



**MODIFICACIÓN
SUSTANCIAL DEL PLAN
GENERAL DE
ORDENACIÓN DE SAN
CRISTÓBAL DE LA
LAGUNA, PARA LA
MEJORA DE LOS ESPACIOS
LIBRES PÚBLICOS DE
VALLE DE GUERRA CON
LA IMPLANTACIÓN DE UN
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
EN EL CENTRO DEL
NÚCLEO.**

Borrador del Plan

abril 2026

Promotor:

**Gerencia Municipal de
Urbanismo del Ayuntamiento de
San Cristóbal de La Laguna**

Ubicación:

VALLE DE GUERRA

Logos:



Equipo:



**MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SAN CRISTÓBAL DE LA
LAGUNA, PARA LA MEJORA DE
LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
DE VALLE DE GUERRA CON LA
IMPLANTACIÓN DE UN ESPACIO
LIBRE PÚBLICO EN EL CENTRO
DEL NÚCLEO, Y SU EVALUACIÓN
AMBIENTAL.**

abril 2026

DOCUMENTO URBANÍSTICO (BORRADOR)

EQUIPO DIRECTOR

Jorge Coderch Figueroa
Alejandro Afonso Coderch
Juan Lima Coderch

Arquitecto
Arquitecto
Arquitecto y Paisajista

EQUIPO BASE

Cristina Bilbao Ruiz
Florentín Rodríguez González
Enrique Rodríguez Granados
José Juan González Asunción
Rubén Roca Cabrera

Abogada
Delineante
Arquitecto
Técnico especialista en Delineación
Delineante

COLABORADORES

Elisa Tapia Ortega
Carlos Díaz Rivero

Mantenimiento y aplicación Informática
Licenciado en Ciencias Económicas

PATRIMONIO CULTURAL

Alejandro Larraz Mora

Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en
Restauración de Patrimonio Edificado

EQUIPO INGENIERÍA Y MOVILIDAD

CIVILPORT INGENIEROS

Anatael Meneses Llanos
Alejandro Barrera Delgado

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

David Prieto Rodríguez
Ricardo González González
Romina Martín Reyes

Licenciado en historia
Licenciado en Biología
Licenciada en Biología



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P.

info@coderch-urbanismo.com | www.coderchestudio.com



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P.

info@coderch-urbanismo.com | www.coderchestudio.com

ÍNDICE

ÍNDICE.....

1. PROMOTOR, JUSTIFICACIÓN, ÁMBITO Y ALCANCE.....

1.1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.....

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....

1.3. ANTECEDENTES

1.3.1. Acuerdo plenario de inicio

1.3.2. Periodo de exposición pública.....

1.3.3. Acuerdo plenario septiembre 2024

1.3.4. Recepción de sugerencias

1.3.5. Memoria de contestación a la consulta previa.....

1.4. MEMORIA DE VALORACIÓN A LA CONSULTA PREVIA Y ESTUDIO TÉCNICO.....

1.4.1. Consulta previa

1.4.2. Estudio técnico para la ubicación del espacio libre.....

1.5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1.7. MARCO LEGAL APLICABLE.....

1.7.1. Planeamiento urbanístico vigente

1.7.2. Modificación Sustancial del Plan General de Ordenación y Evaluación Ambiental Estratégica

1.7.3. Decreto Ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias y su modificación a través del Decreto Ley 1/2026

1.8. ESTRATEGIAS SECTORIALES.....

1.8.1. Agenda 2030

1.8.2. Agenda Urbana Española (AUE).....

1.8.3. Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (DUSI).....

1.8.4. Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PAMU)

1.8.5. Pacto de los Alcaldes y Plan de Acción de Energía Sostenible

1.8.6. Plan de Acción para el Clima y la Energía Sostenible del Municipio de La Laguna.....

1.8.7. Agenda Urbana

1.8.8. Otras estrategias.....

1.9. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCLUIDOS LOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL.....

1.9.1. Pliego de Prescripciones del Contrato de Servicio

1.9.2. Objetivos fase consulta

1.9.3. Objetivos y criterios ambientales

1.9.4. Objetivos concretos y específicos de la ordenación pormenorizada incluidos los de índole ambiental... ..

2. INFORMACIÓN

2.1. PLAN GENERAL VIGENTE.....

2.1.1. Clasificación y categoría de suelo

2.1.2. Usos globales

2.1.3. Ordenación pormenorizada.....

2.1.4. Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.

2.1.5. Normativa urbanística.

2.3. PLANEAMIENTO INSULAR Y TERRITORIAL.....

2.3.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife

2.3.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

2.3.3 Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife

2.3.4 Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera

2.3.5 Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos

2.3.6 Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife	41
2.3.7 Plan Territorial Especial de Ordenación de la Prevención de Riesgos en la Isla de Tenerife	44
2.3.8 Plan de Gestión de Riesgos de Inundación	45
2.3.9 Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife	45
2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL QUE PUEDAN INCIDIR EN EL ÁMBITO.....	47
2.5. DETERMINACIONES LEGISLATIVAS DE APLICACIÓN	47
2.5.1. Legislación urbanística.....	47
2.5.2. Legislación sectorial.....	48
2.6. ESTADO ACTUAL Y DIAGNÓSTICO.....	56
2.6.1. Tipología edificatoria.....	56
2.6.2. Usos Pormenorizados	57
2.6.3. Estructura de la propiedad	62
2.6.4. Usos comunitarios	62
2.6.5. Espacios libres públicos.....	63
2.6.6. Infraestructura viaria	63
2.6.7. Infraestructuras.....	65
2.6.8. Afectaciones del planeamiento vigente.....	66
2.7. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.....	68
2.7.1. Características de la población	68
2.7.2. Condiciones económicas y sociales	70
2.7.3. Actividad terciaria.....	71
2.8. ESTUDIO DE MOVILIDAD.....	72
2.9. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	78
3. ORDENACIÓN.....	79
3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	79
3.1.1. ALTERNATIVA 0	80
3.1.2. ALTERNATIVA 1	81
3.1.3. ALTERNATIVA 2	84
3.2. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	87
3.3. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN	89
3.3.1. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	89
3.4. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PREVISTA ALTERA LA VIGENTE.....	92
3.5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	92
3.6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.....	93
3.6.1. Estudio Económico Financiero (EEF)	93
3.6.2. Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)	94
ANEXO INFORMACIÓN	97
ANEXO I.1: PLANOS DE INFORMACIÓN	97
ANEXO ORDENACIÓN	98
ANEXO O.1: PLANOS DE ORDENACIÓN	98
ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	98
ANEXO O.2: EVALUACIÓN E INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.....	99

1. PROMOTOR, JUSTIFICACIÓN, ÁMBITO Y ALCANCE

1.1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

El promotor de la presente modificación es la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, con domicilio en Calle Bencomo nº16, CP 38.201 San Cristóbal de La Laguna.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato de Servicios para la redacción del documento de la presente Modificación del PGO se expone:

El Consejo Director, con fecha 27 de septiembre de 2022, dictó una orden con el siguiente contenido:

***I.-** El planeamiento vigente en el municipio de San Cristóbal de La Laguna es el Plan General de Ordenación, Adaptación básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, entrando en vigor el 14 de mayo de 2005, aprobado definitivamente y de forma parcial mediante acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, entrando en vigor el 14 de mayo de 2005.*

Posteriormente se incoó, en el año 2009, un procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación, adaptación integral, de San Cristóbal de La Laguna, y desde entonces se han realizado dos aprobaciones iniciales, en 2013 y 2014 respectivamente, sin que hasta la fecha se cuente con la aprobación definitiva.

En este tiempo se ha ido aprobando diferente normativa con incidencia directa en este procedimiento, como, por ejemplo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. Esto ha llevado entre otras cosas a que ya el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2019, dictase determinados acuerdos teniendo en cuenta que "(...) se va a proceder a la retroacción del procedimiento de aprobación del PGO, a fin de adaptar el trámite de evaluación ambiental estratégica a la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, y todo ello en aras de los principios de seguridad jurídica y unidad del procedimiento."

Paralelamente además han acontecido dos elementos de gran trascendencia, en el referido procedimiento, y en los modelos de ciudad futuros, la Agenda 2030 y la pandemia del COVID-19, que plantean nuevos retos urbanísticos. Debido a esto, y teniendo en cuenta que ya se iba a retrotraer el procedimiento de aprobación del PGO, a fin de adaptarlo al trámite de evaluación ambiental estratégica actual, la corporación municipal está considerando más adecuado concluir el procedimiento, con el fin de realizar un estudio previo sobre el modelo de ciudad futuro para San Cristóbal de La Laguna, que permita afrontar más adelante un nuevo procedimiento de aprobación de plan general dentro de una estrategia de ciudad única conforme a la ODS o la agenda urbana española. Dicho estudio previo sobre el modelo de ciudad futuro ha sido objeto de licitación y será adjudicado en las próximas semanas.

***II.-** Las circunstancias expuestas en el apartado I, no deberían impedir que puntualmente se puedan tramitar modificaciones del Plan General de Ordenación vigente siempre que no supongan una hipoteca del modelo futuro.*

Teniendo esto en cuenta, en el núcleo de Valle de Guerra se ha apreciado que los espacios libres urbanos respecto a la población prevista a la que debían de dotar en la ordenación del PGO vigente resulta insuficiente.

En el centro de Valle de Guerra hay una bolsa interior de suelo rústico de protección agraria la cual ha quedado rodeada por el suelo urbano que se extiende a lo largo de la carretera insular Tejina- Tacoronte, la calle El Calvario, la calle El Moral y la calle Servando Rivero Melián.

Ya el PGO en tramitación reconoció esta zona como una zona de expansión del núcleo ubicada en el centro de este (Área Urbanística Homogénea 0404 Interior Valle Guerra), tras su análisis, poniendo de manifiesto que la problemática urbanística principal de esta área reside en su estructura parcelaria original, y en el trazado de caminos rurales. La ocupación tradicional se ha realizado con viviendas situadas al borde de dichos ejes rurales, que se han ido colmatando sin tener en cuenta la necesaria previsión de viarios interiores, lo que ha originado las grandes extensiones de suelo vacante, sin urbanizar, que han quedado aisladas dentro de la trama urbana. Estos recintos de suelo vacío no poseen conexión con viario público existente, resultando imposible conformar una mínima trama urbana, que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte y que permitan a la vez su desarrollo; así como la escasez de espacios libres: Los usos públicos de espacio libre y equipamiento comunitario, también están presentes, pero de forma deficitaria. Destacando la pieza de equipamiento comunitario, localizada al oeste, en la calle El Moral, correspondiente al colegio público Ayatimas.

Durante el procedimiento de PGO, adaptación integral, se realizaron diferentes procesos participativos, y tuvo especial relevancia la participación realizada por las plataformas ciudadanas surgidas a raíz del procedimiento del plan, interesadas por la ordenación urbanística. Estas plataformas ciudadanas se crearon como consecuencia de la creciente

preocupación de la ciudadanía por la sostenibilidad de sus núcleos y el interés de participar activamente en la decisión del modelo de estos, teniendo sus propuesta e ideas el plus del conocimiento in situ de la realidad de cada uno de esos núcleos.

