

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A0. INTRODUCCIÓN GENERAL

ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES -----	3
1.1. Presentación -----	3
1.2. Antecedentes del planeamiento urbanístico en La Laguna-----	4
1.3. Justificación y conveniencia de la formulación del presente PGO-----	5
1.3.1. La exigencia legal de la adaptación del PGO-2004 -----	5
1.3.2. Alcance de la adaptación íntegra o plena -----	5
1.3.3. Adaptar y/o revisar el planeamiento-----	7
1.3.4. Argumentos objetivos para la revisión del Plan General -----	7
1.3.5. Argumentos subjetivos para la revisión del Plan General -----	8
1.4. Naturaleza del Plan General de Ordenación -----	9
1.5. Fines y objeto del presente Plan General -----	10
1.6. Las determinaciones constitutivas del Plan General de Ordenación-----	11
1.7. Ámbito territorial del Plan General de Ordenación -----	13
1.7.1. El ámbito del Parque Rural de Anaga dentro del término municipal de La Laguna -----	13
1.7.2. El Centro Histórico de La Laguna-----	14
1.7.3. Conclusión: los ámbitos de ordenación del presente PGO -----	15
1.8. Límites de la potestad de planeamiento ejercida por el presente PGO -----	16
1.8.1. Reclasificación de terrenos rústicos que hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística-----	16
1.8.2. Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 55 -----	16
1.8.3. Límites a la densificación de los suelos urbanos consolidados -----	32
1.8.4. Modificar alineaciones y rasantes en los Conjuntos Históricos -----	37
1.8.5. Alterar los criterios del PIOT sobre operaciones de rehabilitación urbana-----	38
1.9. Vigencia y efectos del Plan General -----	38
1.9.1. Vigencia-----	38
1.9.2. Efectos -----	38
1.9.3. Derogaciones -----	39
1.9.4. Régimen transitorio-----	40
1.10. Revisiones y modificaciones del Plan General -----	42
2. CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN -----	44
2.1. Consideraciones previas -----	44
2.2. Contenido informativo del Plan General -----	45
2.3. Contenido descriptivo y justificativo del Plan General-----	45
2.3.1. La Memoria de ordenación estructural-----	46
2.3.2. La Memoria de ordenación pormenorizada 1 -----	48
2.3.3. La Memoria de ordenación pormenorizada 2 -----	49

2.3.4. Documentación ambiental-----	49
2.3.5. Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales-----	50
2.4. Contenido dispositivo del Plan General -----	50
2.4.1. Normas de ordenación estructural-----	51
2.4.2. Planos y Bases de Datos Geográficas de ordenación estructural -----	52
2.4.3. Normas de ordenación pormenorizada-----	53
2.4.4. Planos y Bases de Datos Geográficas de ordenación pormenorizada-----	55
2.4.5. Programa de actuación y Estudio de sostenibilidad económica -----	56
2.4.6. Anexos -----	56
Se incluye dentro de este volumen K de anexos, el documento con contenido descriptivo y dispositivo denominado “K1- RNUP: Relación Normalizada de Usos Pormenorizados”, que contiene la definición de cada uso pormenorizado que se regula en este plan, además del establecimiento de los que se consideran auxiliares de cada uno de ellos. -----	56
2.5. Sistematización del contenido dispositivo como Bases de Datos Geográficas-----	56
2.6. Soporte material del Plan General -----	64



1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. Presentación

El presente documento constituye el Plan General de Ordenación (PGO) del municipio de San Cristóbal de La Laguna, revisión del Plan General aprobado definitivamente en 2004 así como de los distintos instrumentos urbanísticos vigentes en el municipio. Además de una revisión, este documento constituye la adaptación plena a las Directrices de Ordenación General (DOG) y a las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias, así como al Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

La elaboración de todo Plan General supone una reflexión sobre la realidad urbanística del municipio y su futuro desarrollo. Puede afirmarse que un nuevo Plan General significa, en cierto modo, definir, con mayor o menor precisión, la "imagen" deseada para el municipio y establecer las "reglas de juego" que han de tenerse en cuenta en los muy variados procesos de transformación territorial y urbanística. Esa "imagen deseada" ha de expresarse, en sus líneas básicas, mediante lo que ha dado en llamar el *modelo de ordenación*.

Quizás la característica más relevante del modelo territorial y urbanístico de La Laguna sea su alto grado de heterogeneidad y fragmentación. Se trata de un municipio que no sólo presenta marcadas diferencias geográficas, sino que, en lo urbano, ha ido conformándose mediante la agregación y superposición de partes, con distintas lógicas de construcción. El núcleo fundacional de la Isla (centro histórico) ha ido ampliando su perímetro mediante "ensanches" de muy diversas dimensiones y morfologías; a lo largo de los principales "ejes metropolitanos" (la antigua carretera general a Santa Cruz, la autopista TF-5 y los caminos de Geneto) se han ido disponiendo barrios de nueva construcción durante el pasado siglo; los núcleos rurales (Las Mercedes, Valle de Guerra, Tejina) han sufrido sus propias transformaciones internas, con muy poca incidencia de los mecanismos "ortodoxos" del urbanismo; además, la ocupación más o menos "espontánea" de los espacios no urbanizados (tanto mediante procesos de parcelación como de edificación individual a borde de los caminos) adquiere en el municipio un peso muy significativo.

Este alto grado de heterogeneidad y fragmentación del municipio se ha traducido, obviamente, en muy distintas "disfunciones" urbanísticas que han de abordarse desde una revisión de la ordenación. Pero, a la vez, el alto grado de consolidación existente obliga a concluir que las posibilidades de alteración del modelo territorial son muy escasas. Dicho de otra forma, la realidad física de La Laguna ya define, en su estado actual, el modelo de ordenación territorial y urbanístico del municipio, asumiendo este Plan General que su principal cometido es dotarle de un mayor grado de coherencia y resolviendo, en la medida de sus limitadas posibilidades, los conflictos y "disfunciones" detectadas, pero sin alterarlo en sus líneas básicas. Ello no debe verse, de otra parte, en sentido negativo ya que ciertamente una de las "fortalezas" del municipio es su diversidad.

Junto a la consideración anterior hay que tener en cuenta también que La Laguna (al menos su vertiente sur) se constituye en el gran espacio para la "terminación" del área metropolitana tinerfeña. En tal sentido, no puede olvidarse que la conformación de la gran área urbana capital de la Isla ha de pasar necesariamente por actuaciones importantes en el municipio, tanto sobre ámbitos consolidados como de nueva urbanización. Sin duda, el aspecto más significativo es la reestructuración del sistema viario metropolitano que, en el marco del correspondiente Plan Territorial Especial, viene recogida en este Plan General. Pero además hay otros múltiples (aeropuerto, universidad, instalaciones militares, hospitales, áreas industriales, desarrollo residencial, etc) que se presentan como opciones fundamentales de futuro.

Ahora bien, la gran mayoría de estos temas, cuya incidencia en el desarrollo territorial y urbanístico de La Laguna es incuestionable, trascienden claramente a la esfera municipal. En la actual situación de grave crisis económica que amplía las incertidumbres de futuro ha sido imposible despejar respecto de muchas de ellas opciones concretas de ordenación. En este marco se ha entendido que la decisión razonable que había de adoptarse en un instrumento de competencia municipal era dejarlas pendientes pero, al mismo tiempo, evitando que las determinaciones del Plan supusieran "hipotecas" en el futuro que dificultaran llevar a cabo las actuaciones pertinentes cuando así conviniera. Puede decirse pues que este PGO, desde una posición de realismo, prudencia y responsabilidad, decide no afrontar urbanísticamente retos pendientes del municipio (básicamente algunos derivados de su integración en el área metropolitana) pero planteando una ordenación que pueda darles cabida en un futuro.

Así pues, muy sintéticamente, no sería exagerado calificar la propuesta del presente Plan General como "conservadora", dado que su objetivo principal es consolidar el modelo de ordenación preexistente resolviendo sus deficiencias, sin abordar grandes operaciones. Desde este planteamiento, este PGO pretende definir la base urbanística integral para todo el municipio, unas "reglas de juego" que permitan ordenar los actos de transformación previsibles y, en el marco de las cuales y mediante procesos de revisiones parciales del Plan, puedan irse acometiendo en el futuro iniciativas más ambiciosas. Para ello, una de las exigencias es convertir al planeamiento en un instrumento eficaz para la gestión urbanística, dotarlo de los mecanismos y herramientas adecuados para ordenar desde el Ayuntamiento los procesos urbanísticos; tal objetivo ha condicionado decisivamente la conformación de este Plan.

1.2. Antecedentes del planeamiento urbanístico en La Laguna

El municipio de San Cristóbal de La Laguna se encuentra ordenado en la actualidad por el Plan General de Ordenación, Adaptación básica, aprobado definitivamente y de forma parcial, mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 7 de octubre de 2004 y que entró en vigor el 14 de mayo de 2005 (publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 67, de 6 de abril de 2005). Dicho documento pretendía, en cumplimiento de la disposición transitoria segunda del TRLOTENC adaptar mínimamente el contenido del Plan General de Ordenación Urbana del 2000 a dicho Texto Refundido, permitiendo "la plena operatividad de las determinaciones legales aplicables a las disposiciones del Plan General vigente", tal y como se señala en la Memoria de la Adaptación básica. Por ello, no se produjo un nuevo modelo de planeamiento, quedando vigentes documentos del Plan General de Ordenación Urbana, tales como la Memoria de Información Urbanística, el Contenido Ambiental, los Planos de Información Urbanística y de Contenido Ambiental o la Memoria Justificativa y Descriptiva de la Ordenación.

Así pues, el modelo urbanístico del municipio de San Cristóbal de La Laguna, vino establecido por el Plan General de Ordenación Urbana, que se aprobó definitivamente por Orden de la Consejería de 25 de enero de 2000, y que entró en vigor el 8 de junio de 2000. (Mediante Orden el Sr. Consejero de la Presidencia, de 5 de mayo de 2000, tomó conocimiento del texto refundido del PGOU. Esta Resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 57, de 8 de mayo, y posteriormente, se procedió a la publicación de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 60, de 19 de mayo de 2000).

Con anterioridad a dicho Plan General de Ordenación Urbana del 2000, el documento vigente se correspondía con un Plan General redactado y aprobado en 1965, y parcialmente desarrollado mediante Normas Subsidiarias y planes especiales en las áreas más sensibles o dinámicas del municipio. Durante su vigencia se aprobó la Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase, con la finalidad de regular el desarrollo del área universitaria de Guajara y el entorno del área comercial de Los Majuelos, y la Delimitación de suelo urbano.



1.3. Justificación y conveniencia de la formulación del presente PGO

1.3.1. La exigencia legal de la adaptación del PGO-2004

Conforme a la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, los planes de ordenación urbanística que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse íntegramente a este Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2007. El hecho de que en La Laguna se haya realizado la correspondiente Adaptación básica, no exonera de la obligación de proceder a la adaptación íntegra o plena (apartado 5 de la disposición transitoria segunda TRLOTENC) del planeamiento general.

Asimismo, el Plan General de Ordenación debe adaptarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General, conforme al apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Y conforme al apartado 2 de la mencionada disposición transitoria tercera, resulta la obligación del Plan General de Ordenación de adaptarse también, a las Directrices de Ordenación del Turismo, una vez aprobado inicialmente el Plan Territorial Especial de ámbito insular, que en el caso de la Isla de Tenerife, se trata del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife, aprobado inicialmente el 3 de noviembre de 2003 (BOC de 25 de noviembre de 2003).

Por otro lado, resulta exigible la adaptación del PGO al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, para adecuarlo al Modelo de Ordenación del Territorio y de usos de los Recursos Naturales diseñado por este plan territorial (art. 1.1.3.1.1-AD, Sección 3ª, Capítulo 1º, Título I del PIOT).

Así pues, existen más que abundantes preceptos legales que "obligan" a acometer un proceso de formulación del planeamiento general de La Laguna, al igual que ocurre en la casi totalidad de los municipios canarios, embarcados durante la última década en las redacciones de sus planes generales "porque lo manda la Ley". Sin embargo, la exigencia de adaptar el planeamiento no implica necesariamente alterar la ordenación sustantiva del mismo ni es, por tanto, justificación suficiente para acometer un proceso de revisión.

1.3.2. Alcance de la adaptación íntegra o plena

Si se entiende "adaptar" un plan general al TRLOTENC (o a las Directrices o al PIOT) como el proceso mediante el cual se modifican las determinaciones vigentes para que "cumplan" las disposiciones legales, parece claro que el primer cometido sería identificar cuáles de aquéllas no son compatibles con la legislación sobrevenida. De tal modo, la adaptación así entendida, se materializaría en un informe en el que se justificara detalladamente la adecuación de todas y cada una de las determinaciones vigentes a las disposiciones legales. Tal es, de hecho, el proceso llevado a cabo en la llamada *adaptación básica* del PGO-2000, de la que resultó el PGO-2004. Durante su formulación no se alteraron las determinaciones del Plan General (formulado con anterioridad al TRLOTENC), sino que se verificó respecto a cada una de ellas su adecuación (en los más de los casos, meramente terminológica) a la nueva legislación. Ciertamente, como establece el apartado 3 de la disposición transitoria segunda TRLOTENC, el PGO-2004 no supuso ninguna reconsideración del modelo ni alteró, no ya la clasificación de suelo, sino tampoco cualesquiera otras determinaciones sustantivas del PGO-2000. Ahora bien, si las determinaciones resultantes son acordes con las disposiciones del TRLOTENC, ¿por qué la Ley exige una adaptación íntegra? ¿En qué consiste adaptar plenamente el Plan General al TRLOTENC?



Ciertamente, la respuesta es que las determinaciones que constituyen el contenido del Plan General *cumplan* las disposiciones legales, pero no "a posteriori" (una vez establecidas) mediante su aparente adecuación formal y terminológica, sino que se establezcan en aplicación de éstas. La categorización urbanística de suelo, por ejemplo. Es evidente que, gracias a su proceso de *adaptación básica*, la división del término municipal en recintos de categorías urbanísticas es compatible con el TRLOTENC: todo recinto corresponde a una de las categorías reguladas en la Ley e incluso su normativa es congruente con el régimen legal procedente. Sin embargo, lo que el PGO-2004 no hizo fue valorar si los terrenos ordenados por el PGO-2000 en una determinada categoría que adscribía a una de las del TRLOTENC cumplían los criterios legales para ser adscritos a la misma. En el caso del suelo urbano consolidado, por ejemplo, adscribió a esta categoría los suelos que así consideraba el PGO-2000, sin perjuicio de que los criterios para hacerlo de este plan no fueran exactamente los mismos del Texto Refundido. Cabe decir que, en realidad, tampoco hay tantas diferencias entre los criterios de categorización urbanística (o de cualquier otra determinación) del TRLOTENC y los de la legislación previa y por eso, en principio, la mera "traslación" de determinaciones se admitió como suficiente en una primera aproximación de adaptación básica.

No obstante, si la adaptación mínima o básica no le bastaba al legislador ha de deducirse que entendía que era necesario "reconsiderar" todas las determinaciones del Plan General desde su propia formulación. Dicho de otra forma, hay que entender que adaptar plenamente un planeamiento implica necesariamente volver a formularlo, volver a establecer todas las determinaciones que conforman su contenido sustantivo y adoptar las pertinentes decisiones (establecer una determinación urbanística supone siempre adoptar una decisión) teniendo en cuenta los criterios del TRLOTENC. Ello implica también que, implícitamente, se consideraba que las determinaciones de los planes formulados con anterioridad no sólo no habían sido establecidas en base a los criterios de la nueva legislación (obviamente), sino que la adaptación básica no bastaba para garantizar que ese requisito se cumpliera. Era necesario por tanto volver a ejercer plenamente la potestad de planeamiento para dar validez, en el nuevo marco legal, a las determinaciones urbanísticas, incluso aunque el resultado fuera muy similar al del plan general previo (no adaptado plenamente).

La anterior interpretación no sólo se sostiene en la diferencia legal entre los dos tipos de adaptación que obliga a entender que la adaptación plena, a diferencia de la básica, requiere del ejercicio de la potestad de planeamiento, sino también en que, ciertamente, la práctica totalidad de los preceptos del TRLOTENC sobre los planes generales se aplican durante la *formulación* de los mismos. De otra parte, las consecuencias de lo anterior han de asumirse de forma radical: sólo un plan general adaptado íntegramente cuenta con determinaciones que son plenamente acordes con el TRLOTENC. Así, por ejemplo, el artículo 34 prohíbe a los planes generales que reclasifiquen suelo rústico que hubiera sido clasificado como de protección hidrológica, de conformidad con lo previsto en el artículo 55. En coherencia con lo señalado, el presente PGO sí puede reclasificar terrenos que el PGO-2004 haya categorizado como suelo rústico de protección hidrológica, toda vez que la categorización hecha por este Plan no fue más que la "adaptación básica" (meramente terminológica) de las decisiones del PGO-2000, obviamente no adoptadas "de conformidad" con el TRLOTENC. Sin embargo, los terrenos que queden categorizados como suelo rústico de protección hidrológica por el presente PGO ya no podrán ser reclasificados por posteriores modificaciones o revisiones.

Así pues, aclarado el alcance legal de la *adaptación íntegra* y dado que el municipio de La Laguna venía obligado a acometerla, resulta que existía la necesidad de proceder a la formulación del Plan General ejerciendo la plena potestad de planeamiento sobre la extensión completa del término municipal. Establecida pues la necesidad, aunque sólo fuera por razones legales, queda justificar la conveniencia de formular un nuevo Plan General.



1.3.3. Adaptar y/o revisar el planeamiento

Como se ha dicho anteriormente, *adaptar* un plan no tiene por qué significar *revisar* su modelo de ordenación. Es más, por regla general, no parece nada conveniente que la promulgación de disposiciones normativas (que es un proceso continuo) lleve consigo la obligación no ya de revisar las ordenaciones urbanísticas vigentes, sino incluso de acometer modificaciones de éstas, aunque sean puntuales. Mucho más recomendable sería que las nuevas leyes (o planes territoriales) contuvieran en sí mismas las medidas pertinentes para lograr su efectividad sin necesidad de obligar a tramitaciones de planeamiento general, siempre largas y complejas. De esta forma, las revisiones (o las modificaciones) de los planes generales se iniciarían cuando hubiera motivaciones reales de naturaleza urbanística para alterar la ordenación vigente, lo cual contribuiría a fortalecer el verdadero objetivo del planeamiento porque, de entrada, se sabría la finalidad que se persigue con su formulación¹. Naturalmente, cada proceso de revisión de un plan general (iniciado con unos objetivos urbanísticos concretos) habría de "adaptarse" a las disposiciones normativas vigentes.

Ahora bien, lo cierto es que el TRLOTENC obliga a adaptar el Plan General de La Laguna y tal adaptación, como se ha expuesto, implica ejercer plenamente la potestad de planeamiento sobre la totalidad del municipio. Ello significa iniciar un proceso de formulación completo, con las fases de información urbanística y territorial, diagnóstico, definición de objetivos y criterios, elaboración de alternativas de "soluciones generales" (Avance) y desarrollo de todas las determinaciones, estructurales y pormenorizadas, que conforman el contenido de un PGO. Se quiera o no, obligados a este proceso, la adaptación así entendida conlleva necesariamente "revisar" integralmente la ordenación vigente, incluso aunque tal revisión lleve a la "confirmación" del modelo territorial y urbanístico del Plan General anterior².

Por tanto, cuando el Ayuntamiento de La Laguna se plantea abordar la formulación del presente Plan General para cumplir la exigencia de *adaptarlo íntegramente* al TRLOTENC, es consciente de que ha de proceder a revisar plenamente la ordenación urbanística municipal. En ese marco, la cuestión pertinente era si había necesidad o no, por causas objetivas al margen del deber legal, de proceder a una revisión o, al menos, definir cuáles eran los componentes del planeamiento vigente que convenía modificar. Pues bien, en el caso de La Laguna podía predicarse la necesidad y conveniencia de formular el Plan General, más allá del mero cumplimiento de la obligación legal. Esta convicción se basa en dos grandes grupos de argumentos de fondo. Los primeros podrían calificarse de objetivos, en la medida en que derivan de la propia realidad urbanística municipal, considerada tanto en sí misma como en relación al contexto metropolitano e insular. Los otros pueden denominarse subjetivos porque provienen de los planteamientos y comportamientos concretos de los responsables del urbanismo municipal.

1.3.4. Argumentos objetivos para la revisión del Plan General

De forma muy sintética puede afirmarse que el municipio de La Laguna se encuentra en una situación de equilibrio inestable en la redefinición de su papel en el entorno metropolitano e insular y, para asumir adecuadamente los retos a que se ve abocado en el inmediato futuro, se requiere revisar en profundidad el modelo territorial y urbanístico vigente.

¹ La reiterada práctica de las disposiciones sobrevenidas de exigir la adaptación del planeamiento conduce en no pocas ocasiones a que se olvide esta finalidad básica del Plan. Se formula el Plan para "adaptarlo", sin una reflexión previa sobre los problemas urbanísticos que deben resolverlos, convirtiendo a lo que debe ser un instrumento en un fin en sí mismo (contar con un PGO adaptado).

² Que es justamente, tal como se expone brevemente en el subcapítulo 1.1, lo que resulta de este proceso.

La anterior conclusión ya había sido asumida por los responsables municipales a principios de los años noventa, cuando se inició el proceso que culminó con el Plan General del 2000; sin embargo, por diversos motivos, ese documento no fue capaz de alcanzar la revisión de fondo que se requería. Como consecuencia, la progresiva consolidación del modelo urbanístico durante los últimos veinte años, en especial en la vertiente sur (metropolitana) del municipio, no ha sido adecuadamente encauzada, de modo que las disfunciones se han agravado y, sobre todo, se han reducido los márgenes para llevar a cabo las necesarias intervenciones de reestructuración. Por ello, al plantearse la formulación de este nuevo Plan, el equipo de gobierno municipal entendía que la necesidad de la revisión era más prementoria³.

1.3.5. Argumentos subjetivos para la revisión del Plan General

Un Plan General ha de ser, fundamentalmente, una herramienta útil para propiciar la transformación de la ciudad y el territorio de acuerdo a los objetivos asumidos. Consecuentemente, sólo tiene sentido acometer la formulación de un Plan General cuando existe la voluntad real de gobierno de la ciudad y el territorio por parte de los responsables municipales. Esta condición se verifica en el Ayuntamiento de La Laguna, que previamente a iniciar este proceso, se ha dotado de una organización efectiva para llevar a cabo las labores del gobierno urbanístico y territorial: la Gerencia Municipal de Urbanismo. Asimismo, previamente a los encargos técnicos, los responsables municipales han establecido con la adecuada concreción los criterios y objetivos que pretenden alcanzar con el Plan General. Por tanto, puede afirmarse que la actitud y voluntad de los gobernantes municipales ha conformado argumentos más que suficientes para justificar la formulación del nuevo Plan General.

