauna protegida, en zonas de fuerte pendiente y sin arbolado, que caracterizan el paisaje y se encuentran en zonas de alta perceptibilidad, cercanas a núcleos urbanos, como son las situadas en el extremo septentrional del Lomo del Cardón, y en Montaña de Guerra situada al sureste de las laderas de sotavento de Anaga, cuya finalidad es únicamente la de proteger y conservar sus valores naturales, permitiendo únicamente usos de conservación e investigación.
- b) Suelo Rústico de Protección Natural 2 (SRPN-2): Por la existencia de masas arbóreas forestales tales como pinares y eucaliptales, en una zona con presencia de monte verde, fayal-brezal, de alta riqueza biológica, con flora y fauna, en buen estado de conservación configurando un ecosistema complejo de alto valor natural, se han declarado como suelo rústico de protección natural 2, la zona de Escarpes del arroyo Boquerón y Montaña Guerra. La ordenación en estas áreas va encaminada al mantenimiento, la potenciación y la recuperación de la vegetación potencial, recuperando paulatinamente la vegetación arbórea potencial sustituyendo las repoblaciones exóticas existentes.

### 2.1.3. Regulación de la admisibilidad de usos

Para la consecución de los objetivos de protección y conservación de los enclaves naturales designados dentro de esta categoría y subcategorías, es obligado el establecer, dentro de las condiciones de admisibilidad de usos, como uso principal obligatorio el de conservación medioambiental, definido como el propio de los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento, in situ o ex situ.

En el otro extremo, deben prohibirse aquellos usos que impliquen una transformación del suelo, o pérdida de los valores naturales existentes, tales como: los agrupados en industria y almacenes; infraestructuras (salvo dentro de viarios restringidos los senderos y las pistas si están recogidos en programas de actuación pública, en ambas subcategorías y las conducciones eléctricas e instalaciones verticales de telecomunicación en el RPN1, siempre y cuando sea establecido como corredor en el Plan Territorial o exista en la actualidad, tal y como se establece el PIOT en su ARH equivalente de Laderas); equipamientos (salvo el esparcimiento en espacios no adaptados, diferenciando entre las subcategorías si el esparcimiento permitido es únicamente el elemental como sucede en SRPN1 o implica además el uso de equipo ligero, y el tránsito de vehículos a motor por el viario existente como es el caso del SRPN-2, puesto que los escarpes protegidos en la subcategoría SRPN-1 son muy susceptibles a prácticas como la escalada); comercio y oficinas; los agrupados en alojamiento turístico (salvo casa rural en el SRPN-2, tal y como establece el PIOT en su ARH equivalente de Bosques consolidados, en edificaciones existentes o sin edificación) y los residenciales.

Respecto a los usos primarios, y debido a la alta susceptibilidad de los terrenos incluidos en SRPN-1, por las pendientes de sus terrenos, únicamente son compatibles, las explotaciones apícolas, la restauración forestal y la recolección de productos forestales. En cambio en SRPN-2, son compatibles además, cualquier otro uso forestal y las explotaciones agrícolas para el autoconsumo únicamente con técnicas tradicionales y en fincas adaptadas o lo que es lo mismo fincas que hubieran sido cultivadas, aunque en la actualidad estén en abandono y que no requieran transformación del terreno para ponerlas en cultivo.

## 2.2. Suelo Rústico de Protección Paisajística

### 2.2.1. Delimitación

Categoría establecida para la conservación principalmente del valor paisajístico y natural, de las perspectivas visuales de interés, de las características fisiográficas y morfológicas del territorio y de los elementos característicos del paisaje como valor ambiental estructural.

Esta categoría es la más extendida en los ámbitos naturales del municipio sin procesos productivos o desarrollos urbanísticos. En la misma se incluyen los conos volcánicos presentes, en la vertiente sur del municipio, cuyo estado, en la mayoría de los casos, está muy deteriorado. Generalmente asociadas a plantaciones de eucaliptos y a la extracción de áridos, rompiendo su perfil geomorfológico. Se localizan en la unidad ambiental de los Baldíos (UA-5), donde se encuentran Montaña la Mina, Montaña Bachiller y Montaña de la Cueva, las más transformadas y a su vez las de menor envergadura.

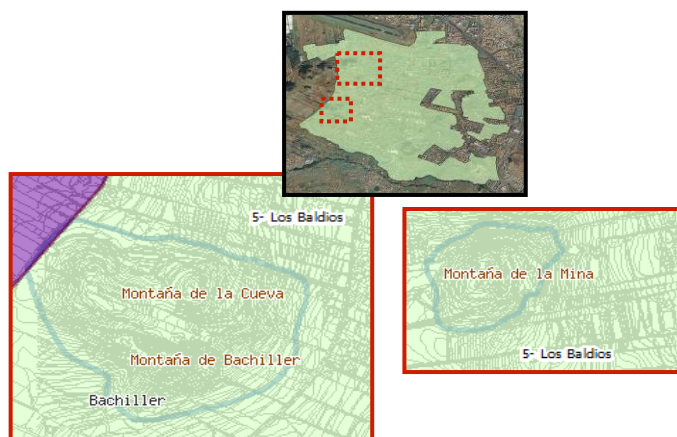


Figura 3: Montaña de la Cueva, Bachiller y de La Mina

También se incluyen los conos volcánicos que se encuentran, en la unidad ambiental de los Rodeos (UA-6), Montaña de los Marreros y Montaña del Charcón, así como el existente en la unidad ambiental del Ortigal (UA-7), Montaña Facundo.

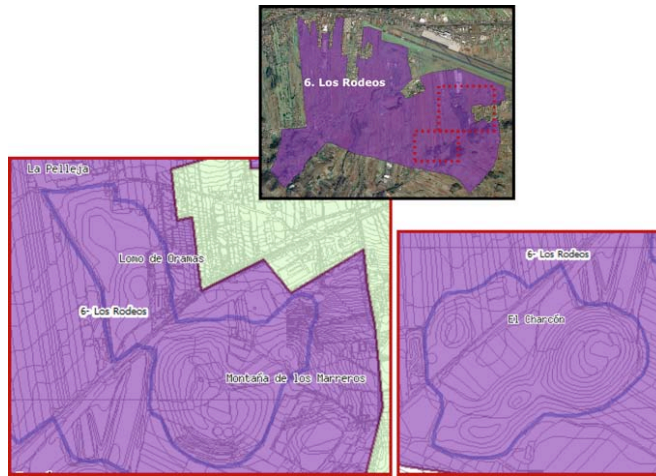


Figura 4: Montaña de los Marreros y Montaña del Charcón



Figura 5: Montaña Facundo

Se asigna también a esta categoría el paisaje accidentado de sotavento de Anaga, englobado en la unidad ambiental laderas de Sotavento de Anaga (UA-11), a excepción de la zona de Montaña Guerra y de la Finca los Peraza. Presenta una orografía espectacular con laderas abruptas, formadas por barrancos y acantilados que le confiere una gran belleza, lindando con el Parque Rural de Anaga. Su comunidad vegetativa está constituida por matorrales de sustitución de comunidades nitrófilas frutescentes, donde debería haber sabinares o monte verde, así como cardonales y tabaibales. Gran parte de la vegetación presente ha sido modelada por el pastoreo de las cabras, aunque hoy son casi inexistentes. También se aprecian muy bien zonas aterrazadas de antiguos cultivos, hoy en día ya abandonados. En alguna zona se puede observar algún pequeño rodal de eucaliptos. Hay que destacar que la cartografía de la Directiva hábitat indica la presencia de los hábitats: Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, y Bosques endémicos de *Juniperus* spp, este último prioritario. De gran importancia son las formaciones de vegetación rupícola y de fisuras, junto con una gran riqueza líquénica, Es también muy buena zona para las aves rupícolas ya que aquí poseen muchas zonas donde poder criar así como para los reptiles.

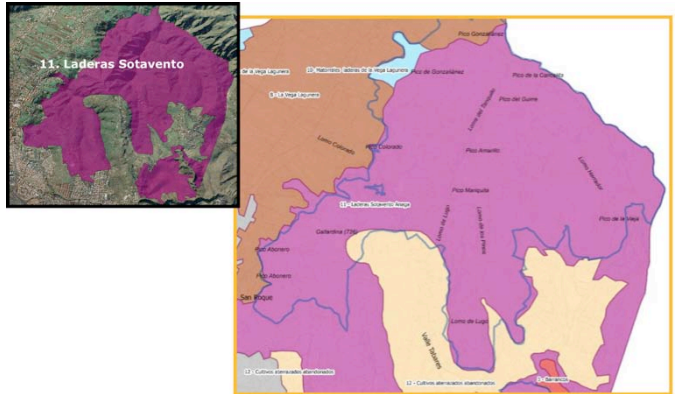


Figura 6: Laderas Sotavento

Incluidas en esta categoría también se encuentran las laderas meridionales más occidentales de Anaga (Pulpito, Atalaya, Lomo la Bandera, Mesa Mota, Pico del Gamonal y Monte Canino), pertenecientes a la unidad ambiental Matorrales de laderas de la Vega Lagunera (UA-10), franqueando tanto el núcleo de San Cristobal de La Laguna como la Vega Lagunera en la zona de Las Mercedes. La vegetación potencial se corresponde con Fayal-Brezal, pero actualmente está constituida por pastizales, rodales de eucaliptos entre los cuales aparecen brezos y fayas dispersos. En estas zonas hay una mayor presión antrópica para el uso recreativo y de esparcimiento. Asimismo, en las laderas más soleadas aparece una vegetación de sustitución formada por tunerales-inciensales, con algunas retamas y alguna especie de carácter rupícola, así como matorral nitrófilo, y herbazales subnitrofilos de cardo de medianías, su uso principalmente es para pasto de ganado. Es una zona con un grado de deterioro significativo, de calidad moderada, tanto para la conservación como para su uso agrícola. Cuentan con cierta problemática erosiva al ser zonas con pendientes de moderada a fuerte, incluyendo zonas de fuerte pendiente incluso escarpes puntuales, sin apenas vegetación.



Figura 7: Matorrales ladera de la vega Lagunera



Figura 8: Pie de Monte de Barlovento

Forman parte de esta categoría las laderas de matorral y la zona de balsas de la unidad ambiental Pie de Monte de Barlovento (UA-13), que se corresponden con Lomo Tanquillo sobre Punta Hidalgo, los andenes de La Pedrera, las laderas de Finca Tabares y las ladera de Hurgaña. Son zonas de elevada pendiente sin aterrazar o, aún transformadas, en avanzado estado de abandono, donde la vegetación ha comenzado a colonizarlas de manera natural, como continuación de las laderas de Anaga. Lo abrupto del terreno, la cercanía a los principales núcleos turísticos de costa del municipio y su riqueza faunística, justifican su protección.

También se adscriben a esta categoría las laderas al pie del Parque Rural de Anaga por las Mercedes, incluidas en la unidad ambiental Fayal Brezal (UA 9), en el extremo nororiental de la Vega Lagunera, en concreto en el Lomo Boquerón, con presencia de arbustadas de fayal-brezal, considerada hábitat prioritario (Brezales macaronésicos endémicos) por la Directiva 92/43/CEE, lindante con el Parque Rural y con muy fuerte presión edificatoria, se



considera una zona de alto valor para su conservación, y de una alta incidencia paisajística tanto hacia el espacio natural al ser la entrada al espacio natural más frecuentada, como hacia la Vega Lagunera ya que franquea el Mirador de Jardina con un alto índice de visitantes.

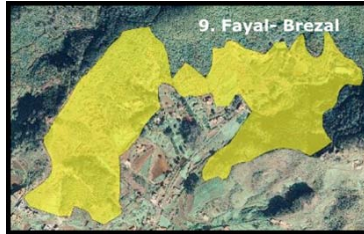


Figura 9: Fayal-Brezal

### 2.2.2. Subcategorización

Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes tres subcategorías:

- a) Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1): Por su singularidad geomorfológica así como por su cobertura arbórea, los conos volcánicos de la zona sur del municipio, representan una gran influencia en la caracterización del paisaje, por lo que se han declarado como suelo rústico de protección paisajística 1. La regulación se dirige a la protección del cono de más transformaciones, potenciando el mantenimiento de la masa forestal, reconvirtiéndola a especies no exóticas, aprovechando su alta visibilidad para uso recreativo y turístico.
- b) Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2): Se han declarado como suelo rústico de protección paisajística 2, las laderas con fuertes pendientes, sin apenas usos productivos ni aptitud, ocupadas principalmente por comunidades de matorral de sustitución, aunque también cuentan con enclaves con matorrales climácicos de cardonales así como formaciones de fayal-brezal de alto interés biológico. Donde el uso principal sea la conservación del paisaje, la recuperación de la vegetación potencial y el disminuir los riesgos naturales, pero compatibilizándolo con usos de baja intensidad, que apenas afecten al paisaje, como la caza, el pastoreo, seleccionando aquellas zonas donde instalar aquellos equipamientos de telecomunicaciones que requieran de elevaciones para ser instalados y evitar así su diseminación por el ámbito.
- c) Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3): Por su importancia tanto paisajística, como de esparcimiento, al ser el anillo verde del núcleo de La Laguna junto con la ausencia de otros usos, se declara como Suelo rústico de protección paisajística 3, las laderas de la Vega Lagunera más cercanas al núcleo de población, con vegetación arbustiva y arbórea. cuya ordenación buscará un equilibrio entre potenciar las masas arbóreas, dar continuidad al paisaje y facilitar un ámbito de recreo al núcleo, siendo su uso principal, la conservación del ecosistema natural pero compatibilizándolo con estrategias recreativas y de disfrute de la naturaleza, promoviendo actuaciones dirigidas a su adecuación como Parques Periurbanos.

### 2.2.3. Regulación de la admisibilidad de usos

Para la consecución de los objetivos de protección y conservación de los enclaves paisajísticos designados dentro de esta categoría y subcategorías, es obligado establecer como uso principal el de conservación medioambiental, definido como el uso propio de los terrenos, edificaciones e instalaciones dedicados el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento, *in situ* o *ex situ*.



Dentro de esta categoría se consideran incompatibles aquellos usos que implican afectación al paisaje y/o transformación de los valores geomorfológicos existentes, tales como los agrupados en industria y almacenes; el comercio y oficinas, salvo el comercio minorista vinculado a la producción, en edificación preexistente o con soportes temporales en SRPP-2 y además el comercio minorista temporal y/o desmontable y la hostelería sin alojamiento en SRPP-3 también en edificación preexistente; los de alojamiento turístico salvo los establecimientos en el ámbito rural como son los hoteles rurales y casas rurales en edificios existentes en SRPP-2 y además albergues y/o campamentos rurales en SRPP-3 y los usos residenciales.

Respecto de los usos ambientales, y en particular respecto al uso de educación e interpretación ambiental, únicamente se autorizan aquellos que impliquen edificación en edificios ya existentes salvo el caso de los centros de interpretación, considerados prohibidos por su intensidad, excepto en SRPP-3, y las granjas escuela autorizadas en SRPP-2 y SRPP-3. Respecto a los usos primarios, y en base a la protección del valor paisajístico quedan prohibidos las explotaciones agrícolas intensivas y los servicios agrícolas, la agricultura tradicional como la de autoconsumo se condiciona a fincas adaptadas. Los usos ganaderos quedan prohibidos a excepción de la ganadería de autoconsumo bajo métodos tradicionales y en fincas adaptadas, y la extensiva únicamente en el SRPP-2, condicionada a su acotado y planteando sistemas de rotación, así como las explotaciones apícolas o de pequeños animales, o la cría y guarda de animales en fincas adaptadas en SRPP-2 y SRPP-3.

En cuanto a las infraestructuras, quedan prohibidas, aquellas de gran envergadura que provoquen pérdida de valor paisajísticos como es el caso de las infraestructuras hidráulicas, salvo, las de captación y tratamiento de de agua en SRPP-3 en caso de estar legitimado por en correspondiente Plan Territorial, y las conducciones de distribución y almacenamiento compatibles en las tres subcategorías, dejando condicionado en el caso del SRPP-3 a ser uso auxiliar de otro uso permitido de dicha subcategoría, de igual manera se autoriza en esta subcategoría las conducciones de saneamiento y evacuación. Respecto a las de energía se permiten las infraestructuras de generación de energía para autoconsumo con sistemas de energía renovables en SRPP-1 y SRPP-2, en SRPP-3 se autorizan también sin su condición de energía renovable, pero si para autoconsumo o como auxiliar de otro uso permitido, respecto a las conducciones eléctricas se consideran compatibles en el SRPP-2, siempre y cuando no haya una opción mejor y en SRPP-3 como uso auxiliar. Se consideran compatibles las infraestructuras de telecomunicación, siempre que estén legitimadas por el correspondiente Plan Territorial, salvo los centros en que quedan prohibidos en SRPP-1 y SRPP-3. Respecto a los viarios, quedan prohibidos salvo los vehiculares si están legitimados por el planeamiento y las obras de mantenimiento de los existentes, y los restringidos tanto las pistas como los senderos, condicionando su autorización a si están recogidos dentro de un programa de actuación pública en ambos casos y en el caso de las pistas pudiéndose autorizar con carácter excepcional y debidamente justificadas.

Los equipamientos se consideran prohibidos, por la necesidad de recursos que requieren y que no están disponibles en ámbitos naturales, a excepción de los de esparcimiento en espacios no adaptados, las áreas recreativas, y los miradores en las tres subcategorías, y los parques periurbanos y los espacios deportivos al aire libre existentes en el SRPP-3.



## 2.3. Suelo Rústico de Protección Costera

### 2.3.1. Delimitación

Categoría establecida para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable, cuyo fin es garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo terrestre, asegurando su integridad y adecuada conservación del litoral así como la recuperación de un buen estado de conservación de los acantilados, regulando su utilización racional, acorde a su naturaleza, con respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico, a excepción de la franja de servidumbre de carreteras correspondiente al tramos de la TF-13 que une Bajamar con Punta Hidalgo.

Incluye las zonas de dominio público marítimo terrestre, establecida por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, (en adelante Legislación de Costas), de acuerdo al deslinde vigente (facilitado por la demarcación de Costas de Tenerife), junto con su franja de servidumbre de protección, con una anchura media de 100 metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, siguiendo el criterio establecido en el TRLOTENC, donde se establece que un plan debe ordenar el dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección establecida por la misma.

Se corresponde principalmente con la unidad ambiental Litoral (UA 2), la cual se encuentra totalmente incluida en la presente categoría. Tiene un grado de deterioro poco significativo, con altos valores tanto por su calidad para la conservación como por su valor paisajístico, con alta problemática erosiva y baja capacidad de uso agrícola. También incluye parte de la unidad ambiental área agrícola intensiva (UA-1) y de la unidad ambiental de Barrancos (UA-3), incluidas dentro de la franja de servidumbre de protección de 100 metros.



Figura 10: Litoral y cortados de Barlovento



Figura 11: Área agrícola intensiva

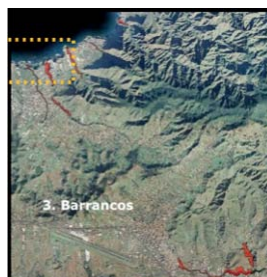


Figura 12: Barrancos

### 2.3.2. Subcategorización

El artículo 55 TRLOTENC, permite superponer esta categoría con otras del suelo rústico; sin embargo se ha optado por mantenerla como única en los terrenos a fin de evitar la duplicidad de regímenes normativos. En esta categoría se distinguen dos subcategorías:

- a) Suelo Rústico de Protección Costera 1 (SRPC-1): Se incluyen los acantilados y litoral de alto valor natural, donde existen enclaves de muy alto valor natural con presencia de hábitats de interés comunitario, restos arqueológicos y acantilados que sirven de hábitats para las aves marinas. En esta subcategoría se han recogido aquellas zonas de alto interés natural donde hay cartografiados hábitats de interés comunitario, principalmente el de acantilado macaronésico. El régimen normativo de admisibilidad de usos, es más restrictivo que el simple cumplimiento de la ley de Costas, limitando la actividad humana y potenciando la conservación de estos hábitats.
- b) Suelo Rústico de Protección Costera 2 (SRPC-2), se incluye el resto de franja de servidumbre de costas, así como aquellas zonas de acantilados o litoral no transformados a más de 100 metros de deslinde. La ordenación de admisibilidad de usos propuesta, se basa en el cumplimiento, de lo establecido en la Legislación de Costas, siendo permisivo con la actividad agrícola y con ciertos usos de esparcimiento.

### 2.3.3. Regulación de la admisibilidad de usos

Este suelo está sujeto a un régimen especial de protección derivada de la legislación de costas, anteriormente citada, cuya finalidad es la de asegurar la integridad y adecuada conservación del espacio litoral, regulando su utilización racional acorde a su naturaleza; por ello el uso principal es el de conservación ambiental en ambas subcategorías.

El régimen de admisibilidad de usos en el suelo rústico de protección costera 1 es más restrictivo que en la subcategoría 2. Se permiten los usos de investigación ambiental sin alteraciones significativas, o cualquier otro que no afecte ni directa ni indirectamente al hábitat costero; dentro de los de educación e interpretación ambiental no son compatibles ni los centros de interpretación, ni las granja escuelas o similares y del resto que requiera edificación únicamente se podrán desarrollar en edificación preexistentes; de los usos primarios sólo se permiten el marisqueo y la recolección litoral.

Debido a que la franja costera, en su estado más natural, no tiene capacidad para albergar determinados usos sin afectar a los recursos a proteger, están prohibidos: los usos industriales; los agrupados como almacenes; las infraestructuras salvo las conducciones eléctricas y las de telecomunicación como usos auxiliares de otros permitidos, así como el viario restringido únicamente senderos y dentro de programas de actuación pública; los equipamientos salvo los de esparcimiento en espacios no adaptados de manera elemental o con equipo ligero, así como los espacios libres litorales y playas; los agrupados en comercio y oficinas, el alojamiento turístico y por último el uso residencial.

En cambio el régimen de admisibilidad de usos, de los terrenos incluidos bajo la categoría de protección costera 2, compatibiliza más usos al ser terrenos en la mayoría de los casos ya transformados, con menor riqueza florística y faunística y por lo tanto mayor capacidad de carga de usos, principalmente los ambientales y recreativos. Se establecen como compatibles cualquiera de los usos agrupados en investigación ambiental y educación ambiental, salvo granjas escuelas, condicionando, los que requieran edificación, a que se desarrollen en edificaciones preexistentes. Se admite también la explotación agrícola, el marisqueo y recolección litoral, la acuicultura y los servicios a la pesca y acuicultura, prohibiendo el resto de usos primarios. Respecto de las infraestructuras, se consideran compatibles, entre las infraes-





estructuras de captación y tratamiento de aguas, las estaciones de tratamiento y/o potabilización de agua dulces o marinas, las conducciones de distribución y almacenamiento hidráulicas como auxiliares y las de saneamiento y evacuación. Son compatibles también las instalaciones de generación de energía, únicamente las instalaciones de autoconsumo, o cualquier otra instalación legitimada por el correspondiente Plan Territorial, así como las conducciones eléctricas, las torres y antenas de telecomunicación y las conducciones de telecomunicación como usos auxiliares de otros permitidos. Respecto a los viarios únicamente se autorizan los viarios restringidos, senderos, pistas y carriles bici, siempre que estén recogidos en programas de actuación pública, en el caso de las pistas se autorizaran como caso excepcional y debidamente justificadas.

Se compatibilizan, todos los usos de esparcimiento en espacios no adaptados, limitando el tránsito de vehículos a motor al viario existente, así como los espacios libres salvo los propiamente urbanos, como son las plazas y parques urbanos. En términos generales se consideran incompatibles en esta subcategoría, los usos terciarios (comercio y oficinas) salvo el comercio minorista temporal y/o desmontable, y la hostelería sin alojamiento salvo como uso auxiliar, así como los de alojamiento turístico salvo campamentos de turismo, y por último los usos residenciales.

#### 2.3.4. Los asentamientos poblacionales del litoral de La Laguna

En la franja costera del municipio de La Laguna se disponen dos núcleos urbanos (La Punta del Hidalgo y Bajamar) así como tres *enclaves* edificados: La Barranquera, Jóver y El Guincho. En los tramos ocupados por los dos núcleos así como por La Barranquera el límite interior de la zona de servidumbre de protección del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) es una paralela a éste trazada a 20 metros, en aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria 4ª de la Ley de Costas y debido a que tales terrenos se encontraban clasificados como suelo urbano a la entrada de la misma. Sin embargo, además de estos tres ámbitos, ya en 1988, existían junto a la costa los otros dos *enclaves* (Jóver y El Guincho) que, si bien no tenían "expresamente establecida" la clasificación de suelo urbano en el Plan General de la Laguna vigente a esa fecha, eran ámbitos con la edificación consolidada y cuyas características eran muy similares a las de La Barranquera, que sí había sido clasificado como suelo urbano. En consecuencia, la extensión completa de estos dos últimos caseríos ha quedado incluida dentro de la zona de servidumbre de protección trazada con una anchura de 100 metros al practicar los correspondientes deslindes.

De acuerdo al criterio general de este Plan General, basado en lo dispuesto en el TRLOTENC, la categorización precedente sobre estos dos ámbitos habría debido ser la de suelo urbano consolidado o asentamiento rural, sin perjuicio de delimitar en su interior los ámbitos de gestión procedentes para llevar a cabo actuaciones de mejora, entre las que se considerarían las de adecuación de la realidad fáctica a los objetivos de la Ley de Costas (especial las de acondicionamiento del borde costero). Ésta es también la voluntad municipal que ha sido expresada reiteradamente durante los trabajos de formulación del presente PGO. No obstante, es de obligado cumplimiento la legislación sectorial que lleva necesariamente a la categorización de estos dos enclaves como suelo rústico de protección costera.

Dicha situación podría revisarse de aprobarse el Proyecto de Ley de modificación de la Ley de Costas remitido a las Cortes Generales el 5 de octubre de 2012, en cuya disposición adicional segunda se contempla la posibilidad de aplicar la excepción de la anchura (reducción de 100 a 20 metros) de la servidumbre de protección no solamente a los terrenos del borde costero clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la citada Ley, sino también a los que no estando clasificados en ese momento, reunieran los requisitos necesarios para aquella clasificación, cual podría ser en principio el caso de Jóver y El Guincho.

Ha de advertirse que esta posibilidad se aplicaría, en su caso, previo el cumplimiento del procedimiento establecido legalmente que es el que se transcribe a continuación:

“1. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley, se podrá instar que el régimen previsto en la disposición transitoria tercera apartado 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se aplique igualmente a los núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificados como suelo urbano pero que, en ese momento, reunieran los siguientes requisitos:

- a) Que contaran con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- b) Que estuvieran comprendidos en áreas transformadas y aptas para la edificación o consolidadas por ella, al menos, en un tercio de su superficie.

2. Para la aplicación de esta disposición será necesario que estos núcleos o áreas sean delimitados a los efectos previstos en el apartado anterior, por la Administración urbanística competente, previo informe favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que deberá pronunciarse sobre la compatibilidad de tales núcleos o áreas con la integridad y defensa del dominio público marítimo-terrestre. Este informe deberá emitirse en el plazo de dieciocho meses desde que haya sido solicitado por la Administración urbanística. En caso de que no se emitiera en este plazo se entenderá que es favorable.