Por todo esto parece necesario iniciar una modificación del plan general de ordenación vigente con la finalidad de ubicar un gran espacio libre en el núcleo de Valle de Guerra procurando que ocupe una posición central, que permita paliar la escasez de espacios libres urbanos de dicho núcleo y sirviendo al mismo tiempo de elemento conector de las infraestructuras públicas ya existentes como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra.

El estudio para su ordenación además deberá plantearse los mejores y más viables mecanismos para su obtención y ejecución, pudiendo ir desde la expropiación forzosa hasta algún pequeño desarrollo urbanístico que soporte dicha infraestructura, pero que en ningún caso hipoteque el modelo futuro ni del núcleo ni del municipio como ya se ha indicado anteriormente.

Con base en estas consideraciones y en el análisis del ámbito referido, la necesidad de redactar el presente documento de Modificación viene determinada por los siguientes motivos:

1. En el núcleo de Valle de Guerra se ha apreciado que los espacios libres urbanos en la zona central respecto a la población prevista a la que debían de dotar en la ordenación del PGO vigente resulta insuficiente.
2. No existe una mínima trama urbana que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte, así como la escasez de espacios libres.
3. Los usos públicos de espacio libre y equipamiento comunitario también están presentes, pero de forma deficitaria y sin conexión entre ellos. Destacando la pieza de equipamiento comunitario, localizada al oeste, en la calle El Moral, correspondiente al colegio público Ayatimas y el entorno de la Plaza de la Iglesia de Nuestra Señora de Rosario.
4. No existe un viario adecuado entre los ámbitos de suelo urbano existentes al norte de la carretera general para los usos comunitarios existentes. Las que se utilizan actualmente (Calle El Calvario y Calle Juan Fernández) carecen de la sección necesaria para garantizar tanto la funcionalidad del tráfico rodado como la seguridad de los peatones.
5. Los equipamientos comunitarios existentes (C.E.I.P Ayatimas, Centro Ciudadano de Valle de Guerra, Pabellón Municipal y Plaza) cuentan con una gran afluencia de vehículos que agrava los problemas de accesibilidad y movilidad del ámbito.
6. La solución que el PGO vigente prevé para dotar de espacios libres públicos al núcleo de Valle de Guerra en la zona central se encuentra pendiente en parte al desarrollo del sector de suelo urbanizable Valle Guerra 1, de iniciativa privada, y de la gestión de las Unidades de Actuación UA-VG2 y 5, al oeste del ámbito de la modificación. En el caso de la Unidad de Actuación VG5 no se prevé espacios libres y en el caso de la 2 solo se prevé un peatonal de 405 m² en la zona central. En el caso del suelo urbanizable la superficie destinada a espacio libre es de 13.415 m² de suelo, sin continuidad física con los principales equipamientos comunitarios y espacios libres existentes. El resto de los espacios libres contemplados en el planeamiento vigente se ubican fuera de la zona central del núcleo.
7. El ámbito presenta síntomas incipientes de degradación en su espacio público en lo relativo a la movilidad, accesibilidad, seguridad, ambiente urbano y demás aspectos relativos a los criterios de urbanización.

Por tanto, se justifica la presente modificación del Plan General de La Laguna en virtud del artículo 3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), a la oportunidad de adecuar la ordenación a la mejora y rehabilitación de los espacios degradados y del artículo 5 a la necesidad de una correcta planificación que permita la mejora de las condiciones de vida en los ciudadanos, creando entornos seguros, saludables y accesibles universalmente.

1.3. ANTECEDENTES

1.3.1. Acuerdo plenario de inicio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de San Cristóbal de La Laguna, en sesión ordinaria celebrada el día once de julio de dos mil veinticuatro, en el punto diez del Orden del Día y en relación con el expediente 2024004607, relativo a Proyecto de modificación sustancial del Plan General de Ordenación Urbana para la mejora de los espacios libres públicos de Valle de Guerra (Implantación de un espacio libre público en el centro del núcleo poblacional), adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero. – Iniciar el procedimiento de modificación sustancial del Plan General de Ordenación para la mejora de los espacios libres públicos de Valle de Guerra con la implantación de un espacio libre público en el centro del núcleo y su evaluación ambiental, ordenando al órgano promotor que elabore el borrador del plan y el documento inicial estratégico.

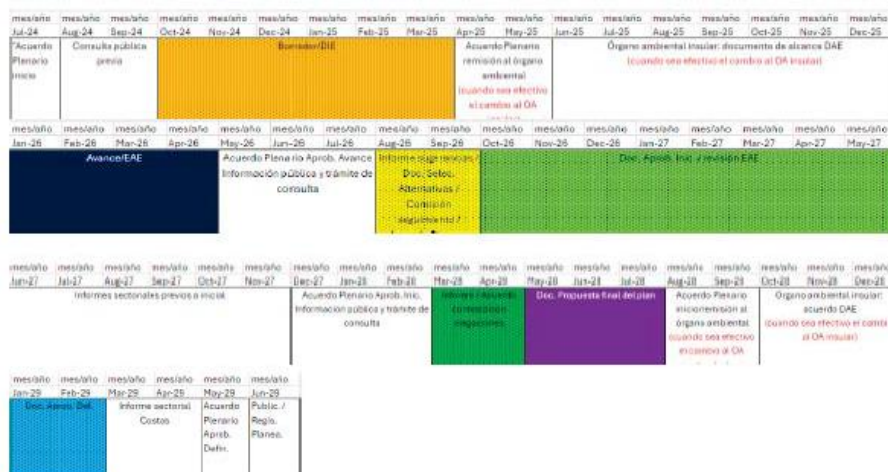
Segundo. – Fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación en dar una solución urbanística a las carencias legales de espacios libres urbanos en el núcleo de Valle de Guerra ayudado a generar una centralidad. Para ello se estudiará:

- La situación del estándar legal (Ley 4/2017) y sostenible (ODS) de espacios libres en el núcleo y cuantificación concreta de las posibles carencias.
- La Mejor ubicación de un nuevo espacio libre para que ocupe una posición de centralidad dentro del núcleo y sirva de elemento conector de las infraestructuras públicas ya existentes como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra.
- Cuáles son los mejores mecanismos urbanística y medioambientalmente y los más viables económica y técnicamente para la obtención y ejecución de un espacio libre, pudiendo ir desde la expropiación forzosa hasta la delimitación de algún pequeño desarrollo urbanístico que soporte dicho espacio libre, pero que en ningún caso hipoteque el modelo futuro ni del núcleo ni del municipio.
- Las alternativas que den solución al problema urbanístico planteado, incluida la alternativa 0.

Además, se deberá elaborar la ordenación estructural y pormenorizada que proceda de la modificación sustancial del vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica 2004) en los referidos ámbitos y su evaluación ambiental conforme a la normativa establecida por la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y sus Reglamentos de desarrollo. Ambas ordenaciones deberán ser conformes a los principios recogidos en el artículo 5 y otros de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), y en concreto, fomentar la cohesión social y salud (la correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo; combinar los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente; mejorar las condiciones de vida de sus habitantes; fomentar espacios verdes de cercanía e infraestructuras verdes; considerar las zonas verdes y árboles como agentes condicionantes de la salud; favorecer el acceso de los ciudadanos a las zonas verdes; fomentar la actividad física y reducción del sedentarismo; urbanización inclusiva y sostenible) y teniendo en cuenta los objetivos de desarrollo sostenible.

Tercero. – Designar como órgano promotor a la Gerencia Municipal de Urbanismo y como órgano ambiental al insular del Cabildo Insular de Tenerife según la delegación de competencia realizada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de mayo de 2024, punto 6 del orden del día. Designar como director responsable de la elaboración de la modificación a quien esté ocupando la jefatura del Servicio de Planeamiento y Planificación de dicha Gerencia.

Cuarto. – Establecer el siguiente cronograma estimado de tramitación, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:



Quinto. – Abrir un periodo de consulta ciudadana, por un plazo de un mes, periodo en el que se publicará la Memoria de la consulta, el Cuestionario de participación y el Folleto informativo en el portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo y su sede electrónica, que servirá para recabar la opinión de los ciudadanos/as, agentes sociales y de las organizaciones interesadas y/o potencialmente afectados sobre la modificación sustancial del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna para la mejora de los espacios libres públicos de Valle de Guerra con la implantación de un espacio libre público en el centro del núcleo y su evaluación ambiental. [...]

1.3.2. Periodo de exposición pública

El 18 de abril de 2024 se hace entrega por parte del equipo redactor a la Gerencia de Urbanismo la documentación para la consulta pública recogida en art. 15 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

El periodo de exposición pública se inició el lunes 19 de agosto de 2024 y terminó el lunes 30 de septiembre de 2024.

1.3.3. Acuerdo plenario septiembre 2024

Durante el pleno ordinario del 12 de septiembre de 2024 del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, tal como consta en el Acta de Sesión Plenaria nº 12/2024, expediente nº 2024047089, se expone:

"Intervienen Salvador García Rosales, en representación de la Asociación Cívica Valle de Guerra Siglo XXI. Candelaria García López, con el apoyo de 100 firmas y Daniel Rafael Ross Márquez, en representación de la Asociación Plataforma Pueblo Unido por un PGO participativo, cuyas intervenciones obran íntegramente en la grabación que contiene el diario de la sesión plenaria. ACUERDO: Tras las intervenciones que obran íntegramente en la grabación que contiene el diario de la sesión plenaria, se acepta la enmienda y el Ayuntamiento en Pleno, por ninguna abstención, 1 voto en contra y 25 votos a favor, ACUERDA aprobar la moción enmendada."

En dicha moción enmendada se solicitaba respecto al presente proceso de Modificación Sustancial del PGO realizar una sesión informativa abierta explicativa en el Centro Ciudadano de Valle de Guerra antes de la finalización del periodo de información pública, de forma presencial en horario de tarde.

Con fecha 26 de septiembre de 2024 en el Centro Ciudadano de Valle de Guerra, en horario de tarde, se realizó una exposición por parte de técnicos de la Gerencia de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna y del equipo redactor de la Modificación Sustancial, donde se explicó el alcance del documento de Consulta Previa y el objetivo de este.

1.3.4. Recepción de sugerencias

De las 121 contestaciones recibidas, 85 se realizaron a través de la encuesta en línea rellenándola digitalmente a través del enlace facilitado en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo de San

Cristóbal de La Laguna. Y las restantes 36 encuestas se han presentado mediante registro de entrada en la Oficina Central de Registro y en la Oficina Auxiliar de Registro Electrónico del Ayuntamiento de La Laguna.

De las contestaciones recibidas 3 se realizaron a título colectivo, las de Asociación Pueblo Unido, Asociación C. Valle de Guerra y propietarios de suelo dentro del Subámbito A.

