

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

I. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE MEMORIA AMBIENTAL

ÍNDICE

1. MARCO REGULADOR DE LA MEMORIA AMBIENTAL -----	4
2. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUCIÓN AMBIENTAL -----	6
2.1. Tramitación del PGO y su encaje en el procedimiento de evaluación ambiental -----	6
2.1.1. Procedimiento de evaluación ambiental -----	6
2.1.2. Tramitación del Plan -----	7
2.2. Desarrollo del proceso de evaluación ambiental en el PGO de La Laguna -----	10
3. VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL -----	16
3.1. Valoración de la estructura formal del Informe de Sostenibilidad Ambiental-----	16
3.1.1. Informe de sostenibilidad del Avance -----	16
3.1.2. Informe de sostenibilidad del documento para Aprobación Inicial -----	17
3.1.3. Informe de sostenibilidad del documento para el nuevo trámite del PGO -----	18
3.2. Valoración y calidad del contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental-----	19
3.2.1. Informe de sostenibilidad del Avance -----	19
3.2.2. Informe de sostenibilidad del documento para Aprobación Inicial -----	21
3.2.3. Informe de sostenibilidad del documento para el nuevo trámite del PGO -----	23
4.1. Proceso de participación pública del Avance -----	24
4.2. Resultado de las consultas del Documento Avance -----	27
4.2.1. De la participación pública sobre el documento de Criterios y Objetivos Generales ----	27
4.2.2. De la participación pública del Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental-----	27
4.2.3. De la participación pública del Borrador de Ordenación Pormenorizada -----	29
4.3. Resultado de las consultas del Documento Aprobación Inicial -----	31
4.3.1. De la participación pública al documento de Aprobación inicial e Informe de Sostenibilidad Ambiental-----	31
4.3.2. Del trámite de consulta administrativa al documento de Aprobación inicial e Informe de Sostenibilidad Ambiental -----	33
5.1. Identificación y caracterización de los efectos de las afecciones asociadas al desarrollo urbano de los núcleos de población -----	44
5.2. Alcance y valoración de los impactos provocados por el desarrollo urbano de los núcleos de población -----	46
5.3. Identificación y caracterización de los efectos de las afecciones asociadas a los nuevos viales de carácter estructurante-----	82
5.4. Alcance y Valoración de los impactos provocados por los nuevos viales de carácter estructurante-----	83
6. DETERMINACIONES FINALES A INCORPORAR EN EL PLAN GENERAL--	92
6.1. Medidas preventivas y correctores que preserven los valores del terreno. -----	92
6.1.1 Medidas preventivas y correctoras respecto a los suelos urbanos y urbanizables. -----	92



6.1.2 Medidas preventivas y correctoras respecto a los asentamientos rurales. -----	95
6.1.3 Medidas preventivas y correctoras respecto a la protección de infraestructuras 1 y 2. ---	95
6.2. Medidas preventivas y correctoras respecto las determinaciones estructurantes -----	96
6.2.1. Medidas para la protección del territorio -----	96
6.2.2 Medidas para la protección del paisaje -----	97
6.2.3 Medidas de protección del patrimonio histórico -----	97
6.2.4 Medidas sobre la hidrología e hidrogeología -----	97
6.3. Medidas preventivas y correctoras respecto a las determinaciones pormenorizadas-----	98
6.3.1. Respecto a la contaminación atmosférica -----	98
6.3.2. Respecto a la contaminación acústica-----	98
6.3.3. Medidas ambientales en materia de energía-----	98
6.3.4. Medidas ambientales en materia de suelos -----	99
6.3.5. Condiciones ambientales para la urbanización -----	99
6.3.6. Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos -----	100
6.3.7. Medidas ambientales para los actos de ejecución -----	101

ANEXOS

Anexo I: Propuestas vecinales de ordenación estructural

PRESENTACIÓN

Esta *Propuesta de modificación de la Memoria Ambiental para la Aprobación Provisional del PGO de San Cristobal de La Laguna*, ha sido actualizada para el siguiente trámite de aprobación del Plan, teniendo por objeto fijar la necesaria actualización de contenidos derivada del proceso de participación pública al que ha sido sometido el PGO de San Cristobal de La Laguna, tras su aprobación inicial en el Pleno Municipal celebrado el 21 de febrero de 2013 y de incorporar las correcciones y/o modificaciones exigidas por el acuerdo adoptado por la COTMAC, en sesión celebrada el 30 de julio 2013, en el que se aprobó la Memoria Ambiental, exigiendo una serie de correcciones y/o modificaciones previo a su Aprobación Provisional.

A tenor de los cambios asumidos, con carácter sustancial tras el periodo de exposición pública de la aprobación inicial del Plan General de San Cristobal de La Laguna, de 21 de febrero de 2013, se remite la actual propuesta de modificación de la Memoria Ambiental aprobada como definitiva por el órgano ambiental.

A su vez, debido a los cambios sustanciales en la propuesta de ordenación, y puesto que el Informe de sostenibilidad no fue expuesto durante 45 días, tanto el Plan General como el Informe de Sostenibilidad volverán a someterse al trámite de exposición pública, lo que exigirá una nueva actualización, de la presente propuesta de modificación de la Memoria Ambiental.

1. MARCO REGULADOR DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Esta Propuesta de Memoria Ambiental se ha redactado al amparo del contenido de las siguientes disposiciones legales:

- a) Directiva 2001/42/CE, del Parlamento europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- b) Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (B.O.E. nº 102, de 29 de abril de 2006)
- c) Decreto 55/2006 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (BOC2007/034 de 15 de febrero de 2007) en adelante RPISPC.
- d) Decreto 30/2007, de 5 de febrero (BOC 2007/034, de jueves 15 de febrero), por el que se aprueba la modificación del Decreto 55/2006.

La Memoria Ambiental se define en el artículo 2 de la Ley 9/2006 como el *documento que valora la integración de los aspectos ambientales realizada durante el proceso de evaluación, así como el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, el resultado de las consultas y cómo éstas se han tomado en consideración, además de la previsión sobre los impactos significativos de la aplicación del plan o programa, y establece las determinaciones finales*. Los aspectos relacionados con la memoria ambiental se tratan en el artículo 12, donde se establece su carácter preceptivo y se vuelve a recordar la obligación de tenerla en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva.

En el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (RPIOSPC), el artículo 27 que regula el procedimiento de evaluación ambiental, en el párrafo c), modificado por el Decreto 30/2007, establece que *“agotados los trámites de participación o de información pública, y de consulta, se elaborará por el promotor la propuesta de Memoria Ambiental que, junto con el resto del documento, será sometida a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Este órgano, en el plazo máximo de dos meses, emitirá acuerdo, con las modificaciones que estime oportunas sobre la propuesta del promotor, en su caso. Cuando este órgano intervenga, además, en virtud de sus competencias territoriales o urbanísticas, se emitirá igualmente un único acuerdo de carácter integrador que constará de dos apartados. El primero, referido a la Memoria Ambiental y el segundo contendrá informe preceptivo y no vinculante sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas. El transcurso del plazo de dos meses sin notificar acuerdo, salvo que el previsto para emitir informe sea mayor, en cuyo caso se estará a dicho plazo, supondrá la aceptación de la modificación de la Memoria Ambiental en los mismos términos en que resultó propuesta”*. Se concluye de este apartado, que los encargados de la realización de la memoria ambiental son, por un lado el promotor y por otro el Órgano Ambiental, que en este caso, será encargado de aprobar el contenido de la memoria ambiental y de indicar las deficiencias que en su caso dictaminen.

Respecto de su contenido, dicho artículo, en su apartado d), establece que la Memoria Ambiental que se apruebe, contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse al documento de planeamiento que se someta a aprobación inicial y, sin perjuicio de los establecido en el apartado 2 del artículo 27, se mantendrá y tendrá en cuenta al acordarse la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

En el citado artículo 27, apartado 2, establece que, *“si el documento de planeamiento, a lo largo de su tramitación, introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos*

significativos para el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado y a proponer la corrección de la Memoria Ambiental aprobada, sometiéndola nuevamente a la consideración del órgano ambiental según el siguiente procedimiento:

a) El órgano promotor, antes de la aprobación definitiva, remitirá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, como órgano ambiental, el documento de planeamiento, incluyendo informe de sostenibilidad elaborado, y propuesta de modificación de la Memoria Ambiental aprobada como definitiva por el órgano ambiental.

Por lo expuesto, las disposiciones que se han seguido para la elaboración de contenidos de la presente Propuesta de Modificación de Memoria Ambiental se encuentran recogidas en el artículo 12 de La Ley 9/2006, y en el artículo 27, del decreto 55/2006 de 9 de mayo, modificado en parte por el decreto 30/2007, en lo referente al proceso de evaluación ambiental.

2. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

2.1. Tramitación del PGO y su encaje en el procedimiento de evaluación ambiental

2.1.1. Procedimiento de evaluación ambiental

Según la letra d) del artículo 2 de la Ley 9/2006, la evaluación ambiental es “*el proceso que permite la **integración de los aspectos ambientales** en los planes y programas mediante la preparación del informe de sostenibilidad ambiental, de la celebración de consultas, de la consideración del informe de sostenibilidad ambiental, de los resultados de las consultas y de la memoria ambiental, y de la publicidad sobre su aprobación*”. El objetivo, por tanto, de la normativa sobre el contenido ambiental de los planes, es que sean tenidas en cuenta las consideraciones medioambientales durante la tramitación de los planes, y en el momento de tomar decisiones sobre la ordenación urbanística, que puedan tener efectos medioambientales significativos. Se trata de prever y evitar o, en su caso, corregir, los efectos medioambientales de las decisiones de ordenación, mediante su planteamiento, estudio y discusión desde los primeros momentos de tramitación de los instrumentos de ordenación.

Según el artículo 7, “*la legislación reguladora de los planes y programas debe introducir en el procedimiento administrativo aplicable para su elaboración un proceso de evaluación ambiental en el que el órgano promotor integrará los aspectos ambientales, y que constará de las siguientes actuaciones:*

- a) *La elaboración de un Informe de Sostenibilidad Ambiental, cuya amplitud, nivel de detalle y grado de especificación será determinado por el órgano ambiental.*
- b) *La celebración de consultas.*
- c) *La elaboración de la Memoria Ambiental.*
- d) *La consideración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, del resultado de las consultas y de la memoria ambiental en la toma de decisiones.*
- e) *La publicidad de la información sobre la aprobación del Plan o Programa”.*

No obstante, es preciso señalar que, para satisfacer este objetivo a nivel operativo, es preciso que el **órgano promotor** integre todos estos elementos en una **metodología** que se entrelace con la propia de elaboración del Plan o Programa, y que cumpla simultáneamente los requisitos “formales” exigidos por la Ley 9/2006. Esta metodología no está establecida explícitamente en la Ley; de hecho, no existe ni debería existir una única metodología, ya que existe una gran variabilidad dentro de los Planes y Programas en lo referente a enfoque, alcance, estructura, ámbito espacial, información disponible y metodología de elaboración.

La evaluación ambiental de planes y programas debe ser un proceso flexible, que asegure el cumplimiento de los requerimientos de la Ley 9/2006 pero que se adapte y respete las necesidades de los diferentes tipos de planes y programas a los cuales la Ley se aplica.

En todo caso, a partir de la lectura de la Ley, se pueden establecer las siguientes 8 fases secuenciales en el procedimiento de evaluación ambiental de un Plan:

- a) Fase de iniciación: en la cual se dictamina si el plan general de ordenación debe someterse a evaluación ambiental.
- b) Fase de determinación del alcance del informe de sostenibilidad: en la que se fija el contenido del informe de sostenibilidad del Plan.
- c) Informe de Sostenibilidad: en la que se redacta el informe de sostenibilidad.

- d) Fase de consultas: en la que se pone a disposición pública tanto el plan como el informe de sostenibilidad.
- e) Fase de elaboración de la memoria ambiental: Documento que evalúa el proceso de evaluación ambiental estratégica seguido
- f) Fase de propuesta final del plan: en la que se incluyen aquellos aspectos detectados en la memoria ambiental, que se incorporen definitivamente en el Plan.

De forma transversal a estas fases, debe haber una tarea continua de consideración de los aspectos ambientales. De hecho, la integración de las consideraciones ambientales en la elaboración del plan debe ser un proceso continuo y reiterado, que contribuya, tal y como se menciona en la exposición de motivos de la Ley, a la adopción de soluciones más sostenibles, eficaces y eficientes.

Para la adaptación en Canarias de dicho procedimiento, se incluyó en el RPIOSPC, en la sección 3ª, los aspectos referentes a la evaluación ambiental, y que posteriormente se han visto modificados por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero. Hay que hacer la salvedad que el procedimiento canario difiere al procedimiento estatal, puesto que se incrementa en el desarrollo del plan, la redacción del documento Avance, fase que no queda recogida en la ley estatal. En base a esto y siguiendo con la filosofía de la Ley 9/2006, que el procedimiento de evaluación ambiental es un proceso continuo, se entiende que tanto el informe de sostenibilidad como por supuesto la memoria ambiental, deberán ser modificados tanto en cuanto el documento vaya pasando por sus diferentes fases de aprobación.

2.1.2. Tramitación del Plan

La formulación de los Planes Generales de Ordenación se ha llevado a cabo conforme a lo dispuesto en el Título Primero del RPIOSPC. Por tanto, como se establece en el artículo 28, el equipo coordinador presentó el 29 de Enero del 2009, el **Avance de la Revisión del PGO de San Cristóbal de La Laguna**, para su adaptación plena, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental adaptado a dicha fase de aprobación, con arreglo a los criterios contenidos en el Documento de Referencia, exponiéndolo y tratándolo ante el Consejo Sectorial para el seguimiento del PGO y la Comisión de Seguimiento del PGO.

Así pues, ya antes de elevarlo al Pleno municipal, se había iniciado la necesaria discusión sobre los distintos aspectos constitutivos del modelo de ordenación y las alternativas a los mismos. Mediante un proceso previo de participación ciudadana, mediante las presentaciones en el citado Consejo Sectorial, y mediante la coordinación interadministrativa, a través de la Comisión de Seguimiento conformada por las diferentes Administraciones Públicas con incidencia territorial y competencial en el ámbito del término municipal de San Cristóbal de La Laguna.

El Avance se caracterizó por tener un carácter de documento preparatorio, donde quedaron establecidos los criterios y objetivos generales; su contenido, por tanto, carecía de la precisión necesaria para tener el alcance normativo intrínseco al concepto legal de las determinaciones urbanísticas, todo ello justificado ampliamente en la memoria justificativa de dicho documento. Su contenido propositivo se centraba en la identificación de los **temas** estructurantes, cada uno con las alternativas básicas de ordenación que se consideraron pertinentes.

El Avance incorporaba también el **Informe de Sostenibilidad**, con el grado de detalle que procede a esa fase de tramitación. En tal sentido, tal como se justificaba en la Memoria, se incluían aquellos contenidos señalados en el Documento de Referencia (*Resolución de 10 de agosto de 2006 del Director General de Urbanismo por la que hace público el acuerdo de la COTMAC de 4 de agosto de 2006*) que eran pertinentes al nivel y escala del Avance, tal como se justificó en la Memoria.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 12 de febrero de 2009, estableció el Acuerdo de incoación del procedimiento de aprobación del PGO, aprobación del cronograma del procedimiento y sometimiento a exposición pública, cuyo fin era el de presentar y evaluar las diferentes alternativas de ordenación planteadas, permitiendo a la ciudadanía que manifestara sus preferencias sobre las alternativas posibles (dentro de los límites propios de los criterios y objetivos) para definir los distintos componentes del futuro modelo urbanístico y territorial del municipio, y llevar a cabo el trámite de consulta a otras administraciones afectadas (Ministerios de Fomento, de Ciencia y Tecnología, de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Demarcación de Costas, de Defensa, Subdelegación Defensa, Ayuntamientos de Tacoronte; de El Rosario, de Ayuntamiento Tegueste y de Santa Cruz de Tenerife, Consejo Insular de Aguas de Tenerife, Consejerías de Infraestructuras, Transportes, Vivienda y Aguas, de Turismo, de Medio Ambiente y Ordenación Territorial y Cabildo Insular de Tenerife. El periodo de exposición pública, duró desde el 28 de febrero hasta el 8 de mayo de 2009.

Tras finalizar dicho trámite, se elaboró un documento que recogía de forma sintética los resultados del proceso de participación pública y, a la vista de los mismos, concretaba las propuestas de selección de alternativas respecto de cada uno de los temas estructurantes que se expusieron en el Avance. Estas propuestas se elevaron al Consejo Sectorial y, posteriormente, al Pleno Municipal para su consideración y posteriormente aprobación. En base a las decisiones municipales, se afrontó el desarrollo de las determinaciones del PGO propiamente dichas, comprendiendo tanto las de ordenación estructural (en especial, las relativas a la clasificación/categorización de suelo y definición de la estructura viaria) como las de ordenación pormenorizada.

Completada una primera propuesta de ordenación pormenorizada (lo que dio en llamarse **Borrador**), el Ayuntamiento optó, en vez de someterla a aprobación inicial, por presentarla a la ciudadanía, abriendo a tales efectos un nuevo periodo de participación pública no previsto en la legislación. Como resultado del mismo y de los numerosos escritos recibidos, fue necesario llevar a cabo una revisión en profundidad de la ordenación pormenorizada que, aunque no pueda decirse que cuestionara las decisiones básicas adoptadas tras el Avance, sí es cierto que las matizó puntualmente en algunos aspectos concernientes al modelo, y que dio lugar al documento de Aprobación inicial del PGO.

Mediante oficio, la Dirección General de urbanismo, el 27 de enero de 2010 dio traslado al Ayuntamiento, del informe emitido el 4 de diciembre de 2009, correspondiente al trámite de consulta del contenido del informe de sostenibilidad del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, con el objeto de subsanar un conjunto de deficiencias y omisiones detectadas en el informe de sostenibilidad del Avance, así como del trámite de evaluación ambiental llevado a cabo hasta ese momento. Dichas observaciones fueron incorporadas en el Informe de Sostenibilidad para Aprobación inicial y en la Propuesta de Memoria Ambiental.

Una vez desarrollado el documento, previo a su Aprobación Inicial, el 8 de octubre de 2012, se entregó la Propuesta de Memoria Ambiental, a la Dirección General de Ordenación del Territorio, para que la llevara a su aprobación a la COTMAC, identificando el proceso de evaluación ambiental seguido hasta ese momento, el resultado de periodo de exposición pública del avance, las principales de determinaciones del plan generadoras de impactos y las medidas ambientales propuestas para su corrección, y tal y como recoge el RPIOSPC en su artículo 27.1.c):

“Agotados los trámites de participación o de información pública, y de consulta, se elaborará por el promotor la propuesta de Memoria Ambiental que, junto con el resto del documento, será sometida a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias...”



La aprobación inicial del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación íntegra, fue acordada por el pleno del Excelentísimo Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de febrero de 2013, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) número 42, viernes 1 de marzo de 2013, y Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife (BOP) número 29, viernes 1 de marzo de 2013, y sometiéndose a información pública por un periodo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de su publicación en el BOC, conforme a lo previsto en el RPIOSPC.

Asimismo, en base al Art.33 del mismo reglamento, el documento se sometió a consulta de las “Administraciones públicas que, por razón de la materia o del territorio, ostenten competencias que puedan resultar afectadas por las determinaciones del instrumento en trámite”.

Simultáneamente, se sometió a trámite de consulta el Informe de Sostenibilidad, en cumplimiento de la Ley Estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como de la Resolución de 10 de agosto de 2006 de la Dirección General de Urbanismo, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para la elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación, de acuerdo al Art. 27 del RPIOSPC.

Como resultado de dicha consulta, se recogieron 2.748 propuestas, sugerencias y alegaciones dentro de plazo y 529 fuera de plazo, de las cuales 662 se han estimado, 788 se han estimado parcialmente, 1224 han sido desestimadas y 74 se califican como no procede.

En el trámite de consulta a otras administraciones, de los informes solicitados, el Ayuntamiento recibió los siguientes:

- Informe desfavorable de D.G. de sostenibilidad de la costa y del mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (13/03/2013).
- Informe favorable de la D.G. de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (15/04/2013).
- Informe favorable de la D.G. de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (22/04/2013).
- Informe condicionado del Ayuntamiento de Tegueste (23/04/2013).
- Informe desfavorable de la D.G. de Infraestructuras del Ministerio de Defensa (02/05/2013)
- Informe desfavorable de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial (07/05/2013)
- Informe de la D.G. de Centros e Infraestructuras Educativas de la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad (14/05/2013)
- Informe del Ayuntamiento de Tacoronte (21/05/2013)
- Informe de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de SC de Tenerife (05/06/2013)
- Informe de la D.G. de Telecomunicaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad (10/06/2013).
- Informe de la D.G. de Protección de la Naturaleza de la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad (04/07/2013).
- Informe desfavorable de la D.G. de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura. Ganadería. Pesca y Aguas (11/07/2013).



- Informe institucional favorable condicionado del Cabildo Insular de Tenerife (18/11/2013).
- Oficio de la D.G. de Carreteras del Ministerio de Fomento donde se informa de que no existen tramos de carreteras del Estado afectadas. por lo que no tienen competencias afectadas (12/12/2013).
- Acuerdo favorable condicionado de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, referente al documento de Aprobación inicial del plan general de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna y de su informe de Sostenibilidad Ambiental (28/01/2014)
- Informe condicionado del Consejo Insular de Aguas (10/02/2014)

De estos informes destacan las observaciones sustanciales emitidas en los informes del Cabildo y, sobre todo, de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias (aprobadas en la COTMAC de 28 de enero de 2014), ya que supusieron la necesidad de introducir modificaciones sustanciales en el Plan General, con la necesidad de someter el nuevo documento a información pública.

El documento del Plan General que se somete, por lo tanto, de nuevo al trámite de exposición pública, contiene el correspondiente Informe de sostenibilidad, actualizado en base a las modificaciones estimadas del proceso de participación pública y de consulta a las Administraciones públicas con una clara implicación ambiental, y que son analizadas en el apartado 4 (evaluación de las consultas realizadas y su toma en consideración) de esta Memoria Ambiental.

2.2. Desarrollo del proceso de evaluación ambiental en el PGO de La Laguna

Siendo fiel al espíritu de la evaluación ambiental como un proceso continuo y reiterado durante la elaboración del planeamiento, en la Revisión del Plan General de La Laguna, se han considerado los aspectos ambientales como elementos transversales. No obstante, y para concretarlo, se pueden identificar los siguientes hitos: el inventario ambiental, la concreción de Criterios y Objetivos del Plan en base al diagnóstico del territorio, las alternativas propuestas, el informe de sostenibilidad y los periodos de consulta.

No cabe una evaluación ambiental, sin conocer las características ambientales del territorio; para ello se llevo a cabo un inventario ambiental, analizando todas las variables significativas para un plan general, las cuales quedan identificadas en el documento de referencia para los informes de sostenibilidad de los planes generales de ordenación, de manera integrada, tal y como en dicho documento se exige, mediante la definición de las unidades ambientales, descritas en el Tomo II de Información y Análisis y valoradas, en el Tomo III de Diagnostico del Avance, donde se definía para cada una de ellas, diferentes grados de calidad para su conservación en base a sus valores ambientales y culturales, así como se identificaban aquellas que presentaban alguna limitación o aptitud de uso.

El proceso de elaboración del plan en todo momento, ha apostado por mantener una coherencia interna. Partiendo de un análisis completo, y un diagnostico, en base a las deficiencias, amenazas y fortalezas y oportunidades, definió los criterios y objetivos de la ordenación, asegurando de esta manera que las líneas del plan resolvían los problemas detectados o potenciaban las oportunidades existentes en el municipio. En concreto Respecto de los aspectos ambientales, esto se concretó en el en el Tomo V, primero de manera genérica en el apartado A 3.2, donde en lo referente a la protección del medio ambiente y los recursos naturales y culturales, se planteaban objetivos generales en referencia a la gestión de residuos, el ciclo del agua, la contaminación acústica, el ahorro energético, el urbanismo y paisaje y los recursos culturales y posteriormente de manera más concreta en el apartado D, Criterios y objetivos para el territorio rural (no

urbano), donde se trataban entre otros temas de carácter ambiental como el medio natural, los recursos culturales, las actividades de esparcimiento y ocio en el territorio y los usos primarios, junto a otros como las actividades industriales, las infraestructuras y servicios y los enclaves rurales, con los que comparte territorio.

Dentro de cada uno de estos temas de carácter general, se identificaron temas de mayor concreción y que se consideraron de interés estructural, sobre los que se realizó un diagnóstico se identificaron las problemas, se analizaron las causas y a partir de esto se pudieron fijar objetivos, asegurando por tanto, como ya se ha mencionado la coherencia del documento también en referencia a los aspectos ambientales.

Las alternativas se plantearon respecto de cada uno de los aspectos estructurantes, que son propios del nivel de desarrollo del Avance. A su vez, dichas alternativas fueron viables y coherentes con los criterios y objetivos asumidos; por tanto, no necesariamente todos los aspectos, tuvieron que generar alternativas. Además, cada alternativa se presentó con la suficiente información y criterios de valoración para que los ciudadanos pudieran pronunciarse con conocimiento suficiente de sus efectos, de sus ventajas e inconvenientes relativos. Por último, no pareció razonable que el Ayuntamiento manifieste *a priori* cuál o cuáles son las alternativas de ordenación que prefería, sino que se ha llevado a cabo pasado el período de participación pública a la vista de las sugerencias recibidas y de los informes aportados por las instituciones.

Una vez establecidas y definidas las alternativas, se llevó a cabo la redacción del informe de sostenibilidad. Si se examina el contenido que, de acuerdo al Documento de Referencia, ha de contener el Informe de Sostenibilidad Ambiental, resulta más que evidente que muchos de sus elementos no pueden formar parte del Avance. Así, por ejemplo, entre las determinaciones gráficas, se exige que haya planos de clasificación de suelo y de ordenación de los núcleos urbanos, y, entre las escritas, normas urbanísticas y estudio económico-financiero. Se trata, obviamente, de determinaciones urbanísticas que no formaron parte del Avance. Es obvio que tales determinaciones urbanísticas han de ser evaluadas ambientalmente, pero para ello, en primer lugar, han de ser establecidas y su establecimiento es en una fase posterior al Avance. Sin embargo, el RPIOSPC dice expresamente en su artículo 27 que el Informe de Sostenibilidad Ambiental se incorporará a la documentación del Avance y se someterá a participación pública; y eso que es justamente el mismo Reglamento el que establece una definición de Avance que no es compatible con un contenido tan detallado como el que desarrolla el Documento de Referencia.

La única forma de conciliar esta aparente contradicción es recurrir a la frase del Documento de Referencia, que establece que el contenido exigido del ISA se incorporará en la fase de tramitación del Plan General que corresponda. Así, se ha entendido que el Informe de Sostenibilidad que se ha de presentar (y que se presentó) con la documentación del Avance cubriendo todos los contenidos del Documento de Referencia que son procedentes de acuerdo al contenido y alcance del Avance.

La decisión municipal de acometer la Revisión del Plan General de La Laguna vino acompañada de la voluntad de llevar a cabo los trabajos de redacción con absoluta transparencia y propiciando la máxima participación pública posible. Ciertamente, la legislación urbanística canaria exige que en la formulación del planeamiento se fomente la participación de los ciudadanos; sin embargo, independientemente del espíritu legal, en la práctica dicha participación se suele reducir al cumplimiento formal de los requisitos normativos (disposición de la documentación a los ciudadanos durante unos periodos mínimos de tiempo). No era tal la voluntad del equipo de gobierno municipal que, más que entender la participación como un "trámite a superar" (como si el Plan, en la fase de que se trate se presentara a un examen), la concibe como una necesidad ineludible de alimentación en las distintas etapas de los trabajos. Los periodos de par-

ticipación son pues los momentos en los que el equipo redactor requirió de la población lagunera sus aportaciones para definir los contenidos del Plan General. De hecho, sólo desde esta óptica se puede conseguir (o al menos intentar) que las propuestas del Plan respondan lo más honestamente posible a los deseos y necesidades de la población; sólo desde estos presupuestos se puede hablar de un proceso realmente democrático de ordenación urbanística.

Los periodos de consulta fueron tres, un primer periodo de participación ciudadana, en base al documento de criterios y objetivos generales y diagnósticos urbanísticos por barrios, con la pretensión de que los ciudadanos laguneros aportaran su valoración sobre los mismos y señalaran aquellos aspectos más relevantes que, a su juicio, deben ser abordados por la ordenación urbanística. Un segundo que respondió al trámite recogido en el RPIO-SPC, de exposición pública del Documento Avance, cuyo objetivo, era el presentar al público y a las administraciones competentes, un documento, que orienta clara y predominantemente hacia la participación. De esta manera propiciar que la ciudadanía debatiera y manifestara sus preferencias sobre las alternativas posibles para definir los distintos componentes del futuro modelo urbanístico y territorial del municipio y que las administraciones sectoriales emitieran sus informes a tener en cuenta en el desarrollo del Plan para su aprobación inicial. Y un tercero ya mencionado también, no oficial, donde se consultó a la ciudadanía por el modelo territorial propuesto en base a las alternativas elegidas.

Del segundo este periodo de consultas, se recibió mediante oficio de la Dirección General de Urbanismo, el 27 de enero de 2010 el informe emitido el 4 de diciembre de 2009, correspondiente al trámite de consulta del contenido del informe de sostenibilidad del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, con el objeto de subsanar un conjunto de deficiencias y omisiones detectadas en el informe de sostenibilidad del Avance, principalmente respecto al contenido de la información ambiental requerida. No obstante también planteaba la vulnerabilidad del trámite de evaluación ambiental, en base al déficit en cuanto a la valoración y comparación entre todas las alternativas planteadas en la redacción del plan, incluidas las propuestas vecinales no incluidas en la evaluación ambiental del documento avance resultado del periodo de exposición pública.

A este respecto, cabe aclarar, que este planteamiento no ha supuesto una vulnerabilidad al proceso de evaluación ambiental, puesto que dichas alternativas habían sido anteriormente valoradas con criterios ambientales y se habían ya desestimado aquellas que implicaran un no cumplimiento de los objetivos y criterios definidos en el avance, enmarcados en el principio general de la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y culturales, la preservación de la biodiversidad y de la singularidad de los paisajes, y el mantenimiento de los procesos ecológicos. Esto no significa que las alternativas propuestas no vayan a afectar al medio natural, pero si el que esa afección se planté en términos razonables y asumibles, dentro del grado de definición de las mismas, esto es afecciones a áreas naturales protegidas, pérdida de áreas naturales completas, entre otras.

No obstante y puesto que el proceso de participación pública, propuso nuevas alternativas (“alternativas vecinales”), para asegurar el cumplimiento del proceso de evaluación ambiental de una manera íntegra, en la propuesta de memoria ambiental, tal y como se exigía en el informe de 4 de diciembre de 2009, correspondiente al trámite de consulta del Informe sostenibilidad del documento avance, se incluyó la valoración ambiental en los mismos términos de dichas alternativas en la propuesta de memoria Ambiental. Manteniendo así, la coherencia dentro del proceso de evaluación ambiental del plan, mediante la valoración de la totalidad de las alternativas¹ que han sido objeto de discusión. Quedando constatado que tanto en la fase avance como en la fase aprobación inicial de tramitación del Plan General de Ordenación se ha visto acompa-

¹Véase Anexo 1.

ñada del Contenido Ambiental correspondiente, garantizando con ello la evaluación ambiental permanente en el proceso de maduración del Plan General, actualizando el Informe de sostenibilidad de manera coordinada respecto al contenido del plan en cada fase de elaboración.

Una vez desarrollado el documento, previo a su Aprobación Inicial, el 9 de octubre de 2012, se entregó dicha Propuesta de Memoria Ambiental, a la Dirección General de Ordenación del Territorio, para que la llevara a su aprobación a la COTMAC, identificando el proceso de evaluación ambiental seguido hasta ese momento, el resultado de periodo de exposición pública del avance, las principales determinaciones del plan generadoras de impactos y las medidas ambientales propuestas para su corrección, y tal y como recoge el RPC en su artículo 27.1.c): *“Agotados los trámites de participación o de información pública, y de consulta, se elaborará por el promotor la propuesta de Memoria Ambiental que, junto con el resto del documento, será sometida a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias...”*

El 17 de enero de 2013, el Ayuntamiento remite a la Consejería de Obras públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, la convocatoria de la Comisión de Seguimiento del documento de aprobación Inicial del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, con una copia en CD del documento.

La aprobación inicial del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación íntegra, fue llevada a cabo por el pleno del Excelentísimo Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de febrero de 2013, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) número 42, viernes 1 de marzo de 2013, y Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife (BOP) número 29, viernes 1 de marzo de 2013, y sometiéndose a información pública por un periodo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de su publicación en el BOC, conforme a lo previsto en el RPIOSPC.

Junto con la Aprobación Inicial se sometió a exposición pública el Informe de Sostenibilidad, de acuerdo al Art. 27 del RPC.

El informe de sostenibilidad, en esta fase del plan, se actualizó y se adaptó al mayor grado de detalle que contenía la propuesta de ordenación llevada a Aprobación Inicial, respecto a las determinaciones contempladas en el documento Avance, incorporando y subsanado las deficiencias contempladas en el informe emitido de oficio por la Dirección General de Urbanismo, 4 de diciembre de 2009.

El 17 de abril de 2013, la Consejería de Obras públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emitió los informes técnico y ambiental, previsto en el artículo 11 del Texto Refundido, así como para la aprobación de la Memoria Ambiental, conforme al trámite establecido en el artículo 27.1.a y c) del RPISPC.

En el informe jurídico, establece respecto al proceso de evaluación ambiental, que el expediente administrativo del Avance no cumplía con la normativa de aplicación para el cumplimiento de la aprobación de la Propuesta Memoria Ambiental conforme a lo establecido en el artículo 24 del RPISPC, al no constar, en el expediente, ni los acuses de recibo, ni los oficios de remisión, de todas las administraciones que debían ser consultadas según el Documento de Referencia para elaborar informes de sostenibilidad Ambiental de los Planes generales de Ordenación. En concreto, faltaban las Consejerías de Industria y Nuevas tecnologías, de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación, de Sanidad del Gobierno de Canarias y de Educación del Gobierno de Canarias.

En cuanto a la Propuesta de Memoria Ambiental, en dicho informe se adjunta el redactado por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, en el que se establecen deter-

minaciones al referido documento. La mayor parte de dichas determinaciones estaban subsanadas en el documento de Aprobación Inicial y en su correspondiente Informe de sostenibilidad.

Se remitió, el documento y su Informe de Sostenibilidad, a las administraciones mencionadas, cumpliendo así con el procedimiento de manera íntegra.

En el pleno de la COTMAC celebrada el 30 de julio del 2013, se aprobó la Memoria Ambiental del PGO de San Cristóbal de La Laguna, estableciendo una serie de correcciones y/o modificación a dar cumplimiento en el documento de Aprobación Provisional.

Una vez finalizado, el periodo de información pública y de consulta a otras administraciones, previsto legalmente del Documento de Aprobación Inicial, y tras adecuarse el contenido y propuesta del plan, para ajustarse a la legalidad vigente, se redactó, por parte del Servicio de Planeamiento y Planificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el 28 de febrero de 2014, la propuesta de contestación a las alegaciones presentadas en el periodo de información pública. La propuesta definitiva de contestación a las alegaciones, fue aprobada mediante acuerdo plenario del ayuntamiento el 5 de marzo de 2014, si bien con algunas modificaciones propuestas por el Consejero Director de la Gerencia y rectificadas, por subsanación de errores, en el pleno del Ayuntamiento del 24 de abril 2014.

Del periodo de información pública del documento de Aprobación Inicial, respecto al contenido del informe de sostenibilidad, los únicos informes sectoriales que hacen referencia explícita al mismo, son el informe técnico ambiental del Servicio técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, de 31 de octubre del 2013, llevado a la COTMAC el 28 de enero de 2014, el informe institucional favorable condicionado del Cabildo Insular de Tenerife y el informe de la D.G. de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura. Ganadería. Pesca y Aguas.

Además de este periodo de información, como ya se ha recogido en el apartado del trámite del plan, y a tenor de los informes recibidos, se han producido cambios sustanciales en la ordenación. Por tanto y en base a lo recogido en el artículo 27.2 del RPISPC, *“Si el documento de planeamiento, a lo largo de su tramitación, introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos significativos para el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado y a proponer la corrección de la Memoria Ambiental aprobada, sometiéndola nuevamente a la consideración del órgano ambiental”*, se tendrá que elaborar la propuesta de modificación de la Memoria Ambiental para someterla de nuevo a la COTMAC.

A su vez, el informe de sostenibilidad, estuvo expuesto un mes, no cumpliendo con lo establecido en RPISPC, el cual dispone un período mínimo de información pública del Informe de Sostenibilidad, de 45 días. Esto obliga a un segundo período de información pública.

En base a todo lo expuesto, se abre una nueva tramitación del plan, el cual se modifica, para ajustarse a las contestaciones resueltas en dicho trámite, y para dar respuesta al contenido de los informes presentados por otras administraciones en el trámite de consulta.

Dentro del procedimiento de evaluación ambiental, se ha llevado a cabo, la redacción de una nueva versión del Informe de Sostenibilidad que identifica, describe y evalúa, siguiendo las directrices establecidas en el Documento de Referencia, los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que la alternativa definitiva, recogida en el nuevo documento de tramitación del Plan General, actualizada en base a las modificaciones estimadas del proceso de participación pública y de consulta a las Administraciones públicas con una clara implicación ambiental. Y se desarrolla la presente propuesta de modificación de la memoria ambiental, la cual se actualiza respecto al trámite del aprobación del plan, incorpora las modificaciones asumidas del pro-

ceso de información pública en el apartado 4, evaluación de las consultas realizadas y su toma en consideración, concreta en su caso, las medidas correctoras que permitan minimizar los efectos negativos del Plan, sobre el medio ambiente y su sistema de seguimiento, y corrige las deficiencias que le fueron atribuidas, por la COTMAC.

A tenor de lo expuesto, queda constatado que se han cumplido con cada una de las fases definidas en el proceso de evaluación ambiental, que corresponden a la fase de tramitación en la que se encuentra en la actualidad el PGO.

3. VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

3.1. Valoración de la estructura formal del Informe de Sostenibilidad Ambiental

El contenido del ISA, como ya se ha explicado en el procedimiento de evaluación ambiental, queda establecido en el Documento Referencia para la Elaboración de los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales, aprobado por la COTMAC, mediante la Resolución de 10 de agosto de 2006 del Director General de Urbanismo por la que hace público el acuerdo de la COTMAC de 4 de agosto de 2006. El citado Documento de Referencia, se resume, en síntesis, en tres conclusiones:

- a) El Informe de sostenibilidad ha de presentarse como un documento independiente de la documentación del Plan General. Sin embargo, ésta no es más que una exigencia formal, por cuanto el contenido del ISA forma parte de la documentación del Plan General. Así pues, a efectos prácticos, este requisito se traduce en presentar bajo el título de Informe de Sostenibilidad Ambiental un documento en cuyo interior aparezca un índice que señale las partes de la documentación del Plan General que conforman el contenido del ISA.
- b) El contenido que conforma el ISA es prácticamente idéntico al que ya establecía el Decreto 35/1995 en sus artículos 10 y 11, al cual además hace referencia. A este respecto hay que dejar claro que la referencia a dicho Decreto es en cuanto al contenido que debe tener el ISA y no en cuanto a la fase procedimental de la tramitación del Plan General en que ese contenido debe presentarse.
- c) Justamente, la tercera conclusión significativa del Documento de Referencia es que se establece que el contenido del ISA se recogerá en la fase de tramitación que proceda. Esta frase hay que interpretarla necesariamente en función de la finalidad de la evaluación estratégica y del alcance y contenido del Avance, de acuerdo a su definición conceptual que ha sido establecida con anterioridad.