3. Las Administraciones urbanísticas que ya hayan clasificado como suelo urbano a los núcleos o áreas a los que se refiere el apartado primero de esta disposición deberán solicitar al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente el informe previsto en el apartado segundo de esta disposición en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley. El informe deberá emitirse en el plazo de dieciocho meses desde que haya sido solicitado. En caso de que no se emitiera en este plazo se entenderá que es favorable.”

## 2.4. Suelo Rústico de Protección Agraria

### 2.4.1. Delimitación

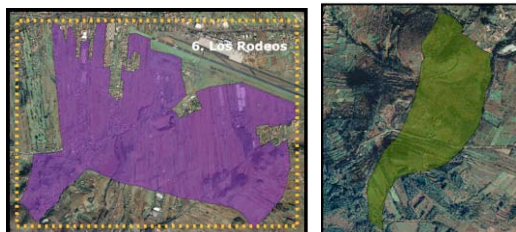
Categoría establecida en ámbitos de alto valor productivo en los que se considera prioritaria la preservación de los cultivos, evitando la categorización extensiva, por las restricciones innecesarias que implica, fuente de conflictos en la gestión. En los ámbitos categorizados como suelo rústico de protección agraria no sólo admitirán estas actividades sino que se proponen como áreas sobre las que adoptar medidas de promoción agrícola.

Se incluyen en esta categoría la zona intensamente cultivada comprendida en Tejina y Valle Guerra con abundancia de plataneras y cultivos ornamentales que requieren cubierta, y calidad del agua. También comprende las explotaciones agrícolas de Los Rodeos, ocupada en la actualidad por grandes fincas destinadas a la vid, y por otro lado la zona agrícola de Bajamar y Punta Hidalgo, donde el interés turístico condiciona el desarrollo. Todas adscritas a la unidad ambiental agrícola intensiva (UA-1), con significativo grado de deterioro, alta capacidad para uso agrícola, baja calidad visual y moderada capacidad para la conservación.



Figuras 13, 14 y 15: Área agrícola intensiva

También se incluyen en esta categoría las Zonas cultivadas, de la mitad sur del municipio, en la zona de los Rodeos, y del Ortigal pertenecientes a las unidades ambientales 6 y 7 respectivamente, cuyo origen fue el pastizal, pero ha evolucionado a cultivo de papas y hortalizas, propio de la zona de medianías, en bancales en algunos casos, y con métodos menos mecanizados. El tamaño de las parcelas y lo llano del terreno permite el cultivo extensivo.



Figuras 16 y 17: Los Rodeos

En los Baldíos únicamente se han considerado como suelo rústico de protección agrícola los terrenos que se encuentran fuera de la futura vía exterior (Las Pedreras y de los Cristos).



Figura 18: Los Baldíos

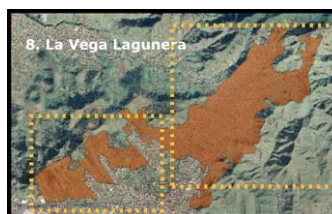


Figura 19: La Vega Lagunera

El área de cultivos de la Vega Lagunera (unidad ambiental 8), también se comprende bajo esta categoría, dada la alta fertilidad de sus suelos. No obstante existe abundante edificación dispersa y fuerte presión inmobiliaria por su cercanía al núcleo principal, dejando los ámbitos de mayor densidad edificatoria fuera de esta categoría. Es una zona caracterizada por casas con su propia plantación de hortalizas y papas, o cultivos de escasa intensidad. Se incluyen también en esta categoría los cultivos situados en la zona alomada de Valle Vinagre, la Finca Los Peraza y Finca el Alemán, localizados en el extremo Sur oriental de la unidad ambiental Laderas de sotavento de Anaga (UA-11), al ser una zona más allanada y con abundantes bancales en activo, respecto al resto de la unidad.

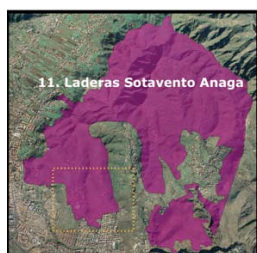


Figura 20: Laderas de Sotavento Anaga



Figura 21: Los Valles



Figura 22: Pie de Monte Anaga

Se adscriben a esta categoría los cultivos en terrazas situados en los fondos de los valles y laderas en las vertientes de sotavento y barlovento del macizo de Anaga, pertenecientes a la unidad ambiental de cultivos aterrazados abandonados (UA-12), localizados en El Centeno, Valle Tabares y Valle Jimenez. Son zonas aprovechadas para cultivo a través de bancales, con interés paisajístico y cultural, aunque la mayoría se encuentran abandonados. Por último, se incluyen las zonas de cultivo abandonado en bancales, de la unidad ambiental pie de monte de Barlovento(UA-13), siendo laderas aterrazadas abandonadas, donde potenciar la recuperación de los valores etnográficos con el ecodesarrollo ligado al turismo.



#### 2.4.2. Subcategorización

Dentro de esta categoría se establecen cuatro subcategorías:

- a) Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1): Por la existencia de cultivos con carácter intensivo, se han declarado como suelo rústico de protección agraria 1, la zona de cultivo existente en la plataforma costera, cuya finalidad es la de potenciar el uso agrícola donde se permitan cubiertas, almacenes, pequeñas industrias asociadas a la producción y su comercialización, permitir instalaciones para el almacenamiento y pre-tratamiento de los residuos plásticos agrícolas y plantas de compostaje, con la finalidad de diversificar y potenciar el sector.
- b) Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPA-2): Por ser zonas agrarias, donde la explotación agrícola convive con la ganadera, donde el tamaño medio de la explotación es menor, y la salida comercial queda en el ámbito de local, desarrollándose en algunos casos en bancales con alto valor paisajístico, se han adscrito a esta subcategoría las zonas de cultivos típicas de medianías. Con la ordenación se busca propiciar un cultivo polivalente que aporte recursos subsidiarios a la pequeña producción, cuidando el paisaje, permitiendo bancales, comercialización vinculada a la actividad, pequeñas industrias de primera transformación vinculadas a la explotación, pero prohibiendo cubiertas y zonas de recogida de residuos.
- c) Suelo Rústico de Protección Agraria 3 (SRPA-3): Corresponde a zonas que antiguamente estuvieron en cultivo en bancales y que en la actualidad se encuentran mayoritariamente abandonadas. El objetivo para esta subcategoría se dirige a recuperar el valor agrícola, manteniendo tanto los valores culturales como paisajísticos y compatibilizándolo con la recuperación vegetal en zonas de abandonos prolongados y que se encuentren en un elevado grado de regeneración. La intención es destinar estas zonas a cultivos de muy baja intensidad casi únicamente para el autoabastecimiento, al aprovechamiento comunal, al ecoturismo y a cultivos ecológicos.
- d) Suelo Rústico de Protección Agraria 4 (SRPA-4): Se establece sobre la zona de Bajamar y Punta Hidalgo, desde la franja costera y los núcleos urbanos, hasta el inicio de las laderas de Anaga, recogiendo terrenos allanados, con plantaciones de frutales cubiertas. Zona destinada a desarrollo turístico, según el PIOT sobre la que se propone el mantenimiento de la actividad agrícola, por lo que el uso principal es el cultivo, permitiendo bancales, comercialización vinculada a la actividad, pequeñas industrias de primera transformación vinculadas a la explotación, y compatibilizándolo con usos turísticos no edificatorios.

#### 2.4.3. Regulación de la admisibilidad de usos

El régimen de admisibilidad de usos establecido para cada una de las subcategorías se encuadra en un mismo objetivo que es el potenciar el desarrollo agrícola de dichos territorios, pero con distinto grado de intensidad. Con carácter general en todas las subcategorías, quedan prohibidos los equipamientos, los usos comerciales y de oficinas, o los residenciales, con la finalidad de preservar la aptitud agrícola de estas zonas, únicamente se consideran compatibles aquellos que no supongan grandes cambios al desarrollo actual, tales como los de esparcimiento en espacios no adaptados en todas las subcategorías, o los espacios libres no urbanos en SRPA-4, el comercio minorista temporal y/o desmontable, o los vinculados al uso agrícola como es el comercio minorista vinculado a la producción como uso auxiliar, en todas las subcategorías o incluso el despacho y local comercial en SRPA-1 y la hostelería sin alojamiento en el SRPA-1 y SRPA-4 en ambos casos como uso auxiliar y con un límite de ocupación en edificación preexistente.



En la subcategoría SRPA-1, donde se engloban los cultivos intensivos del municipio, al ser una zona llana, con parcelaciones grandes, y buena aptitud agrícola, justifica que su uso principal sea el de explotación agrícola intensiva. Se prohíben los usos que incrementen el riesgo de contaminación del acuífero que sostiene la producción, o exijan grandes superficies en detrimento del suelo agrícola, tales como los ganaderos, permitiendo únicamente aquellos de baja intensidad. En similar situación se encuentran las infraestructuras hidráulicas de tratamiento de aguas dulces o de depuración de aguas residuales así como las infraestructuras de tratamientos de residuos a excepción de las plantas de transferencia, los puntos de recogida o las estaciones de tratamiento en finca. Las infraestructuras energéticas en esta zona se consideran compatibles a excepción del almacenamiento y suministro de combustible, o las centrales térmicas o centrales de carácter extensivo si no están legitimadas por los planes territoriales, y condicionando su autorización en el caso de las minicentrales o las de autoconsumo, a estar vinculadas a los usos agrarios. Respecto de las infraestructuras de transporte, se prohíben aquellas de mayor envergadura y el desarrollo de otros viales que cambien y transformen la finalidad agrícola en otros usos, dejando únicamente compatibles, dentro de los viales restringidos los senderos y los carriles bici o similares dentro de programas de actuación pública, y las pistas, también dentro de programas de actuación pública o con carácter excepcional y bajo justificación. En cuanto a los usos industriales y de almacenaje, únicamente se consideran compatibles aquellos que se encuentren directamente vinculados a la producción, como son la elaboración artesanal de productos alimentarios, o de objetos domésticos, textiles o decorativos o la industria vinculada a los usos primarios, en ambos casos en edificación preexistente y justificando su vinculación con la explotación. Respecto a los usos turísticos, sólo se permiten como complemento a la finalidad agrícola de la zona y aprovechando la aptitud turística de la costa, los establecimientos de turismo rural, como el hotel rural, la casa rural o el albergue y/o campamento rural en edificación preexistente.

En la subcategoría SRPA-2, el régimen de usos, tiene como finalidad conservar y potencial el desarrollo agropecuario tradicional de medianías, se considera como uso principal el uso agrícola tradicional, al ser zonas donde la capacidad de uso agrícola del suelo así como el interés paisajístico de la zona no permite un uso intensivo. El régimen de admisibilidad de usos, considera compatibles cualquiera de lo englobados en ambientales. Respecto del resto de usos primarios, se consideran prohibidos tanto la agricultura intensiva, por no tener capacidad de carga, y por no perder la capacidad agrícola, también se prohíben los usos cinegéticos, los mineros y los pesqueros o dulceacuícolas. Respecto de los usos industriales y de almacenaje, únicamente se consideran compatibles aquellos que se encuentren directamente vinculados a la producción, tales como las bodegas, y la producción de quesos, así como las actividades artesanales vinculadas a la explotación y en ambos casos se exige la edificación preexistente y su vinculación con la explotación agraria. Respecto de las infraestructuras, es la preservación del paisaje, la que limita admisibilidad, es por ello que quedan prohibidas las de mayor envergadura, dejando como compatibles las necesarias para llevar a cabo la actividad tanto agrícola como ganadera, como las hidráulicas a excepción de las de tratamiento de agua y exigiendo su adecuación paisajística en el caso de las infraestructuras e almacenamiento, las de generación de energía, tales como las minicentrales de energía y las de autoconsumo vinculadas a usos agrarios, y las de mayor envergadura, como son las centrales térmicas o las centrales de carácter extensivo, en el caso de ser legitimadas por el Plan Territorial correspondiente, también se consideran compatibles las infraestructuras de conducción de energía, así como las conducciones y antenas de telecomunicaciones, las estaciones de tratamiento de residuos en finca, los senderos y los carriles bici o similares dentro de programas de actuación pública y las pistas, también dentro de programas de actuación pública o con carácter excepcional y bajo justificación. Y en cuanto al desarrollo turístico, únicamente se permite como complemento a la finalidad agrícola de la zona los establecimientos, de turismo rural, tales como el hotel rural, la casa rural o el albergue y/o campamento rural en edificación preexistente.

El régimen de usos en la subcategoría SRPA-3 tiene como finalidad conservar el potencial agrícola en zonas abandonadas y de baja capacidad para altas producciones agrícolas y alto valor paisajístico y cultural, se considera como uso principal el uso agrícola para auto consumo. Se consideran compatibles cualquiera de los englobados en ambientales. Respecto del resto de usos primarios, se consideran prohibidos tanto la agricultura intensiva, los servicios agrícolas, la ganadería complementaria e intensiva y los servicios para la ganadería, por no tener capacidad de carga, también se prohíben, los mineros y los pesqueros o dulceacuícolas. Respecto de los usos industriales y de almacenaje, únicamente se consideran compatibles las actividades artesanales tales como la elaboración de productos alimentarios o de objetos domésticos, textiles o decorativos, vinculadas a la explotación y en edificación preexistente y los cuartos de aperos. Respecto de las infraestructuras, es la preservación del paisaje y en mayor medida que en la subcategoría anterior, la que limita admisibilidad, es por ello que quedan prohibidas las de mayor envergadura, dejando como compatibles las necesarias para llevar a cabo las actividades permitidas. En este caso únicamente son compatibles las de generación de energía para autoconsumo vinculadas a usos agrarios, las de conducción de energía y las conducciones y antenas de telecomunicaciones, y dentro de los viarios restringidos, los senderos dentro de programas de actuación pública y las pistas, también dentro de programas de actuación pública o con carácter excepcional y bajo justificación. Respecto a las infraestructuras hidráulicas únicamente se consideran compatibles las de captación, respecto a las de almacenamiento únicamente se permitirán estanques de capacidad máxima 10.000 m<sup>3</sup> y debidamente integrados en el paisaje y las de distribución justificando su uso como auxiliar al uso agrícola. Y en cuanto al desarrollo turístico, sólo se permite como complemento a la finalidad agrícola de la zona los establecimientos de turismo rural, tales como el hotel rural, la casa rural o el albergue y/o campamento rural en edificación preexistente.

El SRPA-4, compatibiliza el uso agrícola con el turístico al estar en zonas de alto potencial turístico, y alta capacidad de carga de uso agrícola. Por ello que su regulación se asemeja al SRPA-1, limitando la admisibilidad de usos al potencial turístico, y por ello se prohíben las instalaciones de generación de energía salvo las mini centrales o las de autoconsumo vinculadas a usos permitidos y las de tratamientos de residuos, y admitiendo otros usos turísticos tales como el uso de campamento turístico o equipamientos vinculados al uso recreativo como son los espacios libres salvo los de carácter urbano o los complejos recreativos.

## **2.5. Suelo Rústico de Protección Hidrológica**

### 2.5.1. Delimitación

Categoría establecida para la prevención y reducción del riesgo natural por avenidas, y protección del cauce, su funcionalidad y su hábitat. Comprende los cauces y barrancos que deben ser protegidos por la ordenación municipal, según la metodología aportada por el cabildo. La cual parte de los ejes de barrancos aportados por el CIAT, considerando únicamente los de niveles 1, 2 o 3, y dentro de estos los de cierta envergadura o continuidad. Se corresponde fundamentalmente con la unidad ambiental Barrancos (UA 3). Unidad que presenta un grado de deterioro poco significativo, con un alto riesgo erosivo, una alta calidad para la conservación, así como su alto valor paisajístico, siendo su capacidad de usos agrícola moderado. De esta manera se han incluido bajo esta categoría el Bco. Seco, Bco. Flandes, Bco. San Juan, Bco. de Izoque, Bco. Perdomo, Bco. Tapias, Bco. del Rodeo, Bco. de Molina, Bco. Chamorro y Bco. de las Cuevas que desembocan al Norte del municipio y el Bco. de Santos y sus afluentes principales y el Bco. del Muerto, que continúan por el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

En la delimitación por este PGO de los suelos rústicos adscritos a esta categoría se han dado tres situaciones:



- a) Que las categorías aledañas fueran más protectoras, protección natural o paisajística, en cuyo caso el cauce y barranco se ha incluido en dicha categoría.
- b) Que el cauce discurra por un barranco y este se encuentre rodeado de categoría económicas, en tal caso la categoría protege no solo el cauce sino el barranco entero en base a carto topográfica 1:5.000
- c) Que el cauce discurra por barrancos más abiertos cuyas laderas alberguen usos productivos o residenciales, en cuyo caso se ha protegido el cauce también en base a la cartografía topográfica 1:5.000



Figura 23: Barrancos

### 2.5.2. Regulación de la admisibilidad de usos

El régimen normativo de admisibilidad de usos, se basa en la preservación del barranco y de su cauce, siendo por lo tanto usos principal el de conservación ambiental, quedando estrictamente prohibidos todos aquellos usos que impliquen la transformación o una pérdida de funcionalidad del mismo. Por lo que únicamente quedan compatibles, los usos de investigación ambiental y de educación e interpretación ambiental donde no sea necesaria edificación y si requieren instalaciones estas sean situadas fuera del cauce normal del barranco.

Respecto a los equipamientos sólo se autoriza, el esparcimiento en espacios no adaptados, condicionando el tránsito de vehículos al viario existente, y los espacios libres tales como los complementarios, los parques urbanos y periurbanos dentro de trama urbana y los miradores y similares; en todo caso las instalaciones se situarán fuera del cauce del barranco. Respecto de las instalaciones únicamente son compatibles aquellas vinculadas al aprovechamiento hidrológico del agua de escorrentía tales como embalses, conducciones de conducción de agua y de evacuación que no pongan en riesgo la conservación del hábitat natural en caso de existir, las conducciones eléctricas salvo los soportes. Respecto a los viarios únicamente son autorizados los senderos o pistas si se encuentran recogidos en programas de actuación pública y los viarios vehiculares legitimados por el planeamiento.

## **2.6. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y equipamientos**

### 2.6.1. Delimitación

Es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos afectados por los viales de rango insular y regional en suelos no urbanizados y su franja de servidumbre de acuerdo a la Legislación de Carreteras, sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto la reserva de estos suelos para los requerimientos espaciales de este tipo de infraestructuras. También se incluye bajo esta categoría los terrenos pertenecientes al Aeropuerto de Tenerife Norte, afectando por tanto a la totalidad de unidades ambientales, salvo a las áreas urbanas y a los barrancos.



### 2.6.2. Subcategorización

Dentro de esta categoría se establecen dos subcategorías:

- a) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos 1 (SRPI-1): Que es asignada por el presente PGO a aquellos terrenos afectados por los viales de rango insular y regional en suelos no urbanizados y con valores productivos y su franja de afección de acuerdo a la Legislación de Carreteras, sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto la reserva de estos suelos para los requerimientos espaciales de este tipo de infraestructuras, así como a los pertenecientes al Aeropuerto de Tenerife Norte. Las determinaciones de ordenación se remiten a lo que se establece en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte, aprobado por la orden de 5 de septiembre de 2001 y publicado en el BOE nº219, de 12 de Septiembre de 2001.
- b) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos 2 (SRPI-2): se asigna por el presente PGO a aquellos terrenos afectados por los viales de rango insular y regional en suelos no urbanizados, y con valores naturales y su franja de afección de acuerdo a la Legislación de Carreteras, sobre los que las determinaciones de ordenación establecidas tienen por objeto la reserva de estos suelos para los requerimientos espaciales de este tipo de infraestructuras.

### 2.6.3. Regulación de la admisibilidad de usos

El régimen de admisibilidad de usos establecido para cada una de las subcategorías se encuadra en un mismo objetivo que es preservar la funcionalidad de las instalaciones recogidas bajo esta categoría, pero con distinto grado de intensidad en función de si discurren por terrenos destinados a la preservación natural o los destinados a la producción agrícola. El suelo dentro de esta categoría que ya tiene asignado su destino por el propio planeamiento tendrá como uso exclusivo dicho uso y estará a lo que la legislación sectorial correspondiente le establezca.

Fuera de esos terrenos con calificación propia, y dentro de la subcategoría SRPI-1, el régimen de usos se basa en el suelo rústico de protección agraria 2, solo que adecuándolo a la normativa sectorial de carreteras y por tanto prohibiendo cualquier obra de edificación y de instalaciones y limitando la admisibilidad de aquellos usos que sean incompatibles con la seguridad vial. Se considera como uso principal el agrícola tradicional compatible con el de autoconsumo, con los usos ambientales que no impliquen edificación y con los forestales que de igual manera no impliquen edificación. Con carácter general quedan prohibidos los industriales y almacenes a excepción de las estaciones de servicio, los equipamientos salvo el esparcimiento en espacio no adaptado y los miradores o similares, los usos comerciales y de oficinas, los usos turísticos, los residenciales y las infraestructuras salvo las conducciones eléctricas, las de telecomunicación, las conducciones de distribución hidráulicas, y las conducciones de saneamiento y evacuación.

Respecto a las infraestructuras lineales de transporte se autorizan, el viario vehicular, y dentro de los viarios restringidos, tanto las pistas como los senderos y los carriles bici, condicionando su autorización a si están recogidos dentro de un programa de actuación pública en cualquier caso, pudiéndose autorizar nuevas pistas con carácter excepcional y debidamente justificadas.

De igual manera se ordena la subcategoría de SRPI-2, en este caso el régimen de usos se basa en la conservación más estricta, limitando los usos, no solo a la no afección de los viarios sino, como dentro de esta categoría se incluye un tramo afectado a su vez por la franja





de protección costera, la ordenación propuesta cumple con ambas legislaciones sectoriales, preservando a su vez valores naturales, por tanto, se considera como uso principal el de conservación, se permiten los usos de investigación ambiental sin alteraciones significativas, y dentro de los de educación e interpretación ambiental únicamente se autorizan la educación ambiental itinerante y/o temporal.

Respecto a las infraestructuras lineales de transporte se autorizan, el viario vehicular, y dentro de los viarios restringidos, tanto las pistas como los senderos y los carriles bici, condicionando su autorización a si están recogidos dentro de un programa de actuación pública en cualquier caso, pudiéndose autorizar nuevas pistas con carácter excepcional y debidamente justificadas.

Quedan prohibidos por tanto: los productivos, tales como los forestales, agrícolas, ganaderos, pesqueros, cinegéticos y mineros, los agrupados como usos industriales y almacenes; las infraestructuras salvo las conducciones eléctricas, las de telecomunicación, las conducciones de distribución hidráulicas, y las conducciones de saneamiento y evacuación; los equipamientos salvo los de esparcimiento en espacios no adaptados de manera elemental o con equipo ligero; los agrupados en comercio y oficinas, el alojamiento turístico y por último el uso residencial.

## 2.7. Suelo Rústico de Protección Territorial

### 2.7.1. Delimitación

Categoría establecida en terrenos sin una vocación específica, donde se preserva de la urbanización su valor productivo y sirve de reserva teórica de terreno disponible, para aquellos usos que requieran su ubicación en suelo rústico con carácter aislado. Se incluyen en esta categoría, los suelos agrícolas de la unidad ambiental de los Baldíos (UA 5), limitados entre el aeropuerto y la futura vía exterior. Son terrenos que carecen de valores ambientales, y el interés productivo se ve limitado debido a la micro-parcelación y la abundante edificación.

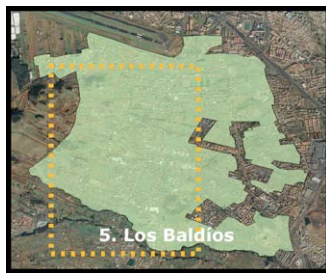


Figura 24: Los Baldíos

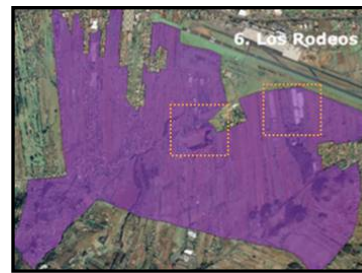


Figura 25: Los Rodeos

También se incluyen, los ámbitos designados por el PIOT como protección territorial al sur del aeropuerto dentro de la unidad ambiental de Los Rodeos.

### 2.7.2. Regulación de la admisibilidad de usos

El régimen de usos se basa en el del suelo rustico de protección agrícola 2, puesto que en la actualidad son zonas agrarias, por su capacidad agrológica, pero que la calidad paisajística y la parcelación de la zona no permite un uso intensivo, y donde además se aumenta la admisibilidad de usos respecto a aquellas instalaciones con carácter industrial, dotacional o de infraestructuras que deben situarse aisladas. Por ello se considera uso principal el agrícola extensivo, y prohibidos con carácter general los equipamientos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales y deportivos, los turísticos y los residenciales.

En cuanto a los restantes usos primarios, se consideran prohibidos tanto la agricultura intensiva, por no tener capacidad de carga, y por no perder la capacidad agrícola, también se prohíben los usos cinegéticos, los mineros y los pesqueros o dulceacuícolas.

Respecto de los usos industriales, quedan prohibidas las industrias pesadas y del resto se deberá justificar la necesidad de estar situados alejados de los núcleos de población. Por último, en cuanto a las infraestructuras, la preservación del paisaje, y la cercanía al aeropuerto limitan su admisibilidad, como es el caso de las centrales térmicas, los centros de telecomunicación, las infraestructuras de almacenamiento de combustibles.



### 3. LOS ASENTAMIENTOS RURALES

#### 3.1. Concepto de asentamiento rural y condicionantes para su delimitación

El marco legislativo canario contempla el asentamiento rural (AR) como una categoría específica de suelo rústico destinada a aquellas "entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano" (artículo 55 TRLOTENC). Ciertamente, la definición legal abunda en excesivas ambigüedades que impiden deducir de ella criterios con suficiente precisión operativa para decidir, respecto de grupos de edificaciones concretas, cuál es la categorización urbanística más procedente. Así, el grado de concentración y número de éstas podría hacer dudar de si se alcanza el umbral mínimo para poder considerarlas como asentamiento rural o, por el contrario, es más correcto entenderlas incluidas en la categoría del suelo rústico que corresponda a los terrenos en los que se sitúan. En el otro extremo caben también dudas sobre cuáles son las características que no justificarían su clasificación como suelo urbano.

Consciente de tales carencias, el legislador remite a unas Normas Técnicas de Planeamiento que habrían de precisar los criterios operativos para la categorización de los asentamientos rurales, pero tal documento no ha sido formulado hasta la fecha. Sí contamos, en cambio, con un desarrollo normativo en las Directrices de Ordenación General de Canarias (DOG), aprobadas mediante la Ley 19/2003, y en la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado mediante Decreto 56/2011.