A este respecto, hay que señalar que una de las principales preocupaciones de los responsables del urbanismo municipal era contar con un instrumento técnico que fuera eficaz en la gestión cotidiana. Ello requería fundamental tres líneas de actuación que, todas ellas, justificaban acometer la revisión del Plan General. En primer lugar revisar las determinaciones de categorización y calificación urbanística, a fin de evitar sobrecostes (tanto económicos como de gestión) innecesarios así como redefinir con mayor seguridad jurídica el régimen urbanístico de los distintos terrenos⁴. En segundo lugar, arbitrar mecanismos de gestión adecuados a las necesidades reales, procurando evitar cargas improcedentes sobre los recursos públicos⁵. En tercer lugar, integrar definitivamente el planeamiento urbanístico en los procedimientos de gestión interna municipal (así como hacia la ciudadanía), lo que exigía su estructuración, desde la propia formulación, como una base de datos geográfica⁶.

En síntesis, la voluntad de gobierno del urbanismo municipal se articula en la necesidad de contar con un plan que sea un instrumento eficaz para ello y ello, a su vez, exigía la revisión del PGO-2004.

³ Que existiera un argumento "objetivo" para acometer una revisión en profundidad del modelo de ordenación, en especial para dar respuesta a los retos metropolitanos del municipio, justifica la conveniencia del proceso de revisión pero no significa que la misma haya logrado tales objetivos. Como se expone en el subcapítulo 1.1, durante el proceso de formulación de este PGO se llegó a la conclusión de que la revisión debía ser "conservadora", ante la incapacidad de resolver en el marco de la actual crisis las grandes "cuestiones pendientes", la mayoría de ellas por encima de las competencias municipales.

⁴ Por ejemplo, ajustar los perímetros de suelo urbano consolidado a los terrenos que efectivamente cumplían los requisitos legales.

⁵ Por ejemplo, un asunto que preocupaba especialmente a la Gerencia de Urbanismo era que la obtención de la práctica totalidad de los suelos con calificación pública del PGO-2004 se preveía por expropiación.

⁶ El PGO-2004 ya se sistematizó como BDG, pero sin llegar a una estructuración completa del mismo, proceso que era muy difícil debido a su naturaleza de adaptación de un planeamiento previo.



1.4. Naturaleza del Plan General de Ordenación

El presente documento tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación, según se establece en el artículo 32 TRLOTENC y, por tanto, es el instrumento que establece, para la totalidad del municipio de San Cristóbal de La Laguna, la ordenación urbanística y organiza su gestión. Este Plan General se ha formulado en el marco de la utilización de los recursos naturales y en cumplimiento de las disposiciones de aplicación establecidas en las Directrices de Ordenación (las Generales y las del Turismo) y del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Además, se han incorporado las determinaciones procedentes de los planes territoriales vigentes así como los preceptos de las leyes sectoriales con incidencia sobre la ordenación urbanística (véase subcapítulo 1.9).

De otra parte, el presente PGO se ha formulado como *revisión* del Plan General de Ordenación vigente (aprobado definitivamente en 2004 (PGO-2004) y, más genéricamente, de la totalidad del planeamiento urbanístico vigente en el municipio (con la excepción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna). Que tenga el carácter de revisión significa que se han reconsiderado íntegramente todas las determinaciones urbanísticas vigentes, con el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento que compete al Ayuntamiento de La Laguna. Ahora bien, que jurídicamente se haya revisado la totalidad de la ordenación anterior no significa que las determinaciones establecidas en cada ámbito territorial hayan resultado sustancialmente distintas de las previamente vigentes; a este respecto, en la formulación del PGO se han observado los siguientes criterios operativos:

- a) En las áreas existentes se ha procurado que los valores de las nuevas determinaciones fueran sensiblemente equivalentes a los del planeamiento previo y, a su vez, adecuados a las condiciones de la realidad consolidada. La mayoría de los cambios introducidos obedecen a motivos de sistematización y homogeneización de las determinaciones, sin alterar sus contenidos sustantivos.
- b) A su vez, no se afecta por regla general el contenido de los derechos adquiridos, evitando generar responsabilidad indemnizatoria de la Administración. De tal modo, se mantiene la vigencia, con régimen transitorio, de las determinaciones previas sobre ámbitos de gestión en curso de ejecución.
- c) Consecuentemente, es en las áreas nuevas (no urbanizadas) en las que no se han iniciado procesos previos de gestión donde se han aplicado plenamente los criterios y objetivos de la formulación en el establecimiento de las correspondientes determinaciones urbanísticas.
- d) Por último, en la delimitación del suelo que ha de preservarse de la ordenación (rústico) así como su categorización y regulación, la potestad de planeamiento propia de esta revisión no ha venido limitada por las determinaciones del planeamiento previo pero sí por los condicionantes derivados del análisis ambiental.

La presente revisión del Plan General de La Laguna se formula, tal como ya se ha expuesto, como consecuencia de la obligación legal de realizar una *adaptación plena* al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias. Consecuentemente, la entrada en vigor del presente PGO significa la supresión de las limitaciones establecidas en la Ley a las competencias urbanísticas municipales y, en particular, lo dispuesto en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda TRLOTENC.

Por último, ha de señalarse que el PGO es una norma jurídica de carácter general y rango reglamentario, caracterizada por la "territorialización" de sus determinaciones, ya que mediante éstas se define el contenido concreto del derecho de propiedad sobre cada parcela del término municipal de La Laguna.

1.5. Fines y objeto del presente Plan General

El nuevo Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna debe perseguir los fines de la actuación de carácter urbanístico establecidos por la ley, conforme al artículo 6.1 del TRLOTCEC, que son los que se describen a continuación.

El primero consiste en regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general. Esta finalidad se concreta en las determinaciones (de ordenación pormenorizada) mediante las cuales el PGO establece las condiciones reguladoras de la edificación y de admisibilidad de los usos en cada parte del territorio municipal.

En segundo lugar, los planes deben garantizar una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas o por la ejecución de las obras públicas que impliquen mejoras o repercusiones positivas en las propiedades afectadas. Tal objetivo, en la práctica, sólo es posible materializarlo en el ámbito de las áreas de nueva urbanización, cuyo incremento de valor derivado de la clasificación urbanístico debe destinarse, en parte, a la obtención pública de suelos de sistema general así como a otras actuaciones de naturaleza urbanística (el 10% municipal). Indirectamente, esta finalidad es también observada por el PGO planteando mecanismos de gestión no sistemática para que las actuaciones de reurbanización que suponen mejoras de las propiedades afectadas, si bien no suponen plusvalías para la comunidad, al menos no signifiquen costes al erario público sino que sean sufragados por los propietarios beneficiados.

La tercera finalidad del planeamiento urbanístico es delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, lo cual se hace en este PGO mediante la definición para cada parte del territorio municipal, de acuerdo a su clase y categoría de suelo, de las facultades y deberes urbanísticos correspondientes.

En cuarto lugar señala la Ley que la actuación urbanística debe evitar la especulación con el suelo y la vivienda. A este respecto, el presente Plan General establece el marco básico de referencia, adecuadamente equilibrado, en el que debe desenvolverse el tráfico inmobiliario; sin embargo, para que se alcance tal finalidad es necesaria además la gestión activa municipal, interviniendo en el mercado del suelo y la vivienda cuando sea preciso y, muy especialmente, actuando subsidiariamente, tal como se prevé en la legislación, ante los eventuales incumplimientos de los plazos de ejecución establecidos en el PGO.

Por último, los planes han de impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo. Esta finalidad legal ha sido asumida por este PGO concretándose de forma diferenciada en las dos situaciones básicas de la ordenación urbanística:

- a) En las áreas existentes, estableciendo determinaciones homogéneas para situaciones homogéneas y evitando como regla general diferencias de aprovechamiento que no estén justificadas en la realidad consolidada.
- b) En las áreas nuevas, reconociendo a todos los propietarios en la misma situación jurídica (igual categoría de suelo en una misma área de reparto) el mismo contenido del derecho de propiedad, independientemente de las condiciones de ordenación concretas sobre sus terrenos y regulando los mecanismos para que se lleve a cabo la consiguiente equidistribución.

La ordenación urbanística que establezca el PGO tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo para equipamientos y dotaciones, con específica atención a la ordenación insular del suelo para la actividad turística.
- b) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
- d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- e) La protección y conservación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico Canario.

1.6. Las determinaciones constitutivas del Plan General de Ordenación

El término *determinación urbanística* se usa profusamente en la legislación sin que llegue a acotarse con precisión su alcance semántico. De la lectura, por ejemplo, del TRLOTENC se desprende que esta palabra se usa como sinónimo de *disposición* que, a su vez, significa "precepto legal o reglamentario"⁷. En todo caso, lo que queda claro es que para el legislador las *determinaciones* constituyen el contenido dispositivo mediante el cual se concreta la ordenación propuesta por el correspondiente instrumento de planeamiento. Así, en referencia a las Directrices y a los Planes Insulares, el TRLOTENC señala que precisarán el carácter de cada una de sus determinaciones, distinguiendo las que sean normas de aplicación directa, normas directivas y recomendaciones (siempre con alcance dispositivo, aunque con distinto grado y aplicación). Al regular específicamente los planes generales, la Ley define la ordenación (tanto la estructural como la pormenorizada) como sendos "conjuntos de determinaciones", lo que aporta una idea fundamental que es el entendimiento de que las determinaciones son *individualizables*, elementos de un conjunto que, agrupadas, conforman la ordenación urbanística.

Así pues, a efectos de este PGO, se entiende por *determinación urbanística* toda parte individualizables del mismo que, siendo completa y coherente en sí mismas, tiene carácter normativo en cualquiera de los grados y alcances posibles. Consecuentemente, no se consideran determinaciones del Plan General las partes de su documentación con contenido informativo, descriptivo o justificativo. Esta distinción es fundamental tanto para la aplicación e interpretación del presente Plan General como para su propia estructuración, tal como se expone más adelante. Ciertamente, un Plan General no son sólo sus determinaciones ya que comprende también contenidos no dispositivos; sin embargo, sí es correcto afirmar que las determinaciones en sí mismas constituyen la ordenación urbanística del PGO.

⁷ La palabra determinación, en el Diccionario, significa "acción y efecto de determinar", es decir, la acción y el efecto de fijar los términos de algo pero también equivale a *resolución*. Determinar, en el ámbito de la ordenación urbanística, equivaldría pues a adoptar una decisión sobre algo relacionado con el ámbito competencial del planeamiento (por ejemplo, sobre la regulación de la altura de los edificios); la *determinación*, consiguientemente, sería la decisión adoptada: la altura de los edificios (en este ámbito) ha de ser de tres plantas.



Las determinaciones urbanísticas se definen por contar con tres elementos constitutivos:

- a) El ámbito territorial sobre el que es de aplicación, que queda siempre precisa e inequívocamente delimitado por el PGO (e igualmente han de hacerlo los instrumentos de planeamiento de desarrollo).
- b) El valor de la determinación, que es su contenido sustantivo, congruente con la naturaleza y alcance de la correspondiente determinación.
- c) El alcance operativo, que es el conjunto de condiciones que precisan la forma los actos sobre los que debe aplicarse el contenido sustantivo de la determinación y la forma concreta en que debe hacerse. En consecuencia, forman parte del alcance operativo de cualquier determinación de este Plan General:
 - c1. El grado de obligatoriedad que se señala para su aplicación.
 - c2. Los actos cuya autorización requiere verificar el cumplimiento de la determinación y, consiguientemente, aquéllos sobre los que no es de aplicación.
 - c3. Las circunstancias o situaciones singulares que pueden condicionar la aplicación de la determinación.
 - c4. El plazo temporal en que opera la determinación.

De acuerdo al TRLOTENC, las determinaciones de un Plan General deben dividirse entre las que tienen carácter estructural y pormenorizado, siendo las primeras las que definen el **modelo de ordenación** territorial y urbanística de la totalidad del municipio y las segundas las que tienen por objeto permitir la legitimación de **actos de ejecución**. Esta distinción es fundamental porque delimita, al menos conceptualmente, el distinto *alcance operativo* de ambos tipos de determinaciones. Así, en principio, debe entenderse que las determinaciones estructurales, si bien son jerárquicamente más importantes que las pormenorizadas en la medida en que definen el modelo de ordenación y en coherencia con éste deben establecerse las segundas, no tienen efectos operativos directos en la autorización de los actos de ejecución. Así, las determinaciones estructurales básicamente concretan el régimen jurídico del suelo (y los consiguientes derechos y deberes genéricos de los propietarios) y también los *elementos estructurantes* que configuran el modelo. Ahora bien, ambos tipos de determinaciones, por sí solas, no permiten autorizar ningún actos de ejecución, limitándose simplemente a acotar el marco en el que deben desarrollarse las pormenorizadas. Por ejemplo, cuando el presente PGO *dibuja* un viario, un equipamiento o una infraestructura de sistema general está estableciendo una determinación estructurante, pero el alcance de la misma no es otro que fijarlo como un elemento constitutivo del modelo de ordenación, no delimitarlo con precisión (calificación urbanística) ni, mucho menos, atribuirle las pertinentes condiciones de ordenación tales como las reguladoras de la condición, de admisibilidad de usos, etc. Dicho de otra forma, el dibujo de un elemento de sistema general, como determinación estructural, significa que "más o menos" en esa localización debe existir tal elemento, pero no la definición de los límites precisos del mismo o de sus restantes condiciones, pues ambos tipos de determinaciones son pormenorizadas. Por tanto, la eventual precisión de los recintos con calificación de sistema general, siempre que no supongan un cuestionamiento de la estructura urbanística, ha de entenderse como modificaciones referidas a la ordenación pormenorizada.

Como excepción a este planteamiento general ha de destacarse la *categorización de suelo* ya que, si bien es definidora del modelo de ordenación (y, por tanto, determinación estructural), en el caso del suelo rústico (salvo los asentamientos rurales) está vinculada a la regulación de la admisibilidad de los usos e intervenciones concretos (lo que, en otras categorías de suelo, tiene el carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada).



1.7. Ámbito territorial del Plan General de Ordenación

El artículo 32 TRLOTENC establece que "los Planes Generales definirán, ... para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística...". En consecuencia, el ámbito territorial del presente PGO es la extensión completa del término municipal de San Cristóbal de La Laguna.

Ahora bien, en el término municipal de La Laguna hay dos ámbitos ordenados previamente a la formulación del presente PGO y cuyas determinaciones han de quedar vigentes a la aprobación definitiva de este documento: el Parque Rural de Anaga y el Centro Histórico de la ciudad de La Laguna.

1.7.1. El ámbito del Parque Rural de Anaga dentro del término municipal de La Laguna

Como anexo al TRLOTENC se incorpora una reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias, entre los cuales, con el código T-12, se incluye el Parque Rural de Anaga. Este espacio natural, con una superficie de 14.418,7 hectáreas, se extiende en los municipios de Santa Cruz de Tenerife, La Laguna y Tegueste. En el término de La Laguna ocupa 2.380 hectáreas, equivalente al 23,23% del municipio (y el 16,5% de la superficie del ENP).

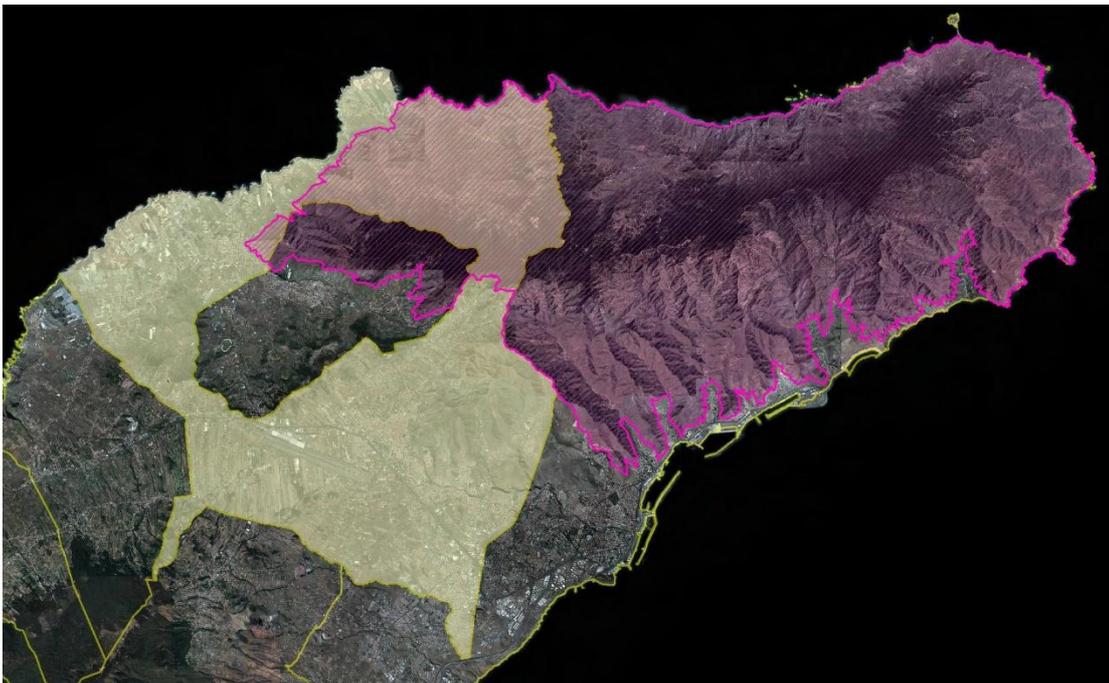


Figura 1: Parque Rural de Anaga sobre el TM de La Laguna

El instrumento específico para la ordenación de este Espacio Natural Protegido es, de acuerdo a la legislación, el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (publicado en el BOC 047 del martes 6 de marzo de 2007). De acuerdo a lo establecido en el artículo 22 TRLOTENC, "todas las determinaciones de los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos ... prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística. A tales efectos, los planes territoriales y urbanísticos habrán de recoger las determinaciones que hubieran establecido los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos, y desarrollarlas si así lo hubieran establecido éstos".

En consecuencia, el presente PGO *recoge* las determinaciones que establece el PRUG de Anaga que tienen carácter de ordenación estructural y que, en concreto, son exclusivamente las de clasificación y categorización de suelo. Tanto en el plano E3 como en la BDG-03, se contienen los recintos de categorías en que se subdivide el ámbito territorial del Parque Rural dentro del municipio de La Laguna respetando estrictamente los trazados del PRUG. En consecuencia, el presente PGO establece las determinaciones de ordenación estructural sobre el ámbito del Parque Rural, pero lo hace *trasladando sin ninguna alteración* las que previamente había establecido el Plan Rector de Uso y Gestión.

En cambio, en este Plan General no se incorporan las determinaciones de ordenación pormenorizada del PRUG, con lo cual sobre el ámbito del Parque Rural el presente PGO no establece la ordenación pormenorizada. Obviamente, dicha ordenación pormenorizada existe pero está contenido en el documento específico que la establece, el PRUG. El principal motivo por el que no se han trasladado tales determinaciones pormenorizadas del PRUG al Plan General es porque ello habría obligado a una sistematización de las mismas de acuerdo a los criterios de este documento, lo cual podría haber generado conflictos interpretativos no convenientes. Además, dicha tarea resulta innecesaria a efectos prácticos (ya están tales determinaciones en el PRUG vigente) e incluso podría ser inconveniente en el futuro, pues las eventuales modificaciones del PRUG obligarían a tramitar los cambios consiguientes en el Plan General. Estos mismos argumentos, en cambio, no valen para el caso de las determinaciones estructurales, toda vez que éstas son de directa sistematización y, además, no cabe sostener que el PGO no contenga la ordenación estructural completa para la totalidad del término municipal.

1.7.2. El Centro Histórico de La Laguna

El Centro Histórico de La Laguna, declarado Bien de Interés Cultural y Patrimonio de la Humanidad, está ordenado mediante el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna (PEP), aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 de julio de 2005. Por su propia naturaleza y finalidad, este documento de planeamiento establece las determinaciones de ordenación pormenorizada con un grado de detalle bastante mayor que el propio del presente PGO, además de estructurarlas en base a una sistemática marcadamente diferente. De otra parte, por sus límites competenciales, el Plan Especial no incorpora determinaciones estructurales sobre su ámbito de ordenación.

En consecuencia, al igual que sobre el Parque Rural de Anaga, el presente PGO establece todas las determinaciones de ordenación estructural sobre el ámbito ordenado por el PEP, que, en este caso, responden al ejercicio de su propia potestad de planeamiento (no provienen del Plan Especial, puesto que no las tiene, pero son congruentes con la ordenación pormenorizada de éste). De otra parte, también al igual que en Anaga, el Plan General no establece sobre el ámbito del Plan Especial determinaciones de ordenación pormenorizada, manteniendo la vigencia plena de las de aquél (y, consecuentemente, remitiendo a ese documento para la autorización de actos de ejecución en su ámbito).

No obstante lo anterior, el PGO ordena pormenorizadamente pequeños recintos incluidos dentro del ámbito del Plan Especial, todos ellos en el borde este del Conjunto Histórico, que son los que se relacionan y justifican a continuación:

- a) La franja al este del barranco de La Carnicería entre la Plaza del Adelantado y el camino del Cañaverál, para el trazado de un viario de borde y la ordenación de los suelos adyacentes (en su gran mayoría calificados como espacios libres públicos).
- b) El borde de la calle Padre Herrera desde la de Santo Domingo hasta el ramal de incorporación a la Vía de Ronda, para rematar adecuadamente la ordenación.



- c) El tramo de la calle Herradores entre La Trinidad y la calle de Santo Domingo, para cerrar adecuadamente la trama del área adyacente al sur del Centro Histórico.

Hay que señalar que el ámbito del PEP incluye, a su vez, tres recintos que no forman parte del Conjunto Histórico (BIC). De otra parte, el PEP incorpora algunas determinaciones pormenorizadas sobre suelos *al exterior* de su ámbito de ordenación (sobre 5 manzanas en el extremo oeste). Sobre estos suelos el presente PGO establece la ordenación urbanística completa trasladando las determinaciones establecidas por el PEP.

Así pues, con las salvedades expuestas, sobre el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna (véase figura 2) el presente Plan General establece todas las determinaciones de ordenación estructural pero no así las de pormenorizada.