1.3.5. Memoria de contestación a la consulta previa

El 22 de Enero de 2025 se presentó en la Gerencia Municipal de Urbanismo la Memoria de Contestación a la consulta previa, en donde se analizó la contestación a la consulta previa y se realizó la propuesta de resolución, en base a los criterios utilizados, los principios y objetivos generales de la ordenación y las alternativas de ubicación del espacio libre público.

1.4. MEMORIA DE VALORACIÓN A LA CONSULTA PREVIA Y ESTUDIO TÉCNICO

Se han analizado y valorados desde un punto de vista técnico los aspectos relevantes y necesarios para el desarrollo de la presente Modificación y alcance de esta, así como su diagnóstico, en base a las conclusiones emanadas de la consulta previa y del propio pliego de prescripciones técnicas y con el contenido mínimo necesario respondiendo al lo enunciado por el artículo 81.3 de la Ley del Suelo de Canarias:

“3. Todo instrumento de planeamiento responderá a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad, en cumplimiento de las determinaciones establecidas para los mismos por esta ley. Serán nulas de pleno derecho cualquier determinación del planeamiento que exceda de este mandato”.

1.4.1. Consulta previa

A falta de respuesta de otras administraciones a continuación se reproduce las conclusiones de la consulta previa que sirve para establecer junto con el pliego de prescripciones técnicas el alcance, objetivos y criterios de ordenación de la presente modificación:

1.4.1.1. Criterios

De acuerdo con la metodología de trabajo propuesta con relación a la participación ciudadana, y del análisis del resultado de las encuestas, debe tenerse en cuenta que:

- Todo proceso participativo asociado al planeamiento está supeditado a su obligada sujeción a las determinaciones del marco legislativo y normativo de aplicación, por lo que no todas las propuestas podrán tener cabida.
- Existe un margen de movimiento de la política urbanística municipal proveniente de los procesos participativos previos, ya expuesta en el propio Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato del servicio que incluye limitaciones geográficas de la modificación al proponer dos espacios centrales del núcleo de Valle de Guerra, limitaciones presupuestarias y mecanismos de gestión y obtención de suelo entre otros.
- Algunas de las propuestas específicas planteadas, si bien tienen que ver con las expectativas del modelo de espacio libre que requiere el ciudadano, exceden del ámbito competencial del planeamiento urbanístico o de sus documentos complementarios (falta de mantenimiento de los espacios libres, falta de limpieza, falta de seguridad, mobiliario etc.), o incluso del propio objeto de la Modificación (nuevo centro de mayores o actuaciones en el litoral). No obstante, se consideran interesantes estas aportaciones porque, aunque sean poco representativas en términos porcentuales, amplían con mayor detalle el retrato de la percepción de los problemas que tiene parte de la población de Valle de Guerra, de tal modo que el planeamiento urbanístico puede aportar

soluciones con sus propias herramientas (por ejemplo, estableciendo objetivos o determinaciones a desarrollar por los correspondientes proyectos de urbanización y ejecución que definan el espacio libre delimitado en la Modificación Sustancial referida).

- Aquellas propuestas que no se refieran a cuestiones de interés general susceptibles de ser integradas en los objetivos de la Modificación Sustancial - como por ejemplo aspectos particulares de ejecución -, no serán objeto de la presente Modificación, sin perjuicio de que sean objeto de atención y análisis en ulteriores etapas de desarrollo del documento.
- Varios de los aspectos tratados hacen referencia al grado de satisfacción o suficiencia de las dotaciones y servicios existentes, lo que no implica necesariamente un conflicto con la ordenación del planeamiento urbanístico sino del grado de gestión y ejecución de este.

En la Memoria de Valoración de las Consultas al Plan General se señalaron los objetivos y criterios de ordenación en relación con la participación ciudadana versan sobre muchas materias, algunas de las cuales son objeto de ordenación directa por parte del instrumento de planeamiento, pero otras muchas no lo son, aun así el plan podrá contribuir a través de sus determinaciones de forma indirecta a la consecución de estas. Los objetivos planteados se describen en el apartado 1.9.2. del presente documento.

1.4.1.2. Alternativas de ubicación del espacio libre público

En el resultado de las encuestas hay una tendencia a ubicar el futuro parque en el subámbito A, al este de la vía de El Calvario (42%), aunque existe también un alto porcentaje de encuestados que optan por repartir la superficie entre los dos ámbitos propuestos (35%).

Entre las ubicaciones alternativas a las inicialmente propuestas se plantean las siguientes:

- Zona en torno El Puente (Subámbito A)
- Zona entorno a Las Toscas de Arriba (Subámbito B)
- Trasera Colegio Ayatimas (Subámbito A)

También se han planteado alternativas fuera de la zona central que se han descartado por no ser objeto de la presente modificación tal como se contempla en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en el acuerdo plenario que limita la actuación a la zona central de Valle de Guerra:

- Zona que transcurre desde el CEIP Lope de Guerra hasta el camino La Herreña.
- Frente a la iglesia al sur de la carretera general.
- Zonas más alejadas donde no hay parques ni plazas como cerca del campo de lucha.

Con el fin de establecer las alternativas de ordenación de la Modificación Sustancial en lo referido a la ubicación del espacio libre se ha considerado la Zona al sur del Colegio Ayatimas (Zona A de la consulta), en tanto que es la ubicación con mayor respaldo en la encuesta (42%) que en su caso será un espacio libre complementado por el ya previsto por el planeamiento vigente en la Zona B a través del suelo urbanizable Valle de Guerra 1, aspecto coincidente con lo solicitado por el 35% de los encuestado.

1.4.2. Estudio técnico para la ubicación del espacio libre

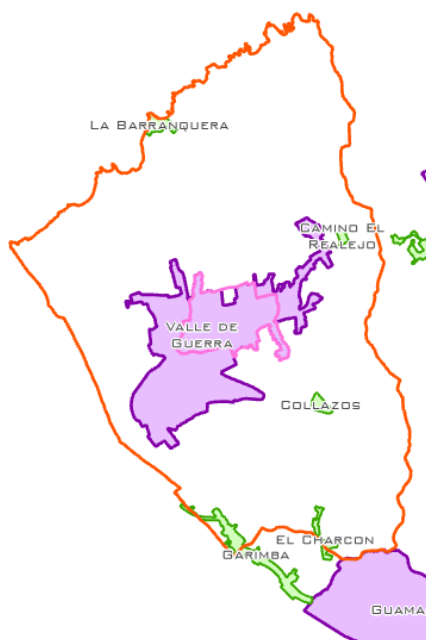
1.4.2.1. Criterios respecto a la carencia de superficie de espacio libre

A fin de dar respuesta al objeto del contrato, directrices de la Gerencia y proponer una solución urbanística a las carencias espacios libres urbanos que genere una centralidad en el núcleo de Valle de Guerra se procede a analizar la situación del estándar legal (LSENPC) y sostenible (ODS) de los espacios libres en el núcleo y la cuantificación concreta de las posibles carencias.

El artículo 137 de la LSENPC establece que se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto.

Referido al núcleo de Valle de Guerra, la población prevista en el máximo desarrollo del planeamiento vigente ascendería a 15.958 habitantes.

No obstante, de esta población podría detraerse la correspondiente a los dos ámbitos de suelo urbano Garimba y El Charcón que, dada su distancia al centro de Valle de Guerra y su proximidad al núcleo de Guamasa debería ser considerada en el cálculo de éste.



Una vez realizado este ajuste, según el vigente PGO resulta que el núcleo de Valle de Guerra (sin los referidos ámbitos de Garimba y El Charcón) cuenta con una superficie total destinada a espacios libres de 71.963,70 m² para una población máxima de 14.821 habitantes.

	Max. Habitantes	Sup. E.L.	Estándar LSENPC
	nº	m ²	m ²
Suelo Urbano Consolidado	10.684	39.650,50	59.105,00
Suelo Urbano No Consolidado	2.413	14.196,20	12.065,00
Suelo Urbanizable	1.724	18.117,00	8.620,00
TOTAL	14.821	71.963,70	74.108,51

Dentro de los espacios libres cuantificados y calificados por el planeamiento vigente e incluidos en suelo urbano consolidado se incluyen los jardines del Museo de Historia y Antropología – Casa de Carta, cuya superficie es de 13.282,14 m² según PGO vigente.

En consecuencia, se puede cuantificar el déficit de superficie de espacio libre con respecto al estándar legal establecido por la LSENPC de en torno a 15.426,95 m² si detraemos el jardín del Museo referido.

En la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, modificada por el Decreto Ley 1/2026 se establece:

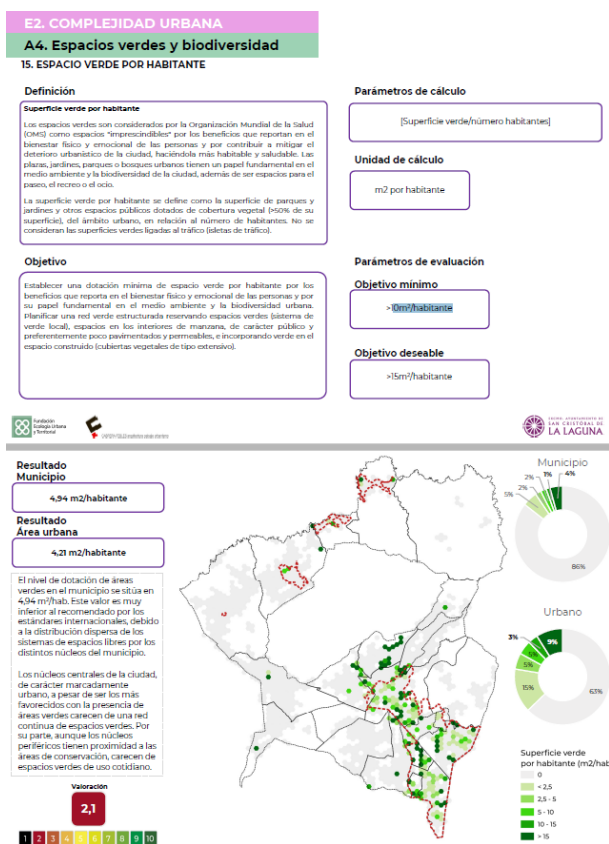
“En los instrumentos de nueva redacción, en las modificaciones sustanciales plenas de los mismos y en las actuaciones de transformación de nueva urbanización, sin perjuicio del cumplimiento del estándar previsto en la legislación urbanística, se tendrá en consideración el desarrollo de soluciones basadas en la naturaleza, en particular:

1) La aplicación de una **superficie mínima de 10 metros cuadrados de zona verde por habitante**, dentro de los cuales podrán computar, de forma justificada, la dotación de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa del artículo 137.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y las reservas de espacios libres previstas en el artículo 138.1 de la citada Ley, siempre que se destinen a zonas verdes.

2) La previsión de un árbol, palmera o arbusto que proporcione sombra por cada tres habitantes”

Con respecto al estándar de la Agenda Urbana Local de San Cristóbal de La Laguna, el indicador 15:

“Espacios verde por habitante” mide el objetivo de “establecer una dotación mínima de espacio verde por habitante por los beneficios que reporta en el bienestar físico y emocional de las personas y por su papel fundamental en el medio ambiente y la biodiversidad urbana”, así como “planificar una red verde estructurada reservando espacios verdes (sistema de verde local), espacios en los interiores de manzana, de carácter público y preferentemente poco pavimentados y permeables, e incorporando verde en el espacio construido (cubiertas vegetales de tipo extensivo)”.