El artículo 63 de las DOG añade pocas precisiones a lo establecido en el TRLOTENC, salvo reforzar la idea implícita en la legislación previa de que la delimitación y ordenación de los asentamientos debe hacerse de forma restrictiva, con la finalidad de mantener su carácter rural y evitar consecuentemente una evolución hacia formas propias de los suelos urbanos. Esta voluntad del legislador se concreta en los siguientes criterios más concretos:

- a) La delimitación de un AR debe hacerse "en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado". Esta condición no se traduce, como a veces se ha entendido, en que el ámbito del asentamiento ha de coincidir con el polígono resultante de unir los vértices exteriores de las edificaciones existentes, pues ello llevaría a delimitaciones discordantes con la estructura territorial. No obstante, sin llegar a tales automatismos extremos, sí es cierto que las DOG plantean la necesidad de acometer ese ejercicio geométrico para, en base al mismo, ajustar la delimitación de esta categoría de suelo rústico. Esta norma exige pues justificar el perímetro del AR para que sus dimensiones sean estrictamente las necesarias para albergar las edificaciones existentes.
- b) "Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento". En este punto radica una de las cuestiones clave en la delimitación de los asentamientos rurales: cuál es la proporción de espacios intersticiales vacantes (entre las parcelas edificadas) que cabe incluir en el asentamiento sin desvirtuar esta voluntad limitadora del legislador. A ello nos referimos más adelante.
- c) Se debe mantener la estructura rural de los asentamientos, que en las DOG se identifica con el viario existente y, por tanto, se prohíbe la apertura de nuevos, salvo que éstos se justifiquen para posibilitar la colmatación (ha de entenderse que siempre limitada a los espacios intersticiales). Nuevamente, los márgenes de aplicación de esta condición no son suficientemente precisos, si bien sí queda clara la intención limitadora de la norma.



- d) Se conciben los asentamientos destinados a albergar muy mayoritariamente usos residenciales de vivienda unifamiliar, limitando los industriales a los existentes y compatibles con las viviendas, y condicionando la implantación de los de alojamiento turístico. Desde las herramientas normativas del planeamiento ello exige, de entrada, la prohibición de los usos de vivienda colectiva; pero, además, habría que articular fórmulas para evitar que en estos ámbitos se produjeran actuaciones de promoción inmobiliaria de más de una vivienda, lo cual presenta dificultades tanto en la elaboración normativa como en su verificación práctica.

El PIOT, por su parte, establece condiciones más precisas a efectos de traducirse en criterios operativos para la delimitación de los asentamientos rurales. Son los siguientes:

- a) Que el uso de vivienda y las intervenciones de transformación territorial vinculadas a la misma se produzcan en base a las lógicas propias de la trama rural, manteniendo la estructura catastral y la red existente de caminos.
- b) Que la intensidad de los procesos de transformación territorial y su previsible evolución no hacen necesario ni conveniente que el planeamiento establezca mecanismos de ordenación y gestión propios de áreas urbanas.
- c) Que la densidad de viviendas por hectárea sea superior a cinco viviendas y que el núcleo forme un conjunto mínimo de 10 viviendas.

Por último ha de considerarse que el PGO 2004 objeto de revisión ya categoriza determinados ámbitos de suelo del municipio como asentamientos rurales, si bien en ninguno de ellos describe o justifica los criterios que sostienen tales delimitaciones. No obstante, es evidente que cada uno de dichos ámbitos, en una revisión, ha de ser considerado en sí mismo desde la presunción de que efectivamente cuenta con tal carácter, infiriendo los criterios de delimitación del planificador precedente para corroborarlos o cuestionarlos según proceda.

### **3.2. Identificación e individualización de cada asentamiento rural**

Durante la fase de información y análisis de la formulación del presente PGO se identificaron los diversos grupos de casas dispuestos al exterior del perímetro de los núcleos urbanos y que, en principio, podrían ser susceptibles de conformar asentamientos rurales. En la etapa de ordenación pormenorizada se ha procedido a revisar dichos trabajos, aplicando los criterios metodológicos que a continuación se describen.

La primera cuestión a resolver es la dimensión mínima, en número de viviendas, que debe alcanzar un grupo de edificaciones para que convenga categorizarlo como asentamiento rural. Por exigencia del PIOT, debe tratarse de un conjunto de más de 10 viviendas lo suficientemente agrupadas para que la densidad sea mayor a 5 viviendas por hectárea. Ahora bien, ¿cuál es la extensión del ámbito del posible asentamiento rural respecto de la cual se calcula la densidad normativa mínima? En este Plan General se ha asumido que el ámbito de un AR viene conformado por el conjunto de parcelas (edificadas o vacantes intersticiales) junto con el tramo viario al que dan frente y desde el que se produce la accesibilidad a las mismas. La parcela que consideramos como tal no es necesariamente la finca catastral, sino la parte de ésta que, de acuerdo a las características tipológicas de las edificaciones del asentamiento, se entiende "vinculada" al uso de las mismas (mayoritariamente el residencial). La mayor dificultad radica en la identificación del "lindero posterior"; en cada caso, se ha procurado que estos linderos coincidan con elementos preexistentes de la realidad territorial y que, además, mantengan una suficiente continuidad entre sí, de modo que la sucesión de las parcelas rurales así definidas conformen la "franja" del asentamiento rural vinculada al tramo viario correspondiente.



Definidas las distintas "franjas", incluyendo tanto las parcelas edificadas como las vacantes, se obtiene el primer ámbito del asentamiento rural (parcelas y tramos viarios que les dan acceso). Medida la superficie (en hectáreas) del mismo y contabilizado el número de viviendas que existen en su interior, se calcula la densidad real (en número de viviendas/ha), resultando dos posibilidades por aplicación del PIOT:

- a) Si la densidad resultante es menor de 5 viv/ha, se han de suprimir tramos de franjas vacantes (espacios intersticiales vacíos) incluidos inicialmente en el asentamiento, hasta que la nueva densidad resultante supere la cifra mínima anterior.
- b) Si la densidad resultante es mayor o igual a 5 viv/ha, la delimitación se considera válida en principio, si bien pendiente de la verificación de los restantes criterios que se señalan a continuación.

De lo anterior se deriva que un asentamiento rural no necesariamente debe corresponder con un único recinto continuo, sino que puede estar formado por dos o más recintos con tal categorización separados entre sí por suelos rústicos de otras categorías (las propias de dichos terrenos). La regla fundamental para identificar un asentamiento rural como tal<sup>1</sup> es que las parcelas que lo constituyan tengan su accesibilidad por el mismo viario principal o por ramificaciones de éste; dicho de otra forma, cada asentamiento rural debe conformarse como una única estructura territorial, entendiendo este concepto como una síntesis unitaria de viario de acceso, lógica de parcelación y tipologías edificatorias.

Una vez identificada una estructura territorial con más de 10 viviendas existentes, cada uno de los recintos resultantes de la delimitación previa se divide en tramos de franjas a cada lado del tramo viario que les da acceso, distinguiendo entre las franjas "ocupadas" (las formadas por parcelas con edificaciones) y las "vacantes". Hecho esto, se ha procedido a ajustar el perímetro del mismo mediante la supresión de determinados tramos de franjas vacantes, a fin de evitar el crecimiento excesivo del asentamiento de acuerdo con lo establecido en las Directrices y en el PIOT. Para ello, se han respetado los siguientes criterios operativos:

- a) Que haya parcelas edificadas a un lado del tramo viario no implica que haya de incluirse dentro del asentamiento rural la franja al otro lado. A tales efectos, además de los criterios cuantitativos que se indican en las siguientes letras, se tienen en cuenta los aspectos relativos a la orografía de los terrenos.
- b) Para que un tramo de franja de parcelas vacantes se considere "intersticial" y, por tanto, pueda integrarse en el asentamiento rural, deberá tener una longitud medida en el frente del correspondiente viario no mayor del 50% de la longitud media de las dos franjas ocupadas adyacentes (al mismo lado del viario)<sup>2</sup>. De no cumplirse esta condición, la franja vacante se excluirá en su totalidad del ámbito del asentamiento.
- c) En la aplicación de la letra b) precedente no se considerarán como franjas vacantes las que se califiquen como suelo dotacional público, en cumplimiento de las reservas establecidas en las Directrices.
- d) En la extensión total de cada asentamiento rural, la superficie de las franjas vacantes no superará el 50% de la superficie conjunta de todas las franjas ocupadas (incluyendo entre éstas las calificadas como suelo dotacional público).

<sup>1</sup> En la sistemática de este PGO se identifica cada asentamiento rural asignándole un código y un nombre. En consecuencia, si un asentamiento está formado por más de un recinto, en la BDG-03 (Categorización urbanística), cada uno de ellos tendrá el mismo código y el mismo nombre en los respectivos campos.

<sup>2</sup> Llamando A y B a las longitudes de los frentes de las dos franjas ocupadas adyacentes y C a la longitud del frente de la franja vacante en cuestión, habrá de verificarse que  $C \leq (A+B) / 4$ .

### 3.3. Criterios operativos para diferenciar entre el asentamiento rural y el suelo urbano

Existen en el término municipal de La Laguna determinados ámbitos con parcelas más o menos consolidadas por la edificación y edificación que, ante la ausencia de instrucciones normativas precisas, podrían categorizarse tanto como suelo urbano o como suelo rústico de asentamiento rural. En este apartado se explicitan los criterios que se han tenido en cuenta ante estas situaciones "fronterizas" y en base a los cuales se han adoptados las pertinentes decisiones de categorización urbanística y ordenación pormenorizada. Hay que advertir, no obstante, que la aplicación de los mismos en cada caso concreto conlleva necesariamente un alto grado de discrecionalidad, dado que no es posible encontrar fórmulas regladas.

#### 3.3.1. La trama urbana

El primer criterio para distinguir entre ámbitos de suelo urbano y de asentamiento rural es el de la trama urbana. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50 TRLOTENC, formarán el suelo urbano los terrenos integrados o que sean susceptibles de integrarse en la trama urbana", de lo que puede deducirse que aquellos conjuntos de parcelas/edificaciones sin trama urbana ni susceptibles de integrarse en ésta habrían de categorizarse, en todo caso, como asentamiento rural. El término "trama urbana", sin embargo, no cuenta con una definición en nuestro marco legal, lo que obliga a asumir unos mínimos criterios operativos para distinguir si ésta existe o no. Como cuestión previa, debe aclararse que la definición del concepto de trama urbana establecida en las Normas Urbanísticas (artículo 4.1.1) resulta útil a los efectos normativos y sistemáticos del Plan (la específica división de un ámbito territorial en espacios de accesibilidad y manzanas) pero no tiene el alcance más acotado que da la Ley para clasificar el suelo urbano. De hecho, con la definición normativa de este PGO, los asentamientos rurales cuentan con "trama urbana" (que es delimitada expresamente en la ordenación pormenorizada), pero se trata de un concepto distinto al del artículo 50 TRLOTENC.

La palabra "trama", en castellano, hace alusión a un conjunto de elementos lineales que, cruzados y enlazados, forman un tejido; se trata de una metáfora con ya muy larga tradición en el lenguaje urbanístico. También del mismo campo semántico proviene el término "malla" que se utiliza con frecuencia para referirse al mismo concepto (malla urbana), si bien en este caso el significado estricto apunta no a los elementos lineales sino a las piezas del tejido comprendidos entre aquéllos. Sin necesidad de ahondar en sus raíces lingüísticas, parece claro que la trama urbana hace referencia, al menos en su origen, a un territorio estructurado mediante viarios (los elementos lineales) que se cruzan entre sí formando manzanas. Dado que la exigencia de inclusión de los terrenos en trama o malla urbana es casi una constante en todas las legislaciones urbanísticas españolas, el Tribunal Supremo ha ido sentando una abundante jurisprudencia sobre este concepto "jurídicamente indeterminado"<sup>3</sup> que, sin embargo, no termina de aclarar suficientemente. A lo más que llega el Tribunal Supremo es a asociar la malla o trama urbana con "una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente" (STS de 23 de noviembre de 2004). Pese a la insuficiencia, parecieran apuntarse dos requisitos de la trama urbana: que los terrenos estén delimitados por viarios perimetrales (lo que enlaza con el origen lingüístico de "entramado") y que estén en contigüidad (no completamente desligados) con el resto del suelo urbano (el que sí contaría incuestionablemente con trama urbana). Naturalmente, la jurisprudencia sigue dejando margen a la discrecionalidad al ser aplicada ante cada caso concreto.

<sup>3</sup> Por ejemplo, las sentencias de 12/11/1999, 1/06/2000, 14/12/2001, 3/02/2003, 15/11/2003, 23/11/2004, 20/07/2010, 1/02/2011 y 21/12/2011, entre otras.



Trasladando la discusión a consideraciones más prácticas, se ha entendido que son dos los factores más relevantes para identificar las tramas urbanas: topológicos y dimensionales. Topológicamente podemos considerar que sobre un ámbito territorial hay trama urbana cuando existen una serie de viarios que se cruzan entre sí definiendo unos espacios interiores (las manzanas) de dimensiones y formas adecuadas para ser divididos en parcelas propias de usos y tipologías urbanas. El modelo paradigmático de este enfoque topológico de la trama urbana lo conforman los ensanches, basados en un mallado ortogonal de mucha regularidad; pero también los núcleos de trazados más espontáneos (normalmente derivados de caminos rurales) cuentan con trama urbana en la medida de que esas calles irregulares se van cruzando sobre sí mismas. En cambio, en el extremo opuesto estarían los caseríos dispuestos a lo largo de un eje (sea una carretera o un camino rural), incluso aunque de él se bifurquen, casi siempre en estructura "arborescente", viarios menores. Este último es justamente el modelo característico de los asentamientos rurales laguneros (y tinerfeños en general) en los que, en consecuencia, no se entiende que haya trama urbana en la acepción del art. 50 TRLOTENC.

En segundo lugar, para que pueda considerarse que un recinto territorial cuenta con trama urbana ha de entenderse que tiene una dimensión suficientemente significativa. Por ejemplo, no parece razonable que consideremos que hay trama urbana en dos o tres manzanas adyacentes aunque todas estén bordeadas por viarios. Obviamente, fijar un límite dimensional, ya sea en superficie o longitud de los viarios, será siempre cuestionable. En este PGO, atendiendo a las características del municipio, se ha asumido que el ámbito completo de suelo con existencia de mallado viario y aislado de otros, para considerar que cuenta con trama urbana, debe tener una dimensión mínima en torno a 0,5 hectáreas.

Así pues, los dos factores descritos, topológicos y dimensionales, son los que se han aplicado en este Plan General para discernir, ante situaciones concretas, si procede la categorización como suelo urbano o suelo rústico de asentamiento rural en función de la existencia de trama urbana. Ahora bien, aunque en el momento de la redacción del PGO un determinado recinto no contara con trama urbana y, consecuentemente, debiera ser categorizado como asentamiento rural, el artículo 50 TRLOTENC prevé que también pueden clasificarse como suelo urbano cuando son susceptibles de integrarse en trama urbana. Tal integración sólo puede producirse bien porque se amplía el ámbito sin trama para completar sus viarios y piezas de modo que pueda considerarse que tiene trama urbana, o bien porque dicho ámbito se incorpora a otro que sí cuenta con trama urbana, mediante la ocupación del espacio que los separa. Ambos casos deben necesariamente concretarse mediante una ordenación urbanística concreta, de lo que hay que concluir que la segunda parte de la condición del artículo 50 TRLOTENC implica que el planeamiento, en el ejercicio de su potestad atendiendo al interés público, establezca una ordenación en la cual el ámbito sin trama ha de pasar, mediante los correspondientes mecanismos de gestión, a tenerla. En consecuencia, a diferencia de la existencia de trama urbana que es una condición verificable con relativa objetividad, el que un ámbito "sea susceptible de integrarse" en la misma no depende de circunstancias de hecho, sino de los criterios y objetivos de la ordenación urbanística.

En el caso de los ámbitos territoriales del municipio de La Laguna que, por aplicación del criterio de la trama urbana existente, deberían ser, en principio, categorizados como asentamiento rural, sólo se establecen determinaciones urbanísticas tendentes a la conformación de trama urbana (en sí mismos o integrándolos en núcleos adyacentes) cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que queden incluidos dentro de un ámbito de gestión sistemático (urbano no consolidado o urbanizable sectorizado) que, a su vez, ha sido delimitado por motivos que nunca se justifican para dotar de trama urbana al conjunto preexistente con características de asentamiento rural.



- b) Que se complete el viario existente con pequeños nuevos tramos para enlazar los ya existentes, de modo que se constituya una mínima trama urbana, justificada para mejorar la funcionalidad del asentamiento.

En el caso de la letra a) anterior, el ámbito carente de trama urbana en la actualidad, no puede en la propuesta urbanística categorizarse como asentamiento rural y se opta por clasificarlo como suelo urbano, en la categoría más procedente<sup>4</sup>. En cambio, las determinaciones que se describen en la letra b) no justifican, por sí solas, que el correspondiente conjunto de parcelas y edificaciones más o menos consolidadas deje de categorizarse como asentamiento rural, pero sí es un factor más que, unido a otros, puede llevar en ámbitos concretos a esa solución urbanística.

### 3.3.2. Parcelación, usos, tipologías y dinámicas inmobiliarias preexistentes

Si bien el de la trama urbana es el criterio fundamental para discernir si un conjunto de parcelas con cierto grado de consolidación edificatoria y urbanizadora debe ser suelo urbano o asentamiento rural, al establecer esta determinación en cada caso concreto este PGO ha tenido en cuenta como criterio secundario la realidad de la parcelación, usos, tipologías y dinámicas inmobiliarias existentes. Revisamos a continuación las características que preferentemente deberían tener cada uno de estos factores en un asentamiento rural.

En relación a la parcelación, ésta debe ser resultado de subdivisiones "autónomas" de fincas rústicas (agrarias, normalmente) y no derivadas de procesos más complejos que impliquen, aunque sea al margen de la gestión urbanística, reagrupaciones y subdivisiones. En La Laguna, la situación más sencilla y muy frecuente consiste en dividir transversalmente al viario de acceso las fincas originales, generando suertes alargadas con anchos progresivamente más estrechos; las nuevas "parcelas" son ocupadas por edificaciones en sus frentes, manteniéndose el resto dedicada, en principio, a los usos agrarios, sin necesidad de que se segreguen ambas partes. Este modelo de parcelación es el que más claramente responde a la concepción, tanto en el PIOT como en las Directrices, del asentamiento rural. Una segunda situación, normalmente evolución de la anterior, consiste en dejar una banda de paso en la suerte (en uno de los linderos o en el centro, según el ancho de que se disponga) y proceder a la división transversal de ésta en "parcelas" cuyas dimensiones, bastante menores, son las propias del mercado de suelo con destino a viviendas unifamiliares (aisladas o incluso adosadas), supuesto difícilmente compatible con la idea del asentamiento rural. Entre ambos casos se encuentran situaciones intermedias, como por ejemplo, la de fincas a borde de camino que se han subdivido hacia el interior apareciendo una o dos nuevas parcelas, normalmente destinadas a viviendas de otros miembros de la familia del propietario, cuya accesibilidad desde viario público es cuando menos problemática.

En cuanto a los usos, los mayoritarios en el conjunto de parcelas de un asentamiento rural deben ser los de vivienda unifamiliar; difícilmente, en consecuencia, cabe asignar tal categorización a un conjunto en el que las viviendas unifamiliares sean minoritarias respecto a otros usos edificados. En el municipio de La Laguna las edificaciones no residenciales existentes en los posibles asentamientos son escasas frente a las viviendas unifamiliares; sin embargo, sí aparecen en determinados de ellos usos de vivienda colectiva, legalmente incompatibles en asentamiento rural, que, según su proporción, condicionan la clasificación del suelo.

<sup>4</sup> Dos ejemplos de este supuesto son el conjunto de edificaciones que quedan en el interior del sector urbanizable La Cordillera, en Guamasa, y el caserío de Las Palomas que igualmente se dispone dentro de un sector de Taco. En ambos casos, se categorizan como suelo urbano consolidado, resolviendo la ordenación pormenorizada de los sectores urbanizables para que queden integrados en los mismos.



Respecto de las tipologías arquitectónicas cabe decir algo similar a lo señalado en el párrafo anterior. Ciertamente, deben predominar, de acuerdo a los criterios de la normativa vigente, edificaciones de escasa dimensión (en planta y en altura) y preferentemente en disposiciones aisladas o, al menos, no formando tramos de edificación cerrada (adosada en las medianeras) de excesiva longitud. En lo que a la dimensión se refiere, la mayoría de los conjuntos susceptibles de ser considerados como asentamiento rural cumplen la condición dicha, pero hay más excepciones en lo relativo a la disposición, abundando los adosamientos entre edificaciones.

Finalmente, un asentamiento rural debería caracterizarse por estar mayoritariamente al margen de las dinámicas inmobiliarias, no integrarse sino residualmente en el mercado del suelo y mucho menos ser objeto de actuaciones promotoras, todos ellos fenómenos que son propios de los suelos urbanos (y urbanizables). Sin embargo, la situación de La Laguna en el área metropolitana y el atractivo de estas formas de ocupación edificatoria para gran parte de su población, junto con las menores exigencias relativas de las actuaciones en estos suelos, han dado como resultado que cada vez más aparezcan dinámicas inmobiliarias ajenas al concepto legal del asentamiento rural.

Los cuatro factores descritos suelen aparecer combinados congruentemente en cualquier conjunto de edificaciones susceptible de ser categorizado como asentamiento rural y, a medida de que son más ajenos a la idea legal de éste, mayor intensidad cabe esperar de las dinámicas inmobiliarias presentes en el mismo. Que haya procesos importantes (en dimensiones y número) de subparcelación, que aparezcan usos y tipologías poco apropiadas, indica que en ese ámbito las intervenciones de transformación territorial se están produciendo cada vez menos en base a las lógicas propias de la trama rural y que la intensidad de las mismas puede hacer conveniente que el planeamiento establezca mecanismos de ordenación y gestión propios de áreas urbanas. Es decir, en estos casos no se estarían cumpliendo dos de los requisitos que el PIOT exige para delimitar un asentamiento rural y, en principio, procedería clasificarlos como suelo urbano. Sin embargo, cuando dichos ámbitos no cuentan con trama urbana ni son susceptibles de integrarse en ella (que, tal como se ha descrito en el apartado anterior, es el criterio primordial asumido en este Plan General), si se clasificaran como suelo urbano se estaría contradiciendo el precepto del artículo 50 TRLOTENC.

### 3.3.3. Situación en la estructura urbanística y en el PGO-2004

Uno de los objetivos básicos del presente Plan General es fomentar la compactación de los núcleos urbanos que se traduce, principalmente, en priorizar la urbanización de los espacios interiores vacantes a fin de resolver las carencias de ordenación de los núcleos, evitando la expansión de éstos hacia el exterior de sus perímetros. En consecuencia, que un ámbito de parcelas/edificaciones tenga una situación en la estructura urbanística propuesta por este Plan que, a corto o medio plazo, le haga susceptible de contribuir a esta política urbanística<sup>5</sup>, es un factor que influye en la dirección de no categorizarlo como asentamiento rural. No es "tan" asentamiento rural un ámbito muy cercano a un núcleo urbano que otro que esté bastante más alejado, aunque a ninguno de ambos el PGO los integre en trama urbana. En caso de dudas derivadas del conflicto de los restantes criterios, éste puede inclinar la decisión en un sentido u otro. Así, por ejemplo, en un ámbito aislado y distante de núcleos urbanos habrán de verificarse con mayor rigor que en otro más cercano los requisitos ya citados para que sea clasificado como suelo urbano.

<sup>5</sup> Aunque ciertamente está relacionada, esta condición no es exactamente la misma que la ya mencionada de ser susceptible de integrarse en la trama urbana.

También se ha considerado como factor en la decisión sobre la categorización de un conjunto de parcelas/edificaciones como asentamiento rural (o suelo urbano) cuál era ésta en el PGO-2004. Si bien desde la aprobación del Plan que se revisa hasta la fecha no ha habido cambios sustantivos en el marco normativo respecto de las diferencias entre suelo urbano y asentamiento rural, lo cierto es que existen varios casos en que la clasificación vigente no parece congruente con los criterios hasta aquí descritos. Si bien este PGO tiene la potestad de revisar la clasificación y categorización urbanística, y debe hacerlo en base a los criterios que se describen y justifican en esta Memoria, también es verdad que no puede tener en cuenta el planeamiento previo. Y ello no porque haya "derechos consolidados" cuya reducción generaría obligaciones indemnizatorias para el Ayuntamiento, sino porque, en la medida de lo posible, conviene evitar cambios en las situaciones ya asumidas por la población. No obstante, este criterio, que podría traducirse en la tendencia a mantener como suelos urbanos o asentamientos rurales los que en el PGO-2004 así estén clasificados o categorizados, sólo puede operar dentro de los límites razonables de aplicación anteriormente descritos.

#### 3.3.4. Resumen

Como es fácil de comprobar de la lectura de este subcapítulo, junto con el conocimiento de la realidad territorial del municipio, no pocas veces es complicado discernir si un concreto conjunto de parcelas/edificaciones debe ser clasificado como suelo urbano o categorizado como asentamiento rural. Además, al aplicarlos a la realidad, los preceptos de nuestra profusa normativa territorial y urbanística revelan, como en tantos otros casos, varias contradicciones o ambigüedades. Ante ello, cada decisión práctica debe adoptarse desde un planteamiento de ponderación razonable de los distintos factores enfrentados. Si bien los criterios que se han ido describiendo y justificando tienen distinto peso jerárquico (acorde con el orden en el que se han expuesto), hay que entender que la decisión en cada caso entre suelo urbano o asentamiento rural es el resultado de una "suma ponderada" del valor que adquieren en el mismo los distintos factores. Esta metodología, en el fondo, es la misma que se ha aplicado en el establecimiento de casi todas las determinaciones que conforman el contenido sustantivo del presente Plan General, toda vez que la formulación del planeamiento no es, ni puede ser, un proceso reglado que conduzca a soluciones unívocas<sup>6</sup>.

#### **3.4. Las edificaciones en suelo rústico fuera de los asentamientos rurales**

Hasta aquí se han descrito y justificado los criterios operativos que, en cumplimiento del TRLOTENC, de las Directrices y del PIOT, han sido aplicados por este PGO para identificar y delimitar los ámbitos que categoriza como asentamiento rural en el término de La Laguna. Como se ha explicado, siempre se parte del reconocimiento de un grupo de edificaciones residenciales con suficiente concentración y que, analizadas en su conjunto y por relación a la estructura territorial, no cuentan con las características del suelo urbano. Pero, ciertamente, en el municipio existen muchas edificaciones residenciales que, de acuerdo a los criterios de concentración y delimitación restrictiva de los asentamientos rurales, no pueden incluirse dentro de éstos. A continuación se desarrollan algunas consideraciones sobre la incidencia de estos inmuebles en la delimitación de los asentamientos rurales y los criterios del PGO para establecer las determinaciones urbanísticas sobre los mismos.