Figura 2: Ámbitos derivados del PEP del Conjunto Histórico de La Laguna

1.7.3. Conclusión: los ámbitos de ordenación del presente PGO

Expuesto lo anterior, cabe concretar lo siguiente respecto del ámbito territorial del PGO:

- a) El PGO establece todas las determinaciones de ordenación estructural sobre la totalidad de la extensión del término municipal.
- b) El PGO no establece determinaciones de ordenación pormenorizada sobre los ámbitos del PRUG de Anaga y del PEP del Centro Histórico; en tales ámbitos, la ordenación pormenorizada está remitida a los citados instrumentos de planeamiento.
- c) El PGO establece la ordenación pormenorizada completa sobre el resto del término municipal en aquellos terrenos en que, de acuerdo a la Ley, procede.

Estos distintos *ámbitos de ordenación* se delimitan gráficamente en el plano E0 del presente Plan General y se sistematizan en la BDG-01a.

1.8. Límites de la potestad de planeamiento ejercida por el presente PGO

Como se expone en el anterior subcapítulo 1.4, el presente Plan General tiene el carácter de *revisión* y, consecuentemente, en su formulación se ha ejercido plenamente, en el marco establecido por los planes supramunicipales, la potestad de planeamiento concedida por la Ley a este instrumento urbanístico. No obstante, artículo 34 TRLOTENC establece determinados límites a esta potestad del planeamiento general que han sido respetados tal como se justifica a continuación.

1.8.1. Reclasificación de terrenos rústicos que hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística

En primer lugar, el Plan General no puede reclasificar terrenos rústicos que 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. En principio, no consta en la información de que se ha dispuesto durante la redacción del PGO que durante los últimos treinta años se hayan producido incendios en terrenos que, siendo rústicos en el PGO-2004, han sido reclasificados por este Plan General.

Más complicado es pronunciarse sobre eventuales procesos irregulares de parcelación urbanística. Ciertamente, diversas áreas del término municipal se han consolidado mediante la subdivisión, al margen del planeamiento, de fincas agrarias en lotes que luego se vendían para construcciones unifamiliares (los ejemplos más representativo se sitúan en el núcleo de Los Rodeos). Ahora bien, aunque quepa presumir que tales actuaciones tuvieron las características propias de las parcelaciones irregulares, no consta que ninguna de ellas fuera en su día declarada como infracción urbanística. De otra parte, con casi seguridad, la totalidad de ellas son previas a 1993 y, por tanto, cuentan con más de los veinte años del TRLOTENC.

1.8.2. Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 55

El PGO-2004 no categoriza suelo de protección forestal pero sí delimita varios recintos con la categoría de suelo rústico de protección hidrológica. Los ámbitos que se categorizan en este plan como SRPH se han delimitado, con carácter general, con los siguientes criterios:

- Recoger aquellos ámbitos categorizados por el PGO 2004 como suelo rústico de protección hidrológica, sin perjuicio de realizar los ajustes necesarios para adaptar la clasificación a la realidad y a la cartografía utilizada.
- Recoger aquellos barrancos de Nivel 1 y 2 que tengan suficiente continuidad y envergadura, aún no habiendo estado categorizados como SRPH en el PGO 2004.
- Ajustar la categoría de SRPH del PGO 2004 al trazado de los cauces de los barrancos, utilizando la información que ha sido aportada por parte del Consejo Insular de Aguas (CIAT).

Como caso único y excepcional, existe un ámbito en el plan en el que se reclasifica SRPH del 2004 como SUC, en el Barranco de Santos, con el objetivo de plantear una propuesta viable de conexión entre el viario de carácter territorial T01-04_Circunvalación Norte, proveniente del PTEOSVAM, con el viario territorial existente T01-05_Vía de Ronda. La conexión en esta zona se hace en parte de manera soterrada y en nivel 0 se plantea un Parque Urbano, que hace de espacio de relación y unión entre el barrio de La Verdellada y Barrio Nuevo. Entendemos que esta propuesta urbanística no es compatible con la categorización de estos suelos como suelo rústico de protección hidrológica y que las obras de ejecución deberán re-



solver la canalización de ese tramo del barranco garantizando la funcionalidad y evitando el riesgo de avenidas. Esta operación de encauzamiento ya ha sido realizada en el mismo barranco hacia el norte en el tramo por donde transcurre la actual Vía de Ronda.



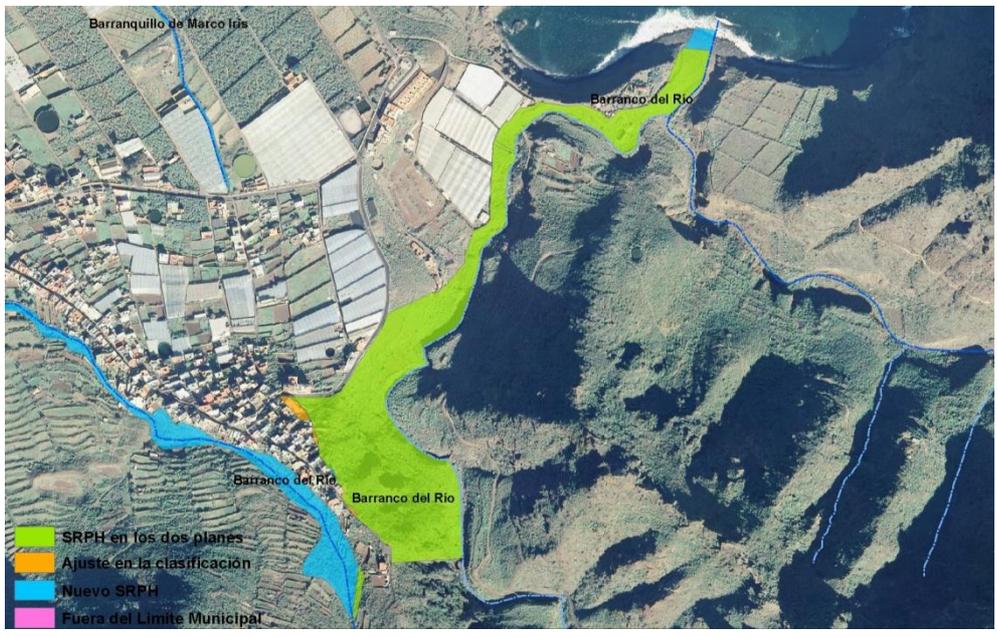
Figura 3: Desclasificación de parte del barranco de Santos

A continuación se pasa a describir la categorización del SRPH de este plan barranco a barranco, justificando los ajustes de clasificación que se hayan producido.

1. **Barranco del Río (Punta del Hidalgo):** Se categoriza como nuevo SRPH el barranco del Río de nivel 1 desde el límite con el PRUG hasta el mar.



2. **Barranco del Río (Punta del Hidalgo).** Se mantiene la delimitación del SRPH del barranco del Río de nivel 2 desde el límite con el SRPP_PRUG hasta el mar. Se realizan pequeños ajustes en su borde oeste, en su límite con el barrio del Homicián, ajustando la clasificación a la cartografía utilizada. Se categoriza como SRPH el borde costero compatibilizándolo con el suelo rústico de protección costera (doble categorización de SRPH y SRPC).



3. **Barranquillo Marco Iris (Punta del Hidalgo).** Se categoriza como nuevo SRPH este barranquillo de nivel 1, desde el inicio de su cauce en la carretera general TF-13 hasta el mar.





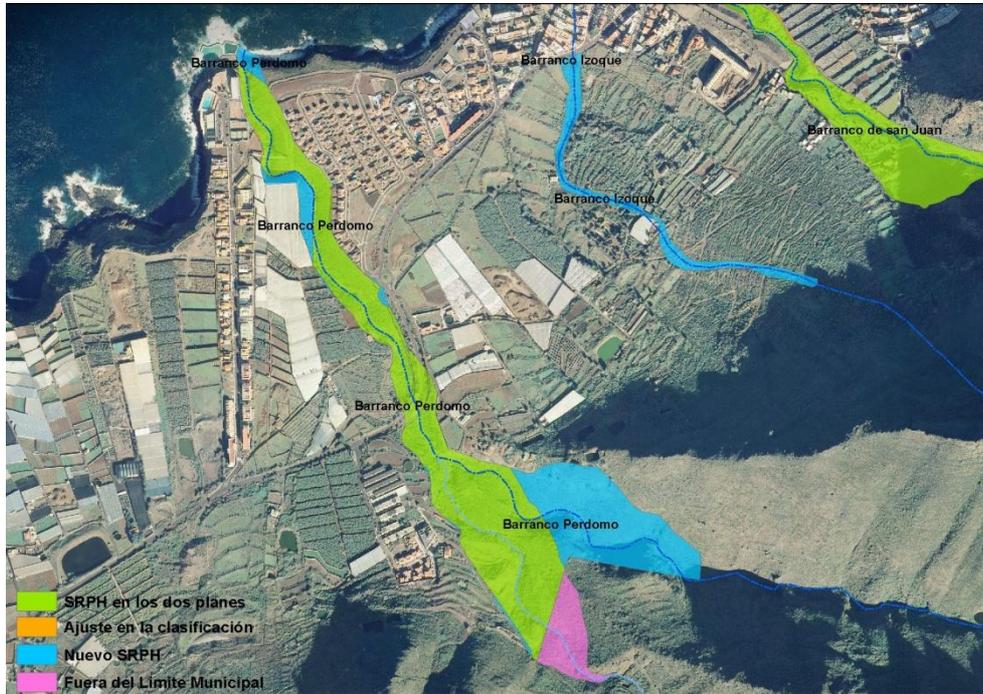
4. **Barranco de Flandes** (Punta del Hidalgo): Se mantiene la categorización de SRPH del PGO 2004 desde la carretera general (TF-13) hasta su límite con el Parque Rural de Anaga, y se incorporan al SRPH los terrenos del barranco desde la carretera general hasta el mar, donde se produce doble categorización (SRPH + SRPC). Se producen dos pequeños ajustes en el borde noreste, con el barrio de La Hoya, para ajustar la delimitación a la cartografía utilizada, y un ajuste algo mayor, al norte, ajustando la clasificación al trazado real del barranco.



5. **Barranco San Juan** (Bajamar): Con carácter general se mantiene la delimitación del SRPH del PGO 2004.
6. **Barranco Izoque** (Bajamar): Se categoriza como nuevo SRPH este barranco de nivel 1, desde la carretera general hasta su límite con el Parque Rural.



7. **Barranco Perdomo (Bajamar):** Se recoge el SRPH del 2004 ampliando su delimitación para ajustar la categorización a la realidad y recoger el cauce principal del barranco en su borde sur este.

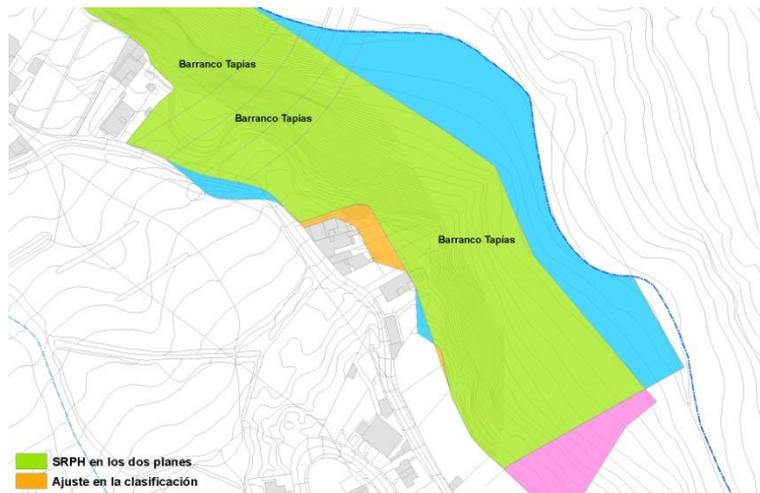


8. **Barranco Aguas de Dios (Tejina):** Con carácter general se recoge la delimitación del SRPH del 2004, con algunas ampliaciones para ajustar el borde del barranco a la cartografía utilizada. En el tramo donde la variante de la carretera general Punta del Hidalgo transcurre sobre el barranco, se amplía el SRPH recogiendo todo el ámbito del barranco y su cauce actualmente canalizado, compatibilizándolo con SRPI (doble categorización). En el tramo del barranco que transcurre por el área urbanística

de la Asomada, se producen dos ajustes, una en la zona del Colegio San Bartolomé, donde se ajusta la clasificación a la realidad existente, recogiendo las viviendas y su viario de acceso como suelo urbano consolidado. Algo más al sur, ya casi en contacto con el municipio de Tegueste, se produce otro ajuste con los mismos criterios que el anterior, recoger la realidad existente consolidado incluyendo las edificaciones y su viario de acceso, viviendas que no están en la servidumbre del barranco.



Ajuste de la clasificación en la zona del Colegio San Bartolomé, barranco Las Tapias



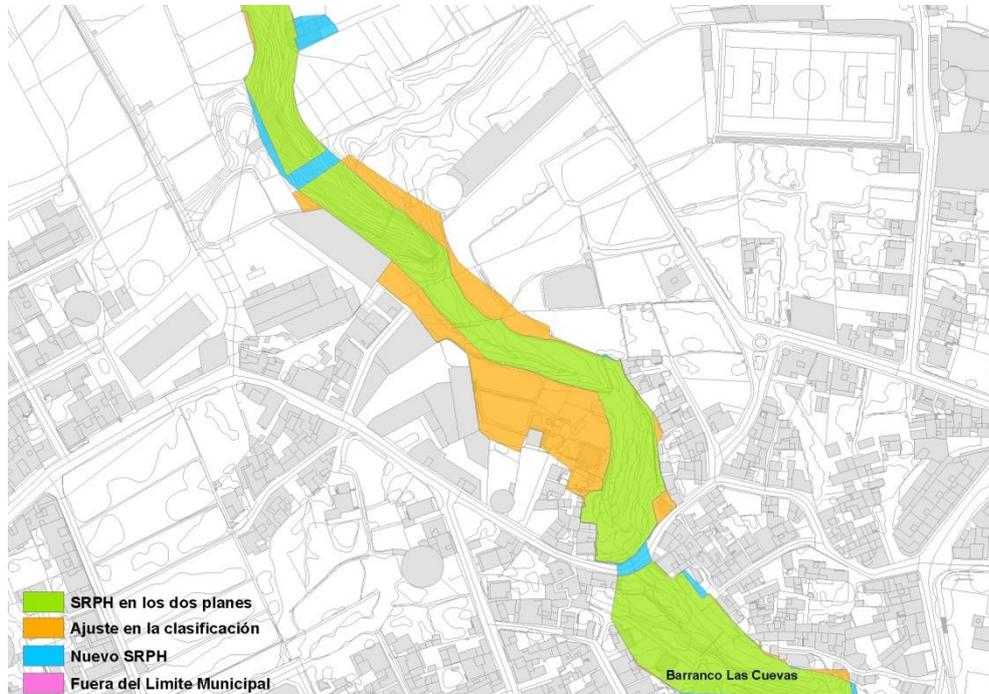
Ajuste de la clasificación en el tramo más al sur del barranco Las Tapias

9. **Barranco Las Cuevas (Tejina):** El barranco de Las Cuevas es junto con el de Aguas de Dios uno de los barrancos más importantes de Tejina, sobre todo porque es el que atraviesa el núcleo urbano de sur a norte. Éste viene categorizado en el PGO-2004 como SRPH desde el límite de Tegueste hasta el litoral (zona de servidumbre costera), e incluso dentro del perímetro del núcleo de Tejina, con la excepción de un tramo de unos 300 metros en la zona central del pueblo (SUC) y otra pequeña discontinuidad en el interior de un sector urbanizable. Este plan, dando coherencia al criterio de delimitación del SRPH, da continuidad al barranco con la misma categoría desde su inicio en el límite municipal hasta el mar, clasificando como SRPH la parte intermedia que el PGO2004 clasificaba como suelo urbano y planteando doble categorización en la zona de servidumbre de costas (SRPC+SRPH). Además se realizan algunos ajustes en la clasificación ajustándonos a la realidad del territorio y a la cartografía utilizada.

Se ajusta la clasificación al norte del camino La Cruz, pasando de SRPH (2004) a suelo urbanizable sectorizado en su mayor parte, una pequeña parte pasa a ser suelo urbano consolidado. Este ajuste se debe a un ajuste de la clasificación a la realidad y



a la cartografía, ya que como se puede observar en las imágenes que se adjuntan, el PGO2004 categorizaba como SRPH terrenos que forman parte de fincas en cultivo y que además incluyen parte o edificaciones completas que no se encuentran incluidas en el barranco.



Ajuste de la clasificación al norte del camino La Cruz

Con el mismo criterio y justificación que el caso anterior, se ajusta la clasificación de SRPH a SUSO algo más al norte, donde el camino La Majada se acerca más al

barranco Las Cuevas. En este caso incluso el camino que se encuentra a otra cota bastante más alta que el barranco en una zona llana estaba incluido en el SRPH del 2004.



Ajuste de la clasificación en la zona del camino La Majada

El tercer pequeño ajuste que se produce en el barranco Las Cuevas, se sitúa en la parte trasera de las parcelas que dan frente al camino El Esparragal, donde, con el



mismo criterio y justificación que los dos casos anteriores, se modifica la clasificación de suelo de SRPH (2004) a suelo urbano consolidado.



Ajuste de la clasificación en la zona del camino El Esparragal

El resto de ajustes que se producen (en color azul) son aquellos derivados de ajustar el SRPH a la cartografía, ampliando el SRPH que definía el PGO2004

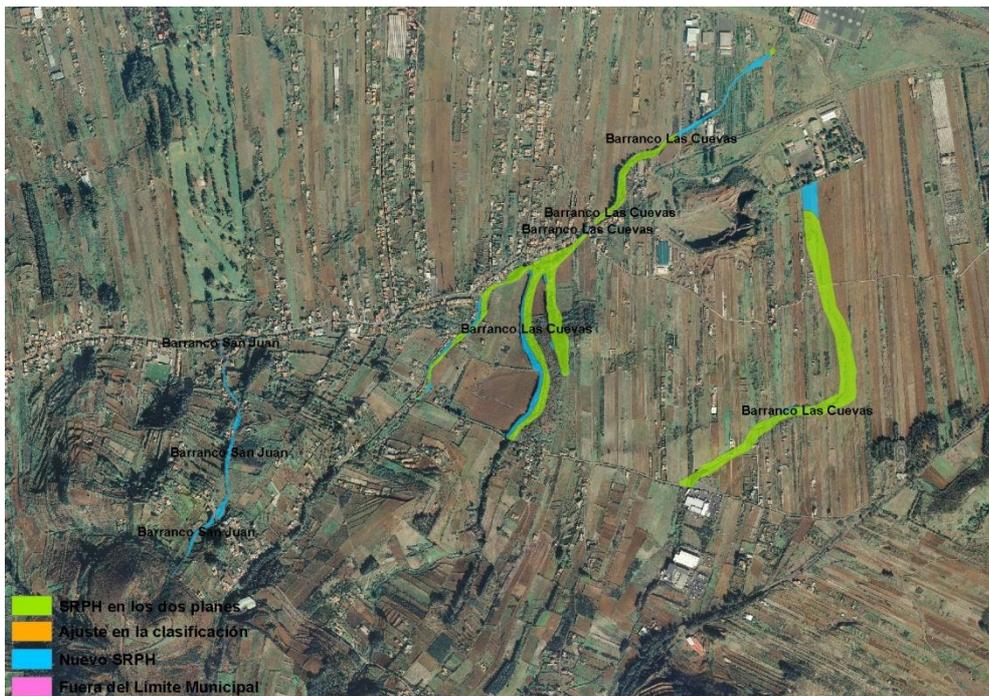
10. **Barrancos de Molina, El Tanque, Las Cuevas y Chamorro** (Valle de Guerra):
 Con carácter general en estos cuatro barrancos que discurren por suelo rústico, se recoge la delimitación del SRPH del PGO 2004 ampliándolo hacia el norte, hacia el mar, donde se produce doble categorización con suelo rústico de protección costera, y hacia el sur, recogiendo la mayor parte del cauce marcado en el territorio.





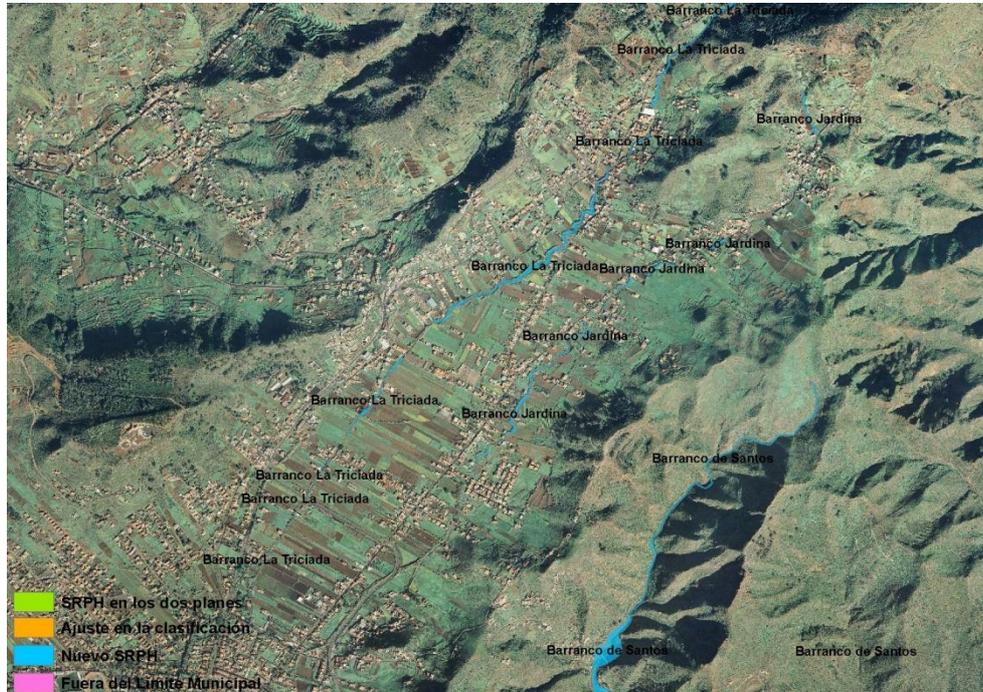
11. **Barranco Las Cuevas (Los Rodeos):** Se categoriza al igual que el PGO-2004 el barranco de Las Cueva y sus afluentes como SRPH, desde su límite sur con el término municipal de El Rosario hasta donde su cauce deja de estar marcado en el territorio. Se realizan pequeños ajustes de ampliación del SRPH ajustando la categorización a la realidad y a su vez a la cartografía utilizada.

12. **Barranco San Juan (Los Rodeos):** Se categoriza como nuevo SRPH este barranco de nivel 1 según el CIAT, desde la Montaña Facundo hasta su límite con el término municipal de Tacoronte.