En consecuencia, se puede cuantificar el déficit de superficie de espacio libre con respecto al estándar establecido por la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias coincidente con el establecido por Agenda Urbana Local en 30.853,9 m².

Cabe señalar que, si bien el objetivo mínimo fijado en la Ley 6/2022 y en la Agenda Urbana Local es mayor, alcanzando el estándar de 5 m² se estará mejorando el resultado actual del núcleo y la modificación puede considerarse alineada con los objetivos de la Ley y la agenda, siendo la modificación del PGO en su conjunto quien deberá adecuar su ordenación a estas determinaciones legislativas y alinearse con la Agenda Urbana Local.

1.4.2.2. Ubicación del espacio libre público según la Agenda Urbana

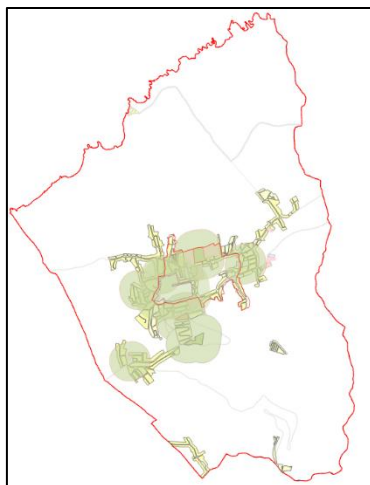
Una vez que se ha determinado la superficie de espacio libre necesaria, para establecer su mejor ubicación en el núcleo, y además teniendo en cuenta la indicación señalada en el pliego de generar un ámbito de centralidad y que el espacio libre funcione como elemento conector de las infraestructuras públicas existentes (colegio público Ayatimas, IES de Valle de Guerra, la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra), se ha analizado el indicador 16 de la Agenda Urbana:

“Proximidad simultánea a espacios verdes” de la Agenda Urbana Local de San Cristóbal de La Laguna, que mide el objetivo de “acercar a los ciudadanos a una red interconectada de espacios verdes de proximidad”.

E2. COMPLEJIDAD URBANA	
A4. Espacios verdes y biodiversidad	
16. PROXIMIDAD SIMULTÁNEA A ESPACIOS VERDES	
Definición Porcentaje de población con cobertura simultánea a los distintos espacios verdes considerados en función de su superficie y distancia de acceso a pie. Se consideran espacios verdes todos aquellos espacios de estancia con una superficie mínima de 500 m ² y con más del 50% del área permeable (parques públicos, plazas, jardines, espacios abiertos para uso exclusivo de peatones). Los espacios y las distancias de acceso consideradas son: 1. Espacio verde mayor a 500 m ² a una distancia menor de 200 metros. 2. Espacio verde mayor a 5.000 m ² a una distancia menor de 750 metros. 3. Espacio verde mayor a 1 ha a una distancia menor de 2 km. 4. Espacio verde mayor a 10 ha a una distancia menor de 4 km.	Parámetros de cálculo [Población con cobertura simultánea a los 4 tipos de espacios verdes/población total] x 100 Unidad de cálculo % población.
Objetivo Acercar a los ciudadanos a una red interconectada de espacios verdes de proximidad para dar cobertura a las necesidades de recreo. La dotación de espacio verde se articula a través de una red de espacios verdes de dimensiones y funcionalidades diversas accesibles de forma cotidiana: desde espacios verdes de 500m ² hasta espacios mayores de 10 ha, a una distancia que se pueda recorrer a pie o bien mediante un corto desplazamiento en transporte público (4 km).	Parámetros de evaluación Objetivo mínimo Proximidad a un mínimo de 3 de los 4 tipos de espacio para el 100% de la población. Objetivo deseable Proximidad a los 4 tipos de espacio para el 100% de la población.

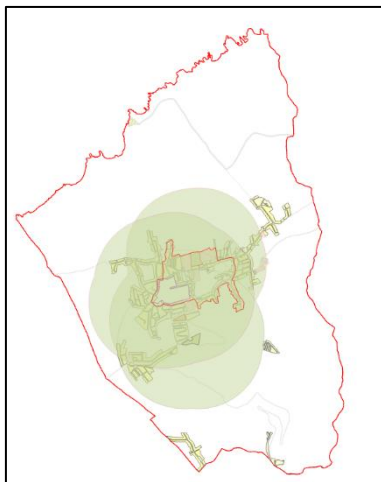
En este análisis se ha comenzado representado en el territorio el ámbito de centralidad indicado en el pliego y los suelos calificados como espacio libre de superficie superior a 500 m² (primer nivel de la agenda) con su ámbito de proximidad de 200 metros.

En la zona al oeste de la calle El Calvario dentro del ámbito de centralidad se ha considerado que el planeamiento que desarrolle el sector de suelo urbanizable Valle Guerra 1 establecerá, conforme a su ficha, espacios libres con una superficie total de 13.415 m², que podrían ser ubicados de forma que se cumplieran los criterios de nivel 1 de la agenda urbana.



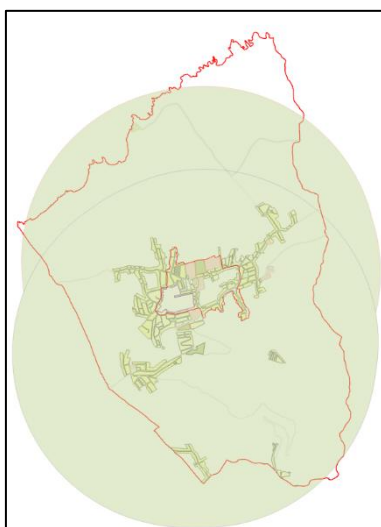
Nivel 1 de Agenda Urbana - PGO Vigente

Asimismo, se han representado los suelos calificados como espacio libre de superficie superior a 5.000 m² (segundo nivel de la agenda) y su ámbito de proximidad de 750 metros y se mantiene la consideración del espacio libre en el sector de suelo urbanizable Valle Guerra 1, que podrían ser ubicados de forma que se cumplieran los criterios de nivel 2 de la agenda urbana.



Nivel 2 de Agenda Urbana – PGO Vigente

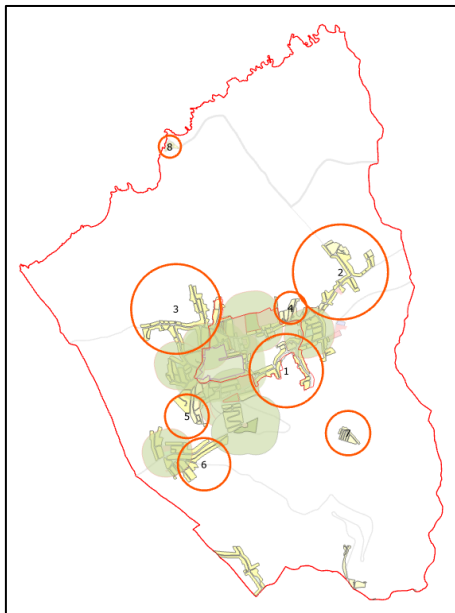
Y finalmente, los suelos calificados como espacio libre con una superficie superior a 10.000 m² (tercer nivel de la agenda) y su ámbito de proximidad de 2.000 metros. Dada la cobertura total del núcleo, no es necesario considerar los espacios libres del sector de suelo urbanizable Valle Guerra 1 por lo que estos, en el planeamiento que lo desarrolle, podrán tener superficies menores que 10.000 m² al no ser necesarios para que se cumplan los criterios de nivel 3 de la agenda urbana.



Nivel 3 de Agenda Urbana – PGO Vigente

A la vista de los resultados obtenidos se observa lo siguiente:

Con respecto a los espacios verdes de superficie entre 500 y 5.000 m² (tipo 1 de la Agenda Urbana Local), existen varios ámbitos de suelo de uso residencial que no se encuentran cubiertos por las zonas de influencia de 200 metros desde los espacios verdes que contempla el PGO.



Cobertura de los espacios libres de superficie entre 500 y 5.000 m² (tipo 1 de la Agenda Urbana Local)

Por su extensión y población, así como por su proximidad al ámbito de centralidad indicado en el pliego (representado en color azul en las siguientes imágenes), cabe destacar tres de estos ámbitos no cubiertos por las zonas de influencia de 200 metros desde los espacios verdes que contempla el PGO: el identificado con el número 1, al este de la calle El Calvario y en los márgenes de la carretera TF-16, el número 2, en el extremo este del núcleo, en los márgenes de los caminos Cantillo y Palenzuela y la calle Ignacio Pérez García y el número 3, en el extremo noroeste del núcleo, en los márgenes de las calles Juan Fernández y Manuel de Vera.



Cobertura de los espacios libres de superficie a 200 m.

Así pues, a la hora de distribuir la superficie de espacios libres en el núcleo, observando el objetivo de proximidad de la población a espacios verdes de nivel 1 de la Agenda Urbana Local, se considera que sería preciso repartir la superficie de nuevos espacios libres en 3, de superficie mayor de 500 m² y ubicarlos en cada uno de estos ámbitos.

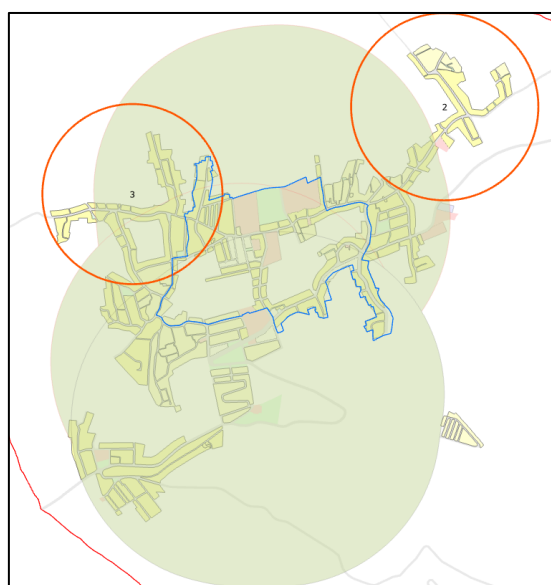
Por su posición de centralidad con relación a las infraestructuras públicas existentes, se considera que la ubicación al este de la calle el Calvario sería la más apropiada para completar las necesidades de la población y a la vez la red de los espacios libres previstos por el plan, solucionando la cobertura del ámbito 1 y posponiendo la de los ámbitos 2 y 3 para la próxima modificación del PGO.

El ámbito de centralidad descrito en el pliego se encontraría prácticamente cubierto por las zonas de influencia de los espacios libres a una distancia de 200 m, quedando pendiente la ubicación de un espacio libre de superficie mayor de 500 m² en los ámbitos 2 y 3.



Cobertura de espacios libres con propuesta de nuevo espacio libre al este de la Calle El Calvario.