3.1.1. Informe de sostenibilidad del Avance

El informe de sostenibilidad del Avance, teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, recogió, tal y como se establece en el Documento de Referencia, en el Tomo I de la Memoria Justificativa, en su apartado I.B.3.4, a modo de índice, los epígrafes de la documentación del Avance del PGO, donde se encontraban recogidos cada uno de los contenidos señalados en los apartados 2A, 2B, 2C, 2D, 2E y 2F del Anexo al citado Documento de Referencia, así también se justificó brevemente las razones por las que determinados apartados no habían sido incluidos en esta fase de Avance.

De esta manera, quedaron referenciados aspectos tales como:

- a) **la Justificación del Contenido Ambiental** específico asumido por el PGO;
- b) la información urbanística que abarcaba el **Inventario Ambiental** junto con su representación gráfica, donde se recogieron las características geológicas y geomorfológicas, climatológicas, hidrológicas y edáficas del territorio, así como las características de la vegetación y de la fauna, que conforman el medio biótico del municipio, las determinaciones de la calidad visual del paisaje, las características del patrimonio arquitectónico y arqueológico, las categorías de protección, relativas a los espacios naturales protegidos y áreas de sensibilidad ecológica, los usos actuales del suelo, y la tipología y localización de impactos ambientales existentes;
- c) el **Diagnóstico ambiental** donde se describieron las características de la problemática ambiental existente, la definición de las limitaciones de uso derivadas de algún paráme-



tro ambiental y la dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad por cada unidad ambiental definida;

- d) los **Objetivos Ambientales y criterios de protección y mejora del patrimonio natural y cultural**, tanto de manera genérica y con carácter transversal para todo el plan, como para su proyección espacial en el territorio rural, concretados en temas y subtemas referentes a espacios concretos;
- e) la **Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan**
- f) y **el Resumen no técnico**.

3.1.2. Informe de sostenibilidad del documento para Aprobación Inicial

La estructura formal del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) que acompaña al documento de Aprobación Inicial del PGO, explicitada en su índice de contenidos, ha pretendido ajustarse a las directrices marcadas por el Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación, según Resolución de 10 de agosto de 2006, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006 y a las sugerencias que sobre el anterior informe de sostenibilidad se han recogido del proceso de exposición pública.

Para ello se ha elaborado un documento independiente que incorpora y actualiza el contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental presentado en el Avance, añadiendo aquellos aspectos contemplados, en las sugerencias de los distintos informes sectoriales evacuados en el período de participación pública del citado documento, quedando de la siguiente manera:

1. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD
 - 1.1. Antecedentes.
 - 1.2. Justificación del contenido ambiental asumido.
2. INVENTARIO AMBIENTAL
 - 2.1. Marco geográfico y administrativo.
 - 2.2. Climatología.
 - 2.3. Edafología.
 - 2.4. Geología y geomorfología.
 - 2.5. Hidrología.
 - 2.6. Flora y vegetación.
 - 2.7. Fauna.
 - 2.8. Paisaje.
 - 2.9. Patrimonio cultural fuera de los núcleos urbanos.
 - 2.10. Categorías de protección: espacios protegidos y áreas de sensibilidad ecológica.
 - 2.11. Usos del suelo.
 - 2.12. Impactos ambientales preexistentes.
 - 2.13. Unidades ambientales.
3. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL
 - 3.1. Definición de la problemática ambiental en la etapa previa al plan.

- 3.2. Diagnóstico de potencialidad y calidad para la conservación.
- 3.3. Definición de las limitaciones de uso del territorio.
- 3.4. Situación actual y probable evolución.
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA ORDENACIÓN
 - 4.1. Objetivos ambientales fijados por las directrices y el planeamiento territorial de rango superior sobre la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.
 - 4.2. Objetivos ambientales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural, establecidos en el Plan General.
 - 4.3. Criterios ambientales estratégicos.
5. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
 - 5.1. Adecuación de la capacidad de acogida y objetivos de sostenibilidad de las alternativas y capacidad de acogida de la alternativa seleccionada.
 - 5.2. Identificación de las determinaciones del plan potencialmente generadoras de impactos.
 - 5.3. Valoración detallada de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el P.G.O.
6. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS
 - 6.1. Medidas preventivas y correctoras respecto a las determinaciones estructurantes.
 - 6.2. Medidas preventivas y correctoras respecto a las determinaciones pormenorizadas.
 - 6.3. Orden de prioridad de las medidas previstas.
7. PLAN DE SEGUIMIENTO
 - 7.1. Definición de indicadores ambientales.
 - 7.2. Medidas para tratar de verificar los efectos adversos no previstos.

ANEXOS

Anexo I: Planos

Anexo II: Fichas barrancos principales

Anexo III: Informe no Técnico

Anexo IV: Informe de Prevención de Riesgos Naturales

3.1.3. Informe de sostenibilidad del documento para el nuevo trámite del PGO

El Informe de Sostenibilidad, elaborado para el nuevo trámite se ha actualizado valorando las modificaciones con incidencia ambiental resultado del proceso de participación pública y de consulta a las administraciones, pero manteniendo la misma estructura.

El único cambio, que afecta a la estructura del documento es el incluir dentro el capítulo 6 de medidas ambientales protectoras y correctoras un primer subcapítulo, donde se establecen las medidas preventivas y correctoras relacionadas con los impactos señalados en el apartado 5 valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el Plan, y que después se desarrollan en las determinaciones estructurantes y pormenorizadas. El nuevo capítulo 6 se estructura de la siguiente manera:

6. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

- 6.1. Medidas preventivas y correctoras que preserven los valores del terreno
- 6.2. Medidas preventivas y correctoras respecto a las determinaciones estructurantes.
- 6.3. Medidas preventivas y correctoras respecto a las determinaciones pormenorizadas.
- 6.4. Orden de prioridad de las medidas previstas.

3.2. Valoración y calidad del contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental

3.2.1. Informe de sostenibilidad del Avance

Mediante el análisis de una amplia referencia normativa en relación a la evaluación ambiental estratégica se concluyó el objetivo y alcance de este proceso, justificando el contenido que el Plan General debería desarrollar para cumplir con el procedimiento de la evaluación ambiental, entre ellos el del contenido del ISA. En referencia a esto último, se justificó de manera objetiva en base al marco normativo, el contenido del Informe de Sostenibilidad, en función al grado de desarrollo de cada etapa del Plan, considerando que ha sido escrupuloso el cumplimiento del Reglamento y del Documento de Referencia, aún pese a las contradicciones de la propia normativa entre lo que se exige como contenido de un documento de Avance y lo que se exige como contenido del informe de sostenibilidad de dicho documento. Ya se ha valorado que Respecto del contenido formal de este apartado, se ha cumplido con la descripción de la totalidad de las variables ambientales significativas, indicadas en el documento referencia.

Respecto de su calidad, hay que destacar varios aspectos. La abundancia de información disponible en formato digital, mapas de vegetación, geológicos, de ocupación, hidrológicos a partir del Plan Hidrológico, modelos digitales del terreno y el proyecto BIOTA entre otros, han permitido que el análisis de manera integral del territorio fuera más preciso. Por otro lado, lo actualizado de las fuentes consultadas, que permite que dicho inventario recoja más fielmente la situación actual, no obstante este trabajo se completó con una amplia búsqueda bibliográfica y como no podía ser de otra manera con un minucioso trabajo de campo. Se optó, a su vez, por la utilización de un sistema de información geográfica que integrara todos aquellos aspectos geográficos disponibles, lo que permitió realizar análisis complejos territoriales, a partir de los cuales se pudo entre otros, obtener información derivada como es la pendiente, orientación, modelos de sombras, etc., contrastar la evolución del territorio y definir las unidades ambientales. Además el inventario no consistió únicamente en enumerar los valores ambientales existentes, sino que se completó, con la definición de áreas de interés ornitológico, Respecto del suelo se indicó la capacidad agrológica del mismo o Respecto de la ocupación del suelo se valoró su evolución desde el 1998 hasta el 2002, trabajos estos de síntesis de la información recabada y que incrementaron la precisión de dicho inventario.

Como ya se ha mencionado el diagnóstico tanto de los núcleos como del resto del municipio, se expuso a participación ciudadana, por lo que se llevaron a cabo dos trabajos uno consistente en cumplir con los apartados requeridos en el Documento Referencia, y que fueron incluidos en la memoria y por otro lado la elaboración de uno paneles que reflejaban gráficamente dicho diagnóstico, tanto el estado del infraestructuras, las limitaciones o potencialidades en función de la normativa ambiental, la problemática ambiental del municipio y la valoración ambiental de las unidades ambientales.

Y por ultimo, en los apartados correspondientes a la definición de los objetivos ambientales para aquellos temas que se consideraron de interés estructural en el territorio rural, se definió la diagnosis de su situación actual, apuntando los principales problemas y definiendo sus causas tanto directas, como indirectas, todo ello para intentar no dejar ningún aspecto de interés para el

municipio y permitir un desarrollo del plan dentro de la coherencia que en todo momento se buscó.

Los objetivos ambientales, como ya se ha mencionado en el desarrollo de la evaluación ambiental en el PGO, han sido abordados desde dos perspectivas una transversal, por las que se fijaron unos objetivos generales, a cumplir en todas las alternativas del plan, y que tenían mayor incidencia en las que se plantearon en referencia a los núcleos, tales como el de reducir y paliar lo máximo posible los efectos molestos de los ruidos, evitar el despilfarro del agua, resolver los problemas relacionados con la gestión y eliminación de los residuos, considerar el grado de eficiencia energética de las alternativas, introducir la variable paisajística en las zonas de expansión urbana y la protección del patrimonio histórico y otra perspectiva más concreta sobre realidades en el territorio no urbanizado del municipio de incidencia claramente ambiental, concretando objetivos específicos para temas tales como las especies y hábitats protegidos presentes en el municipio, las zonas degradadas, los riesgos naturales, la conectividad paisajística, el espacio litoral, las edificaciones y caminos de valor etnográficos, y bienes de interés cultural.

El Informe de Sostenibilidad, como ya se ha justificado, ha estado en todo momento en consonancia, en cuanto a su alcance y contenidos, al del avance del Plan. Se considera que el fin del Informe de Sostenibilidad es el de supervisar los efectos significativos de la aplicación del Plan y que el Avance tiene un carácter de documento preliminar que define los criterios, objetivos y opciones generales de la ordenación urbanística, para que los ciudadanos y las instituciones los conozcan y se pronuncien sobre ellos.

En base a las anteriores afirmaciones, se consideró la evaluación de las consecuencias ambientales de las alternativas planteadas como uno de los aspectos que la ciudadanía tuviera en cuenta a la hora de plantear sus preferencias. Es por ello que en esta fase, para cada alternativa propuesta en cada tema analizado, se evaluaron los efectos ambientales sobre aspectos genéricos, basada en indicadores generales, tales como el paisaje, los usos del suelo, la biodiversidad, el ruido, el agua, las emisiones a la atmósfera, los residuos y los riesgos, de acuerdo a una escala de intensidad de la afección, además de otras evaluaciones como los costes, la complejidad de la propuesta, aspectos jurídicos, sociales, y económicos.

La evaluación ambiental así representada, respondió a dos objetivos, por un lado el mantenimiento de unos criterios homogéneos de evaluación, ya que todas las alternativas se evaluaron de la misma manera, sobre los mismos indicadores y Respecto de un único rango de intensidad, lo que permite que la evaluación sea contrastable y verificable, evitando valoraciones de carácter subjetivo sin seguir criterios comunes, y por otro que permita una fácil comparación entre ellas, cara a al proceso de participación pública. Aunque se entiende que los contenidos del Avance que forman parte del Informe de Sostenibilidad se redactaron con un lenguaje suficientemente asequible para el público en general, se aportó un resumen no técnico de los aspectos relevantes referentes al medio ambiente, que se habían tenido en cuenta.

Respecto de aquellos aspectos implementados, el contenido ambiental del Plan ha ido más allá de lo que reglamentariamente se exige a un documento de este carácter, debido a que la importancia del municipio y la complejidad de su estructura así lo exigían. La intención de la evaluación de las consecuencias ambientales, en esta fase, no era la de identificar aquellas alternativas que ambientalmente no fueran viables, puesto que asegurar la viabilidad ambiental de todas ellas era un premisa de trabajo, por tanto, todas las alternativas propuestas estaban dentro de unas afecciones razonables, puesto que todas ellas en mayor o menor medida inciden en el medio ambiente, y fue justamente ese el objetivo de la evaluación ambiental el de dotar de criterio técnico esa grado afección. Tampoco era objeto de esta evaluación ambiental valorar los efectos que las determinaciones del Plan iban a suponer en el medio ambiente, puesto que el Avance no planteaba determinaciones en su sentido estricto.



3.2.2. Informe de sostenibilidad del documento para Aprobación Inicial

El Informe de Sostenibilidad es un documento dinámico, que evolucionará junto con el desarrollo del Plan. Así pues, en base al Documento de Aprobación Inicial, se ha completado el contenido del Informe incluido en el Avance, actualizando determinados aspectos tanto legales como formales, y completando aquellos otros que en la fase anterior no podía abordarse con el grado de detalle exigido por el Documento de Referencia, como la valoración de las consecuencias ambientales de la ordenación propuesta o el plan de seguimiento, entre otros. Los principales cambios del ISA respecto del incluido en el Avance han sido:

a) Respecto del inventario ambiental

- Se ha completado la descripción orográfica añadiendo las figuras correspondientes a los mapas hipsométricos y de orientación.
- Se han añadido apartados que completan la descripción climatológica, en base a datos más completos y concretos partiendo de 5 estaciones meteorológicas situadas en diferentes altitudes, para recoger la variabilidad del municipio por su orografía.
- Se ha añadido un apartado de Vientos, donde se analizan los vientos que afectan al municipio así como su régimen de velocidades y direcciones.
- Respecto de la edafología, se ha completado con la clasificación edáfica, aportando una figura de los distintos tipos de suelos presentes en el municipio mediante la zonificación edafológica donde se describen los distintos tipos de suelos identificados y se ha añadido un apartado de capacidad agrológica y clasificación agrológica donde se describe el concepto y su clasificación.
- Respecto del apartado de Geología y geomorfología, se ha añadido un apartado de áreas de interés para la conservación o áreas singulares, la composición litológica donde se caracterizan las clases litológicas recogidas en el plano de litología y un apartado de pendientes, donde se analiza este parámetro, determinante para entender la geomorfología del municipio en base a una clasificación utilizada para valorar la capacidad de usos agrícola, aportando su representación en una figura.
- Respecto de la hidrología, se ha llevado a cabo una revisión general de su contenido, en base al Plan de Avenidas, añadiendo un apartado de barrancos principales adjuntando las fichas que los caracterizan. completando el apartado de zonas hidrogeológicas, y añadiendo un apartado de acuíferos, de flujo subterráneo y de balance hidrogeológico, de permeabilidad y de características hidroquímicas, completando así la descripción de la hidrogeología.
- Respecto de la flora y vegetación se ha actualizado la información rehaciendo el listado completo de flora en base a los datos obtenidos del BIOTA, en la actualidad, así como actualizando el estatus de protección a causa de la aprobación los nuevos catálogos de protección tanto canario como nacional, se ha añadido un apartado de distribución y valoración de la vegetación real, se añade un análisis de la distribución, de los hábitat de interés comunitario presentes en el municipio, se ha añadido un apartado de riquezas para valorar la densidad tanto de especies invasoras como endémicas, y se ha añadido la definición de las áreas sensibles de flora a partir del análisis de las especies protegidas más relevantes presentes en el municipio, elaborando la cartografía de áreas sensibles de flora.
- Respecto de la Fauna, se ha llevado a cabo una revisión de los aparados referentes a la descripción de la fauna vertebrada presente en el municipio, en base a los nuevos catálogos, se ha actualizado el catálogo de especies de fauna potenciales., se ha añadido un subapartado de áreas de interés para la fauna, y se elaborando la cartografía que las representa,



- Respecto del Paisaje se ha añadido un apartado de calidad del paisaje donde se describen los criterios seguidos para su valoración, y se han valorado cada una de las unidades paisajísticas identificadas en base a dichos criterios en los apartados de Costa norte, La Vega de la Laguna, Medianías y Anaga.
 - Respecto de la Unidades ambientales, para completar su caracterización se ha añadido una ficha con información pormenorizada de cada uno de los aspectos recogidos en el inventario.
- b) Respecto del diagnóstico ambiental, se ha adaptado a los requerimientos contenidos en el informe de la Consejería, así como a los resultados de los informes sectoriales de ruido y de riesgos
- Respecto de la problemática ambiental se ha dividido entre el apartado de impactos existentes incluido en el inventario ambiental del ISA, y la problemática ambiental más genérica y que se recogía en el apartado de debilidades del diagnóstico DAFO del documento avance. Además se han añadido impactos como el de contaminación acústica, y el de especies invasoras.
 - Respecto de la diagnosis de potencialidad y calidad para la conservación se ha reestructurado el apartado, y se han añadido apartados tales como el análisis de la capacidad de uso de cada unidad ambiental así como su valor cultural.
 - Respecto de la definición de las limitaciones y aptitudes de uso del territorio, se han añadido los resultados obtenido del estudio de riesgos y las zonas de pendientes en virtud de la directriz 112.
- c) Respecto de los objetivos y criterios ambientales, se ha unificado la batería de objetivos y criterios establecidos en el documento avance en referencia a los aspectos ambientales, y no solo en el ámbito rural tal como estaba en el informe de sostenibilidad del avance sino también en la ordenación de los núcleos.
- d) Respecto de la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, se ha desarrollado de nuevo aportando los siguientes sub-aparados:
- De manera previa se lleva a cabo el análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, incluyendo el de los efectos diferenciales de cada una sobre el medio ambiente, y su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos, finalizando con la justificación del modelo de desarrollo elegido y su capacidad de acogida respecto de las unidades ambientales afectadas.
 - Respecto del análisis de alternativas, se establece un cambio respecto del avance puesto que no se pueden compara al mismo nivel las alternativas planteadas en el avance que las consideradas en el documento de aprobación inicial puesto que el alcance de su desarrollo es diferente. En base a esto se ha optado por comparar como alternativa 0, el plan vigente, como alternativa 1, la primera propuesta de aprobación inicial y como alternativa 2 la propuesta que surge tras el periodo de exposición pública de la alternativa 1.
 - Se lleva a cabo la identificación de las determinaciones del plan potencialmente generadoras de impactos.
 - Y por último se desarrolla una valoración detallada de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el P.G.O.
- e) Se ha desarrollado, también el apartado de medidas ambientales protectoras y correctoras, en base a los impactos detectados.

- f) Y por último, se ha establecido un plan de seguimiento que identifique alguna desviación en cuanto a la consecución de los objetivos ambientales establecidos en el Plan General de Ordenación.
- g) No hay análisis económico financiero puesto que no se han establecido actuaciones ambientales.

3.2.3. Informe de sostenibilidad del documento para el nuevo trámite del PGO

El informe de sostenibilidad, para el nuevo trámite de aprobación del plan, en cuanto a su contenido, se limita a actualizar principalmente los capítulos referentes a los antecedentes, a la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, puesto que dichas determinaciones han sido modificadas y el de medidas ambientales y protectoras en base a lo recogido en el informe técnico ambiental del Servicio técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, de 31 de octubre del 2013, al documento de aprobación inicial, como en el condicionado a la Memoria Ambiental establecido en la COTMAC.

El capítulo 1 Antecedentes, se actualiza, incorporando al proceso de tramitación del plan desde su aprobación inicial, hasta el momento actual.

El capítulo 5 Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, se actualiza incorporando en el apartado de adecuación de la capacidad de acogida y objetivos de sostenibilidad de las alternativas y capacidad de acogida de la alternativa seleccionada, la nueva alternativa planteada en la actual propuesta del Plan, comprándola con el resto de alternativa y evaluándola respecto a los objetivos establecidos en el plan. Se actualiza también la justificación del modelo de desarrollo seleccionado y su correspondiente análisis de la capacidad de acogida de la ordenación general propuesta.

Respecto a la valoración detallada de los impactos inducidos por las determinaciones del plan, se han añadido los impactos provocados por los asentamientos así como por los suelos urbanizables no sectorizados, y se han caracterizado dichos impactos en base a parámetros tales como, su magnitud, su carácter, la forma de incidencia del impacto si de forma directa o indirecta, la posibilidad de acumulación si es simple, acumulativo o sinérgico, la continuidad del impacto, el momento en el que se presenta ya sea continuo o periódico, su permanencia, su momento de aparición si a corto, medio o largo plazo, su reversibilidad y su capacidad de recuperación.

El capítulo 6 como ya se ha comentado en los cambios de forma, se añade un subapartado donde se contemplan las determinaciones que minimizan o corrijan los impactos señalados en el capítulo 5, así como establece determinaciones que aseguren un mayor grado de adecuación de la propuesta de ordenación en función de la capacidad de acogida de las unidades ambientales afectadas.



4. ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS PREVIAS

Las disposiciones de la Directiva 2001/42 de la U.E. en materia de consultas, obliga a los Estados miembros a conceder a ciertas autoridades y miembros del público la oportunidad de expresar su opinión sobre el Informe de Sostenibilidad y sobre el proyecto de Plan. Las administraciones públicas afectadas que deben ser consultadas, es decir las autoridades que menciona la Directiva 2001/42, son las establecidas en el apartado 5 de la Resolución de la Dirección General de Urbanismo 10 de agosto de 2006 (BOC nº 159, de 16 de agosto de 2006). En cuanto al público, el Artículo 30.4 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, establece que “si fuera preceptiva su evaluación ambiental, junto a la documentación del instrumento se someterá a información pública el Estudio Ambiental”.

4.1. Proceso de participación pública del Avance

La legislación urbanística canaria exige que en la formulación del planeamiento se fomente la participación de los ciudadanos. Como ya se ha comentado, en lo referente al periodo de consultas, era decisión municipal acometer la Revisión del PGO de La Laguna, llevando a cabo los trabajos de redacción con absoluta transparencia y propiciando la máxima participación pública posible. Evidentemente, de lo anterior no se deduce que la elaboración concreta del Plan surja directamente de los resultados de la participación pública. El Plan General es un documento complejo, sometido a múltiples condicionantes técnicos y jurídicos; por ello, sería ingenuo imaginar que los redactores pueden adoptar actitudes pasivas, a la espera de las instrucciones concretas resultantes de los procesos de participación pública (ni siquiera de los órganos políticos que representan la voluntad popular).

Lograr el objetivo manifestado por la dirección municipal, ha exigido desarrollar una metodología específica respecto de la participación pública con la finalidad de lograr la máxima eficiencia en los resultados de los diversos procesos. El principio básico de la misma es adaptar los instrumentos y mecanismos de participación a las características y requerimientos particulares que en cada momento presenten los trabajos en curso de elaboración. Simplificando la idea, el criterio fundamental es "preguntar" (requerir la participación) en cada momento a quienes procede y las cuestiones que proceden; sólo así puede garantizarse que las aportaciones contribuyen positivamente al desarrollo de la formulación del PGO.

El proceso de información pública comenzó con la constitución por parte del Ayuntamiento de un **Consejo Sectorial** para la redacción del nuevo Plan General de Ordenación, que siguiendo las determinaciones del art. 130 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, persigue la finalidad de facilitar la participación de los ciudadanos y canalizar la información de las entidades asociativas en la planificación urbanística durante el tiempo de tramitación del nuevo PGO. Forman parte de dicho Consejo Sectorial:

- Un representante de cada grupo político de la Corporación: Coalición Canaria, Partido Popular y Partido Socialista Obrero Español.
- Un representante de las federaciones de empresarios: Federación de Áreas Urbanas de Canarias, FAUCA.
- Un representante de las federaciones de asociaciones de vecinos: Federación de Asociaciones de Vecinos de La Laguna, FAV AGUERE.
- Un representante del Colegio Oficial de Arquitectos.
- Un representante de la Universidad de La Laguna.
- Un representante de las Organizaciones de Agricultores y Ganaderos, COAG.

- Dos representantes de las federaciones de los empresarios de la construcción: Federación Provincial de Entidades de la Construcción, FEPECO, y Federación Canarias de Asociaciones, CONCAP.
- Un representante de la Sociedad Municipal de Viviendas de La Laguna, S.A., MUVISA.

Este Consejo Sectorial, discutió y corroboró el documento de diagnóstico urbanístico y el de criterios y objetivos para la ordenación, que recogía el análisis detallado de la realidad del municipio, enfocada especialmente respecto a cada uno de sus pueblos y barrios, que posteriormente fue sometido al primer periodo de divulgación y participación pública. Así es como se aprobó el Documento de Propuestas de Selección de Alternativas al Avance, manifestándose, de este modo, sobre la alternativa en base a la cual se han de continuar los trabajos de redacción del Plan General.

A su vez, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se constituyó el 14 de noviembre de 2008 una **Comisión de Seguimiento**, como órgano voluntario interadministrativo de cooperación de carácter temporal, que ha tenido como objeto coordinar la propuesta que se incorpora al Avance y de propiciar durante su transcurso el seguimiento conjunto de la tramitación. En la sesión constitutiva, de esta comisión, se expuso la metodología y el contenido de los primeros trabajos de redacción que se realizaron, y la conveniencia de discutir el contenido de los trabajos que se fueran realizando para llegar a lugares comunes entre las diferentes Administraciones y facilitar tanto la realización del Plan General de Ordenación, como el cumplimiento, tanto del trámite de consulta como de emisión de informes.

Dicha Comisión juega un papel fundamental en la redacción del Plan General, permitiendo que los criterios y propuestas de las restantes Administraciones Públicas implicadas en el territorio lagunero sean integradas durante la propia elaboración de los trabajos y no, como suele ser usual, en forma de observaciones negativas hechas a "documentos acabados". En tal sentido, la voluntad municipal fue aprovechar al máximo esta Comisión como un recurso más que aporte "inputs" en positivo a los trabajos de redacción, lo cual no sólo redundará en una mayor calidad de la ordenación urbanística, que finalmente se establezca, sino también en una más eficaz tramitación administrativa de los procesos de aprobación.

Y por último, mediante la **participación ciudadana**, considerada como uno de los objetivos prioritarios del PGO. Para ello se ha llevado a cabo tres procesos de consulta pública. Uno antes de haber completado el documento de Avance. El Ayuntamiento entendió conveniente recabar de la ciudadanía una participación pública inicial, no prevista en la legislación (y, por tanto, no obligatoria), en relación a los temas que se estaban desarrollando. Un segundo periodo que responde al trámite recogido en el reglamento², de exposición pública del Avance, cuyo objetivo, era el presentar al público un documento que orientaba clara y predominantemente hacia la participación, propiciando que la ciudadanía debatiera y manifestara sus preferencias sobre las alternativas posibles (dentro de los límites propios de los criterios y objetivos) para definir los distintos componentes del futuro modelo urbanístico y territorial del municipio. El último periodo de consulta hasta la fecha tuvo por objeto la presentación de la primera propuesta urbanística del plan, denominada *Borrador*, en la que se establecían las determinaciones de clasificación y categorización de suelo, de la estructura viaria y de la ordenación pormenorizada de cada núcleo, en base a las alternativas planteadas en el avance, tampoco previsto en la legislación (y, por tanto, no obligatoria).

²Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

Para el primer periodo de participación ciudadana se elaboró un documento de criterios y objetivos generales y diagnósticos urbanísticos por barrios, con la pretensión de que los ciudadanos laguneros aportaran su valoración sobre los mismos y señalaran aquellos aspectos más relevantes que, a su juicio, deben ser abordados por la ordenación urbanística. Al tratarse de una participación pública no reglada, se pretendía también facilitar aportaciones más constructivas, dirigidas a los problemas generales y a las necesidades locales más desde la óptica ciudadana que desde los intereses y afecciones individuales. Para lograr su máxima difusión, además de campañas de comunicación y animación a la participación, el contenido del documento se trasladó a paneles de gran tamaño y se expuso simultáneamente durante todo el periodo señalado en más de cuarenta centros ciudadanos del municipio. Se contrataron técnicos que estuvieron presentes en estos centros con la finalidad de explicar el documento a los vecinos y ayudarles, si era necesario, a redactar y presentar las pertinentes sugerencias. En todos estos centros, además, se organizaron charlas informativas, con la asistencia de representantes políticos, el gerente de urbanismo y, eventualmente, técnicos urbanistas, para también explicar el documento y animar a la participación, además de su difusión en Internet. Este periodo duró desde el 6 de octubre al 20 de noviembre del 2008.

El segundo periodo de participación ciudadana, se inicia, mediante una sesión del Pleno del Ayuntamiento, del 12 de febrero del 2009, donde se aprobó someter a información pública y a trámite de consultas el Avance del Plan General de Ordenación de La Laguna. Con el compromiso del equipo de gobierno, declarado explícitamente, de que los resultados de la participación pública se convirtieran en las directrices básicas a partir de las cuales desarrollar la ordenación pormenorizada en la siguiente etapa de la formulación del Plan (la que concluye con el documento de aprobación inicial). Con estas premisas se abrió el preceptivo periodo de participación pública, que duró desde el 28 de febrero hasta el 8 de mayo de 2009. Como síntesis de este periodo de participación pública se elaboró el documento denominado Propuestas de Selección de Alternativas al Avance, cuyo objetivo fue recoger de forma sintética los resultados de dicho proceso de participación pública y, a la vista de los mismos, concretar las propuestas de selección de alternativas respecto a cada uno de los temas estructurantes que se expusieron en el Avance. Estas propuestas se elevaron al Consejo Sectorial, como ya se ha mencionado, y, posteriormente, al Pleno Municipal para su consideración y, en su caso, aprobación. De esta forma, el Ayuntamiento de La Laguna se manifestó expresamente, respecto a cada uno de los temas, sobre la alternativa en base a la cual se han de continuar los trabajos de redacción del Plan General y desarrollar la correspondiente ordenación pormenorizada.

El tercer periodo de exposición pública, llevado a cabo como se ha dicho anteriormente, una vez cerrada la primera propuesta completa de ordenación pormenorizada, entre el 26 de abril y el 30 de junio de 2010. Como resultado del mismo y de los numerosos escritos recibidos, fue necesario llevar a cabo una revisión en profundidad de la ordenación pormenorizada que, aunque no pueda decirse que cuestionara las decisiones básicas adoptadas tras el Avance, sí es cierto que las matizó puntualmente en algunos aspectos concernientes al modelo, y que ha dado lugar al actual documento de Aprobación inicial del PGO.

La definición de “Evaluación Ambiental” establecida en el artículo 2 de la Ley 9/2006, establece claramente que las **consultas** forman una parte inseparable de la evaluación, y que además, los resultados de éstas deben **tenerse en cuenta** en la toma de decisiones. Si falta alguno de estos dos elementos, no habría por definición una Evaluación Ambiental conforme con la Ley. Los aspectos que se han sometido a consulta durante la evaluación ambiental, hasta el momento, y con competencia del órgano promotor, han sido el Avance del Plan como versión preliminar del mismo y el Informe de sostenibilidad así como el documento de Aprobación Inicial con una propuesta de ordenación detallada y el Informe de sostenibilidad adecuado al grado de detalle de la propuesta del plan. Estos documentos han sido elaborados para propiciar dicha participación.

4.2. Resultado de las consultas del Documento Avance

4.2.1. De la participación pública sobre el documento de Criterios y Objetivos Generales

Las aportaciones recibidas que se referían a aspectos propositivos de carácter estructurante fueron traducidas a las alternativas en alguno de los temas de la propuesta (sean municipales o sobre algún núcleo), siendo posteriormente analizadas, descritas, comentadas y valoradas, mediante una agrupación temática, tal y como se recoge en el Tomo I. Memoria justificativa, capítulo I.C Consulta ciudadana, del Documento Avance.

4.2.2. De la participación pública del Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental

El resultado del proceso de participación pública se divide en tres bloques. Por un lado, el que se responde, al fin propio, con el que se la llevado a cabo el Documento Avance y es el de la concreción de las propuestas de selección de alternativas, respecto a cada uno de los temas estructurantes que se expusieron en el mismo, y se ha denominado **Alternativa Propuesta**. Por otro, el que corresponde a aquellos escritos que contienen sugerencias, y que no se pronuncian sobre las alternativas planteadas en el Avance, pero que han de tenerse en cuenta para los siguientes trabajos de redacción del Plan General y que se ha denominado **Sugerencias al Plan**. Y finalmente, el correspondiente a los informes emitidos por la instituciones consultadas, y que se ha denominado **Informes Técnicos**.

Respecto a la valoración del proceso, es destacable una alta participación, que no se limita al importante número de escritos presentados (9.370, lo que equivale al 6% de la población lagunera), sino también las más de 2.500 personas que se acercaron a las cinco oficinas expresamente abiertas para atender al público, las más de 3.300 que asistieron a las 18 charlas explicativas del Avance celebradas en los barrios y las más de 12.000 visitas que registró el documento de Avance por Internet. La consideración de las sugerencias recogidas, respecto de las alternativas estructurantes planteadas, en el Avance y su estimación, se recogieron en el documento ya mencionado *Propuestas de Selección de Alternativas al Avance*. Por lo tanto en este epígrafe únicamente se realiza un breve resumen del proceso de selección, completando algunos aspectos de interés desde el punto de vista de la evaluación ambiental.

Desde el principio, la intención del periodo de consulta, fue dar la capacidad a la ciudadanía de elegir el modelo de ciudad y municipio en el que quiere vivir; esto implica por un lado facilitar la participación y por otro ser receptivo a las sugerencias aportadas. Por tal razón toda sugerencia que planteaba una alternativa nueva, respecto a los temas estructurantes, fue añadida al proceso de votación, para su posible estimación, denominándolas alternativas vecinales. Dichas alternativas, fueron consideradas, puesto que cumplían con los criterios y objetivos establecidos en el Plan, siendo valoradas por el equipo redactor en los mismos términos en los que fueran valoradas las alternativas del Avance. En la mayoría de los casos han sido planteamientos intermedios entre alternativas, del mismo tema.

El compromiso político de que los resultados de dichas elecciones iban a ser asumidos por el gobierno municipal, no le resta consistencia técnica a la alternativa propuesta, puesto que la misma es fruto de la selección de las alternativas recogidas en el documento Avance, donde todas ellas fueron lo suficientemente justificadas, respecto a los criterios y objetivos establecidos en el Plan, y valoradas desde el punto de vista ambiental. A este respecto y puesto que durante el periodo de participación pública, se aceptaron como alternativas, algunas propuestas vecinales, y aunque como ya se ha comentado, han sido meras modificaciones a las alternativas recogidas en el Avance, se ha completado su valoración en este documento. Se han analizado aquellas alternativas presentadas y que fueron seleccionadas para su desarrollo pormenorizado, tanto desde el punto de vista ambiental como socioeconómico.

Las alternativas vecinales presentadas y seleccionadas como propuesta del plan son sólo tres. Todas ellas se encuentran dentro de los criterios y objetivos fijados para el Plan. Puesto que no fueron evaluadas en el ISA, se incorpora, como anexo, su valoración al igual que el resto de alternativas para mantener la coherencia del proceso. A continuación se describe una síntesis de dicha valoración.

- a) **Alternativa vecinal extensión y delimitación del núcleo urbano de La Vega Lagunera:** Esta propuesta es un punto intermedio entre las alternativas 1 y 2; la valoración es similar a la de la segunda puesto que el paisaje no se verá afectado significativamente por el mínimo incremento de extensión urbana; si bien el cambio de uso de las parcelas a transformar se considera negativo por el valor agrológico de la zona, es positivo en cuanto a residuos y energía ya que plantea mejoras de servicios.
- b) **Alternativa vecinal de la Zona Este del Casco- San Roque de la Zona Centro.** Esta propuesta se basa en los criterios, recogidos en la alternativa 1, donde se opta por conservar lo existente, pero planteando modificaciones puntuales que solventen los problemas detectados, mediante la visión de los vecinos.
- c) **Alternativa vecinal de la ordenación en Hinojosa-Los Valles en el núcleo de la Cuesta.** Propone que en ambas piezas se distribuyan tanto los usos residenciales como los dotacionales (locales y generales) incrementando la densidad y altura de los primeros, siendo esta una alternativa intermedia entre las dos alternativas propuestas. Su afectación paisajística es neutra ya que transforma la tendencia de la zona de colmenas de viviendas en una trama más abierta, se puede usar zona de uso agrícola, respecto a los requisitos de agua y la emisión de ruidos mantiene la misma valoración que la alternativa 2, puesto que incrementará el tránsito a la zona por la existencia de equipamientos de carácter general y demandará más agua, respecto al resto de recursos se verán beneficiados, un reparto homogéneo de infraestructuras hace que sea más efectivo el sistema de abastecimiento de energía y de gestión de residuos.

El resto de las sugerencias no encaminadas a la votación de las alternativas o que plantearan modificaciones a las mismas se pueden diferenciar en tres grupos. Aquellas que se pronuncian sobre aspectos que no son de competencia directa del plan (servicios de limpieza, mejorar recogida de basuras...) y que por lo tanto no han sido consideradas. Otras que afectan a situaciones particulares respecto a aspectos pormenorizados, en referencia a los núcleos principalmente, y que han sido clasificadas, georreferenciadas y tenidas en cuenta, en la medida de lo posible durante el proceso de desarrollo de ordenación pormenorizada. Y por último aquellas encaminadas a resaltar disconformidades al Avance.

Dentro de las sugerencias que aportaban modificaciones al Avance, únicamente se han recibido dos relativas a aspectos meramente ambientales, por un lado el escrito de la COAG, y por otro la sugerencia de un grupo de vecinos de Valle de Guerra, en referencia a los valores ambientales de la unidad Lomas del Cardón y Escarpes del Arroyo Boquerón. Las sugerencias recibidas por parte de la COAG, van dirigidas en una parte al informe sectorial del Sector agrario lagunero, y por otra a las líneas estratégicas en referencia al sector agrario y ganadero establecidas en el Avance, identificando una serie de déficits y puntualizaciones sobre la información en él recogida. En este caso se han asumido las correcciones en las propuestas, puesto que completan y incorporan aspectos no recogidos pero de interés para el diagnóstico de la situación de dicho sector en La Laguna. La sugerencia del grupo de vecinos aporta una completa justificación de los valores ambientales de la unidad ambiental 14 Lomas del Cardón y Escarpes del Boquerón, que se ha tenido en cuenta, y por lo tanto ha supuesto un cambio en referencia a su valor ambiental, ya que se justifica, tanto para los aspectos geológicos, de fauna, vegetación y paisaje un valor ambiental alto, lo que supone que su valor para la conservación sea también como alto.

Respecto al trámite de consulta administrativa se envió consulta a 13 administraciones afectadas, Ministerio Fomento; M. Ciencia y Tecnología; M. Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Demarcación de Costas; M. Defensa, Subdelegación Defensa; Ayuntamiento Tacoronte; Ayuntamiento El Rosario; Ayuntamiento Tegueste; Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife; Consejo Insular de Aguas de Tenerife; Consejería Infraestructuras, Transportes, Vivienda y Aguas; Consejería de Turismo; Consejería Medio Ambiente y Ordenación Territorial y Cabildo Insular, de las cuales han remitido informes las siguientes Ministerio Industria, Turismo y Comercio(16/03/2009), Ayuntamiento El Rosario (17/03/2009), AENA (07/04/2009), Ministerio Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Demarcación de Costas (21/03/2009), Ministerio Defensa (27/04/2009) Ayuntamiento Santa Cruz de Tenerife (19/05/2009), Ministerio Industria (01/06/2009), y Ministerio Fomento (04/06/2009), al igual que en el caso de las sugerencias de índole más pormenorizadas, estos sugerencias se han considerado y georreferenciado y se han tenido en cuenta a la hora del desarrollo de la ordenación en el documento de Aprobación inicial, en cada uno de los ámbitos a los que afectan. Aquellas que además incluían deficiencias en la información recogida en el Avance se han tenido en cuenta para implementarlas, este es el caso de las servidumbres del aeropuerto, las instalaciones de defensa o los deslindes de la costa.

El resultado del periodo de exposición pública ha sido muy satisfactorio, pese a la dificultad, por parte de la ciudadanía, de afrontar aspectos urbanísticos abstractos, obteniendo un modelo de ordenación con la misma abstracción con la que fue planteado y que marca las directrices con las que se siguió el proceso de redacción el Plan. La ciudadanía se ha volcado mayoritariamente en los temas referidos a los núcleos, no al municipio en su conjunto, recibiendo escasas aportaciones respecto a aspectos ambientales entre otros.