13. **Barranco La Triciada y Jardina (Las Mercedes):** Se categorizan como nuevos SRPH estos dos barrancos de nivel 1 y 2 respectivamente en todo su trazado, salvo donde se encuentra canalizado o ha de pasar a estarlo, desde la cumbre (el de La Triciada desde su límite con el Parque Rural de Anaga), hasta donde el cauce va perdiendo entidad al llegar a la zona más llana de la zona centro del municipio.



- 14 **Barranco de Santos y sus afluentes (Zona Centro y La Cuesta):** El barranco de Santos, con esta denominación, se inicia entre Las Verdelladas, pero no es sino la continuación, aguas arriba, del barranco de Jardina-Gonzalíanez que baja desde Anaga por el lateral oriental del Valle de Las Mercedes. El PGO-2004 categoriza como SRPH desde el Seminario hacia el sur, sin mantener la categorización en todo el trazado del barranco, alternando tramos en suelo rústico con otros en suelo urbano consolidado. Este plan recoge la categorización del PGO2004, salvo en aquellos tramos donde el barranco, por la propuesta urbanística del plan, ha de canalizarse o ya está canalizado en la realidad. Así este Plan clasifica el tramo comprendido entre los viarios territoriales que definen los límites del espacio urbano metropolitano (Vía de Ronda Este y Vía de Circunvalación Norte) como suelo urbano consolidado, calificando la mayoría de su superficie (salvo las partes ocupadas por infraestructuras viarias) como espacio libre de protección. De esta manera se garantiza mejor que con la clasificación de suelo rústico el cumplimiento de los objetivos legales y, a la vez, su compatibilización con las actuaciones previstas por el Plan. Este ámbito de desclasificación de SRPH con respecto al PGO2004 ya se ha descrito y justificado en el epígrafe 1.8.2 de este documento. Por otra parte, se mantiene la clasificación de SUC del 2004 en el tramo entre la Avd. Las Palmeras y la calle José Magdaleno, en Finca España, por donde se plantea el transcurso del viario urbano Vía Barranco de Santos.

En cuanto a los ajustes producidos la mayor parte se tratan de ajustes de ampliación del SRPH en los bordes del barranco y sus afluentes, salvo tres casos de ajustes por desclasificación que se justifican a continuación.



Se ajusta la clasificación al norte del Seminario, pasando de SRPH (2004) a suelo urbano consolidado (en color naranja en la imagen). Este ajuste se debe a un ajuste de la clasificación a la realidad ya que como se puede observar en las imágenes que se adjuntan, el PGO2004 categorizaba como SRPH terrenos que forman parte del acceso rodado y aparcamientos a edificaciones residenciales existentes, que no se encuentran en el barranco, además de terrenos que forman parte de la parcela del Seminario. Terrenos que se encuentran desplazados del eje del cauce del barranco.



Los otros dos pequeños ajustes a ambos márgenes del barranco se corresponden con ajustes a la realidad, recogiendo en SUC al este un viario existente y al oeste parte de una parcela que no forma parte del barranco.



Se adjunta foto de la fototeca de Grafcan de 1998 (anterior al PGO2000 y 2004) donde se puede observar que los terrenos objeto de ajustes se encontraban en la misma situación en ese momento, de lo que se deduce que se trata de un error de clasificación del plan anterior.



Ortografía 1:5000 de 1998_Mapas Históricos del Gobierno de Canarias



El segundo ajuste consiste en ajustar la clasificación del PGO-2004 al sur del Seminario, y clasificar como suelo urbano las parcelas al norte del camino Real de La Verdellada, incluyendo dicho viario, que está categorizado como SRPH en el plan anterior. Este viario que existe con anterioridad al PGO-2000, como se puede apreciar en la imagen adjunta, aunque no con el mismo grado de urbanización, con la propuesta urbanística de este plan se pretende mejorar en calidad y sección, sin ocupar los terrenos por el que discurre el cauce y servidumbre del barranco, viario que es y será de gran importancia para el barrio.

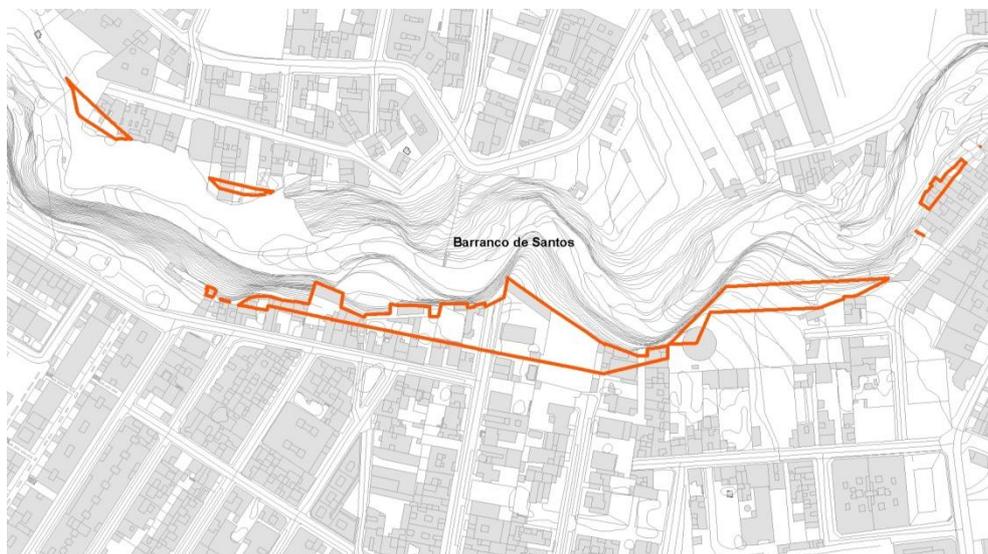
Además al sur de este tramo del barranco de Santos, se produce un pequeño ajuste que entendemos se debe a un error del plan anterior, ya que clasificaba como rústico una porción de viario existente de acceso al barrio de La Verdellada.



Ortofoto 1:5000 de 1998_Mapas Históricos del Gobierno de Canarias



Se realizan pequeños ajustes en la clasificación en el tramo del barranco de Santos que transcurre por las áreas urbanísticas homogéneas de La Piterita y La Higuera, en el núcleo de La Cuesta, pasando de SRPH (2004) a suelo urbano consolidado. Este ajuste se debe a un ajuste de la clasificación a la realidad y a la cartografía, ya que como se puede observar en las imágenes que se adjuntan, el PGO2004 categorizaba como SRPH terrenos que forman parte de parcelas edificadas y fincas en cultivo y que en la mayor parte de los casos incluyen parte de edificaciones que no se encuentran incluidas en el barranco.



15) **Barranco de Los Andenes** (Geneto y Taco): El PGO-2004 categoriza como suelo rústico de protección hidrológica el cauce del barranco de Los Andenes que marca el límite con el término municipal de Santa Cruz, pero no de manera continua. Se recoge en este plan la delimitación del SRPH y se realizan algunos ajustes de ampliación del SRPH, dando continuidad al barranco, salvo en las zonas urbanizadas donde el barranco está actualmente canalizado por viario fundamentalmente.



1.8.3. Límites a la densificación de los suelos urbanos consolidados

La tercera limitación del artículo 34 TRLOTENC reza textualmente que los planes generales no podrán "establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie". Del análisis de este precepto se deduce:

- a) La limitación opera *solamente* sobre ámbitos que el PGO haya categorizado como suelo urbano consolidado. No se limitan las condiciones de edificabilidad ni de densidad en los suelos urbanos no consolidados ni en los urbanizables.
- b) Las *áreas* de SUC sobre las que opera esta limitación sólo son aquéllas en las que la densidad poblacional o la edificabilidad bruta superen, en la realidad, los indicadores establecidos. En principio la Ley no prohíbe que en áreas donde no se llegue a esos indicadores el PGO incremente los parámetros del planeamiento vigente incluso por encima de tales límites.
- c) Identificadas las áreas en las que se verifiquen una de las dos condiciones anteriores, el PGO no puede incrementar las edificabilidades y densidades que haya establecido el planeamiento vigente, pero no está obligado a disminuirlas incluso aunque sus valores sean mayores de 400 habitantes o 12.000 m²c por hectárea.

La Ley no aclara cómo han de delimitarse las *áreas* de SUC sobre las que se ha de verificar la densidad y edificabilidad. En este PGO se ha entendido que el ámbito más adecuado para la finalidad de este precepto legal es el *área urbanística homogénea (AUH)*, toda vez que la misma se corresponde con el concepto tradicional de barrio, la unidad "natural" del uso residencial y, por lo tanto, la mejor referencia espacial para ponderar las densidades poblacionales y edificatorias. Consiguientemente, en cada AUH se han delimitado los recintos de SUC categorizados por el PGO y, a cada uno de ellos, se le han asignado las densidades

de población y las edificabilidades brutas alojativas (residenciales y/o turísticas) con las que cuentan en el momento de la formulación del presente Plan (2011)⁸.

Realizados tales cálculos, los resultados se presentan en la tabla adjunta y se recogen gráficamente en las figuras 4 (densidades) y 5 (edificabilidades). Los resultados obtenidos muestran que ninguna de las AUH presenta en la actualidad, respecto de los ámbitos de suelo urbano consolidado existentes en su interior, densidades poblacionales mayores de 400 habitantes/hectárea⁹. De otra parte, en lo que se refiere a las edificabilidades, existe una sólo AUH en la que, sobre el SUC, ésta supera el límite legal de 12.000 m²/ha: la 1001-Centro, con 12.554, consiguientemente, la limitación del TRLOTENC es aplicable sólo sobre el ámbito SUC de esta área urbanística homogénea.

En la tabla siguiente, se recogen los datos de superficie edificada/edificable y número de habitantes en el área SUC de 1001- Centro¹⁰. Como puede comprobarse, las determinaciones del PGO-2004 suponen un notable incremento en el área, mientras que los valores resultantes del presente Plan General, aún superiores a los de la realidad, son bastante menores que los del PGO-2004; lo mismo ocurre, lógicamente, con el número de habitantes. Consecuentemente, se concluye que las determinaciones de este PGO no tienen como efecto el incremento de las edificabilidades ni de las densidades permitidas por el planeamiento anterior en el área de SUC en la que, en la realidad, se superan los límites legales, cumpliéndose la limitación del artículo 34 TRLOTENC.

AUH		Realidad		PGO-2004			Propuesta de este PGO		
		SupEdif	habitantes	SupEdif	Incr.	habitantes	SupEdif	Incr.	habitantes
1001	Centro	184.738	2.981	258.069	140%	5.701	221.408	120%	4.886

⁸ Los datos de población se han calculado cruzando los datos del último padrón y corrigiéndolos en base al número de viviendas provenientes del catastro. Los datos de superficie edificable se han estimado a partir de mediciones sobre la cartografía más reciente de GRAFCAN.

⁹ La que alcanza un valor más alto, 1003- Padre Anchieta, llega a 310 hab/ha, con un salto significativo respecto de las que le siguen (1207-El cardonal con 218, 1117-La Candelaria con 203, 1001-Centro con 202, 1213-San Matías con 180y descendiendo progresivamente).

¹⁰ Las superficies se han calculado por aplicación en cada pieza, con uso principal residencial, de las determinaciones correspondientes. El número de habitantes se ha estimado calculando el número de viviendas por pieza, asignando a cada producto inmobiliario (chalet, adosado, piso,...) una superficie construida. Para el cálculo de la población se estima una ocupación por vivienda de 2,648 habitantes.



AUH	SupSUC	Población	Densidad	Sup. Edif.	Edificabil.	
	hectáreas	habitantes	hab/ha	m2c	m2c/ha	
0101	El Carmen_La Hoya	6,90	536	77,73	35.289	5.117
0102	Tesesinte	23,55	712	30,23	91.860	3.901
0103	La Punta Casco	5,63	122	21,67	24.904	4.423
0104	El Homicián	7,79	700	89,85	39.566	5.078
0201	Náutico	7,45	301	40,39	33.164	4.450
0202	Porlier	3,10	241	77,74	17.795	5.740
0203	Lagunamar_Achimencey	13,47	121	8,98	36.924	2.742
0204	Bajamar Casco	13,18	817	61,99	97.233	7.378
0205	Montalmar	2,46	62	25,21	15.221	6.188
0206	Vernetta	10,95	515	47,05	64.666	5.908
0301	La Asomada	13,94	789	56,60	49.383	3.542
0302	Lomo las Rias	4,09	140	34,25	10.457	2.558
0303	Cardoncillo	16,15	1026	63,55	86.569	5.362
0304	El Ramal	13,62	1253	92,01	95.286	6.997
0305	Tejina Oeste	9,17	502	54,73	33.422	3.644
0306	La Palmita	8,34	632	75,75	50.171	6.013
0307	Milán	9,53	398	41,74	25.399	2.664
0401	El Cantillo	9,45	441	46,64	30.563	3.233
0402	Calle El Moral	9,24	620	67,11	42.967	4.651
0404	Interior Valle Guerra	11,87	517	43,54	44.037	3.709
0405	El Calvario	13,10	690	52,67	44.819	3.421
0406	La Carta	10,52	347	32,98	23.977	2.279
0407	Toscas Abajo	16,56	932	56,27	54.085	3.266
0408	Toscas Arriba	7,51	365	48,63	23.734	3.162
0409	Calle el Vino	9,92	341	34,38	25.186	2.539
0413	La Barranquera	3,31	80	24,19	7.132	2.156
0501	Guamasa Casco	21,99	399	18,14	27.850	1.266
0502	La Cordillera	2,39	28	11,73	8.078	3.383
0503	Suertes Largas 1	15,98	480	30,04	43.105	2.698
0505	Suertes Largas 2	9,07	189	20,85	22.350	2.465
0506	El Boquerón	8,96	236	26,33	26.236	2.927
0507	Tabares	11,67	382	32,74	40.435	3.465
0601	Rodeo 1	24,55	322	13,11	34.963	1.424
0602	Rodeo 2	15,01	268	17,85	18.729	1.248
0603	Cruz Chica	11,56	257	22,23	35.165	3.041
0701	San Lázaro Aeropuerto	9,63	116	12,04	6.338	658
0702	San Lázaro Sur	5,96	172	28,86	16.277	2.731
0703	Bajada_Portezuelo	16,83	360	21,39	17.349	1.031
0704	Coromoto Norte	23,80	2961	124,43	199.701	8.392
0705	Coromoto Sur	17,86	735	41,14	65.757	3.681
0706	Coromoto Oeste	12,15	376	30,95	29.768	2.450
0801	San Benito	27,93	2217	79,37	149.125	5.338
0802	San Lázaro_Tornero	28,33	1317	46,49	123.724	4.367
0806	San Diego 1	17,22	425	24,68	44.660	2.594
0808	Las Gavias_San Diego	21,75	843	38,75	86.467	3.975
0809	La Manzanilla	24,69	425	17,21	60.392	2.446
0810	Aguere_Las Cañas	51,52	1183	22,96	118.001	2.290
0816	El Cristo	26,24	813	30,98	67.319	2.565
0901	El Pino	19,86	534	26,89	37.156	1.871
0902	Achaman_Jardina	6,68	374	55,97	25.570	3.827
0904	Camino_Las Peras	11,82	31	2,62	18.841	1.595
0905	El Bronco	2,98	216	72,60	16.312	5.482
0906	Camino_el_Rayo	9,39	207	22,05	29.414	3.133
0910	Las Mercedes	8,54	283	33,15	22.835	2.675
1001	Centro	14,72	2981	202,58	184.738	12.554
1002	San Honorato	18,99	2596	136,70	129.458	6.817
1003	Padre Anchieta	11,06	3428	310,05	90.266	8.164
1004	Cuadrilátero_Campus	34,89	4313	123,61	258.695	7.414
1007	Cercado Mesa	13,32	1045	78,44	87.718	6.584
1008	Barrio_Nuevo	21,00	2927	139,35	180.075	8.573
1009	Barrio El Timple	7,88	658	83,45	51.055	6.475



	AUH	SupSUC	Población	Densidad	Sup. Edif.	Edificabil.
		hectáreas	habitantes	hab/ha	m2c	m2c/ha
1010	Urbanización La Verdellada	12,38	749	60,50	60.364	4.876
1012	Barrio de La Verdellada	25,14	2707	107,67	133.626	5.315
1014	La Rua	17,96	922	51,33	75.408	4.198
1101	Gracia	25,64	1325	51,68	94.369	3.681
1102	Hinojosa	15,14	1785	117,93	96.157	6.353
1105	Valle Colino	9,97	1032	103,47	38.190	3.829
1106	Las Nieves	19,26	2667	138,50	120.390	6.252
1107	Campus_Guajara	38,70	133	3,44	2.085	54
1108	Mac Kay	7,70	245	31,81	30.945	4.018
1109	La Piterita	15,10	1037	68,70	47.390	3.139
1110	Finca España	19,92	1502	75,40	79.212	3.976
1111	Villa Hilaria	8,67	631	72,81	44.524	5.137
1112	Las Mantecas Norte	26,85	768	28,61	29.018	1.081
1113	La Higuera	20,77	2358	113,51	118.109	5.686
1114	La Cuesta Centro	42,58	5290	124,24	297.515	6.987
1115	Las Mantecas Sur	18,53	1125	60,72	37.536	2.026
1116	Nuevo Ofra	15,43	989	64,08	59.886	3.880
1117	La Candelaria	37,89	7725	203,88	297.032	7.839
1118	Salud Alto	15,00	2477	165,16	72.263	4.818
1120	Vistabella	27,01	3259	120,65	173.035	6.406
1122	Ofra_Hospital	28,18	211	7,49	7.744	275
1201	Majuelos_Chumberas	22,23	2150	96,73	173.857	7.822
1202	Majuelos Industrial	24,99	848	33,93	2.117	85
1203	Chimisay	33,75	4359	129,16	235.481	6.978
1204	Los Andenes	27,63	3521	127,42	154.743	5.600
1206	El Pilar	27,04	1202	44,45	73.241	2.709
1207	El Cardonal	20,41	4460	218,48	148.860	7.292
1208	Taco Centro	21,82	3265	149,66	153.212	7.023
1209	Las Industrias	20,87	61	2,92	4.380	210
1210	Taco_SanLuisGonzaga	20,25	2515	124,22	74.118	3.661
1212	Taco Sur	20,15	1594	79,09	73.319	3.638
1213	San Matías	26,80	4839	180,56	203.753	7.603
1214	Las Palomas	2,55	17	6,68	468	184
1301	Universidad Geneto	28,19	151	5,36	6.414	228
1302	Mayber	10,64	520	48,87	32.972	3.098
1303	El Cubanito	14,53	145	9,98	6.094	419
1304	Geneto Norte	1,82	9	4,94	1.142	627
1305	El Moral	11,57	279	24,12	19.119	1.653
1306	Guajara	20,79	816	39,24	88.814	4.271
1307	San Miguel 1	9,92	176	17,74	12.427	1.253
1308	El Drago	7,41	158	21,32	7.050	951
1309	San Bartolomé	19,05	964	50,60	106.914	5.612
1310	La Hornera	15,92	1477	92,80	88.023	5.530
1311	Parque Comercial	34,91	257	7,36	2.882	83
1312	Bocatuerta	2,45	164	66,81	10.673	4.347
1313	El Hurón	16,71	818	48,96	64.351	3.852
1314	La Piconera	9,54	373	39,11	30.790	3.228
1315	La Vistilla	8,30	5	0,60	714	86
1316	El Gramal	7,59	904	119,17	40.802	5.379
1317	San Miguel 2	3,55	159	44,85	15.048	4.245
1401	Los Baldíos 1	9,81	175	17,85	5.576	569
1402	El Centenero	12,12	391	32,25	46.161	3.808
1403	Los Baldíos 2	10,83	290	26,78	12.582	1.162
1405	Carretera La Esperanza	1,93	166	86,04	12.746	6.606
1406	La Costurera	1,45	110	76,12	7.990	5.529
1407	Calle La Viña	8,22	280	34,05	24.584	2.989

Densidades y edificabilidades existentes en las áreas de suelo urbano consolidado

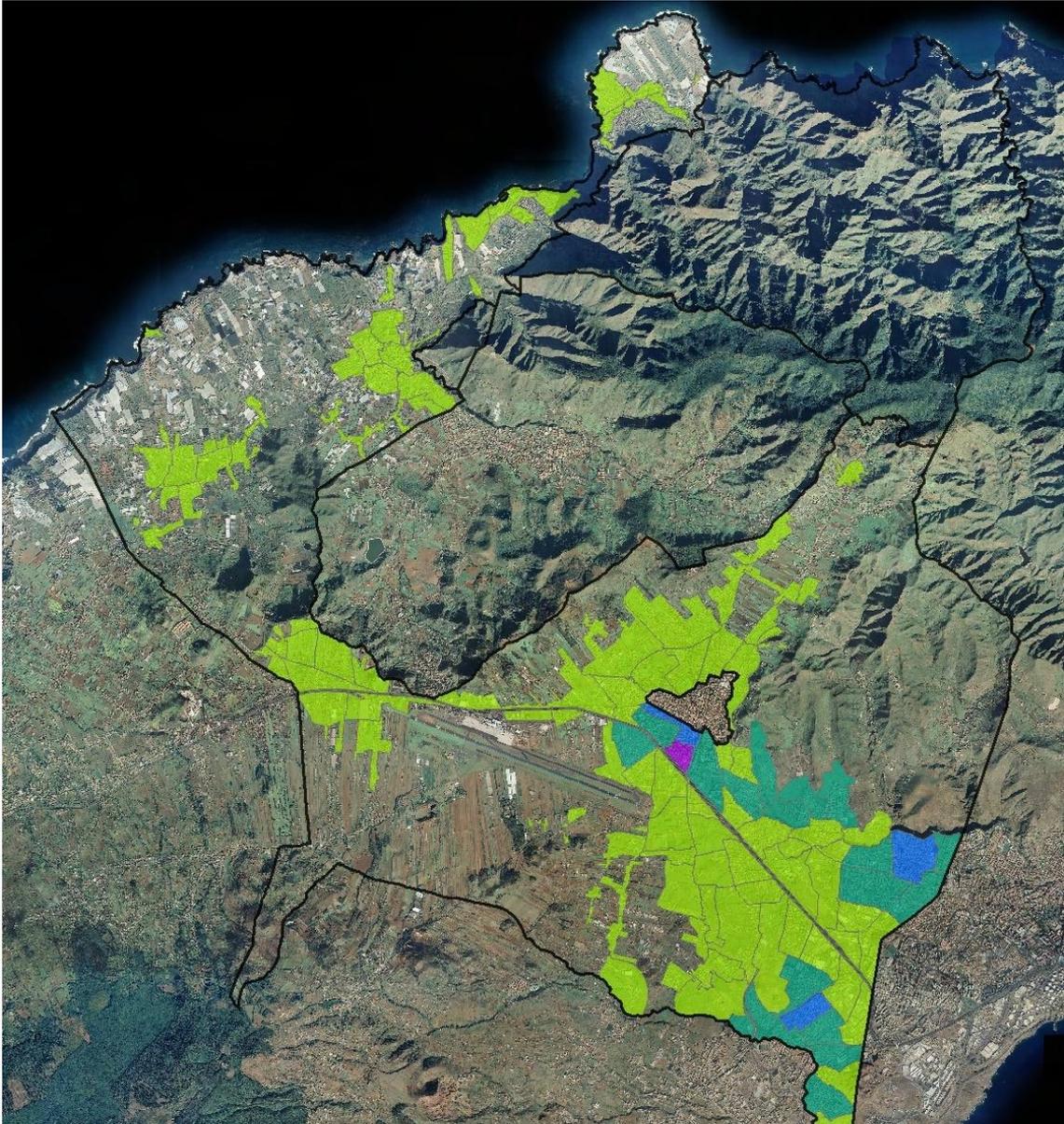


Figura 4: Densidades poblacionales existentes (2011) en suelo urbano consolidado por AUH

Las AUH en verde claro tienen densidades de hasta 100 habitantes/hectárea; en verde oscuro, de 100 a 200; en azul, de 200 a 300; y en violeta, de 300 a 400 (sólo el AUH de Padre Anchieta). Los espacios sin color en el interior de AUH corresponden a terrenos que o bien no están categorizados como suelo urbano consolidado o no tienen capacidad alojativa.