Con respecto a la proximidad a espacios verdes de superficie entre 5.000 y 10.000 m² (nivel 2 de la Agenda Urbana), 2 ámbitos de suelo urbano no se encuentran cubiertos por las zonas de influencia de 750 metros desde los espacios verdes que contempla el PGO. Corresponden a parte de los anteriormente identificados con los números 2 (en el extremo este del núcleo, en los márgenes de los caminos Cantillo y Palenzuela y la calle Ignacio Pérez García) y 3 (el extremo noroeste del núcleo, en los márgenes de la calle Juan Fernández).



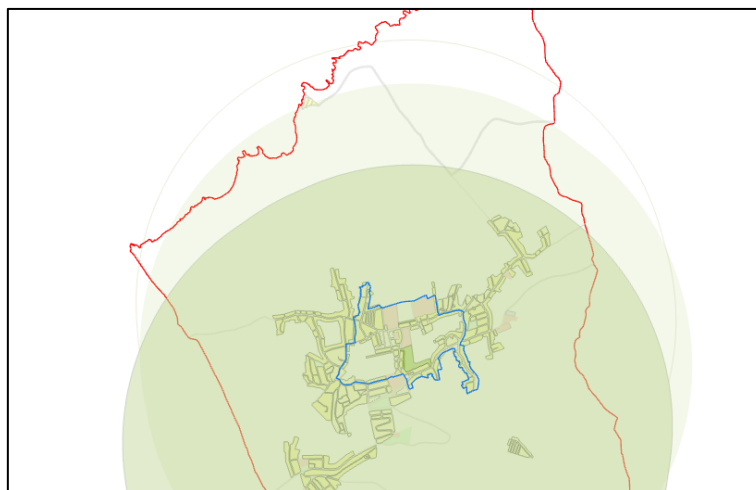
Cobertura de los espacios libres del PGO Vigente de Nivel 2 - distancia a 750 m.

Con la ubicación del nuevo espacio libre al este de la Calle El Calvario propuesto anteriormente, estos ámbitos de cobertura a una distancia superior a 750 metros aumentarían sólo ligeramente.



Cobertura de los espacios libres incluyendo nuevo espacio libre de Nivel 2 - distancia a 750 m.

Por último, con respecto a la proximidad de 2.000 metros a espacios verdes de superficie superior a 10.000 m² (tercer nivel de la Agenda Urbana Local), no afecta a la cobertura total del núcleo.



Cobertura de los espacios libres incluyendo nuevo espacio libre de Nivel 3 - distancia a 2.000 m.

En conclusión, en base a la Agenda Urbana del municipio de San Cristóbal de La Laguna se proponen 2 ubicaciones diferentes a la planteada por el planeamiento vigente:

Ubicación propuesta por el planeamiento vigente: Con esta localización no se reduciría el déficit de espacio libre del núcleo y no se cumpliría en el extremo sureste del ámbito de centralidad indicado en el pliego el objetivo de la Agenda Urbana Local de proximidad a 200 metros de espacios verdes.



Ubicación PGO Vigente – Cobertura 200 m

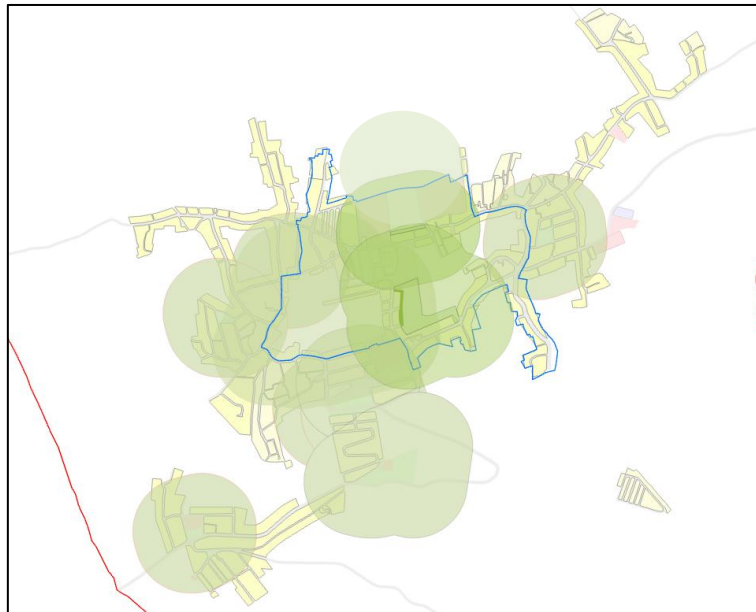
Ubicación 1: En esta se propone trasladar el espacio libre no ejecutado en el norte del núcleo, ubicado entre el instituto y el campo de fútbol. Este espacio mantendría su superficie y su nueva ubicación sería en el suelo rústico existente al este de la calle El Calvario, conectándola con la carretera TF-16.

Se mantendría el déficit de espacio libre del núcleo, superficie que será repartida y ubicada en el nuevo PGO de manera que se dé respuesta a los objetivos de la agenda urbana local. Con esta ubicación, la proximidad de 200 metros a espacios verdes se mejora en el extremo sureste el ámbito de centralidad indicado en el pliego, pero empeora en el ámbito próximo al campo de fútbol.



Ubicación 1 – Cobertura 200 m

Ubicación 2: Consiste en mantener el espacio libre al norte del núcleo y añadir un nuevo espacio libre al este de la Calle El Calvario. Con este nuevo espacio, el déficit de espacio libre del núcleo se reduce para mejorar sustancialmente el estándar, y con esta alternativa, la proximidad de 200 metros a espacios verdes es prácticamente total en el ámbito de centralidad indicado en el pliego.



Ubicación 2 - Cobertura 200 m

Es por tanto la ubicación 2 propuesta la que permite mejoras sustanciales del estándar de espacios libres públicos a la vez que permite una mayor y mejor accesibilidad desde el entorno próximo y mayor cobertura al núcleo central de Valle de Guerra. Esto se suma a lo ya expuesto el epígrafe 1.4.1.2., donde en base al resultado de las encuestas realizadas en el periodo de exposición pública se reafirma que hay una tendencia a ubicar el futuro parque en este espacio. Si añadimos las dimensiones del espacio libre propuesto y las limitaciones derivadas del estado actual, ocupación de la edificación en ámbito de suelo urbanizable Valle de Guerra 1 y a la viabilidad económica del sector se propone que el ámbito para desarrollar las alternativas de ordenación pormenorizada sea entre la Calle Juan Fernández y la Carretera General TF-16, al oeste de la Calle El Calvario.

Será en el marco de la redacción del nuevo Plan General donde se deberá analizar y cumplir con el estándar establecido en el artículo 137 de la LSENPC y en la Ley 1/2006, referido al ámbito espacial del plan general en su conjunto y la forma de dar respuesta a los objetivos de la agenda urbana local y el mantenimiento o reubicación de los sistemas generales establecidos por el planeamiento vigente.

1.5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

En base a las consideraciones expuestas en el apartado 1.4.1 y 1.4.2, tanto de la Consulta Previa como del Estudio Técnico para la ubicación del espacio libre respectivamente, a las dimensiones del espacio libre propuesto, a las limitaciones derivadas del estado actual (ocupación de la edificación en ámbito de suelo urbanizable Valle de Guerra 1) y a la viabilidad económica del sector el ámbito de la presente Modificación del PGO de San Cristóbal de La Laguna en el núcleo de Valle de Guerra para desarrollar las alternativas de ordenación pormenorizada es entre la Calle Juan Fernández y la Carretera General TF-16, al oeste de la Calle El Calvario, contiguo al suelo urbano establecido por el planeamiento vigente.



Ámbito de la Modificación.

El ámbito incluye las áreas de suelo urbano y suelo rústico de protección agraria entre el Colegio de Educación Primaria e Infantil Ayatimas y la Carretera General TF-16 (Tacoronte - Tejina). Limita al este con suelo rústico de protección agraria, según el plan general vigente, al norte con calle El Moral, al sur con Carretera General TF-16 y al oeste con Calle El Calvario, cuya delimitación se ha establecido en base al estado de la propiedad, elementos de cerramientos, caminos rurales existentes, infraestructuras agrarias, calificación del suelo entre otros aspectos derivados del estado actual.

El suelo incluido en el área de la presente modificación tiene una superficie total de 49.006 m²s según reciente medición, de los cuales 28.204 m²s se incluyen en Suelo Urbano Consolidado según el planeamiento vigente y 20.802 m²s se clasifican y categorizan como suelo rústico de protección agraria, según el planeamiento vigente.

Según se recoge en el Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato de Servicios para la redacción del documento de la presente Modificación del PGO:

"El núcleo de Valle de Guerra, donde se localiza el ámbito sujeto a esta modificación, se extiende entre la costa, el límite municipal con el municipio de Tacoronte, en parte con el barranco el Espinal, y en parte con la Montaña de Guerra. Se caracteriza por ser un núcleo tradicionalmente agrícola situado en una plataforma con una topografía en suave pendiente, atravesada por diversos barrancos. Se ha desarrollado a partir de la edificación a borde de la carretera Tejina-Tacoronte (TF-16), organizándose entre esta vía y la prolongación del Camino Palenzuela, en la

carretera al Pris (TF-163), sin mostrar un centro claramente definido. La edificación se presenta, en general, de manera dispersa, en torno a caminos preexistentes de origen rural dejando unas grandes bolsas interiores, una de las cuales se ordenó para albergar un posible crecimiento del núcleo pero que no ha llegado a desarrollarse. La trama presenta una estructura entre lo urbano y lo rural, con grandes extensiones de terreno sin urbanizar, terrenos de cultivo aún en explotación. Los espacios libres y equipamientos comunitarios se deben distribuir por el núcleo, cubriendo las necesidades de un centro desabastecido de ellos.

- Al este del eje que conformarían las infraestructuras públicas ya existentes, el colegio público Ayatimas, el IES de Valle de Guerra, la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra, se encuentra una zona delimitada al norte por la calle El Moral, al oeste por la calle El Calvario y el Camino Los Frailes, al sur por suelo rústico de protección agraria y al este por las calles Servando Rivero Melián, incluyendo la franja edificada a borde del camino Solís. La ocupación tradicional se ha realizado con viviendas situadas al borde de viarios interiores, lo que ha originado las grandes extensiones de suelo vacante, sin urbanizar, que han quedado aisladas dentro de la trama urbana. Estos recintos de suelo vacío no poseen conexión con viario público existente, resultando imposible conformar una mínima trama urbana, que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte y que permitan a la vez su desarrollo.
- Al oeste de las ya mencionadas infraestructuras públicas se encuentra una zona delimitada al norte con suelo rústico de protección agraria, al este por las calles El Calvario y El Moral, al sur por los caminos Las Toscas y Cercado de la Iglesia y al oeste por el camino Las Toscas, la calle Abreu y el cauce de un barranquillo. La zona muestra un uso principal mayoritariamente residencial, con predominio de edificaciones de dos plantas, con destino unifamiliar. La trama urbana del área se estructura mediante una serie de ejes viarios, unos principales y otros secundarios en cuyo largo se sitúa fundamentalmente la edificación. La ocupación tradicional está conformada por edificaciones residenciales en torno a ejes viarios rurales. Estos ejes se han ido colmatando sin la previsión necesaria de viarios interiores y conexiones entre las diferentes zonas, originando la presencia de extensas áreas de suelo vacante interiores, sin urbanizar, aisladas dentro de la trama urbana. Estos suelos vacíos no poseen una conexión adecuada con viario público existente, lo que dificulta la formación de una mínima trama urbana, que resuelva los déficits de las infraestructuras soporte y que permita a la vez su desarrollo.