---

<sup>6</sup> Este principio básico, que aquí se explicita, es el que preside de hecho la mayoría de las decisiones de planeamiento. Por ejemplo, atendiendo al criterio de la trama urbana (el de mayor jerarquía para distinguir entre suelos urbanos y asentamientos rurales) hay abundantes muestras en los planes generales canarios aprobados definitivamente de conjuntos de parcelas/edificaciones "a borde de camino" clasificados como suelo urbano, debido a que la suma ponderada de los restantes factores así lo aconsejaban, aunque ello suponga una interpretación más "laxa" del concepto de trama urbana.

El uso residencial en suelo rústico, fuera de las categorías de asentamientos, está expresamente prohibido por la legislación canaria<sup>7</sup>. Sin embargo, en el archipiélago existe un número muy alto de viviendas dispersas en el suelo rústico, que en el municipio de La Laguna puede estimarse en una cantidad aproximada de dos mil. Estas viviendas se encuentran, en principio, en situación de disconformidad con el régimen legal y, consiguientemente, con el planeamiento que ordene el correspondiente municipio, situación de disconformidad que podrá ser previa o sobrevenida, en función de que la vivienda se hubiera construido contando o no con el preceptivo título habilitante. Los efectos de estar en situación de disconformidad, por sí solos, se traducen en que los propietarios de tales inmuebles tienen muy altas restricciones para llevar a cabo actos de ejecución sobre los mismos, limitándose éstos, en la mayoría de los casos, a las meras obras de conservación y mantenimiento. Cuestión distinta y de mucha mayor gravedad es que tales edificaciones residenciales tengan el carácter de infracciones urbanísticas (y, en principio, todas las construidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio lo tienen) y que no hayan prescrito, pues entonces, salvo en los casos en que puedan ser legalizadas, están abocadas a la demolición<sup>8</sup>.

Son realmente estas viviendas dispersas en suelo rústico, sobre las que se ha abierto o puede (y debe) la Administración abrir expediente disciplinario, las que conforman el verdadero problema, y no tanto (o muchísimo menos) aquellas que han superado los plazos de prescripción. Prueba de ello son los repetidos textos legales que tratan (hasta ahora infructuosamente) de ofrecer fórmulas de "legalización" de las edificaciones residenciales en suelo rústico que, sobre todo, eviten las demoliciones. En el documento D7 se trata específicamente dicha normativa para describir y justificar las determinaciones del presente PGO respecto a los inmuebles residenciales en suelo rústico distinto de asentamiento rural; aquí tan solo procede referirse a un precepto de la norma vigente a este respecto que, en virtud de determinadas interpretaciones, podría entenderse que tiene influencia en la delimitación de los asentamientos rurales. Se trata del artículo 2 de la Ley 4/2006, de 22 de mayo, que añade una disposición transitoria undécima al TRLOTENC que "obliga" a los Planes Generales a incluir en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola las edificaciones no amparadas por licencia y respecto de las que haya pasado el plazo de prescripción sin que la Administración hubiera adoptado las medidas disciplinarias pertinentes, siempre que las mismas cumplan los requisitos legales para darles tal clasificación o categorización.

De entrada, al excluir de esta norma las edificaciones dentro del plazo para la actuación disciplinaria de la Administración, es claro que la misma no afecta en absoluto a los casos que constituyen el verdadero problema. De otra parte, el texto aprobado resulta completamente superfluo en una lectura literal, toda vez que si una edificación, tenga o no licencia, se encuentra situada sobre unos terrenos que cuentan con las características para ser clasificados como suelo urbano o categorizados como asentamiento rural es evidente que el Plan General debe necesariamente establecer la consecuente determinación. Ante tal obviedad, se ha interpretado que la intención del legislador era propiciar una aplicación "menos rigurosa" de los requisitos de clasificación del suelo urbano o de categorización de los asentamientos rurales, de modo que los Planes Generales ampliaran o extendieran los límites de los correspondientes ámbitos para incluir en ellos edificaciones que, antes de la promulgación de esta norma, no habrían sido incorporadas a los mismos.

<sup>7</sup> Hay tres excepciones pero que no son relevantes a los efectos de esta discusión: las viviendas auxiliares de otros usos principales permitidos, que han de legitimarse mediante PAT, las que ocupen edificios de valor etnográfico o arquitectónico, y las que se reconstruyan por haber resultado afectadas por la ejecución de una obra pública.

<sup>8</sup> Siempre, claro está, que la Administración no deje de adoptar las medidas dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido, lo cual, pese al imperativo legal (art. 188.2 TRLOTENC), no siempre ocurre.

Lógicamente, una interpretación como la apuntada no puede ni siquiera considerarse y, desde luego, no se traduce en ningún criterio distinto de los ya señalados para la identificación y delimitación de los asentamientos rurales. Todas las edificaciones existentes en el suelo rústico del municipio han sido consideradas y respecto de cada una de ellas se ha estudiado la posibilidad de su inclusión en un asentamiento rural ya que, al margen de la norma citada, es un criterio municipal que la ordenación del PGO sea compatible con la realidad previa, siempre que ello no implique desviaciones de los objetivos urbanísticos y territoriales ni, mucho menos, de la interpretación coherente del marco legal. Justamente por ello, se identifican numerosos inmuebles que, en aplicación de los criterios señalados en el apartado 2, no pueden incluirse dentro del asentamiento rural más cercano y respecto de los cuales sólo cabe (no en todos los casos) su inclusión dentro del *Catálogo de edificaciones en suelo rústico*.

### 3.5. Asentamientos rurales "aislados" y "contiguos"

Con lo contenido en los apartados anteriores, se describen y justifican suficientemente los criterios con los que en este PGO se han tomado las decisiones de categorización de los asentamientos rurales en el municipio de La Laguna: la identificación de cada grupo de parcelas/edificaciones, la valoración de su carácter de suelo urbano o de asentamiento rural y el trazado de su perímetro, considerando la inclusión o no en el mismo de las edificaciones más o menos dispersas así como los espacios intersticiales vacantes. Queda todavía, en cuanto a la delimitación de los asentamientos rurales, un último aspecto, relacionado con los "bordes" entre los núcleos urbanos y los asentamientos rurales. A estos efectos, cabe hacer una distinción entre dos tipos de asentamientos rurales según se dispongan o no en contigüidad con los suelos urbanos o urbanizables del PGO:

- a) Asentamientos rurales aislados: cuando lindan en todo su perímetro con otras categorías de suelo rústico o suelo urbanizable no sectorizado y, consecuentemente, están separados de los núcleos urbanos (delimitados como tales por el PGO).
- b) Asentamientos rurales contiguos: cuando lindan con suelo urbano o urbanizable sectorizado y, por tanto, son adyacentes a alguno de los núcleos urbanos del municipio.

Respecto de la delimitación de los primeros no se requiere añadir ninguna consideración a las ya hechas anteriormente. Esté formado cada uno de ellos por uno o varios recintos, su "aislamiento" de los núcleos urbanos es justamente uno de los criterios que coadyuva a su categorización como asentamiento rural, toda vez que el PGO, a través de su ordenación estructural, mantiene dicha separación como una de las condiciones para evitar que se desvirtúe su carácter, en cumplimiento de las normas del PIOT. Cada uno de los de asentamientos rurales de este tipo, dado su carácter de "aislados", se considera en sí mismo un área urbana homogénea, describiéndose y justificándose su ordenación en un capítulo específico de la parte de esta Memoria dedicada a las AUH.

En los segundos, la cuestión no es tan sencilla. Corresponden a edificaciones al borde de un camino que parte del núcleo contiguo, normalmente prolongación de un viario que, dentro de éste, sí se integra en la trama urbana. Atendiendo sólo a factores topológicos, podrían incorporarse dentro del perímetro del núcleo urbano al cual son adyacentes y, consiguientemente, valorar que su eje articulador, si bien en ese tramo no está "mallado", es un ramal de la trama urbana del ámbito más amplio del núcleo, por lo cual se justificaría su clasificación como suelo urbano. Pero también, ciertamente, puede sostenerse que, en lo que a clasificación se refiere, puede separarse del suelo urbano y categorizarse como asentamiento rural. La decisión concreta se adopta, como en todos los casos, valorando ponderadamente los demás factores: el grado de consolidación, la mayor o menor continuidad tipológica y morfológica respecto de las piezas que son suelo urbano, las previsiones (y conveniencia urbanística) de que esas parcelas lleguen a integrarse más efectivamente en la trama del núcleo, etc.



Cuando de la ponderación de los distintos factores la decisión que resulta es la de categorizar un conjunto de parcelas/edificaciones de este segundo tipo como asentamiento rural, una cuestión añadida es el trazado preciso del límite entre éste y el suelo urbano contiguo. El criterio general que se ha seguido en este PGO (que admite, como todos, ajustes ante cada situación concreta) es que dicho segmento debe separar piezas, adscribiendo al suelo urbano aquéllas cuyas parcelas son accesibles desde tramos viarios que forman parte del "mallado" del núcleo adyacente, mientras que las parcelas de las que se categorizan como asentamiento rural tienen su acceso por el eje viario que lo articula en un tramo que puede considerarse excluido de esa malla. De esta forma, el borde entre el suelo urbano y el asentamiento rural es también, por regla general, el límite de la trama urbana, en la acepción restrictiva con que se ha definido en el apartado 3.1 anterior.

Las mismas consideraciones son válidas cuando el asentamiento rural "contiguo" linda, no con suelo urbano, sino con suelo urbanizable sectorizado<sup>9</sup>. Ello es así porque, aunque todavía (en el momento de la aprobación del presente PGO) no haya trama urbana, la discusión sobre la procedencia de la integración del conjunto de parcelas/edificaciones en el núcleo así como, en caso negativo, el trazado del límite entre ambas clases de suelo, hay que hacerla en relación no a la realidad actual sino a la ordenación del PGO. En cambio, si el caserío lindara con suelo urbanizable no sectorizado no estamos ante el mismo supuesto, toda vez que el régimen jurídico-urbanístico de dichos terrenos es el propio del suelo rústico general. En consecuencia, un conjunto de parcelas/edificaciones en esta situación ha de ser categorizado como asentamiento rural y considerado del primer tipo ("aislado"). Ahora bien, de producirse la sectorización del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, en la formulación de la pertinente modificación de este PGO habrá de reconsiderarse la clasificación urbanística del asentamiento rural, así como, de resultar la procedencia del mantenimiento de la categoría de rústico, el trazado del segmento que lo limite con el nuevo sector, todo ello de acuerdo a los criterios descritos en este apartado.

### 3.6. Relación de asentamientos rurales delimitados por el presente PGO

De acuerdo con los criterios descritos y justificados en los apartados precedentes, el presente Plan General ha delimitado en su ámbito de ordenación (la totalidad del municipio salvo el Parque Rural de Anaga) un total de 41 ámbitos con la categorización de suelo rústico de asentamiento rural. En las páginas siguientes se acompaña una tabla con la relación y datos relevantes de cada uno de ellos, así como un plano general de situación de los mismos y una imagen para cada uno de ellos en la que se recoge sobre foto aérea el perímetro del recinto o recintos del ámbito correspondiente.

En la tabla adjunta a continuación se aportan los siguientes datos:

- a) Código del asentamiento, coincidente con el valor del campo *Codigo\_AR* de la BDG-03 (Categorización urbanística).
- b) Situación, indicando el núcleo urbano al cual se vinculan.
- c) Superficie, en hectáreas, del recinto o recintos categorizados de asentamiento rural.
- d) Número de viviendas existentes a la formulación del presente Plan General.
- e) Densidad existente, expresada en viviendas/ha, resultado de dividir el número de viviendas entre la superficie del asentamiento rural.

<sup>9</sup> En cambio, cuando está en el interior de un sector de suelo urbanizable, no puede ya categorizarse como asentamiento rural, tal como se ha justificado anteriormente.



### Relación de Asentamientos Rurales

Asentamiento Rural	Situación	Superficie	Viviendas existentes	Densidad
		has.		viv/has.
AR01-Isogue	Bajamar	0,91	13	14
AR02-El Pico	Tejina	15,14	152	10
AR03-Camino Arico	Tejina	2,54	39	15
AR04-Casas de Milán	Tejina	5,54	105	19
AR05-Carretera El Boquerón	Valle de Guerra	2,79	14	5
AR06-Camino El Realejo	Valle de Guerra	0,96	23	24
AR07-Collazos	Valle de Guerra	1,95	35	18
AR08-Garimba	Guamasa	11,13	206	19
AR09-El Charcón	Guamasa	3,18	43	14
AR10-Los Rodeos	Los Rodeos	3,67	36	10
AR11-El Ortigal Bajo	Los Rodeos	11,15	116	10
AR12-El Ortigal	Los Rodeos	18,27	183	10
AR13-El Ortigal Alto	Los Rodeos	11,54	119	10
AR14-Guillén	Los Rodeos	5,93	76	13
AR15-San Lazaro	Coromoto	1,50	18	12
AR16-Camino La Villa	Coromoto	5,55	93	17
AR17-Camino Mulato	La Vega Lagunera	1,02	19	19
AR18-San Diego	La Vega Lagunera	2,45	20	8
AR19-Mesa Mota	La Vega Lagunera	2,63	14	5
AR20-Las Canteras	Las Mercedes	21,55	239	11
AR21-El Bronco	Las Mercedes	2,22	52	23
AR22_Fuente las negras	Las Mercedes	12,93	110	9
AR23_Cruz de los Álamos	Las Mercedes	18,86	199	11
AR24-Laderas de Nava	Las Mercedes	11,51	130	11
AR25-Vueltas Blancas	Las Mercedes	3,04	46	15
AR26-Barranco de la Timplina	Las Mercedes	0,94	15	16
AR27-La Cañada	Las Mercedes	0,58	10	17
AR28-Jardina	Las Mercedes	13,34	140	10
AR29-El Lomo	Las Mercedes	3,88	70	18
AR30-Charca Tabares	Las Mercedes	0,91	16	18
AR31-Pista Militar	Zona Centro	1,52	37	24
AR32-San Roque	Zona Centro	2,16	49	23
AR33-Montaña de Guerra	La Cuesta	4,54	65	14
AR34-Valle Tabares	La Cuesta	3,76	63	17
AR35-Valle Jiménez	La Cuesta	15,63	183	12
AR36-Lomo Casillas	La Cuesta	0,54	16	30
AR37-Los Baldíos 3	Los Baldíos	5,26	82	16
AR38-Cta de La Esperanza 1	Los Baldíos	2,91	35	12
AR39-Cta de La Esperanza 2	Los Baldíos	0,94	17	18
AR40-Cta de La Esperanza 3	Los Baldíos	0,73	20	28
AR41-Calle La Viña	Los Baldíos	2,36	32	14
<b>TOTAL ASENTAMIENTOS</b>		<b>237,99</b>	<b>2950</b>	<b>12</b>

Tabla 1: Relación de Asentamientos Rurales



### 3.7. La ordenación de la trama urbana<sup>10</sup> de los asentamientos rurales

Al igual que en el suelo urbano y urbanizable, la definición de la trama urbana es también en los asentamientos rurales la primera e imprescindible determinación de ordenación pormenorizada. En consecuencia, en los correspondientes planes de ordenación de este PGO se definen gráficamente las alineaciones, así como la consiguiente división de la totalidad de cada ámbito en piezas y tramos viarios, con el señalamiento de las características del diseño interior de éstos.

Como ya se ha señalado en el epígrafe 2 de este capítulo, cada ámbito categorizado como asentamiento rural viene conformado por "franjas" de parcelas con acceso desde un tramo viario. Obviamente, las franjas de parcelas (con las divisiones interiores procedentes) pasan a considerarse "piezas", mientras que los viarios existentes que les dan accesibilidad se delimitan como tramos viarios, estableciéndose de este modo la necesaria división del ámbito del asentamiento que constituye su trama urbana. Los suelos que se califican como espacios de accesibilidad (tramos viarios) corresponden por lo general a viarios existentes a la formulación del Plan General, de acuerdo con lo dispuesto en la Directriz 63.2.b<sup>11</sup>. Las escasas excepciones en que el PGO traza nuevos viarios, justificadas en la memoria del correspondiente asentamiento, responden a los siguientes criterios:

- a) Prolongaciones de corta longitud de tramos existentes para llegar a otros principales, a fin de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad.
- b) En el caso de tramos existentes paralelos de escaso ancho, nuevas conexiones transversales entre ambos por los mismos motivos.
- c) Muy excepcionalmente, cuando los objetivos de mejora de la trama así lo exigen, se trazan nuevos viarios que permiten la incorporación de nuevas parcelas al asentamiento. En estos casos, siempre se incluyen en unidades de actuación.
- d) En todo caso, la longitud de los viarios de nuevo trazado no supera en ningún caso el 25% de la longitud total de todos los viarios calificados en cada asentamiento.

En cuanto al trazado de las alineaciones viarias en los asentamientos rurales se han respetado los mismos criterios expuestos con carácter general respecto de esta determinación del PGO, de los que cabe destacar:

- a) En la mayoría de sus tramos se "apoyan" en los cerramientos de las parcelas, evitándose producir afecciones a las propiedades privadas.
- b) Cuando las necesidades de funcionalidad del viario así lo exigen (anchos excesivamente estrecho) se definen tramos de alineación hacia el interior de las parcelas (con afección) que, salvo poquísimos casos muy excepcionales, no tocan edificaciones.
- c) Las rectificaciones de alineación, en los tramos en que se producen, son mayoritariamente no programadas (modalidad de gestión asistemática A1), de modo que no implican efectos directos sobre las propiedades privadas hasta tanto no se lleven a cabo las actuaciones de ejecución.

<sup>10</sup> Se usa el término "trama urbana" de acuerdo a la definición del artículo 4.1.1. de las Normas Urbanísticas; por tanto, en un sentido más amplio que el empleado hasta aquí en este capítulo.

<sup>11</sup> "El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento".



Los viarios que articulan la mayoría de los asentamientos se caracterizan por ser de dimensiones muy escasas y presentar deficientes niveles en cuanto a su urbanización. En congruencia con el criterio general de este PGO de respetar al máximo la realidad preexistente y proponer intervenciones por lo general de alcance limitado, se ha optado preferentemente por asignar a estos tramos secciones transversales denominadas "de coexistencia", con pavimento continuo sin diferenciación de tránsitos peatonales y vehiculares, previstas para un uso restringido y a baja velocidad. Asimismo, no se alteran normativamente las rasantes de los viarios existentes, si bien algunos tramos presentan excesivas pendientes.

### 3.8. La ordenación de los usos pormenorizados en los asentamientos rurales

El uso principal en la mayoría de las piezas de los asentamientos rurales categorizados por el PGO es el residencial unifamiliar, preferentemente el de vivienda unifamiliar. No obstante, sobre determinadas fincas en que se han producido subdivisiones dando origen a lotes interiores sin lindero con viario público (accesibles a través de serventías), se asigna el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar agrupada sólo con la finalidad de regularizar y ordenar estas situaciones. De otra parte, en todos los asentamientos rurales se prohíbe el uso pormenorizado de vivienda colectiva.

De acuerdo a lo establecido en el PIOT (artículo 3.8.3.2.6D), en los asentamientos rurales son admisibles todos los usos pormenorizados ambientales y primarios (grupo 1) que se permiten en la categoría de suelo rústico de los terrenos en los que se sitúa el AR.

En cuanto a los usos pormenorizados del grupo 2 (Industria y almacenes) se ha establecido un régimen de admisibilidad que, en general, busca un equilibrio entre el mantenimiento del carácter rural de los asentamientos y la continuidad de aquellas actividades que, no siendo propias de esta categoría de suelo, se han ido implantando a lo largo del tiempo sin que supongan conflictos significativos con los usos rústicos y residenciales predominantes. En consecuencia, se admiten (dentro de los límites resultantes de las condiciones de edificación) las actividades artesanales tradicionales (211), la industria vinculada a los usos primarios (221), los almacenes vinculados a los usos ambientales y primarios (231) y el comercio mayorista de materias primas agrarias y animales vivos (241). Los usos de industria ligera (222) y pesada (223) se prohíben, así como los almacenes industriales (232). El resto de usos pormenorizados de los grupos de talleres, artesanía y oficios (21), de almacenes (23) y de comercio mayorista (24) se admiten o no en función de las características concretas de cada asentamiento rural. De otra parte, el criterio general respecto a este grupo 2 de usos ha sido que ninguno de ellos adquiera el carácter de principal (que preferentemente es el de vivienda unifamiliar); no obstante, en determinadas piezas con un número significativo de parcelas consolidadas con usos adscritos a este grupo, se opta por asignar a los mismos el carácter principal, prohibiendo consiguientemente el de vivienda unifamiliar.

El régimen general de admisibilidad para los usos pormenorizados de comercio y oficinas (grupo 5) tiene como objetivo permitir la implantación (y la continuidad) de los servicios al asentamiento y, eventualmente, a las áreas urbanas adyacentes, así como otras actividades (especialmente las de hostelería) desarrolladas tradicionalmente en los asentamientos. Así pues, se admite el comercio minorista vinculado a la producción (512) y los despachos y locales comerciales (513), prohibiéndose, en cambio, los restantes usos comerciales porque sus dimensiones y efectos urbanísticos los hacen incompatibles con la naturaleza de los asentamientos rurales. También se admiten todos los usos de hostelería sin alojamiento (52), limitados en sus dimensiones por la aplicación de las condiciones de edificación correspondientes. Finalmente, de los usos de oficinas (53) sólo se admiten los de menor entidad: oficina auxiliar (531) y oficina de servicios profesionales (532).





Los únicos usos pormenorizados turísticos (grupo 6) que se permiten en los asentamientos rurales son los establecimientos de turismo rural y ligados a la naturaleza (64). Si bien estos usos pormenorizados son compatibles en cualquier pieza de un asentamiento (cumpliendo las normas edificatorias y las sectoriales), en algunas piezas concretas, atendiendo a sus condiciones específicas o a las preexistencia de un establecimiento, se les asigna el carácter principal. Sólo estas piezas se contabilizan a efectos de determinar la capacidad alojativa máxima del asentamiento rural correspondiente<sup>12</sup>, de acuerdo a lo dispuesto en la DOT 63.3. De otra parte, la recomendación<sup>13</sup> de la misma DOT 63.3 en el sentido de que los establecimientos turísticos de más de 10 plazas alojativas se localicen preferentemente en el borde exterior de los asentamientos se ha tenido en cuenta como criterio, si bien su aplicación práctica decae frente a las condiciones preexistentes que aconsejan la asignación del uso principal turístico alojativo a piezas concretas, independientemente de su situación en el AR.

Respecto de los usos de los grupos 4 (infraestructuras) y 5 (equipamientos comunitarios) se desarrolla un régimen general de admisibilidad muy permisivo, de modo que sólo se prohíben usos concretos cuando los mismos son claramente incompatibles, fundamentalmente porque sus dimensiones y capacidad generadora de movilidad no son propios de la categoría de asentamiento rural. El criterio anterior, en todo caso, tiene aplicación sobre los usos pormenorizados de infraestructuras y equipamiento cuando se les asigna el carácter de permitido en piezas con un uso principal distinto. No obstante, a estos usos se le asigna también el carácter de principal en piezas de los asentamientos rurales en los siguientes casos:

- a) Cuando se califican como viario público (351 o 352).
- b) Cuando se trata de infraestructuras o equipamientos existentes que se entiende que convienen o deben mantenerse (principal o principal obligatorio, respectivamente).
- c) Cuando se califica con alguno de estos usos una pieza vacante, a fin de que la misma albergue una nueva infraestructura o equipamiento, siempre de dominio público.

La calificación de piezas con uso principal obligatorio de equipamiento viene obligada por la DOT 63.2.d) que exige una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>s (para el conjunto de dotaciones y espacios libres públicos) por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. La superficie edificable de cada asentamiento se ha calculado multiplicando el número total de viviendas por el tamaño medio estimado<sup>14</sup> y sumando, en su caso, las superficies edificables de las piezas en las que el uso principal no es residencial. Determinada la superficie mínima de suelo público, el criterio general, de acuerdo a lo establecido en las DOT, se localiza lo más concentradamente posible según las características del AR, procurando también que ocupen una posición central, tanto a efectos de la mejora de su funcionalidad como para que sean elementos relevantes de la estructura espacial del asentamiento. De otra parte, preferentemente se opta por la calificación para estas piezas como espacio libre público, asignándole unas condiciones edificatorias que permitirán la implantación en la parcela correspondiente de un edificio destinado al equipamiento que resulte más conveniente para el asentamiento. En relación a la obligación legal de la calificación dotacional, hay que señalar que siempre los cómputos se han verificado respecto de la totalidad de cada AR, sumando todas las piezas calificadas, al margen del tipo de ámbito de gestión en el que, en su caso, se incluyan.

<sup>12</sup> Dado que la implantación de usos alojativos turísticos en parcelas de piezas en las que el mismo sea permitido pero no principal no es previsible.

<sup>13</sup> Pese a que dicho texto tiene carácter de Norma Directiva, de su redacción literal ("preferentemente") hay que entenderlo como una recomendación.

<sup>14</sup> El tamaño medio de vivienda se aproxima en función del normal en cada asentamiento, distinguiendo, si procede entre el de las viviendas existentes y las futuras de nueva construcción.

Un último aspecto que indirectamente está relacionado con la ordenación de los usos pormenorizados es la prohibición, tanto de las Directrices como del PIOT, de que en los asentamientos rurales se lleven a cabo promociones inmobiliarias de más de dos viviendas. No resulta fácil desde los instrumentos propios del planeamiento general imposibilitar dichas actuaciones, por más que, efectivamente, sean contrarias a la naturaleza de esta categoría de suelo rústico. Las medidas adoptadas por el PGO en este sentido son las siguientes:

- a) El uso unifamiliar, sea individual o agrupado, es el principal en la mayoría de las piezas de los AR delimitados. En consecuencia, el proyecto de edificación, referido siempre a una parcela (o sub-parcela en el caso de las piezas unifamiliares agrupadas) supondrá necesariamente la edificación de una única vivienda.
- b) En la regulación específica de la categoría de suelo rústico de asentamiento rural se prohíbe expresamente la concesión de licencia de edificación sobre más de una parcela (o subparcela). Además, se prohíbe también la concesión de licencia de obra a una persona física o jurídica que ya tenga licencia concedida en otra parcela (o sub-parcela) del mismo asentamiento rural en tanto las obras amparadas por la primera no hayan sido completamente terminadas.

### 3.9. La ordenación de los asentamientos rurales: el viario soporte

Las condiciones establecidas por el PGO en los asentamientos rurales, tanto sobre la parcelación como sobre la edificación, se basan fundamentalmente en las características dominantes en cada uno de ellos, si bien desde el criterio general de evitar demasiados parámetros normativos, las más de las veces innecesarios y hasta contraproducentes.

El PIOT (artículo 3.8.3.2.4-D) señala que el planeamiento debe establecer las condiciones de trazado, sección y servicios de cada elemento viario para ser soporte de actos edificatorios residenciales. Este PGO no lo hace con carácter general, sino que, individualizada mediante la definición de alineaciones y el diseño interior de cada tramo viario; ambas determinaciones se establecen a partir del reconocimiento detallado de las características de cada asentamiento rural así como de la valoración realista de las posibilidades de mejora de las mismas. Cada tramo viario, de otra parte, será "soporte" de actos edificatorios (residenciales o de cualquier otro uso pormenorizado) siempre que su correspondiente alineación delimite una pieza a la que el PGO le asigne condiciones de edificación.