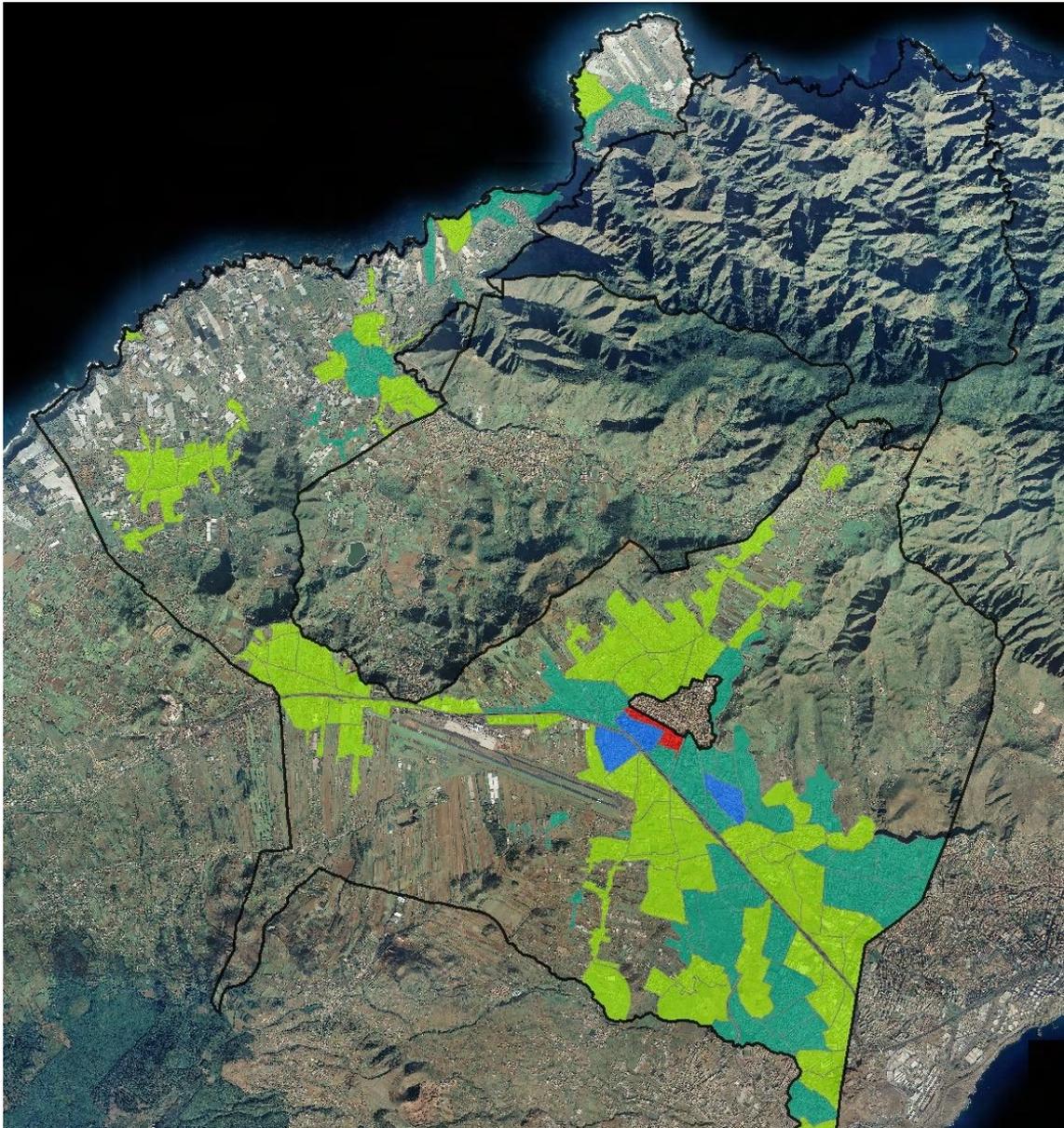


Figura 5: Edificabilidades brutas existentes en suelo urbano consolidado por AUH

Las AUH en verde claro tienen edificabilidades de hasta 4.000 m²/hectárea; en verde oscuro, de 4.000 a 8.000; en azul, de 8.000 a 12.000; y en rojo, las mayores de 12.000 (la AUH 1001-Centro y 1213-San Matías). Los espacios sin color en el interior de AUH corresponden a terrenos que o bien no están categorizados como suelo urbano consolidado o no tienen capacidad alojativa.

1.8.4. Modificar alineaciones y rasantes en los Conjuntos Históricos

Como ya se ha expuesto en el epígrafe 1.7.2, el Conjunto Histórico de La Laguna, declarado BIC, viene ordenado por el Plan Especial de Protección y sobre su ámbito el presente Plan General no establece alineaciones ni rasantes (como tampoco otras determinaciones de ordenación pormenorizada).

1.8.5. Alterar los criterios del PIOT sobre operaciones de rehabilitación urbana

Esta limitación del TRLOTENC no resulta de aplicación sobre el presente Plan General toda vez que el PIOT no prevé ninguna operación de rehabilitación de zonas o núcleos en el ámbito del término municipal de La Laguna.

1.9. Vigencia y efectos del Plan General

1.9.1. Vigencia

De acuerdo a lo previsto en la Ley, el presente Plan General de Ordenación entrará en vigor conforme a la LRBRL (Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local) y a la normativa urbanística, 15 días tras la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en la forma legalmente establecida (vacatio legis) y tendrá vigencia indefinida.

La vigencia indefinida del PGO ha de entenderse en lo referente a su carácter reglamentario; en tanto no se deroguen, las determinaciones que constituyen su contenido dispositivo serán las normas en base a las cuales se regulen los actos de ejecución urbanística. En tal sentido, la vigencia indefinida de los planes generales prevista en la legislación tiene por objeto asegurar un marco regulador estable a largo plazo.

Cuestión distinta es la referida a la faceta del Plan General como instrumento que prevé la ejecución de actuaciones concretas (operaciones de gestión urbanística, en la terminología del presente PGO). A cada una de tales operaciones el presente Plan General les asigna las determinaciones pertinentes en orden a su ejecución, entre ellas un plazo temporal en el cual deben acometerse. Visto así, el presente Plan General se programa para un plazo total de 8 años (divididos en dos cuatrienios), si bien los cálculos de dimensionamiento se proyectan, por motivos de prudencia, hasta un periodo de 10 años.

Obviamente, el transcurso de los plazos previstos obliga a actualizar el Programa de Actuación y, en su caso, a modificar o incluso revisar el Plan General, sin que ello, en todo caso, cuestione la teórica vigencia indefinida de la ordenación aprobada.

1.9.2. Efectos

La entrada en vigor del PGO produce, de conformidad con su contenido, los efectos establecidos legalmente y, en concreto, los siguientes:

- a) La publicidad de su contenido, de modo tal que cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar y examinar toda su documentación y a obtener información de la misma.
- b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y restantes entidades públicas como para los particulares.
- c) La ejecutividad de sus determinaciones y especialmente las relativas a la gestión y ejecución del Plan. Implica, asimismo, la aplicación por la Administración pública de los procedimientos y resoluciones previstos para las mismas.
- d) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, calificación y ordenación pormenorizada establecida en el PGO y, en su caso, en los instrumentos que lo desarrollen.
- e) La declaración de utilidad pública de los proyectos y obras de ejecución pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificios, cuando así proceda de acuerdo a las determinaciones de gestión.

Asimismo, con la entrada en vigor del presente PGO quedan sujetos a la regulación contenida en el mismo todos los actos que impliquen el cambio en el estado o utilización del suelo o de la edificación, previos a su entrada en vigor.

1.9.3. Derogaciones

El proceso de formulación del presente Plan General no sólo ha supuesto una revisión integral de la ordenación urbanística del municipio, sino también de los instrumentos de planeamiento vigentes sobre el mismo. De tal forma, en cierta medida puede afirmarse que la aprobación de este PGO equivale a un *refundido* de la mayoría de los diversos documentos vigentes en un único, reelaborando y organizando sus determinaciones en un mismo cuerpo sistemático. Así, si bien el objeto principal de revisión de este Plan General es el PGO-2004, también se revisan consecuentemente todos los instrumentos urbanísticos derivados de éste e incluso los que fueron aprobados con anterioridad y mantenían algún grado de vigencia.

Por tanto, con la entrada en vigor del presente PGO quedan derogados los siguientes planes urbanísticos vigentes en el municipio de San Cristóbal de La Laguna:

- a) El Plan General de San Cristóbal de la Laguna (adaptación básica al TRLOTENC), aprobado definitivamente el 7 de octubre de 2004. El citado Plan General queda plenamente sustituido por este PGO, salvo las determinaciones que sean de aplicación sobre los ámbitos del municipio en régimen transitorio.
- b) El Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de fecha 25 de enero de 2000 y con entrada en vigor el 8 de Junio de 2000 (documentos que quedaron vigentes: Memoria de Información Urbanística; Contenido Ambiental: Planos de Información Urbanística y de Contenido Ambiental; Memoria Justificativa y Descriptiva de la Ordenación).
- c) Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de Montaña Pacho, aprobada definitivamente el 10 de octubre de 2005.
- d) Revisión Parcial del Plan General referente al Pabellón Deportivo de los Majuelos aprobada definitivamente el 20 de julio de 2006.
- e) Modificación puntual del PGO para justificar la ordenación establecida para las áreas 2.5 relativa al Suelo Rústico, aprobada definitivamente el 3 de abril de 2006.
- f) Modificación Puntual del PGO referente a la transversal a Calle Isaac Albéniz y Calle Enrique Romeu Palazuel, aprobada definitivamente el 8 de febrero de 2007.
- g) Modificación Puntual de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación en lo relativo a limitaciones innecesarias, establecimiento de incentivos y corrección de erratas, aprobada definitivamente el 8 de febrero de 2007 20 de diciembre de 2006.
- h) Modificación Puntual Camino de La Rúa, 62, por Sentencia nº1 de 13 de enero de 2006 del TSJ de Canarias, aprobada definitivamente el 8 de noviembre de 2007.
- i) Modificación Puntual del PGO relativa a reclasificación de parcela sita en Camino La Rúa, 63, aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 2007.
- j) Levantamiento del área suspendida 2.4 por Acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004 relativa al ámbito de la modificación 5, redelimitación de la UA ZC-9, aprobada definitivamente el 4 de agosto de 2006.
- k) Modificación Puntual del Plan General para la ordenación del área suspendida 2.9 por el acuerdo de la COTMAC de 07/10/2004 en relación con los Sectores de Suelo Urbanizable Geneto-2, Geneto-8 y Guamasa-1 del proyecto de adaptación básica del PGO, aprobada definitivamente el 3 de abril de 2006.



- l) Modificación Puntual del PGO San Cristóbal de La Laguna en Los Barriales Taco, aprobada definitivamente el 19 de junio de 2006.
- m) Modificación Puntual Unidad de actuación GE-16. GUAJARA (Área Suspensiva 2.7), aprobada definitivamente el 28 de julio de 2005.
- n) Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de parcelas 5, 7 y 9 situadas en el Camino San Lázaro, aprobada definitivamente el 3 de marzo de 2004
- ñ) Modificación del sistema de ejecución del sector de Suelo Urbanizable Geneto 7 y la Unidad de Actuación La Vega 14, aprobada definitivamente el 8 de marzo de 2007.
- o) Plan Especial de La Vega, aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006.
- p) Plan Parcial para la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Geneto 5, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2006.
- q) Plan Parcial para el desarrollo del Suelo de Suelo Urbanizable Geneto 10, aprobado definitivamente el 14 de abril de 2005.
- r) Plan Parcial para la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Geneto 11, aprobado definitivamente el 10 de febrero de 2005.
- s) Plan Parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable La Vega 2, aprobado definitivamente el 12 de diciembre de 2005.
- t) Plan Parcial para la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Guamasa 3, aprobado definitivamente el 12 de mayo de 2005.
- u) Plan Especial Montaña del Drago, que se aprueba por el Consejo Rector del Ayuntamiento de La Laguna el 16 de marzo de 2006 y entra en vigor el 26 de agosto de 2006.

1.9.4. Régimen transitorio

A la fecha de formulación de este Plan General se han ejecutado o están en curso de ejecución determinados ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, de acuerdo a las determinaciones de ordenación (alineaciones, normas sobre la edificación y los usos, etc.) del PGO-2004 o de planes parciales específicos aprobados en su desarrollo. Por motivos obvios de seguridad jurídica, es objetivo de este Plan garantizar que en estos ámbitos no se vean afectados los derechos urbanísticos de los propietarios, posibilitando que se culminen los procesos de urbanización y edificación pendientes en las condiciones en que se iniciaron. Así, en las unidades de actuación en las que se han cumplido las obligaciones de gestión (y, por tanto, han adquirido la condición de suelo urbano consolidado), los propietarios deben poder materializar en las parcelas resultantes los aprovechamientos urbanísticos originales; de otra parte, aquellas unidades que se encuentran a la aprobación de este PGO en curso de ejecución deben poder culminar dicho proceso también en base a las condiciones de ordenación con las cuales lo iniciaron.

Conseguir estos objetivos no exige necesariamente mantener la vigencia de las determinaciones urbanísticas aplicables sobre estos ámbitos (unidades de actuación), sean del PGO-2004 o de los correspondientes planes parciales. Ello, además, podría suponer una fuente de conflictos interpretativos en la aplicación de la normativa, en especial en los preceptos de carácter general (por ejemplo, las definiciones conceptuales de las determinaciones o la regulación de sus criterios de aplicación). Por ello, se ha entendido más conveniente derogar los instrumentos de planeamiento en base a los cuales se iniciaron dichos procesos de ejecución, y que el presente PGO estableciera directamente la ordenación sobre esos ámbitos, si bien asegurándose que no se afectan los derechos urbanísticos.

Por ello, en las unidades de actuación ejecutadas recientemente en desarrollo del PGO-2004 (e incluso otras anteriores), las determinaciones de ordenación han sido establecidas por este Plan General manteniendo, salvo excepciones puntuales, los valores sustantivos de las previamente vigentes. Así, se "respetan" por lo general las alineaciones y las condiciones reguladoras de la parcelación, de la edificación y de la admisibilidad de los usos, de modo que no se vean afectados los aprovechamientos de los propietarios. Cuando el Plan introduce *correcciones* puntuales en la ordenación, motivadas en objetivos de coherencia urbanística y de interés público, éstas cumplen los siguientes criterios:

- a) Si son modificaciones a las alineaciones que suponen una afección a parcelas lucrativas, se garantiza que las restantes determinaciones permitan alcanzar el aprovechamiento previo en la superficie neta resultante. Sólo muy excepcionalmente, y siempre por la necesidad ineludible de mejorar la trama urbana, se plantea una operación de publicación del suelo (normalmente mediante la delimitación de un ámbito de expropiación), en cuyo caso el propietario habrá de ser compensado con el valor del aprovechamiento que le correspondía.
- b) Las condiciones reguladoras de la parcela urbanística y de la edificación, cuando se cambian para conseguir una mejor ordenación (normalmente por motivos de coherencia urbanística y armonización con el entorno), no suponen nunca una merma de la superficie edificable que podría alcanzarse en las parcelas de las piezas correspondientes. En algunos casos, por el contrario, los cambios en estas determinaciones implican ligeros aumentos de la superficie edificable.
- c) Las condiciones reguladoras de la admisibilidad de los usos se establecen manteniendo el uso principal asignado originalmente a cada pieza y estableciendo el *régimen específico de admisibilidad (REA)* de los restantes de acuerdo a los criterios generales de este PGO y no según el instrumento de planeamiento en base al cual se llevó a cabo la ejecución del ámbito. Ahora bien, dichos REA contemplan, en todos los casos, un abanico de usos admisibles más amplio que el de las ordenaciones previas, por lo que no se reducen, sino al contrario, los derechos de los propietarios.
- d) Sobre los suelos que tras el proceso de gestión han pasado a dominio público, sean con destino viario o dotacional, se ha dispuesto de un mayor grado de libertad para introducir correcciones a la ordenación vigente a fin de mejorarla, toda vez que éstas no afectan a los aprovechamientos de los propietarios privados del ámbito. No obstante, estas modificaciones se han limitado a las estrictamente necesarias a fin de no disminuir las superficies dotacionales del planeamiento previo.

En la ordenación de los ámbitos de gestión *en curso de ejecución* durante la formulación del presente PGO se han aplicado los mismos criterios, si bien con mucha mayor rigidez que sobre las unidades de actuación ya ejecutadas. Así, se ha evitado que cualquier cambio no sólo supusiera reducciones de los aprovechamientos iniciales sino que obligara a modificaciones (salvo en todo caso de detalle) en los instrumentos de gestión (proyecto de compensación, por ejemplo) o de ejecución (proyecto de urbanización) aprobados o en tramitación. De esta manera, la entrada en vigor del Plan General no ha de suponer ningún efecto sobre los procesos administrativos de gestión de estas unidades de actuación, declarándose expresamente la vigencia de los mismos.

Estas unidades de actuación¹¹ *en curso de ejecución* son denominadas en este PGO **ámbitos de gestión S5** o *transitorios*. Su peculiaridad respecto del resto de ámbitos de ges-

¹¹ Tanto sean unidades de actuación en suelo urbano no consolidado como *sectores* del suelo urbanizable que, a efectos de gestión, como se ejecutan unitariamente, tienen el carácter de unidades de actuación.

tión sistemática delimitados por el PGO es que su ejecución puede continuarse en base a las determinaciones de gestión derivadas del PGO-2004 (sistema de actuación, plazos, deberes específicos de la propiedad, etc.) y de acuerdo a los instrumentos de gestión y ejecución que estuvieran aprobados (o hubieran de aprobarse).

Así pues, cabe concluir que, si bien formalmente este PGO deroga los instrumentos de planeamiento vigentes sobre las unidades de gestión en curso de ejecución, mantiene en lo básico las determinaciones de ordenación y, en todo caso, no afecta las cuantías de los aprovechamientos (ni cargas) asignados, lo cual permite que las mismas sigan ejecutándose en base a las condiciones previas hasta su completa culminación. No obstante, de modo indirecto, este Plan General puede alterar en algunos casos aislados la cuantía de las superficies edificables como consecuencia de la aplicación sobre cualesquiera parcelas (incluidas las resultantes de la ejecución de las unidades de ejecución transitorias) de las normas generales mediante las cuales se definen las determinaciones reguladoras de la edificación así como los criterios operativos para su medición. Por ejemplo, las reglas de este PGO sobre identificación de las distintas plantas de un edificio o de cómputo de la superficie edificable, pueden conllevar en determinados inmuebles, principalmente de usos terciarios y construidos en la dera, a que la superficie edificable *real* admisible sea inferior a la que resultaría de las normas del PGO-2004, aún manteniéndose los mismos parámetros cuantitativos.

1.10. Revisiones y modificaciones del Plan General

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45, toda alteración del contenido de este Plan General de Ordenación, y en particular de sus determinaciones (contenido dispositivo) ha de calificarse como *revisión* o como *modificación*, salvo las siguientes:

- a) Los *ajustes* en las determinaciones gráficas contenidas en los planos y bases de datos geográficas del PGO, entendiéndose como tales la precisión de los trazados del Plan a la realidad del territorio, en congruencia con su finalidad y como consecuencia de un mayor detalle en la representación de éste. En este sentido, ha de tenerse en cuenta que las determinaciones gráficas del presente Plan General han sido trazadas sobre la cartografía más reciente de GRAFCAN disponible durante su elaboración. Consecuentemente, los trazados tienen un margen de 25 centímetros respecto de las coordenadas UTM que tenga atribuidas en la documentación digital del Plan General y de 125 centímetros en el caso de las trazadas sobre cartografía 1:5.000; por tanto, al trasladar a la realidad cualquier punto de una línea normativa puede disponerse dentro de un círculo de 50 o 250 centímetros de diámetro según la escala de la cartografía de base que corresponda. Pero, además del margen de precisión derivado del de la cartografía de base, los trazados del PGO pueden incorporar una desviación complementaria producida por ajustes internos informáticos (conversiones entre formatos, etc.) que no es cuantificable pero habrá de tenerse en cuenta en la traslación de las líneas normativas a la realidad.

Por regla general, las determinaciones gráficas del PGO se han trazado procurando hacer explícitas las referencias a elementos preexistentes de la realidad, de modo que se aportan suficientes elementos de juicio para su correcta traslación sobre bases cartográficas más precisas o recientes o sobre el terreno. Además, para la adecuada interpretación de los trazados han de tenerse en cuenta la relación coherente entre las distintas determinaciones; por ejemplo, para precisar el trazado de una alineación deben ponderarse conjuntamente tanto las referencias a los elementos preexistentes a la entrada en vigor del PGO (el plano de una fachada, por ejemplo) como la continuidad con otros tramos, el diseño interior de la sección transversal, etc.



Los ajustes podrán ser realizados por cualquier instrumento tanto de desarrollo de este PGO como de ejecución (sea material o jurídica) y se entenderán aprobadas con la aprobación de aquél, siempre que, a juicio de los servicios técnicos municipales, los cambios en los trazados del Plan no superen los límites del ajuste a la realidad ni supongan contradicciones con la finalidad ordenancística de la correspondiente determinación. Aprobados los ajustes, el Ayuntamiento los incorporará a las BDG.