El ámbito de la modificación deberá al menos englobar los suelos necesarios para dar una solución a las posibles carencias legales de espacios libres urbanos en el núcleo de Valle de Guerra ayudando a generar una centralidad que sirva de elemento conector de las infraestructuras públicas ya existentes como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra”.

1.6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

En lo que atañe particularmente al objeto del presente trabajo, en el Pliego del concurso se establecía que:

- a) En el centro de Valle de Guerra hay una bolsa interior de suelo rústico de protección agraria la cual ha quedado rodeada por el suelo urbano que se extiende a lo largo de la carretera insular Tejina- Tacoronte, la calle El Calvario, la calle El Moral y la calle Servando Rivero Melián.

Ya el PGO en tramitación reconoció esta zona como una zona de expansión del núcleo ubicada en el centro de este (Área Urbanística Homogénea 0404 Interior Valle Guerra), tras su análisis, poniendo de manifiesto que la problemática urbanística principal de esta área reside en su estructura parcelaria original, y en el trazado de caminos rurales. La ocupación tradicional se ha realizado con viviendas situadas al borde de dichos ejes rurales, que se han ido colmatando sin tener en cuenta la necesaria previsión de viarios interiores, lo que ha originado las grandes extensiones de suelo vacante, sin urbanizar, que han quedado aisladas dentro de la trama urbana. Estos recintos de suelo vacío no poseen conexión con viario público existente, resultando imposible conformar una mínima trama urbana, que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte y que permitan a la vez su desarrollo; así como la escasez de espacios libres: Los usos públicos de espacio libre y equipamiento comunitario, también están presentes, pero de forma deficitaria. Destacando la pieza de equipamiento comunitario, localizada al oeste, en la calle El Moral, correspondiente al colegio público Ayatimas.

- b) *Durante el procedimiento de PGO, adaptación íntegra, se realizaron diferentes procesos participativos, y tuvo especial relevancia la participación realizada por las plataformas ciudadanas surgidas a raíz del procedimiento del plan, interesadas por la ordenación urbanística. Estas plataformas ciudadanas se crearon como consecuencia de la creciente preocupación de la ciudadanía por la sostenibilidad de sus núcleos y el interés de participar activamente en la decisión del modelo de estos, teniendo sus propuesta e ideas el plus del conocimiento in situ de la realidad de cada uno de esos núcleos.*
- c) *Por todo esto parece necesario iniciar una modificación del plan general de ordenación vigente con la finalidad de ubicar un gran espacio libre en el núcleo de Valle de Guerra procurando que ocupe una posición central, que permita paliar la escasez de espacios libres urbanos de dicho núcleo y sirviendo al mismo tiempo de elemento conector de las infraestructuras públicas ya existentes como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra.*
El estudio para su ordenación además deberá plantearse los mejores y más viables mecanismos para su obtención y ejecución, pudiendo ir desde la expropiación forzosa hasta algún pequeño desarrollo urbanístico que soporte dicha infraestructura, pero que en ningún caso hipoteque el modelo futuro ni del núcleo ni del municipio como ya se ha indicado anteriormente.

El presente documento de Modificación del Plan General tiene por tanto el objetivo de modificar el Plan General de Ordenación vigente de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito referido, con el consiguiente alcance y contenido:

- a) Ubicar un gran espacio libre en el núcleo de Valle de Guerra procurando que ocupe una posición central
- Se propone aumentar la superficie de espacios libres públicos en la zona central del núcleo de Valle de Guerra de forma independiente al desarrollo, gestión y ejecución del sector de cualquier suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, en tanto que un nuevo desarrollo urbanístico que soporte dicha infraestructura podría hipotecar el modelo futuro del núcleo en el marco de la revisión del PGO debido a la superficie necesaria para viabilizar la actuación.
 - Debido a lo anterior, el suelo necesario se incluiría como sistema general de espacio libre con el fin de ser obtenida por expropiación urbanística, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 152.1 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias¹ (en adelante RGEPC).
 - El espacio libre debe de servir al mismo tiempo de elemento conector de los usos comunitarios y espacios libres existentes en la parte central del núcleo como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra.
- b) Mejorar las condiciones de movilidad del espacio central de Valle de Guerra entorno a los equipamientos comunitarios y espacios libres existentes.
- Se propone aumentar las conexiones peatonales y de acceso al parque propuesto desde la Carretera General TF-16 y la Calle El Calvario.
 - Este nuevo espacio peatonal permitirá mejorar la movilidad y seguridad del entorno, mejorando sus condiciones dimensionales y de servicio.

¹ Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (BOC n.º 5 de 9.1.19).

c) Parámetros de ordenación de la edificación y usos

En fases posteriores de ordenación (Aprobación Inicial) se incluirán los parámetros de ordenación del suelo urbano afectado, con planos, ficha y tabla específica para el ámbito en su caso.

d) Cuestiones sobrevenidas

Una vez ajustadas las alineaciones resultantes a los criterios establecidos en los puntos anteriores, al estado actual y a la actualización de la cartografía base se modificará lo siguiente:

- Se ordenará pormenorizadamente y de manera integrada la totalidad del ámbito definitivo de la modificación, en tanto que cuestiones sobrevenidas, adecuando las alineaciones al estado actual y a la nueva cartografía existente.

1.7. MARCO LEGAL APLICABLE

1.7.1. Planeamiento urbanístico vigente

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 7 de octubre de 2004 acordó en primer lugar aprobar definitivamente y de forma parcial la Adaptación Básica del Plan General de San Cristóbal de La Laguna condicionada a la subsanación de una serie de deficiencias y en segundo suspender la aprobación del documento en una serie de áreas.

Entre los ámbitos suspendidos se encuentra el ámbito de la modificación 18, Unidad de Actuación GE-16, Guajara, para su justificación y adecuación al PIOT, el área de Montaña Pacho con el fin de estudiar la situación creada tras la anulación del convenio urbanístico y también se encuentran los suelos urbanizables de Geneto 1, Geneto 2 y Geneto, 8 afectados por la huella sonora del aeropuerto de Los Rodeos, en los que no se podrán admitir usos residencial, ni dotacionales educativos y sanitarios, según el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Mediante Resolución de 29 de marzo de 2005 de la Dirección General de Urbanismo, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 7 de octubre de 2004, que aprueba definitivamente y de forma parcial la Adaptación Básica del Plan General de San Cristóbal de La Laguna, al haber sido subsanados los reparos de los puntos I.1 y I.2 del mismo, a excepción del solar situado entre las calles Ramón y Cajal, Lope de Vega, Menéndez Pelayo y la Vía de servicio TF-2, en el barrio de Los Andenes, Taco, en cuyo ámbito prevalecerá la alineación que fue objeto de aprobación definitiva por el acuerdo de la COTMAC. (BOCA nº 67, de 6 de abril de 2005)

La normativa urbanística del Plan General fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 64, de 25 de abril de 2005.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 28 de julio de 2005 acordó la aprobación definitiva, de forma parcial, el Plan General de San Cristóbal de La Laguna (adaptación básica) con relación al ámbito suspendido por Acuerdo de la Comisión de 7 de octubre de 2004, de la Unidad de Actuación Geneto GE-16, Guajara, vista su justificación y adecuación al PIOT.

El objeto de ese Plan General es la adaptación del Plan General de Ordenación del año 2000 así como las modificaciones puntuales y revisiones llevadas a cabo desde esta fecha a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Por lo que esta adaptación del Plan General del año 2000, en base a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, párrafo tercero del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, atiende a las determinaciones de la clasificación del suelo, a su calificación y categorización, a la delimitación de los sectores, a la definición de las unidades de actuación y a la adscripción a las diferentes actuaciones que se prevean de los sistemas de ejecución previstos en la legislación autonómica.

La adaptación es un procedimiento de elaboración de los documentos que permitan la plena operatividad de las determinaciones legales aplicables a las disposiciones del Plan General vigente, por lo que no se produce un nuevo modelo de planeamiento.

Revisiones parciales y modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación en Valle de Guerra

No se ha aprobado ni tramitado ninguna revisión ni modificación de planes que afecte al núcleo de Valle de Guerra desde la aprobación de la Adaptación del Plan General.

1.7.2. Modificación Sustancial del Plan General de Ordenación y Evaluación Ambiental Estratégica

En aplicación del artículo 163 de la LSENPC la modificación se entiende como una modificación sustancial del planeamiento vigente.

El artículo 163 señala que se entiende por modificación sustancial del Plan General:

“a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.”

El Reglamento de Planeamiento de Canarias² (en adelante, RPC) establece en su artículo 107 las causas de modificación sustancial con idéntico tenor (toda vez que el artículo 107.3 ha sido anulado por Sentencia del TSJC)³:

El artículo 163.2 de la LSENPC determina que la modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación. En este caso, se trata de una modificación parcial por el ámbito al que se circunscribe.

El Pliego de Prescripciones Técnicas en su número 2.2.2, señala: *“Teniendo en cuenta el objeto y el ámbito del trabajo descrito en los apartados anteriores se considera probable que la modificación tenga carácter sustancial, conforme al art. 163 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que se plantean las fases del trabajo conforme a este procedimiento.”*

Las modificaciones del Plan General de Ordenación se llevarán a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecida en la Ley o en los propios instrumentos, según lo dispuesto en los artículos 165 de la LSENPC.

La Ley 4/2017, en su artículo 86. *Evaluación ambiental estratégica*, dispone lo siguiente:

“1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

² DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

³ Sentencia TSJ de Canarias (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª) de 23 marzo 2020, Rec. 55/2019.

- a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.
- c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
- d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
- e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.

Ninguno de los apartados del artículo 86.2 de la Ley 4/2017 es de aplicación al presente documento, por lo que es de aplicación el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad ordinaria.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6 el Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

La modificación sustancial del Plan General debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, si se determina que tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que sucede cuando la modificación implica cambios importantes en el uso del suelo.

Procedimiento de Evaluación ambiental estratégica ordinaria

El procedimiento de EAE estratégico recogido en la Ley 21/2013 recoge en su artículo 17. Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, donde se establece que:

"1. La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:

- a) Solicitud de inicio.*
- b) Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.*
- c) Elaboración del estudio ambiental estratégico.*
- d) Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.*
- e) Análisis técnico del expediente.*
- f) Declaración ambiental estratégica.*

2. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico, para realizar las consultas previstas en el artículo 19.1 y elaborar un documento de alcance del estudio ambiental estratégico regulado en el artículo 19.2.