El período de información pública, ha corroborado en lo fundamental, los criterios y objetivos asumidos en el Avance del PGO y, a su vez, ha permitido conocer que, entre las diversas alternativas de desarrollo urbanístico planteadas, la mayoría de la población se ha decantado por un modelo urbano y territorial cuyas notas principales serían: la contención de la expansión urbanizadora, la atención prioritaria a las áreas urbanas existentes y a la resolución de sus problemas y déficits, la preservación del territorio no urbano, en especial de aquellos terrenos con valores ambientales y agrarios, el fomento del desarrollo rural, evitar la monotonía residencial de la ciudad (ciudad-dormitorio), propiciando tanto la diversidad de usos compatibles con la vivienda como la existencia de áreas productivas empresariales e industriales preparadas para acoger actividades de distinta naturaleza y especialización.

4.2.3. De la participación pública del Borrador de Ordenación Pormenorizada

A principios de 2010, el desarrollo de los trabajos del Plan General, habían llegado a un nivel suficiente de concreción, tanto en la ordenación estructural como en la pormenorizada, y el Ayuntamiento entendió conveniente exponerlos al Consejo Sectorial. En la sesión celebrada el 29 de marzo de 2010, a propuesta de la Federación de Asociaciones de Vecinos Agüere, se acordó que, antes de culminar el documento para su aprobación inicial, debía realizarse una exposición del mismo a la ciudadanía. Dicho periodo de información público (no previsto en la legislación urbanística) se abrió el 26 de abril y se prolongó, tras acordar una prórroga de un mes, hasta el 30 de junio de 2010 (algo más de dos meses). Durante el mismo, el llamado “Borrador de Ordenación Pormenorizada” (si bien también contenía las determinaciones de ordenación estructural) se expuso en la página web de la Gerencia de Urbanismo y, además, se ofreció atención personalizada a los ciudadanos en cuatro oficinas (en el Centro, Taco, la Cuesta y Valle Guerra-Tejina, alternativamente).

En las oficinas se atendió un total de 3.402 personas. Esta cifra, sin embargo, tan sólo representa el porcentaje (algo más del 15%) de quienes, habiendo visto la ordenación por internet, deseaban aclaraciones complementarias. Mucho más relevante, para valorar la difusión de la

propuesta, son los datos de visitas a la web (29.050), que, corregidos los accesos repetidos, pueden estimarse en unas 17.500 personas durante 66 días, lo cual supuso un incremento muy significativo respecto de la participación pública del Avance (12.000 visitas en 69 días)³. Así pues, con este tercer periodo de consulta ciudadana se alcanzó un nivel de difusión de la ordenación muy superior al habitual en los procesos de información pública de los planes urbanísticos. Además, incrementar en más del doble el índice de difusión del Avance mostraba el interés creciente de la ciudadanía por el Plan General, algo que, de otra parte, también se debía a que los aspectos que se exponían ya no eran soluciones generales como en el Avance sino determinaciones concretas susceptibles de generar “afecciones” a las propiedades privadas. Finalmente, el Ayuntamiento, a la vista de los resultados, acordó que era conveniente continuar en esta línea de difusión y participación, complementándola con explicaciones sobre asuntos urbanísticos específicos. Como consecuencia, se decidió que la propuesta de ordenación se mantendría de forma continuada en la web, actualizándose a medida que fueran introduciéndose correcciones como resultado de los escritos presentados y de las reuniones de concertación que se previó acometer a continuación.

Por el tipo de contenido expuesto (determinaciones urbanísticas precisas), este periodo de información pública tuvo un carácter muy similar al de los que se producen tras la aprobación inicial de los planes generales; la gran mayoría de quienes participaron lo hicieron para conocer en qué medida la propuesta de ordenación afectaba a sus intereses particulares y, si bien se mantuvo el término de “sugerencias” para los escritos, lo cierto es que la casi totalidad de los mismos correspondían, por el estilo y objeto de lo que planteaban, a “alegaciones”. En todo caso, que fuera así era lo previsible y también lo que se pretendía con esta exposición pública, a fin de verificar el grado de conformidad de la población (esta vez más como “afectados” que como “ciudadanos”) con la propuesta de ordenación. En tal sentido, con este periodo de consulta se pretendieron tres objetivos específicos:

- a) Validar, en su caso, el acuerdo sobre la concreción a la escala de la ordenación pormenorizada de las alternativas “generales” seleccionadas tras el Avance.
- b) Verificar el grado de aceptación pública de las determinaciones urbanísticas.
- c) Someter la ordenación a un proceso de control que contribuyera a detectar y corregir eventuales errores.

Se presentaron un total de 3.024 escritos que, a su vez, comprendían 3.372 propuestas concretas, firmados por un total de 7.915 personas⁴. A efectos del análisis y valoración de las propuestas, se dividieron en las siguientes seis categorías:

- 1) Genéricas: Se referían a aspectos generales (a veces no pertinentes al PGO) que no requerían correcciones sobre la ordenación presentada. Representaron el 5%.
- 2) Ajustes puntuales: Se trataba de propuestas que solicitaban correcciones mínimas, la mayoría de ellas debidas a errores de precisión del PGO, y siempre referidas a determinaciones de ordenación pormenorizada. Representaron el 13%.
- 3) Moderadas: También referidas a la ordenación pormenorizada (o, eventualmente, a ajustes menores sobre los trazados de ordenación estructural derivados de aquéllas),

³ Durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial del PGO de Santa Cruz de Tenerife, hubo 8.327 visitas a la página web en un periodo de 38 días. Ciertamente, este proceso se produjo seis años antes y es de suponer que la ciudadanía usa ahora internet de modo bastante más habitual que entonces. No obstante es llamativo que el Borrador de La Laguna recibiera 7,3 veces más visitas diarias que el PGO de Santa Cruz, cuando la población de este municipio es un 45% superior a la de La Laguna.

⁴ La gran mayoría de los escritos eran individuales, pero había también algunos colectivos, normalmente elaborados por asociaciones de vecinas, acompañados de largas listas de firmas de apoyo.

implicaban, de aceptarse, correcciones de mayor magnitud, pero siempre dentro de los límites del modelo general aprobado. Representaron el 35,5%.

- 4) Estratégicas: Aquéllas que, encajando dentro de los límites de la alternativa seleccionada del Avance, su aceptación venía condicionada a criterios de oportunidad y, por lo tanto, debían ser decididas por el Ayuntamiento. Representaron el 6,5%.
- 5) Ámbitos de gestión: Se incluyeron en este grupo todas aquéllas que se referían a las determinaciones de gestión que les afectaban, la mayoría de ellas pidiendo la exclusión de la propiedad de una unidad de actuación. Representaron el 30,5%.
- 6) Alternativas al Avance: Estos escritos proponían opciones urbanísticas que excedían de los límites de las correspondientes alternativas seleccionadas tras el Avance. Respecto de las mismas, se acordó que, una vez valoradas técnicamente sus efectos sobre el modelo de ordenación, la decisión sobre su conveniencia sería adoptada por el Consejo Sectorial. Representaron el 9,5%.

Cerrado este periodo de consulta, la decisión adoptada por el Ayuntamiento (una vez oído el Consejo Sectorial) fue afrontar una corrección en profundidad de la ordenación pormenorizada del Borrador, procurando asumir el mayor número posible de propuestas, siempre que fueran compatibles con los criterios del PGO. De hecho, se llevó a cabo una profunda revisión, alcanzando bastante mayor detalle y precisión en diversas determinaciones, muy en particular en las referidas a la gestión urbanística. Sin embargo, pese a ser muchos y significativos los cambios entre el Borrador y el documento que se ha preparado para la aprobación inicial, están referidos en su gran mayoría a las determinaciones de ordenación pormenorizada, sin prácticamente incidencia en la evaluación ambiental. Sin embargo, sí es cierto que, sin variarse en lo fundamental respecto de la selección tras el Avance, algunas de las alternativas (en especial las referidas a la extensión de los núcleos) han quedado matizadas en el documento para aprobación inicial. En todo caso, en la valoración global de las alternativas de ordenación del PGO del Informe de Sostenibilidad Ambiental, la alternativa global 2 se corresponde con la propuesta conjunta que, como consecuencia de las propuestas al Borrador y los subsiguientes trabajos de redacción, conforma el documento de aprobación inicial.

4.3. Resultado de las consultas del Documento Aprobación Inicial

4.3.1. De la participación pública al documento de Aprobación inicial e Informe de Sostenibilidad Ambiental

El Ayuntamiento Pleno acordó en sesión celebrada el 21 de febrero de 2013, aprobar inicialmente el PGO y someterlo a la preceptiva información pública. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 42, del viernes 1 de marzo de 2013, señalando que el plazo de información pública terminaría al mes de la publicación del último anuncio que se hubiera realizado. En el anuncio del BOC, además, se indicaban los centros, horarios y fechas en los que se expondría al público la documentación aprobada (oficinas del equipo redactor, espacio multifuncional Tranvía-La Cuesta, centro ciudadano Pérez Soto en Taco, centro ciudadano de Valle Guerra y centro ciudadano de Tejina); también la dirección web en la que se podía consultar y obtener la documentación.

Por tanto desde el 2 de marzo al 5 de abril, se mantuvo un servicio de exposición de la documentación atención al público en las distintas oficinas habilitadas a tales efectos, en horarios de mañana y tarde. Aunque con menos personal (ya que se preveía menor asistencia de personas), el esquema de funcionamiento fue similar al que se desarrolló durante la información pública del Borrador: en las dependencias se disponía de la documentación del Plan y un ordenador para la consulta libre por los ciudadanos y además, mediante el sistema de cita previa, un técnico del equipo redactor atendía personalmente. También, al igual que entonces, se ayudaba

en la elaboración de escritos de alegación (facilitando el formulario georreferenciado) y éstos podían registrarse directamente.

También durante este periodo el Ayuntamiento, en colaboración con la mayoría de asociaciones vecinales del municipio, organizó asambleas en los distintos barrios y pueblos del municipio al objeto de exponer la ordenación urbanística del PGO en la zona y animar a la participación pública. Se realizaron en total las siguientes 19 asambleas.

A estas asambleas asistía el concejal de urbanismo acompañado por otros concejales del equipo de gobierno y miembros del equipo redactor. Durante la primera parte de la reunión, con una presentación power-point, se exponía globalmente la propuesta de ordenación urbanística del documento aprobado inicialmente en la zona y, posteriormente, se abría una fase de preguntas de la ciudadanía.

Acabado el proceso de participación pública, se presentó una propuesta de contestación razonada a las alegaciones presentadas. A partir de ese momento se llevaron a cabo reuniones, de nuevo, con las plataformas vecinales, y una vez finalizado el periodo de concertación con las plataformas vecinales, se cambiaron determinados criterios de ordenación comunicados por la corporación, a tenor del resultado de dichas reuniones, lo que hizo cambiar la propuesta inicial de estimación de algunas de las alegaciones.

Como resultado de dicha consulta, se recogieron 2.748 propuestas, sugerencias y alegaciones dentro de plazo y 529 fuera de plazo. De las cuales 662 se han estimado, 788 se han estimado parcialmente, 1224 han sido desestimadas y 74 se califican como no procede.

Atendiendo al objeto de la alegación y a su distribución en el territorio municipal, sólo 6 núcleos, los de características más rurales (Tejina, Valle de Guerra, Guamasa, Coromoto-Aeropuerto y La Vega Lagunera) concentran el 60% de los escritos presentados. Sumando a estos núcleos los escritos referidos a Las Mercedes y Geneto (núcleos también con bastantes áreas rurales) junto con los del suelo rústico (la mayoría provenientes de vecinos de los núcleos rurales o de sus proximidades), el porcentaje se eleva hasta el 83%. En el extremo opuesto, los núcleos más urbanos (La Punta, Bajamar, Zona Centro, La Cuesta y Taco) apenas alcanzan el 17% de las alegaciones presentadas. Así pues, la conclusión más significativa en cuanto a la distribución de los escritos de alegación en el territorio es que el mayor grado de “contestación” a la propuesta de ordenación del PGO (mayoritariamente de oposición) se localiza entre los residentes en las áreas del municipio que tienen un carácter más rural.

Las que tienen más repercusión a nivel ambiental son las que suponen cambios en la categorización del suelo, un total de 881 alegaciones de las cuales solo 391 son originales el resto son copias. De esas 391 han sido estimadas 153 (39,13%).

Las alegaciones solicitando cambios en la categorización de suelo son mayoritariamente las de quienes quieren que sus terrenos pasen a ser urbanos consolidados o, en menor medida, asentamientos rurales. Se trata de una solicitud habitual en el planeamiento general que, en este caso, tiene la particularidad de que un porcentaje muy significativo de estas alegaciones se hacen sobre terrenos incluidos en unidades de actuación. Puede decirse que el rechazo a los ámbitos de gestión sistemática (tanto en SUNC como, sobre todo, en suelo urbanizable) fue uno de los asuntos más repetidos durante el periodo de información pública y los meses siguientes. Así, quienes consideraban que sus parcelas contaban con unos mínimos servicios urbanísticos, requerían que se las sacara de la unidad de actuación para ser urbano consolidado. De otra parte, los que no, alegaban el carácter agrícola de los terrenos y su cambio a suelo rústico de protección agraria (SRPA). Esta última solicitud, convertida posteriormente en uno de los argumentos más repetidos, conllevó la desclasificación de varios sectores del documento aprobado inicialmente, lo que explica el alto porcentaje de alegaciones estimadas en este grupo. Por último, son

relativamente poco significativas los escritos que pedían incorporar fincas al crecimiento urbano (pasarlas a urbanizable), con 14 alegaciones originales de las que sólo se han estimado 2 (ajustes de borde de ámbitos de gestión existente). Todavía menor importancia numérica tuvieron las de quienes pedían pasar de asentamiento rural a suelo urbano (2 originales, ambas desestimadas) y cambios en la categoría de suelo rústico (3 originales de las cuales se ha estimado 1).

No hay alegaciones, dirigidas a la calidad o contenido del Informe de Sostenibilidad.

4.3.2. Del trámite de consulta administrativa al documento de Aprobación inicial e Informe de Sostenibilidad Ambiental

Respecto al trámite de consulta administrativa se envió consulta a 16 administraciones afectadas.

Durante los meses de marzo y abril de 2013, se mantuvieron reuniones de coordinación con administraciones públicas (Dirección General de Ordenación del Territorio y Dirección General de Carreteras del Gobierno de Canarias, y Cabildo Insular de Tenerife). Asimismo, se recibieron informes de la Demarcación de Costas, de la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Industria y del Ayuntamiento de Tegueste (apenas cuatro de los dieciséis solicitados tras la aprobación inicial).

De dicho proceso se han recibido los siguientes informes sectoriales, tal y como se recogió en el capítulo de tramitación del Plan.

- Informe desfavorable de D.G. de sostenibilidad de la costa y del mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (13/03/2013).
- Informe favorable de la D.G. de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (15/04/2013).
- Informe favorable de la D.G. de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (22/04/2013).
- Informe condicionado del Ayuntamiento de Tegueste (23/04/2013).
- Informe desfavorable de la D.G. de Infraestructuras del Ministerio de Defensa (02/05/2013)
- Informe desfavorable de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial (07/05/2013)
- Informe de la D.G. de Centros e Infraestructuras Educativas de la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad (14/05/2013)
- Informe del Ayuntamiento de Tacoronte (21/05/2013)
- Informe de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de SC de Tenerife (05/06/2013)
- Informe de la D.G. de Telecomunicaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad (10/06/2013).
- Informe de la D.G. de Protección de la Naturaleza de la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad (04/07/2013).
- Informe desfavorable de la D.G. de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas (11/07/2013).
- Informe institucional favorable condicionado del Cabildo Insular de Tenerife (18/11/2013).



- Oficio de la D.G. de Carreteras del Ministerio de Fomento donde se informa de que no existen tramos de carreteras del Estado afectadas. por lo que no tienen competencias afectadas (12/12/2013).
- Acuerdo favorable condicionado de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, referente al documento de Aprobación inicial del plan general de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna y de su informe de Sostenibilidad Ambiental (28/01/2014)
- Informe condicionado del Consejo Insular de Aguas (10/02/2014)

Como resultado de los informes recibidos se han producido, cambios en la clasificación del suelo, algunos de ellos con carácter puntual, y otros, que presentan una proporción considerable que afecta a diversas zonas del municipio, considerados sustanciales y que son los siguientes:

- La reclasificación de numeroso suelo destinado a actuaciones de nueva urbanización (suelos urbanizables y urbanos no consolidados) a suelo rústico de protección agrícola y eliminación del suelo rústico de protección territorial en los núcleos de la Vega de La Laguna, Los Rodeos, Guamasa, Valle Guerra, Tejina o Las Mercedes, a tenor de los numerosos informes que cuestionaban la sostenibilidad del modelo rural del municipio, y la protección del valor agrológico de estas zonas, tal y como se recoge en el Acuerdo de la COTMAC donde aprobaba la Memoria Ambiental del PGO, pero establecía una serie de cambios y modificaciones.
- La recategorización de prácticamente la totalidad de suelo urbanizable sectorizado ordenado por suelo urbanizable sectorizado no ordenado, como resultado del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de 28 de enero de 2014, en relación a lo expuesto en el mismo, sobre la ordenación de los ámbitos de gestión sistemática del Plan General aprobado inicialmente, así como del posterior informe elaborado por la Dirección General de Ordenación del Territorio, de 13 de febrero de 2014.

El Plan General de Ordenación por tanto ha delimitado los sectores y ha establecido sobre cada uno de ellos las determinaciones de ordenación estructural (entre ellas. la asignación del aprovechamiento medio) y ciertos criterios esenciales de ordenación pormenorizada, de tal modo, que se verificará el cumplimiento de la primera condición señalada por la COTMAC, quedando la segunda, ser cumplida por cada plan parcial al delimitar, en su caso, las unidades de actuación. El suelo urbano no consolidado, en cambio, se ha mantenido con la ordenación pormenorizada completa, revisándola en su totalidad para garantizar el cumplimiento desde el Plan General de Ordenación de los dos condicionantes exigidos.

- La modificación del modelo de gestión sistemática, lo que supone importantes cambios para todos los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable, tanto en relación a la cuantificación de su aprovechamiento como a su equidistribución, suponiendo además, en el caso del SUNC la necesidad de reordenar muchas de las unidades de actuación para ajustar sus aprovechamientos.
- La modificación, eliminación y proyección de nuevos sistemas generales viarios, afectando a la ordenación estructural del PGO.

Al menos los modificaciones aquí señaladas, al tener carácter sustancial, suponen aprobar nuevamente el documento reiterándose los trámites de consulta e información pública tal y como establece el reglamento de procedimientos. Por tanto, la actual propuesta de modificación de la Memoria ambiental tendrá que ser actualizada para contemplar dicho proceso de consulta e incorporar los cambios que se estimen necesarios, dentro del proceso de evaluación ambiental.

Del conjunto de informes sectoriales recibidos, tan solo tres hacen referencia explícita al contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental del documento de Aprobación inicial, y que son:

- El Acuerdo favorable condicionado de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, referente al documento de Aprobación inicial del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna y de su informe de Sostenibilidad Ambiental (28/01/2014), donde se informa de los nuevos contenidos del Informe de sostenibilidad ambiental llevado a Aprobación inicial, señalando cuestiones que deben ser tenidas en cuenta en el procedimiento de evaluación ambiental.
- Informe institucional favorable condicionado del Cabildo Insular de Tenerife (18/11/2013).
- El informe de la D.G. de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas (11/07/2013).

Por otra parte, están las modificaciones y correcciones a dar cumplimiento en el documento de Aprobación Provisional, establecidas en el acuerdo de la COTMAC, celebrada el 30 de julio del 2013, donde se aprobaba la Memoria Ambiental del Plan.

Analizadas las observaciones y sugerencias del informe emitido, con fecha 31 de octubre de 2013, por el Servicio técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, llevado a acuerdo de la COTMAC el 28 de enero de 2014, se han incorporado la totalidad de las mismas en la actualización del Informe de Sostenibilidad Ambiental presentado para el nuevo trámite del plan y que son los siguientes:

- En primer lugar, respecto a las cuestiones advertidas en el informe de sostenibilidad en 2009, señala que han sido tenidas en cuenta en el informe de sostenibilidad incluido en la documentación de la Aprobación Inicial del PGO.
- Sobre la evaluación de las consecuencias ambientales y las diferencias más significativas entre las alternativas, se plantea la discrepancia entre la protección y justificación de dicha protección del ámbito correspondiente a Montaña de Guerra.

A este respecto se debe aclarar que se está hablando de dos lugares distintos por un lado Montaña de Guerra en el ámbito de Guamasa, con zonas de bosques potencial con masas de especies no autóctonas, a la que se le asigna una protección paisajística en la alternativa 2, y por otro lado Montaña de Guerra en la zona de La Cuesta, la cual presenta los valores faunísticos indicados y sobre la que se establece una protección natural. No obstante para aclarar dicho problema se ha optado por incluir las zonas en la descripción.

- Sobre la adecuación de cada una de las alternativas a los objetivos ambientales, se establecen las siguientes observaciones:

1. Cuestiona la valoración del cumplimiento Objetivo 1.1., como alto, en base principalmente a los datos de superficie destinada a dicha clase de suelo.

Se ha revisado dicha valoración, se estima la consideración realizada y se valora con un grado medio de cumplimiento.

2. Reestudiar la valoración del objetivo 1.4, respecto al mantenimiento de la apuesta por la conservación del potencial agrícola y ganadero del municipio, puesto que los datos no coinciden con los recogidos en el apartado de comparación de alternativas y plantea eliminar los datos respecto al Parque Rural, ya que esa superficie no es objeto del PGO

Se han actualizado las superficies eliminando las correspondientes al Parque Rural, así como las superficies donde había una errata respecto a la superficie de protección agraria, de la Alternativa 2.

3. Incluir como indicador el plan de acción y Mapas estratégicos de ruidos en el Objetivo 4.1 Reducir y paliar los efectos molestos de los ruidos.

Se han incorporado indicadores que valoran la inclusión del plan de acción y los mapas estratégicos de ruido en el desarrollo del plan.

4. Incluir como indicador la consideración de especies protegidas en Objetivo 7.1. sobre la Biodiversidad, conectividad ecológica y patrimonio natural.

Se han incluido indicadores que valoran el grado de protección atribuido por cada una de las alternativas tanto a la *Parmacella Teneriffensis*, como a la *Plutonia reticulata*.

5. Falta la superficie de hábitats en suelos urbanizables en objetivo 7.1 sobre la Biodiversidad, conectividad ecológica y patrimonio natural.

Se ha actualizado la tabla y se recogen dichas superficies.

6. Respecto al Hábitat de interés comunitario (9565) Bosques endémicos de *Juniperus*, señala la reconsideración de su presencia tanto en el suelo urbano de Taco y en Montaña de Guerra.

Se ha dejado su delimitación en los planos puesto que la información referida en este apartado proviene de una adaptación del mapa de vegetación de Canarias. GRAFCAN. Santa Cruz de Tenerife. M. del Arco (Director) et al. 2006 a los Hábitat de Interés Comunitario de la Directiva 92-43-CEE, trabajo realizado por Simón et al. *Seguimiento y Evaluación del Estado de Conservación de los Hábitat Naturales de Interés Comunitario de la Red Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Canarias mediante la estimación de variaciones cartográficas* y por tanto no debe ser manipulada. No obstante en el apartado 2.6.3 Vegetación Directiva hábitat se aclara esta situación.

- Respecto a la prevención de riesgos, señala en base a lo recogido la DOG 50.4, se deben establecer medidas concretas en aquellos ámbitos donde se han detectado situaciones conflictivas.

A este respecto en las conclusiones del informe anexo de riesgos se establece que:

*Respecto a las medidas a considerar en las zonas de riesgos asociados a dinámica de vertientes, se considera que en las zonas de valor moderado se debe de limitar el uso edificatorio. Las medidas establecidas como estructurantes y que conllevan actuaciones son de aplicación en zonas donde el valor del riesgo es alto o muy alto **no** siendo este el caso del municipio de La Laguna.*

Por lo que no hay zonas de valor alto o muy alto que donde deban establecerse dichas medidas.

- Respecto a los indicadores ambientales, se realizan las siguientes observaciones:
 1. Eliminar en las tablas de indicadores ambientales las superficies del Parque Rural de Anaga.
Se han eliminado dichas superficies de los indicadores.
 2. Incorporar en las tablas correspondientes a especies protegidas los invertebrados protegidas.
Se ha incorporado la tabla de Gasterópodos.



- Sobre el análisis de capacidad de acogida de la ordenación general propuesta, plantea el justificar la ausencia de valores ambientales e interés productivo a efectos del cumplimiento de la DOG 65, en los suelos categorizados como rustico de protección territorial.

Se ha eliminado esta categoría del plan.

- Respecto a la tipificación de impactos, recoge que el plan no realiza la valoración de los impactos según establece el documento de referencia.

Se ha incorporado dicha valoración a los impactos descritos en el informe de sostenibilidad.

- En cuanto a las determinaciones consideradas generadoras de impactos, y en concreto a las valoradas dentro de epígrafe principales crecimientos urbanos, considera que se debe añadir la valoración de los impactos que resultan de los suelos urbanizables no sectorizados, los asentamientos rurales y los suelos de protección territorial.

Se han añadido a dicha valoración los suelos urbanizables no sectorizados y los asentamientos rurales, ya que los suelos de protección territorial se han eliminado.

- Respecto a las medidas ambientales considera que deben establecerse determinaciones ambientales que garanticen la conservación y protección de los valores ambientales detectados en todos aquellos casos donde se establece como bajo el grado de adecuación de la propuesta de ordenación y en concreto:

1. Respecto a la capacidad agrícola de los ámbitos previstos en Punta Hidalgo, Tejina, Valle Guerra, Guamasa, Los Rodeos, La Vega de La Laguna, Geneto y Los Baldíos.

La principal determinación a este respecto ha sido reclasificar los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, plateados en estas zonas, y clasificarlos como suelo rústico de protección agraria. También se han eliminado los suelos rústicos de protección territorial.

Por otro se ha añadido un subapartado en el capítulo 6 de medidas preventivas y correctoras, donde se agrupan las medidas por elemento a proteger y se establecen determinaciones no obligatoriamente normativas, tales como las especificaciones ambientales a los desarrollos de los planes parciales.

2. Respecto a los valores geológicos y geomorfológicos de los ámbitos de Montaña de Pacho y Montaña Taco, así como de Montaña Brujas y Montaña Drago.

Se han añadido determinaciones particulares en estos ámbitos.

3. Respecto a la preservación del hábitat de interés comunitario en el suelo urbanizable al sur de San Matías.

Se han añadido determinaciones particulares en este ámbito.

4. Respecto a la protección de la *Parmacella Teneriffensis*, en la zona de Geneto

Se ha añadido determinaciones particulares para la protección de dicha especie.

5. Establecer las medidas en los ámbitos donde la propuesta de ordenación se ha considerado con un grado bajo de adecuación.

Es conveniente aclarar, que la valoración del grado de adecuación se refiere más bien a los impactos potenciales que se provocarían, en base a la caracterización de la unidad ambiental, y que posteriormente se concretan en el apartado de impactos donde se señalan las zonas donde realmente hay conflicto. A su vez aclarar que dicho grado de adecuación debe relacionarse con la calidad del elemento afectado,

por tanto no sería lógico establecer determinaciones de conservación de elementos en zonas donde su grado de calidad es bajo, aunque se van a ver afectados por la ordenación propuesta.

No obstante se han establecido determinaciones con carácter genérico destinadas a proteger dichos valores.

- Respecto a las observaciones a la ordenación propuesta, lleva a cabo las siguientes observaciones:

1. Incluir como protección paisajística un cono junto a Montaña de Los Marreros, tal y como se establece en el Plan Vigente.

No se ha incluido como protección paisajística al no ser considerado por el PIOT como Protección ambiental 1 Montañas, por ser de escasa envergadura y por lo tanto no destacar como elemento paisajístico.

2. Respecto al cambio de categoría Valle Colino categorizados en el plan vigente como suelo rústico de protección paisajística, y recogidos en la propuesta del plan como suelo urbanizable y rústico de protección agrícola.

El ámbito clasificado como urbanizable, en la actual propuesta se ha reducido adecuándolo a la zona de bancales abandonados evitando afectar a las zonas con mayor pendiente no intervenidas.

3. Respecto al cambio de categoría en las estribaciones del macizo de Anaga que circundan la zona de Valle Colino categorizados en el plan vigente como suelo rústico de protección paisajística, y recogidos en la propuesta del plan como rústico de protección agrícola.

Son zonas con abundancia de bancales agrícolas en abandono, que se están perdiendo y degradando por no mantener la actividad agrícola lo que implica también al pérdida de valor etnológico y paisajístico. Desde el plan se propone recuperar esa zona para preservar esos valores agrícolas mediante la protección agraria 2, para propiciar un cultivo polivalente que aporte recursos subsidiarios a la pequeña producción cuidando el paisaje.

4. Respecto al incumplimiento del artículo 34, en referencia a los suelos categorizados como de protección hidrológica y que han sido reclasificados en Bajamar, Taco, Tejina, La Cuesta y Geneto.

Se ha llevado a cabo el cambio de clasificación de nuevo, para mantener el establecido en el plan vigente.

5. Respecto a la remisión al PRUG, las determinaciones urbanísticas establecidas dentro de los límites del Parque Rural de Anaga.

Las determinaciones de ordenación en relación al cementerio de Tejina, tal y como se recoge en el acuerdo de la COTMAC de 28 de enero de 2014, se incorporará en el PGO con carácter indicativo, el resto de determinaciones están remitidas al PRUG.

6. Respecto a la reconsideración de la ordenación pormenorizada en la AUH 1214 Las Palomas, donde existen restos de tabaibal dulce, puesto que las áreas donde se encuentra este hábitat mas fracturado son las destinadas a espacios libres en vez de las áreas más consolidadas con mejores condiciones para la conservación.

Se ha eliminado la ordenación pormenorizada, al ser categorizadas como sectorizados no ordenados, además se incluyen en las determinaciones ambientales para el desarrollo del plan parcial el de destinar las zonas con presencia de dicho hábitat a espacios libres.

Respecto al acuerdo del la COTMAC, celebrada el 30 de julio del 2013, que aprobaba la Memoria Ambiental estableciendo una serie de correcciones y/o modificaciones, cuya concreción en el plan, ha sido la siguiente.

1. *Con carácter general, para aquellos ámbitos urbanísticos donde se prevén determinaciones cuyo fin no sea la protección ambiental (SUNS, SUSO, SRPT) se deben establecer determinaciones ambientales que garanticen la conservación y protección de los valores ambientales detectados en la evaluación ambiental realizada.*

La primera determinación contemplada a este respecto en la presente propuesta del plan, ha sido el disminuir sustancialmente el suelo destinado a crecimientos urbanos. Eliminado la práctica totalidad de los suelos urbanizables no sectorizados, eliminando los suelos rústicos de protección territorial y reduciendo los suelos urbanizables sectorizados. Este cambio ya está asumido en la nueva propuesta del plan, por tanto no se recoge como determinación en el capítulo 6 de la de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental.

Se ha añadido determinaciones que minimizan o corrigen los impactos identificados, así como se establecen determinaciones que aseguren un mayor grado de adecuación de la propuesta de ordenación en función de la capacidad de acogida de las unidades ambientales afectadas, en el capítulo 6 de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental. Estas de terminaciones han sido asumidas en la nueva propuesta del plan en los documentos B3-Desarrollo del PGO y B5-Normas Ambientales.

2. *Las siguientes áreas territoriales definidas en la Propuesta de Memoria Ambiental, recogen la posibilidad de crecimientos (tanto correspondientes a Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados como a Suelos Urbanizables no Sectorizados) en terrenos con vocación agrícola y categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria en el Planeamiento Vigente: Punta del Hidalgo, Tejina, Valle Guerra, Guamasa, Los Rodeos, La Vega de La Laguna, Geneto y Los Baldíos.*

Para ellas, la Memoria Ambiental debe establecer las determinaciones oportunas que deban ser consideradas en el documento urbanístico, ya sean condicionantes ambientales o cambios en la ordenación propuesta. Estas determinaciones deben ir en consonancia con la delimitación de zonas de interés agrícola de la periferia urbana exigida por la DOG 58.2.c: “Definición de forma precisa y firme, por el planeamiento general, de los límites del suelo rústico, con atención especial al tratamiento de las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, desarrollando un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana que evite la pérdida de valores y su integración en el proceso urbano”.

De la misma forma, las determinaciones que se introduzcan en la Memoria Ambiental deben ser acordes con la DOG 62.1 que establece que el planeamiento delimitará y preservará de la urbanización y las infraestructuras el suelo rústico de protección agraria, por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural, en relación con la población y los usos y estructuras agrarias tradicionales. Como criterio general, se buscarán las alternativas de ubicación que no afecten a los suelos de valor reconocido, estén o no en cultivo.

La primera determinación contemplada a este respecto en la presente propuesta de ordenación ha sido el cambiar la ordenación y mantener la protección agraria en estas zonas con protección agrológica, eliminado la práctica totalidad de los suelos urbanizables no sectorizados, eliminando los suelos rústicos de protección territorial y reduciendo los suelos urbanizables sectorizados y eliminado los viarios territoriales establecidos en la zona de Tejina y Valle Guerra. Este cambio ya está asumido en la nueva propuesta del plan, por tanto no se recoge como determinación en el capítulo 6 de la de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental.

Se han establecido determinaciones normativas para preservar el valor agrológico en aquellas zonas incluidas dentro de procesos de urbanización, tal y como se recoge en el capítulo 6 de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental. Estas de terminaciones han sido asumidas en la nueva propuesta del plan en los documentos B3-Desarrollo del PGO y B5-Normas Ambientales.

Se ha elaborado el *mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana* incorporado en informe IV-A Sector agrario lagunero incluido dentro del Tomo IV Informes sectoriales del documento Avance incluido en la carpeta K2-Avance.

- 3 *En el apartado 6.1 de la Propuesta de Memoria Ambiental, se incluye la medida siguiente: la reclasificación a suelo urbano o urbanizable de los suelos rústicos clasificados en alguna de las categorías de protección ambiental exigirá justificación suficiente y precisa de interés general en la Revisión Parcial del Plan General que se tramite al efecto. En el PGO que se tramita existen áreas que se encuentran en esta circunstancia, por lo que se debe incluir como condición en la Propuesta de Memoria Ambiental la justificación de estos aspectos (tratados en los apartados 2.5, 2.7, 2.9, 2.10 y 2.13 del Informe Ambiental).*

La justificación de los cambios entre categorías del suelo rústico respecto al plan vigente, es recogida en el informe de sostenibilidad, en el apartado 5.1.1. Análisis de alternativas sobre el territorio rural, donde se redacta un apartado de justificación de cambios respecto al plan vigente (alternativa 0). No obstante respecto a la justificación exigida en dicha medida va dirigida a los cambios de clasificación a favor de suelos urbanos y urbanizables de suelos con protecciones ambientales. Con la actual propuesta del plan esta situación se da en los sectores Valle Colino industrial, Valle Colino en La Cuesta, el sector Las Palomas en Taco y una pequeña zona en La Vega de La Laguna. Se incorpora como medida la justificación de dicho cambio, en la actual propuesta de modificación de la Memoria Ambiental en el apartado 6.

- 4 *En cuanto a la medida incluida en el apartado 6.2 (Medidas de Protección del Paisaje) de la Propuesta de Memoria Ambiental: "Las áreas urbanas sujetas a planeamiento de desarrollo con pendiente media superior al veinticinco (25) por ciento deberán contar con Planes Especiales de Protección Paisajística o incorporar en su instrumento de desarrollo las medidas que cumplan dicha finalidad". Se debe aclarar cuáles son los ámbitos sometidos a Plan Especial de Protección Paisajística y/o cuáles son las medidas a establecer en aras de garantizar la protección del paisaje.*

Se ha optado por eliminar dicha medida puesto que la preservación del paisaje se considera cubierta con el resto de determinaciones establecidas para dicho objetivo.

- 5 *Sobre las Medidas de contaminación acústica (apartado 6. 6 de la Propuesta de Memoria Ambiental), se deben establecer las determinaciones oportunas acordes con el Plan de Acción de Ruido aprobado mediante la Resolución de 31 de marzo de 2010, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Acción en materia de contaminación acústica correspondiente a los mapas estratégicos de ruido aprobados por la Comunidad Autónoma de Canarias y referidos a la aglomeración supramunicipal de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna y a todos los grandes ejes viarios cuyo tráfico supera los seis millones de vehículos al año, efectuada mediante Orden de 25 de marzo de 2010 (BOC nº 76, de 20 de abril de 2010). Por otro lado han sido desarrollados los mapas estratégicos de ruido, aprobados mediante la ORDEN de 30 de diciembre de 2008, por la que se aprueban los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias. De acuerdo con el artículo 17 de la Ley 37/2003 la planificación y el ejercicio de sus competencias estatales, generales o sectoriales, así como el planeamiento urbanístico, debe tener en cuenta siempre los objetivos de calidad acústica de cada área acústica a la hora de acometer cualquier clasificación de suelo,*

aprobación de planeamiento o medidas semejantes. En este sentido, se debe señalar que las propuestas de crecimiento deben estar subordinadas al cumplimiento de la Ley 37/2003, advirtiéndose que algunos de los desarrollos propuestos quedan incluidos dentro de la zona de afección de la autopista TF-5 (mapa de zona de afección Canarias_C_TF5_AF_1).

Las determinaciones en cuestión de ruido, acordes al plan de Acción de Ruido y la consideración de los mapas estratégicos de ruido están recogidas en el documento J10 Disposiciones Normativas sobre el Ruido, dentro del tomo de Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales. Por tanto no se considera el incluir dicha determinación en el capítulo 6 de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental.

- 6. Se deben establecer determinaciones en relación con la prevención de riesgos, de acuerdo con la DOG 50.4, que establece que “el planeamiento general establecerá los criterios de diseño para evitar o minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes como en los ámbitos y sectores a ocupar, y adoptará determinaciones para la corrección de las situaciones de riesgo existentes”. En este sentido, existen algunos ámbitos que se encuentran en situaciones conflictivas: en Bajamar, suelo Urbanizable cuya ubicación coincide con el Barranco de San Juan (apartado 2.2 del Informe Ambiental); en Tejina existen suelos categorizados como SUNS coincidentes con el tramo del Barranco de El Rodeo, en Valle Colino se ubica un suelo Urbanizable que coincide con el cauce del Barranco de Colino.*

Se han desclasificado suelos urbanos para mantener la categoría de suelo rústico de protección hidrológica del plan vigente. Se han establecido determinaciones generales encaminadas a la protección de la red de drenaje y determinaciones particulares en los planes parciales de aquellos sectores que se ven atravesados por barrancos o barranqueras, y en particular en aquellos sectores donde aguas abajo se han identificado según el Plan de avenidas de Tenerife zonas de riesgo de inundación, inmediatamente aguas debajo del sector, tal y como se recoge en el capítulo 6 de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental. Estas determinaciones han sido asumidas en la nueva propuesta del plan en los documentos B3-Desarrollo del PGO y B5-Normas Ambientales.

- 7. Se deben establecer determinaciones en relación con la protección de los valores geológicos y morfológicos del territorio, ya que según se indica en la Propuesta de Memoria Ambiental, existen actuaciones potencialmente impactantes sobre esta variable en los ámbitos de Montaña de Pacho y Montaña de Taco (área de Taco), así como en Montaña de Las Brujas y Montaña del Drago (área de Geneto).*

Se han establecido tanto determinaciones generales encaminadas a minimizar la transformación y el movimiento de tierras en las zonas de pendiente, como determinaciones particulares en desarrollos concretos como son los correspondientes a los planes parciales de los sectores El Drago (1308_1) y la Vistilla (1315_1), en los ámbitos de suelo urbano que afectan a Montaña de Pacho y Montaña de Taco, tal y como se recoge en el capítulo 6 de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental. Estas determinaciones han sido asumidas en la nueva propuesta del plan en los documentos B3-Desarrollo del PGO y B5-Normas Ambientales.