- b) La incorporación de nuevas determinaciones a la ordenación urbanística municipal como resultado de la aprobación de instrumentos de **desarrollo**. Así, la aprobación del plan parcial que define la ordenación pormenorizada de un sector no ordenado por este PGO supone que sobre el mismo se establezcan determinaciones que el PGO no contiene y que, para garantizar la congruencia del conjunto de la ordenación urbanística municipal, deben responder a la misma sistemática del Plan General e incorporarse a sus BDG. Obviamente, estas determinaciones se introducen con la aprobación de los instrumentos de planeamiento competentes para establecerlas.
- c) Los **cambios reglados** de determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el presente Plan General hechos por instrumentos de desarrollo que tengan competencia para ello, de acuerdo a la regulación que sobre cada uno de ellos (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) se establece en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural. La intención de este Plan General es que algunas determinaciones de ordenación pormenorizada, específicamente acotadas y en ámbitos concretos, puedan ser alteradas como resultado de un mejor estudio de la ordenación urbanística de los mismos y siempre que ello no contradiga los criterios y objetivos de ordenación ni, por supuesto, altere las determinaciones estructurales. En estos casos, se entiende que, más que una modificación del PGO, lo que se lleva a cabo es una actuación de desarrollo de la ordenación (aún cambiándola puntualmente). En todo caso, estas alteraciones habrán de circunscribirse a los límites estrictamente reglados en la normativa aplicable al instrumento de desarrollo.

2. CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

2.1. Consideraciones previas

Todo Plan General de Ordenación es un instrumento de naturaleza técnico-jurídico que se conforma por el conjunto de documentos necesarios para expresar, en la forma que mejor corresponda, los contenidos que son objeto del mismo. La regulación de la documentación de que debe constar un Plan General pertenece al ámbito competencial de la Comunidad Autónoma y, en efecto, el TRLOTENC, en su artículo 31.3, señala que "reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones y el contenido documental de los instrumentos (de planeamiento urbanístico), estableciéndose los que estén sujetos a la previa redacción de avances de planeamiento". A este respecto el legislador canario sigue la tradición de la producción legislativa española sobre urbanismo, cuyo última muestra para el conjunto del Estado (antes de las constitución de las Comunidades Autónomas y de la transferencia a las mismas de la competencia legislativa en esta materia) fue el Reglamento de Planeamiento de 1978 (RP1978). Dicho texto normativo dedicaba los artículos 37 a 42 a regular la documentación que debía conformar un Plan General.

En Canarias, sin embargo, no se ha promulgado el Reglamento previsto en el artículo 31 TRLOTENC por lo que no existe una normativa específica que regule la documentación que debe contener un Plan General. No obstante, la Disposición Transitoria Décima establece que "en tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en este Texto Refundido, los Reglamentos estatales de Planeamiento y de Gestión Urbanística". En una primera interpretación, cabría concluir que, consecuentemente, la documentación de este Plan General debería cumplir las disposiciones pertinentes del RP1978. Sin embargo, ello no es tan sencillo como proceder a una mera transcripción debido, en primer lugar, a que el Plan General del Reglamento de Planeamiento estatal no es *exactamente* el mismo instrumento urbanístico que el Plan General de Ordenación del TRLOTENC, aunque ciertamente ambas figuras coinciden en su naturaleza y finalidad básicas.

Pero, en segundo lugar, en Canarias se han venido promulgando diversas normas autonómicas, tanto urbanísticas como sectoriales, que directa o indirectamente influyen en el contenido que debe cubrir un Plan General y condicionan su documentación. Puede afirmarse que el Plan General ha sido visto desde muchos ámbitos como el destinatario preferente para incorporar las más diversas finalidades de ordenación, en muchos casos sin valorar adecuadamente si las mismas son alcanzables mediante las determinaciones propias del planeamiento urbanístico. En todo caso, lo cierto es que, para cumplir el marco normativo canario (las disposiciones tanto legales como derivadas de los numerosos planes supramunicipales) es necesario incorporar contenidos que no se recogen en el RP1978 y que, además, no es fácil relacionar de forma sistemática y exhaustiva.

Por último, ha de tenerse en cuenta que desde el RP1978 ha pasado un largo periodo durante el cual han cambiado muy sustancialmente los medios y formas para la realización del planeamiento urbanístico, lo cual inevitablemente tiene efectos sobre la documentación constitutiva de un Plan General. Baste citar a este respecto el importante progreso en la producción cartográfica y, sobre todo, la generalización de los recursos informáticos. En el caso del presente PGO, como consecuencia lógica de esta evolución técnica, ello se traduce en la concepción del documento (para ser precisos, de su contenido dispositivo) como un conjunto congruentemente interrelacionado de Bases de Datos Geográficas (BDG), lo cual implica una presentación material y una estructuración del mismo que, obviamente, no podía estar prevista cuando se promulgó el Reglamento de Planeamiento en 1978.



En base a todo lo anterior, para conformar la documentación de este PGO se ha verificado que se cumplen los contenidos del RP1978 que son procedentes de acuerdo a la regulación del TRLOTENC sobre los planes generales. Pero además, se han incorporado también aquellos contenidos derivados específicamente de las distintas disposiciones normativas vigentes que afectan a la formulación del planeamiento urbanístico. Ahora bien, la estructura de la documentación no sigue estrictamente lo dispuesto en el RP1978, ni en la relación de documentos ni en los epígrafes constitutivos de cada uno de éstos. Así, si bien la estructura con que se organiza este PGO no es radicalmente distinta de la "tradicional", sí presenta sus características específicas, tal como se expone y justifica en el presente capítulo.

2.2. Contenido informativo del Plan General

La elaboración de cualquier Plan General debe basarse en el mejor conocimiento posible de la realidad territorial y urbana del municipio. Para ello, previamente a las tareas de ordenación propiamente dichas, se han de llevar a cabo cuantos trabajos sean necesarios para el conocimiento, análisis y diagnóstico de la misma; tales trabajos se concretan en diversa documentación que constituye el *contenido informativo* del Plan General.

En el proceso de redacción del PGO de La Laguna, todos los trabajos que se materializaron en los documentos de información, análisis y diagnóstico fueron realizados durante la primera etapa de la redacción y se presentaron en el Avance de Planeamiento, aprobado por el Pleno municipal en febrero de 2009. Así pues, el contenido informativo del presente Plan General que se incluye como anexo en esta documentación para la aprobación inicial viene constituido por los volúmenes 1 (Memoria), 2 (Información), 3 (Diagnóstico), 4 (Estudios sectoriales) y 5 (Criterios y objetivos) del documento de Avance.

Además, también con el carácter de contenido informativo y como anexo a este documento para aprobación inicial, se incorporan los dos siguientes volúmenes:

- a) **Plan de Movilidad**, que viene dividido en cuatro fases: I-Información y Análisis, II-Diagnosis, Análisis de resultados y Propuestas, III-Concreción de propuestas y Medidas alternativas, y IV-Sistema de gestión.
- b) **Plan Director de Drenaje Urbano de La Laguna.**

2.3. Contenido descriptivo y justificativo del Plan General

Todo Plan General establece una "imagen" de ordenación territorial y urbanística del municipio así como define el marco regulador en el cual deben llevarse a cabo los distintos actos con incidencia urbanística. Ahora bien, este contenido dispositivo, lo que suele denominarse la *propuesta de ordenación* debe ser, en el propio documento del Plan, descrito y justificado. Aunque pueden distinguirse a efectos teóricos, ambas finalidades se interrelacionan en la práctica, toda vez que describir, por ejemplo, la ordenación propuesta sobre un determinado ámbito supone no sólo *contarla* (en un lenguaje distinto al normativo propio del establecimiento de las determinaciones), sino también explicar el porqué de sus distintos elementos, *justificando* su congruencia con los criterios y objetivos así como, en su caso, con los condicionantes legales o derivados de instrumentos de planeamiento supramunicipal.

Desde siempre, se ha considerado imprescindible que los Planes Generales incorporen en su documentación una *memoria* en la que se describa y justifique la ordenación. Ello es además requerido por la Ley que exige que las determinaciones constitutivas del contenido dispositivo se establezcan con la debida justificación. No obstante, ha de encontrarse un límite razonable a la descripción y justificación de la propuesta de un Plan General pues, si hubieran de justificarse exhaustiva y detalladamente todas las determinaciones (cada una en

sí misma así como los *valores* que adopta en cada parte del municipio), el contenido descriptivo y justificativo sería absolutamente desproporcionado. Al fin y al cabo, la finalidad fundamental de describir y justificar las determinaciones de un Plan es aportar los criterios para la más correcta aplicación de éstas durante su vigencia. Así pues, el contenido descriptivo y justificativo del PGO viene conformado por el conjunto de documentos en los cuales se da cuenta de los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la revisión del planeamiento urbanístico municipal y metodología empleada para llevarla a cabo.
- b) Incidencias y resultados de los procesos de participación pública y cooperación interadministrativa.
- c) Descripción de las alternativas de ordenación contempladas y justificación de las seleccionadas, con el análisis ponderado de sus efectos (en particular, desde los parámetros de la evaluación ambiental estratégica).
- d) Objetivos, criterios y condicionantes asumidos para la ordenación urbanística.
- e) Descripción y justificación de los criterios con los cuales se han definido y establecido sobre el territorio las distintas determinaciones del Plan General.
- f) Descripción de las propuestas de ordenación urbanística planteadas, tanto sobre el municipio en su conjunto como respecto de cada una de los ámbitos en que se ha dividido, justificando expresamente la adecuación de éstas a los criterios y objetivos, así como el cumplimiento de los preceptos legales de aplicación.
- g) Descripción y justificación de las previsiones temporales sobre la aplicación de las distintas determinaciones del Plan y en especial las relativas a su ejecución.

En el presente Plan General, este contenido descriptivo y justificativo se recoge en los siguientes volúmenes de este documento para aprobación inicial:

- Volumen A: Memoria de Ordenación Estructural
- Volumen D: Memoria de Ordenación Pormenorizada 1
- Volumen E: Memoria de Ordenación Pormenorizada 2
- Volumen I: Documentación Ambiental
- Volumen J: Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales

2.3.1. La Memoria de ordenación estructural

El volumen A del presente PGO conforma la Memoria de Ordenación Estructural, cuyo objeto es describir y justificar el modelo de ordenación territorial y urbanística propuesto. De los siete epígrafes a los que debe referirse la memoria de un Plan General de acuerdo al RPLS1978, el volumen A comprende específicamente el primero y los tres últimos (justificación de su conveniencia y oportunidad; justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta; justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio; y especificación de las circunstancias en relación con la revisión del Plan)¹². La propuesta que es objeto de descripción y justificación en esta Memoria es la conformada por las determinaciones de ordenación estructural (las determinaciones de ordenación pormenorizada se exponen en los volúmenes D y E del presente Plan General).

¹² Los epígrafes 2º, 3º y 4º detallados en el Reglamento de Planeamiento se incluyen como parte del contenido del documento de Avance.

La Memoria de Ordenación Estructural del presente Plan General de La Laguna viene constituida por los siguientes documentos:

- A0. **Introducción general** (el presente documento), donde se exponen las consideraciones generales previas (presentación, antecedentes del planeamiento municipal, justificación y conveniencia de la formulación del PGO, etc) y se expone el contenido constitutivo del Plan así como su estructura documental.
- A1. **El Modelo de ordenación territorial y urbanística**, donde se define el concepto y componentes del modelo de ordenación y los criterios seguidos por este PGO en su definición. De otra parte, se describen y justifican las distintas divisiones estructurales establecidas por el PGO con efectos sobre la ordenación urbanística.
- A2. **Clasificación y categorización del suelo**, donde se describe la propuesta de clasificación y categorización de suelo, justificando los criterios con que se ha llevado a cabo para cada una de las categorías. En el último capítulo se los aportan datos cuantitativos de la clasificación y categorización del suelo del Plan General.
- A3. **El sistema viario estructural**, donde, a partir de una división de los viarios calificados por este PGO como elementos estructurantes en cinco categorías (territoriales de nivel 1, territoriales de nivel 2, urbanos de nivel 1, urbanos de nivel 2 y rústicos), se describe y justifica cada uno de ellos. El último capítulo viene dedicado a la descripción de la incorporación a la ordenación del Plan General del sistema tranviario.
- A4. **Los espacios estructurantes de transporte**, donde se describen y justifican, en sendos capítulos, las propuestas del PGO sobre el aeropuerto de Tenerife Norte y sobre el sistema de intercambiadores y aparcamientos, desarrollado en congruencia con las conclusiones del *Estudio de Movilidad* formulado coordinadamente con el Plan.
- A5. **Sistemas generales dotacionales y equipamientos estructurantes**, donde a partir de unas consideraciones metodológicas, se describe y justifica la propuesta del PGO de calificación de los suelos que adquieren el carácter de sistemas generales dotacionales (sean equipamientos o espacios libres públicos) o de elementos estructurantes.
- A6. **Las infraestructuras estructurantes**, donde se describe la propuesta de ordenación de las infraestructuras de servicio (abastecimiento, saneamiento, eléctricas, telecomunicación y tratamiento de residuos) que forman parte del modelo urbanístico.
- A7. **Desarrollo residencial y vivienda protegida**, donde se describe brevemente el desarrollo residencial de La Laguna, con referencia especial a la política pública de vivienda, y se resumen las previsiones de evolución demográfica del municipio. En los dos últimos capítulos se dimensiona la capacidad residencial de la propuesta del PGO, justificando su adecuación a las previsiones demográficas, así como la cuantificación de las reservas para vivienda en régimen de protección pública.
- A8. **Desarrollo de la ordenación del Plan General**, donde, a partir de la discusión sobre el concepto y alcance de las determinaciones de desarrollo, se clasifican e identifican los ámbitos de desarrollo previstos en el presente PGO y se dedica un capítulo específico a describir y justificar las determinaciones establecidas sobre cada uno de los instrumentos que han de desarrollar la ordenación del Plan General.
- A9. **Determinaciones estructurales de gestión urbanística**, donde, a partir de la definición de las determinaciones de gestión que este PGO considera estructurales en tanto definidoras del contenido económico de la propiedad, se describe y justifica el método mediante el cual se establecen las cuantías de los aprovechamientos, así como los efectos de las determinaciones del Plan en la definición del contenido del derecho de propiedad en las dos situaciones básicas (suelos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados, por un lado, y suelo urbano consolidado, por otro).

- A10. **Descripción de la propuesta de ordenación por núcleos**, donde se dedica un capítulo a la descripción y justificación de la ordenación urbanística propuesta sobre cada uno de los catorce núcleos resultantes de la división estructural correspondiente. Estas descripciones se desarrollan para cada una de las Áreas Urbanísticas Homogéneas en que se dividen los núcleos en el volumen E de este Plan General.
- A11. **El proceso de formulación del PGO y la participación pública**, donde se detallan las fases de la elaboración del PGO y se analizan los resultados de las diferentes participaciones ciudadanas y asambleas vecinales. Además se trata la manera en que estos procesos participativos han dado lugar a la ordenación planteada finalmente en este PGO.

2.3.2. La Memoria de ordenación pormenorizada 1

El volumen D del presente PGO conforma la primera parte Memoria de Ordenación Pormenorizada, cuyo objeto es describir y justificar las distintas determinaciones urbanísticas mediante las cuales el Plan General concreta su propuesta de ordenación pormenorizada. Este volumen se ha dividido en capítulos, según los grupos de determinaciones en que tradicionalmente se clasifican éstas. En cada uno de los capítulos se definen todas las determinaciones objeto del mismo, describiendo cómo se han empleado para la ordenación y con qué criterios se han asignado sus valores sustantivos, justificándolos en base a los criterios y objetivos del Plan y, en su caso, de los condicionantes normativos pertinentes.

La Memoria de Ordenación Pormenorizada 1 del presente Plan General de La Laguna viene constituida por los siguientes documentos:

- D1. **La ordenación pormenorizada del PGO de La Laguna**, donde, con carácter previo a la descripción de las distintas determinaciones, se expone cómo se entiende el concepto y alcance de la ordenación pormenorizada y se justifica la congruencia de tales criterios con lo dispuesto en el TRLOTENC. Además, se dedica un capítulo específico a la explicación y justificación de la técnica de la *ordenación alternativa*, a la que recurre el presente Plan General en algunos ámbitos del municipio.
- D2. **Las determinaciones urbanísticas sobre la trama urbana**, donde se expone y justifica el concepto de trama urbana, cuya definición es entendida por este PGO como el requisito imprescindible para considerar que existe ordenación pormenorizada. A partir de este capítulo previo, se describen y justifican las distintas determinaciones conformadoras de la trama urbana (alineaciones, división en piezas y espacios de accesibilidad y determinaciones básicas y complementarias sobre tramos viarios).
- D3. **Las determinaciones urbanísticas sobre la parcela y la edificación**, donde se exponen y justifican las diversas determinaciones mediante las cuales el presente Plan General regula las condiciones que, en las piezas, deben cumplir las parcelas urbanísticas y las edificaciones.
- D4. **Las determinaciones urbanísticas sobre los usos pormenorizados**, donde se expone la forma en que este PGO lleva a cabo la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos (definición de conceptos, relación exhaustiva de usos pormenorizados, asignación a las piezas de regímenes específicos de admisibilidad) así como las de naturaleza sectorial (comunes al uso independientemente de su admisibilidad en un ámbito espacial concreto).
- D5. **Las determinaciones urbanísticas sobre la gestión y ejecución del PGO**, donde se exponen, de entrada, los conceptos asumidos respecto de la gestión urbanística y la forma en que el Plan afronta su concreción. A partir de ese capítulo inicial, se des-

criben y justifican las distintas modalidades de gestión planteadas, tanto las asistemáticas (en el capítulo 2) como las sistemáticas (en el capítulo 3).

D6. *Las determinaciones de protección del patrimonio*, donde se describen éstas y se justifican los criterios seguidos para la identificación y regulación de los inmuebles que se catalogan para constituir el patrimonio cultural de La Laguna.

D7. *Catálogo de edificaciones preexistentes en áreas rústicas*, donde se expone y justifica la propuesta de constitución de un catálogo, al amparo de lo dispuesto en el TRLOTENC, que posibilite la progresiva legalización de las edificaciones existentes fuera de los núcleos urbanos y enclaves a la entrada en vigor del PGO.

2.3.3. La Memoria de ordenación pormenorizada 2

Descritas las distintas determinaciones mediante las cuales el PGO establece la ordenación pormenorizada, el volumen E recoge la segunda parte de la Memoria de ordenación pormenorizada, que tiene como objeto describir la propuesta de ordenación del Plan sobre cada una de las Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH) en que se divide el suelo ordenado. Este volumen se divide en 14 documentos, dedicado cada uno a uno de los núcleos del municipio, más uno final en el que se recogen los datos cuantitativos de la ordenación. Los documentos se dividen en capítulos, uno para cada una de las AUH del núcleo correspondiente:

- E1. La Punta del Hidalgo, con 4 AUH.
- E2. Bajamar, con 6 AUH.
- E3. Tejina, con 11 AUH.
- E4. Valle de Guerra, con 11 AUH.
- E5. Guamasa, con 8 AUH.
- E6. Los Rodeos, con 7 AUH.
- E7. Coromoto-Aeropuerto, con 7 AUH.
- E8. La Vega Lagunera, con 8 AUH.
- E9. Las Mercedes, con 12 AUH.
- E10. Zona Centro, con 11 AUH.
- E11. La Cuesta, con 23 AUH.
- E12. Taco, con 12 AUH.
- E13. Geneto, con 17 AUH.
- E14. Los Baldíos, con 7 AUH.
- E15. Datos cuantitativos de la ordenación pormenorizada

2.3.4. Documentación ambiental

La documentación ambiental viene conformada, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente, por el Informe de sostenibilidad ambiental (ISA) y por la Propuesta de Memoria Ambiental. El primero (documento I1), actualizado desde la versión inicial del Avance para el presente documento, comprende el inventario, diagnóstico y objetivos y criterios ambientales ambientales, y la evaluación de las consecuencias ambientales de la ordenación del PGO así como la propuesta de medidas ambientales correctoras. En la propuesta de Memoria Ambiental (documento I2, presentado a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para su aprobación), se desarrolla el análisis del proceso de

evaluación ambiental llevado en paralelo a la formulación del PGO, se valora el ISA así como los resultados de los procesos de consultas y participación pública, se analizan los impactos previstos derivados de la ordenación urbanística y finalmente se señalan las determinaciones ambientales que, por motivos ambientales, se incorporan al presente Plan General.

2.3.5. Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales

El volumen J del presente PGO es el último de contenido estrictamente descriptivo y justificativo ya que está destinado justamente a exponer detalladamente cómo las distintas determinaciones que conforman el contenido dispositivo del Plan se adecuan a las normas de rango supramunicipal que son de aplicación sobre la ordenación urbanística. Si bien, muchos de los aspectos se tratan también al describir las determinaciones o las propuestas de ámbitos concretos, en este volumen la exposición se hace siempre desde la óptica de la normativa específica. A tales efectos, el volumen se divide en documentos, dedicado cada uno de ellos a una normativa sectorial específica (agrupando, en su caso, las diversas disposiciones legales o de planes supramunicipales relacionadas). La metodología seguida ha consistido siempre en identificar los preceptos que son de aplicación sobre la ordenación urbanística que es competencia del Plan General para, a continuación, justificar exhaustiva y detalladamente cómo y dónde se cumplen tales disposiciones. Los documentos constitutivos de este volumen J son los siguientes:

- J1 Directrices de ordenación general de Canarias
- J2 Plan Insular de Ordenación de Tenerife
- J3. Disposiciones normativas sobre la ordenación turística (Directrices y PTEOTT)
- J4. Disposiciones normativas sobre Costas
- J5. Disposiciones normativas sobre el Aeropuerto Tenerife Norte
- J6. Disposiciones normativas sobre infraestructuras viarias
- J7. Disposiciones normativas en materia de aguas
- J8. Disposiciones normativas en materia de residuos
- J9. Disposiciones normativas sobre Defensa
- J10. Disposiciones normativas sobre el Ruido
- J11. Plan Territorial Especial de ordenación de la Actividad ganadera de Tenerife
- J12. El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife.
- J13. Alteraciones de las determinaciones del PGO-2004

2.4. Contenido dispositivo del Plan General

El contenido dispositivo del Plan General es la propuesta urbanística de ordenación que se constituye por el conjunto de sus determinaciones, tal como se han definido en el anterior subcapítulo 1.6. Mientras el contenido informativo tiene por objeto disponer y analizar los datos necesarios para elaborar el Plan y el del contenido descriptivo y justificativo es *contar* el Plan, el contenido dispositivo es propiamente el Plan, su parte sustantiva. Dado que, como ha sido sostenido por la jurisprudencia, un Plan General es una norma reglamentaria territorializada, las determinaciones que constituyen su contenido dispositivo se presentan en forma tanto de normas escritas como de símbolos gráficos sobre cartografía municipal (planos). De hecho, como se expone más detalladamente en el siguiente subcapítulo, la mayoría del contenido dispositivo del PGO se presenta en forma de determinaciones que, al estar articuladas en un sistema de información geográfico (GIS), combinan la doble naturaleza textual y

gráfica. Este contenido principal se completa con normas “no territoriales” que tienen por objeto regular el alcance y aplicación de las determinaciones así como los procedimientos mediante los cuales se han de llevar a cabo la ejecución del PGO.