3. El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, y para la realización de la información pública y de las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 será de nueve meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.

4. Para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, el órgano ambiental dispondrá de un plazo de cuatro meses, desde la recepción del expediente completo, de acuerdo con los artículos 24 y 25."

A tales efectos y conforme a lo dispuesto en el art. 18 de la LEA, el promotor deberá presentar ante el órgano sustantivo (OS) – la Gerencia de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna – la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan y del Documento Inicial Estratégico (DIE), documentación que el OS remitirá al órgano ambiental (OA) previa comprobación de que efectivamente se incluye la documentación requerida en el art. 18.1 de la LEA.

1.7.3. Decreto Ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias y su modificación a través del Decreto Ley 1/2026

El Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, establece lo siguiente:

Artículo 20. Perspectiva climática en los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial, urbanística y sectorial.

1. En los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación ambiental, de ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística y sectorial que promuevan o aprueben las Administraciones públicas de Canarias en esta materia, se deberá incorporar la perspectiva climática, especialmente en la evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, en el PIECan y el PCAC.”
2. Asimismo, deberán contener un diagnóstico territorial, ambiental y económico, con especial referencia a los recursos naturales, a la población, con atención particular a la igualdad de género y el bienestar de las familias, el planeamiento vigente y la situación socioeconómica.
3. Los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística de ámbito municipal o superior, así como los sectoriales sometidos preceptivamente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, deberán tener en cuenta los aspectos relacionados con los efectos del cambio climático y las causas que lo motivan, en especial el aumento de densidades urbanas, conservación de masas forestales, conservación de suelos y limitación de crecimientos urbanos. A tal efecto, las memorias de dichos instrumentos deberán relacionar y justificar las medidas adoptadas con arreglo al párrafo anterior.
4. Las administraciones públicas de Canarias competentes:
 - a) Impulsarán la incorporación de principios bioclimáticos y de eficiencia energética en el diseño urbano y arquitectónico, la densidad urbanística adecuada, la minimización de la artificialización del suelo, el aumento de zonas permeables e infraestructuras verdes y la concentración de la población en áreas dotadas de todos los servicios de modo que se minimicen los desplazamientos, y se cuente con una red eficaz y de bajas emisiones de transporte público.
 - b) Favorecerán la consideración, en la redacción y actualización del planeamiento urbanístico, de los impactos asociados al cambio climático, tales como las inundaciones, las lluvias puntuales y escorrentías por cauces naturales intervenidos por el hombre, el ascenso del nivel del mar, las olas de calor y la pérdida de biodiversidad.
 - c) Velarán por que las dependencias y los servicios de las administraciones públicas, especialmente los de carácter educativo, sanitario, social, cultural y deportivo, sean fácilmente accesibles desde las redes de transporte público

Artículo 21. Modificación del modelo territorial y urbanístico.

1. Las administraciones públicas de Canarias promoverán un cambio de modelo territorial y urbanístico dirigido a la consecución de los objetivos establecidos en la presente ley. A tales efectos, los correspondientes instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística deberán motivar las concretas determinaciones de ordenación que se dirijan a la satisfacción de tales objetivos.
2. Las determinaciones de ordenación de las nuevas áreas residenciales que se propongan en los diferentes instrumentos de ordenación deberán responder al principio de máxima autosuficiencia energética.
3. Igualmente, los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística deberán:
 - a) Desarrollar modelos compactos de ocupación del territorio y unos usos más eficientes e intensivos de terrenos ya urbanizados.
 - b) Garantizar, en las actuaciones de transformación de nueva urbanización, una provisión energética con fuentes de energía renovables, de forma que se garantice la máxima autosuficiencia.

- d) *En los instrumentos de nueva redacción, en las modificaciones sustanciales plenas de los mismos y en las actuaciones de transformación de nueva urbanización, sin perjuicio del cumplimiento del estándar previsto en la legislación urbanística, se tendrá en consideración el desarrollo de soluciones basadas en la naturaleza, en particular:*

1) La aplicación de una superficie mínima de 10 metros cuadrados de zona verde por habitante, dentro de los cuales podrán computar, de forma justificada, la dotación de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa del artículo 137.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y las reservas de espacios libres previstas en el artículo 138.1 de la citada Ley, siempre que se destinen a zonas verdes.

2) La previsión de un árbol, palmera o arbusto que proporcione sombra por cada tres habitantes”

En consecuencia, procede considerar en la presente modificación los riesgos derivados del cambio climático e integrar las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático, cuestión que se abordará en el Documento Inicial Estratégico.

1.8. ESTRATEGIAS SECTORIALES

1.8.1. Agenda 2030 ⁴

En la Asamblea General de la ONU del año 2015, 193 Estados miembros de las Naciones Unidas adoptaron por unanimidad la Agenda 2030 sobre Desarrollo Sostenible, con 17 objetivos, que incluyen desde la eliminación de la pobreza hasta el combate al cambio climático, la educación, la igualdad de la mujer, la defensa del medio ambiente o el diseño de nuestras ciudades.

Estos objetivos globales son conocidos como Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) donde cada país tiene la responsabilidad primordial del seguimiento y revisión del progreso realizado en la implementación de los objetivos, lo que requiere una recopilación de datos de calidad.

Teniendo las ODS un carácter integrado e indivisible, al cubrir las tres esferas del desarrollo sostenible: ambiental, la social y la económica. En el caso que nos ocupa centraremos la atención en la denominada ODS 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

La ODS 11 reconoce el papel fundamental de la urbanización para el desarrollo sostenible e insta a “conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.

Esta ODS contribuirá a:

1. *Concientizar a dirigentes y a la comunidad, y centrar la atención política en los urgentes desafíos urbanos y en las oportunidades futuras.*
2. *Movilizar y empoderar a todos los actores urbanos para la resolución práctica de problemas, de modo que puedan trabajar colectivamente en pos de objetivos comunes.*
3. *Abordar los retos específicos de la pobreza urbana y el acceso a infraestructura y vivienda eficaces en función de los costos, con beneficios transversales en numerosos ODS.*
4. *Promover el diseño de infraestructura y la prestación de servicios integrados e innovadores, utilizando soluciones basadas en la tecnología y en la eficiencia energética.*
5. *Promover el ordenamiento territorial y la concentración espacial eficiente, a la vez que se confiere a los ODS un enfoque territorial.*
6. *Garantizar la resiliencia urbana frente al cambio climático y la reducción del riesgo de desastres.*
7. *Propiciar que los gobiernos urbanos y locales influyan en la adopción de decisiones tendientes a lograr el desarrollo sostenible.*

⁴ Fuentes: “Como Implementar los ODS en las ciudades”; Red Española para el Desarrollo Sostenible. Estrategia de Desarrollo Sostenible 2030; Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030.

Existen cuatro pasos básicos para comenzar con los ODS en las ciudades:

1. *Iniciar un proceso inclusivo y participativo: concienciación sobre los ODS e involucramiento de las partes interesadas para el logro de objetivos y metas.*
2. *Fijar la agenda local de los ODS: trasladar los ODS mundiales a una agenda ambiciosa pero realista que se adapte al contexto local de desarrollo.*
3. *Planificar la implementación de los ODS: utilizar métodos y mecanismos de planificación basados en objetivos para el logro de resultados sociales, económicos y ambientales más sostenibles.*
4. *Monitoreo y evaluación: asegurar que la implementación de los ODS sigue por buen rumbo y desarrollar la capacidad local para una gobernanza más receptiva, capaz de rendir cuentas.*

1.8.2. Agenda Urbana Española (AUE)

La Agenda Urbana Española (AUE), tomada en consideración por el Consejo de Ministros el 22 de febrero de 2019, es un documento estratégico, sin carácter normativo, que, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano. Constituye, además, un método de trabajo y un proceso para todos los actores, públicos y privados, que intervienen en las ciudades y que buscan un desarrollo equitativo, justo y sostenible desde sus distintos campos de actuación.

Los principios y valores característicos que constituyen la apuesta de la Agenda Urbana Española, su marco estratégico puede estructurarse identificando un Decálogo de Objetivos de primer nivel, que despliega, a su vez, un total de 30 objetivos específicos, que descansan sobre aspectos más concretos y que contribuyen a la consecución de los diez objetivos principales. Todos ellos se acompañan, además, de unas líneas de actuación que aportan posibles alternativas para incidir en cada uno de los objetivos propuestos, a la vez que ponen a disposición de los actores últimos de la Agenda aspectos prácticos para lograr su implementación.

Respecto a los objetivos de primer nivel y específicos y en relación con el objeto del contrato de redacción de Modificación Sustancial del Plan General para la mejora de los espacios libres públicos en el núcleo de Valle de Guerra cabría enumerar sin ser exhaustivo los siguientes:

1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional el suelo, conservarlo y protegerlo.
 - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial:
 - 1.1.1. *“Reducir el consumo de suelo virgen adecuándolo a las dinámicas de la población y a las nuevas actividades económicas, fomentando la productividad del suelo ya transformado. Esto requiere la realización de Memorias realistas que no sólo respondan al trámite formal de incorporación de dicho documento al resto de la documentación del correspondiente Plan urbanístico territorial”.*
 - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje:
 - 1.2.1. *“Proteger el medio rural de acuerdo con su carácter, especialmente el suelo rural fronterizo, de borde o colindante con el suelo urbano”.*
 - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural:
 - 1.3.1. *“Aprovechar las vías pecuarias e incorporarlas con criterios de conectividad ecológica y como fórmula para combatir la fragmentación territorial”.*
2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
 - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
 - 2.1.1. *“Re urbanizar zonas industriales abandonadas y reedificar y reutilizar terrenos y edificios vacantes e infrutilizados, incluida la identificación, con mapas, de los inmuebles infrutilizados”.*
 - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
 - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - 2.3.1. *“Impulsar el espacio público como eje vertebrador de la ciudad con entornos propicios para garantizar una vida saludable a todos los sectores de la población”.*