### 3.10. Las condiciones de parcelación en los asentamientos rurales

El PIOT asimismo encomienda al planeamiento que establezca las condiciones de una finca predial para ser edificable fijando, al menos, la superficie mínima y la longitud mínima de lindero al camino, a fin de evitar que se propicien fenómenos de segregación parcelaria impropios de la dinámica rural del área. El establecimiento de las determinaciones concretas mediante las cuales este PGO regula las condiciones de parcela a fin de propiciar que de los actos de modificación predial resulten lotes acordes a los usos y tipologías previstos en el ámbito correspondiente responde en cada ámbito a la selección de aquéllas que se entienden más adecuadas a tales fines. En tal sentido, por imposición del PIOT en todas las piezas de los asentamientos rurales se fijan valores normativos tanto de *superficie mínima de parcela* como de *longitud mínima del lindero frontal*, aún cuando en bastantes casos, de mantener el criterio general de este Plan General, se habría señalado solo una de estas determinaciones<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> La *superficie mínima de parcela* resulta innecesaria y hasta inconveniente en la mayoría de los asentamientos rurales, siendo preferibles en la mayoría de los casos el *frente mínimo de parcela* (parcelación transversal al camino soporte) o el *círculo mínimo inscribible* (parcelación irregular).

### 3.11. Las condiciones de disposición de la edificación en los asentamientos rurales

El PIOT también establece que el planeamiento debe imponer expresamente unas concretas determinaciones que afectan a la disposición de la edificación en la parcela, que parecen derivar de una pretensión excesivamente idealista de las posibilidades efectivas de modificar situaciones que, como las de los asentamientos rurales, obedecen a unas lógicas de fuerte componente rural y presentan un alto grado de consolidación. En primer lugar, se requiere que el PGO establezca una distancia mínima a que debe situarse la edificación respecto del eje de la vía, lo cual, de entrada, presenta un problema técnico, toda vez que este Plan (ni prácticamente ningún otro) define gráficamente los ejes viarios, los cuales, por otra parte, no son siempre evidentes. Esta determinación exigida por el PIOT, en todo caso, tiene sentido cuando el planeamiento no define expresa y precisamente las alineaciones viarias, que no es el caso de este PGO. Justamente por ello, en este Plan la regulación requerida se cumple mediante otras determinaciones que sí son propias, como la separación mínima a lindero frontal o la línea de disposición obligatoria. Dicho de otro modo, cuando el PGO establece estos parámetros (e incluso cuando no) está también marcando la distancia mínima a que debe disponerse la edificación respecto del eje del viario, toda vez que señala la distancia mínima (u obligatoria) a que debe disponerse respecto de la alineación viaria correspondiente.

El objeto del precepto del PIOT es posibilitar mejoras en el trazado (y en la sección) del viario, así como en la imagen construida del asentamiento. En cuanto a la primera finalidad, no son las condiciones de disposición el instrumento urbanístico adecuado<sup>16</sup>, sino el trazado de las alineaciones. En consecuencia, en los casos en que se entiende que el viario requiere una ampliación, se ha procedido a rectificar el tramo de alineación correspondiente. Por otra parte, si bien puede admitirse que con carácter general puede suponer una mejora de la imagen urbana que las edificaciones se dispongan algo separadas de la alineación, con un retranqueo frontal preferentemente arbolado, ello no puede considerarse más que un criterio a tener en cuenta, que no puede aplicarse sin más en todos los supuestos. En todo caso, el PIOT no fija, ni siquiera como recomendación, cuál ha de ser la distancia mínima al eje de viario y, por lo tanto, tanto si el PGO condiciona la disposición frontal de la edificación como si no, está, en términos estrictos, cumpliendo la exigencia citada.

Hechas las consideraciones anteriores, hay que señalar que el criterio primordial de este PGO para ordenar la disposición frontal de la edificación en los asentamientos rurales ha sido la atención a las características consolidadas, buscando una mínima homogeneidad por tramo viario. Lo habitual es que no se establezca ni separación mínima al lindero frontal ni línea de disposición obligatoria, permitiendo una libertad de disposición de las fachadas respecto del viario soporte, que es la imagen que mayoritariamente se ha consolidado en los asentamientos de La Laguna, propia, por otro lado, de los modelos de construcción rurales, no necesariamente de peor calidad que los más uniformes de los espacios urbanos. Ello no impide que, cuando así conviene y es compatible con las características del entorno, se haya optado por fijar separaciones mínimas al lindero frontal; sin embargo, prácticamente en ningún caso se establecen líneas de disposición obligatoria frontales, que es una determinación destinada a la regulación de tipologías que no deberían aparecer en los asentamientos rurales (aunque las haya), como, por ejemplo, las promociones de adosados unifamiliares.

Idénticas consideraciones proceden sobre las separaciones mínimas a los linderos laterales, que el PIOT exige, "al objeto de asegurar el menor impacto sobre el paisaje y la suficien-

<sup>16</sup> De hecho, esta norma del PIOT parece sugerir al planeamiento que obligue a las edificaciones a separarse de la alineación viaria para, en un futuro y sin preverlo en el Plan, proceder a un ensanchamiento de la sección viaria que no requiera afectar construcciones.



te permeabilidad espacial de estos elementos". Si en todas las parcelas de un asentamiento se obligara a que los edificios fueran aislados se estaría nuevamente contradiciendo en muchísimos casos la lógica de construcción con la que se han consolidado, además de hacer inedificables bastantes de ellas. Si no existiera este precepto del PIOT, se habrían fijado separaciones mínimas a linderos laterales en las piezas en las que la edificación aislada predomina suficientemente, pero en la mayoría de ellas se habría establecido el valor *no procedente* para esta determinación, admitiéndose tanto el adosamiento a la medianera como que la edificación se separe del lindero lateral (en cuyo caso, a una distancia mínima de 3 metros). Ahora bien, para cumplir con la citada disposición del Plan Insular se ha fijado con carácter general una separación mínima de 3 metros a lindero lateral salvo en aquellas piezas en las que la edificación está consolidada muy predominantemente en tipologías adosadas. Además, para evitar frentes continuos edificados de excesiva longitud, en las piezas que así lo aconsejaban se ha recurrido a una determinación gráfica, la *mínima área no ocupable*, consistente en un polígono transversal al viario que habrá de quedar libre de construcciones.

Por último, el PIOT requiere que se fije la distancia máxima, de nuevo medida desde el eje del camino, a la que puede disponerse la edificación, a fin de salvaguardar el destino agrícola de los terrenos interiores. Dicha exigencia la satisface este PGO no con determinaciones de disposición, sino delimitando adecuadamente el fondo de las franjas edificables que conforman cada asentamiento. No obstante, en contadas piezas de demasiada profundidad, el PGO establece la determinación del fondo máximo edificable, para ajustar, más allá de la delimitación, el objetivo que señala el Plan Insular.

### 3.12. Las condiciones de altura y superficie edificable

En todos los asentamientos rurales de La Laguna el presente Plan General establece una altura máxima de 2 plantas. Dada la regulación general de la altura en número de plantas así como de los límites de acondicionamiento de los planos de referencia de la parcela edificable respecto de la orografía preexistente del terreno, con este parámetro se cumple el precepto del PIOT garantizándose, de forma general, que ninguna edificación residencial podrá tener una altura, medida en cualquiera de sus paramentos exteriores, superior a 7 metros sobre el terreno circundante. No obstante, en las piezas en situaciones de fuerte pendiente en las que se ha entendido que el número de plantas es insuficiente para alcanzar este límite, se establece complementariamente la determinación de altura máxima en metros.

La superficie edificable máxima en cada parcela de un asentamiento rural (como en suelo urbano) depende de la aplicación combinada de los valores de las distintas determinaciones reguladoras de la edificación, ya sean la de disposición, ocupación, altura o edificabilidad. Este PGO, coherente con el principio ya señalado, fija para cada pieza aquellos parámetros más adecuados para su regulación, teniendo en cuenta sus características específicas y las del entorno consolidado. La superficie edificable depende pues, en cada caso, de los valores concretos que sean de aplicación, sin que mayoritariamente se fijen explícitamente límites de edificabilidad<sup>17</sup>. El precepto del PIOT de que la superficie edificable máxima de cada vivienda (incluyendo construcciones auxiliares vinculadas a la misma) por finca no podrá ser superior a 300 m<sup>2</sup>c, dado su carácter general, no se ha traducido en este PGO en una determinación urbanística de aplicación sobre las piezas<sup>18</sup> sino que se cumple mediante una norma en la regulación de los asentamientos rurales.

<sup>17</sup> No obstante, para cada pieza se ha determinado la superficie edificable estimada, por aplicación de los parámetros específicos establecidos, tal como se describe y justifica en el siguiente apartado.

<sup>18</sup> Además de por lo que se expone, porque la determinación urbanística de "superficie edificable máxima" que emplea este PGO se aplica sobre la totalidad de los usos de la parcela, no limitada al residencial.

### 3.13. Capacidad y densidad residencial de los asentamientos rurales

La normativa territorial vigente concibe los asentamientos rurales como ámbitos distintos (y ajenos) a los núcleos urbanos que no deben constituirse en opciones significativas de crecimiento residencial. Por ello, no solo deben delimitarse restrictivamente, ajustándose al perímetro de las parcelas consolidadas, sino que las condiciones de ordenación deben garantizar que no incrementen excesivamente su capacidad demográfica. De las distintas normas de aplicación, sólo el PIOT concreta límites cuantitativos de crecimiento, estableciendo que la densidad bruta no superará 30 viviendas/hectárea en el ámbito de cada asentamiento rural.

El valor normativo anterior resulta insuficiente para cumplir con el criterio general de limitación del crecimiento. Si se considera que el PIOT admite que un ámbito con una densidad previa de 5 viviendas/hectárea puede ser delimitado como AR, llegar con la ordenación a una densidad final de 30 viviendas/hectárea equivale a sextuplicar la capacidad residencial, lo cual parece a todas luces excesivo. En este PGO, en todo caso, con los criterios de delimitación ya descritos (evitar la prolongación de los asentamientos y limitar la dimensión de los espacios intersticiales) resulta prácticamente imposible que las condiciones de ordenación sobre cualquier AR permitieran porcentajes tan desmesurados de crecimiento del mismo. No obstante, se ha entendido conveniente asumir como límite relativo de crecimiento el 100%; es decir, que la capacidad residencial total de un asentamiento rural (según las condiciones de ordenación del PGO) no debe doblar el número de viviendas preexistentes. En la tabla 2 se recogen los datos de capacidad de cada uno de los asentamientos rurales del PGO, con las superficies y número de viviendas (existentes, nuevas y totales) y los valores finales de densidad e incremento porcentual de la capacidad residencial.

### 3.14. Gestión de los asentamientos rurales

La mayoría de los asentamientos rurales presentan notables deficiencias de urbanización así como carencias de suelo público para usos dotacionales y/o de espacios públicos<sup>19</sup>. Así pues, es necesario contemplar actuaciones de urbanización y obtención pública de suelo, incorporando en el PGO las correspondientes determinaciones urbanísticas. De otra parte, tal como establece el artículo 3.8.3.3 del PIOT, ha de corresponder a los propietarios de inmuebles en cada asentamiento sufragar los gastos de ejecución, si bien ésta podrá diferirse en el tiempo. Con las premisas anteriores se han distinguido dos tipos de actuaciones en los asentamientos rurales desde la óptica de los criterios básicos que deben presidir la gestión:

- a) Las que comprenden la obtención pública de los suelos dotacionales al servicio del conjunto del AR, así como las de urbanización de los elementos también comunes a la totalidad del mismo. En el caso de los viarios, los recintos de actuación incluyen la superficie completa (con las eventuales ampliaciones) de las vías básicas del asentamiento, de uso por todas las parcelas, incluso por aquéllas sin frente a las mismas. En cuanto a los suelos dotacionales (tanto la obtención como la urbanización) son por regla general todos los así calificados por el PGO.
- b) Las que redundan en beneficio de ámbitos parciales dentro del asentamiento rural. En el caso de los viarios se trata siempre de elementos que, partiendo de las vías básicas del AR, dan accesibilidad y servicio a un grupo de parcelas diferenciado del conjunto. Los suelos dotacionales, si bien adscritos siempre al conjunto del asentamiento, pueden considerarse adscritos a este segundo tipo de actuaciones cuando se localizan en el interior de unidades sistemáticas siempre que éstas alcancen el aprovechamiento medio de esta categoría de suelo.

<sup>19</sup> Exigibles además en una proporción de 20 m<sup>2</sup>s/20 m<sup>2</sup>c por las Directrices de Ordenación General.



### Capacidad y densidad de Asentamientos Rurales

Asentamiento Rural	Superficie	Viviendas existente	Viviendas nuevas	Viviendas totales	Densidad	Incr.
	has.				viv/has.	%
AR01-Isogue	0,91	13	2	15	16	15%
AR02-EI Pico	15,14	152	149	301	20	98%
AR03-Camino Arico	2,54	39	11	50	20	28%
AR04-Casas de Milán	5,54	105	54	159	29	51%
AR05-Carretera El Boquerón	2,79	13	13	26	9	100%
AR06-Camino El Realejo	0,96	23	5	28	29	22%
AR07-Collazos	1,95	35	9	44	23	26%
AR08-Garimba	11,13	206	59	265	24	29%
AR09-El Charcón	3,18	43	3	46	14	7%
AR10-Los Rodeos	3,67	36	16	52	14	44%
AR11-El Ortigal Bajo	11,15	116	36	152	14	31%
AR12-El Ortigal	18,27	183	109	292	16	60%
AR13-El Ortigal Alto	11,54	119	56	175	15	47%
AR14-Guillén	5,93	76	66	142	24	87%
AR15-San Lazaro	1,50	18	10	28	19	56%
AR16-Camino La Villa	5,55	93	74	167	30	80%
AR17-Camino Mulato	1,02	19	0	19	19	0%
AR18-San Diego	2,45	20	6	26	11	30%
AR19-Mesa Mota	2,63	14	6	20	8	43%
AR20-Las Canteras	21,55	239	72	311	14	30%
AR21-El Bronco	2,22	52	13	65	29	25%
AR22_Fuente las negras	12,93	110	77	187	14	70%
AR23_Cruz de los Álamos	18,86	199	111	310	16	56%
AR24-Laderas de Nava	11,51	130	33	163	14	25%
AR25-Vueltas Blancas	3,04	46	31	77	25	67%
AR26-Barranco de la Timplina	0,94	15	6	21	22	40%
AR27-La Cañada	0,58	10	3	13	22	30%
AR28-Jardina	13,34	140	76	216	16	54%
AR29-El Lomo	3,88	70	26	96	25	37%
AR30-Charca Tabares	0,91	16	9	25	28	56%
AR31-Pista Militar	1,52	37	9	46	30	24%
AR32-San Roque	2,16	49	16	65	30	33%
AR33-Montaña de Guerra	4,54	65	23	88	19	35%
AR34-Valle Tabares	3,76	63	2	65	17	3%
AR35-Valle Jiménez	15,63	183	173	356	23	95%
AR36-Lomo Casillas	0,54	16	0	16	30	0%
AR37-Los Baldíos 3	5,26	82	33	115	22	40%
AR38-Cta de La Esperanza 1	2,91	35	21	56	19	60%
AR39-Cta de La Esperanza 2	0,94	17	3	20	21	18%
AR40-Cta de La Esperanza 3	0,73	20	2	22	30	10%
AR41-Calle La Viña	2,36	32	16	48	20	50%
<b>TOTAL ASENTAMIENTOS</b>	<b>237,99</b>	<b>2949</b>	<b>1439</b>	<b>4388</b>	<b>18</b>	<b>49%</b>

Tabla 2: Capacidad y densidad de Asentamientos Rurales

Para llevar a cabo las primeras actuaciones, o conjuntas, este Plan General propone la modalidad asistemática A3 basada en la actuación unitaria municipal y la distribución de costes entre los propietarios, tanto de obtención de los suelos dotacionales como de urbanización, mediante contribuciones especiales. Debido a las características de los asentamientos, estas actuaciones no se programan específicamente y, consecuentemente, hasta tanto no se realicen serán admisibles los actos de ejecución en las parcelas incluidas dentro de un ámbito de gestión asistemática A3.

Los ámbitos de gestión referidos al segundo tipo de actuaciones quedan siempre incluidos dentro del ámbito mayor A3<sup>20</sup>. A la mayoría de ellos se les ha asignado la modalidad asistemática A6, si bien en algunos casos puntuales, en los que es necesario abrir tramos viarios y/o no se alcanzan las condiciones mínimas de consolidación, se han delimitado pequeñas unidades de actuación. En ambos tipos de ámbitos de gestión (asistemáticos o sistemáticos) se establece siempre la iniciativa privada, prohibiéndose la autorización de actos de ejecución sobre parcelas individuales en tanto no se lleven a cabo las actuaciones contempladas.

### 3.15. Datos de la ordenación de los asentamientos rurales

En la tabla que se adjunta a continuación se recogen los principales datos derivados de la ordenación respecto de cada uno de los asentamientos rurales categorizados por el presente PGO. En las tres primeras dobles columnas, se indican las superficies de suelo (en m<sup>2</sup>s) del AR distinguiendo entre piezas (parcelas lucrativas), viarios (públicos) y suelos destinados a dotaciones y espacios libres, siempre de dominio público. En las tres siguientes columnas se recogen las superficies edificables estimadas para cada asentamiento, así como los consiguientes valores medios de las edificabilidades neta (sobre la superficie de piezas) y bruta (sobre la superficie total del asentamiento rural). Finalmente, en la última columna se indica el valor relativo (en m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c) de los suelos con calificación dotacional del AR, a fin de comprobar el cumplimiento de la Directriz 63.2.d).

<sup>20</sup> Y, por tanto, además de sus obligaciones de gestión específicas, deben sufragar proporcionalmente los costes de la actuación A3 sobre el conjunto del asentamiento cuando ésta se lleve a cabo.



### Datos de Ordenación de los Asentamientos Rurales

Asentamiento Rural	Piezas		Viario		Dotaciones		E	e <sub>neto</sub>	e <sub>bruta</sub>	Reserva
	m2s	%	m2s	%	m2s	%	m2c	m2c/m2s	m2c/m2s	m2c/m2s
AR01-Isogúe	5.553	61%	2.184	24%	1.361	15%	3.707	0,67	0,41	0,37
AR02-El Pico	111.602	74%	29.038	19%	10.784	7%	52.598	0,47	0,35	0,21
AR03-Camino Arico	16.613	65%	7.195	28%	1.597	6%	7.281	0,44	0,29	0,22
AR04-Casas de Milán	37.097	67%	13.045	24%	5.285	10%	26.327	0,71	0,47	0,20
AR05-Carretera El Boquerón	19.504	70%	5.501	20%	2.927	10%	14.626	0,75	0,52	0,20
AR06-Camino El Realejo	7.825	81%	1.153	12%	646	7%	3.150	0,40	0,33	0,21
AR07-Collazos	12.520	64%	5.368	28%	1.597	8%	7.975	0,64	0,41	0,20
AR08-Garimba	86.940	78%	16.029	14%	8.352	8%	38.151	0,44	0,34	0,22
AR09-El Charcón	21.323	67%	8.476	27%	2.010	6%	8.621	0,40	0,27	0,23
AR10-Los Rodeos	24.201	66%	9.063	25%	3.437	9%	16.501	0,68	0,45	0,21
AR11-El Ortigal Bajo	85.196	76%	18.933	17%	7.417	7%	35.928	0,42	0,32	0,21
AR12-El Ortigal	136.840	75%	34.708	19%	11.135	6%	53.160	0,39	0,29	0,21
AR13-El Ortigal Alto	75.844	66%	26.340	23%	13.180	11%	29.750	0,39	0,26	0,44
AR14-Guillén	47.124	79%	5.968	10%	6.236	11%	26.933	0,57	0,45	0,23
AR15-San Lazaro	12.949	87%	513	3%	1.489	10%	5.120	0,40	0,34	0,29
AR16-Camino La Villa	41.534	75%	7.537	14%	6.454	12%	30.322	0,73	0,55	0,21
AR17-Camino Mulato	8.050	79%	1.406	14%	745	7%	3.249	0,40	0,32	0,23
AR18-San Diego	18.977	77%	2.658	11%	2.878	12%	4.724	0,25	0,19	0,61
AR19-Mesa Mota	19.884	76%	6.415	24%	0	0%	4.500	0,23	0,17	0,00
AR20-Las Canteras	118.398	55%	35.877	17%	61.231	28%	69.425	0,59	0,32	0,88
AR21-El Bronco	15.024	68%	5.578	25%	1.633	7%	8.113	0,54	0,36	0,20
AR22_Fuente las negras	84.337	65%	23.685	18%	21.293	16%	63.753	0,76	0,49	0,33
AR23_Cruz de los Álamos	143.480	76%	30.058	16%	15.103	8%	71.175	0,50	0,38	0,21
AR24-Laderas de Nava	84.997	74%	22.412	19%	7.672	7%	37.434	0,44	0,33	0,20
AR25-Vueltas Blancas	19.703	65%	7.226	24%	3.497	11%	17.325	0,88	0,57	0,20
AR26-Barranco de la Timplina	6.200	66%	2.253	24%	981	10%	4.725	0,76	0,50	0,21
AR27-La Cañada	4.001	69%	1.236	21%	588	10%	2.925	0,73	0,50	0,20
AR28-Jardina	95.487	72%	25.167	19%	12.794	10%	62.870	0,66	0,47	0,20
AR29-El Lomo	23.777	61%	10.260	26%	4.716	12%	22.242	0,94	0,57	0,21
AR30-Charca Tabares	5.863	65%	1.907	21%	1.290	14%	5.175	0,88	0,57	0,25
AR31-Pista Militar	7.481	49%	5.080	33%	2.673	18%	10.125	1,35	0,66	0,26
AR32-San Roque	10.260	48%	6.157	29%	5.182	24%	16.857	1,64	0,78	0,31
AR33-Montaña de Guerra	28.882	64%	9.864	22%	6.672	15%	19.800	0,69	0,44	0,34
AR34-Valle Tabares	20.849	55%	13.086	35%	3.664	10%	11.250	0,54	0,30	0,33
AR35-Valle Jiménez	107.833	69%	35.623	23%	12.844	8%	64.277	0,60	0,41	0,20
AR36-Lomo Casillas	2.695	50%	1.934	36%	773	14%	2.948	1,09	0,55	0,26
AR37-Los Baldíos 3	37.230	71%	11.088	21%	4.292	8%	18.900	0,51	0,36	0,23
AR38-Cta de La Esperanza 1	22.226	76%	4.811	17%	2.059	7%	10.291	0,46	0,35	0,20
AR39-Cta de La Esperanza 2	6.923	74%	1.698	18%	741	8%	3.660	0,53	0,39	0,20
AR40-Cta de La Esperanza 3	4.455	61%	2.043	28%	756	10%	3.640	0,82	0,50	0,21
AR41-Calle La Viña	17.681	75%	4.536	19%	1.410	6%	6.720	0,38	0,28	0,21
<b>TOTAL ASENTAMIENTOS</b>	<b>1.657.356</b>	<b>70%</b>	<b>463.109</b>	<b>19%</b>	<b>259.393</b>	<b>11%</b>	<b>906.253</b>	<b>0,55</b>	<b>0,38</b>	<b>0,29</b>

Tabla 3: Datos de Ordenación de los Asentamientos Rurales





## 4. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

### 4.1. Criterios para la delimitación del suelo urbano consolidado

La delimitación del *suelo urbano consolidado* se ha hecho, en primer lugar, a partir del reconocimiento detallado de la totalidad de los terrenos del término municipal, durante la fase de información y análisis de los trabajos del presente PGO. Se revisaron tanto los espacios viarios como las *manzanas* (espacios potencialmente ocupables por usos y edificaciones):

Respecto de los viarios se estudió la existencia o no, así como su grado de servicio, del alumbrado público, si había o no infraestructuras de electricidad, abastecimiento de agua corriente y saneamiento y, finalmente, las características y estado de los distintos elementos constitutivos del tramo correspondiente (aceras, calzada, banda de aparcamientos, etc). Tales trabajos, debidamente sistematizados en las correspondientes bases de datos geográficas, permitieron caracterizar cada uno de los tramos viarios *potencialmente urbanos* del municipio a fin de determinar si los terrenos adyacentes a los que dan servicio cumplían la condición de "estar transformados por la urbanización" que establece el artículo 50 TRLOTENC.



Figura 26: Plano del Avance (síntesis del Estado del viario)

En segundo lugar se delimitaron los ámbitos de terreno servidos por estos viarios existentes, entendiendo los mismos como una primera aproximación al concepto urbanístico de *manzana*<sup>21</sup>. Respecto de cada una de ellas, se analizó su división parcelaria (con especial atención al grado de adecuación de la misma a dimensiones y formas propias de las tipologías urbanas) así como el porcentaje (en número de parcelas y superficie) de las mismas que estaba ocupado por la edificación.

<sup>21</sup> En los ámbitos claramente urbanos (ciudad tradicional) la identificación y delimitación de las manzanas no presenta ninguna dificultad. Los problemas surgen, obviamente, en las abundantes zonas rurales del municipio, caracterizadas por edificación dispersa intercaladas con usos propios del rústico.