En el presente Plan General, el contenido dispositivo se recoge en los siguientes volúmenes de este documento para aprobación inicial:

- Volumen B: Normas de ordenación estructural
- Volumen C: Planos y Bases de Datos Geográficas de ordenación estructural
- Volumen F: Normas de ordenación pormenorizada
- Volumen G: Planos y Bases de Datos Geográficas de ordenación pormenorizada
- Volumen H: Programa de actuación y Estudio de Sostenibilidad Económica
- Volumen K: Anexos

2.4.1. Normas de ordenación estructural

Las Normas estructurales contienen las diversas disposiciones que son necesarias para regular el contenido y alcance operativo de las determinaciones de ordenación estructural que se establecen sobre cada parte del territorio municipal en los planos y BDG correspondientes. Por ejemplo, la regulación de cada categoría de suelo se contiene en este volumen B del Plan General, pero la asignación de una categoría concreta a un ámbito territorial específico (el *valor* de la determinación urbanística) se establece en la BDG-03 así como en el plano E3. El volumen de las Normas urbanísticas de ordenación estructural se conforma por cinco documentos, correspondientes a los Títulos normativos; éstos son:

- B1. **Título 1: Disposiciones generales**, que contiene los preceptos básicos sobre la naturaleza jurídica del Plan General, su estructura y contenido documental, así como los efectos del mismo sobre la realidad preexistente a su entrada en vigor.
- B2. **Título 2: Régimen urbanístico general**, donde se establecen las disposiciones comunes del régimen urbanístico de los terrenos así como las generales para cada una de las categorías de suelo establecidas por el PGO, salvo la de suelo rústico (que, por su mayor detalle normativo, cuenta con un título específico).
- B3. **Título 3: Desarrollo del Plan General**, donde se regula el contenido y alcance del desarrollo de la ordenación y se establecen las determinaciones respecto de cada uno de los instrumentos y ámbitos de desarrollo definidos por el PGO.
- B4. **Título 4: Régimen del suelo rústico**, donde se regula el régimen general para el conjunto del suelo rústico así como las condiciones de admisibilidad de usos e intervenciones en cada una de las categorías de éste. Además se regulan las condiciones particulares de las actuaciones en suelo rústico y las complementarias para los Proyectos de Actuación Territorial (PAT).
- B5. **Título 5: Normas ambientales de carácter estructural**, donde se regulan las condiciones impuestas por el PGO en el suelo rústico con la finalidad de limitar los efectos nocivos sobre el medio ambiente, y que se consideran de naturaleza estructural.

Ficheros anexos a las Normas de Ordenación Estructural:

- Ba. Regímenes de admisibilidad de usos en suelo rústico
- Bb Determinaciones sobre los sectores
- Bc. Determinaciones sobre los ámbitos de sectorización

2.4.2. Planos y Bases de Datos Geográficas de ordenación estructural

Como se ha dicho anteriormente, la ordenación urbanística propiamente dicha (tanto estructural como pormenorizada) se materializa en este PGO mediante Bases de Datos Geográficos que combinan adecuadamente los *valores* de las distintas determinaciones con su adscripción precisa al territorio al cual se vinculan y sobre el que operan. De tal forma, la presentación de la ordenación urbanística en planos, tal como se entienden tradicionalmente, es innecesaria, toda vez que un plano no es más que la imagen de una *vista* temática de una o varias BDG. Dicho de otra forma, una vez sistematizadas las determinaciones urbanísticas en BDG, podrían presentarse los planos que se deseen, ya que no son sino formalizaciones de la ordenación sistematizada.

Desde esta perspectiva, los planos de ordenación (tanto estructural como pormenorizada) son los documentos en los cuales, sobre una representación cartográfica del territorio municipal, se recogen gráficamente los valores (o contenidos sustantivos) de las determinaciones que tienen una expresión gráfica y los códigos de las entidades geográficas necesarios para identificarlas y asociar a las mismas los valores sin expresión gráfica de las determinaciones urbanísticas que se recogen en las tablas de las correspondientes BDG normativas, así como, en determinados casos, los aspectos que, con carácter indicativo y, por tanto, sin ser estrictamente determinaciones urbanísticas, ilustran la propuesta de ordenación del PGO. Por sus propias limitaciones expresivas, algunas determinaciones urbanísticas (las de menor importancia en cuanto a sus efectos prácticos) no se recogen en los planos del PGO, pero siempre aparecen adecuadamente sistematizadas en la correspondiente BDG.

En todo plano de ordenación del PGO deben distinguirse dos tipos de elementos:

- a) Contenido temático: conformado por aquellos componentes, tanto gráficos como textuales, que son el objeto específico del plano y justifican su realización.
- b) Referencias: conformado por aquellos componentes, tanto gráficos como textuales, que aparecen en el plano por ser necesarios o convenientes para identificar, situar e interpretar adecuadamente los componentes del contenido temático. Los elementos que son referencias en cualquier plano de ordenación no tienen en ningún caso alcance normativo en sí mismos, siendo meros apoyos instrumentales para la correcta aplicación de las determinaciones del PGO.

Las referencias de los planos corresponden mayoritariamente a elementos extraídos de la cartografía oficial de Canarias, indicándose en cada uno de ellos la base utilizada. La función fundamental de las referencias cartográficas es permitir, con el grado de precisión propia de éstas, la georreferenciación de las determinaciones gráficas del PGO en relación a los elementos de la realidad física preexistente. En consecuencia, las ulteriores actualizaciones de la cartografía oficial deben permitir el reajuste de los trazados gráficos del Plan General a las nuevas referencias, sin que tales operaciones impliquen modificación de éste.

Hechas las consideraciones anteriores comunes a todos los planos de ordenación del PGO, el documento **C1** recoge aquéllos de ordenación estructural, que son los siguientes:

- E1. **Ámbitos de ordenación**, donde en una única hoja a escala 1:20.000, se delimitan los dos ámbitos del municipio de La Laguna sobre los que el presente PGO no establece determinaciones de ordenación pormenorizada, remitiendo al Plan Rector de Uso y Gestión de Anaga y al Plan Especial de Protección del Centro Histórico.

- E2a. **Áreas Territoriales**, donde también en una única hoja a escala 1:20.000, se delimitan las tres áreas territoriales definidas por el PGO sobre el término municipal.
- E2b. **Núcleos y AUH**, donde en una única hoja a escala 1:20.000, se delimitan los catorce núcleos así como los enclaves definidos en el término municipal y, dentro de los primeros las Áreas Urbanísticas Homogéneas.
- E3a. **Elementos Estructurantes y Usos Globales**, donde en 4 hojas a escala 1:10.000 se grafían los ejes de los distintos elementos que conforman la estructura viaria propuesta por el Plan General, señalando respecto de cada uno de ellos su nivel jerárquico. En este plano, además, se delimitan aquellos ámbitos de suelo que el Plan General califica con el destino de equipamientos y espacios libres de sistema general o usos con carácter estructurante. Además se caracterizan los usos globales de la propuesta estructural.
- E3b. **Infraestructuras estructurantes**, donde en 4 hojas a escala 1:10.000, se identifican aquellos elementos de infraestructuras (distinguiéndolos según su uso y naturaleza funcional) que forman parte del modelo de ordenación territorial y urbanístico propuesto.
- E4. **Categorización de suelo**, donde en 4 hojas a escala 1:10.000, se recoge la división de la totalidad del término municipal de acuerdo a la categorización (y subcategorización) urbanística establecida por el PGO.
- E5. **Ámbitos de desarrollo**, donde en 4 hojas a escala 1:10.000, se delimitan los ámbitos espaciales sobre los que el Plan General prevé la formulación de un instrumento de desarrollo, identificando cada uno de ellos.

De otra parte, el documento C2 corresponde a las distintas Bases de Datos Geográficas que sistematizan las determinaciones de ordenación estructural. Cada BDG, conformada por un conjunto de ficheros informáticos en formato *shape*, viene insertada en un archivo *PDF*, en el cual se relacionan los campos y valores de las correspondiente base de datos. Las Bases de Datos Geográficas estructurantes de este Plan General son las siguientes:

- BDG-01a: Ámbitos de Ordenación
- BDG-01b: Áreas Territoriales
- BDG-01c: Núcleos y Enclaves
- BDG-01d: Áreas Urbanísticas Homogéneas
- BDG-01e: Usos Globales
- BDG-02a: Elementos Estructurantes viarios
- BDG-02b: Elementos Estructurantes
- BDG-02c: Infraestructuras de servicios estructurantes lineales
- BDG-02d: Infraestructuras de servicios estructurantes nodales
- BDG-02e: Infraestructuras de servicios estructurantes poligonales
- BDG-03: Categorización urbanística del suelo
- BDG-04: Desarrollo de la Ordenación

2.4.3. Normas de ordenación pormenorizada

De forma análoga a lo ya dicho respecto de las Normas de ordenación estructural, las de pormenorizada (volumen F) tienen por objeto la definición y regulación del alcance operati-

vo de cada una de las determinaciones de ordenación pormenorizada que se establecen sobre cada parte del territorio municipal en los planos y BDG correspondientes. Por ejemplo, la definición y regulación del alcance operativo de la determinación de *altura máxima en número de plantas* se contiene en el Título 3 de este volumen, pero el *valor* que adquiere en cada una de las piezas de la ordenación pormenorizada del PGO se establece en la BDG-13 (*Piezas*). El volumen de las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada se conforma por nueve documentos, correspondientes a los Títulos normativos; éstos son:

- F1. **Título 1: Disposiciones generales sobre la ordenación pormenorizada**, que contiene los preceptos básicos sobre el contenido y alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada así como sobre la técnica de la *ordenación alternativa* que es empleada por este PGO en determinados ámbitos espaciales.
- F2. **Título 2: Determinaciones definidoras de la trama urbana**, donde se definen los elementos constitutivos de la trama urbana así como las determinaciones relativas a las alineaciones y a los tramos viarios.
- F3. **Título 3: Determinaciones reguladoras de la edificación**, donde se definen las distintas determinaciones mediante las cuales este PGO regula las condiciones que debe cumplir la parcela urbanística, así como las relativas a la disposición, altura y superficie edificable de las edificaciones.
- F4. **Título 4: Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados**, donde se establece la forma en que el presente PGO regula las condiciones de admisibilidad de los usos, se relacionan y definen éstos y se incorporan las condiciones que cada uno de ellos debe cumplir, independientemente de su localización en una pieza concreta.
- F5. **Título 5: Regulación de las modalidades de gestión asistemática**, donde respecto de cada una de las modalidades de gestión asistemática empleadas por el PGO, se define su alcance y procedimiento de ejecución, así como los valores de las determinaciones establecidas a los ámbitos correspondientes. Además, en los ámbitos en que así procede, se establece con carácter normativo la cuantía del aprovechamiento de derecho de los propietarios incluidos en los mismos.
- F6. **Título 6: Regulación de las modalidades de gestión sistemática**, donde respecto de cada una de las modalidades de gestión sistemática empleadas por el PGO, se define su alcance y procedimiento de ejecución, así como los valores de las determinaciones establecidas a los ámbitos correspondientes. Además, se incluyen fichas por cada ámbito sistemático con las determinaciones de gestión correspondientes.
- F7. **Título 7: Determinaciones de protección del patrimonio**, donde se regulan las condiciones de protección que operan sobre los inmuebles que conforman el patrimonio histórico definido por el presente Plan General en los dos Catálogos, que se incorporan también en este Título.
- F8. **Título 8: Catálogo de edificaciones preexistentes en áreas rústicas**, donde se constituye el referido Catálogo y se regulan las condiciones que deben verificarse para la inclusión de edificaciones en el mismo, así como los efectos de dicho acto.

Ficheros anexos a las Normas de Ordenación Pormenorizada:

- Fa. Determinaciones sobre las piezas
- Fb. Regímenes Específicos de Admisibilidad de Usos
- Fc. Unidades de actuación
- Fd. Catálogo de protección arquitectónica



2.4.4. Planos y Bases de Datos Geográficas de ordenación pormenorizada

Asumiendo las consideraciones ya expuestas con carácter previo en el anterior epígrafe 2.4.2, el documento G1 comprende los siguientes planos de ordenación pormenorizada:

- P1. **Trama urbana**, donde se grafían las alineaciones definidoras de la trama urbana, con los valores de sus determinaciones asociadas más relevantes, y se identifican los espacios de accesibilidad resultantes de la división de la trama urbana. Además, se delimitan todos los ámbitos en los que el presente Plan General establece *ordenación alternativa*.
- P2. **Piezas y viarios**, donde se identifican todas y cada una de las piezas, asignándoles el código y tipificándolas según el uso principal. Además, se recoge gráficamente la propuesta de diseño interior de cada tramo viario y se identifican todos los inmuebles constitutivos del patrimonio arquitectónico del presente Plan General.
- P3. **Ámbitos de gestión**, donde se delimitan todos los ámbitos de gestión que establece el PGO, asignando a cada uno de ellos el código identificativos y la modalidad (asistémica o sistemática) que le corresponde.

Todos los planos de ordenación pormenorizada, a escala 1:2.000, están compuestos por 44 hojas, comprendiendo cada una de ellas un número entero de Áreas Urbanísticas Homogéneas en toda su extensión.

Las ordenaciones alternativas se representan en los planos (P1, P2 y P3) mediante un sistema de capas del PDF que permite visualizar tanto la primera como la segunda ordenación en el mismo documento pdf.

De otra parte, el documento F2 corresponde a las distintas Bases de Datos Geográficas que sistematizan las determinaciones de ordenación pormenorizada. Cada BDG, conformada por un conjunto de ficheros informáticos en formato *shape*, viene insertada en un archivo *PDF*, en el cual se relacionan los campos y valores de las correspondiente base de datos. Las Bases de Datos Geográficas pormenorizadas de este Plan General son las siguientes:

- BDG-05: Ordenación Alternativa
- BDG-06a: Catálogo de Patrimonio Arquitectónico
- BDG-06b: Catálogo de Patrimonio Etnográfico y Arqueológico
- BDG-07: Catálogo de edificaciones en rústico
- BDG-08: Superposición
- BDG-08a: Superposición (2ª ordenación)
- BDG-09: Alineaciones
- BDG-09a: Alineaciones (2ª ordenación)
- BDG-10: Espacios de Accesibilidad
- BDG-10a: Espacios de Accesibilidad (2ª ordenación)
- BDG-11: Elementos viarios
- BDG-11a: Elementos viarios (2ª ordenación)
- BDG-12: Señalización
- BDG-12a: Señalización (2ª ordenación)



- BDG-13: Piezas
- BDG-13a: Piezas (2ª ordenación)
- BDG-14: Disposición
- BDG-14a: Disposición (2ª ordenación)
- BDG-15: Mínimas Áreas No Ocupables
- BDG-16: Imagen Edificada
- BDG-16a: Imagen Edificada (2ª ordenación)
- BDG-17: Gestión asistemática
- BDG-17a: Gestión asistemática (2ª ordenación)
- BDG-18: Gestión sistemática
- BDG-19: Obtención
- BDG-20: Ejecución

2.4.5. Programa de actuación y Estudio de sostenibilidad económica

Este volumen H participa en cierto grado del contenido descriptivo y justificativo del Plan General, toda vez que incluye el estudio de la hacienda municipal a fin de proyectar los recursos públicos disponibles para afrontar las actuaciones previstas para la ejecución del Plan con cargo al Ayuntamiento, justificando, de tal modo, su sostenibilidad económica. Pero, de otra parte, este volumen sí forma parte del contenido dispositivo del PGO ya que en él se contienen (además de en las BDG-19 y 20) las determinaciones específicas relativas a cada uno de los recintos de actuación delimitados por el Plan General (cuatrienio en el cual han de llevarse a cabo, agente a quien se encomienda la ejecución y costes estimados).

2.4.6. Anexos

Se incluye dentro de este volumen K de anexos, el documento con contenido descriptivo y dispositivo denominado “K1- RNUP: Relación Normalizada de Usos Pormenorizados”, que contiene la definición de cada uso pormenorizado que se regula en este plan, además del establecimiento de los que se consideran auxiliares de cada uno de ellos.

2.5. Sistematización del contenido dispositivo como Bases de Datos Geográficas

Con el desarrollo durante las últimas décadas de los sistemas de información geográfica se ha ido imponiendo la idea, aunque con menos eficacia que en otros ámbitos, de que el planeamiento debe estructurarse también en forma de bases de datos geográficas. Desde inicio de los años noventa, en Canarias se ha venido trabajando, bajo el impulso de las administraciones públicas, en el objetivo de configurar los adecuados paradigmas y procedimientos para la sistematización del planeamiento. De hecho, este proceso culminó con la elaboración de varias *normas técnicas* por el Gobierno de Canarias que, sin embargo, no llegaron a aprobarse. Paralelamente, muchos de los planes generales vigentes en el archipiélago han sido *sistematizados* en base a los criterios de tales normas técnicas, de modo que en la actualidad se cuenta con una amplia experiencia en esta materia.

El principio básico sobre el que sostiene toda esta metodología es que cualquier instrumento de planeamiento, y especialmente todo Plan General, puede concebirse en cuanto a su contenido dispositivo como una base de datos (o un conjunto de bases de datos). A tales efectos, se entiende por *base de datos geográfica* (BDG) el conjunto de datos estructurados



asociados a entidades espaciales localizadas con el territorio (georreferenciadas); cada BDG comprende siempre los siguientes elementos constitutivos:

- a) *Registros*: corresponden a las entidades geográficas a las que el PGO asocia los valores de las determinaciones correspondientes. Cada registro de la BDG se identifica con un código único que, a su vez, permite la localización precisa de la entidad geográfica en el territorio.
- b) *Campos*: son las determinaciones urbanísticas que son (o pueden ser) de aplicación sobre las entidades geográficas de la BDG correspondiente.
- c) *Valores*: el contenido sustantivo de un campo respecto de un registro concreto.

Por ejemplo, una de las entidades geográficas más relevantes en la ordenación urbanística es la *pieza*, recinto al que el planeamiento asigna condiciones homogéneas de ordenación (sobre la parcela, la edificación y los usos); de tal modo, una pieza concreta, identificada mediante un código único y delimitada gráficamente sobre la cartografía de referencia, es un registro de la BDG. Una de las determinaciones de aplicación sobre las piezas es la *altura máxima en número de plantas* que, consiguientemente, se conforma como un *campo* de la correspondiente BDG. Finalmente, sobre cada uno de los registros (piezas) este campo (determinación) de altura máxima en número de plantas adquiere un *valor* específico, por ejemplo, 3 plantas. Este ejemplo, generalizable a cualesquiera otras determinaciones del Plan General (salvo las que no son territorializables) permite validar de modo sencillo la concepción de éste como Base de Datos Geográfica o, lo que es lo mismo, concebir su contenido dispositivo como una combinación de “planos” en los que se identifican las entidades objeto de ordenación y “tablas” en las que se les atribuyen los valores de las diversas determinaciones.

Ahora bien, para que efectivamente un Plan General se estructure como BDG es necesario que previamente se hayan individualizado exhaustivamente todas las determinaciones urbanísticas a fin de conformarlas como campos y, además, la definición precisa del contenido y alcance de cada determinación (campo) y en particular de los distintos valores o contenidos sustantivos que admite. Así se ha hecho en este PGO, y en ambas Memorias se expone respecto de cada una de las determinaciones (sean las estructurales en este volumen A o las pormenorizadas en el D) no sólo su alcance y criterios urbanísticos, sino también la forma en que la misma se ha sistematizado como campo de la correspondiente BDG, indicando los valores normativos que puede adquirir, además de cualesquiera otros aspectos para la mejor aplicación de la misma en la autorización de los actos de ejecución.

De esta forma, el presente PGO de La Laguna se presenta a su tramitación sistematizado integralmente, a diferencia de las experiencias anteriores en las que el proceso de sistematización e incorporación a los sistemas de información era posterior e independiente a la formulación del planeamiento. Así se da respuesta a uno de los objetivos municipales y se logra que las BDG tengan plena validez jurídica; es decir, la aprobación del Plan General implica la aprobación de las Bases de Datos Geográficas que lo conforman. Esta conclusión es singularmente relevante dado que supera uno de los escollos de las BDG de planeamiento resultantes de procesos de sistematización *a posteriori*, cual era que las mismas no eran *exactamente* el contenido dispositivo del Plan aprobado¹³ y, por tanto, no tenían validez jurídica.

¹³ Al margen de la falta de un acto administrativo que confirmara formalmente la equivalencia entre las BDG y el Plan que éstas sistematizaban, el problema de fondo es que en tales procesos siempre se adoptan decisiones que suponen *alteraciones*, por muy ligeras que sean, del contenido dispositivo del documento aprobado. El motivo radica que, al no haberse formulado el Plan con criterios sistemáticos, siempre, al sistematizarlo, se detectan divergencias que requieren ser “corregidas”.



Sin duda, las ventajas de la validez jurídica de las BDG del Plan General son muy relevantes. De entrada, permiten mucho mayores garantías de coherencia y corrección técnica en sus determinaciones, al posibilitar los pertinentes controles de calidad sobre los valores de las distintas determinaciones y las interrelaciones entre distintas (por ejemplo, que no haya ámbitos con valores contradictorios entre sí, deficiencia frecuente en los planes “tradicionales”). En segundo lugar, exige que cada determinación presente un grado bastante más alto de precisión, tanto en su ajuste sobre el territorio como en su contenido conceptual y operativo, reduciéndose el amplio margen interpretativo habitual y, consiguientemente, reforzándose la seguridad jurídica. Finalmente, y sobre todo, la sistematización del Plan facilita sobremanera su aplicación, tanto por la administración municipal como por los ciudadanos. Que las determinaciones estén estructuradas en BDG permite la integración de las mismas en los procesos de la administración electrónica de la Gerencia de Urbanismo, la presentación ante la ciudadanía en visores adecuados, la cómoda realización de análisis y la simplificación de los procesos ulteriores de desarrollo y eventuales modificaciones del planeamiento urbanístico municipal. Es evidente, en suma, que las cada vez más requeridas exigencias de modernización administrativa y de transparencia conducen necesariamente, en el caso del planeamiento urbanístico, a que éste se formule y apruebe de forma sistematizada.