- 8. En La Cuesta existen áreas categorizadas por el planeamiento vigente como Suelo Rústico de Protección Paisajística (señaladas en el apartado 2.9 del Informe Ambiental), que en la propuesta de ordenación se categorizan como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y Suelo Rústico de Protección Agraria. Deben adoptarse las determinaciones adecuadas para garantizar, si procede, la conservación de los valores ambientales que propiciaron la citada categorización en dicho planeamiento.*



Se ha redelimitado el suelo urbanizable en Valle Colino Industrial adecuándolo a la zona de bancales abandonados evitando afectar a las zonas con mayor pendiente no intervenidas. Además se han establecido tanto determinaciones generales encaminadas a minimizar la transformación y el movimiento de tierras en las zonas de pendiente, como determinaciones particulares en este caso en el plan parcial del sector Valle Colino Industrial (1103_1), tal y como se recoge en el capítulo 6 de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental. Estas de terminaciones han sido asumidas en la nueva propuesta del plan en los documentos B3-Desarrollo del PGO y B5-Normas Ambientales.

9. *En el Suelo Urbanizable próximo al núcleo de San Matías (indicada en el apartado 2.1 0.4 del informe Ambiental) se deben adoptar las determinaciones oportunas con el fin de propiciar la conservación de las manifestaciones de tabaibal dulce presentes en la zona (Hábitat de Interés comunitario 5330-matorrales termomediterráneos y preestépico-).*

Se han añadido determinaciones particulares respecto a la protección de los hábitats de interés comunitario en el apartado de medidas para la preservación de la vegetación y en particular para el plan parcial que desarrolle el sector Las Palomas, tal y como se recoge en el capítulo 6 de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental. Estas de terminaciones han sido asumidas en la nueva propuesta del plan en los documentos B3-Desarrollo del PGO y B5-Normas Ambientales.

10. *Se deben incluir las determinaciones oportunas relativas a la protección y conservación de la babosa *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas en la categoría de "En peligro de extinción" y cuyo ámbito de distribución coincide con algunos de los desarrollos previstos en la propuesta de ordenación según la información obtenida del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (señaladas en el apartado 2.11.4- Geneto- del informe ambiental).*

Se han añadido determinaciones particulares respecto a la protección de las especies de fauna protegida en el apartado de medidas para la preservación de la fauna y en particular para el plan parcial que desarrolle el sector El Cubanito, donde se ha identificado la presencia de ejemplares de *Parmacella tenerifensis*, tal y como se recoge en el capítulo 6 de la presente propuesta de modificación de Memoria Ambiental. Estas de terminaciones han sido asumidas en la nueva propuesta del plan en los documentos B3-Desarrollo del PGO y B5-Normas Ambientales.

5. ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS DERIVADOS DEL PGO

Este apartado ha sido modificado en base a la nueva propuesta de ordenación del Plan, debido a los cambios sustanciales producidos respecto a la ordenación que se valoró en la Memoria Ambiental aprobada en la COTMAC, celebrada el 30 de julio del 2013, y a los cambios sobrevenidos de las correcciones y/o modificaciones recogidas en dicha aprobación.

La caracterización de los efectos, que se han identificado para cualquiera de las determinaciones que se estima, generarán impacto sobre el medio, se realiza de acuerdo a los siguientes parámetros:

- *Magnitud* del impacto: se refiere a la posibilidad de que un efecto sea notable, dándose esta situación cuando la actuación provoca una modificación del medio ambiente, ya sea de los recursos naturales o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, en la que una o varias actividades producen o pueden producir repercusiones apreciables en el tiempo. Por el contrario, se considera que el efecto es mínimo cuando se demuestra que no es significativo y no modifica el medio ambiente.
- *Carácter* del impacto: hace referencia a si el efecto provocado es positivo o negativo con respecto al estado previo a la actuación. Un impacto se considera de carácter positivo cuando representa beneficios desde el punto de vista técnico, científico, o bien de la población en general, tomando en consideración un análisis completo de los costos y beneficios. Por el contrario, es negativo, cuando provoca una pérdida del valor natural, estético, genérico y de la externalidades de la actuación contemplada.
- *Incidencia* sobre el elemento considerado: El efecto sobre los elementos del medio puede producirse de forma directa o indirecta. Un impacto directo es aquel que tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental, mientras que un impacto indirecto o secundario es debido a interdependencias o bien provocado por la relación existente entre un sector o factor ambiental y otro.
- Posibilidad de *acumulación* sobre el elemento considerado: Los efectos acumulativos con otros impactos pueden ser tres: simple, acumulativo y sinérgico. Un impacto simple es aquel que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación ni en la de su sinergia. Un impacto es acumulativo cuando al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, se incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación de una efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del efecto. Se habla de impacto sinérgico cuando el efecto continuo de la presencia simultánea de varios agentes, supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente, incluyéndose en este tipo, aquel impacto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.
- *Continuidad* del impacto: Se considera que un impacto es continuo cuando se manifiesta como una alteración constante en el tiempo, acumulada o no. Y un impacto es discontinuo cuando se manifiesta a través de alteraciones irregulares o intermitentes en su permanencia.
- *Momento en que se presenta*: Un impacto es periódico si se manifiesta con una presencia intermitente y continúa en el tiempo. Por contra un impacto es de aparición irregular si se manifiestan de forma imprevisible en el tiempo y la magnitud de la alteración es necesario evaluarla en función de la probabilidad de aparición, especialmente en circunstancias que no son periódicas ni continuas, pero son de gravedad excepcional.
- *Permanencia* del impacto: Dependiendo de la escala de tiempo en la que actúa el impacto, éste puede ser temporal o permanente. Un impacto es temporal cuando supone

una alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse. Por el contrario, un impacto es permanente cuando supone una alteración indefinida en el tiempo, apareciendo de forma continuada, durante la fase de explotación de la estructura o en función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.

- *Momento de su aparición:* Se refiere al momento en que se manifiesta el impacto, a corto plazo, a medio plazo y a largo plazo, dependiendo de que la incidencia pueda manifestarse dentro del tiempo comprendido en un ciclo anual, antes de cinco años, o en un período superior, respectivamente.
- *Reversibilidad del impacto:* Se considera que un impacto es reversible cuando la alteración que supone puede ser asimilada por el entorno de forma medible, a medio plazo, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica, y de los mecanismos de autodepuración del medio. Un impacto es irreversible cuando su aparición supone la imposibilidad o una “dificultad extrema” de retornar a la situación anterior a la acción que lo produce.
- *Capacidad del elemento para su recuperación:* Un impacto es recuperable cuando la alteración que supone puede eliminarse, bien por la acción natural, bien por la acción humana y, asimismo, aquel en el que la alteración que provoca puede ser reemplazable. Por el contrario, un impacto es irrecuperable cuando la alteración o pérdida que supone es imposible de reparar o restaurar, tanto por la acción natural como por la humana.

Para la valoración de los impactos se ha utilizado la nomenclatura contenida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A continuación se explican brevemente cada una de las categorías que se utilizará relacionándola con las de la Ley mencionada, y la necesidad para cada una de ellas de establecer o no medidas correctoras.

- **Impacto compatible.** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras.
- **Impacto moderado.** Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Impacto severo** Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.
- **Impacto crítico.** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

5.1. Identificación y caracterización de los efectos de las afecciones asociadas al desarrollo urbano de los núcleos de población

El cambio de clasificación de suelo a favor de usos urbanizadores con carácter general implica principalmente dos actuaciones, en primer lugar los movimientos de tierra vinculados a la urbanización de la zona, lo que supone la eliminación con anterioridad la cubierta vegetal, la cubierta edáfica, la infraestructura y los usos preexistentes en dicha superficie y en segundo lugar la ocupación permanente del suelo por edificaciones, lo que supone, la pérdida de los cultivos y usos presentes, y los daños que esto puede suponer sobre la red de drenaje, la pérdida del ecosistema presente (flora y fauna), el deterioro del paisaje del entorno, etc.



Para cada uno de los elementos del medio se identifican y se caracterizan los siguientes efectos potenciales

- a) **Sobre la geomorfología y geotecnia.** La posibilidad de urbanizar zonas implica la alteración de la morfología del suelo, debido al movimiento de tierras que lleva implícito, además en las zonas de pendiente, pueden llegar a tomar un carácter significativo, pudiendo implicar procesos erosivo. Se considera un impacto cuya magnitud depende de la pendiente de la zona y se analiza de manera pormenorizada para cada ámbito en concreto, de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es irreversible pero recuperable.
- b) **Sobre el suelo.** Al igual que para la geomorfología, el movimiento de tierras que lleva implícito la posible urbanización supone la pérdida de cobertura edáfica que será más significativa cuanto mayor sea la calidad del suelo que se vea afectado. Se considera un impacto cuya magnitud depende de la capacidad agrológica de la zona y se analiza de manera pormenorizada para cada ámbito en concreto, de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es irreversible e irrecuperable.
- c) **Sobre la red hidrológica.** Como en los casos anteriores la posible urbanización puede provocar la alteración del curso normal del agua, a causa tanto por los movimientos de tierras como por la ocupación permanente por parte de la urbanización. La modificación de la normal función de evacuación de pluviales de los barrancos y barranqueras, que discurren por las zonas de desarrollos urbanos, que debido a la caracterización climática del municipio, únicamente se da en momentos de lluvias de cierta intensidad, provocan que las aguas se desplazan fuera de su red de drenaje natural buscando un nuevo camino, abandonando el curso original, pudiéndose dar lugar encharcamientos, afecciones a bienes materiales, etc. Además, debido a los movimientos de tierra, y a la pérdida de la cubierta vegetal en áreas naturales, se podría incidir en los procesos fluviales de transporte y sedimentación, incrementarse el aporte de materiales sólidos a los barrancos. Se considera un impacto cuya magnitud depende de la existencia de red de drenaje en la zona a urbanizar y se analiza de manera pormenorizada para cada ámbito en concreto, de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, irregular ya que depende de la existencia de lluvias torrenciales, se produce a corto plazo, y es reversible y recuperable.
- d) **Sobre la vegetación.** La urbanización de la zona supone en cualquier caso la eliminación total o parcial de la vegetación y flora de la misma. Su magnitud dependerá del valor del biotopo, de su representación a escala insular, de su estabilidad y de las especies presentes y/o ejemplares representativos que compongan el complejo florístico y que se valora de manera pormenorizada para cada uno de los ámbitos. Respecto al resto de parámetros se considera de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es reversible e recuperable en las zonas alteradas en fase de construcción por acopios transito de maquinaria pero irreversible e irrecuperable en las zonas donde se ocupe por la urbanización y edificación.
- e) **Sobre la fauna.** Los movimientos de tierra y la ocupación del suelo, ligados a la urbanización, suponen una afección a los hábitats faunísticos. Esta afección tiene una vertiente directa que provoca la desaparición de la fauna invertebrada que vive permanentemente sobre el suelo y sobre las plantas, la pérdida de reptiles y micromamíferos oportunistas (ratones y ratas) y la destrucción de nidos de la avifauna asociada al espacio, que obliga a sus pobladores a desplazarse a otros lugares más o menos próximos, donde encontrar nuevos puntos de residencia, acordes con sus necesidades; y la afección indirecta que es la pérdida del hábitat, su fragmentación y alteración.

Estos efectos no son, en general, inevitables ni traumáticos, ya que el impacto es pasajero y finaliza con el abandono por parte de unas y otros de la zona, la magnitud del impacto se califica en función de la situación en que se encuentran los animales en la zona y, sobre todo, de la época del año en que se realizan los trabajos.

Respecto al resto de parámetros se considera de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es reversible e recuperable en las zonas alteradas en fase de construcción por acopios transito de maquinaria pero irreversible e irrecuperable en las zonas donde se ocupe por la urbanización y edificación.

- f) **Sobre elementos de interés cultural.** La transformación de un suelo rustico a urbano o urbanizable, puede implicar la perdida de elementos de valor etnográfico, principalmente de los banales, o afección a restos arqueológicos de los que no se tuviera constancia. Su magnitud depende de la existencia, abundancia y estado de conservación de dichos valores en la zona alterada y que se valora de manera detallada en cada ámbito. Respecto al resto de los parámetros se considera un impacto Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es irreversible e irrecuperable.
- g). **Sobre el Paisaje.** La posible urbanización de la zona, puede provocar la pérdida de calidad paisajística por el incremento edificatorio y la elección de tipologías edificatorias no adaptadas al medio. La magnitud de este impacto depende de dos factores la calidad paisajística de la zona que se ve afectada y el grado de visibilidad o perceptibilidad de dicha zona por parte de los observadores potenciales y que se analiza para cada ámbito en particular. Respecto al resto de parámetros este impacto se considera Negativo si se destruyen zonas de alta calidad paisajística o Positivo si gracias a la urbanización se adecua un paisaje urbano degradado o desestructurado, con incidencia directa, simple, acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es irreversible pero si recuperable.

5.2. Alcance y valoración de los impactos provocados por el desarrollo urbano de los núcleos de población

A continuación se exponen para cada uno de los núcleos los principales los crecimientos urbanísticos planteados en el PGO. Por un lado los crecimientos urbanos asociados a los núcleos existentes de suelo urbano consolidado, con una breve descripción de su alcance, centrados en los territorios clasificados como suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables tanto sectorizados como no sectorizados.

Respecto a los asentamientos rurales, se han valorado aquellos que tienen una amplia superficie a desarrollar dentro del asentamiento, basándonos en la capacidad y densidad de cada uno de ellos. Se han valorado los siguientes asentamientos rurales:

- AR03-Casas de Milán
- AR04-El Pico
- AR05- Camino El Realejo
- AR08-Garimba
- AR10-El Laurel
- AR11-La Cordillera
- AR12-El Ortigal
- AR13-El Ortigal Bajo
- AR14-El Ortigal Alto
- AR15-Guillén
- AR17-Camino La Villa
- AR18-Camino Mulato
- AR19 San Diego
- AR20-Mesa Mota
- AR21-Las Canteras-Fuente las negras
- AR22-Laderas de Nava
- AR23-Jardina - Cruz de los Álamos
- AR26- El Lomo
- AR32- Montaña de Guerra
- AR33- Valle Jiménez
- AR35- Los Baldíos 1
- AR36- Los Baldíos 2



Núcleo		
La Punta del Hidalgo		
Superficie PGO		
Área Consolidada (SUC)		
43,87ha	68,59%	
Área Nueva		
8,00 ha	12,61%	
Alcance		
<p>El núcleo urbano de Punta del Hidalgo está formado mayoritariamente por suelo urbano consolidado, existiendo dos bolsas de suelo urbano no consolidado. Una, la de mayor extensión, completamente inmersa en la trama, y la segunda, menor, en el margen oriental de la TF-13, junto al colegio. En zonas abancaladas sin cultivos. El crecimiento del núcleo propuesto en el Plan se establece en el suelo urbanizable formado por un ámbito de urbanizable sectorizado no ordenado. No hay Asentamiento Rural.</p> <p>SUSNO Punta Hidalgo ubicado en el extremo noroccidental. Las indicaciones para su desarrollo establecen que el uso principal mayoritario será la vivienda unifamiliar aislada de baja densidad, permitiéndose el pareado. Altura max 3 plantas. Se permite el uso de vivienda colectiva independiente además del pequeño y mediano comercio, para completar la trama urbana consolidada existente. Se prohíbe el uso industrial. Las piezas de espacios libres y dotaciones se situarán en el extremo oeste, con frente a la calle Los Corrales. Se reservará una pieza con uso dotacional de unos de 5.500 m² de suelo para la ubicación de un nuevo equipamiento docente. En la Torre del Conde se debe plantear un espacio libre público que complete y amplíe la pieza existente.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Área agrícola intensiva	Bajo	Moderado
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Los ambitos a transformar son zonas alteradas, allanadas mediante bancales.	
Suelo	Son suelos agrícolas mediante sorribas de alta capacidad agrológica. Algunos en abandono.	
Red hidrológica	El Sector Punta Hidalgo afecta a un tramo de Bco.Seco.	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación de baja singularidad.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo. La afección se limita a la fase de obras.	
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos y sin afectar a ningún elemento del catálogo de patrimonio.	
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística.	
Valor global: Moderado		



Núcleo

Bajamar

Superficie PGO	
Área Consolidada (SUC+AR)	
50,62 ha	51,51%
Área Nueva*	
10,25 ha	10,83%

* La superficie de área nueva no contabiliza la superficie de suelo urbanizable no sectorizado.



Alcance

El núcleo urbano de Bajamar está formado mayoritariamente por suelo urbano consolidado. El Plan propone unos crecimientos muy puntuales del núcleo que se materializan en seis ámbitos. Dos de ellos son de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, se vinculan a la trama existente dándole continuidad y los otros cuatro son suelos urbanos no consolidados uno de ellos de interés cultural. Se plantea también la reserva de un terreno para desarrollo turístico en un futuro.

SUSNO Nautico: Los usos principales predominantes serán el de vivienda colectiva y el de turismo convencional. Se dispondrá un mínimo de 159 plazas alojativas en el uso turístico. Altura max 4 plantas. Se prohíbe el uso industrial. Los espacios libres se ubicarán en el borde norte y oeste del sector, favoreciendo el tránsito hacia el suelo rústico.

SUSNO Montalmar: El uso principal del sector será el de turismo convencional y se dispondrá un mínimo de 157 plazas alojativas turísticas. Altura max 3 plantas. Los espacios libres y/o dotaciones de cesión para el cumplimiento de los estándares se ubicarán en el borde noreste, sirviendo de tránsito hacia el suelo rústico de protección hidrológica.

SUNT Turístico. Se reserva la zona para futuros crecimientos.

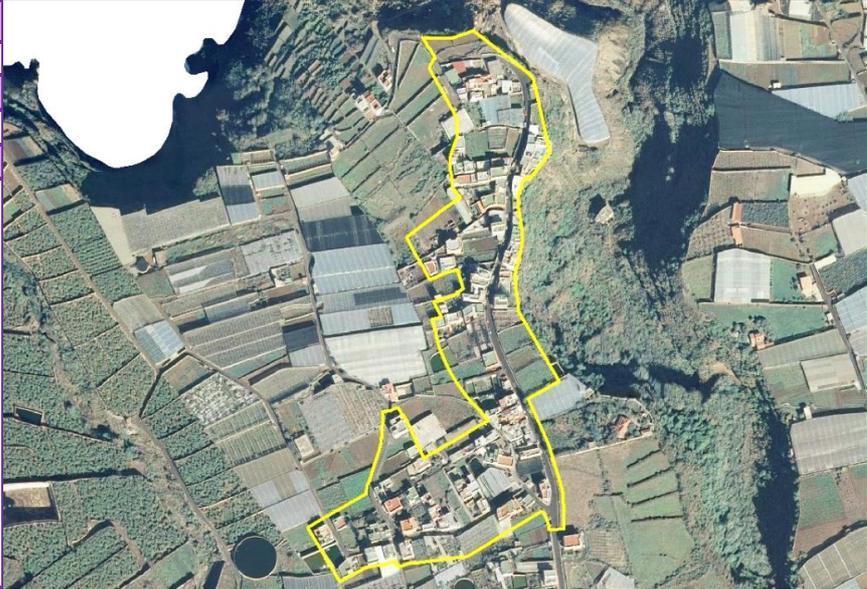
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Área agrícola intensiva	Bajo	Moderado
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto

Elemento afectado		Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Los ámbitos a transformar son zonas alteradas allanadas mediante bancales. En el SUSNO Montalmar hay una zona de mayor pendiente vinculada al barranco	Media
Suelo	Son suelos agrícolas mediante sorribas de alta capacidad agrológica. En la actualidad los bancales están abandonados.	Media
Red hidrológica	Parte del crecimiento correspondiente al SUSNO Montalmar se plantea junto al Bco. de San Juan, en un tramo no canalizado.	Media
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campo.	Baja
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos y sin afectar a ningún elemento del catálogo de patrimonio.	Baja
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística.	Baja

Valor global: Moderado

Núcleo		Tejina	
Superficie PGO			
Área Consolidada (SUC+AR)			
76,78 ha	57,24%		
Área Nueva			
29,78 ha	22,20%		
Alcance			
<p>El centro del núcleo urbano de Tejina está formado mayoritariamente por suelo urbano; sin embargo en su perímetro se clasifica una importante superficie de suelo urbanizable. El Plan propone un crecimiento perimetral del núcleo, los suelos urbanizables forman un anillo alrededor del mismo y ocupan la mayor parte de las franjas vacías hasta las variantes norte y sur. Se colmata el suelo urbano estableciendo una ordenación para los ámbitos de suelo vacante del interior (urbanos no consolidados y urbanizable sectorizado no ordenado).</p> <p>SUSNO Milan: Crecimiento exterior. Uso principal el residencial colectivo. Se permite el uso residencial unifamiliar. El pequeño y mediano comercio, se admite como uso compatible del residencial colectivo, en planta baja. Prohibido el industrial. Altura max 4 plantas. Los espacios libres públicos se proponen junto al cauce del barranco Las Cuevas, con un viario peatonal de borde.</p> <p>SUSNO La Asomada: Suelo vacante interior, usos principal residencial colectivo, compatible el pequeño y mediano comercio. Uso prohibido el Industrial. Los E. Libres se ubican de forma centralizada dando esponjosidad a la trama. Alt max 4 plantas.</p> <p>SUSNO Tejina Oeste: Crecimiento exterior. Uso principal el residencial colectivo. Se permite el uso residencial unifamiliar. El pequeño y mediano comercio, se admite como uso compatible del residencial colectivo, en planta baja. Prohibido el industrial. Los espacios libres públicos y las dotaciones se dispondrán en las cercanías del equipamiento comunitario de SG, por ejecutar al oeste del sector. Altura max 3 plantas bloque abierto (vivienda colectiva).</p> <p>SUSNO La Palmita: Crecimiento exterior. Uso principal el residencial colectivo. Se permite el uso residencial unifamiliar. El pequeño y mediano comercio, se admite como uso compatible del residencial colectivo, en planta baja. Prohibido el industrial. Los espacios libres públicos y las dotaciones, se dispondrán al norte, en relación con el viario estructurante Camino La Costa, funcionando como "elemento de transición" entre el uso residencial y el suelo rústico, y al este, entre el nuevo viario y el barranco Las Cuevas. Altura max 4 plantas.</p>			
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso	
Área agrícola intensiva	Bajo	Moderado	
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto	
Elemento afectado			Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Los ambitos a transformar son zonas alteradas, allanadas mediante bancales.		Baja
Suelo	Son suelos de capacidad agrologica moderada. Algunos en abandono.		Media
Red hidrológica	Parte del crecimiento se plantea a ambos lados del Bco. El Rodeo (Las Cuevas), en un tramo no canalizado.		Media
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.		Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.		Baja
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos y sin afectar a ningún elemento del catálogo de patrimonio.		Baja
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística y alta perceptibilidad, aunque lo colmatado del ámbito y lo reducido de la superficie a transformar minimizan la magnitud de la afección.		Baja
Valor global: Moderado			



Núcleo		
Tejina		
Enclave	AR 03 Casas de Milan	
Superficie PGOU (ha)	5,53	
Viviendas existentes	105	
Viviendas nuevas	44	
		
Alcance		
<p>Situada en el extremo norte de Tejina, comprende el conjunto de edificaciones con suficiente concentración dispuestas a lo largo de avenida Milán. La totalidad del enclave se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural. El uso principal de las piezas es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. El objetivo de ordenación que se plantea, es propiciar desde el Plan las operaciones de intervención necesarias a fin de garantizar la funcionalidad suficiente del trazado viario, posibilitando la colmatación y eventuales reformas del núcleo y la disponibilidad de las piezas necesarias para cumplir los requisitos de suelo dotacional exigidos por las Directrices. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Área agrícola intensiva	Bajo	Moderado
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Los ambitos a transformar son zonas alteradas, allanadas mediante bancales.	
Suelo	Son suelos de capacidad agrologica moderada. Es un asentamiento muy consolidado, pocas parcelas agrícolas y algunas de ellas en abandono.	
Red hidrológica	No se afecta a ningún barranco o barranquera, ya que el limite se ajusta la borde del barranco.	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos y sin afectar a ningún elemento del catálogo de patrimonio.	
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística y aunque tiene alta perceptibilidad lo colmatado de la zona hacen valorar la magnitud como baja.	
Valor global: Moderado		

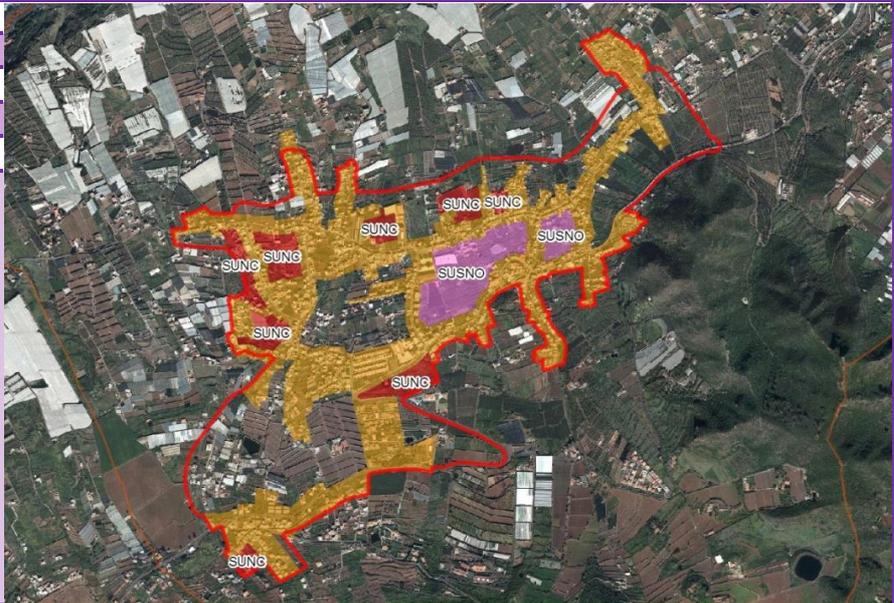


Núcleo		
Tejina		
Enclave	AR 04 El Pico	
Superficie PGOU (ha)	20,19	
Viviendas existentes	263	
Viviendas nuevas	152	
		
Alcance		
<p>Situada al suroeste del núcleo de Tejina, corresponde a un asentamiento rural que comprende el conjunto de edificaciones que se disponen a lo largo del Camino Pico Bermejo y en sus transversales; al sur, el Camino de los Molinos y, al norte, el Camino de las Camelias. El uso principal de las piezas es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. El objetivo principal de ordenación que se plantea desde el presente Plan General es propiciar las actuaciones de mejora de la urbanización existente mediante la ampliación del camino Bermejo y los viarios que inciden en él, de manera que quede garantizada la funcionalidad en toda el área. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Área agrícola intensiva	Bajo	Moderado
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Los ambitos a transformar son zonas alteradas, allanadas mediante bancales. Baja	
Suelo	Son suelos de capacidad agrologica moderada. Es un asentamiento muy consolidado, pocas parcelas agrícolas y algunas de ellas en abandono. Baja	
Red hidrológica	El asentamiento es atravesado por el Bco. El Rodeo (Las Cuevas), en un tramo canalizado. Baja	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad. Baja	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo. Baja	
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos y sin afectar a ningún elemento del catálogo de patrimonio. Baja	
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística y aunque tiene alta perceptibilidad lo colmatado de la zona hacen valorar la magnitud como baja. Baja	
Valor global: Moderado		



Núcleo Valle de Guerra

Superficie PGO	
Área Consolidada (SUC+AR)	
89,69 ha	58,52%
Área Nueva	
24,37 ha	15,90%



Alcance

El núcleo urbano de Valle de Guerra está formado por varias categorías de suelo. El suelo urbano está vinculado a las vías que estructuran el núcleo dejando en el interior y en el perímetro, importantes vacíos que constituyen el suelo urbanizable.

La propuesta del Plan defiende la contención en el consumo del territorio, ordenando los vacíos interiores (8 ámbitos de suelo urbano no consolidado y 2 ámbitos de suelo urbanizable sectorizado no ordenado).

SUSNO El Moral: El uso principal será vivienda colectiva independiente. Como uso compatible se permite el pequeño y mediano comercio. Se prohíben los centros comerciales y los usos industriales. No se establecen condicionantes a los espacios libres. Alt max 3 plantas.

SUSNO Interior Valle Guerra: El uso principal será vivienda colectiva independiente. Como uso compatible se permite el pequeño y mediano comercio. Se prohíben los centros comerciales y los usos industriales. La gran parte de las dotaciones y los espacios libres se concentrarán en la zona oeste del sector, en las inmediaciones del C.E.I.P Ayatimas y de la nueva conexión viaria propuesta. Alt max 4 plantas.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Área agrícola intensiva	Bajo	Moderado
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto

Elemento afectado	Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Los ambitos a transformar son zonas alteradas, allanadas mediante bancales. Baja
Suelo	Son suelos de capacidad agrologica moderada. Algunos en abandono. Media
Red hidrológica	Varios sectores afectan a cauces ya canalizados Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad. Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo. Baja
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos y sin afectar a ningún elemento del catálogo de patrimonio. Baja
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística, pero tiene una alta perceptibilidad Baja

Valor global: Moderado



Núcleo		
Valle de Guerra		
Enclave	AR 05 Camino El Realejo	
Superficie PGOU (ha)	1,22	
Viviendas existentes	22	
Viviendas nuevas	10	
		
Alcance		
<p>Comprende el conjunto de edificaciones que, con suficiente concentración, se disponen a lo largo del camino del Realejo, noreste del núcleo de Valle de Guerra. , se ha definido un único recinto que engloba los grupos compactos de edificación existente, ampliándolo lo estrictamente necesario para permitir su colmatación y resolver en su interior los requisitos legales en cuanto a suelos dotacionales. Se categoriza en su totalidad como suelo rústico de asentamiento rural. El uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. con caracter excepcional se delimita una pieza de uso residencial unifamiliar agrupada. Como remate del eje viario, al norte del AUH y en contacto con el suelo rústico de protección agraria, se delimita una pieza de uso espacio libre público. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Área agrícola intensiva	Bajo	Moderado
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Los ambitos a transformar son zonas alteradas, allanadas mediante bancales.	
Suelo	Son suelos de capacidad agrologica moderada. Es un asentamiento muy consolidado, pocas parcelas agrícolas.	
Red hidrológica	No se afecta a ningún barranco o barranquera, ya que el limite se ajusta la borde del barranco.	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos y sin afectar a ningún elemento del catálogo de patrimonio.	
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística y aunque tiene alta perceptibilidad lo colmatado de la zona hacen valorar la magnitud como baja.	
Valor global: Moderado		



Núcleo		Guamasa	
Superficie PGO			
Área Consolidada (SUC+AR)	76,17 ha 55,93%		
Área Nueva	24,92 ha 18,30%		
Alcance			
<p>El núcleo urbano de Guamasa se encuentra encorsetado entre la Autopista del Norte y la línea de cumbre que cae hacia la vertiente norte de manera brusca; por tanto las únicas posibilidades de crecimiento son los vacíos interiores y las zonas Este y Oeste. Al norte del Camino Santa Rosa de Lima la ocupación ha generado franjas longitudinales de suelo urbano consolidado, dejando en su interior, diversas extensiones de suelo vacante sin urbanizar, que se categorizan de distinta manera: como suelo urbano no consolidado, las de menor extensión, interiores y / o limítrofes a la trama urbana, siguiendo la estructura de las suertes largas agrícolas, y las restantes, como suelo rústico de protección agraria. Y dos Suelos urbanizables sectorizados no prdenados uno al Oeste "El Boquerón" y otro al Este de mayor tamaño "La Cordillera".</p> <p>SUSNO La Cordillera: El uso principal es residencial vivienda unifamiliar, también se autoriza la colectiva. Se destina una zona para uso productivo con industria ligera y agrupación comercial media, se prohíben los centros comerciales y la gran industria. Alt max 3 plantas.</p> <p>SUSNO el Boquerón: El uso principal mayoritario será el de industria ligera, estando prohibido el de gran industria. Este uso deberá disponerse siempre separado del residencial por la trama viaria o piezas de otro uso. Alt max 2 plantas.</p>			
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso	
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto	
Elemento afectado			Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Mayoritariamente es una zona muy llana y alterada por los cultivos, sobre todo en los SUNC. El SUSNO La cordillera presenta incluye una pequeña colina con pendientes superiores 20%.		Media
Suelo	Son zonas antiguamente agrícolas con una muy alta presión urbanística, llegando a microparcelar las antiguas suertes. Los suelos afectados en su mayoría no están en activo.		Baja
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica		Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad. Únicamente en el alto del SUSNO La cordillera hay masa arbórea principalmente eucalipto		Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.		Baja
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos. En el SUSNO La Cordillera se localiza una edificación recogida en el atálogo como hacienda del siglo XVII y XVIII.		Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad también moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -5		Baja
Valor global: Moderado			



Núcleo		
Guamasa		
Enclave	AR 08 Garimba	
Superficie PGOU (ha)	13,22	
Viviendas existentes	223	
Viviendas nuevas	107	
		
Alcance		
<p>La Garimba, situada en el extremo oeste municipal, contacta con el Municipio de Tacoronte, y comprende el conjunto de edificaciones que, con suficiente concentración, se disponen a lo largo del tramo sur del camino Garimba. Esta AUH que se categoriza en su totalidad como suelo rústico de asentamiento rural, tiene una disposición territorial lineal estructurada por el camino Garimba, con un uso dominante residencial unifamiliar, y situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del PGO. Se ha tratado de reconocer la edificación existente y su disposición en el territorio, lineal y espontánea, en torno al camino Garimba. En su delimitación se ha previsto, el espacio necesario para proveerlo de las dotaciones exigidas legalmente. Respecto a la edificación, el objetivo es generar un aspecto homogéneo en el AUH por medio de la regulación de las futuras edificaciones, no sólo destinadas a uso residencial sino también al dotacional. En cuanto a los usos de la edificación, el objetivo es sustituir aquellos que sean impropios de un asentamiento rural mediante la regulación de los usos permitidos.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Área agrícola intensiva	Bajo	Moderado
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Mayoritariamente es una zona muy llana y alterada por los cultivos.	
Suelo	Son suelos de capacidad agrologica moderada. Es un asentamiento muy consolidado, pocas parcelas agrícolas y la mayoría en abandono.	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos. Si cuenta con algunos elementos del catálogo de patrimonio.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad también moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -5	
Valor global: Moderado		



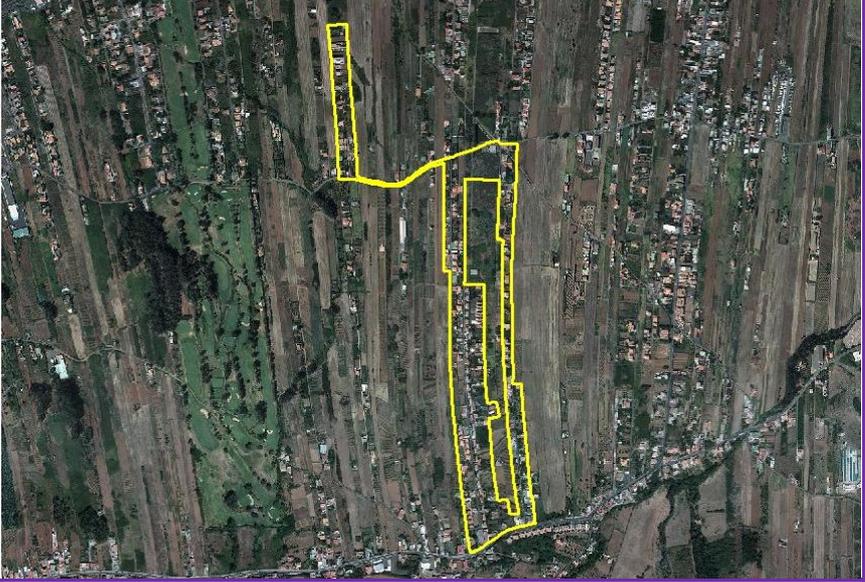
Núcleo		Guamasa
Enclave	AR 10 El Laurel	
Superficie PGOU (ha)	1,76	
Viviendas existentes	14	
Viviendas nuevas	12	
Alcance		
<p>Ámbito incluido en el AUH 0507 Tabares. Comprende las edificaciones situados alrededor de la Calle El Laurel, al oeste del AUH. El uso principal de la mayoría de las piezas es el residencial unifamiliar independiente, no admitiéndose más de una vivienda por parcela. Esta zona es la más heterogénea de todo el AUH, ya que actualmente está ocupada de manera dispersa, con una mayor concentración de la edificación al norte. La ordenación de las piezas responde a la parcelación y a la edificación existente, variando la superficie de parcela y disponiendo la longitud mínima a lindero frontal y un círculo mínimo inscribible. Se fija separación mínima a todos los linderos excepto en la pieza situada al final de la calle El Laurel donde no se establece separación a lindero lateral. Se fija un porcentaje de ocupación máxima bajo en las piezas de mayor tamaño, y en las de menor fondo, se establece medio alto en reconocimiento de la realidad existente. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado		Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona llana o de pendiente suave, y alterada por los cultivos	Baja
Suelo	Son suelos de capacidad agrologica moderada. Es un asentamiento parcialmente consolidado, con parcelas agrícolas algunas en abandono.	Baja
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica	Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	Baja
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos. No cuenta con elementos del catálogo de patrimonio.	Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad también moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -5	Baja
Valor global: Moderado		

Núcleo		
Guamasa		
Enclave	AR 11 La Cordillera	
Superficie PGOU (ha)	1,75	
Viviendas existentes	13	
Viviendas nuevas	12	
		
Alcance		
<p>Corresponde, en el extremo norte del AUH La Cordillera, con la agrupación de viviendas existentes situadas de manera lineal, que se categorizan como suelo rústico de asentamiento rural. Sus piezas se definen con uso residencial unifamiliar. Se delimita una nueva pieza destinada a espacio libre público, incluida en el asentamiento rural, de acuerdo con lo establecido legalmente para asentamientos de este tipo. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Es una zona llana con pendientes menores al 10% Baja	
Suelo	Son suelos de capacidad agrologica moderada. Es un asentamiento muy consolidado, con pocas parcelas agrícolas y algunas en abandono. Baja	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica Baja	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad. Baja	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo. Baja	
Patrimonio	Son zonas sin valores etnográficos. No cuenta con elementos del catálogo de patrimonio. Baja	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad también moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -5 Baja	
Valor global: Moderado		



Núcleo		Los Rodeos	
Superficie PGO			
Área Consolidada (SUC+AR)			
49,43 ha	46,81%		
Área Nueva			
23,03 ha	21,81%		
Alcance			
<p>En el núcleo de Los Rodeos el suelo urbano consolidado se concentra fundamentalmente hacia su centro-norte, en torno a los viarios estructurantes que lo cruzan, con ensanches puntuales a lo largo de caminos locales transversales a ellos, y dejando áreas de suelo vacante, algunas de considerable superficie, en el interior. Estos terrenos vacantes, interiores y/o limítrofes a la trama, son susceptibles de albergar crecimientos urbanos, y se categorizan en parte, como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, en concreto 3. Los restantes, se extienden hacia el sur, y se categorizan como suelo rústico de protección agraria.</p> <p>SUSNO Rodeos 1: El uso principal vivienda unifamiliar aislada, compatible el pareado y el adosado. Será compatible el uso agrupación comercial media en las inmediaciones del existente en la trama urbana consolidada y con frente al viario estructurante. Se prohíben los centros comerciales y los usos industriales. Alt max 2 plantas para uso residencial y 3 para en el comercial.</p> <p>SUSNO Rodeos 2: Uso principal terciario, siendo los principales la industria ligera y la agrupación comercial media y compatible el de oficinas. Se prohíbe el uso residencial, las grandes industrias y los centros comerciales. Afectado por la huella del aeropuerto. Los espacios libres al sur para que sirvan de transición con el usos residencial del SUSNO La Cruz Chica. Alt max 2 plantas.</p> <p>SUSNO La Cruz Chica: El uso principal vivienda unifamiliar, compatible vivienda colectiva en bloque abierto. Se prohíben los usos industriales y comerciales, excepto despachos y locales comerciales compatibles con vivienda colectiva.</p>			
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso	
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto	
Elemento afectado			Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona llana y alterada por los cultivos, con pedientes menores al 10% en su mayoría		Bajo
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. El SUSNO Rodeos 1 en su mayoría en abandono. SUSNO Rodeos 2 y Cruz chica en activo con cultivos intensivos, pero la superficie es poco significativa.		Media
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica		Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.		Baja
Fauna	La zona cercana a IBA de aves esteparias. Pero sin cultivos cerealistas		Baja
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos , y sin afectar a ningún elemento del catálogo de patrimonio.		Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada, tiene perceptibilidad moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -237		Baja
Valor global: Moderado			