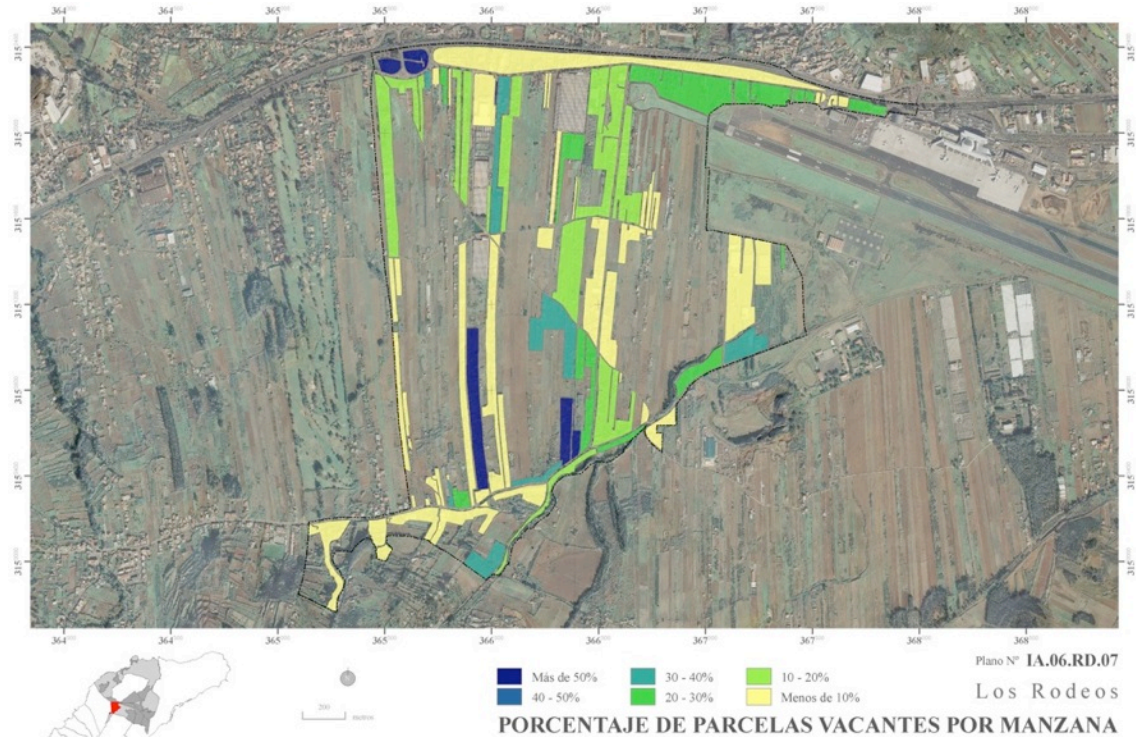


Figura 27: Plano del Avance (porcentaje de parcelas vacantes por manzana)

Estudiados, cualitativa y cuantitativamente, los dos elementos básicos que conforman la *trama urbana*, se procedió a la valoración, respecto de ámbitos de suficiente dimensión, sobre si cada una de las unidades mínimas de análisis (manzana y su correspondiente tramo viario que le da servicio) alcanzaba los requisitos mínimos legales para ser considerada como suelo urbano consolidado. En tal sentido la primera condición era que los terrenos se integraran en la trama urbana (o fueran susceptibles de hacerlo de acuerdo a la propuesta de ordenación del PGO). En tal sentido, se aplican los criterios sobre el concepto de trama urbana ya expuestos en el epígrafe 3.3.1 de este documento, que se traducían, básicamente, en la distinción entre *suelos urbanos consolidados* y *suelos rústicos de asentamiento rural*.

Identificados los ámbitos que, formando parte de tramas urbanas, habían sufrido un proceso de transformación por la urbanización, se pasaba a delimitar, con mayor precisión, cada tramo viario junto con los suelos adyacentes servidos por el mismo. Sobre cada uno de estos *recintos potencialmente urbanos consolidados* se procedió a valorar si el estado de los elementos de urbanización para determinar si eran suficientes para el servicio tanto a las "edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir". Ciertamente, si se entendiera que las condiciones deben asegurar el *pleno* servicio, una gran superficie de los terrenos del municipio categorizados como SUC en el PGO-2004 (así como en la gran mayoría de municipios tinerfeños), deberían recategorizarse como *suelo urbano no consolidado*, debiendo consecuentemente el planeamiento incluirlos en unidades de actuación y obligando a sus propietarios a someterse a los correspondientes procesos de equidistribución y cesiones obligatorias (además de costear la urbanización pendiente). Esta opción, aparentemente ajustada a la estricta literalidad legal, conllevaría la inviabilidad práctica de una considerable extensión de terrenos. Sin embargo, la interpretación seguida por los planes generales (y corroborada por la COTMAC en las aprobaciones definitivas) es que, al amparo del artículo 73 TRLOTENC, pueden ser *suelo urbano consolidado* terrenos en los que falta completar la urbanización (que es un deber de sus propietarios), lo que supone que ésta no está en condiciones de *pleno* servicio.



Esta interpretación más *laxa* en cuanto a los requisitos de urbanización es la que se ha asumido en este PGO, la cual se avala además por los siguientes hechos:

- a) Es la que, con menor sustento analítico, sostiene la categorización de SUC del PGO-2004. Si bien no todos los suelos urbanos consolidados del PGO vigente se han mantenido en tal categoría<sup>22</sup>, sí es cierto que, de aplicar una interpretación *estricta* de la Ley, la superficie de suelo con esta categoría que habría de perderla sería de una dimensión inasumible, generando multitud de conflictos sociales y jurídicos, que en nada convienen a los objetivos del desarrollo urbanístico.
- b) Como ya se ha dicho, la interpretación en que se apoya este PGO, aunque más rigurosa, es la que subyace en todos los planes generales aprobados por la COTMAC al amparo del TRLOTENC. Pero, además, es también la que cabe deducir de las diversas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en las que se aprecia una tendencia a admitir la categoría de SUC aún cuando las condiciones de los elementos de la urbanización disten de poder considerarse de pleno servicio.
- c) Por último, como también se ha comentado, la legislación urbanística canaria no da alternativas viables de categorización para los terrenos que se encuentran en estas situaciones "de transición" hacia lo urbano, toda vez que las exigencias implícitas al *suelo urbano no consolidado* resultan en los mismos de dificultosísima aplicación. Probablemente, esta carencia de instrumentos legales adecuados para el tratamiento de estas situaciones (cuya extensión es muy significativa en los municipios tinerfeños) justifica la *tolerancia* de las autoridades urbanísticas a este respecto.

Categorizar como SUC terrenos cuya urbanización no esté "en condiciones de *pleno servicio*" obliga a cuantificar, al menos aproximadamente, cuáles son las *carencias* que pueden entenderse admisibles bajo el deber legal de los propietarios de "completar la urbanización". Para ello, como se ha dicho, la metodología seguida ha sido referir tal valoración a cada unidad mínima de terreno formada por un tramo viario existente y los terrenos adyacentes servidos por esta, en dimensión adecuada<sup>23</sup> a los usos *presumiblemente* urbanos que están más o menos consolidadas en los mismos. Obviamente, el primer requisito es que exista un viario en la actualidad y, a tales efectos, se han considerado como tales todos los tramos acondicionados para ser usado como acceso (con ancho mínimo para el paso de un vehículo) y en base a los cuales se ha generado una división en lotes transversales destinados a edificaciones de naturaleza urbana. Así pues, se han considerado como *tramos viarios* por la mera existencia y funcionalidad, independientemente de su estado y condiciones materiales así como de su titularidad. Ciertamente, la calificación de unos terrenos como viario en este PGO implica que los mismos han de ser de dominio público, pero eso no equivale a que, para ser categorizados como SUC, el viario haya de serlo. Por tanto, unos terrenos servidos por un viario privado con las condiciones suficientes de urbanización pueden (y deben) categorizarse como suelo urbano consolidado, si bien las parcelas a sus márgenes no alcanzarán la condición de solar hasta tanto dicho tramo no haya pasado a titularidad pública.

A partir de los datos disponibles de la fase de información y análisis de este PGO, se ha valorado cada una de las descritas *unidades mínimas* (viario + terrenos adyacentes), determinando que procedía asignar la categoría urbanística de suelo urbano consolidado cuando se verificaban los siguientes criterios:

<sup>22</sup> Sólo aquéllos que cumplieran las condiciones que se exponen en este subcapítulo. Por ejemplo, en el PGO-2004 hay terrenos categorizados como SUC cuyo viario de servicio (dibujado en los planos) no existe en la realidad.

<sup>23</sup> El problema de la *dimensión* se refiere básicamente a la *profundidad* de los terrenos desde el viario, que debe ser la razonable para una división parcelaria acorde con las tipologías y usos del entorno.



- a) El viario preexistente tiene que tener dimensiones suficientes para cumplir su función de acceso y servicio a las futuras parcelas urbanísticas. A tales efectos, se ha entendido como dimensiones suficientes si alcanza los dos tercios (66,7%) de la extensión total de suelo viario que se haya entendido conveniente en la propuesta de ordenación del PGO. Ello supone que el PGO puede calificar como viario no sólo la superficie del tramo preexistente sino también, para mejorar las condiciones de servicio, una ampliación del mismo, tanto del ancho (sección transversal) como del largo (pequeña prolongación para resolver la conectividad de la trama urbana). En todo caso, estas eventuales ampliaciones del viario preexistente nunca posibilitan nuevos lotes edificables al exterior del perímetro la unidad previamente delimitada.
- b) El viario existente tiene que tener un nivel suficiente de servicio respecto del estado exigible (el que se corresponde con la ordenación urbanística del PGO) pues en caso contrario no cabría entender que las obras necesarias tienen por objeto *completar* la urbanización. Con carácter general, este umbral inferior lo establece este PGO en el 50%, medido en unidades económicas; por tanto, en principio, el coste total de las obras de urbanización necesarias no debe ser mayor del coste total de la urbanización *a nuevo*.
- c) Todos los lotes existentes, en la parte de sus superficies que quedaran dentro de la unidad de posible categorización como SUC han de tener acceso por el viario existente. Excepcionalmente, siempre con carácter minoritario respecto a la totalidad de la unidad y por motivos de coherencia de la ordenación urbanística, se admiten lotes situados en la parte posterior de otros con frente al viario.

Las unidades de viario y suelo edificable que, insertas en trama urbana, cumplían las tres condiciones anteriores podían, en principio, categorizarse como suelo urbano. No obstante, se ha entendido que, en los casos en que las mismas se cumplen muy ajustadamente (con valores cercanos a los inferiores de las dos primeras letras anteriores), era necesario reforzar el carácter de SUC con criterios derivados de la consolidación edificatoria. Ello es así porque justamente una de las razones que aconsejan que suelos no completamente urbanizados no se categorizan como *suelo urbano no consolidado* es la existencia de una proporción significativa de edificaciones, lo que dificulta notablemente la gestión de la unidad de actuación; objeción ésta que decae si las citadas *unidades* se encuentran vacantes. En consecuencia, en los casos en los que las carencias de urbanización son significativas, aún estando dentro de las admisibles según los criterios anteriores, para considerar cada una de la unidades de viario y suelo edificable como SUC se verificó además que se cumplieran las siguientes dos condiciones complementarias:

- d) Al menos el 50% del total de parcelas urbanísticas finales (en número y en superficie de suelo) que resulten finalmente por aplicación de las condiciones del presente PGO deben estar ocupadas previamente por edificaciones acabadas y en uso.
- e) La suma del valor de reposición de las edificaciones existentes más el de la urbanización existente tiene que ser superior al 50% del valor de reposición a nuevo de las edificaciones posibles y de la urbanización completada (de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente PGO).

Mediante los criterios descritos, matizados con la consideración de la categorización establecida por el PGO-2004, este PGO ha establecido no sólo la categorización del *suelo urbano consolidado*, sino también la distinción entre dos situaciones básicas de los terrenos dentro de esta categoría: aquéllos que presentan carencias en las condiciones de urbanización y, por tanto, se incluyen dentro de ámbitos de gestión asistemática, de aquellos otros que, a la escala del PGO, no requieren de operaciones de gestión previas a la autorización sobre las parcelas urbanísticas de los actos de ejecución.

#### 4.2. La propuesta de categorización de suelo urbano consolidado del presente PGO

Tal como se expone en el capítulo 2 del documento A1 de esta Memoria de Ordenación Estructural, las *Áreas Urbanísticas Homogéneas* están formadas por la totalidad de los terrenos que este PGO destina a conformar la ciudad y, por tanto, con la clasificación de suelo urbano (en ambas categorías), de suelo urbanizable sectorizado y de asentamiento rural. Así pues, todos los terrenos que este PGO categoriza como SUNC quedan incluidos en el interior de alguna de las AUH delimitadas por este PGO. La mayoría<sup>24</sup> de las AUH, a su vez, quedan incluidas en los catorce núcleos urbanos, algunos de los cuales incluyen, además de las categorías ya descritas, *suelos urbanizables no sectorizados* y *suelos rústicos* distintos de asentamiento rural<sup>25</sup>.

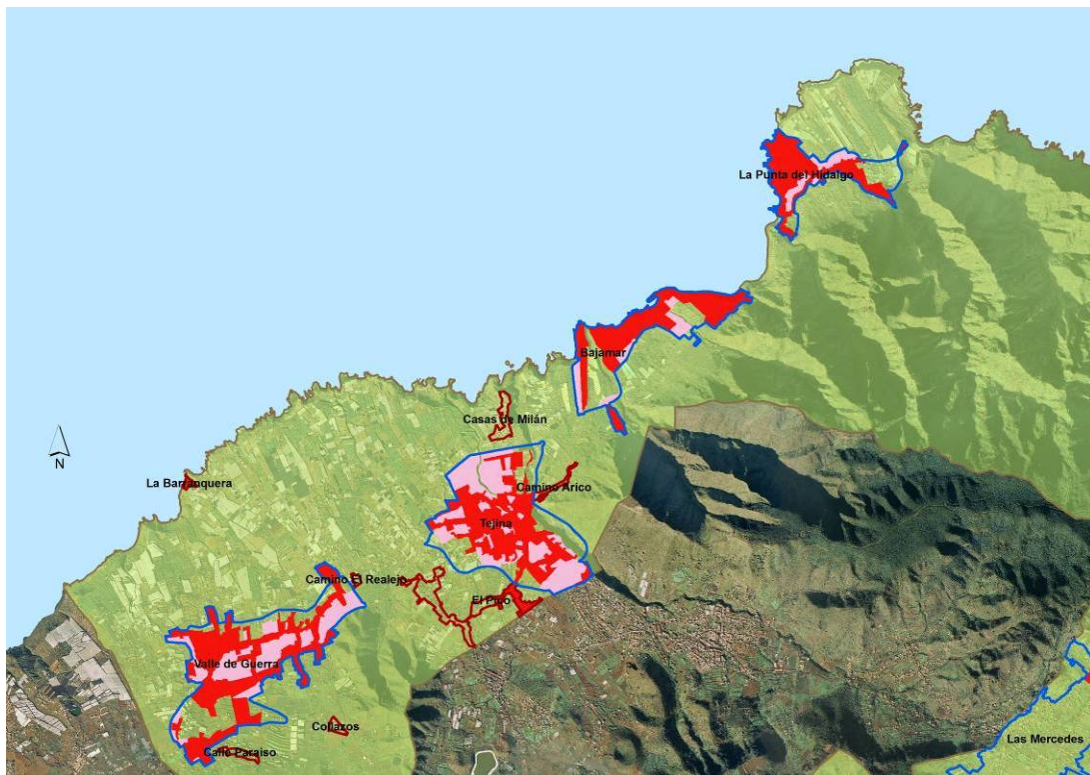


Figura 28: Suelo urbano consolidado (en rojo) en la vertiente norte

La propuesta de categorización de suelo urbano consolidado de este PGO se recoge en la tabla adjunta por referencia a cada núcleo urbano y enclave del municipio, indicando además el porcentaje de la superficie de SUC respecto de la total del correspondiente ámbito territorial. La superficie categorizada como SUC del PGO (1.903 ha) representa el 18,56% de la total municipal, porcentaje casi idéntico al del PGO-2004 (18,85%). De hecho, este Plan General ha descategorizado suelos urbanos consolidados del PGO-2004 (que no cumplían los criterios expuestos en este capítulo) en una dimensión superficial ligeramente inferior a los terrenos que, en ejecución de dicho Plan (unidades de actuación), han pasado a adquirir la categoría de SUC. Cabe concluir pues que la propuesta de categorización de suelo urbano consolidado es, a escala municipal, bastante congruente con la heredada del planeamiento previo y los procesos de urbanización culminados desde su entrada en vigor (8 años).

<sup>24</sup> Los enclaves, AUH en sí mismos, son ámbitos de suelo urbano consolidado o asentamiento rural que quedan al exterior de los perímetros de los núcleos urbanos.

<sup>25</sup> Éstos son siempre pequeños ámbitos interiores en núcleos de marcado carácter rural.

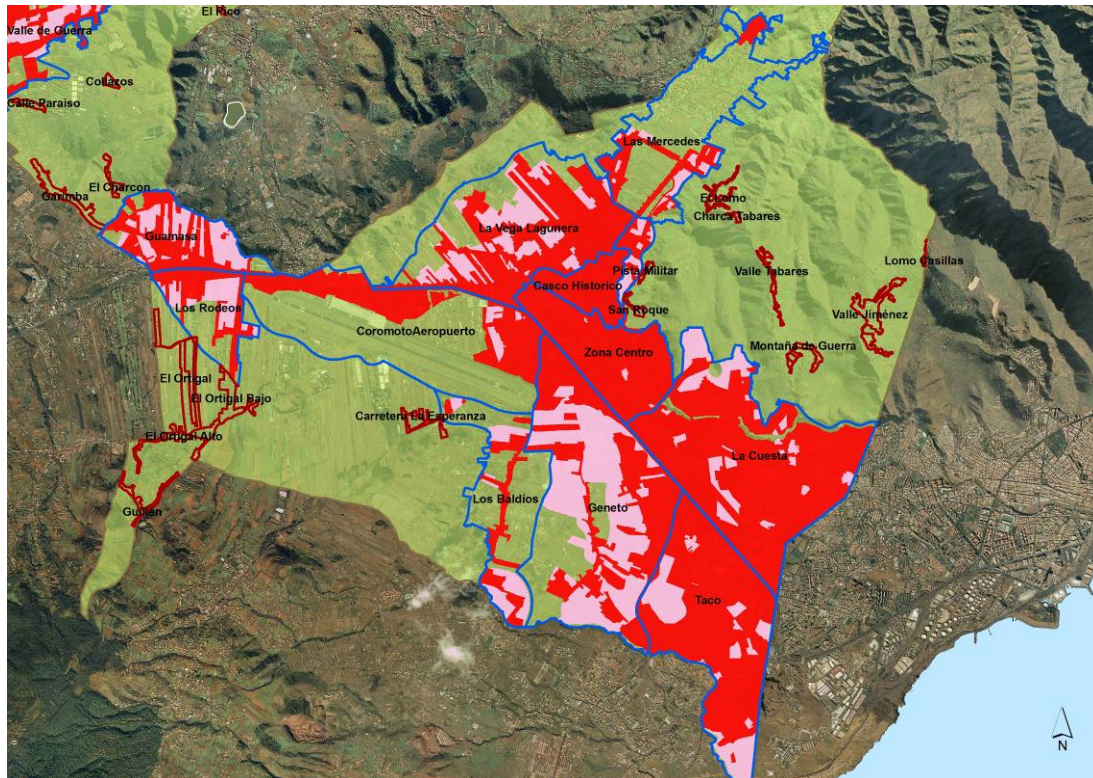


Figura 29: Suelo urbano consolidado (en rojo) en la vertiente sur

De otra parte, respecto del conjunto de superficie de núcleos y enclaves, el porcentaje de superficie de SUC asciende al 51,49%, valor que aparentemente pudiera hacer pensar que las *áreas nuevas* representan casi la mitad de la superficie de tales ámbitos. No es así, sin embargo, toda vez que, como ya se ha comentado, dentro de los núcleos pueden existir también suelos de asentamiento rural (*áreas existentes*) así como suelos rústicos y urbanizables no sectorizados que no tienen el carácter de *áreas nuevas*. De hecho, el suelo urbano consolidado representa el 88,40% de las *áreas existentes* de la propuesta del PGO (el porcentaje restante corresponde a los asentamientos rurales) y, a su vez, las *áreas existentes* significan el 76% de la superficie conjunta de éstas y las *áreas nuevas*. De nuevo esta proporción es muy similar a la del PGO-2004 (78,6%). Así pues, también a escala municipal, debe valorarse la propuesta de categorización del Plan como poco expansiva.

Esta proporción relativa de los suelos urbanos consolidados varía significativamente respecto de cada uno de los núcleos y enclaves de la propuesta del PGO. Así, en la mayoría de los enclaves el suelo está totalmente categorizado como *asentamiento rural*, con las excepciones de El Pico (cuya parte más cercana al núcleo de Tejina es SUC) y La Barranquera (mayoritariamente SUC). En el caso de los núcleos, el porcentaje de suelo urbano sobre el total de la superficie ofrece una primera aproximación (si bien no exacta) a la propuesta de expansión del PGO. Así, los núcleos de Zona Centro, La Cuesta y Taco presentan porcentajes muy altos de SUC porque, en efecto, en ellos el PGO sólo delimita pequeñas *áreas nuevas* (en la categoría de SUNC). En un porcentaje ligeramente superior a la media del conjunto se encuentran los de La Punta del Hidalgo y Bajamar, ambos con *áreas nuevas* pero en menor proporción de la normal. La importancia del suelo rústico interior a los núcleos es especialmente relevante en Las Mercedes y Los Baldíos así como, en menor medida, en Coromoto-Aeropuerto y Los Rodeos. En el extremo opuesto, el único en el que las *áreas nuevas* son de similar magnitud al suelo urbano consolidado, se sitúa Geneto, justamente la parte del municipio que ha de acoger el mayor porcentaje de expansión urbanizadora.



Ámbito Territorial	Superficie Total	Superficie SUC	%
La Punta del Hidalgo	650.289	427.154	65,69%
Bajamar	951.061	576.167	60,58%
Tejina	1.746.658	743.167	42,55%
Valle de Guerra	1.802.010	934.479	51,86%
Guamasa	1.373.810	753.673	54,86%
Los Rodeos	1.066.221	453.051	42,49%
CoromotoAeropuerto	4.260.110	1.348.517	31,65%
La Vega Lagunera	3.747.924	2.085.691	55,65%
Las Mercedes	2.661.199	552.559	20,76%
Zona Centro	1.950.971	1.830.698	93,84%
La Cuesta	4.867.766	4.056.570	83,34%
Taco	3.485.751	2.787.224	79,96%
Geneto	5.010.083	1.997.259	39,86%
Los Baldíos	2.060.622	432.769	21,00%
<b>TOTAL NÚCLEOS</b>	<b>35.634.475</b>	<b>18.978.980</b>	<b>53,26%</b>
Casas de Milán	55.422	0	0,00%
Camino Arico	25.429	0	0,00%
El Pico	198.612	47.248	23,79%
Camino El Realejo	9.628	0	0,00%
Collazos	19.493	0	0,00%
Calle Paraiso	27.935	0	0,00%
La Barranquera	10.074	8.019	79,60%
El Charcon	31.761	0	0,00%
Garimba	111.320	0	0,00%
El Ortigal	182.516	0	0,00%
El Ortigal Bajo	111.753	0	0,00%
El Ortigal Alto	115.370	0	0,00%
Guillén	59.311	0	0,00%
El Lomo	38.356	0	0,00%
Pista Militar	15.218	0	0,00%
San Roque	21.501	0	0,00%
Charca Tabares	9.588	0	0,00%
Valle Tabares	37.022	0	0,00%
Montaña de Guerra	46.461	0	0,00%
Valle Jiménez	154.236	0	0,00%
Lomo Casillas	5.402	0	0,00%
Carretera La Esperanza	47.858	0	0,00%
<b>TOTAL ENCLAVES</b>	<b>1.334.266</b>	<b>55.267</b>	<b>4,14%</b>
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>36.968.741</b>	<b>19.034.247</b>	<b>51,49%</b>

Tabla 4: Propuesta de categorización de suelo urbano consolidado por núcleos y enclaves



## 5. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### 5.1. Criterios para la delimitación del suelo urbano consolidado

El presente Plan General, en principio, categoriza como *suelo urbano no consolidado* aquellos terrenos que, estando insertos en trama urbana existente, no cuentan con los viarios necesarios para poder dar servicio a las futuras piezas edificables, de acuerdo a las condiciones de ordenación propuestas. Los terrenos incluidos en el perímetro de cada uno de los recintos con esta categoría no están, por tanto, "transformados por la urbanización" (o, si lo están, no en el grado suficiente para poder categorizarse como suelo urbano consolidado, de acuerdo a los criterios expuestos en el subcapítulo anterior) pero se incluyen en un ámbito mayor que sí lo está.

De otra parte, la mayoría de estos *recintos* ha sufrido procesos de naturaleza urbanística: en casi todos los casos de subdivisión parcelaria en lotes adecuados a las dimensiones y geometría propias de las tipologías del entorno y en muchos de ellos de edificación. A este respecto, el artículo 50 TRLOTENC establece que (excluyendo los procesos de ejecución del planeamiento), para ser suelo urbano los terrenos deben estar "transformados por la urbanización" o "consolidados por la edificación", entendiéndose que dicha consolidación se alcanza cuando al menos las dos terceras partes de los espacios edificables de acuerdo con la ordenación del Plan General estén efectivamente ocupados por edificaciones. Ya se contabilice esta proporción en número de parcelas urbanísticas finales o en superficie de suelo neto (de *piezas*), el valor de los 2/3 (heredado de la legislación urbanística española anterior) es excesivamente alto. En Tenerife, un recinto en el que el futuro suelo neto esté ocupado en un 66,7% cuenta en casi todos los casos con viarios que dan servicio (aunque incompleto) a los lotes y edificaciones y, por aplicación de los criterios del subcapítulo anterior, cumpliría las condiciones para ser categorizado como SUC. Además, con tan alta proporción de edificaciones, la obligada ejecución mediante unidades de actuación resulta en la práctica casi imposible<sup>26</sup>. Por estas razones, es explicable que la casi totalidad de los ámbitos categorizados como suelo urbano no consolidado en los planes generales tinerfeños aprobados por la COTMAC al amparo del TRLOTENC no sólo no están transformados por la urbanización sino que tampoco consolidados por la edificación en los dos tercios de sus suelos netos.

Cabe interpretar que la exigencia legal del artículo 50 en relación a los 2/3 de consolidación edificatoria puede referirse al ámbito correspondiente de suelo urbano, tanto SUC como SUNC. En tal sentido, delimitado un ámbito con una cierta unidad urbanística que justifique su valoración conjunta a efectos de clasificación y categorización, será suelo urbano si las dos terceras partes de las piezas edificables según la ordenación están edificadas. Una vez que el ámbito en su conjunto cumple las condiciones para ser clasificado como suelo urbano, se ha de dividir en dos tipos de recintos, los consolidados y los no consolidados, atendiendo ya no al grado de consolidación edificatoria sino de urbanización. Tal es el criterio que asume el presente PGO (coincidente con el de la mayoría del planeamiento general tinerfeño), tomando como ámbito de referencia a afectos de valorar la clasificación de suelo urbano el conjunto de terrenos con suficiente homogeneidad interna en su estado previo. En la propuesta de ordenación, tales ámbitos se corresponden con la extensión completa de suelo urbano de cada Área Urbanística Homogénea pues ésta es, justamente, el recinto interior de un núcleo urbano, caracterizado por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración (trama urbana), usos y edificaciones, así como en su evolución histórica.

<sup>26</sup> Salvo, en todo caso, mediante reparcelaciones económicas a iniciativa del Ayuntamiento mediante el sistema de cooperación, opción que, de hecho, no cuenta prácticamente con antecedentes en la gestión urbanística del archipiélago.





De tal forma, delimitados los ámbitos de las *áreas existentes* de acuerdo a la subdivisión de los núcleos urbanos en AUH, este PGO ha valorado sobre cada uno de ellos en su conjunto la procedencia de la clasificación de suelo urbano. Verificada ésta, se pasó a delimitar con mayor precisión, y por aplicación de los criterios descritos en el subcapítulo anterior, las unidades de viario y piezas que cumplieran los requisitos para categorizarse como suelo urbano consolidado. Consiguientemente, el suelo urbano no consolidado es el que resta dentro del perímetro de cada uno de tales ámbitos de suelo urbano o, dicho de forma obvia, el suelo urbano no consolidado de este PGO está constituido en cada núcleo urbano por los terrenos que, siendo suelo urbano, no alcanzan las condiciones para categorizarse como SUC. Cada uno de los recintos de SUNC así delimitados por este PGO se caracterizan por las siguientes notas distintivas:

- a) Son siempre *áreas interiores*, con el alcance que a este término le confiere el PIOT ("espacios situados en el interior del perímetro de una o varias áreas urbanas consolidadas, de forma que su urbanización permite completar y estructurar un único núcleo urbano").
- b) Son de pequeña extensión (una media de 1,53 ha por recinto), insuficientes para conformar un sector de suelo urbanizable.
- c) Como consecuencia de las dos características anteriores, cada recinto se ordena con una o pocas piezas, en muchos casos completando las adyacentes del suelo urbano consolidado.