Así pues, todo el contenido dispositivo territorializado del presente Plan General se estructura en diversas Bases de Datos Geográficas interrelacionadas entre sí. Cada BDG se define por contar con un mismo tipo de *entidades geográficas* (la mayoría son de *recintos*, pero también hay de *puntos* y de *líneas*) georreferenciadas y presentadas sobre la cartografía de referencia, y una tabla única que contiene los *valores* de cada uno de las determinaciones (*campos*) asociados a esa BDG para la totalidad de los *registros*.

Para la correcta interpretación y aplicación de los *valores* de las distintas determinaciones, se han establecido los siguientes criterios:

- a) Toda Base de Datos tiene una única estructura de campos, de modo que, en principio, cualquiera de las tablas presenta la posibilidad de asignar a cada entidad geográfica un valor en todos y cada uno de los campos. No obstante, no todas las determinaciones son de aplicación sobre todas las entidades geográficas; cuando una determinación no es de aplicación sobre una entidad geográfica concreta, en la celda correspondiente se consigna el valor *No Procede*, para evitar riesgos de indefinición.
- b) Cuando el valor de la determinación en una entidad geográfica concreta se expresa de forma gráfica (también como un elemento georreferenciado), en la celda correspondiente se consigna el valor *Gráfico*. En tales casos, los elementos gráficos suelen ser, a su vez, registros de otras BDG en las que sistematizan los valores normativos asociados a cada uno de ellos.
- c) En la mayoría de los supuestos, los valores de las celdas se denominan normalizados que, a su vez, pueden ser de dos tipos: numéricos o textuales. En el caso de los primeros son cifras en las unidades de medida que se hayan definido en la regulación de la determinación correspondiente. Los textuales son siempre un valor de una lista cerrada definida también en la regulación de la determinación.
- d) Por último, el contenido de algunas determinaciones no es susceptible de normalizarse de acuerdo a las reglas de las letras anteriores, en cuyo caso se expresa mediante un texto redactado específico.

Cada BDG del presente PGO se conforma como un conjunto de ficheros en formato *shape*, que es el más usual en la mayoría de los sistemas de información geográfica. Así pues, dado que la totalidad del contenido dispositivo del presente Plan General se presenta mediante los planos y tablas en los que se expresan las distintas BDG normativas, para cono-



cer el régimen urbanístico de cualquier punto del territorio municipal, una vez *cargados* todos los *shapes* en un sistema de información, basta con desplazarse hasta la ubicación requerida y *requerir* al programa informático que facilite la información de cada una de las BDG que operen sobre la misma. A continuación, se aporta la información respecto de cada una de las BDG mediante las cuales se sistematizan las determinaciones urbanísticas del PGO.

Campo		Determinación	Valores
BDG-01a: Ámbitos de ordenación			Ordenación Estructural. Shape de recintos.
Nombre	Ámbito de ordenación		Nombre de cada uno de los tres ámbitos de ordenación
BDG-01b: Áreas Territoriales			Ordenación Estructural. Shape de recintos.
Código	Código identificativo		"I", "II" y "III"
Nombre	Área Territorial		Nombre de cada una de las tres Áreas Territoriales
BDG-01c: Núcleos y Enclaves			Ordenación Estructural. Shape de recintos.
Código	Código identificativo		Código que identifica cada núcleo o enclave unívocamente
Nombre	Nombre del Núcleo/Enclave		Texto libre
Tipo	Tipo de ámbito		"Núcleo" o "Enclave"
BDG-01d: AUH			Ordenación Estructural. Shape de recintos.
Código	Código identificativo		Código que identifica cada AUH unívocamente
Nombre	Nombre AUH		Texto libre
Ader_Suc	Aprovechamiento de derecho		Valor numérico en €/m ²
BDG-01e: Usos Globales			Ordenación Estructural. Shape de recintos.
Uso_Global	Denominación de Uso Global		"Agropecuario", "Comunitario", "Conservación", "Infraestructuras", "Productivo", "Residencial colectiva", "Residencial unifamiliar", "Residencial-turístico" y "Turístico"
BDG-02a: Elementos viarios			Ordenación Estructural. Shape de líneas.
Cod_Vía	Código identificativo		Código que identifica cada viario
Tipo	Tipo de viario estructurante		"Territorial 1", "Territorial 2", "Urbano 1", "Urbano 2" y "Rural"
Nombre	Nombre viario estructurante		Texto libre
SSGG	Sistemas Generales		"SSGG"
BDG-02b: Elementos Estructurantes			Ordenación Estructural. Shape de recintos.
Código	Código identificativo		Código que identifica cada elemento estructurante
Nombre	Nombre del elemento estr.		Texto libre
Titular	Titular del elemento estr.		"Aparcamiento Privado", "Equipamiento Estructurante" y "Sistema General"
Tipo	Tipo de elemento estructur.		"Equipamiento Comunitario", "Espacio Libre", "Infraestructura de Transporte" y "Terciario"
Categoría	Categoría de los Elementos		"Asistencial", "Comercial", "Cultural-Recreativo", "Deportivo", "Educativo", "Equipamiento", "Espacio Libre", "Institucional", "Oficina", "Otro", "Sanitario" y "Transporte"
BDG-02c: Infraestructuras lineales			Ordenación Estructural. Shape de líneas.
Código	Código identificativo		Código que identifica cada infraestructura estructurante lineal
Tipo	Grupo al que pertenece la infraestructura		"Abastecimiento", "Energía", "Residuos", "Saneamiento" y "Telecomunicaciones"
Descrip	Tipología de la infraestructura		Características descriptivas del tipo de infraestructura
Estado	Estado de la infraestructura		"Existente" y "Propuesto"
Nombre	Nombre de la infraestructura		Texto libre
SSGG	Sistemas Generales		"SSGG"

Campo	Determinación	Valores
BDG-02: Infraestructuras nodales		Ordenación Estructural. Shape de puntos.
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada infraestructura estructurante nodal
Tipo	Grupo al que pertenece la infraestructura	"Abastecimiento", "Energía", "Residuos", "Saneamiento" y "Telecomunicaciones"
Descrip	Tipología de la infraestructura	Características descriptivas del tipo de infraestructura
Estado	Estado de la infraestructura	"Existente" y "Propuesto"
Nombre	Nombre de la infraestructura	Texto libre
SSGG	Sistemas Generales	"SSGG"
BDG-02e: Infraestructuras poligonales		Ordenación Estructural. Shape de polígonos.
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada infraestructura estructurante poligonal
Tipo	Grupo al que pertenece la infraestructura	"Abastecimiento", "Energía", "Residuos", "Saneamiento" y "Telecomunicaciones"
Descrip	Tipología de la infraestructura	Características descriptivas del tipo de infraestructura
Estado	Estado de la infraestructura	"Existente" y "Propuesto"
Nombre	Nombre de la infraestructura	Texto libre
SSGG	Sistemas Generales	"SSGG"
BDG-03: Categorización del suelo		Ordenación Estructural. Shape de recintos.
Codigo	Código identificativo	Código de los polígonos de subcategorías de suelo
Clase	Clase de Suelo	Diferentes clases de suelo
Categoría	Categoría de Suelo	Diferentes categorías de suelo
Nombre	Subcategoría de Suelo	Diferentes subcategorías de suelo
Etiqueta	Etiqueta de la subcategoría	Texto Libre
Orden	Orden jerárquico	"Primario" y "Secundario"
Codigo_AR	Código del asentamiento	Código de los asentamientos rurales
Nombre_AR	Nombre del asentamiento	Texto Libre
Nom_Barran	Nombre del barranco	Texto Libre
Nucleo	Nombre del núcleo	Texto Libre
BDG-04: Desarrollo de la Ordenación		Ordenación Estructural. Shape de recintos.
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito de desarrollo
Tipo	Tipo de ámbito de desarrollo	"Ámbito SUNC, Sector SUSO, Sector SUSNO, Ámbito de sectorización".
Superficie	Del ámbito de desarrollo	Valor numérico en m2s
Nombre	Del ámbito de desarrollo	Texto libre
Instrumenten	Instrumento de desarrollo	"Plan Parcial" y "Estudio de Detalle"
SSGG_EXT	Sistema General Exterior	Código del Sistema General o "No Procede"
A5	Código del A5	Código de los ámbitos A5 asociados
Uso_Global	Denominación de Uso Global	"Comunitario", "Infraestructuras", "Productivo", "Residencial colectiva", "Residencial unifamiliar", "Residencial-turístico" y "Turístico"
SUP_Sector	Superficie del Sector	Valor numérico en m2
SUP_SSGG	Superficie de Sistemas Generales	Valor numérico en m2
SUP_Total	Superficie Total	Valor numérico en m2
SUP_Edif	Superficie Edificable	Valor numérico en m2 construidos
E_Bruta	Edificabilidad Bruta	Valor numérico en m2 de suelo por m2 construidos
C1	Coficiente C1	Valor numérico
C2	Coficiente C2	Valor numérico
Iniciativa	Iniciativa del ámbito	"Privada"
Plazo	Plazo de ejecución	"1" o "2"
Af	Aprovechamiento final	Valor numérico en UDAS, "999999999" valor nulo
Afd	Aprovechamiento final de derecho	Valor numérico en UDAS, "999999999" valor nulo
Afc	Aprovechamiento de cesión	Valor numérico en UDAS, "999999999" valor nulo
Porc_VRPP	Porcentaje de VRPP	Valor numérico en porcentaje, "999999999" valor nulo



Campo	Determinación	Valores
BDG-05: Ordenación Alternativa		
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito de ordenación alternativa
BDG-06a: Catálogo Arquitectónico		
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada elemento catalogado
Nombre	Denominación del inmueble	Texto libre
Dir_postal	Dirección postal	Texto libre
Ref_Catast	Referencia catastral	Código de la parcela catastral
UTM-X	Coordenas X	Valor numérico en coordenadas
UTM-Y	Coordenas Y	Valor numérico en coordenadas
Núcleo	Núcleo en el que se ubica	Código y nombre del núcleo
AUH	AUH en la que se ubica	Código y nombre del AUH
Caracteriz	Caracterización	Texto libre
Propiedad	Titularidad del inmueble	"Privada", "Iglesia" y "Administración Pública"
Foto	Fotografía del inmueble	Nombre del archivo jpg (enlace)
Proteccion	Grado de Protección	"Integral 1", "Integral 2", "Ambiental 1", "Ambiental 2", "Parcial"
BIC	Bien de Interés Cultural	"NO", "Declarado y fecha" e "Incoado y fecha"
Valores	Valores a conservar	Texto libre
Parc_Vinc	Parcela vinculada	Código del recinto parcela
Intervenc	Intervenciones	Texto libre
BDG-06b: Catál. Etnográfico-Arqueológico		
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada elemento catalogado
Nombre	Denominación del bien	Texto libre
Situa	Situación	Texto libre
Núcleo	Núcleo 2n el que se ubica	Código y nombre del núcleo
Caracteriz	Caracterización	Texto libre
Tipo	Tipología del elemento	"Arqueologico", "Etnográfico" y "Natural"
Proteccion	Grado de Protección	"Ambiental", "Integral 1" e "Integral 2"
BIC	Bien de Interés Cultural	"NO", "Declarado y fecha" e "Incoado y fecha"
Intervenc	Intervenciones	Texto libre
BDG-07: Catalogo edificaciones rústico		
Codigo	Código identificativo	Sin definir
AñoCons	Año de construcción	Sin definir
Estado	Estado de la edificación	Sin definir
SupEdif	Superficie Edificada	Sin definir
NumPlantas	Número de Plantas	Sin definir
Uso	Uso de la edificación	Sin definir
Descrip	Descripción	Sin definir
Plano_1	Nombre del Plano 1	Sin definir
Plano_2	Nombre del Plano 2	Sin definir
Foto_1	Nombre de la Foto 1	Sin definir
Foto_2	Nombre de la Foto 2	Sin definir
Foto_3	Nombre de la Foto 3	Sin definir
REA	Régimen de Admisibilidad	Sin definir
SupEdifMax	Superficie edificable máxima	Sin definir
AltMax	Altura Máxima	Sin definir
Perimetro	Perímetro	Sin definir
OtrasCond	Otras condiciones	Sin definir
BDG-08: Superposición 1ª Ordenación		
ID	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito de superposición
Tipo	Tipo de Superposición	"Pieza - Pieza" y "Pieza - Viario"



Campo	Determinación	Valores
BDG-08a: Superposición 2ª Ordenación		
Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.		
ID	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito de superposición
Tipo	Tipo de Superposición	"Pieza - Pieza" y "Pieza - Viario"
BDG-09: Alineaciones 1ª Ordenación		
Ordenación Pormenorizada. Shape de líneas.		
Cod_Ali	Código identificativo	Código que identifica cada tramo de alineación
Tipo	Tipología de alineación	"Alineacion no viaria", "Alineacion viaria" y "No Procede"
Tra	Trazado	"Apoyado", "Dibujado" y "No Procede"
Acc	Accesibilidad	"Alineacion Principal", "Alineacion Secundaria", "No Procede"
Afe	Afección	"NO", "No Procede" y "SI"
BDG-09a: Alineaciones 2ª Ordenación		
Ordenación Pormenorizada. Shape de líneas.		
Cod_Ali	Código identificativo	Código que identifica cada tramo de alineación
Tipo	Tipología de alineación	"Alineacion no viaria", "Alineacion viaria" y "No Procede"
Tra	Trazado	"Apoyado", "Dibujado" y "No Procede"
Acc	Accesibilidad	"Alineacion Principal", "Alineacion Secundaria", "No Procede"
Afe	Afección	"NO", "No Procede" y "SI"
BDG-10: Espacios Accesibilidad 1ª Orden.		
Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.		
Cod_Via	Código identificativo	Código que identifica cada tramo viario
Jer	Jerarquía de los tramos viarios	"Territorial 1", "Territorial 2", "Urbano 1", "Urbano 2", "Local", "Rural", "No Procede"
Nivel	Organización vertical	"+2", "+1", "0", "-1" y "-2"
Ras	Rasantes	Valor numérico en msnm y "No Procede"
Car	Carriles	"nS" (n: número de carriles S: sentido único), "nD" (n: número de carriles D: sentido doble), "No Procede"
Mod_Sec	Modalidad de Sección	Texto libre
REA	Régimen Específico de Admisibilidad	Categorías de REA
UPR	Uso del tramo viario	Texto libre
VIA_ESTR	Viario Estructurante	Texto libre
SSGG	Sistemas Generales	"SSGG" o "No Procede"
BDG-10a: Espacios Accesibilidad 2ª Orden.		
Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.		
Cod_Via	Código identificativo	Código que identifica cada tramo viario
Jer	Jerarquía de los tramos viarios	"Territorial 1", "Territorial 2", "Urbano 1", "Urbano 2", "Local", "Rural", "No Procede"
Nivel	Organización vertical	"+2", "+1", "0", "-1" y "-2"
Ras	Rasantes	Valor numérico en msnm y "No Procede"
Car	Carriles	"nS" (n: número de carriles S: sentido único), "nD" (n: número de carriles D: sentido doble), "No Procede"
Mod_Sec	Modalidad de Sección	Texto libre
REA	Régimen Específico de Admisibilidad	Categorías de REA
UPR	Uso del tramo viario	Texto libre
VIA_ESTR	Viario Estructurante	Texto libre
SSGG	Sistemas Generales	"SSGG" o "No Procede"
BDG-11: Elementos viarios 1ª Ordenación		
Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.		
Cod_EVia	Código identificativo	Código que identifica cada elemento de urbanización
Ele	Tipo de Elemento Viario	"Acera", "Ajardinamiento", "Aparcamiento", "Aparcamiento de Coexistencia", "Arcen", "Calzada", "Carril de Transporte Público", "Carril Bici", "Coexistencia", "Espacio Libre", "Otro" y "Peatonal"
Nivel	Organización vertical	"+2", "+1", "0", "-1" y "-2"
BDG-11a: Elementos viarios 2ª Ordenación		
Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.		
Cod_EVia	Código identificativo	Código que identifica cada elemento de urbanización
Ele	Tipo de Elemento Viario	"Acera", "Ajardinamiento", "Aparcamiento", "Aparcamiento de Coexistencia", "Arcen", "Calzada", "Carril de Transporte Público", "Carril Bici", "Coexistencia", "Espacio Libre", "Otro" y "Peatonal"
Nivel	Organización vertical	"+2", "+1", "0", "-1" y "-2"

Campo		Determinación	Valores
BDG-12: Señalización 1ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de líneas.
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada señal viaria	
Sen	Tipo de señal viaria	"Carril", "Itinerario Ciclable" y "Sentido"	
Nivel	Organización vertical	"+2", "+1", "0", "-1" y "-2"	
BDG-12a: Señalización 2ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de líneas.
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada señal viaria	
Sen	Tipo de señal viaria	"Carril", "Itinerario Ciclable" y "Sentido"	
Nivel	Organización vertical	"+2", "+1", "0", "-1" y "-2"	
BDG-13: Piezas 1ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Cod_Pie	Código identificativo	Código que identifica cada pieza	
Nivel	Organización vertical	"+2", "+1", "0", "-1" y "-2"	
Dominio	Dominio del suelo	"Lucrativo" y "Demianial"	
PV	Parcelación Vinculante	"SI", "NO", "No Procede" y "Existente"	
LMF	Longitud Mínima del Lindero Frontal	Valor numérico en ml, "No Procede" o "Existente"	
SMP	Superficie Mínima de Parcela	Valor numérico en m2, "No Procede" o "Existente"	
CMI	Círculo Mínimo Inscribible	Valor numérico en ml diámetro, "No Procede" o "Existente"	
LDO	Línea de Disposición Obligatoria	"Gráfica", "No Procede" y "Existente"	
FME	Fondo Máximo Edificable	Valor numérico en ml, "Gráfica", "No Procede" y "Existente"	
SMLF	Separación mínima a lindero frontal	Valor numérico en ml, "Gráfica", "No Procede" y "Existente"	
SMLP	Separación mínima a lindero posterior	Valor numérico en ml, "Gráfica", "No Procede" y "Existente"	
SMLL	Separación mínima a lindero lateral	Valor numérico en ml, "Gráfica", "No Procede" y "Existente"	
PAR	Admisibilidad de Pareados	Pareado Doble, "Pareado Lateral", "Pareado Posterior", "No Procede" y "Existente"	
SME	Separación mínima entre edificios	Valor numérico en ml, "No Procede" o "Existente"	
MANO	Mínima área no ocupable por la edificación	"Gráfica", "No Procede" y "Existente"	
PMO	Porcentaje máximo de ocupación	Valor numérico en porcentaje, "No Procede" y "Existente"	
AMP	Altura máxima en número de plantas	Valor numérico en plantas, "No Procede" y "Existente"	
AMM	Altura máxima en metros	Valor numérico en metros, "No Procede" y "Existente"	
EM	Edificabilidad máxima	Valor numérico en m2c/m2s, "No Procede" y "Existente"	
UPR	Uso Principal	Código y nombre del uso principal	
REA	Régimen Específico de Admisibilidad	Código del REA	
NMU	Número Máximo de Unidades	Valor numérico absoluto, Valor numérico relativo, "No Procede" y "Existente"	
Condicion	Condiciones complementarias	Texto libre	
BDG-13a: Piezas 2ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Idénticos campos y valores que la BDG-13			
BDG-14: Disposición 1ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de líneas.
Tipo	Tipo de disposición	"Disposicion Obligatoria", "Fondo Maximo Edificable" y "Separacion Minima"	
Planta	Planta de la edificación	"Pn" siendo n la planta, "PB" para la planta baja, "Generica" para todas las plantas (varias plantas se concatenan con el signo +)	
BDG-14a: Disposición 2ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Idénticos campos y valores que la BDG-14			
BDG-15: MANO 1ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Cod_MANO	Código identificativo	Código que identifica cada MANO	
Tipo	Tipo de la MANO	"Derivado" y "Estricto"	

Campo		Determinación	Valores
BDG-16: Imagen Edificada 1ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Tipo	Tipo de Imagen Edificada	"Edificio", "Parcela" y "Urban"	
Plantas	Altura en Plantas	Valor numérico del número de plantas y "No Procede"	
BDG-16a: Imagen Edificada 2ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Idénticos campos y valores que la BDG-16			
BDG-17: Gestión asistemática 1ª Ordenac.			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Cod_Ges	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito de gestión asistemático	
Mod	Modalidad de Gestión	"A1", "A2", "A3", "A4", "A5", "A6"	
Amb_Vin	Ámbito Vinculado	Código del ámbito sistemático, "SUSSUR", "SUSNORTE" y "No Procede"	
BDG-17a: Gestión asistemática 2ª Ordenac.			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Cod_Ges	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito de gestión asistemático	
Mod	Modalidad de Gestión	"A7"	
BDG-18: Gestión sistemática 1ª Ordenac.			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Cod_Ges	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito de gestión asistemático	
Mod	Modalidad de Gestión	"S1", "S2", "S3", "S4" y "S5"	
Sist_Eje	Sistema de Ejecución	"Cooperación" y "Privado"	
Cuatri	Cuatrienio	"1", "2" y "No Procede"	
Af	Aprovechamiento final	Valor numérico en UDAS	
Afd	Aprovechamiento final de derecho	Valor numérico en UDAS	
BDG-19: Obtención 1ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito obtención	
Amb_Ges	Código del ámbito de gestión	Código que identifica cada ámbito de gestión	
Agente	Agente al que se asigna la obtención	"Ayuntamiento", "Cabildo de Tenerife", "Gobierno de Canarias", "Estado" y "Privado"	
Cuatri	Cuatrienio asignado	"1", "2" y "No Procede"	
Apr_Der	Aprovechamiento Urbanístico de Derecho	Valor numérico en UDAS	
Costes	Costes de la obtención	Valor numérico en €	
BDG-20: Ejecución 1ª Ordenación			Ordenación Pormenorizada. Shape de recintos.
Codigo	Código identificativo	Código que identifica cada ámbito ejecución	
Amb_Ges	Código del ámbito de gestión	Código que identifica cada ámbito de gestión	
Agente	Agente al que se asigna la ejecución	"Ayuntamiento", "Cabildo de Tenerife", "Gobierno de Canarias", "Estado" y "Privado"	
Cuatri	Cuatrienio asignado	"1", "2" y "No Procede"	
Costes	Costes de la ejecución	Valor numérico en €	

2.6. Soporte material del Plan General

El presente Plan General se presenta exclusivamente en soporte informático (no en papel) en archivos firmados electrónicamente en formato PDF. A su vez, cada uno de los archivos PDF de las BDG lleva inserto los ficheros *shapes* correspondientes.

Cada uno de los *volúmenes* en que se organiza la documentación del presente Plan General se conforma como un directorio (carpeta) denominado con el nombre del volumen correspondiente (por ejemplo: A-Memoria de ordenación estructural). Dentro de cada uno de los diez directorios se incluyen los archivos PDF, correspondiendo cada uno a un *documento* e identificado por su nombre (por ejemplo, A0-Introducción general).