Núcleo	
Los Rodeos	
Enclave	AR 12 El Ortigal
Superficie PGOU (ha)	19,76
Viviendas existentes	199
Viviendas nuevas	173



Alcance

Se trata de un asentamiento discontinuo que comprende tres conjuntos de edificaciones dispuestas de manera lineal en base a tres caminos (El Millo, Santa Ana y pasaje Las Viudas). El uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. Las piezas con uso principal residencial unifamiliar independiente, se ordenan con la intención de permitir la tipología edificatoria predominante (viviendas unifamiliares aisladas) y reconocer la estructura parcelaria existente. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Los Rodeos	Alto	Baja

Elemento afectado	Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona llana con pendientes menores al 10%, la parte mas al sur presenta pendientes suaves Baja
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. Es un asentamiento algo consolidado, con multiples parcelas agrícolas en activo principalmente huerto familiar. Media
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad. Baja
Fauna	Parcialmente incluida en una IBA de aves esteparias, aunque es una zona ya transformada con abundante edificación existente. Baja
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos , y sin afectar a ningún elemento del catálogo de Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada, tiene perceptibilidad moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -237. Baja

Valor global: Moderado



Núcleo		
Los Rodeos		
Enclave	AR 13 El Ortigal Bajo	
Superficie PGOU (ha)	20,1	
Viviendas existentes	194	
Viviendas nuevas	139	
Alcance		
Comprende el conjunto de edificaciones que se disponen fundamentalmente a lo largo de un tramo del camino La Cañada y de un tramo del camino Barranco el Rodeo. El uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y quedando expresamente prohibido actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. En el camino La Cañada, se delimita una pieza de vivienda unifamiliar agrupada en la que se recoge un grupo de edificaciones residenciales que carecen de frente viario. En el interior del AR se ha calificado una pieza de uso público, destinada a espacio libre. La alt máx permitida es de dos plantas o 7 m.		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Los Rodeos	Alto	Baja
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Es una zona llana con pendientes menores al 10%	
	Baja	
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. Es un asentamiento algo consolidado, con múltiples parcelas agrícolas en activo.	
	Media	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica	
	Baja	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	
	Baja	
Fauna	Parcialmente incluida en una IBA de aves esteparias, aunque es una zona ya transformada con abundante edificación existente.	
	Baja	
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos , y sin afectar a ningún elemento del catálogo de	
	Baja	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada, tiene perceptibilidad moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -237.	
	Baja	
Valor global: Moderado		



Núcleo		Los Rodeos	
Enclave	AR 14 El Ortigal Alto		
Superficie PGOU (ha)	10,96		
Viviendas existentes	138		
Viviendas nuevas	75		
Alcance Se trata de un asentamiento que comprende un conjunto de edificaciones dispuestas de manera lineal, en base a cuatro tramos viarios, los caminos La Cañada y El Guillén, y la calle de Los Andrés y el Camino Real, la ocupación edificatoria, en general es con vivienda unifamiliar, aunque también hay pequeñas actividades de producción industrial. El uso principal de la mayoría de las piezas es el residencial unifamiliar, diferenciándose entre vivienda unifamiliar independiente o agrupada. Así, se ha delimitado tres piezas de uso principal vivienda unifamiliar agrupada con la finalidad de reconocer grupos de parcelas que comparten zonas comunes, tanto de acceso como de aparcamientos bajo rasante. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.			
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso	
Los Rodeos	Alto	Baja	
Elemento afectado			Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona que presenta pendientes suaves, aunque transformadas por la actividad agrícola y urbana		Baja
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. Es un asentamiento bastante consolidado, con pocas parcelas agrícolas en activo.		Baja
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica		Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.		Baja
Fauna	Totalmente incluida en una IBA de aves esteparias, aunque es una zona muy transformada con abundante edificación existente.		Baja
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos. Existen elementos del catálogo de patrimonio, en este caso arquitectura doméstica rural, compatible con la categoría de suelo en la que se incluye.		Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada, tiene perceptibilidad moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -237.		Baja
Valor global: Moderado			



Núcleo	
Los Rodeos	
Enclave	AR 15 Guillen
Superficie PGOU (ha)	6,39
Viviendas existentes	96
Viviendas nuevas	67



Alcance		
<p>Comprende el conjunto de edificaciones con suficiente concentración que se disponen a lo largo de tres ejes lineales, el camino La Milagrosa, parte del camino Lomo del Trazo y parte del camino Guillén. El uso principal predominante de este AR es el residencial unifamiliar independiente, no admitiéndose más de una vivienda por parcela, y prohibiéndose expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. En el camino Guillén, se delimitan dos piezas de uso principal residencial unifamiliar agrupado, con la finalidad de reconocer grupos de parcelas que carecen de frente viario. Se delimita una nueva pieza destinada a espacio libre público, incluida en el asentamiento rural, de acuerdo con lo establecido legalmente para asentamientos de este tipo. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Los Rodeos	Alto	Baja

Elemento afectado		Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona que presenta pendientes suaves y moderadas, aunque se encuentran transformadas por la actividad agrícola y urbana mediante bancales.	Baja
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. Es un asentamiento bastante consolidado, con pocas parcelas agrícolas en activo.	Baja
Red hidrológica	Le atraviesa el Barranco de San Juan, en el tamo estrechado de la carretera, en un lugar con la correspondiente infraestructura hidráulica que asegura su drenaje.	Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	Baja
Fauna	Parcialmente incluida en una IBA de aves esteparias, aunque es una zona ya transformada con abundante edificación existente.	Baja
Patrimonio	Zona con valores etnográficos. No cuenta con elementos del catálogo de patrimonio.	Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad también moderada principalmente por el aeropuerto y la TF -5	Baja

Valor global: Moderado



Núcleo		
Coromoto-Aeropuerto		
Superficie PGO		
Área Consolidada (SUC+AR)		
146,02 ha	34,50%	
Área Nueva		
0,86 ha	0,20%	
Alcance		
<p>El núcleo del Coromoto se categoriza mayoritariamente como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, correspondiente a la gran extensión ocupada por el Aeropuerto del Norte y la Base de Helicópteros, en el centro, y los terrenos por los que discurrirán los nuevos viarios territoriales, la Variante de la TF-5, y la Autopista exterior, al sur. El suelo urbano consolidado se concentra hacia el norte-noreste, en torno a la Autopista (TF-5). Si bien, esta franja no está completamente consolidada, y existen algunas áreas vacantes, sin urbanizar inmersas o límites. Estos terrenos presentan dos categorías: los de menor tamaño, inmersos en la trama y susceptibles de ser urbanizados, se categorizan como suelo urbano no consolidado. Los restantes, de mayor extensión, se categorizan como suelo rústico de protección agraria, o de protección hidrológica, si se trata de cauces de barrancos.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Es una zona muy llana y alterada en parte por los cultivos.	
Suelo	Esta dentro de una zona considerada de alta capacidad agrologica, pero la mayor parte del suelo destinado a proteccion de infraestructuras afecta a las instalaciones militares y por tanto no se destinan a uso agrícola. El resto si esta en cultivo pero la superficie afectada es poco significativa.	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad en su mayor parte ruderal.	
Fauna	La zona cercana a IBA de aves esteparias, pero vallada en su mayoría y muy afectada por su cercanía al aeropuerto.	
Patrimonio	No presenta valores etnográficos ni elementos del catálogo de patrimonio.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad también moderada principalmente por el aeropuerto.	
Valor global: Moderado		



Núcleo		Coromoto-Aeropuerto
Enclave	AR 17 Camino de la Villa	
Superficie PGOU (ha)	6,01	
Viviendas existentes	89	
Viviendas nuevas	38	
Alcance Está conformada por el conjunto de edificaciones que se concentran a lo largo del Camino de La Villa, al oeste del núcleo del Coromoto. Con disposición territorial predominantemente lineal y tipología arquitectónica dominante de viviendas unifamiliares. El uso principal en esta AR es el residencial, con predominio de la vivienda unifamiliar independiente, aunque existen algunas piezas de vivienda unifamiliar agrupada, reconociendo la situación actual de viviendas interiores, accesibles a través de servientías privadas. Se delimita una nueva pieza destinada a espacio libre público, incluida en el asentamiento rural, de acuerdo con lo establecido legalmente para asentamientos de este tipo. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado		Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona llana con pendientes menores al 10%	Baja
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. Es un asentamiento algo consolidado, con múltiples parcelas agrícolas en activo.	Media
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica	Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	Baja
Fauna	Incluida en una IBA de aves esteparias, aunque es una zona ya transformada con abundante edificación existente.	Baja
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos. Existen elementos del catálogo de patrimonio, en este caso arquitectura domestica rural, compatible con la categoría de suelo en la que se incluye.	Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad también moderada principalmente por el aeropuerto.	Baja
Valor global: Moderado		



Núcleo	
Vega de La Laguna	
Superficie PGO	
Área Consolidada (SUC+AR)	
212,17 ha	53,71%
Área Nueva	
62,28 ha	15,77%
Alcance	
<p>En el núcleo de La Vega Lagunera el suelo urbano consolidado se localiza fundamentalmente hacia el sureste del núcleo, lindando con el Casco Histórico de La Laguna y el núcleo de Zona Centro. Existen numerosas áreas vacantes a lo largo del territorio, la mayoría en los límites del suelo rústico, y las restantes, inmersas en la trama, que se categorizan como suelo urbanizable sectorizado no ordenado o urbano no consolidado, siendo el objetivo del PGO solucionar su ordenación y completar el conjunto del territorio. Los suelos urbanizables no sectorizados de Oeste a Este son los siguientes.</p> <p>SUSNO San Lazaro: El uso principal mayoritario será la vivienda colectiva independiente. Como uso compatible se permite el pequeño y mediano comercio. Se prohíben los centros comerciales y los usos industriales. Alt max 3 plantas.</p> <p>SUSNO Las Gavias: El uso principal mayoritario será la vivienda colectiva. Se permite el uso de agrupación comercial media. Quedan prohibidos los centros comerciales y el uso industrial. Alt max 3 plantas.</p> <p>SUSNO San Diego: Los usos principales mayoritarios serán el de unifamiliar y la vivienda colectiva independiente. Serán compatibles el pequeño y mediano comercio, estando prohibidos los usos industriales en todas sus categorías. ALT Max vivienda unifamiliar de 2 plantas y el residencial colectivo de 3.</p>	
Unidad ambiental	Valor para la conservación
La Vega Lagunera	Medio
Capacidad de Uso	
Moderada	
Elemento afectado	Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona llana o de pendiente suave, y alterada por los cultivos
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. La mayor parte en abandono.
Red hidrológica	Se afectan a pequeñas barranqueras de escasa entidad.
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de singularidad media.
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos. Existen elementos del catálogo de patrimonio, en este caso arquitectura domestica rural, compatible con la categoria de suelo en la que se incluye.
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada, tiene perceptibilidad moderada por el aeropuerto y por los caminos que discurren por las laderas de El Pulpito y Mesa Mota
Valor global: Moderado	

Núcleo		
Vega de La Laguna		
Enclave	AR 18 Camino Mulato y AR19 San Diego	
Superficie PGOU (ha)	6,82	
Viviendas existentes	78	
Viviendas nuevas	43	
		
Alcance		
<p>Está conformada por el conjunto de edificaciones que se concentran en la zona noroeste en las laderas de las montañas, entorno al Camino El Mulato y al Camino San Benito, donde se localizan los dos asentamientos rurales. Con disposición territorial predominantemente lineal y tipología arquitectónica dominante de viviendas unifamiliares. El uso principal en esta AR es el residencial, con predominio de la vivienda unifamiliar independiente. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
La Vega Lagunera	Medio	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	San Diego y la zona baja de Camino Mulato están en una zona llana con pendientes menores al 10%, la mitad norte de Camino Muato presenta pendientes entorno al 30%. Aunque todas las parcelas están transformadas o por cultivo o por edificación.	
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. Es un asentamiento algo consolidado, con múltiples parcelas agrícolas en activo principalmente destinadas huerto familiar	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos. Existen elementos del catálogo de patrimonio, en este caso arquitectura doméstica rural, compatible con la categoría de suelo en la que se incluye.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y alta perceptibilidad por su situación al pie de ladera, la limitación en la altura de la edificación y la baja densidad no suponen un impacto en el paisaje.	
Valor global: Moderado		



Núcleo	
Vega de La Laguna	
Enclave	AR 20 Mesa Mota
Superficie PGOU (ha)	2,98
Viviendas existentes	15
Viviendas nuevas	14
<p>Alcance</p> <p>Se localiza en la base sur de la ladera donde se sitúa el futuro Parque de Mesa Mota. Está conformada por el conjunto de edificaciones con disposición territorial predominantemente lineal y tipología arquitectónica dominante de viviendas unifamiliares. Las edificaciones residenciales se definen con el uso de vivienda unifamiliar. En cuanto a la disposición, dado que se trata de un asentamiento rural, la densidad edificatoria ha de ser reducida, por lo que se plantea edificación aislada. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>	
Unidad ambiental	Valor para la conservación Capacidad de Uso
La Vega Lagunera	Medio Moderada
Elemento afectado	Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona con una pendiente media del 30% aunque se encuentra ya transformado en su mayor parte ya que el asentamiento reconoce las edificaciones y viarios existentes. Media
Suelo	En esta zona no hay parcelas agrícolas, salvo una parcela interior del asentamiento destinada a huerto familiar Baja
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad. Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo. Baja
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos, ni elementos del catálogo de patrimonio Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y alta perceptibilidad por su situación al pie de ladera, la limitación en la altura de la edificación y la baja densidad no suponen un impacto en el paisaje. Baja
Valor global: Moderado	



Núcleo		
Las Mercedes		
Superficie PGO		
Área Consolidada (SUC+AR)		
146,36 ha	57,42%	
Área Nueva		
6,12 ha		2,40%
Alcance		
<p>El suelo urbano consolidado se desarrolla en torno a las vías territoriales que cruzan este núcleo, concentrándose básicamente en dos zonas: una al noreste, coincidiendo con el AUH-Las Mercedes, y otra al suroeste, lindando con el núcleo de Zona Centro, y que corresponde con las AUHs El Pino, Camino Las Peras, Camino El Rayo y Achamán Jardina.</p> <p>No obstante, hacia el suroeste, existen diversas áreas de suelo vacante, interiores y/o limítrofes a la trama urbana, que se categorizan como suelo urbano no consolidado, y que son susceptibles de albergar futuros desarrollos, completando la urbanización núcleo. (En las AUHs Camino Las Peras, Achamán Jardina y El Pino, entre otras).</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
La Vega Lagunera	Medio	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	las zonas a transformar son llanas o de pendiente suave, alteradas por los cultivos	
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. Algunas parcelas en abandono y otras con cultivo. Pero la superficie afectada es poco significativa.	
Red hidrológica	Se afectan a pequeñas barranqueras de escasa entidad.	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de singularidad media.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Existen elementos recogidos en el catálogo de bienes patrimoniales, por su elevado valor etnográfico en la zona, pero en las parcelas a transformar no se localizan.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y una perceptibilidad moderada por la TF-12, la TF-13 y por el mirador de Jardina	
Valor global: Moderado		



Núcleo		
Las Mercedes		
Enclave	AR 21 Las Canteras-Fuente las Negras	
Superficie PGOU (ha)	37,51	
Viviendas existentes	322	
Viviendas nuevas	155	
<p>Alcance</p> <p>El AR lo forman dos AUH, Las Canteras que es un área esencialmente residencial y comprende un conjunto de edificaciones dispuestas de forma dispersa en el territorio a lo largo de la Carretera TF-13 de Tejina-La Laguna y su enlace con la TF-12 y el camino de las Mercedes y Fuente Las Negras que se desarrolla a lo largo del camino de las Mercedes. El uso principal es el residencial unifamiliar, en la zona baja, se establece de tal forma que el resultado tipológico sea el de vivienda unifamiliar aislada independiente, y en la zona alta mas consolidada se establece la vivienda unifamiliar adosada, además se delimitan piezas de uso residencial unifamiliar agrupada que permiten la ocupación de parcelas que carecen de frente viario y se encuentran edificadas. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
La Vega Lagunera	Medio	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Las zonas a transformar son llanas salvo el franco Noroeste con pendientes entorno al 20-30% alteradas por los cultivos y por las edificaciones existentes	
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. Los extremos Este y Oeste del asentamiento estan muy colmatados sin apenas parcelas agrícolas la zona central aun mantiene grandes parcelas en cultivo	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de singularidad media.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos. Existen elementos del catálogo de patrimonio, en este caso arquitectura domestica rural, compatible con la categoria de suelo en la que se incluye.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y una perceptibilidad moderada por la TF-12, la TF-13 y por el mirador de Jardina. Aunque la limitación en altura y la baja densidad del desarrollo hacen valorar la afección al paisaje como baja.	
Valor global: Moderado		



Núcleo		
Las Mercedes		
Enclave	AR 22 Laderas de Nava	
Superficie PGOU (ha)	12,37	
Viviedas existentes	134	
Viviendas nuevas	63	
		
Alcance		
<p>Comprende las edificaciones entorno al lo largo del camino Las Mercedes al norte del núcleo de Las Mercedes. Con estructura lineal cuyo esquema parcelario de origen rural es perpendicular al eje viario, el uso predominante de la edificación que se ha desarrollado es el residencial de vivienda unifamiliar dispuesta de forma lineal en los bordes de la vía principal. El uso predominante es el residencial de vivienda unifamiliar (independiente o agrupada). La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
La Vega Lagunera	Medio	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	El AR esta en zonas de pendiente suave salvo la zona mas alta del asentamiento con pendientes entorno al 20-30%, en todo caso son zonas alteradas por los cultivos y por las edificaciones existentes	
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. No obstante el asentamiento esta muy colmatados sin apenas parcelas agrícolas, aunque en la zona mas llana aún cuenta con parcelas en cultivo	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de singularidad media.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos. Existen elementos del catálogo de patrimonio, en este caso arquitectura domestica rural, compatible con la categoria de suelo en la que se incluye.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y una perceptibilidad moderada por la TF-12, la TF-13 y por el mirador de Jardina. Aunque la limitación en altura y la baja densidad del desarrollo hacen valorar la afECCIÓN al paisaje como baja.	
Valor global: Moderado		



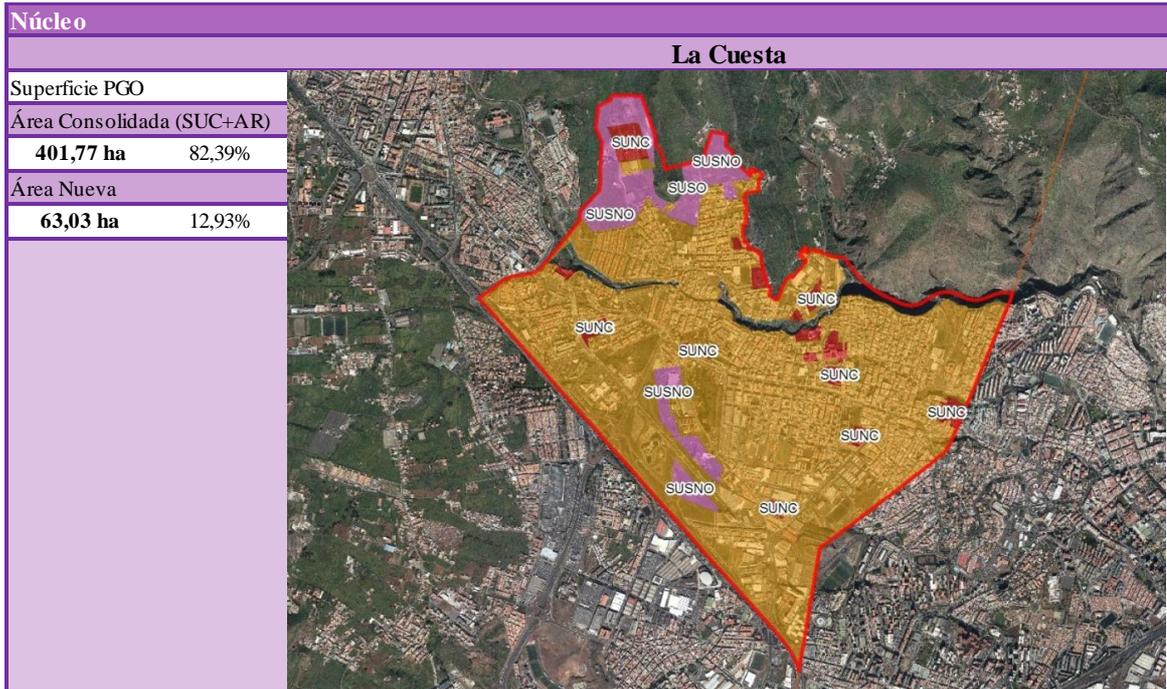
Núcleo		
Las Mercedes		
Enclave	AR23-Jardina - Cruz de los Álamos	
Superficie PGOU (ha)	31,15	
Viviendas existentes	365	
Viviendas nuevas	218	
Alcance		
<p>El AR lo forman dos AUH, Cruz de los Álamos, que es un área esencialmente residencial y comprende un conjunto de edificaciones que se desarrolla en forma de “V” a lo largo de los caminos de las Mercedes y Jardina y Jardina que mantiene el desarrollo a lo largo del camino Jardina. El uso principal es el residencial unifamiliar, mediante vivienda unifamiliar independiente y vivienda unifamiliar agrupada. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
La Vega Lagunera	Medio	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	El AR en su mayor parte se localiza en terrenos llanos con pendientes menores al 10%, salvo la zona mas alta de Jardina con pendientes entorno al 20-30%, en todo caso son zonas alteradas por los cultivos y por las edificaciones existentes.	
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. No obstante el asentamiento esta muy colmatados en varias zonas sin apenas parcelas agrícolas, aunque en la zona mas llana aún cuenta con parcelas en cultivo.	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica. La cabecera del Bco. de Santos supone en varias zonas el linde del AR.	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de singularidad media.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos. Existen elementos del catálogo de patrimonio, en este caso arquitectura domestica rural, compatible con la categoria de suelo en la que se incluye.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y una perceptibilidad moderada por la TF-12, la TF-13 y por el mirador de Jardina. Aunque la limitación en altura y la baja densidad del desarrollo hacen valorar la afección al paisaje como baja.	
Valor global: Moderado		



Núcleo		
Las Mercedes		
Enclave	AR26- El Lomo	
Superficie PGOU (ha)	4,13	
Viviendas existentes	72	
Viviendas nuevas	26	
Alcance		
<p>Comprende las edificaciones que se han dispuesto de manera lineal a lo largo de la calle Tabares y la calle del Laurel, como en las transversales, calle Fátima, al este, y calle Príncipe de Asturias, al oeste. El uso principal es el residencial unifamiliar (independiente o agrupado). El espacio libre se dispone en la única zona sin transformar. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
La Vega Lagunera	Medio	Moderada
Laderas de sotavento de Anaga	Medio	Bajo
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	El AR ese situa en lo alto de una cima donde la pendiente oscila entre suave a fuerte. Aunque el asentamiento recoge la edificación existente y por tanto los terrenos ya se encuentran alterados.	
Suelo	El asentamiento no se encuentra en una zona con valor agrológico.	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica.	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de singularidad media.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos y sin elementos del catálogo de patrimonio.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y una perceptibilidad baja al estar en lo alto de la cima	
Valor global: Moderado		



Núcleo		Zona Centro	
Superficie PGO			
Área Consolidada (SUC+AR)			
184,75 ha	90,93%		
Área Nueva			
11,75 ha	5,78%		
<p>Alcance</p> <p>El núcleo de Zona Centro se categoriza, en su mayor parte, como suelo urbano consolidado. Las áreas de suelo vacante, carentes de urbanización, localizadas fundamentalmente al norte del núcleo, se categorizan como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado no ordenado, para resolver su ordenación completando la trama urbana del conjunto.</p> <p>SUSNO La Rúa: El uso principal mayoritario será la vivienda colectiva. Como uso compatible se permite el pequeño y mediano comercio. Se prohíben los centros comerciales y los usos industriales. Alt max 2 plantas.</p>			
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso	
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto	
Elemento afectado			Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Las zonas a transformar están allanadas por el aterrazamiento		Baja
Suelo	Son suelos agrícolas de alta capacidad agrológica. La mayor parte de las parcelas están en abandono.		Media
Red hidrológica	Algunos ámbitos son atravesados por barranqueras canalizadas		Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.		Baja
Fauna	La zona no presenta interés faunístico.		Baja
Patrimonio	Son zonas con valores etnográficos, pero no se afecta a ningún elemento del catálogo de patrimonio.		Media
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada por su cercanía al casco histórico, su perceptibilidad también es moderada		Media
Valor global: Moderado			



Alcance

El núcleo de La Cuesta, presentan diversas categorías de suelo con un claro predominio de suelo urbano consolidado al tratarse de un área con una trama urbana muy consolidada y colmatada. A pesar de esto, existen zonas del territorio que muestran áreas de suelo vacante, inmersos en la trama urbana o en su perímetro, que se categorizan, en base a sus características, como suelo urbano no consolidado (en el AUH La Piterita, entre otras) o como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, como ocurre en el centro del núcleo, en la zona de Mantecas Norte, y al noroeste, en Valle Colino y Valle Colino Industrial.

SUSNO Valle Colino Industrial: El uso principal mayoritario es el industrial, en todas sus categorías salvo el de gran industria, siendo compatible el de oficina. Se prohíbe el uso residencial. Altura max 3 plantas.

SUSNO Valle Colino: El uso principal mayoritario es el de vivienda colectiva, estando prohibidos los usos terciarios industrial y comercial, excepto el pequeño comercio (local comercial). Alt Max 2 y 5 plantas. Espacio libre en contacto con el viario territorial, como elemento de transición al uso residencial.

SUSNO Las Mantecas: Inmerso en trama urbana. El uso principal mayoritario es el terciario, principalmente agrupación comercial media y oficinas, estando prohibidos los usos industriales y los centros comerciales. La edificación será abierta, con separaciones a todos los linderos de al menos 5 m., porcentajes de ocupación inferiores al 60% y una altura máxima de 10 plantas.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Laderas de sotavento de Anaga	Medio	Bajo
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto

Elemento afectado		Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Los crecimientos se encuentran en zonas llanas, con pte. suave y la zona Este del SUSNO de Valle Colino Industrial con pte. moderada. Y al Oeste del SUSNO Valle Colino.	Media
Suelo	Son suelos de baja capacidad agrológica con algún enclave en Valle Colino agrícola de capacidad agrológica moderada, pero actualmente en abandono.	Baja
Red hidrológica	Se afecta en Valle Colino a uno de los Bcos. que desembocan el Bco. de Santos, y que ya cuenta con un tramo de riesgo de avenidas.	Alta
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de baja singularidad.	Baja
Fauna	La zona no presenta interés faunístico.	Baja
Patrimonio	Son zonas con valores etnográficos, sobre todo la zona de banales al Este del SUSNO de Valle Colino. No se afecta a ningún elemento del catálogo de patrimonio.	Baja
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística también tiene baja perceptibilidad	Baja

Valor global: Moderado

Observación: En el caso del SUSNO Valle Colino, el impacto se valora como positivo a causa del alto riesgo de avenidas que presenta la zona, ya que si es tenido en cuenta y se toman las medidas oportunas para evitarlo no solo no generaría impacto sino que resolvería el problema de avenidas detectado agua abajo

Núcleo		
La Cuesta		
Enclave	AR26- El Lomo	
Superficie PGOU (ha)	4,13	
Viviendas existentes	72	
Viviendas nuevas	26	
		
Alcance		
Comprende las edificaciones de uso residencial unifamiliar dispuestas de manera lineal en los bordes de la vía principal y otra transversal que los conecta. El uso principal es el residencial unifamiliar aislada, se localizan una pieza de uso dotacional y otras de espacios libres concentrados en el extremo noroccidental en la única zona sin edificación. La altura máxima permitida es de dos plantas o 7 m.		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Cultivos aterrazados abandonados	Bajo	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Parte del asentamiento se encuentra en terrenos llanos y parte en zonas con pendiente de moderada a fuerte que además son los mas colmatados.	
Suelo	El asentamiento no se encuentra en una zona con valor agrológico.	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica.	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de singularidad media.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Sin valores etnográficos significativos y sin elementos del catálogo de patrimonio.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad baja.	
Valor global: Moderado		



Núcleo		
La Cuesta		
Enclave	AR33- Valle Jiménez	
Superficie PGOU (ha)	15,75	
Viviendas existentes	183	
Viviendas nuevas	168	
		
Alcance		
<p>Comprende el conjunto de edificaciones que con suficiente concentración se disponen en la intersección de la Carretera Valle Tabares (TF 111) y los caminos del Toscal y El Pedregal. En la mayoría de las piezas del AR el uso principal es el residencial unifamiliar, si bien se establece la vivienda unifamiliar aislada y agrupada, no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo, expresamente, las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas. La altura máx permitida es de dos plantas o 7 m.</p>		
Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Cultivos aterrazados abandonados	Bajo	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Parte del asentamiento se encuentra en terrenos llanos y con pendiente suave en el fondo del valle y parte en zonas con pendiente de moderada a fuerte en las zonas mas altas. En todo caso son zonas alteradas por los cultivos y por las edificaciones existentes.	
Suelo	El asentamiento en una zona con valor agrológico, aunque el asentamiento recoge la zona mas colmatada, sin apenas parcelas en activo.	
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica. Un afluente del barranco del Santos discurre limitrofe en algunos tramos.	
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es de singularidad media.	
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	
Patrimonio	Con valores etnográficos significativos por los banales. Existen elementos del catálogo de patrimonio, en este caso arquitectura domestica rural, compatible con la categoria de suelo en la que se incluye.	
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y perceptibilidad baja.	
Valor global: Moderado		



Núcleo		Taco			
Superficie PGO					
Área Consolidada (SUC+AR)					
288,64 ha	82,80%				
Área Nueva					
55,00 ha	15,78%				
Alcance					
<p>Un porcentaje muy alto de Taco es suelo urbano consolidado, salvo las zonas de las montañas de Pacho, y algunos ámbitos interiores que han quedado obsoletos y están degradados, que se categorizan como suelo urbano no consolidado. El plan propone un crecimiento en el extremo sur, en los límites con el municipio de Santa Cruz, donde gran parte de su suelo está vacante y se categoriza como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.</p> <p>SUSNO Las Palomas: El uso principal mayoritario es el de vivienda colectiva, existiendo una importante superficie destinada a vivienda en régimen de protección pública. Se prohíben los usos terciarios, salvo los despachos y locales comerciales. La altura máxima del sector será de 8 plantas, en tipología de bloque abierto, creando un área de baja densidad edificatoria.</p>					
Unidad ambiental	Valor para la conservación			Capacidad de Uso	
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo			Muy alto	
Elemento afectado				Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	Los crecimientos propuestos en Montaña Pacho afectan a zonas de pendiente muy fuerte incluso algún escarpe.		Alta		
Suelo	Son suelos de baja capacidad agrológica.		Baja		
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica		Baja		
Vegetación	Los SUNC se desarrollan en zonas sin vegetación singular. El SUSNO Las Palomas al sur de Matias, se identifica como zona de habitat comunitario, pero en la actualidad hay matorral de sustitución		Baja		
Fauna	La zona no presenta interés faunístico.		Baja		
Patrimonio	Son zonas con valores etnográficos, pero no se afecta a ningún elemento del catálogo de patrimonio.		Baja		
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística, aunque las zonas a urbanizar tienen alta perceptibilidad		Media		
Valor global: Moderado					
<p>Observación: Aunque el impacto sea significativo hay que tener en cuenta el grado de degradación de la zona y su alta capacidad para su uso. Una urbanización integradora puede al final generar un impacto positivo.</p>					

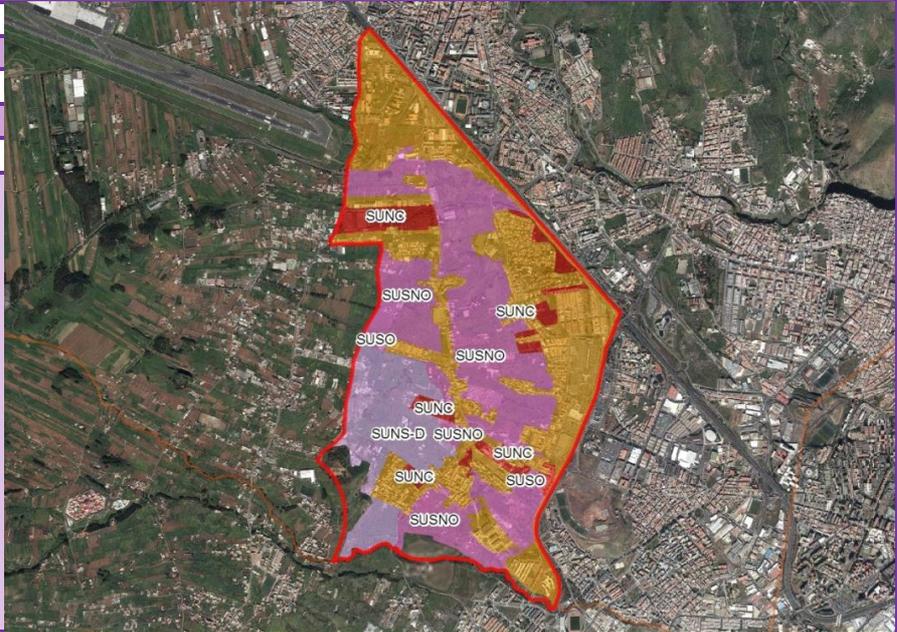


Núcleo

Geneto

Superficie PGO	
Área Consolidada (SUC+AR)	
214,48 ha	42,88%
Área Nueva*	
202,66 ha	40,52%

* La superficie de área nueva no contabiliza la superficie de suelo urbanizable no sectorizado.



Alcance

Se clasifica como urbano principalmente el norte (la Universidad y Mayber, cerca de la Zona Centro) y en el borde noreste del núcleo, entre el Camino San Bartolomé de Geneto y las vías territoriales (Autopista TF-5 y la Autovía TF-2). También hay núcleos urbanos en torno al Camino San Miguel de Geneto y algunas vías transversales. Gran parte de este suelo urbano se categoriza como suelo urbano no consolidado. El plan propone el mayor crecimiento en las franjas de terreno que han quedado en las traseras de la edificación de los caminos de San Miguel de Geneto y San Bartolomé, se clasifican como suelo urbanizable en previsión del crecimiento de la ciudad hacia esta zona. Dos ámbitos de este suelo se categorizan como suelo urbanizable no sectorizado, el resto es suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Un total de 7 sectores remitidos a Plan Parcial.

SUSNO El Drago, SUSNO Bocatuerta, SUSNO La Vistilla, SUSNO San Miguel y SUSNO San Bartolomé: El uso principal mayoritario es el residencial colectivo. Se permite el uso residencial unifamiliar. Se admite como compatible el pequeño y mediano comercio. Queda prohibido el uso industrial, en todas sus categorías. Alt. max 4 Plantas, 7 en SUSNO La Vistilla, 6 en SUSNO San Miguel y 5 SUSNO San Bartolomé.

SUSNO El Cubanito: El uso principal mayoritario es el de industria ligera, se permite el uso terciario, de oficinas y mediano comercio y se prohíben las grandes industrias y el uso residencial. Los espacios libres se ubicarán presentemente al norte, como "elemento de transición" respecto al nuevo viario territorial.

SUSNO Geneto Norte: El uso principal mayoritario del sector es el uso terciario de oficina y la industria ligera. Se prohíben las grandes industrias, el gran comercio y el uso residencial en todas sus categorías. La altura máxima será de dos plantas en las naves industriales, pudiendo ser de 6 en las piezas de oficina.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso	
Los Baldíos	Medio	Moderado	
Elemento afectado			Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Es una zona llana y con pendientes suaves con carácter general salvo en las Mñas Drago y de las Brujas donde existen pendientes fuertes y muy fuertes.		Alta
Suelo	Son suelos de capacidad agrológica moderada aunque degradados. La mayor parte de las parcelas agrícolas están abandonadas incluso las incluidas en SUNS		Baja
Red hidrológica	A lo largo del crecimiento propuesto se afectan a varios tramos de distintos barrancos.		Media
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios. La vegetación es ruderal.		Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo. El SUSNO Cubanito afecta a una zona que cuenta con la presencia de la <i>Parmacella Tenerifeensis</i> asociado a cultivos abandonados.		Media
Patrimonio	Son zonas con valores etnográficos, pero no se afecta a ningún elemento del catálogo.		Baja
Paisaje	Esta zona presenta una baja calidad paisajística, aunque las zonas a urbanizar tienen alta perceptibilidad		Media
Valor global: Moderado			



Núcleo	
Los Baldíos	
Superficie PGO	
Área Consolidada (SUC+AR)	
53,21 ha	25,72%
Área Nueva*	
28,61 ha	13,83%
* La superficie de área nueva no contabiliza la superficie de suelo urbanizable no sectorizado.	

Alcance

El núcleo urbano está formado por varios ámbitos. Los Baldíos 1 y Baldíos 2, en su mayoría categorizado como suelo urbano consolidado, con uso predominantemente residencial entorno al Camino de San Francisco de Padua, entorno a la calle de la Frescura se establecen dos áreas nuevas de suelo urbano no consolidado en esta zona. Al Sur del núcleo se encuentra El Centenero, con terrenos vacíos y alguna edificación aislada sin vinculación directa con la trama urbana. Toda esta superficie conforma el mayor crecimiento del núcleo con un suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Al noroeste del núcleo se encuentra Carretera La Esperanza, se categoriza como urbano consolidado, el suelo correspondiente a la trama urbana existente, y el restante, dadas sus características y su situación, como suelo urbano no consolidado. La Costurera categorizado como suelo urbano consolidado. Y finalmente el núcleo Calle la Viña, situada entre el Camino del Medio y el Camino de San Francisco de Paula, cuya área urbana de tejido fundamentalmente residencial localizada hacia sur-sureste, se categoriza como suelo urbano consolidado y el suelo vacante categorizado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, al norte-noroeste. En las traseras del núcleo de Los Baldíos 1 y 2 hacia Geneto se reserva una zona de suelo urbanizable no sectorizado para posibles crecimientos en el futuro, completando una única bolsa de reserva de suelo entre los dos núcleos Los Baldíos y Geneto.

SUSNO El Centeno: El uso principal mayoritario del sector es el de vivienda colectiva, al norte del sector se completará el uso industrial existente (industria ligera y almacenes) y Se prohíbe la gran industria. Se incluirá una franja de espacio libre en contacto con el viario territorial, como elemento de transición hacia las piezas edificadas.