En resumen, los recintos que se han categorizado como suelo urbano no consolidado son siempre ámbitos intersticiales de los núcleos, rodeados por entornos consolidados (SUC) y, consiguientemente, tanto la justificación de su categorización como los objetivos de ordenación de los mismos radican en la necesidad y conveniencia de completar las tramas urbanas, tanto en lo que se refiere a los viarios, como a las carencias dotacionales y rematar las manzanas edificadas.

Los criterios descritos se refieren, en todo caso, a la categorización de suelo urbano no consolidado hecha por este PGO. Existen también otros recintos de SUNC (delimitados como ámbitos de gestión S1) que corresponden a unidades de actuación delimitadas por el PGO-2004 y que, al encontrarse en curso de ejecución, el presente Plan General mantiene en esta categoría. En estos casos, si bien en términos generales cumplen las notas características descritas anteriormente, no lo hacen con el mismo grado de homogeneidad que las delimitadas por este PGO. Por último, el tratamiento que se ha dado a los ámbitos categorizados como suelo urbano no consolidado por el PGO-2004 ha sido el siguiente:

- a) Las unidades de actuación que han cumplido sus obligaciones de ejecución, se han categorizado como suelo urbano consolidado, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 TRLOTENC.
- b) Las unidades de actuación que están en curso de ejecución (sobre las que la Gerencia Municipal de Urbanismo no ha llevado a cabo expediente de incumplimiento) se han mantenido en la categoría de suelo urbano no consolidado, respetándose las condiciones de ordenación del planeamiento previo (ámbitos de gestión S1 de régimen transitorio).
- c) Sobre las unidades de actuación en SUNC que no han iniciado su gestión o está ha quedado interrumpida por causas imputables a los propietarios o promotores de las mismas, se han mantenido en suelo urbano no consolidado si cumplieran los criterios generales descritos en este subcapítulo (aunque en el régimen general y sin respetar las condiciones de ordenación del PGO-2004). De no ser así se les ha asignado la clasificación y categoría de suelo que correspondiera en cada caso.

## 5.2. La propuesta de categorización de suelo urbano no consolidado del presente PGO

Tal como se expone en el capítulo 2 del documento A1 de esta Memoria de Ordenación Estructural, las *Áreas Urbanísticas Homogéneas* están formadas por la totalidad de los terrenos que este PGO destina a conformar la ciudad y, por tanto, con la clasificación de suelo urbano (en ambas categorías), de suelo urbanizable sectorizado y de asentamiento rural. Así pues, todos los terrenos que este PGO categoriza como SUNC quedan incluidos en el interior de alguna de las AUH delimitadas por este PGO. La mayoría<sup>27</sup> de las AUH, a su vez, quedan incluidas en los catorce núcleos urbanos, algunos de los cuales incluyen, además de las categorías ya descritas, *suelos urbanizables no sectorizados* y *suelos rústicos* distintos de asentamiento rural<sup>28</sup>.

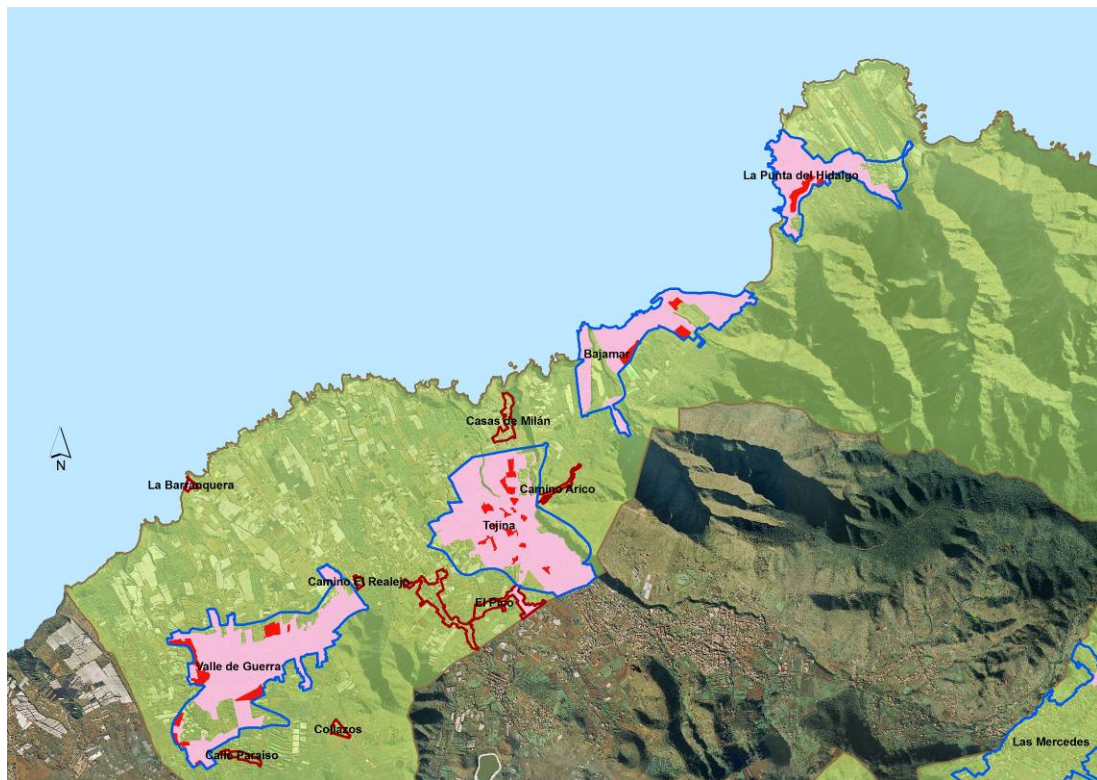


Figura 30: Suelo urbano no consolidado (en rojo) en la vertiente norte

La propuesta de categorización de suelo urbano no consolidado de este PGO se recoge en la tabla adjunta por referencia a cada núcleo urbano y enclave del municipio, indicando además el porcentaje de la superficie de SUNC respecto de la total del correspondiente ámbito territorial. La superficie categorizada como SUNC del PGO (202 ha) representa el 1,97% de la total municipal, porcentaje algo inferior al del PGO-2004 (2,66%). La diferencia entre ambas magnitudes corresponde al SUNC del PGO-2004 que, en este Plan General, ha pasado a ser SUC (por ejecución del planeamiento) o suelo urbanizable sectorizado (por no cumplir las condiciones de este capítulo). Así pues, en conjunto, el total de superficies clasificadas por este Plan como suelo urbano (2.106 ha, el 20,53% del término municipal) resulta ligeramente inferior a la cifra equivalente del PGO-2004 (2.203 ha, el 21,5%).

<sup>27</sup> Los *enclaves*, AUH en sí mismos, son ámbitos de suelo urbano consolidado o asentamiento rural que quedan al exterior de los perímetros de los núcleos urbanos.

<sup>28</sup> Éstos son siempre pequeños ámbitos interiores en núcleos de marcado carácter rural.

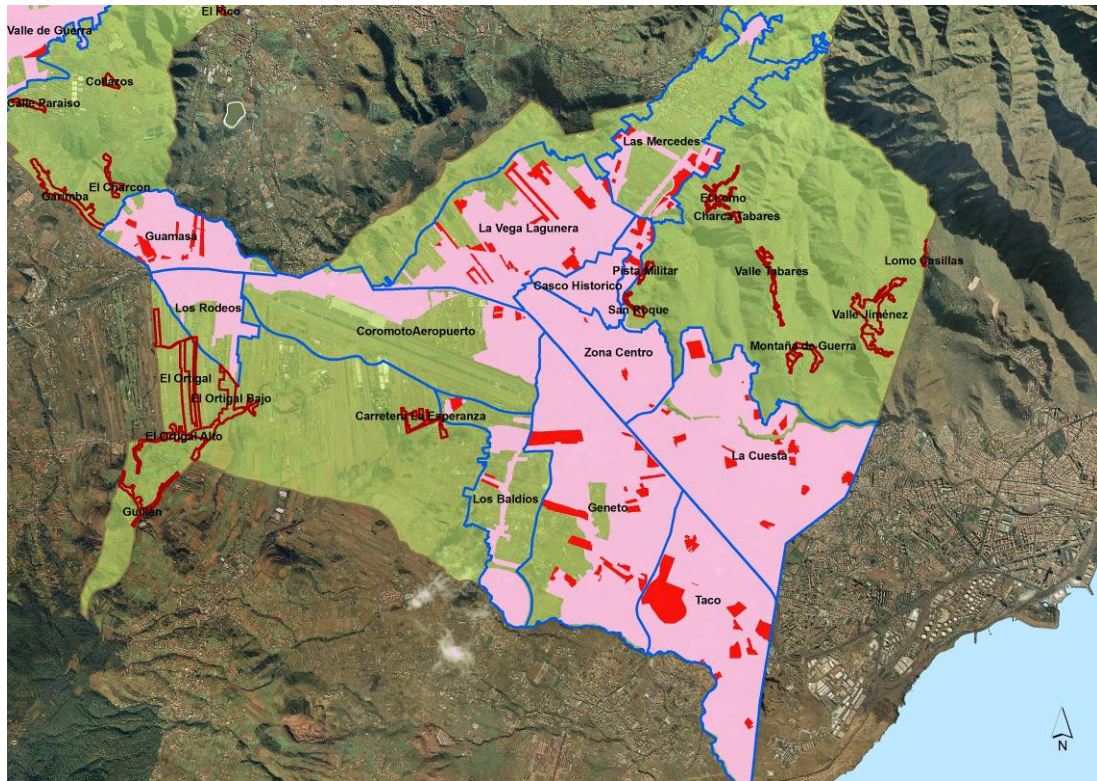


Figura 31: Suelo urbano no consolidado (en rojo) en la vertiente sur

Respecto del conjunto de superficie de núcleos y enclaves, el porcentaje de superficie de SUNC asciende al 5,47%, valor casi diez veces inferior al equivalente del SUC (52,57%), lo que manifiesta las caracterización de los recintos de SUNC como pequeños ámbitos insertos en el continuo de suelo urbano consolidado de cada núcleo. Pero también la proporción de suelo urbano no consolidado respecto de la conjunta de núcleos y enclaves es significativamente inferior a la del suelo urbanizable sectorizado (13,06%), lo que debe interpretarse en el sentido de que la expansión urbanizadora prevista por este PGO se basa mayoritariamente en los sectores de SUS.

La proporción relativa de los suelos urbanos no consolidados varía respecto de cada uno de los núcleos y enclaves de la propuesta del PGO, si bien no tanto como en el caso del suelo urbano consolidado ya comentado. De un lado, en ninguno de los enclaves se categoriza SUNC, lo que es congruente con el criterio del Plan de reconocer la situación existente sin propiciar operaciones de expansión urbanizadora. Entre los núcleos, el que cuenta con mayor superficie de SUNC es Taco, donde se ha propuesto distintas operaciones de ejecución de ámbitos vacantes (o con usos inconvenientes con la propuesta), seguido ya a distancia de Guamasá (en el que adquieren peso significativo unidades de actuación de régimen transitorio) y Geneto. En el extremo opuesto se sitúan Los Rodeos (donde todas las *áreas nuevas* se clasifican como suelo urbanizable) y Los Baldíos.

Ámbito Territorial	Superficie Total	Superficie SUNC	%
La Punta del Hidalgo	650.289	39.932	6,14%
Bajamar	951.061	47.126	4,96%
Tejina	1.746.658	79.906	4,57%
Valle de Guerra	1.802.010	122.794	6,81%
Guamasa	1.373.810	125.951	9,17%
Los Rodeos	1.066.221	0	0,00%
CoromotoAeropuerto	4.260.110	25.079	0,59%
La Vega Lagunera	3.747.924	315.479	8,42%
Las Mercedes	2.661.199	129.225	4,86%
Zona Centro	1.950.971	76.953	3,94%
La Cuesta	4.867.766	201.295	4,14%
Taco	3.485.751	438.415	12,58%
Geneto	5.010.083	384.928	7,68%
Los Baldíos	2.060.622	34.467	1,67%
<b>TOTAL NÚCLEOS</b>	<b>35.634.475</b>	<b>2.021.550</b>	<b>5,67%</b>
Casas de Milán	55.422	0	0,00%
Camino Arico	25.429	0	0,00%
El Pico	198.612	0	0,00%
Camino El Realejo	9.628	0	0,00%
Collazos	19.493	0	0,00%
Calle Paraiso	27.935	0	0,00%
La Barranquera	10.074	0	0,00%
El Charcon	31.761	0	0,00%
Garimba	111.320	0	0,00%
El Ortigal	182.516	0	0,00%
El Ortigal Bajo	111.753	0	0,00%
El Ortigal Alto	115.370	0	0,00%
Guillén	59.311	0	0,00%
El Lomo	38.356	0	0,00%
Pista Militar	15.218	0	0,00%
San Roque	21.501	0	0,00%
Charca Tabares	9.588	0	0,00%
Valle Tabares	37.022	0	0,00%
Montaña de Guerra	46.461	0	0,00%
Valle Jiménez	154.236	0	0,00%
Lomo Casillas	5.402	0	0,00%
Carretera La Esperanza	47.858	0	0,00%
<b>TOTAL ENCLAVES</b>	<b>1.334.266</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>36.968.741</b>	<b>2.021.550</b>	<b>5,47%</b>

Tabla 5: Propuesta de categorización de suelo urbano no consolidado por núcleos y enclaves

## 6. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

### 6.1. Criterios para la delimitación del suelo urbanizable sectorizado

Según el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, “integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine”. Al propio tiempo, el texto legal prescribe que los aprovechamientos asignados al conjunto del suelo urbanizable “deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico”. La anterior referencia legal tiene disposiciones concordantes tanto en las Directrices de Ordenación General como en la normativa del PIOT.

La definición legal de la categoría de suelo urbanizable sectorizado (suelo urbanizable en el cual se ha producido la delimitación de sectores) es manifiestamente insuficiente. Ciertamente un suelo urbanizable no es sectorizado (con los relevantes efectos que ello tiene en cuanto al contenido del derecho de propiedad respecto al suelo urbanizable no sectorizado) porque el plan general lo haya dividido en sectores sino, más bien, lo divide en sectores porque es sectorizado. De hecho, la diferencia más significativa entre ambas categorías de suelo urbanizable es que el sectorizado comprende los terrenos de nueva urbanización que el Plan prevé que deben ejecutarse durante su periodo de vigencia (o, mejor, de programación) para atender los "razonables crecimientos previsibles de la demanda", mientras que los que categoriza como urbanizable no sectorizado se reserva para dar respuesta a opciones de desarrollo no contempladas expresamente en las previsiones del PGO, bien por ser de carácter supramunicipal (categorías de SUNS estratégico y turístico), bien por no ser estrictamente necesario para dichos "razonables crecimientos previsibles de la demanda".

En todo caso, tal como se expuso en la fase de criterios y objetivos, el criterio general de este PGO para la delimitación de las *áreas nuevas* (y los sectores de suelo urbanizable lo son) no es tanto atender los crecimientos previsibles sino, primordialmente, contribuir mediante éstas a completar las carencias urbanísticas de los actuales núcleos<sup>29</sup>, sean éstas de articulación de la trama viaria, déficits dotacionales u otros factores de análoga naturaleza. En consecuencia, la decisión por este PGO de los terrenos que han de conformar las *áreas nuevas* y, por tanto, los suelos urbanizables (aunque también los urbanos no consolidados), procede de la valoración del modelo urbanístico de ordenación finalista de cada uno de los núcleos. A su vez, respecto de cada núcleo se plantearon en la fase de Avance distintas alternativas de *extensión y delimitación* (todas ellas dentro de los límites aprobados en los criterios y objetivos), sometiendo su discusión a la participación pública. Como resultado de ese proceso, y asumiendo las valoraciones mayoritarias de la población, el Pleno municipal adoptó para cada uno de los 14 núcleos una alternativa concreta de extensión y delimitación, en base a la cual se han delimitado en detalle las áreas nuevas de cada uno de ellos. De tal modo, la categorización de suelo urbanizable sectorizado quedaba acotada a las *áreas nuevas* que en cada núcleo resultaban una vez concretada la decisión municipal tras el Avance<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Sabiendo en todo caso que la resolución de tales carencias supone dar respuesta suficiente a las necesidades de crecimiento previsibles, como se justifica en el documento A7 de esta Memoria.

<sup>30</sup> Obviamente, con los razonables ajustes derivados de la distinta escala y alcance entre el Avance (trazos difusos que tienen por objeto la expresión del modelo) y la documentación con carácter normativo del PGO. Además de tales ajustes, se han producido otros, también de escasa magnitud y que en ningún caso cuestionan la alternativa elegida desde una óptica del modelo urbano, a raíz de las sugerencias recibidas durante la participación pública del Borrador de ordenación pormenorizada.



Delimitadas las *áreas nuevas* en base a las decisiones adoptadas tras el Avance y con el grado de precisión propio de los trabajos de ordenación pormenorizada, se distinguieron en primer lugar aquéllas que, de acuerdo a los criterios expuestos en el subcapítulo anterior, debían categorizarse como suelo urbano no consolidado. A las restantes, en consecuencia, les correspondía la clasificación de suelo urbanizable, debiéndose distinguir, para cada ámbito, si se categorizaba como sectorizado o como no sectorizado. El primer criterio fue, lógicamente, considerar como suelo urbanizable sectorizado aquéllos ámbitos cuya urbanización se entendía más prioritaria para definir el perímetro de cada núcleo de modo tal que alcanzara unas dimensiones, de un lado, acordes con las expectativas razonables de crecimiento y, de otro, adecuadas para resolver suficientemente las carencias urbanísticas (de trama viaria, dotaciones, etc). Obviamente, esta primera propuesta no era rígida, ya que para cada ámbito concreto se ponderaban los factores (a favor y en contra) de *programar* en el plazo del PGO su urbanización, lo que admitía márgenes de cambio.

Tal primera propuesta fue presentada a la población lagunera en el llamado *Borrador de ordenación pormenorizada* abriéndose un periodo de participación pública no preceptivo legalmente. Durante el mismo, además, se mantuvieron reuniones con los propietarios de un número muy significativo de los ámbitos que se proponía categorizar como SUS en dicho documento, a fin de verificar el grado de disposición de los mismos a afrontar a corto-medio plazo la correspondiente ejecución urbanizadora. Como resultado de ese proceso, y en congruencia con el criterio municipal de formular un plan general lo más consensuado posible, se modificó la propuesta de categorización de suelo urbanizable sectorizado buscando el máximo equilibrio entre la coherencia urbanística y las voluntades de los propietarios de tales terrenos. Dicha nueva propuesta es la que se presenta en este documento.

Queda añadir que los ámbitos categorizados como SUS, al ser *áreas nuevas* que no se categorizan como suelo urbano no consolidado, son mayoritariamente o bien *áreas interiores* (PIOT) de tamaño superior al propio de la categoría de SUNC, o bien *áreas de ensanche* (PIOT), en cuyo caso se disponen siempre sobre *Áreas de Regulación Homogénea (ARH)* urbanas o de expansión urbana, de acuerdo con el modelo territorial establecido por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

## 6.2. La propuesta de categorización de suelo urbanizable sectorizado del presente PGO

Tal como se expone en el capítulo 2 del documento A1 de esta Memoria de Ordenación Estructural, las *Áreas Urbanísticas Homogéneas* están formadas por la totalidad de los terrenos que este PGO destina a conformar la ciudad y, por tanto, con la clasificación de suelo urbano (en ambas categorías), de suelo urbanizable sectorizado y de asentamiento rural. Así pues, todos los terrenos que este PGO categoriza como SUS quedan incluidos en el interior de alguna de las AUH delimitadas por este PGO. La mayoría<sup>31</sup> de las AUH, a su vez, quedan incluidas en los catorce núcleos urbanos, algunos de los cuales incluyen, además de las categorías ya descritas, *suelos urbanizables no sectorizados* y *suelos rústicos* distintos de asentamiento rural<sup>32</sup>. A diferencia de las *áreas nuevas* categorizadas como suelo urbano no consolidado, las que son *suelo urbanizable sectorizado* (que se corresponden con el concepto urbanístico de *sector*) son, en gran número, áreas urbanísticas homogéneas en sí mismas o, cuando no, ocupan una proporción muy significativa de la superficie del AUH en cuyo interior se sitúan. En las dos figuras adjuntas se puede apreciar la distribución de esta categoría de suelo en los núcleos de ambas vertientes del municipio.

<sup>31</sup> Los *enclaves*, AUH en sí mismos, son ámbitos de suelo urbano consolidado o asentamiento rural que quedan al exterior de los perímetros de los núcleos urbanos.

<sup>32</sup> Éstos son siempre pequeños ámbitos interiores en núcleos de marcado carácter rural.

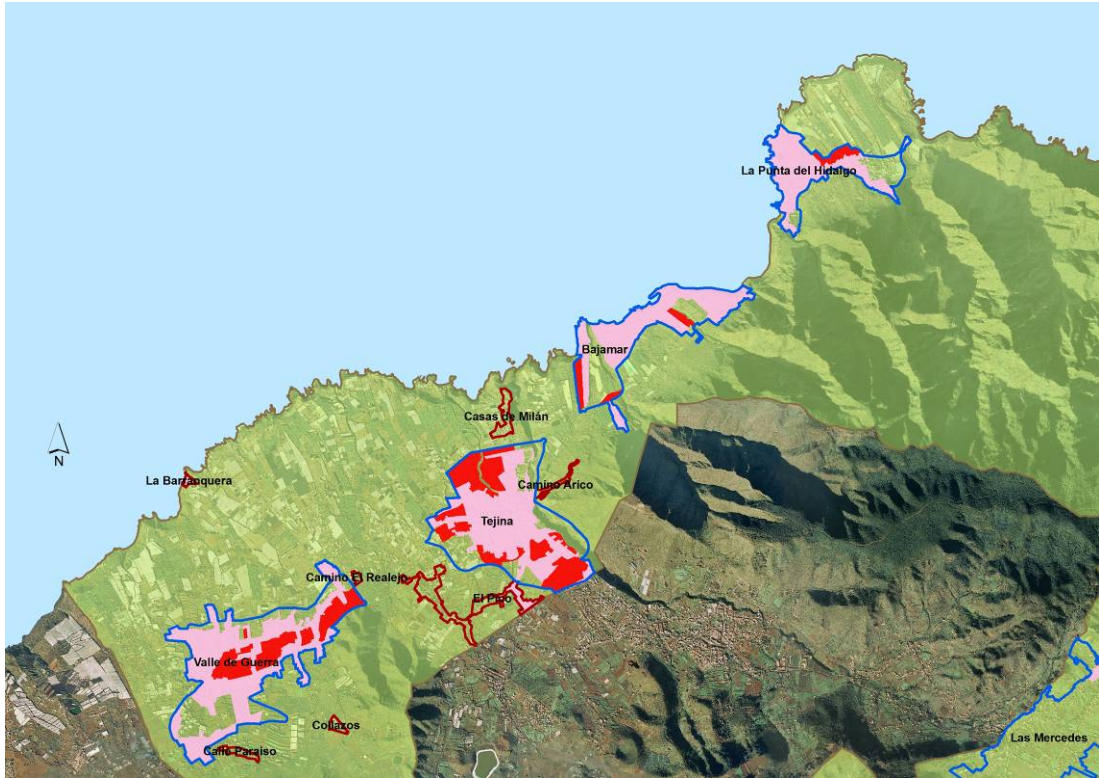


Figura 32: Suelo urbanizable sectorizado (en rojo) en la vertiente norte

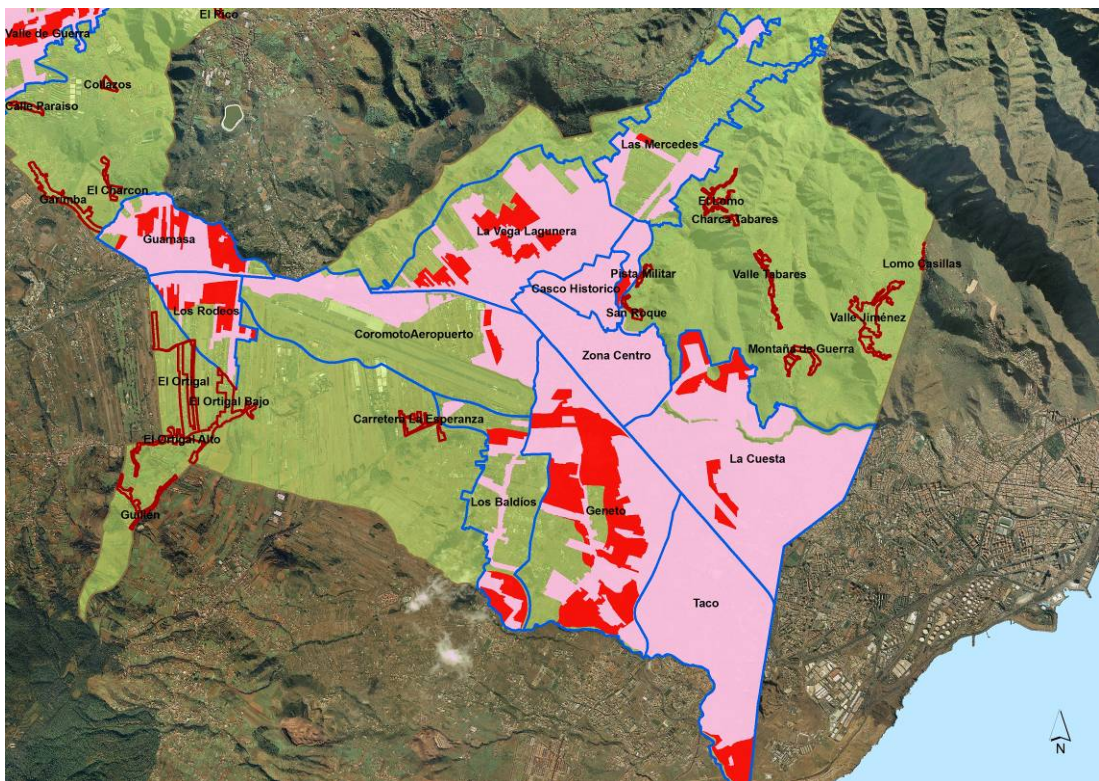


Figura 33: Suelo urbanizable sectorizado (en rojo) en la vertiente sur



Como puede apreciarse, en la vertiente norte, la casi totalidad de los ámbitos categorizados como SUS se corresponden a *áreas interiores* del perímetro del núcleo, pero de un tamaño excesivo para cumplir los criterios de categorización del SUNC. La excepción es el sector adyacente al oeste a la urbanización del Club Náutico de Bajamar, que responde al reconocimiento de una situación heredada del planeamiento anterior. Lo mismo ocurre, en términos generales, en la vertiente sur, si bien aquí existen más excepciones. Así, el sector de La Cordillera, adyacente al este de Guamasa, se justifica en base a ser una de las alternativas estratégicas presentadas en el Avance y adoptada tras el periodo de participación pública. Lo mismo cabe señalar respecto de los ámbitos de expansión de Los Rodeos (que pueden considerarse tanto *interiores* como *de ensanche*, dada la singular ocupación edificatoria de ese territorio), con los que se pretende conformar una primera banda "de ciudad" paralela a la autopista. El sector de Las Palomas, en Taco, obedece a la conveniencia de compatibilizar la ordenación municipal con la del PGO de Santa Cruz, limítrofe a ambos lados con este sector. Finalmente, es en Geneto donde más importantes son los ámbitos de suelo urbanizable, por las razones, ya expuestas en el documento A1, de conformación del modelo urbanístico municipal así como consideraciones de escala metropolitana.