SUSNO La Viña: En el sector coexisten el uso industrial y el residencial (50%). La industria será de categoría ligera, estando prohibida la gran industria. El uso residencial se destinará a viviendas en régimen de protección pública, estando prohibida la vivienda libre. Se establecerá una franja de espacio libre en el norte del sector, como elemento de transición entre el viario territorial T1-05 y las piezas edificadas del sector.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Los Baldíos	Medio	Moderado
Elemento afectado		Magnitud
Geomorfología y geotecnia	Los ámbitos a transformar son zonas llanas pte <10%, y algunas zonas con pendiente suave <20% pero que han sido abancaladas.	Baja
Suelo	Son suelos de capacidad agrológica moderada aunque degradados. La mayor parte de las parcelas agrícolas están abandonadas incluso las incluidas en SUNS	Baja
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica.	Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es ruderal.	Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	Baja
Patrimonio	Son zonas con valores etnográficos, pero no se afecta a ningún elemento del catálogo.	Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada, aunque las zonas a urbanizar tienen alta perceptibilidad principalmente por el Aeropuerto	Media
Valor global: Moderado		



Núcleo	
Los Baldíos	
Enclave	AR 35 Baldios 1
Superficie PGOU (ha)	20,1
Viviendas existentes	194
Viviendas nuevas	139



Alcance

Se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, el suelo correspondiente al conjunto de parcelas y edificaciones con densidad suficiente localizadas al suroeste en torno al Camino del Medio, extendiéndose a los caminos menores que parten del mismo (evitando cualquier extensión hacia el exterior no edificado). El uso principal es el residencial unifamiliar, con predominio de vivienda unifamiliar independiente. A fin de recoger la situación existente de ciertas agrupaciones de parcelas y viviendas allí ubicadas, se han definido dos piezas de vivienda unifamiliar agrupada. Asimismo, se dispone una pieza de espacio libre, que se localiza de forma centralizada en el Camino del Medio. La alt máx permitida es de dos plantas o 7 m.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Los Baldíos	Medio	Moderado

Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia	El AR se asienta en terrenos llanos (pte <10%), y algunas zonas con pendiente suave <20% que ya se encuentran transformadas por los cultivos y por la edificación.	Baja
Suelo	Son suelos de capacidad agrológica moderada, no obstante el asentamiento esta muy colmatado sin apenas parcelas agrícolas.	Baja
Red hidrológica	No se afecta a la red hidrológica.	Baja
Vegetación	No se afecta ni a zonas sensibles de flora ni hábitats comunitarios, la vegetación es ruderal.	Baja
Fauna	La zona presenta interés faunístico por aves, campeo.	Baja
Patrimonio	Son zonas con valores etnográficos, pero no se afecta a ningún elemento del catálogo.	Baja
Paisaje	Esta zona presenta una calidad paisajística moderada y alta perceptibilidad principalmente por el Aeropuerto, no obstante la limitación en altura y las bajas densidades hacen valorar esta afección como baja.	Baja

Valor global: Moderado



5.3. Identificación y caracterización de los efectos de las afecciones asociadas a los nuevos viales de carácter estructurante

La apertura de nuevos viales con carácter general implica principalmente dos actuaciones, en primer lugar los movimientos de tierra vinculados a la explanación de la vía, lo que supone la eliminación con anterioridad la cubierta vegetal, la cubierta edáfica, la infraestructura y los usos preexistentes en dicha superficie y en segundo lugar, el cambio de uso del suelo, lo que supone, la pérdida de los cultivos y usos presentes, y los daños que esto puede suponer sobre la red de drenaje, la pérdida del ecosistema presente (flora y fauna), el deterioro del paisaje del entorno, etc.

Para cada uno de los elementos del medio se identifican y se caracterizan los siguientes efectos potenciales

- a) **Sobre la geomorfología y geotecnia.** La apertura de nuevos viales implica la alteración de la morfología del suelo, debido al movimiento de tierras que lleva implícito, además en las zonas de pendiente, pueden llegar a tomar un carácter significativo, pudiendo implicar procesos erosivos. Se considera un impacto cuya magnitud depende de la pendiente de la zona y se analiza de manera pormenorizada para cada ámbito en concreto, de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es irreversible pero recuperable.
- b) **Sobre el suelo.** Al igual que para la geomorfología, el movimiento de tierras que lleva implícito la apertura de nuevos viales supone la pérdida de cobertura edáfica que será más significativa cuanto mayor sea la calidad del suelo que se vea afectado. Se considera un impacto cuya magnitud depende de la capacidad agrológica de la zona y se analiza de manera pormenorizada para cada ámbito en concreto, de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es irreversible e irrecuperable.
- c) **Sobre la red hidrológica.** La apertura de nuevos viales puede provocar la alteración del curso normal del agua, a causa tanto por los movimientos de tierras como por la ocupación permanente por parte de la vía. Se considera un impacto de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, irregular ya que depende de la existencia de lluvias torrenciales, se produce a corto plazo, y es reversible y recuperable.
- d) **Sobre la vegetación.** La apertura de nuevos viales supone la eliminación total de la misma en el trazado definitivo. Su magnitud dependerá del valor del biotopo, de su representación a escala insular, de su estabilidad y de las especies presentes y/o ejemplares representativos que compongan el complejo florístico. Se considera de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es reversible e recuperable en las zonas alteradas en fase de construcción por acopios tránsito de maquinaria pero irreversible e irrecuperable en las zonas donde se ocupe por la vía.
- e) **Sobre la fauna.** La apertura de nuevos viales, supone una afección a los hábitats faunísticos ya que se puede provocar la desaparición de la fauna invertebrada que vive permanentemente sobre el suelo y sobre las plantas, la pérdida de reptiles y micromamíferos oportunistas (ratones y ratas) y la destrucción de nidos de la avifauna asociada al espacio. Estos efectos no son, en general, inevitables ni traumáticos, ya que el impacto es pasajero y finaliza con el abandono por parte de unas y otros de la zona, la magnitud del impacto se califica en función de la situación en

que se encuentran los animales en la zona y, sobre todo, de la época del año en que se realizan los trabajos. Respecto al resto de parámetros se considera de carácter Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es reversible e recuperable en las zonas alteradas en fase de construcción por acopios tránsito de maquinaria pero irreversible e irrecuperable en las zonas donde se ocupe por la urbanización y edificación

- f) **Sobre elementos de interés cultural.** La apertura de nuevos viales puede implicar la perdida de elementos de valor etnográfico, principalmente de los bancales, o afección a restos arqueológicos. Su magnitud depende de la existencia, abundancia y estado de conservación de dichos valores en la zona alterada y que se valora de manera detallada para cada vía. Respecto al resto de los parámetros se considera un impacto Negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es irreversible e irrecuperable.
- g) **Sobre el Paisaje.** La apertura de nuevos viales y los movimientos de tierras implícitos provocan una pérdida de calidad paisajística. La magnitud de este impacto depende de dos factores, la calidad paisajística de la zona que se ve afectada y el grado de visibilidad o perceptibilidad de dicha zona por parte de los observadores potenciales y que se analiza para cada vía en particular. Respecto al resto de parámetros este impacto se considera negativo si se destruyen zonas de alta calidad paisajística, con incidencia directa, simple, acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, y es irreversible pero si recuperable.

5.4. Alcance y Valoración de los impactos provocados por los nuevos viales de carácter estructurante

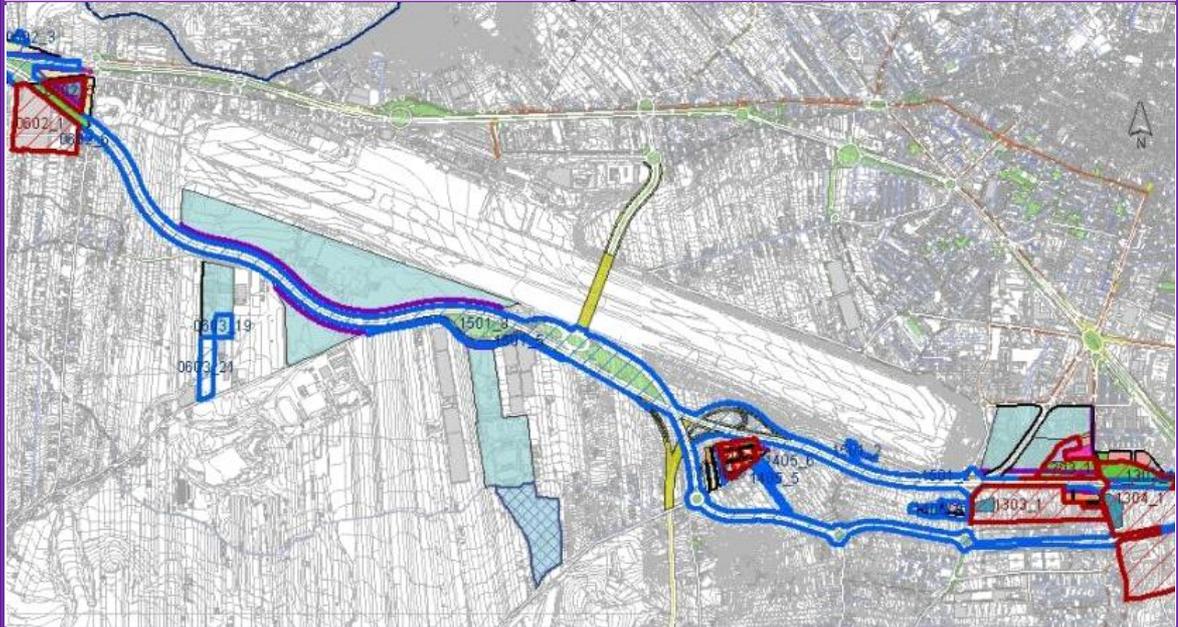
A continuación se exponen para cada uno de los nuevos viales estructurantes planteados en el PGO, una breve descripción de su alcance. Indicando las unidades ambientales afectadas y su valor para la conservación, para estimar finalmente el valor de la afección para cada uno de los elementos impactados y el valor global del impacto, con los mismos criterios de valoración que los expuestos en los desarrollos urbanísticos.

La totalidad de estos viarios está recogida en la clasificación del suelo como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, así como su franja de afección de acuerdo a la Legislación de Carreteras.



Viaro 2

Variante de la Autopista del Norte (TF-5b)



Alcance

Trazado recogido en el PTEOSVAM, se inicia en el enlace con la Vía de Ronda (TF-13) discurriendo hacia el oeste por el sur de la pista del aeropuerto hasta recuperar el trazado actual en el entorno del nudo de Guamasa, casi en el límite municipal con Tacoronte. Recoge las características dimensionales y de diseño del PTEOSVAM con ligeros ajustes.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Los Rodeos	Alto	Baja
Núcleos urbanos y zonas de expansión	Muy bajo	Muy alto
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia: Es una zona llana y alterada no se prevé una afección significativa	Baja	
Suelo: Parte afecta a suelos agrícolas de alta calidad	Media	
Red hidrológica: la zona por la que discurre apenas cuenta con barrancos de interés.	Baja	
Vegetación: el ámbito presenta vegetación de escasa singularidad, baja fragilidad y mal estado de conservación	Baja	
Fauna: la zona se encuentra cercana a un hábitat es de alto interés para aves esteparias. La cabecera del aeropuerto cuenta con una zona con presencia de la <i>Paracella Tenerifensis</i> asociado a cultivos abandonados.	Media	
Elementos culturales: No existen elementos culturales de interés	Baja	
Paisaje: la zona tiene un interés paisajístico bajo	Baja	

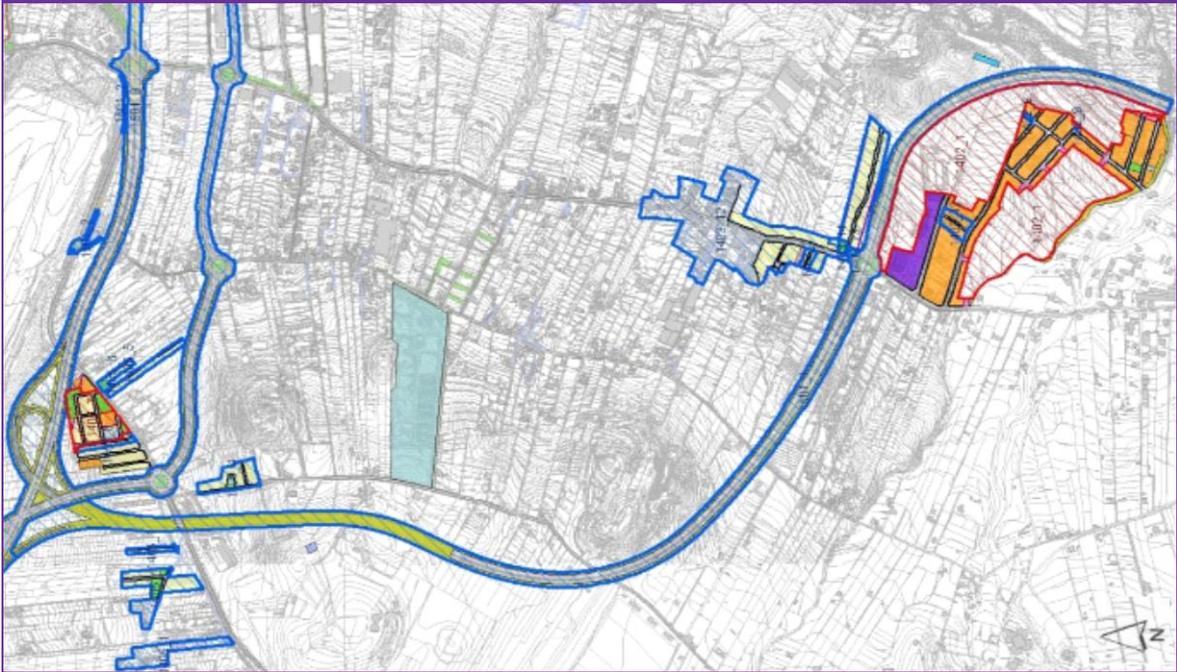
Valor global: Moderado

Observación: Este viario se establece en el plan en los mismos términos que los planteados en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, el cual cuenta con su propio proceso de evaluación ambiental estratégica. Aunque es valorado su impacto en este documento se considera que su sostenibilidad no debe ser juzgada en el Plan General de San Cristóbal de La Laguna al no ser una determinación propia sino impuesta por el ordenamiento de rango superior.



Viaro 4

Autopista Exterior



Vía de futura ejecución prevista en el PTEOSVAM que nace a la altura aproximada del camino de La Mina y discurre por Los Baldíos hasta el límite con Santa Cruz en el barrio de El Centenero. Recoge las características dimensionales y de diseño del PTEOSVAM.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Los Rodeos	Alto	Baja
Los Baldíos	Medio	Moderada

Elemento afectado	Magnitud
Geomorfología y geotecnia: Es una zona de pendiente suave y alterada no se prevé una afección significativa	Baja
Suelo: Parte afecta a suelos agrícolas de alta calidad	Medio
Red hidrológica: la zona por la que discurre apenas cuenta con barrancos de interés.	Baja
Vegetación: Vegetación de escasa singularidad, baja fragilidad y mal estado de conservación	Baja
Fauna: el hábitat es propio de aves esteparias, de alto interés pero muy transformado.	Baja
Elementos culturales: No existen elementos culturales de interés que se vean afectados.	Baja
Paisaje: La zona tiene un interés paisajístico bajo	Baja

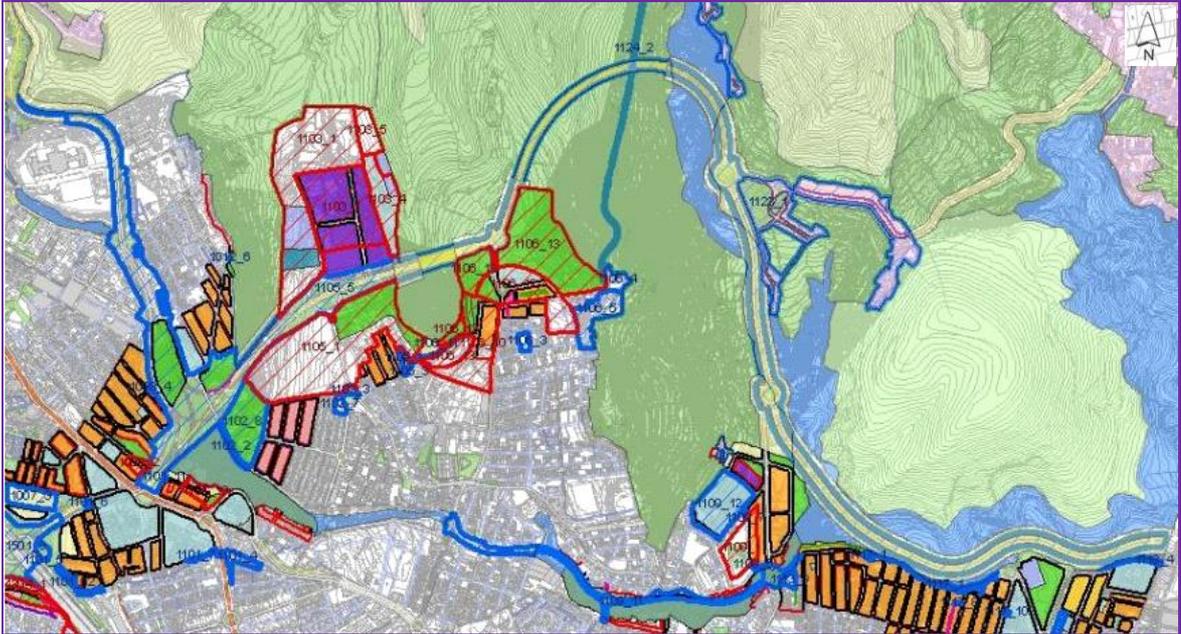
Valor global: Moderado

Observación: Este viario se establece en el plan en los mismos términos que los planteados en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, el cual cuenta con su propio proceso de evaluación ambiental estratégica. Aunque es valorado su impacto en este documento se considera que su sostenibilidad no debe ser juzgada en el Plan General de San Cristóbal de La Laguna al no ser una determinación propia sino impuesta por el ordenamiento de rango superior.



Viaro 5

Vía de Circunvalación Norte



Alcance

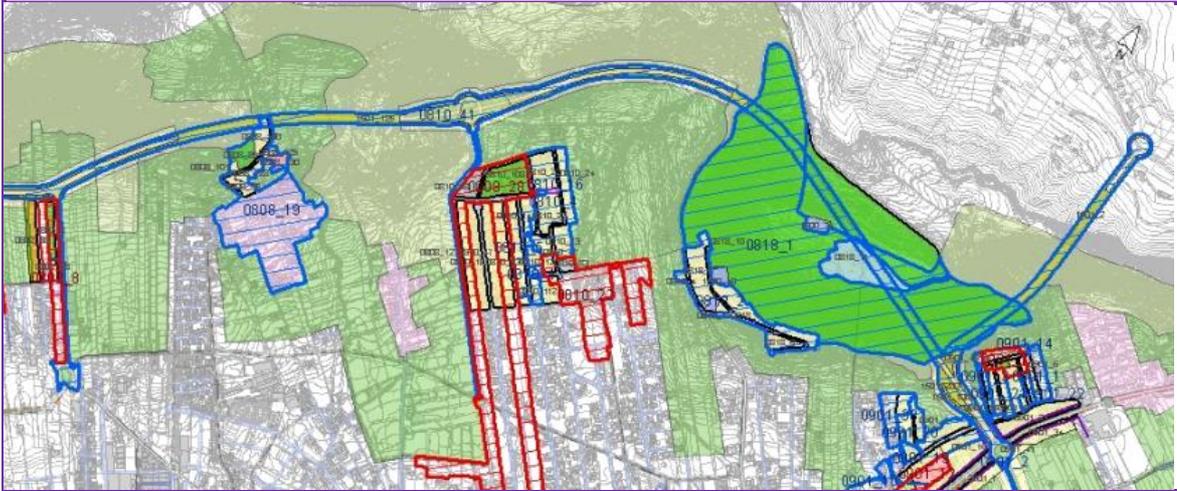
De futura ejecución y definida por el PTEOSVAM, que, en el municipio de San Cristóbal de La Laguna, discurre sensiblemente paralela al Barranco de Santos a la altura del barrio de Salud Alto (límite con Santa Cruz) para luego desviarse hacia el norte y, cruzada la carretera de Valle Tabares, girar hacia el suroeste para, pasando entre los barrios de La Verdellada y Pueblo Hinojosa, rematar en la Vía de Ronda (TF-13). Este PGO recoge las características dimensionales y de diseño del PTEOSVAM, (que la contempla como Carretera de interés regional) con muy ligeros ajustes, contempla un túnel y la canalización del barranco de Santos.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Cultivos aterrazados abandonados	Bajo	Moderada
Las laderas de sotavento de Anaga	Medio	Baja
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia: Es una zona alomada, en la que se plantea un túnel para evitar erosión.	Alta	
Suelo: Parte afecta a suelos agrícolas abancalados	Media	
Red hidrológica: Discurre parte por el Bco. de Santos, lo que implica su canalización y cruza de manera perpendicular dos barrancos más.	Alta	
Vegetación: Vegetación de matorral, muy transformada y las zonas más sensibles discurre en soterrado.	Baja	
Fauna: La zona no cuenta con un elevado interés faunístico, salvo los cortados del barranco de santos.	Media	
Elementos culturales: No existen elementos culturales de interés que se vean afectados.	Baja	
Paisaje: La zona por la que discurre es de la más transformada dentro de la singularidad de la zona. Presenta un interés paisajístico medio	Media	
Valor global: Severo		
Observación: Este viario se establece en el plan en los mismos términos que los planteados en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, el cual cuenta con su propio proceso de evaluación ambiental estratégica. Aunque es valorado su impacto en este documento se considera que su sostenibilidad no debe ser juzgada en el Plan General de San Cristóbal de La Laguna al no ser una determinación propia sino impuesta por el ordenamiento de rango superior.		



Viaro 8

Vía de Ronda Noroeste



Alcance

La Vía de Ronda Noroeste, de futura ejecución y prevista en el PTEOSVAM, que se iniciará en la glorieta sobre la Avenida República Argentina y continuará bordeando la Vega Lagunera para luego girar hacia el sur y cruzando el Camino Tomero, finalizar en la ampliación del enlace actual del aeropuerto. Este PGO recoge las características dimensionales y de diseño del PTEOSVAM con algunos ajustes y propone su clasificación como carretera de interés regional.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Vega Lagunera	Medio	Moderada
Matorrales de ladera de la Vega Lagunera	Medio	Moderada

Elemento afectado	Magnitud
Geomorfología y geotecnia: Es una zona de laderas con pendientes moderadas, aunque en algunos tramos se contempla el túnel.	Alta
Suelo: Parte afecta a suelos agrícolas de alta calidad	Media
Red hidrológica: la zona por la que discurre apenas cuenta con barrancos de interés.	Baja
Vegetación: con matorrales de sustitución, algunas plantaciones arbóreas y reducos de Monteverde.	Media
Fauna: El hábitat es propio de nidificación de aves en las zonas arboladas que campean sobre los cultivos.	Media
Elementos culturales: No existen elementos culturales de interés que se vean afectados	Baja
Paisaje: La zona tiene un alto interés paisajístico	Alta

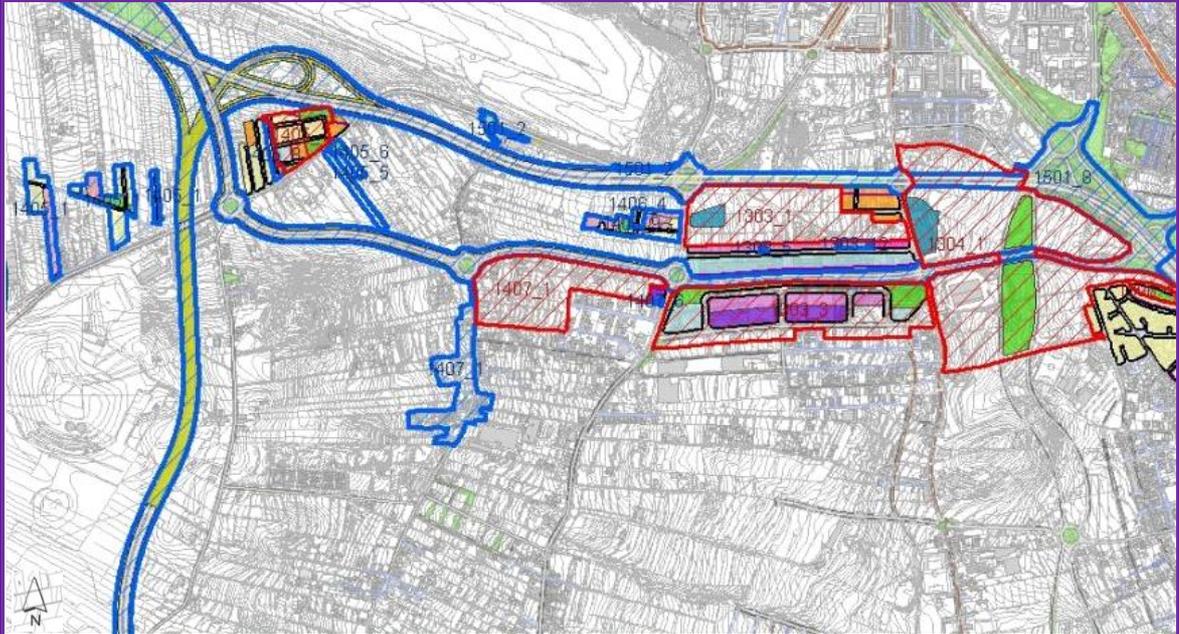
Valor global: Severo

Observación: Este viario se establece en el plan en los mismos términos que los planteados en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, el cual cuenta con su propio proceso de evaluación ambiental estratégica. Aunque es valorado su impacto en este documento se considera que su sostenibilidad no debe ser juzgada en el Plan General de San Cristóbal de La Laguna al no ser una determinación propia sino impuesta por el ordenamiento de rango superior.



Viaro 9

Vía de Ronda Sur



Alcance

La Vía de Ronda Sur, también inexistente y prevista en el PTEOSVAM que, desde el enlace de San Lázaro, sigue en un primer tramo el actual acceso al Aeropuerto para posteriormente atravesar en túnel la pista de vuelo, llegar al enlace con la variante de la TF-5 y, pasada ésta, girar en dirección Este, cruzando la carretera de La esperanza (TF-24) y los caminos de El Medio, San Francisco de Paula, San Miguel de Geneto y San Bartolomé de Geneto, para finalizar en el enlace con la TF-5 donde da inicio la Vía de Ronda Este. Este PGO recoge las características dimensionales y de diseño del PTEOSVAM con algunos ajustes y propone su clasificación como carretera de interés insular.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Los Baldíos	Medio	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia: Es una zona llana y alterada no se prevé una afección significativa, salvo el tramo final que discurre por un Bco.	Alta	
Suelo: Parte afecta a suelos agrícolas con cierta capacidad agrológica.	Media	
Red hidrológica: la zona por la que discurre apenas cuenta con barrancos de interés, salvo el tramo final.	Media	
Vegetación: La vegetación de la zona presenta escasa singularidad y fragilidad y bajo estado de	Baja	
Fauna: la zona se encuentra cercana a un hábitat es de alto interés para aves esteparias. La cabecera del aeropuerto cuenta con una zona con presencia de la <i>Parmacella Tenerifensis</i> asociado a cultivos abandonados.	Media	
Elementos culturales: No existen elementos culturales de interés que se vean afectados	Baja	
Paisaje: La zona no presenta interés paisajístico	Baja	

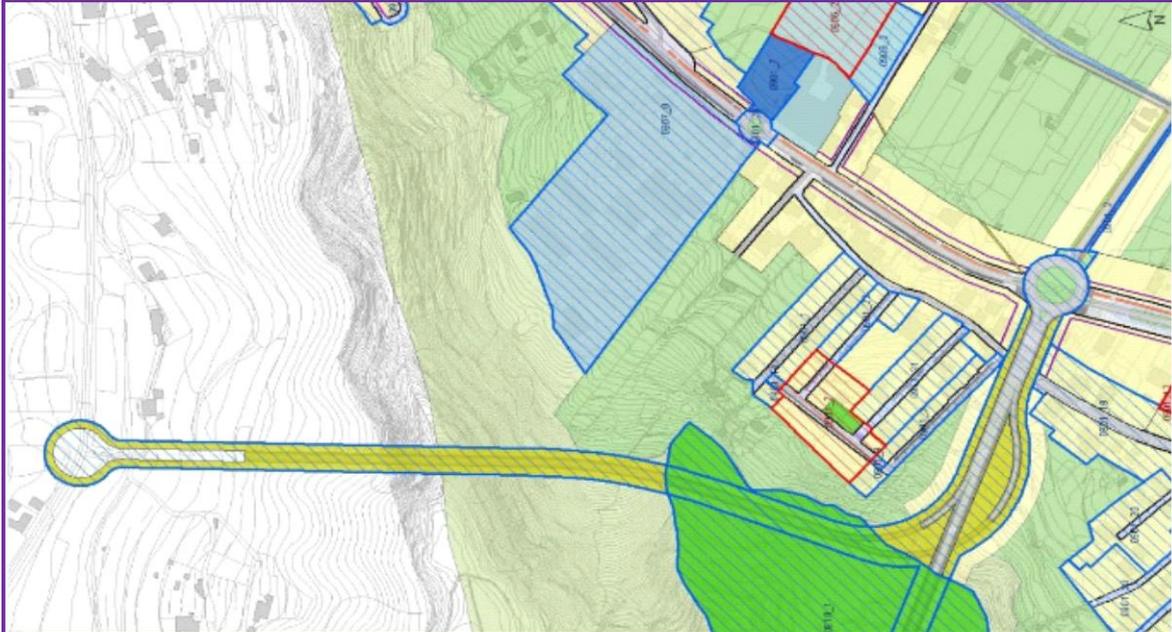
Valor global: Moderado

Observación: Este viario se establece en el plan en los mismos términos que los planteados en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, el cual cuenta con su propio proceso de evaluación ambiental estratégica. Aunque es valorado su impacto en este documento se considera que su sostenibilidad no debe ser juzgada en el Plan General de San Cristóbal de La Laguna al no ser una determinación propia sino impuesta por el ordenamiento de rango superior.



Viaro 12

Futura conexión desde la Vía de Ronda Noroeste hacia Tegueste



Alcance

La Conexión de la Vía de Ronda Noroeste con Tegueste, de futura ejecución y prevista en el PTEOSVAM, arranca mediante ramales de salida e incorporación próxima a la glorieta existente en la intersección de la Avenida República Argentina y la Carretera Vía de Ronda existente, conectando con la TF-13 en el Municipio de Tegueste, a la altura de Pedro Álvarez. comienza como vía al aire, luego en túnel para atravesar la Cumbre El Rincón (370 metros aproximadamente, situado a unos 100 metros aproximadamente del comienzo del tramo), y finaliza en el término municipal de Tegueste, con trazado de vía al aire de 130 m. El presente PGO recoge las características dimensionales y de diseño del PTEOSVAM, con algunos ajustes.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Vega Lagunera	Medio	Moderada
Matorrales de ladera de la Vega Lagunera	Medio	Moderada

Elemento afectado	Magnitud
Geomorfología y geotecnia: Es una zona de laderas con enclaves con fuertes pendientes, impacto que se evita mediante el trazado en túnel.	Media
Suelo: El suelo no presenta un interés singular	Baja
Red hidrológica: La zona por la que discurre apenas cuenta con barrancos de interés.	Baja
Vegetación: con matorrales de sustitución, algunas plantaciones arbóreas y reductos de Monteverde. El tramo que afectaría al Monte verde discurre soterrado por lo que no hay afección	Baja
Fauna: El hábitat es propio de nidificación de aves en las zonas arboladas que campean sobre los cultivos, el trazado hace efecto barrera, afección que se evita con el tramo en túnel.	Baja
Elementos culturales: No existen elementos culturales de interés que se vean afectados	Baja
Paisaje: La zona tiene un alto interés paisajístico, aunque el túnel minimiza esta afección	Media

Valor global: Severo

Observación: Este viario se establece en el plan en los mismos términos que los planteados en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, el cual cuenta con su propio proceso de evaluación ambiental estratégica. Aunque es valorado su impacto en este documento se considera que su sostenibilidad no debe ser juzgada en el Plan General de San Cristóbal de La Laguna al no ser una determinación propia sino impuesta por el ordenamiento de rango superior.



Viaro 14

Carretera Tejina-La Punta del Hidalgo (TF-13c)



Alcance

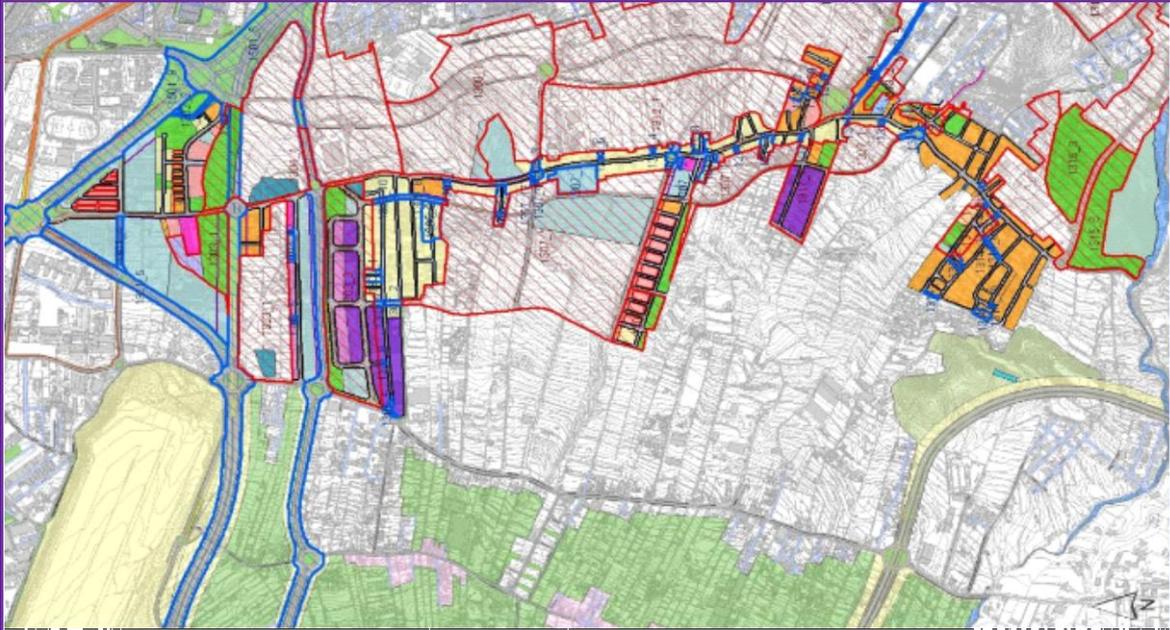
Se trata de la actual carretera entre Tejina y La Punta del Hidalgo, que nace en el límite municipal de Tegueste, llega a la glorieta de conexión con la variante este de Tejina y sigue por el viejo trazado hasta finalizar en el núcleo de la Punta, que en su tramo 3 contempla una variante. Desde la glorieta de Lagunamar hasta la nueva glorieta situada en la Avenida de los Pescadores en Bajamar. Este tramo tiene una longitud aproximada de 420 m aproximadamente.

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Área agrícola intensiva	Medio	Moderada
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia: Es una zona llana y alterada no se prevé una afección significativa.	Baja	
Suelo: Parte afecta a suelos agrícolas con cierta capacidad agrológica.	Media	
Red hidrológica: No atraviesa transversalmente a ningún barranco.	Baja	
Vegetación: La vegetación de la zona presenta escasa singularidad y fragilidad y bajo estado de	Baja	
Fauna: No presenta interés faunístico.	Baja	
Elementos culturales: No existen elementos culturales de interés que se vean afectados	Baja	
Paisaje: La zona no presenta interés paisajístico	Baja	
Valor global: Moderado		
Observación:		



Viaro 31

San Miguel de Geneto (TF-263)



Alcance

Se propone un desdoblamiento en su trazado actual que se inicia en la glorieta del Padre Anchieta y discurre en dirección sur hasta el barranco de Los Andenes (límite municipal con Santa Cruz) para desde ahí continuar hasta la carretera Barranco Grande-La Esperanza (TF-272), en el tramo comprendido entre la Via de Ronda Sur y el barrio de El Hurón

Unidad ambiental	Valor para la conservación	Capacidad de Uso
Los Baldíos	Medio	Moderado
Elemento afectado	Magnitud	
Geomorfología y geotecnia: Es una zona llana y alterada no se prevé una afección significativa.	Baja	
Suelo: Parte afecta a suelos agrícolas con cierta capacidad agrológica.	Media	
Red hidrológica: la zona por la que discurre apenas cuenta con barrancos salvo el cruce del barranco del Muerte en una zona de escasa envergadura	Media	
Vegetación: La vegetación de la zona presenta escasa singularidad y fragilidad y bajo estado de	Baja	
Fauna: No presenta interés faunístico.	Baja	
Elementos culturales: No existen elementos culturales de interés que se vean afectados	Baja	
Paisaje: La zona no presenta interés paisajístico	Baja	
Valor global: Moderado		
Observación:		

6. DETERMINACIONES FINALES A INCORPORAR EN EL PLAN GENERAL

Este apartado ha sido modificado en base a la nueva propuesta de ordenación del Plan, debido a los cambios sustanciales producidos respecto a la ordenación que se valoró en la Memoria Ambiental aprobada en la COTMAC, celebrada el 30 de julio del 2013, y a los cambios sobrevenidos de las correcciones y/o modificaciones recogidas en dicha aprobación.

En este apartado se contemplan por tanto aquellas determinaciones generales que se estiman necesarias para cumplir con los objetivos y criterios en materia ambiental establecidos la nueva propuesta de ordenación del plan, y aquellos que se valoren como necesarios para evitar y minimizar las afecciones detectadas. En base a lo cual se consideran necesarias incluir en el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

Para ello en un primer lugar se establecen las medidas que deben garantizarse para asegurar la conservación y protección de los valores ambientales que van a verse afectados de manera significativa por el desarrollo del Plan.

En segundo lugar se concretan estas medidas que minimizan o evitan las afecciones identificadas, en determinaciones con carácter estructural o pormenorizado según el ámbito de aplicación, completándose con otras determinaciones ambientales aplicables con carácter general a un plan general para garantizar su sostenibilidad.

6.1. Medidas preventivas y correctores que preserven los valores del terreno.

6.1.1 Medidas preventivas y correctoras respecto a los suelos urbanos y urbanizables.

Con carácter general en aquellos terrenos clasificados como urbanos o urbanizables, que en el plan vigente tengan categoría de suelo rústico de protección ambiental, el plan debe justificar en base a la pérdida de valores los valores que propiciaron dicha categorización o por el interés general dicho cambio.

Con carácter particular para preservar los valores del terreno que pueden verse afectados por la transformación asociada a estas clases de suelo se tendrán que tener en cuenta las siguientes medidas.

- a) Medidas para la conservación de los valores geológicos y geomorfológicos
 - Evitar en lo posible la formación de taludes y desmontes, adaptando las construcciones a las pendientes existentes, o ser corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de entidad suficiente para cumplir con dicha finalidad.
 - Los proyectos de construcción deberán contemplar medidas para contener la erosión que pudiera derivarse de sus obras tales como barreras, abancalamientos, cavado de zanjas, estabilización de taludes, etc, en cuyo caso será obligatoria la fijación de éstos mediante repoblación vegetal con especies autóctonas, en caso de no ser posible se solicitará una memoria justificativa de la solución adoptada.
 - Los terrenos cuya pendiente sea superior al 35%, deberán tener la consideración de espacios libres o zonas ajardinadas.
 - En el plan parcial del Sector Montalmar (0205_1), se priorizará la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización la zona con mayor pendiente vinculada al Barranco de San Juan.
 - En los planes parciales de los sectores El Drago (1308_1), la Vistilla (1315_1), se priorizarán la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización las zo-



nas con mayor pendiente relacionadas con la Montaña de Drago, Montaña de Brujas, manteniendo sus características y dándoles funcionalidad. En el caso de destinarlas a urbanizar se establecerán las medidas correspondientes para evitar grandes taludes o desmontes, mediante la adaptación de las construcciones a las pendientes existentes, y medidas para evitar la erosión tales como barreras, abancalamientos y mediante la revegetación vegetal con especies autóctonas propias del piso bioclimático.