La propuesta de categorización de suelo urbanizable sectorizado de este PGO se recoge en la tabla adjunta por referencia a cada núcleo urbano y enclave del municipio, indicando además el porcentaje de la superficie de SUS respecto de la total del correspondiente ámbito territorial. La superficie categorizada como SUS del PGO (482,82 ha) representa el 4,71% de la total municipal, porcentaje superior al del PGO-2004 (3,00%). Sin embargo, esta diferencia es engañosa, porque los grandes nuevos espacios dotacionales del municipio eran categorizados por el PGO-2004 como *suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos* (463 ha), mientras que el presente Plan General se adscribe mayoritariamente al suelo urbanizable sectorizado. Si este PGO hubiera optado por el mismo criterio, el porcentaje de suelo urbanizable sectorizado, el porcentaje del SUS respecto del total municipal descendería a un 3,37%, valor muy cercano al del PGO-2004. Esta similitud se acentúa si, con la corrección comentada, se comparan las superficies totales de *áreas nuevas* entre ambos planes generales, que resultan de 580 ha en el PGO-2004 y 684 en el presente. Así pues, en términos superficiales, la propuesta de crecimiento urbanístico de este Plan General es muy similar a la del anterior, radicando la diferencia en que el del 2004 categorizaba más suelo urbano no consolidado, mientras que el presente ha optado por unos criterios más restrictivos respecto de esta categoría de suelo, a favor del SUS.

Respecto del conjunto de superficie de núcleos y enclaves, el porcentaje de superficie de SUS asciende al 13,06%, valor algo superior al doble del equivalente del SUNC (5,47%), lo que manifiesta la conclusión del párrafo anterior, así como la ya comentada en el subcapítulo relativo al suelo urbano no consolidado.

La proporción relativa de los suelos urbanizables sectorizados varía significativamente respecto de cada uno de los núcleos de la propuesta del PGO. Obviamente, en ninguno de los enclaves se categoriza suelo urbanizable. Entre los núcleos, el que cuenta con mayor proporción de SUS es Geneto, donde se concentra la mayor expansión urbanizadora del municipio. Aunque bastante menos importantes en términos absolutos, la proporción de SUS también es significativa en Tejina, Guamasa y Los Rodeos (cercana al 30%), debido a las amplias áreas, entre interiores y de ensanche, que quedan dentro de sus perímetros. En un siguiente nivel en cuanto al peso de esta categoría respecto de la superficie total se sitúan los núcleos de Valle de Guerra y La Vega Lagunera, donde las delimitaciones de sectores responden a los resultados del proceso de participación del Avance. En los restantes núcleos, finalmente, el porcentaje de SUS es poco relevante respecto a la extensión total de los mismos.





Ámbito Territorial	Superficie Total	Superficie SUS	%
La Punta del Hidalgo	650.289	49.334	7,59%
Bajamar	951.061	76.420	8,04%
Tejina	1.746.658	489.023	28,00%
Valle de Guerra	1.802.010	322.235	17,88%
Guamasa	1.373.810	374.400	27,25%
Los Rodeos	1.066.221	284.089	26,64%
CoromotoAeropuerto	4.260.110	66.654	1,56%
La Vega Lagunera	3.747.924	506.621	13,52%
Las Mercedes	2.661.199	17.798	0,67%
Zona Centro	1.950.971	43.218	2,22%
La Cuesta	4.867.766	402.648	8,27%
Taco	3.485.751	223.501	6,41%
Geneto	5.010.083	1.696.351	33,86%
Los Baldíos	2.060.622	275.940	13,39%
<b>TOTAL NÚCLEOS</b>	<b>35.634.475</b>	<b>4.828.232</b>	<b>13,55%</b>
Casas de Milán	55.422	0	0,00%
Camino Arico	25.429	0	0,00%
El Pico	198.612	0	0,00%
Camino El Realejo	9.628	0	0,00%
Collazos	19.493	0	0,00%
Calle Paraiso	27.935	0	0,00%
La Barranquera	10.074	0	0,00%
El Charcon	31.761	0	0,00%
Garimba	111.320	0	0,00%
El Ortigal	182.516	0	0,00%
El Ortigal Bajo	111.753	0	0,00%
El Ortigal Alto	115.370	0	0,00%
Guillén	59.311	0	0,00%
El Lomo	38.356	0	0,00%
Pista Militar	15.218	0	0,00%
San Roque	21.501	0	0,00%
Charca Tabares	9.588	0	0,00%
Valle Tabares	37.022	0	0,00%
Montaña de Guerra	46.461	0	0,00%
Valle Jiménez	154.236	0	0,00%
Lomo Casillas	5.402	0	0,00%
Carretera La Esperanza	47.858	0	0,00%
<b>TOTAL ENCLAVES</b>	<b>1.334.266</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>36.968.741</b>	<b>4.828.232</b>	<b>13,06%</b>

Tabla 6: Propuesta de categorización de suelo urbanizable sectorizado por núcleos y enclaves



## 7. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

### 7.1. Criterios para la delimitación del suelo urbanizable no sectorizado

Como ya se ha explicado en el capítulo anterior, el *suelo urbanizable no sectorizado* categorizado por el presente Plan General se ha delimitado como consecuencia de las siguientes etapas metodológicas sucesivas:

- a) La definición, en primer lugar, de los perímetros "máximos" de cada uno de los núcleos urbanos, de acuerdo con las decisiones que sobre las alternativas de *extensión y delimitación* se adoptaron tras la información pública del Avance.
- b) El dimensionamiento aproximado (orden de magnitud), para cada núcleo y el conjunto municipal, de la extensión de suelo de nueva urbanización que resultaba adecuado para atender las previsibles necesidades de crecimiento urbanístico. La diferencia entre la superficie total de las *áreas nuevas* de cada núcleo (resultantes de su extensión total de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior) y dicha magnitud expresaba la dimensión aproximada de superficie de *áreas nuevas* que sobrepasaba dichas necesidades previsibles y, por tanto, podría ser categorizada como SUNS.
- c) La ponderación de la prioridad de ejecución de cada uno de los ámbitos interiores a tales perímetros, excluyendo aquéllos que, por cumplir las condiciones descritas en el capítulo 5 habían de ser clasificados como suelo urbano no consolidado. Esta prioridad se determinó en función fundamentalmente del grado de contribución de cada uno de ellos a la resolución de las carencias urbanísticas del núcleo.
- d) Elaboración de una propuesta "abierta" distinguiendo las *áreas nuevas urbanizables* en sectorizadas y no sectorizadas. Esta propuesta se presentó a información pública en el documento de Borrador de ordenación pormenorizada y fue sometida a discusión en diversas reuniones con los propietarios de suelo.
- e) A la vista de los resultados de ese proceso, se corrigió la propuesta inicial, de modo que el SUNS de cada núcleo queda conformado por los ámbitos que se reservan para eventuales procesos de urbanización a fin de colmatar el perímetro máximo del mismo, pero que no se prevén necesarios durante el plazo de programación del presente Plan General.

Los ámbitos categorizados como suelo urbanizable no sectorizado no se consideran por el presente PGO como *áreas nuevas*, toda vez que en principio no forman parte de su propuesta de expansión urbanizadora de cada núcleo. De hecho, a todos los efectos y mientras conserven esta categoría de suelo, tales terrenos están sometidos al mismo régimen jurídico que los rústicos, e incluso con mayores requerimientos de protección toda vez que se han de evitar procesos de transformación que pudieran dificultar su eventual transformación urbanística en el futuro. Aún así, no es menos cierto que estos suelos urbanizables no sectorizados, desde la visión global del modelo de ordenación territorial y urbanística, son considerados por este Plan General susceptibles de albergar las ampliaciones del correspondiente núcleo urbano existente, toda vez que no cuentan con valores especiales que exijan preservarlos de la urbanización. No obstante, su urbanización no es necesaria durante el periodo de programación del PGO para alcanzar los objetivos planteados respecto de cada núcleo y del municipio en su conjunto, siempre que se cumplan las previsiones asumidas en la formulación. En consecuencia, la *sectorización* de estos ámbitos debe producirse, en cada caso, justificando expresamente su necesidad y conveniencia, así como la no alteración del modelo territorial del Plan General y, en especial, de su sostenibilidad. Por estas razones, el presente PGO incorpora entre su contenido normativo disposiciones específicas para cada sector que deben ser atendidas en las eventuales iniciativas de sectorización del mismo.



Tal como establece el artículo 69.3 TRLOTENC, la recategorización de estos suelos a urbanizables sectorizados y, consiguientemente, la posibilidad efectiva de iniciar su transformación, ha de producirse mediante modificación o revisión del Plan General. Por tanto, estrictamente, la *sectorización*<sup>33</sup> no es una actividad de desarrollo del PGO. De hecho, la aceptación de una iniciativa de sectorización de suelo diferido (que es el único SUNS que se categoriza en este PGO) es una decisión del Ayuntamiento, basada en la apreciación discrecional de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. Por ello, aunque no sea del todo lícito afirmar que se *revisa* el modelo de ordenación del PGO (toda vez que al haber categorizado el Plan unos terrenos como SUNS los está contemplando como parte del mismo), sí es cierto que se exceden los límites de su desarrollo.

Este Plan General ha optado por delimitar los ámbitos que pueden ser objeto de una iniciativa de sectorización, de modo que ésta debe referirse a la totalidad del mismo. Los motivos debido a los cuales se ha adoptado esta decisión son los siguientes:

- a) Porque la eventual incorporación de nuevos sectores a los núcleos urbanos debe hacerse por ámbitos completos, previamente definidos, para garantizar su adecuado encaje en la estructura territorial y urbanística.
- b) Porque, derivado de lo anterior, la sectorización de cada uno de estos ámbitos obedece a objetivos específicos que deben traducirse en instrucciones del PGO sobre las circunstancias en que puede producirse así como respecto de las condiciones de ordenación que han de ser tenidas en cuenta.

En todo caso, en la regulación del suelo urbanizable no sectorizado (en las Normas de Ordenación Estructural) se establecen las condiciones generales y el alcance operativo en relación tanto a la delimitación de los ámbitos en esta categoría como a las determinaciones que el PGO establece sobre el mismo, con el criterio de posibilitar el suficiente margen de flexibilidad compatible con los objetivos señalados respecto de su sectorización.

## 7.2. La propuesta de categorización de suelo urbanizable no sectorizado de este PGO

A diferencia de los terrenos categorizados como SUC, SUNC y SUS, los *suelos urbanizables no sectorizados* no forman parte de las *Áreas Urbanísticas Homogéneas* ya que, en la programación de este PGO, no se prevé que los mismos pasen a conformar ciudad; además, sobre los mismos no se establecen determinaciones de ordenación pormenorizada. Sin embargo, todos los ámbitos categorizados como SUNS sí se integran en alguno de los núcleos delimitados por el Plan General, toda vez que forman parte del correspondiente modelo de ordenación urbanística.

La propuesta de categorización de suelo urbanizable no sectorizado de este PGO se recoge en la tabla adjunta por referencia a cada núcleo urbano. La superficie categorizada como SUNS del PGO (245,82 ha) representa el 2,40% de la total municipal y el 6,90% de la total de los núcleos (en los enclaves, obviamente, no se categoriza SUNS). Este valor equivale a un 35,89% respecto de la superficie de *áreas nuevas* en la totalidad del municipio. El PGO-2004, por su parte, no categorizaba suelo urbanizable no sectorizado.

<sup>33</sup> Este término no está recogido en la legislación; aquí se usa para significar el conjunto de actuaciones administrativas mediante las cuales un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado pasa a categorizarse como suelo urbanizable sectorizado ordenado.



Ámbito Territorial	Superficie Total	Superficie SUNS	%
La Punta del Hidalgo	650.289	0	0,00%
Bajamar	951.061	63.579	6,69%
Tejina	1.746.658	229.391	13,13%
Valle de Guerra	1.802.010	152.599	8,47%
Guamasa	1.373.810	71.589	5,21%
Los Rodeos	1.066.221	152.925	14,34%
CoromotoAeropuerto	4.260.110	0	0,00%
La Vega Lagunera	3.747.924	127.698	3,41%
Las Mercedes	2.661.199	40.045	1,50%
Zona Centro	1.950.971	0	0,00%
La Cuesta	4.867.766	0	0,00%
Taco	3.485.751	0	0,00%
Geneto	5.010.083	769.947	15,37%
Los Baldíos	2.060.622	850.384	41,27%
<b>TOTAL NÚCLEOS</b>	<b>35.634.475</b>	<b>2.458.157</b>	<b>6,90%</b>
Casas de Milán	55.422	0	0,00%
Camino Arico	25.429	0	0,00%
El Pico	198.612	0	0,00%
Camino El Realejo	9.628	0	0,00%
Collazos	19.493	0	0,00%
Calle Paraiso	27.935	0	0,00%
La Barranquera	10.074	0	0,00%
El Charcon	31.761	0	0,00%
Garimba	111.320	0	0,00%
El Ortigal	182.516	0	0,00%
El Ortigal Bajo	111.753	0	0,00%
El Ortigal Alto	115.370	0	0,00%
Guillén	59.311	0	0,00%
El Lomo	38.356	0	0,00%
Pista Militar	15.218	0	0,00%
San Roque	21.501	0	0,00%
Charca Tabares	9.588	0	0,00%
Valle Tabares	37.022	0	0,00%
Montaña de Guerra	46.461	0	0,00%
Valle Jiménez	154.236	0	0,00%
Lomo Casillas	5.402	0	0,00%
Carretera La Esperanza	47.858	0	0,00%
<b>TOTAL ENCLAVES</b>	<b>1.334.266</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>36.968.741</b>	<b>2.458.157</b>	<b>6,65%</b>

Tabla 7: Propuesta de categorización de suelo urbanizable no sectorizado por núcleos y enclaves

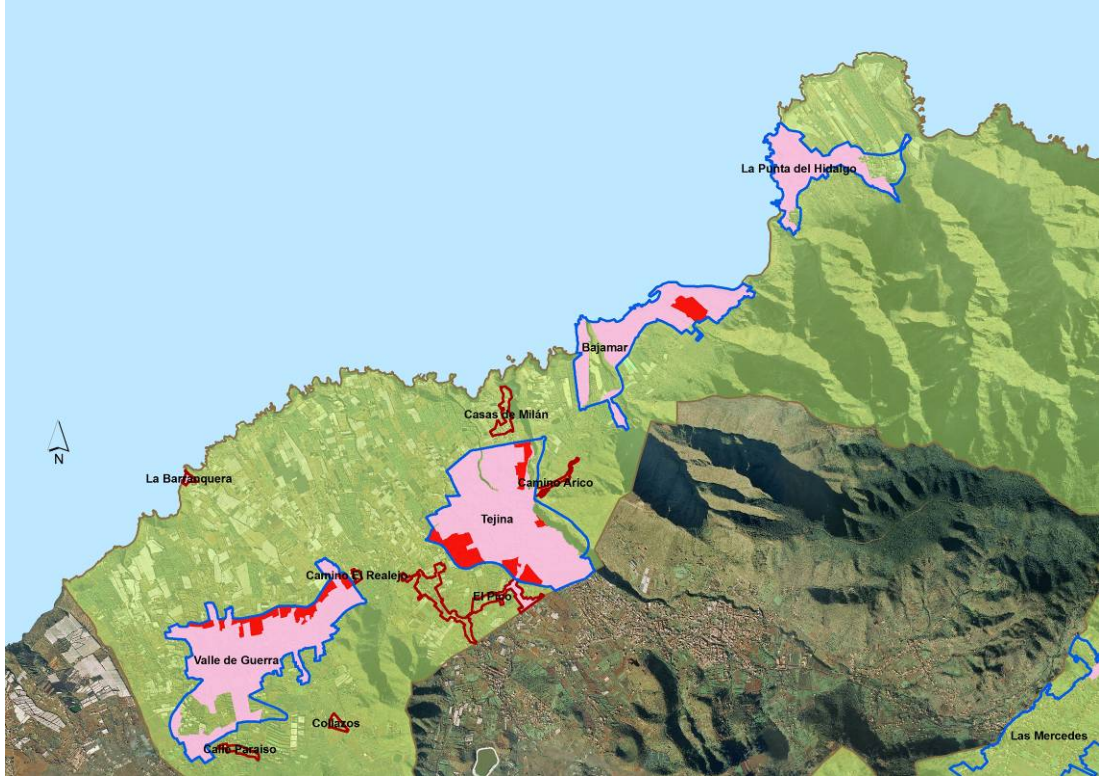


Figura 34: Suelo urbanizable no sectorizado (en rojo) en la vertiente norte

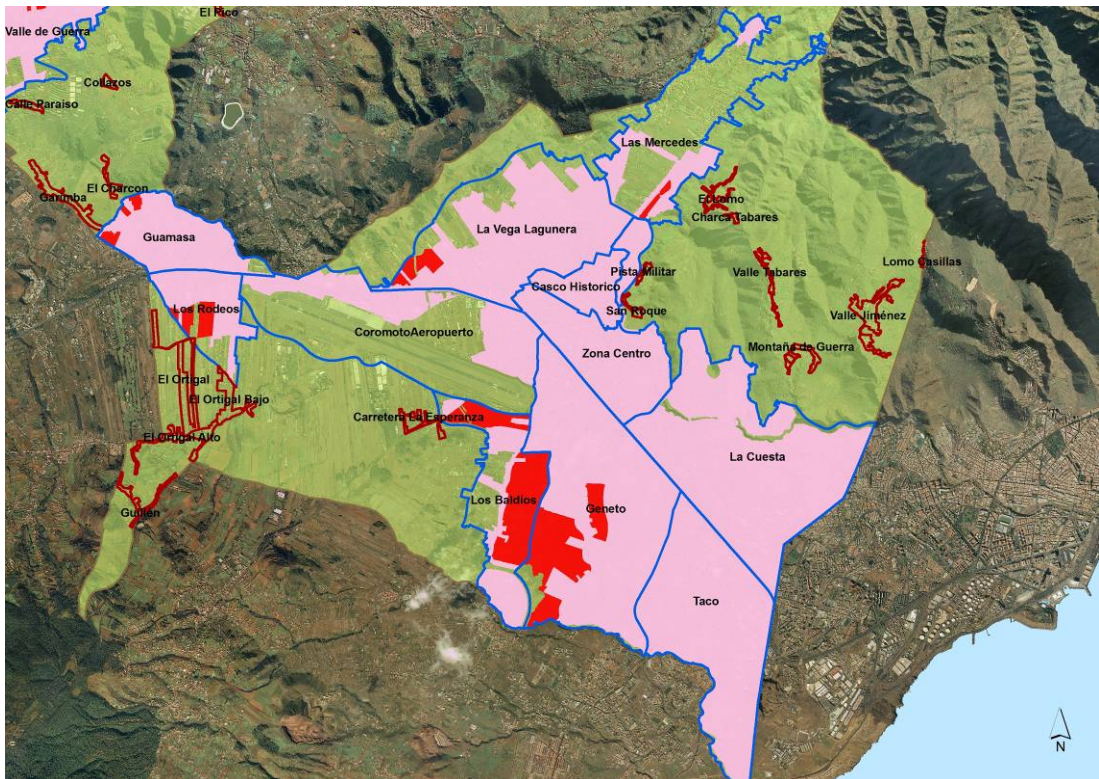


Figura 35: Suelo urbanizable no sectorizado (en rojo) en la vertiente sur



En las dos imágenes de la página anterior se localizan los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado categorizado por este Plan General. Se pasa a continuación a describir y justificar cada uno de ellos:

- a) En Bajamar el único ámbito delimitado es el que se sitúa entre las urbanizaciones de Vernetta y Montalmar, que era suelo urbanizable sectorizado en el PGO-2004. Bajo la óptica del modelo urbanístico del núcleo se ha entendido que puede contribuir muy favorablemente a la estructuración de esas urbanizaciones en ladera. Los mismos argumentos podrían haber aconsejado la categorización como SUNS aguas abajo de la TF-13 entre Lagunamar y el Náutico pero en este caso, atendiendo a los resultados del Avance, se han mantenido en la clasificación de suelo rústico.
- b) En Tejina el suelo urbanizable no sectorizado viene conformado por los terrenos entre el borde oeste del núcleo y el trazado de la futura variante. Hay también dos ámbitos menores en el borde del barranco que delimita el núcleo por el este que fueron considerados en principio como sectorizados pero se ha optado por pasarlos a SUNS ante la falta de voluntad de los propietarios para garantizar su ejecución.
- c) En Valle de Guerra, los ámbitos de SUNS se disponen mayoritariamente en la parte norte del núcleo, vinculados a la ejecución de la variante concretaría uno de los ejes del modelo viario comarcal del PIOT definiendo el límite máximo del perímetro urbano. Tales terrenos, si bien convenientes para una adecuada consolidación de la ordenación, tienen menos prioridad que las *áreas nuevas* delimitadas en espacios centrales del núcleo, las cuales ya tienen capacidad sobrada para las previsiones de crecimiento sobre este pueblo.
- d) En Guamasa se delimitan tres ámbitos de SUNS en su borde oeste que, además de haber sido considerados en la decisión sobre la extensión del núcleo tras el Avance, se entienden muy convenientes para el adecuado remate urbanístico de la urbanización. Si bien fueron incluidos como SUS en el Borrador, tras las reuniones con los propietarios y verificada la falta de voluntad, se ha optado por la recategorización.
- e) En Los Rodeos se categorizan como SUNS tres ámbitos comprendidos entre suertes edificadas hasta el límite sur del camino Alfredo Hernández.
- f) En La Vega Lagunera se categoriza un pequeño ámbito de SUNS en el extremo oeste donde confluye el camino Tornero con la carretera general del Norte, a fin de, en su caso, rematar la extensión de dicho núcleo.
- g) En Las Mercedes se ha categorizado un espacio interior a dos viarios (TF-13 y camino de Las Mercedes) que en el borrador se había incluido como SUS pero que por el rechazo de los propietarios se pasa a SUNS en la propuesta actual.
- h) En Geneto y Los Baldíos, finalmente, se categoriza como SUNS el espacio interior comprendido entre la futura vía parque central y el camino de San Miguel, terrenos que eran SUS en el PGO-2004. Y otra bolsa mayor entre San Miguel de Geneto y San Francisco de Paula que en parte también se incluía como SUS en el PGO 2004. Además, atendiendo a la propuesta del avance sobre el parque científico tecnológico, anexo al sur del aeropuerto también se ha categorizado un terreno como SUNS.

En el resto de los núcleos del municipio no se categoriza ningún otro ámbito de suelo urbanizable no sectorizado.



## 8. DATOS CUANTITATIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

Ámbito Territorial	Superficie Total	Superficie SUC	Superficie AR	Superficie SUNC	Superficie SUS	Superficie SUNS	Superficie Rústico
La Punta del Hidalgo	650.289	427.154	0	39.932	49.334	0	133.870
Bajamar	951.061	576.167	9.098	47.126	76.420	63.579	178.671
Tejina	1.746.658	743.167	0	79.906	489.023	229.391	205.171
Valle de Guerra	1.802.010	934.479	0	122.794	322.235	152.599	269.903
Guamasa	1.373.810	753.673	0	125.951	374.400	71.589	48.196
Los Rodeos	1.066.221	453.051	36.771	0	284.089	152.925	139.384
CoromotoAeropuerto	4.260.110	1.348.517	70.478	25.079	66.654	0	2.749.382
La Vega Lagunera	3.747.924	2.085.691	60.580	315.479	506.621	127.698	651.855
Las Mercedes	2.661.199	552.559	852.344	129.225	17.798	40.045	1.069.228
Zona Centro	1.950.971	1.830.698	0	76.953	43.218	0	102
La Cuesta	4.867.766	4.056.570	0	201.295	402.648	0	207.253
Taco	3.485.751	2.787.224	0	438.415	223.501	0	36.611
Geneto	5.010.083	1.997.259	0	384.928	1.696.351	769.947	161.598
Los Baldíos	2.060.622	432.769	83.779	34.467	275.940	850.384	383.283
<b>TOTAL NÚCLEOS</b>	<b>35.634.475</b>	<b>18.978.980</b>	<b>1.113.050</b>	<b>2.021.550</b>	<b>4.828.232</b>	<b>2.458.157</b>	<b>6.234.507</b>
Casas de Milán	55.422	0	55.422	0	0	0	0
Camino Arico	25.429	0	25.429	0	0	0	0
El Pico	198.612	47.248	149.337	0	0	0	2.026
Camino El Realejo	9.628	0	9.628	0	0	0	0
Collazos	19.493	0	19.493	0	0	0	0
Calle Paraiso	27.935	0	27.935	0	0	0	0
La Barranquera	10.074	8.019	0	0	0	0	2.055
El Charcon	31.761	0	31.761	0	0	0	0
Garimba	111.320	0	111.320	0	0	0	0
El Ortigal	182.516	0	182.516	0	0	0	0
El Ortigal Bajo	111.753	0	111.753	0	0	0	0
El Ortigal Alto	115.370	0	115.370	0	0	0	0
Guillén	59.311	0	59.311	0	0	0	0
El Lomo	38.356	0	38.356	0	0	0	0
Pista Militar	15.218	0	15.218	0	0	0	0
San Roque	21.501	0	21.501	0	0	0	0
Charca Tabares	9.588	0	9.588	0	0	0	0
Valle Tabares	37.022	0	37.022	0	0	0	0
Montaña de Guerra	46.461	0	46.461	0	0	0	0
Valle Jiménez	154.236	0	154.236	0	0	0	0
Lomo Casillas	5.402	0	5.402	0	0	0	0
Carretera La Esperanza	47.858	0	33.828	0	0	0	14.030
<b>TOTAL ENCLAVES</b>	<b>1.334.266</b>	<b>55.267</b>	<b>1.260.888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.111</b>
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>36.968.741</b>	<b>19.034.247</b>	<b>2.373.937</b>	<b>2.021.550</b>	<b>4.828.232</b>	<b>2.458.157</b>	<b>6.252.618</b>

Tabla 8: Datos Cuantitativos de la Clasificación de Suelo