- En los ámbitos de suelo urbano que afectan a Montaña de Pacho y Montaña de Taco, se priorizará su reserva como espacios libres para salvaguardar su valor geomorfológico.
 - En el plan parcial del sector Valle Colino Industrial (1103_1), se establecerán las medidas correspondientes para evitar grandes taludes o desmontes, mediante la adaptación de las construcciones a las pendientes existentes, y medidas para evitar la erosión tales como barreras, abancalamientos y mediante la revegetación vegetal con especies autóctonas propias del piso bioclimático, en la zona asociada a ladera.
- b) Medidas para la preservación de los suelos con valor agrológico.
- Dada la importancia que posee el recurso suelo y, en concreto aquel con propiedades agrológicas en los desarrollos planteados en Punta Hidalgo, Bajamar, Tejina, Valle Guerra, Guamasa, Los Rodeos, La Vega Lagunera, Geneto y Los Baldíos, se deberá retirar el suelo fértil antes de las obras en aquellos casos que sea inevitable su ocupación para su posterior reutilización agrológica. Las operaciones a realizar, en orden sucesivo, para la recuperación, conservación y posterior reutilización del suelo fértil son las siguientes:
 - Desbroce de matorrales y maleza existente.
 - Extracción de tierra vegetal.
 - Acopio y conservación de la tierra a reemplazar.
 - Extendido de la tierra vegetal.
 - Tanto en los suelos urbanos no consolidados, como en los suelos urbanizables, las parcelas que se destinen a uso residencial deben permitir como uso compatible el huerto familiar y el huerto colectivo.
 - En los suelos urbanizables sectorizados no ordenados, hasta que no se inicien las obras de urbanización, se permitirá la continuidad de la actividad agrícola, incluidos los actos de ejecución e instalaciones asociadas a dicha actividad.
- c) Medidas para la preservación de la red hidrológica.
- Preservar la funcionalidad de la red de drenaje mediante la regulación de usos.
 - La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
 - Con el fin de proteger el normal funcionamiento de la red de drenaje, es necesario previo a su aprobación, que los proyectos de urbanización se sometan a informe vinculante del Consejo Insular de Aguas, y adoptar las medidas correctoras que permitan garantizar la continuidad del drenaje normal.
 - Los planes parciales de los sectores urbanizables que se ven atravesados por los barrancos o redes de drenaje natural, priorizarán la reserva de espacios libres para salvaguardarlos de la urbanización, manteniendo sus características dándoles funcionalidad, o en su caso se establecerán las medidas correspondientes para evitar inundaciones mediante su canalización o mediante muros. Será expresamente justificado en los planes parciales de los sectores Punta Hidalgo (0103_1), Milán (0307_1), Interior

Valle Guerra (0404_1), Las Gavias (0808_1), La Vistilla (1315_1), El Cubanito (1303_1), El Drago (1308_1), San Miguel (1307_1) y Geneto Norte (1304_1).

- Los planes parciales incorporarán un Plan de Vigilancia Ambiental para la ejecución de la urbanización y edificación, con especial incidencia en el control de excedentes y acopio de materiales, evitando vertidos y acopios en las zonas de barrancos y barranqueras.
- Si en el momento de desarrollo del Plan Parcial, no está desarrollada de manera completa la red de saneamiento municipal, el plan parcial incorporará su propia red de saneamiento y sistema de depuración asociado.
- Los planes parciales, contendrán las medidas necesarias para asegurar el drenaje de aquellos barrancos presentes en el sector, que estén identificados en el Plan de Defensa de Avenidas de la Isla del Tenerife (PDA), con riesgo de inundación, inmediatamente aguas debajo del sector, y que consisten al menos en:
 - La realización de un estudio técnico para el cálculo de caudales para periodos de retorno mayores a 500 años.
 - La realización, en su caso, de infraestructuras de defensa, mediante encauzamiento o mediante muros.
 - La adecuación de la red vial mediante obras de paso.
 - La conservación de los cauces mediante su limpieza y mantenimiento.

El cumplimiento de estas condiciones deberá ser expresamente justificado por los planes parciales de los sectores Valle Colino Industrial (1103_1) y el Drago (1308_1).

d) Medidas para la preservación de la vegetación.

- Se deberá llevar a cabo el estricto cumplimiento de la Orden de Flora, de 20 de febrero de 1991, cuando sea necesario, el desbroce, traslado o eliminación de la cubierta vegetal.
- La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
- Se priorizará la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización las zonas con presencia de hábitats de interés comunitario. En aquellas zonas en las que se contemple la realización de tareas de desbroce, será necesaria la extracción de las especies vegetales para su cultivo en viveros y su posterior trasplante a zonas ajardinadas. El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado por el plan parcial del sector Las Palomas (1214_1), donde se mantiene una amplia zona con tabaibal dulce, con el fin de recuperar el hábitat comunitario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre estépicos.

e) Medidas para la preservación de los valores faunísticos.

- Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica de polvo y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
- En aquellas zonas de suelo urbano no consolidado o urbanizable donde haya presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá evaluar la existencia de la especie en cuestión y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del estado de conservación de su hábitat y coordinando las medidas con la administración competente en dichas especies, acor-

de a las exigencias de la citada normativa y las medidas que la desarrollen (planes de recuperación, planes de gestión, etc.).

- El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado previo al proyecto de construcción en el suelo urbano no consolidado y por el plan parcial del sector 1303_1, proyectados en proyectado en la AUH 1303 El Cubanito, donde se ha identificado la presencia de ejemplares de *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas.
- f) Medidas para la preservación de los elementos de interés cultural.
 - Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de yacimientos de carácter arqueológico, paleontológico o antropológico se llevarán las medidas oportunas para su preservación.
- g) Medidas para la preservación del Paisaje.
 - Se evitará la edificación y la urbanización en zonas que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos y montañas.
 - Se establecerán tipologías edificatorias análogas a las existentes en cada área urbana.
 - Los proyectos de desarrollo deberán contemplar el tratamiento de borde, incluir un análisis de implantación paisajística y proponer las medidas de protección y corrección de carácter ambiental, adecuadas.
 - Se prohibirá expresamente, el dejar taludes al descubierto, que se rematarán en cualquier caso, mediante sistemas de integración paisajística.
 - Las edificaciones o nuevas actuaciones deberán en cuestiones de alturas y acabados, procurar una efectiva integración con su entorno natural y urbano.

6.1.2 Medidas preventivas y correctoras respecto a los asentamientos rurales.

- Maximizar la adecuación de la edificación a la topografía.
- Aquellas parcelas donde exista abancalamiento agrícola preexistente, se respetará el perfil el terreno.
- Retirar el suelo fértil antes de las obras en aquellos casos que sea inevitable su ocupación para su posterior reutilización agrológica.
- El ajardinamiento en los espacios libres, áreas ajardinadas y peatonales se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, utilizando preferentemente árboles con fuste y especies vegetales autóctonas.
- Las edificaciones y construcciones deberán proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección del terreno, integrándose en el paisaje.
- Se prohibirá expresamente, el dejar taludes al descubierto, que se rematarán en cualquier caso, mediante sistemas de integración paisajística.

6.1.3 Medidas preventivas y correctoras respecto a la protección de infraestructuras 1 y 2.

- Se evitarán taludes de grandes proporciones y en cualquier caso deberá contemplarse un tratamiento paisajístico tanto de taludes como de los desmontes así como garantizar su mantenimiento en óptimas condiciones.
- Tanto el ajardinamiento como la restauración de taludes y desmontes, en su caso, se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas.

- Las actuaciones asociadas a la construcción de la vía o cualquier otra infraestructura, cuando tengan carácter provisional y al finalizar la referida obra carezcan de uso, deberá procederse a su demolición, devolviendo el terreno a su estado anterior, a cuyo fin se exigirá el correspondiente aval.
- En aquellas zonas afectadas por un nuevo viario donde haya presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá evaluar la existencia de la especie en cuestión y plantear las medidas oportunas para su conservación, mediante la contratación de un biólogo especialista, priorizando el salvaguardar su hábitat como reserva de espacio libre o estableciendo las medidas oportunas para su captura y traslado, previa autorización administrativa del órgano competente en este caso la Viceconsejería de Medio Ambiente. En particular el cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado previo al proyecto de construcción del nuevo viario Variante de la Autopista Norte y Via de Ronda Sur a su paso por la AUH 1303 El Cubanito, donde se ha identificado la presencia de ejemplares de *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas.
- En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro

6.2. Medidas preventivas y correctoras respecto las determinaciones estructurantes

6.2.1. Medidas para la protección del territorio

- La prohibición de la edificación en los bordes de los barrancos y de los acantilados, salvo cuando se determine expresamente en la ordenación y siempre respetando las servidumbres y condiciones determinadas legal y reglamentariamente y en los instrumentos de ordenación general y territorial de rango superior.
- Exigir que los nuevos instrumentos de desarrollo, apliquen el criterio establecido para evitar el consumo excesivo de suelo, aumentando la altura máxima de la edificación y no utilizando tipologías de viviendas adosadas en hilera.
- Se prohíbe toda actividad extractiva en las playas, barrancos y espacios naturales protegidos.
- La reclasificación a urbano o urbanizable de los suelos rústicos clasificados en alguna de las categorías de protección ambiental exigirá justificación suficiente y precisa de interés general en la Revisión del Plan General que se tramite al efecto.
- En los ámbitos de suelo urbano que afectan a Montaña de Pacho y Montaña de Taco, se priorizará su reserva como espacios libres para salvaguardar su valor geomorfológico.
- En aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde haya presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá evaluar la existencia de la especie en cuestión y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del estado de conservación de su hábitat y coordinando las medidas con la administración competente en dichas especies, acorde a las exigencias de la citada normativa y las medidas que la desarrollen (planes de recuperación, planes de gestión, etc.). El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado previo al proyecto de construcción en el suelo urbano no consolidado establecido en la AUH 1303 El Cubanito, donde se ha identificado la presencia de ejemplares de *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas.



6.2.2 Medidas para la protección del paisaje

- Se prohíbe la edificación y urbanización en terrenos con pendiente superior al cincuenta (50) por ciento en terrenos de nuevo desarrollo clasificados como suelo urbanizable o urbano no consolidado, así como en zonas que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.
- Se prohíbe la ocupación del cauce de los barrancos con edificaciones, salvo en los supuestos excepcionales y con las medidas correctoras que determine el Consejo Insular de Aguas, para garantizar el correcto tratamiento y funcionamiento de los cauces para el drenaje superficial de aguas.
- El Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna adoptará, en coordinación con el resto de las Administraciones competentes, especiales medidas de control y vigilancia con el objetivo de impedir la degradación paisajística causada por acciones ilegales de edificación, vertidos de residuos, movimientos de tierras, aperturas de caminos y otras.
- Las áreas consideradas prioritarias para su preservación paisajística serán las categorizadas como suelo rústico de protección natural, paisajística, costera e hidrológica. En estas áreas prioritarias, cualquier proyecto público o privado deberá contener un estudio de su afección paisajística y de las medidas adoptadas para su minimización.
- Los proyectos que incidan sobre los suelos de las periferias urbanas o los espacios residuales vacíos deberán contener las determinaciones precisas sobre su mantenimiento en cultivo o su revegetación, así como su adecuación ambiental y asegurar las debidas condiciones de limpieza. En defecto de proyectos específicos sobre tales suelos, el promotor de las urbanizaciones de los terrenos colindantes, conjuntamente con la Administración municipal, asumirá tales deberes.

6.2.3 Medidas de protección del patrimonio histórico

- Los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural, ya sea mediante procedimiento expreso o por ministerio de la ley, quedan sometidos al régimen de protección que se establece al efecto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias u cualquier otra norma aplicable en materia de patrimonio histórico.
- El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en el Catálogo de Protección del presente Plan o en otro instrumento de planeamiento, deberá aportar estudio detallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
- El estudio citado en el apartado anterior constituye condición previa y preceptiva para admitir a trámite la licencia urbanística pertinente o el proyecto de urbanización y las conclusiones de la declaración de impacto se incluirán como condicionantes de la autorización o licencia.
- Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de yacimientos de carácter arqueológico, paleontológico o antropológico se llevarán las medidas oportunas para su preservación.

6.2.4 Medidas sobre la hidrología e hidrogeología

- La ordenación pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando –con carácter indicativo– como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensio-

nes definitivas al intervenir en los planes e instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de deslindes. Asimismo, dicha ordenación pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.

- Queda prohibida cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos, salvo que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- Las obras de los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- Los terrenos de la trama urbana o urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los dos primeros apartados.
- En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad privada, conforme a los informes emitidos por el Consejo Insular de Aguas, el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada o desarrolle su ejecución podrá proponer el reajuste geométrico de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien deberá aprobar, si fuere procedente, los extremos anteriores

6.3. Medidas preventivas y correctoras respecto a las determinaciones pormenorizadas

A nivel pormenorizado se establecen a su vez las siguientes determinaciones, consideradas medidas para la conservación de los recursos ambientales y corrección de impactos.

6.3.1. Respeto a la contaminación atmosférica

- La Administración municipal llevará a cabo medidas específicas, incluidas las disciplinarias, para disminuir las emisiones derivadas de la combustión de vehículos a motor y de la industria contaminante hasta alcanzar los mínimos de emisiones sostenibles por habitante y año, a través de acciones especiales para cada una de las fuentes emisoras.

6.3.2. Respeto a la contaminación acústica

- Los promotores y propietarios de áreas industriales y residenciales, en coordinación con la Administración municipal, procederán a la instalación de barreras de vegetación en los bordes, con efecto amortiguador de ruidos.
- La Administración municipal procederá a la instalación de aparatos de medición para toma de muestras en las fachadas de los edificios industriales, comerciales y oficinas, así como en puntos representativos de la ciudad donde el tráfico rodado es muy elevado.

6.3.3. Medidas ambientales en materia de energía

- Se priorizará la utilización de los corredores viarios existentes, cuando ello fuera posible, para la instalación de conducciones enterradas.
- El Ayuntamiento fomentará la urbanización y la construcción bioclimática, así como el establecimiento de condicionantes en materia de aislamiento y de ahorro energético, tanto en las edificaciones que promueva como en las bases de licitación para las viviendas protegidas.

6.3.4. Medidas ambientales en materia de suelos

- Se retirará el suelo fértil antes de las obras en aquellos casos que sea inevitable su ocupación para su posterior reutilización. Las operaciones a realizar, en orden sucesivo, para la recuperación, conservación y posterior reutilización del suelo fértil son las siguientes:
 - Desbroce de matorrales y maleza existente.
 - Extracción de tierra vegetal.
 - Acopio y conservación de la tierra a reemplazar.
 - Extendido de la tierra vegetal.
- Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m³, los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosión del suelo, priorizando la revegetación con especies autóctonas.

6.3.5. Condiciones ambientales para la urbanización

- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, debe conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.
- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el área a urbanizar, ya sea mediante terraplenes, muros, explanaciones, etc.
- Las zonas del área de actuación cuya pendiente sea superior al 35% deberán tener la consideración de espacios libres o zonas ajardinadas.
- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
- Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m³, los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosión del suelo, priorizando la revegetación con especies autóctonas.
- Se deberá disminuir las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- Los muros de contención resultantes deberán ser revestidos como mampuesto o aplacado de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
- Las aceras deberán tener la sección que permita la instalación de alcorques lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo sin afectar al firme de los pavimentos.
- Se llevará a cabo el estricto cumplimiento de la Orden de Flora, de 20 de febrero de 1991, cuando sea necesario, el desbroce, traslado o eliminación de la cubierta vegetal.
- El ajardinamiento en los espacios libres, áreas ajardinadas y peatonales se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales propias del piso bioclimático correspondiente, utilizando preferentemente árboles con fuste y especies autóctonas.



- En todo caso, se prohíbe el uso de especies consideradas invasoras, en base al Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras.
- La construcción de aparcamientos públicos subterráneos en los espacios libres asegurará la disponibilidad de suelo suficiente, de tal forma que pueda soportar una vegetación arbórea.

6.3.6. Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos

- Las infraestructuras viarias deberán cumplir los siguientes condicionantes:
 - a) Se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
 - b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de lo vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa, en ningún caso especies invasoras, en base al Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras.
 - c) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.
 - d) En aquellas zonas afectadas por un nuevo viario donde haya presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá evaluar la existencia de la especie en cuestión y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del estado de conservación de su hábitat y coordinando las medidas con la administración competente en dichas especies, acorde a las exigencias de la citada normativa y las medidas que la desarrollen (planes de recuperación, planes de gestión, etc.). En particular el cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado previo al proyecto de construcción del nuevo viario Variante de la Autopista Norte y Via de Ronda Sur a su paso por la AUH 1303 El Cubanito, donde se ha identificado la presencia de ejemplares de *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas.
- Las conducciones de energía serán soterradas, salvo en los supuestos en que se justifique suficientemente que resulta técnicamente inviable o produce mayor afección ambiental.
- Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.
- Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.
- Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

6.3.7. Medidas ambientales para los actos de ejecución

- Queda prohibida la publicidad a través de carteles o vallas, en suelo rústico, salvo en los siguientes casos: la realizada mediante rótulos indicadores de establecimientos que estén situados en la fachada de la edificación, la publicidad vinculada a proyectos autorizados y la que se realice a través de paneles o instalaciones habilitados al efecto.
- El diseño de la obra pública debe tender hacia criterios de desarrollo sostenible, debiendo evitar ser únicamente funcionales para convertirse en proyectos integrados obra ambiente donde se diseñe conjuntamente la obra y su entorno ambiental.
- Toda licencia de obra o uso del suelo que pueda suponer afección de la vegetación existente constituida por especies protegidas, ya sea por aplicación de su normativa específica, ya sea por virtud de su inclusión en el Catálogo de Protección del municipio como árboles o arboledas objeto de preservación, deberá contar con informe favorable del área municipal de medio ambiente, sin perjuicio del resto de los informes que sean legalmente exigibles.
- Cuando la afección de la obra o uso del suelo pueda implicar la retirada de los elementos vegetales objeto de protección, la licencia quedará supeditada a que se garantice su adecuado trasplante, de acuerdo a los criterios técnicos que se dicten al efecto, con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.
- La tala o trasplante de árboles requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.
- Los proyectos de nueva planta en lugares de espacio abierto y natural será preciso la interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente o bien realizar cualquier otra medida de integración de dichos elementos.
- Se prohíbe la ejecución de desmontes y terraplenes con altura superior a tres metros. A partir de dicha altura, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia en el paisaje. Se exceptúan del cumplimiento de este precepto los supuestos previstos expresamente en estas Normas o en las fichas de Ordenación respecto a edificaciones en ladera.
- En relación con las edificaciones en suelo rústico, se deberán cumplir los siguientes condicionantes:
 - a) Las zonas de edificación asumirán en lo posible las características preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.
 - b) Se evitará el tipo casa-salón, regulándose con especial énfasis el tamaño, material y color de las puertas.
 - c) Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.
 - d) Se debe evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en barandillas y puertas exteriores.
 - e) Se debe mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales integrando las formas duras y rectas de las construcciones
 - f) En el caso de edificaciones y construcciones adosadas y entre medianeras, se enfoscará y pintará el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante.
 - g) La conducción del tendido eléctrico y telefónico será subterránea o integrado a la fachada mediante la utilización de sistemas que permitan ocultarlo.
 - h) Aquellas parcelas donde exista abancalamiento agrícola preexistente, se respetará el perfil el terreno.

- En relación con las intervenciones de movimiento de tierras en suelo rústico, se deberán cumplir los siguientes condicionantes:
 - a) Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15% o de volumen superior a 5.000 m³, los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosión del suelo.
 - b) En los Suelos Rústicos con destacados valores ambientales y, especialmente, en los de Protección Natural, Paisajística, e Hidrológica están prohibidas aquellas intervenciones o transformaciones que supongan alteraciones del relieve del terreno existente o que puedan contradecir los usos característicos y valores ambientales asociados. En estos casos solo se permitirá la rehabilitación de la orografía original, las acciones tendentes a la protección frente a las escorrentías y la eliminación de aquellos impedimentos que dificulten la conservación de las características naturales existentes.
- Las obras hidráulicas de corrección de cauces se llevarán a cabo mediante mampostería gavionada o en su defecto por hormigón revestido de piedra, para su integración paisajística y minimización del impacto visual, se hará lo más respetuosa posible con el medio y se evitarán cualquier tipo de vertidos. Las obras de corrección hidrológica deberán vigilar particularmente el desencadenamiento de procesos erosivos debidos a las labores de construcción (apertura de pistas, acarreo de piedras, etc.).

Anexo 1.1.

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE LA VEGA LAGUNERA

- Descripción del ámbito temático*
1. El crecimiento o mantenimiento dentro de sus límites de un núcleo urbano responde a múltiples factores entre ellos la demanda de suelo para nuevas actividades económicas o usos y al aumento de la población. Dichos crecimientos pueden ser endógenos, dentro de los límites del núcleo urbano, o ampliarse hacia el exterior de este. El estudio del posible crecimiento o no crecimiento en superficie del núcleo, tanto hacia el exterior como hacia el interior de sus actuales límites, generan una serie de posibilidades relacionadas con su localización y uso. La Vega dentro de la ciudad de La Laguna se configura como un barrio predominantemente residencial de baja densidad, con zonas de mayor densidad más próximas a la zona centro, cuyos principales valores son medioambientales, la cercanía con el suelo agrícola y la naturaleza son un atractivo para el uso residencial. La Vega Lagunera se ubica en un entorno agrícola de alto valor, esto unido a la cercanía del casco histórico hace que sea un lugar muy atractivo para la localización de usos residenciales. La morfología urbana actual se basa en el modelo de ciudad jardín donde la vida saludable es la característica predominante. Los espacios de cultivos son el uso predominante en este núcleo por lo que si la elección elegida es la transformación urbana han de establecerse desarrollos respetuosos con el medio que respeten la identidad y se adapten a las condiciones naturales del paisaje.
- Diagnóstico*
2. El análisis territorial y urbanístico de este núcleo ha detectado los siguientes problemas que se tratan a continuación. No ha existido planificación de barrio de expansión, no existe trama urbana ni desarrollo intencionado, salvo ir adosándose al viario principal municipal o comarcal con piezas inconexas entre sí, con bajos niveles de urbanización de calles estrechas, sin aceras, etc, ocupando suertes alargadas provenientes de la parcelación del suelo rustico. Las construcciones tampoco son homogéneas, todo esto provoca que no exista una estructura y funcionalidad urbana desarrollada y estable. Los espacios vacíos interiores suponen oportunidades para completar una trama urbana inexistente. Los problemas de bordes, la compatibilidad de usos agrícolas-urbanos, la ciudad dormitorio mono-funcional, la accesibilidad y la conectividad se verían solucionados. La dinámica que ha generado este espacio se caracteriza por un medio urbano que va “conquistando” al rural sin contemplaciones y de forma unilateral, sin tener en cuenta espacios de transición para que ambos puedan funcionar correctamente.
- Objetivos generales*
3. El objetivo de esta propuesta es delimitar los posibles espacios de crecimiento que aporten lógica a medio urbana actual. Esto mejoraría la conectividad espacial y por tanto se desarrollarían las relaciones sociales, culturales y económicas de este espacio, al Norte de la zona centro del municipio. También se solucionarían las carencias que el planeamiento de desarrollo del PGO actual, ha provocado en cuanto a viario, espacios libres, dotaciones y equipamientos. Se podrían aprovechar las bolsas de suelo urbano y agrícola vacías o improductivas producidas como consecuencia de la ocupación ineficaz y descoordinada del suelo para completar la trama urbana.
- Criterios de ordenación*
4. Las distintas alternativas se han llevado a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La primera alternativa delimitará las zonas edificadas compactas y los posibles solares que aparezcan en su interior.
 - b) El resto de alternativas irán creciendo paulatinamente hacia el Norte, creando anillos urbanos delimitados por viario de circunvalación.Otros criterios de ordenación a tener en cuenta, es la dedicación de grandes espacios libres a usos recreativos y ambientales, como parques, jardines incluso huertos urbanos. Los desarrollos urbanos propuestos son de baja densidad, con gran cantidad de espacios libres donde poder estar en contacto con un espacio natural. Las actividades deportivas al aire libre, la creación de sistemas de movilidad sostenibles, deben ser parte del paisaje de este lugar, por lo que se necesitan amplios espacios dedicados a la conectividad. Las zonas boscosas deben aparecer dispersas a lo largo de este ámbito, fundiéndose con los espacios edificados y las zonas públicas, dando lugar a una red ecológica y paisajística urbana. Hay que tener en cuenta que las alternativas 2, 3 y 4 están relacionadas con las propuestas de estructura viaria B8.1.
- Determinaciones urbanísticas*
5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretaran mediante las determinaciones urbanísticas de clasificación y categorización del suelo, competencia del Plan General de Ordenación.

Alternativa 1

Descripción y contenido

Reconocimiento de los espacios urbanizados

1. Esta alternativa establece los nuevos límites urbanos mediante el estricto reconocimiento de la realidad edificada existente. Dicho reconocimiento tendrá en cuenta tanto la edificación como la no edificación o vacíos existentes en la actualidad. También se llevarán a cabo mejoras puntuales para resolver los problemas funcionales que pudieran existir, completándolo mediante la ocupación de solares en suertes consolidadas. Esta alternativa es la menos ambiciosa y por tanto la que menos posibilidades tiene para solucionar los problemas del núcleo, pero por el contrario, es la más respetuosa con los espacios de cultivo en uso actualmente.

Alternativa 1A

Descripción y contenido

Reconocimiento de los espacios urbanizados con alguna extensión hasta el primer anillo vacante Norte

1. Esta alternativa establece los nuevos límites urbanos mediante el reconocimiento de la realidad edificada existente incrementando algunas propuestas de crecimiento recogidas en la alternativa 2. También se llevarán a cabo mejoras puntuales para resolver los problemas funcionales que pudieran existir, completándolo mediante la ocupación de solares en suertes consolidadas.

Esta alternativa es algo más ambiciosa que la anterior al incrementar espacios de crecimiento urbano, pero menos que la siguiente por que no se aceptan todos, soluciona en parte el problema del núcleo, planteando la transformación de algunas zonas de uso agrícola.

Alternativa 2

Descripción y contenido

Extensión hasta el primer anillo vacante Norte

1. En la alternativa 2 se pretende ocupar los vacíos interiores compactando un primer anillo urbano. El límite Norte de esta alternativa está relacionado con las vías de la propuesta de estructura viaria B8.1. Con esta alternativa se podrían solucionar gran parte de los problemas urbanísticos de las zonas colindantes. Para esto es necesario tejer la trama urbana conectando espacios edificados cercanos cuya conexión es mala. En esta alternativa, por tanto, se establecen nuevos crecimientos urbanos que incorporan los vacíos más próximos al casco histórico completando la trama urbana de la ciudad hasta un primer anillo. Este proceso de adición de nueva trama urbana estará caracterizado por su vocación de resolver los problemas de transición entre lo urbano y lo rural. Esta alternativa 2 es la que establece una menor superficie de ampliación del núcleo urbano.

Alternativa 3

Descripción y contenido

Extensión hasta el segundo anillo vacante Norte

1. En la alternativa 3 se pretende ocupar los vacíos interiores compactando la ciudad hasta un segundo anillo urbano. El límite Norte de esta alternativa está relacionado con las vías de la propuesta de estructura viaria B8.1. A los nuevos crecimientos urbanos que incorporan los vacíos más próximos al casco histórico, completando la trama urbana de la ciudad hasta un primer anillo, se añaden con el mismo criterio de colmatación los vacíos existentes hasta un segundo anillo. Con esta tercera alternativa prácticamente se lograría estructurar la totalidad del espacio edificado actual. Además se conseguiría dar una potenciación a la funcionalidad residencial, siendo uno de los lugares más atractivos del área metropolitana para residir por su localización y su alta calidad paisajística. Esta alternativa está relacionada con la propuesta de Área Singular del Pulpito al Este del núcleo.

Alternativa 4

Descripción y contenido

Extensión hasta el tercer anillo vacante Norte

1. La alternativa 4 pretende ocupar la totalidad de los vacíos interiores compactando la ciudad hasta un tercer anillo urbano de circunvalación. El límite Norte de esta alternativa está relacionado con las vías de la propuesta de estructura viaria B8.1. La ocupación del suelo en La Vega Lagunera, con la elección de esta alternativa, sería total. Esto permitiría estructurar el espacio edificado actual. Además se conseguiría potenciar la funcionalidad residencial, dando lugar a uno de los lugares más atractivos del área metropolitana para residir, tanto por su localización, como por su alta calidad paisajística. Debido a la gran cantidad de superficie dedicada al crecimiento del núcleo se podrían dedicar grandes bolsas de suelo a espacios libres públicos, con vegetación abundante y donde las actividades deportivas, culturales y de ocio en general, al aire libre, adquirirían un papel importante en la imagen del núcleo. Esta alternativa está relacionada con la propuesta de Área Singular del Pulpito al Este.

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA VEGA LAGUNERA



ALTERNATIVA

|

RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA VEGA LAGUNERA



ALTERNATIVA IA

RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA VEGA LAGUNERA



ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN HASTA EL PRIMER ANILLO VACANTE NORTE

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA VEGA LAGUNERA

Área singular
El Pulpito

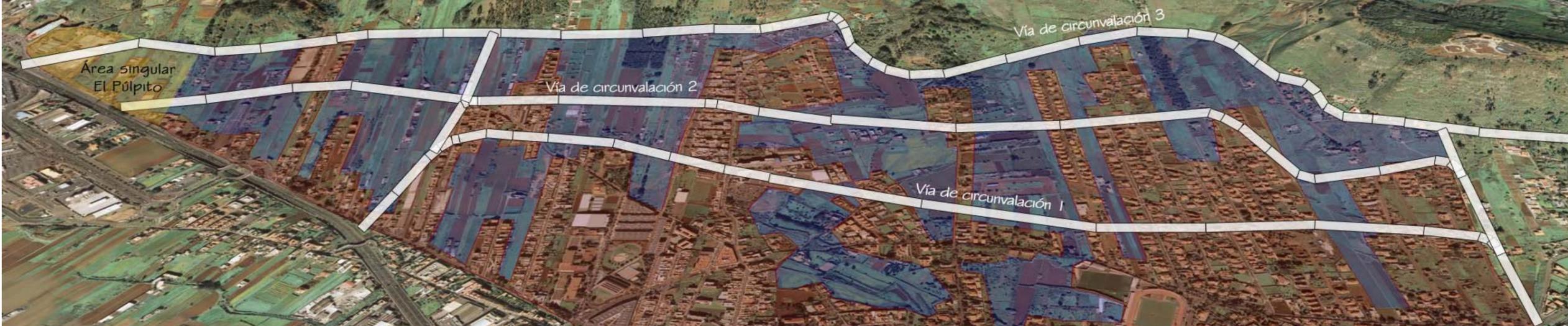
Vía de circunvalación 2

Vía de circunvalación 1

ALTERNATIVA 3

EXTENSIÓN HASTA EL SEGUNDO ANILLO VACANTE NORTE

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA VEGA LAGUNERA



ALTERNATIVA 4

EXTENSIÓN HASTA EL TERCER ANILLO VACANTE NORTE

Valoración de las alternativas de ordenación de extensión y delimitación del núcleo de La Vega Lagunera.

Alternativa Cero

1. En este ámbito temático, la alternativa cero coincide con la alternativa 1, ya que ésta implica no urbanizar nuevos terrenos y, por tanto, la extensión del núcleo urbano se mantiene igual a la existente en la actualidad. La primera alternativa es también la alternativa de referencia a efectos de la evaluación ambiental.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: La Vega Lagunera, se caracteriza por estar ubicada sobre unos terrenos de alto valor agrícola. La riqueza edáfica de los depósitos sedimentarios procedentes de las montañas que bordean este ámbito geográfico, junto con el clima local, hacen que la productividad de las explotaciones agrícola sea elevada. Además, dan lugar a un paisaje donde se fusionan dos mundos, el rural y el urbano. Esta peculiaridad es una de las virtudes del paisaje de La Laguna. A mayor espacio de suelo ocupado por edificación mayor serán las pérdidas medioambientales. Para el desarrollo de estas alternativas se tendrán en cuenta los desarrollos urbanos adaptados al entorno a través de conjuntos de espacios verdes que aprovechen la fertilidad del suelo y generen un ecosistema urbano respetuoso con la naturaleza. Teniendo en cuenta que estos criterios serán desarrollados por cualquier alternativa, a mayor superficie dedicada al uso residencial mayores serán las afecciones ambientales generadas. Por lo tanto, la alternativa es la de menor impacto, seguida de la, 1A, 2 y la 3, siendo la alternativa 4 la de mayor impacto ambiental, dentro todas ellas en un rango -1, puesto que las zonas propuestas se encuentran ya muy transformadas y muchas de las zonas de crecimiento se encuentran abandonadas.

	Alternativa 1	Alternativa 1A	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
PAISAJE	0	1	1	1	1
USOS DEL SUELO	0	-1	-1	-1	-1
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0	0
RUIDO	0	0	0	0	0
AGUA	0	0	0	0	0
EMISIONES	0	0	0	0	0
RESIDUOS	0	1	1	1	1
RIESGOS	0	0	0	0	0
ENERGIA	0	1	1	1	1

- b) Costes: Los costes del desarrollo de estas alternativas son asumidos por la iniciativa privada, para la cual cuanto más superficie entre en juego y mayor sea la edificabilidad permitida mayor será la inversión, pero mayores también serán los beneficios. Teniendo en cuenta el argumento anterior, la medida que menos coste de ejecución tiene es la 4, seguida de la 3, luego la 2, la 1A y por último la 1. Hay que tener en cuenta que los desarrollos propuestos son de baja densidad y los mismos deben cubrir los gastos de ejecución de los espacios públicos, ajardinamiento, etc. que en este núcleo adquieren mayor importancia. Por tanto, los costes son mayores que en otros núcleos donde la densidad edificatoria podía ser mayor. Teniendo en cuenta esto, la alternativa más costosa es la 1, luego la 1A, la 2, la 3 y por último, por tener más superficie en uso residencial, la 4.
- c) Complejidad: Como han de participar varios agentes privados para llevar a la práctica esta iniciativa, se considera que la complejidad es media y más o menos homogénea en todas las alternativas.
- d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.
- e) Sociales: Debido a que las zonas propuestas de ampliación están principalmente ocupadas por cultivos el cambio de uso puede provocar cierta conflictividad social. Los nuevos desarrollos deben adaptarse al medio dejando gran cantidad de espacios libres públicos y ajardinados para así compensar el cambio de uso. Los desarrollos urbanos, si se desarrollan mejorando y aumentando los equipamientos y dotaciones de los barrios ampliados dan lugar a mejoras sociales y culturales, lo que sufragaría los problemas generados inicialmente por la pérdida de suelo agrícola.
- f) Económicos: Las actividades económicas del núcleo son mínimas, pero el crecimiento poblacional demandará pequeños espacios comerciales locales que sufragan las necesidades diarias de la población. Además como los desarrollos urbanos propuestos deben tener una gran cantidad de espacios libres públicos, verdes, deportivos, etc. la población de otros núcleos que visite este espacio en busca de ocio, ayudará al desarrollo de pequeños espacios terciario que ofrezcan servicios esta población.

Anexo 1.2.

ZONA ESTE DEL CASCO – SAN ROQUE EN ZONA CENTRO

- Descripción del ámbito temático*
1. Es una actuación encaminada a subsanar la problemática existente en los bordes al Este del núcleo, y la percepción de la fachada de la ciudad desde la Vía de Ronda. A pesar de ser un ámbito único, se han distinguido varias zonas sobre las que actuar, proponiendo alternativas sobre tres tipos de espacios y sus edificaciones colindantes.
 - a) Espacios libres indefinidos resultantes de retales urbanos que aparecieron al ejecutar la Vía de Ronda, son los espacios que quedan entre la Vía y las fincas o edificios que dan frente a ella.
 - b) Espacios libres no desarrollados como el futuro parque de la carnicería, los barrancos Gonzaliáñez y Santos, o el aparcamiento eventual del acceso a la ciudad por la calle Quinteras (Plaza del Adelantado).
 - c) Edificaciones colindantes a los anteriores, tanto las traseras del casco histórico a Gonzaliáñez, los asentamientos de autoconstrucción como El Roquillo, y las fachadas a las dos Verdelladas, especialmente la parte más antigua.
 - d) La montaña de San Roque con su ladera y las distintas edificaciones que se encuentran en la subida como el pequeño núcleo junto a la Ermita de San Roque. Desde lo alto de la colina existe una estupenda imagen de los tejados del casco histórico.
- Diagnóstico de la situación actual*
2. La Laguna ha vivido tradicionalmente “hacia adentro”, sus diversas expansiones han ido adosándose mirando hacia el centro, sin crear fachadas nuevas hacia el exterior de la expansión. Además estas expansiones tocaban con elementos barrera degradados, como barrancos o autopistas, lugares de acumulación de residuos, de avenidas torrenciales, de ruidos, etc. Esto ha producido que La Laguna en la actualidad, en vez de una fachada acorde con su calidad urbana, cuente con traseras pobres. Estas percepciones son claras en el recorrido por la vía de ronda mirando hacia el casco. Precizando el diagnóstico respecto a cada uno de los ámbitos antes identificados, cabe señalar lo siguiente:
 - a) Espacios libres indefinidos, resultantes de insertar grandes infraestructuras viarias rodadas con su propio diseño y necesidades, como circunvalación en un borde de la ciudad. No tienen ninguna trama o diseño específico, son residuales. Tienen una fuerte contaminación acústica y paisajística. Al carecer de actividades concretas, son especialmente susceptibles de albergar actividades marginales.
 - b) Espacios libres no desarrollados, por ser barrancos encauzados o no, o futuros espacios verdes categorizados como tales por planeamientos anteriores y que no se han desarrollado todavía, quedando como espacios de borde sin ejecutar, como eriales.
 - c) Edificaciones colindantes a los anteriores, han vivido de espaldas a éstos espacios, por lo que su diseño original ya planteaba traseras, de mala calidad en sus materiales y sin criterios de ornato, justo lo contrario de cualquier fachada principal a una calle importante. A esto se une la nula acción de conservación o mantenimiento que ha producido un grave deterioro en sus materiales.
 - d) La montaña de San Roque, ladera o cornisa que participa activamente como telón de fondo de las calles este-oeste del casco histórico de La Laguna, paisaje y naturaleza a un paso del centro. La Ermita de San Roque en su inicio creó un camino sobre el que han ido apareciendo de forma espontánea edificaciones de tipo autoconstrucción. El trazado de la Vía de Ronda ha producido taludes que no se han tratado de ninguna forma.
- Necesidad de intervención*
3. La importancia de este ámbito para el conjunto del núcleo urbano de La Laguna, tanto funcional como, sobre todo, para la imagen urbana global, le dotan de un valor estratégico que justifica su consideración a la escala de este Avance. La presencia de determinadas zonas con un alto grado de degradación urbana, dentro del área objeto del presente documento, incompatibles con el nuevo modelo de ordenación previsto, obliga al planteamiento de operaciones ambiciosas de recuperación paisajística y funcional que incluirán actuaciones de sustitución y/o rehabilitación. Todas ellas habrán de ser estudiadas, en la siguiente etapa de redacción del Plan General, desde los principios de viabilidad económica, salvaguarda de los intereses de los propietarios, atractivo empresarial y previsión de realojo.
- Criterios de ordenación*
4. Los criterios generales que se asumen en todas las propuestas que se plantean son los siguientes:
 - a) Mejorar la calidad física y paisajística de los espacios libres indefinidos, conectándolos, y proporcionando algún tipo de actividad para que minimicen su carácter residual y marginal, estableciendo barreras acústicas y ocasionalmente visuales.

- b) Realizar jardines y zonas verdes urbanas, con áreas ajardinadas y plazas, donde puedan convivir simultáneamente la actividad de juegos, deportes infantiles y juveniles, restauración, ocio y recreo para mayores, con áreas tranquilas y de relax para pasear, leer, descansar, o perderse. Fomentar espacios libres exteriores para uso, disfrute y comunicación que acompañen y dignifiquen a los usos edificatorios.
- c) Fomentar edificaciones atractivas y flexibles para cualquier uso futuro. En el caso de uso residencial, dotar de locales de planta baja y primeras plantas. Dar soluciones tipológicas no agresivas capaces de soportar actividades no residenciales que entren en conflicto con el carácter del barrio-residencial.
- d) Mejorar la calidad y aspecto de las fachadas de las edificaciones de borde. Sería ideal que tuvieran una fachada activa a estos espacios, dotándolas de actividades como restauración, comercio, servicios, equipamientos y dotaciones.
- e) Potenciar la comunicación y accesibilidad desde el propio barrio o adyacentes, peatonalmente, en bici, con transporte público.
- f) Conseguir incluir la Montaña de San Roque como parte de la excelente imagen del casco histórico, dotar de contenido al Roque y realizar un proyecto de adecuación paisajística potenciando sus valores naturales, que sirva de atracción turística complementaria al casco. Situar un mirador.

Determinaciones urbanísticas

5. La concreción de las alternativas en la siguiente etapa de redacción se llevarán a cabo mediante las siguientes determinaciones urbanísticas:
 - a) Actuaciones ambientales en espacios libres mediante acciones de obras públicas ordinarias que, aunque no son estrictamente determinaciones del PGO, es importante tener en cuenta.
 - b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada o, en su caso, remisión al correspondiente instrumento. Establecimiento de la clasificación de suelo adecuada (deberá valorarse jurídicamente en la siguiente etapa).
 - c) Precisar los mecanismos e instrumentos adecuados de gestión para garantizar la ejecución de la alternativa en los términos definidos; la adopción de una alternativa concreta estaría condicionada a las pertinentes garantías de ejecución.
 - d) Establecer zonas de rehabilitación urbana del espacio público y fachadas colindantes.

Alternativa 1

Conservación con mejoras puntuales

Definición de la alternativa

1. Esta alternativa plantea las actuaciones sobre los siguientes espacios o edificaciones:
 - a) Espacios libres indefinidos: acondicionamiento de los espacios mediante protecciones visuales paisajísticas con ajardinamiento y arbolado denso que cumplan a su vez la función de barreras acústicas, que deberán ir en cualquier caso integradas.
 - b) Espacios libres no desarrollados: materializar los proyectos del parque de la Carnicería a lo largo del barranco Gonzalianez canalizado, así como el acondicionamiento funcional y estético del barranco de Santos.
 - c) Edificaciones colindantes a los anteriores: adecentar las fachadas de las edificaciones degradadas y de autoconstrucción del pasaje del Roquillo, fachadas traseras del Seminario y del Casco histórico dando al barranco Gonzaliáñez y en las de la Verdellada dando a la Vía de Ronda, de acuerdo a la ordenación del Sector del barranco establecida por el Plan Especial de protección del Conjunto Histórico.
 - d) Montaña de San Roque: rehabilitar las edificaciones de la subida a San Roque, fomentar un uso turístico y de restauración compatible con el residencial. Ejecutar un parque periurbano en la ladera, dotándolo de mayor cantidad de vegetación, integrando un mirador en lo alto.

Alternativa 2

Parque lineal y acondicionamiento La Montaña de San Roque.

Definición de la alternativa

1. Esta alternativa plantea las actuaciones sobre los siguientes espacios o edificaciones:
 - a) Espacios libres indefinidos: acondicionamiento de los espacios mediante protecciones visuales paisajísticas con ajardinamiento y arbolado denso que cumplan a su vez la función de barreras acústicas, que deberán ir en cualquier caso integradas. Conexión entre ellos con paseos o circuitos de footing, y algunas áreas de descanso.

- b) Espacios libres no desarrollados: materializar los proyectos del parque de la Carnicería a lo largo del barranco Gonzalíanez, canalizado, así como el acondicionamiento funcional y estético del barranco de Santos. Además se plantea un parque lineal que una los anteriores, dotando a todos ellos de actividades al aire libre de ocio y deporte, paseos, footing y jogging, juegos-deportes, cafeterías y terrazas, mercadillos, etc.
- c) Edificaciones colindantes a los anteriores: rehabilitar las fachadas traseras del Seminario y del Casco histórico dando al barranco Gonzalíanez y en las de la Verdellada dando a la Vía de Ronda de acuerdo a la ordenación del Sector del barranco establecida por el Plan Especial de protección del Conjunto Histórico. Renovación urbana por sustitución del entorno del pasaje del Roquillo y de las edificaciones en el entorno a la calle Pista Militar de San Roque y Pintor José Aguiar, derribando una parte de las edificaciones con operaciones de realojo de sus habitantes en nuevas viviendas.
- d) Montaña de San Roque: rehabilitar las edificaciones de la subida a San Roque, fomentar en ellas usos turísticos a incluir en la ruta de los turistas viandantes (comerciales, bares y restaurantes, de explicación cultural de la ciudad, etc.) Esto obliga a potenciar la conexión peatonal con el casco, y proporcionar algún método mecánicos de elevación. Realizar un proyecto paisajístico de parque con caminos y ajardinamiento en la totalidad de la vertiente Sur y Oeste, culminando con un mirador hacia el casco.

Alternativa 3

La Montaña dentro de la ciudad histórica.

Definición de la alternativa

1. Esta alternativa recoge la mayoría de los términos descritos en la alternativa 2 (B10.3.2), pero incorporando el derribo y traslado de una gran parte de las edificaciones de la ladera, más la realización de un proyecto de paisajismo de alta calidad e impacto visual sobre ella:
 - a) Espacios libres indefinidos: acondicionamiento de los espacios mediante protecciones visuales paisajísticas con ajardinamiento y arbolado denso que cumplan a su vez la función de barreras acústicas, que deberán ir en cualquier caso integradas. Conexión entre ellos con paseos o circuitos de footing, y algunas áreas de descanso.
 - b) Espacios libres no desarrollados: materializar los proyectos del parque de la Carnicería a lo largo del barranco Gonzalíanez, encauzado, así como el acondicionamiento funcional y estético del barranco de Santos. Además se plantea un parque lineal que una los anteriores, dotando a todos ellos de actividades al aire libre de ocio y deporte, paseos, footing y jogging, juegos-deportes, cafeterías y terrazas, mercadillos, etc.
 - c) Edificaciones colindantes a los anteriores: rehabilitar las fachadas traseras del Seminario y del Casco histórico dando al barranco Gonzalíanez y en las de la Verdellada dando a la Vía de Ronda de acuerdo a la ordenación del Sector del barranco establecida por el Plan Especial de protección del Conjunto Histórico. Renovación urbana por sustitución del entorno del pasaje del Roquillo y de las edificaciones en el entorno a la calle Pista Militar de San Roque y Pintor José Aguiar, derribando una parte de las edificaciones con operaciones de traslado y realojo de sus habitantes en nuevas viviendas.
 - d) Montaña de San Roque: derribo de una gran parte de las edificaciones de la subida a San Roque, con operaciones de realojo de sus habitantes en nuevas viviendas en las zonas de regeneración urbana más próximas. Fomentar en las edificaciones que queden usos turísticos a incluir en la ruta de los turistas viandantes (comerciales, bares y restaurantes, de explicación cultural de la ciudad, etc.) Esto obliga a potenciar la conexión peatonal con el casco, y proporcionar algún método mecánicos de elevación. Realizar un proyecto paisajístico de parque con criterios de Arte, Territorio y paisaje, como otro elemento más de atracción de personas que establezcan sinergias turísticas, además de proporcionar un espectacular parque para la ciudad. Se culmina el monte con un mirador edificado cafetería-restaurante-centro de visitantes temático paisajístico, como hito arquitectónico singular.

Alternativa 4

El borde deteriorado de la ciudad histórica como nueva fachada.

Definición de la alternativa

1. Esta alternativa recoge los términos de la alternativa 3, incrementando la fachada de la ciudad mediante nuevas edificaciones alternando con las antiguas rehabilitadas, para formar la fachada que la Laguna se merece:
 - a) Espacios libres indefinidos: Igual que en la alternativa 2 y 3. Acondicionamiento de los espacios mediante protecciones visuales paisajísticas con ajardinamiento y arbolado denso que cumplan a su vez la función de barreras acústicas, que deberán ir en cualquier caso integradas. Conexión entre ellos con paseos o circuitos de footing, y algunas áreas de descanso.

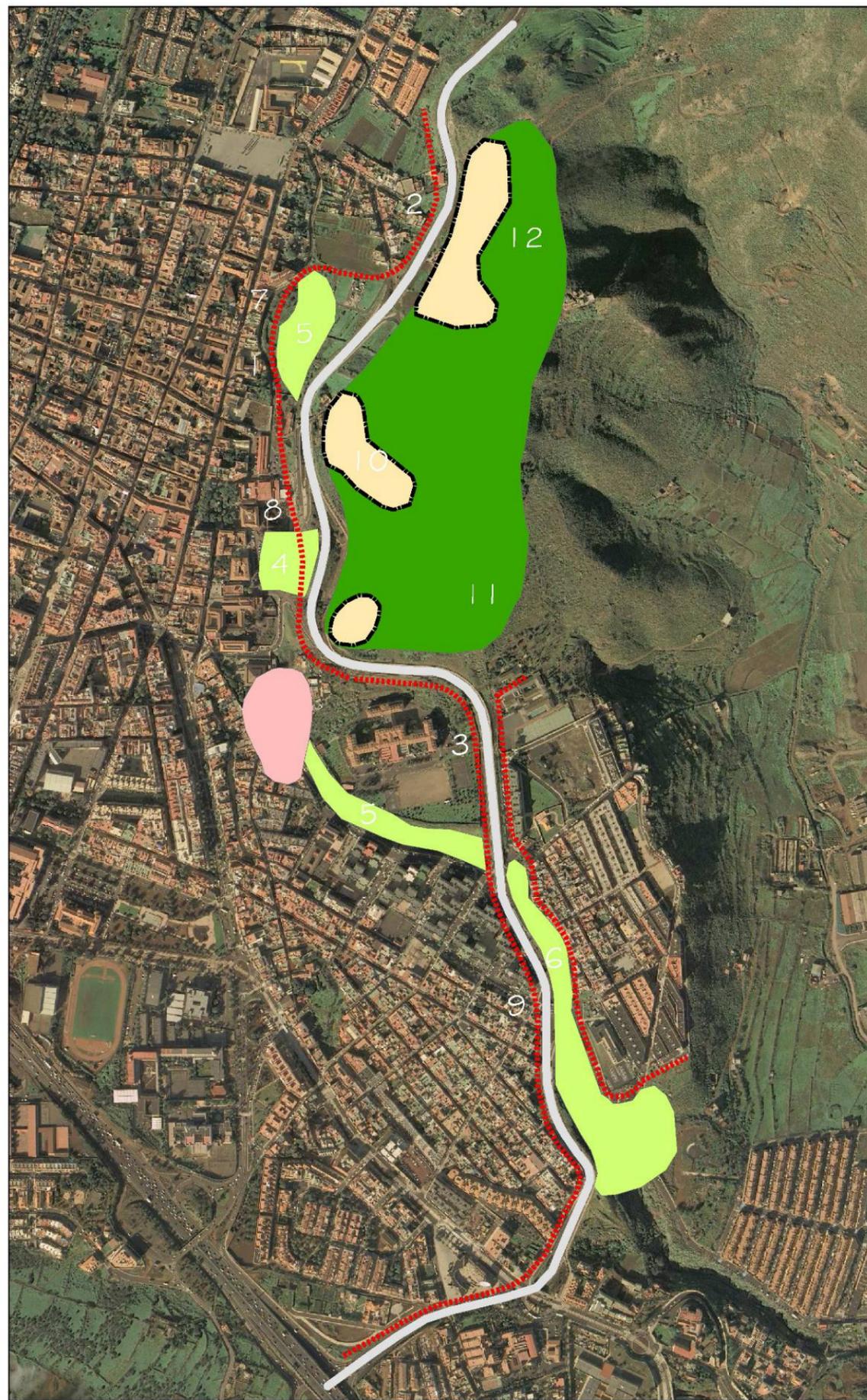
- b) Espacios libres no desarrollados: Igual que en la alternativa 2 y 3. Materializar los proyectos del parque de la Carnicería a lo largo del barranco Gonzaliénez, encauzado, así como el acondicionamiento funcional y estético del barranco de Santos. Además se plantea un parque lineal que una los anteriores, dotando a todos ellos de actividades al aire libre de ocio y deporte como paseos, footing y jogging, juegos-deportes, cafeterías y terrazas, mercadillos, etc.
- c) Edificaciones colindantes a los anteriores: Rehabilitar las traseras del Seminario y en las de la Verdellada dando a la Vía de Ronda de acuerdo a la ordenación del Sector del barranco establecida por el Plan especial de protección del Conjunto Histórico. Renovación urbana por sustitución del pasaje del Roquillo y del entorno a la calle Pista Militar de San Roque y Pintor José Aguiar, derribando parte de las edificaciones, con operaciones de realojo de sus habitantes en nuevas viviendas. Operación de nuevas edificaciones de cierre y fachada de la ciudad, conservando casi todos los edificios antiguos del casco. Todos darían al parque lineal, y en ellos situar los equipamientos y dotaciones además de usos residenciales, turísticos, terciarios o comerciales, todos ellos de pequeño tamaño.
- d) Montaña de San Roque: igual que en la alternativa 3 se propone el derribo de una gran parte de las edificaciones de la subida a San Roque, con operaciones de realojo de sus habitantes en nuevas viviendas en las zonas de regeneración urbana más próximas. Fomentar en las edificaciones que queden usos turísticos a incluir en la ruta de los turistas viandantes (comerciales, bares y restaurantes, de explicación cultural de la ciudad, etc.) Esto obliga a potenciar la conexión peatonal con el casco, y proporcionar algún método mecánicos de elevación. Al igual que en la alternativa 3 (ver B10.3.3) realizar un proyecto paisajístico de parque con criterios de Arte, Territorio y paisaje, como otro elemento más de atracción de personas que establezcan sinergias turísticas, además de proporcionar un espectacular parque para la ciudad. Se culmina el monte con un mirador edificado cafetería-restaurante-centro de visitantes temático paisajístico, como hito arquitectónico singular.

Alternativa 5

Definición de la alternativa

Conservación con mejoras puntuales vecinales.

1. Esta alternativa plantea las actuaciones sobre los siguientes espacios o edificaciones:
 - a) Espacios libres indefinidos: acondicionamiento de los espacios mediante protecciones visuales paisajísticas con ajardinamiento y arbolado denso que cumplan a su vez la función de barreras acústicas, que deberán ir en cualquier caso integradas, dándole una especial importancia al tratamiento arbolado de la ladera de San Roque.
 - b) Espacios libres no desarrollados: materializar un viario a lo largo del barranco Gonzalianez canalizado el mismo, así como un parque urbano deportivo en la zona de la Carnicería.
 - c) Edificaciones colindantes a los anteriores: adecentar las fachadas de las edificaciones degradadas y de autoconstrucción del pasaje del Roquillo, fachadas traseras del Seminario y del Casco histórico dando al barranco Gonzaliénez y en las de la Verdellada dando a la Vía de Ronda, de acuerdo a la ordenación del Sector del barranco establecida por el Plan Especial de protección del Conjunto Histórico. Establecer un aprovechamiento edificatorio en las parcelas de la pista militar y realizar una actuación de remate frente a la vía de ronda.
 - d) Montaña de San Roque: Intervención en el viario existente de acceso al núcleo de San Roque dotándolo de mayor sección y mejorándolo. Por otro lado se pretende dotar de instalaciones deportiva al barrio, consolidar los ámbitos edificatorios con una regulación de las condiciones edificatorias y admisibilidad de los usos adecuada a las necesidades de los vecinos y a la realidad existente, y calificación desde el PGO de los suelos para la localización concentrada de las antenas existentes y futuras.



a) Propuestas similares para los espacios libres indefinidos



b) Propuestas similares para los espacios libres no desarrollados

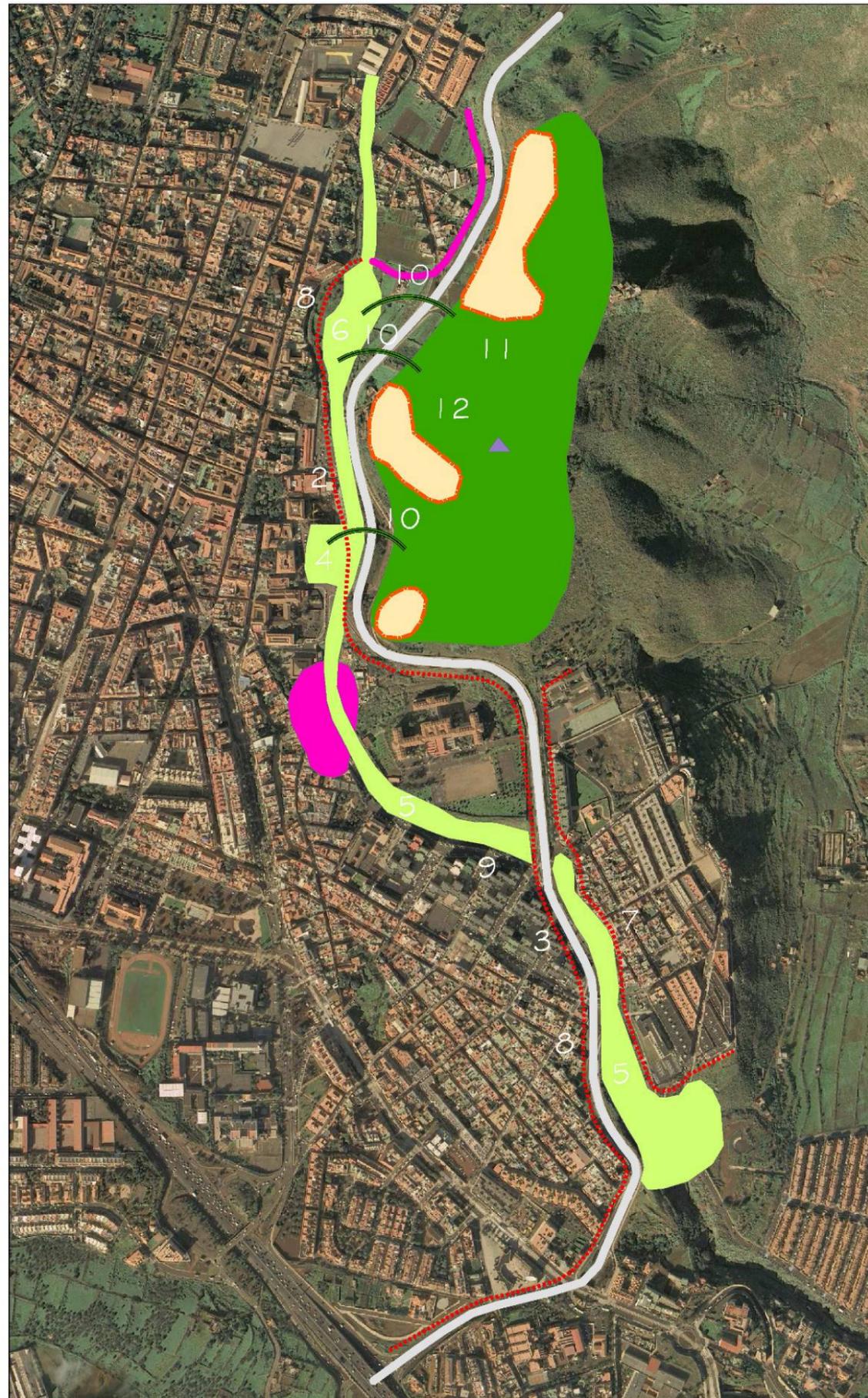


c) Propuestas similares para las edificaciones colindantes a los anteriores



d) Propuestas similares para la Montaña de San Roque





a) Propuestas similares para los espacios libres indefinidos



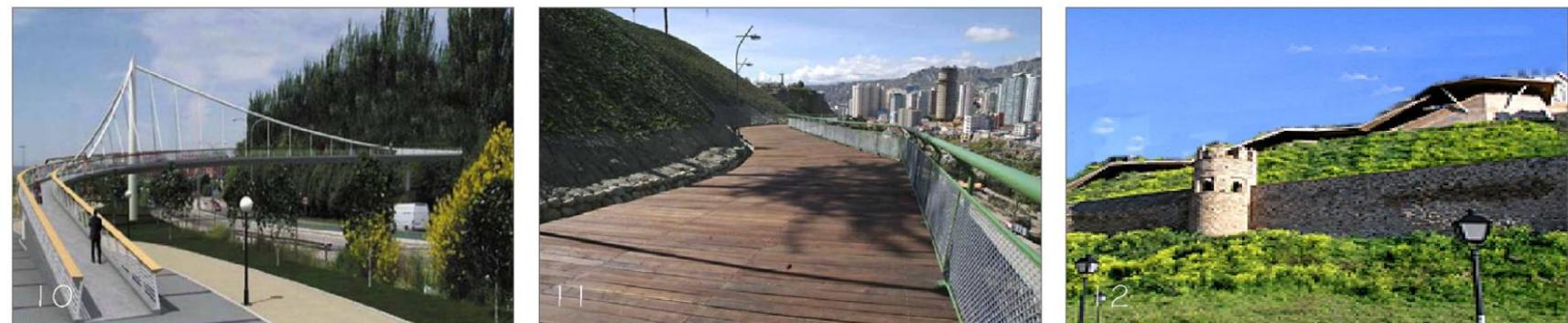
b) Propuestas similares para los espacios libres no desarrollados



c) Propuestas similares para las edificaciones colindantes a los anteriores



d) Propuestas similares para la Montaña de San Roque





a) Propuestas similares para los espacios libres indefinidos



b) Propuestas similares para los espacios libres no desarrollados



c) Propuestas similares para las edificaciones colindantes a las anteriores



d) Propuestas similares para la Montaña de San Roque





a) Propuestas similares para los espacios libres indefinidos



b) Propuestas similares para los espacios libres no desarrollados



c) Propuestas similares para las edificaciones colindantes a las anteriores



d) Propuestas similares para la Montaña de San Roque





- 1- Intervención de mejora y ampliación de la sección viaria de acceso a San Roque (Calle Estaciones)
- 2- Instalaciones deportivas de barrio
- 3- Consolidación de ámbitos edificatorios-Regulación de las condiciones edificatorias y de admisibilidad de usos



- 4- Tratamiento arbolado ladera de San Roque-Embellecimiento de fachadas
- 5- Protección paisajística, fomento y regulación de actividades agropecuarias
- 6- Localización directa por el Plan General de los puntos para soportes de concentración de antenas



- 7- Viano Barranco Carnicería-Parque Urbano Deportivo
- 8- Aprovechamiento Edificatorio Pista Militar
- 9- Actuación de remate frente a la Via de Ronda

Valoración de las alternativas sobre la Zona Este del Casco. San Roque

Alternativa Cero

1. En este ámbito temático, la alternativa que más se acerca a la cero es la primera, ya que supone mantener lo existente con mejoras puntuales.

Valoraciones genéricas

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Todas las alternativas son ambientalmente favorable, ya que ponen en valor los recursos paisajísticos y naturales, sin generar efectos negativos. En la tabla adjunta, la evaluación de las alternativas van incrementando su efecto positivo desde la 1 (la menor) hasta la 4 (la mayor), y aunque las diferencias entre cada una y la siguiente es pequeña, de la 1 a la 4 si hay diferencia sustancial. La alternativa 5 (vecinal) se queda a igual nivel que la 1, al proponer mejoras puntuales.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
PAISAJE	1	1	2	2	1
USOS DEL SUELO	0	0	1	2	0
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0	0
RUIDO	1	1	2	2	1
AGUA	0	0	0	0	0
EMISIONES	0	0	0	0	0
RESIDUOS	0	0	0	0	0
RIESGOS	0	0	0	0	0
ENERGIA	0	0	0	1	0

- b) Costes: Por la alta intervención de la Administración en cualquiera de las alternativas los costes se incrementan desde la alternativa 1 y vecinal, donde serían menores, hasta la alternativa 3, donde crecerían de forma considerable. Por otro lado en la alternativa 4, según el modelo de gestión que se adopte, podría variar el coste en distintas proporciones según la participación de la iniciativa privada.
- c) El grado de complejidad puede considerarse creciente desde la alternativa 1 y vecinal hasta la 4, de alta complejidad en la medida que implica la coordinación de diversos agentes públicos y privados en un marco normativo complicado, con problemáticas de realojo.
- d) Jurídico-competencial: la primera alternativa se resuelve dentro de las competencias plenas del Plan General; la 2, 3 y 4, en la medida en que puedan remitirse a instrumentos de legitimación de usos en suelo rústico, requerirían la participación del Cabildo en su concreción.
- e) Socioeconómicas: La alternativa 1 no supone repercusiones socioeconómicas sobre la Zona Centro; las restantes alternativas implicarían un aumento de la dinámica económica del núcleo así como del bienestar de sus residentes, por la aparición de nuevos usos dotacionales, recreativos y turísticos, aunque podrían presentarse actuaciones conflictivas en las alternativas 2, 3 y 4 con el traslado de las viviendas de algunas piezas.
- f) Efectos urbanísticos: La primera alternativa no presenta consecuencias apreciables sobre la ordenación global actual. Las alternativas 2, 3, 4 y vecinal aumentarían el atractivo global del ámbito y el mantenimiento de una imagen paisajística positiva. La alternativa 4 supondría un cambio absoluto del borde este del casco, al pasar de ser una trasera urbana a una nueva fachada con actividades, mezclando nuevas tipologías y tecnologías con edificaciones y entornos históricos.

Anexo 1.3.

ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR NORTE DE LA HINOJOSA-LOS VALLES

- Descripción del ámbito temático* 1. El presente ámbito temático trata las propuestas de ordenación para el área singular denominada Norte de La Hinojosa-Los Valles. Se desarrollan las distintas alternativas de uso posibles para el desarrollo del área de extensión de suelo.
- Diagnóstico* 2. El ámbito en el que se localiza esta área singular, con el futuro desarrollo de la vía cornisa, es la única una pieza vacante entre el viario y el núcleo urbano con dimensión suficiente para considerarse área de expansión (véase subcapítulo B11.2). Además al estar a los pies del Macizo Antigo de Anaga es necesario establecer una transición entre el mundo natural y el urbano. Las características de degradación urbana debido a localización periférica y a la falta de conectividad aportan la singularidad a este espacio. En el planeamiento vigente este ámbito se corresponde sensiblemente con dos sectores de suelo urbanizable (La Cuesta1 y La Cuesta2).
- Objetivos básicos* 3. Si bien en el tema de extensión y delimitación del núcleo urbano (véase subcapítulo B11.2) se ha considerado la inclusión de este ámbito en el perímetro urbano, sin alternativa contraria, dicha incorporación se vincula a los dos objetivos básicos siguientes:
- Considerar la reordenación de ambos sectores del planeamiento vigente desde una óptica global de conjunto.
 - Limitar el aprovechamiento a usos residenciales de vivienda protegida.
- Criterios de ordenación* 4. De acuerdo con los objetivos anteriores, se plantean las opciones diferenciadas en función de la proporción relativa que en este ámbito debe existir entre los usos residenciales (vivienda protegida) y los espacios dotacionales destinados a cubrir las demandas del núcleo.
- Determinaciones urbanísticas* 5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante las determinaciones urbanísticas de clasificación y categorización del suelo, así como a través del desarrollo de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada y de gestión en el propio Plan General.

Alternativa 1

Desarrollo residencial

Descripción y contenido

- En esta propuesta el ámbito se destina a usos residenciales que se distribuirán más o menos uniformemente en las dos piezas. La gran mayoría de las viviendas serán de protección pública, valorando la combinación de diferentes regímenes de protección así como, eventualmente, un porcentaje adecuado de vivienda libre. Se admitirá uso terciario de carácter complementario al residencial. En cuanto a los suelos dotacionales estarán básicamente destinados a satisfacer las necesidades del nuevo crecimiento residencial; no obstante, podrá valorarse la conveniencia de reservar una determinada proporción para equipamientos de escala general (de servicio al conjunto del núcleo de La Cuesta).

Alternativa 2

Desarrollo residencial y equipamientos generales

Descripción y contenido

- En esta propuesta el aprovechamiento residencial se concentraría en una de las dos piezas que conforman el ámbito, junto con las dotaciones locales y los usos terciarios complementarios. La otra pieza se destinaría en toda su extensión a grandes equipamientos con la función de cubrir los déficits del conjunto del núcleo de La Cuesta (Parques Deportivos de naturaleza similar al de Montaña Pacho, Equipamientos Docentes, etc). La próxima ejecución de la Circunvalación Norte ofrece las suficientes condiciones de accesibilidad a este sector para no producir conflictos con la movilidad local, haciendo que adquiera adecuadas condiciones de centralidad para albergar equipamientos generales. A este respecto, durante la siguiente etapa de redacción, debería valorar la posibilidad de que los usos dotacionales no fueran sólo de nueva implantación, sino también reubicación de aquellos (colegios, por ejemplo) que actualmente presentan serias carencias de acceso. Hay que señalar, finalmente, que la viabilidad de esta segunda alternativa irá vinculada a asignar al ámbito aprovechamiento lucrativo suficiente, por lo que, en términos de número de viviendas, no debería haber diferencias significativas respecto a la alternativa 1 (lo que implica la disposición en esta opción de tipologías edificatorias de mayor densidad y edificabilidad).

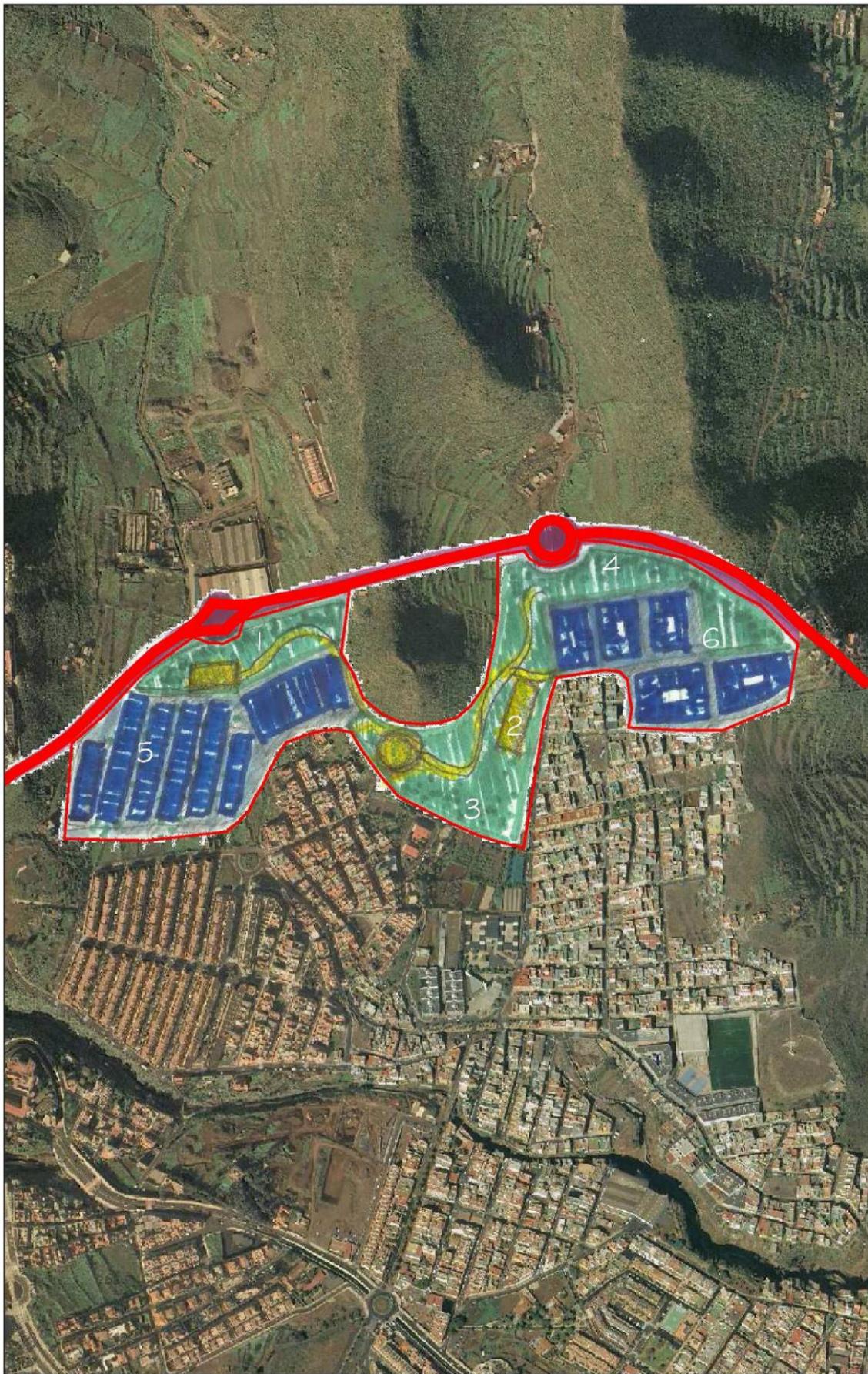
Alternativa 3

Desarrollo residencial y equipamientos generales en ambas definidas.

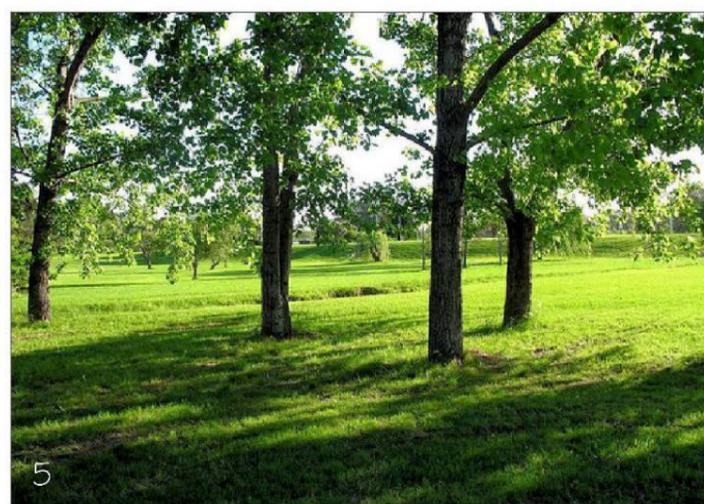
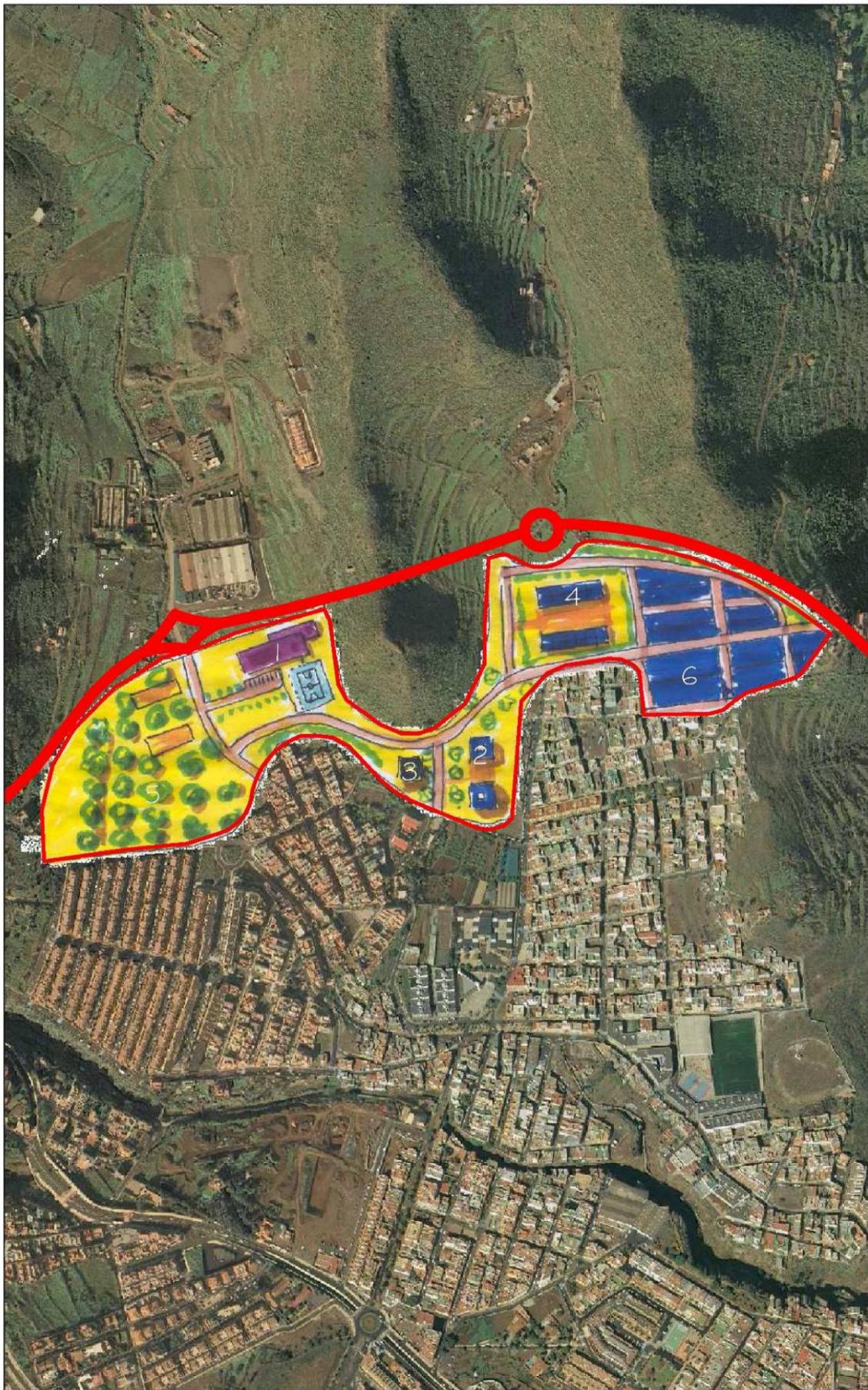
Descripción y contenido

- La alternativa vecinal propone que en ambas piezas se distribuyan tanto los usos residenciales como los dotacionales (locales y de sistema general), incrementando la densidad y altura de los primeros.

Propuestas similares para el tratamiento del suelo no ocupado



Propuestas similares para el tratamiento del suelo no ocupado



Propuestas similares para el tratamiento del suelo no ocupado



Valoración de las alternativas de Área Singular Norte de La Hinojosa en el núcleo de la Cuesta.

Alternativa cero

1. La alternativa 0 en esta propuesta de área singular sería en no desarrollo de la misma, opción que, en principio, no se contempla en este documento de Avance. La evaluación de las dos alternativas se hace, en todo caso, respecto a la situación actual.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: El ámbito objeto de la propuesta se localiza a los pies del Macizo de Anaga, por lo que las actuaciones deben tener un tratamiento paisajístico de borde. Las características naturales de este espacio al estar en la periferia del área metropolitana y en las cercanías de un espacio industrial degradado, presentan un gran deterioro. Las consecuencias ambientales de las alternativas de esta propuesta se especifican por temáticas en el siguiente cuadro, si bien, en general, no hay diferencias significativas entre ellas, puesto que aquellas que incrementan la densidad edificatoria por un lado tienen mayor impacto paisajístico pero a nivel gestión de servicios y consumo energético son mejores, respecto a la demanda de agua y la generación de ruidos es mayor en aquellas alternativas que incrementan las dotaciones por el incremento de tránsito.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
PAISAJE	-1	0	-1
USOS DEL SUELO	-1	0	-1
BIODIVERSIDAD	0	0	0
RUIDO	-1	-2	-2
AGUA	-1	-2	-2
EMISIONES	0	0	0
RESIDUOS	0	0	1
RIESGOS	0	0	0
ENERGÍA	1	0	1

- b) Costes: A mayores desarrollos edificatorios privados más coste de inversión tendrán pero más rentable será la alternativa.
- c) Complejidad: La complejidad de la propuesta de ordenación de área singular está relacionada con los costes, ya que a mayor desarrollo de los equipamientos mayor será la complejidad de ejecución por parte de la administración.
- d) Efectos socioeconómicos: Los efectos sociales son más importantes en las alternativas de mayor espacio dedicado a equipamientos y dotaciones
- e) Efectos urbanísticos: El cierre de este borde periférico del área metropolitana ayuda a conectar la ciudad con la vía cornisa e integra este lugar con la realidad circundante. Por lo que las tres alternativas suponen efectos urbanísticos similares en este sentido. La funcionalidad generada por los equipamientos de escala metropolitana propuestos, dan lugar a unos efectos urbanísticos complementarios de la organización general.