- 2.3.2. *"Fomentar la cultura, el intercambio, la convivencia y el ocio urbanos, convirtiendo las calles en "plazas", para lograr que el espacio público sea una seña de identidad".*
 - 2.3.3. *"Eliminar barreras arquitectónicas, persiguiendo la mayor autonomía de las personas con discapacidad o con movilidad reducida, mejorando la accesibilidad universal a espacios y equipamientos públicos, vivienda y servicios básicos".*
 - 2.3.4. *"Asegurar el mayor confort posible del espacio público a través del control del ruido, de la contaminación del aire y de la lumínica y de las condiciones térmicas, haciéndolo atractivo y saludable".*
 - 2.3.5. *"Liberar espacio público ocupado por el automóvil privado para convertirlo en espacio público de uso múltiple, favoreciendo los usos peatonales y el comercio local".*
 - 2.3.6. *"Garantizar no sólo la seguridad contra la delincuencia, sino también la seguridad frente a los accidentes, con medidas preventivas como el diseño de calles con pendientes adecuadas, identificación de zonas inaccesibles, evaluación de la jerarquización viaria, atención a los cruces e intersecciones de los peatones con los vehículos, cuidado con los acabados superficiales urbanos, etc".*
 - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación
 - 2.4.1. *"Fomentar actuaciones para reducir la contaminación acústica, lumínica y visual y minimizar su impacto en la salud y en la calidad de vida".*
 3. Prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
 - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
 - 3.1.1. *"Desarrollar un planeamiento sectorial, territorial y urbanístico que responda a la prevención frente a los riesgos naturales y que garantice la aplicación de normas específicas al respecto, tanto en las infraestructuras, como en las instalaciones y en las construcciones y edificaciones".*
 - 3.1.2. *Reducir la isla de calor de las actuales ciudades, actuando sobre los factores que influyen en el comportamiento climático del entorno urbano. Para ello podría ser útil promover la permeabilización y vegetación de los espacios públicos, incorporar en las herramientas de planificación y gestión urbana el mapeado del clima urbano.*
 - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
 - 3.2.1. *Reducir la dependencia del vehículo privado mediante el fomento de un modelo urbano compacto y complejo y los impactos de los desplazamientos motorizados. Ello redundará también en la reducción de sus consumos y emisiones contaminantes.*
 - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.
 - 3.3.1. *Fomentar la conservación de especies animales y vegetales autóctonas. Aumentar la superficie de suelo capaz de sostener vegetación y mejorar la permeabilidad.*
 4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
 - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
 - 4.1.1. *Fomentar el uso compartido de redes de infraestructuras para los distintos servicios urbanos.*
 - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua
 - 4.2.1. *Utilizar sistemas de retención y filtración de aguas pluviales, fomentar el empleo de pavimentos permeables e incluir diseños de jardinería autóctona o ahorradora de agua mediante los sistemas eficientes de riego.*
 5. Favorecer la proximidad y movilidad sostenible.
 - 5.1. Favorecer la ciudad de proximidad
 - 5.1.1. *Promover la conectividad urbana y la accesibilidad universal, con patrones de proximidad entre la residencia y el trabajo, para limitar las exigencias de movilidad.*
 - 5.1.2. *Establecer en los instrumentos de ordenación un reparto equilibrado del espacio urbano destinado a movilidad motorizada y no motorizada, acorde con las políticas de desarrollo sostenible de las ciudades.*
 - 5.1.3. *Priorizar, en la medida de lo posible, la ciudad para el peatón favoreciendo los itinerarios continuos, seguros y responsables y propiciando una forma de vida más saludable y activa.*

- 5.1.4. *Fomentar la eficacia y la calidad de los modos de transporte más económicos y al alcance de todos los grupos de edad: transporte público, bicicleta y a pie.*
- 5.1.5. *Desarrollar redes peatonales y ciclistas, incluyendo los nuevos desarrollos urbanos, garantizando desplazamientos no motorizados seguros y en un entorno amigable. Elaborar ordenanzas de coexistencia de ciclistas y peatones.*
- 5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles
 - 5.2.1. *Potenciar la movilidad ciclista mediante el diseño de vías exclusivas o prioritarias y aparcamientos para bicicletas.*
 - 5.2.2. *Integrar la bicicleta con el transporte público e impulsar las iniciativas de oferta de bicicleta compartida.*

1.8.3. Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (DUSI)

En La Laguna, la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas ha resuelto con fecha de 4 de mayo de 2018, la concesión de ayudas del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) que ha concedido al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna el proyecto presentado "PATRIMONIO DE BARRIOS", según la Orden del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas HFP/888/2017, para Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado. Este proyecto de "Patrimonio de Barrios" incluye doce áreas urbanas homogéneas, situadas en el sur del municipio, fuera del ámbito objeto de la Modificación planteada.

1.8.4. Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PAMU)

En mayo de 2022 se anuncia la adjudicación del contrato de redacción del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) del municipio:

"Objetivos"

Entre los objetivos del Plan se incluyen contribuir a la mejora del medio ambiente urbano, la salud y seguridad de los ciudadanos y la eficiencia de la economía, gracias a un uso más racional de los recursos naturales, así como integrar las políticas de desarrollo urbano, económico y de movilidad, de modo que se minimicen los desplazamientos habituales y se facilite un acceso eficaz, eficiente y seguro a los servicios básicos y con el mínimo impacto ambiental.

Para ello, se fomentarán los medios de transporte de menor coste social, económico, ambiental y energético, tanto para personas como para mercancías, así como el uso de los transportes público y colectivo, y otros modos no motorizados. Además de la modalidad e intermodalidad de los diferentes medios de transporte, la caminabilidad urbana e interurbana, la oferta de estacionamiento como herramienta de cambio a otros modos de transporte más sostenibles. Y para promover la disminución del consumo de energía y la mejora de la eficiencia energética, se tendrán en cuenta políticas de gestión de la demanda, entre otros objetivos.

Fases de desarrollo

El PMUS se desarrollará en varias fases, que incluyen el análisis y un diagnóstico participado en los que se tendrán en cuenta factores como tendencias demográficas y económicas, viario, usos del suelo, transporte público, tráfico privado, aparcamiento y distribución urbana de mercancías, entre otros.

A su vez, la definición estratégica y las propuestas de actuación del PMUS incluirán los objetivos específicos de actuación como, por ejemplo, dar prioridad a los peatones sobre otros modos, o garantizar la accesibilidad a los colectivos más vulnerables; la prospectiva y escenarios, modelización del tráfico a nivel macro y un plan de actuación.

Para su elaboración, se recopilará un amplio volumen de datos, con los que desarrollar la modelización y simulación de escenarios, con una alta participación ciudadana y una evaluación detallada de los impactos de las medidas en aspectos como efectos ambientales y económicos, seguridad vial, congestión, reparto modal y ahorros de tiempo.

Además, el seguimiento y evaluación del PMUS se realizará a partir de la evolución de un conjunto de indicadores de éxito que medirán, por un lado, el grado de cumplimiento de los programas de actuación iniciados, y, por otro, la consecución de los objetivos marcados en el Plan".

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en sesión extraordinaria celebrada el día 8 de febrero de 2023, acordó someter el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Municipio a información pública. El documento de PMUS sometido a información pública expone:

“El objetivo del presente PMUS es la definición de una herramienta de gestión en materia de movilidad para los gestores del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, que asesore en la estructuración del tráfico, en la mejora de la seguridad vial y de lugar a un modelo de movilidad sostenible. Con la finalidad de poder alcanzar estos objetivos se hace necesario un conocimiento profundo de la situación de partida para así identificar las áreas sobre las que es necesario actuar y desarrollar acciones que contribuyan a una mejora de las condiciones iniciales”.

1.8.5. Pacto de los Alcaldes y Plan de Acción de Energía Sostenible

Los objetivos específicos del PAES y por tanto de acción son los siguientes:

- Mejorar la eficiencia y consumos en instalaciones municipales.
- Mejorar la movilidad del Término Municipal y dirigirla hacia escenarios más sostenibles.
- Fomentar el uso de fuentes de energías renovables y determinar los potenciales de éstas en el municipio
- Crear herramientas legales que fomenten la sostenibilidad energética y luchen contra el cambio climático.

1.8.6. Plan de Acción para el Clima y la Energía Sostenible del Municipio de La Laguna

El Plan de Acción para el Clima y la Energía Sostenible (PACES) de La Laguna tiene como objeto participar en políticas ambientales, optimizar el consumo energético e impulsar la gestión integral del desarrollo económico, social y cultural, de la mano de una cooperación por la sostenibilidad, aumentar la resistencia del municipio frente al Cambio Climático. El Plan responde con firmeza al compromiso de reducir las emisiones de CO₂ equivalentes en, al menos, un 55% antes del año 2030.

El Plan de Acción para el Clima y la Energía Sostenible del municipio de La Laguna se basa en alcanzar para el año 2030 dos objetivos básicos:

Primero. - Reducir en, al menos, un 55% las emisiones de CO₂ en La Laguna. Teniendo en cuenta las emisiones estimadas para el año de referencia (2009), este objetivo se concreta en adoptar medidas que eviten la emisión de, aproximadamente, 405.975,90 tCO₂eq.

Este objetivo lleva aparejado:

- *Minimizar el consumo energético en el municipio. Con especial incidencia en el consumo eléctrico y de combustibles fósiles.*
- *Implantación progresiva de energías renovables que sustituyan el origen fundamentalmente fósil de la electricidad generada en la actualidad en el sistema eléctrico de Tenerife.*
- *Evitar la aparición de una brecha social energética mediante la lucha contra la pobreza energética, facilitando el acceso a energía limpia y asequible para toda la población.*

Segundo. - Aumentar la capacidad de resiliencia de La Laguna mediante la adopción de un enfoque común para el impulso de la adaptación al Cambio Climático, teniendo en cuenta las características del municipio, los riesgos e impactos previstos que se analizan en la Evaluación de Riesgos y Vulnerabilidades.

Entre las acciones propuestas que puedan tener incidencia en la presente Modificación podemos destacar las siguientes:

- Redacción y ejecución del Plan de Movilidad Urbana y Sostenible
- Fomento del desplazamiento a pie y en vehículos eléctricos de movilidad personal.
- Adecuación de infraestructuras al Cambio Climático

1.8.7. Agenda Urbana

El Pleno del Ayuntamiento, el 12 de diciembre de 2024, aprobó la Agenda urbana de San Cristóbal de La Laguna.

El documento elaborado bajo los objetivos de la Agenda 2030 y de la Agenda urbana española establece el modelo de ciudad futuro a efectos de políticas urbanísticas y con un plan de acción que permite conseguir coordinada, consciente, comprometida y voluntariamente un modelo urbanístico para la ciudad más sostenible, inclusivo y seguro, como apuesta el ODS 11 Ciudades y comunidades sostenibles.

Entre los objetivos planteados por la Agenda Urbana cabe mencionar aquellos que inciden en el núcleo de Valle de Guerra y concretamente en los aspectos objeto de la presente Modificación:

EJE DE LA AGENDA	ENFOQUE MUNICIPAL	VÍNCULO CON VALLE DE GUERRA
Ordenar territorio y diseñar ciudad	Redactar un nuevo PGO que priorice la rehabilitación frente a la expansión.	Revisar la trama rural-urbana del núcleo y corregir vacíos sin urbanizar.
Uso racional del suelo	Freno a la dispersión, recuperación de suelos agrícolas periurbanos y bolsas ociosas.	Crear espacios verdes en el interior de las tramas urbanas para favorecer la conectividad y accesibilidad de estos.
Favorecer movilidad sostenible	Crear viarios estructurantes y ejes peatonales-ciclistas que conecten barrios.	Nuevo viario interior que vertebré el futuro espacio libre y conecte colegio-IES-plaza.
Impulsar economía urbana verde-azul	Proyectos de renaturalización y puesta en valor del litoral y áreas periurbanas.	Parque multifuncional con usos agro-ambientales y de ocio para dinamizar la zona.
Mejorar gobernanza	Procesos participativos abiertos desde la Gerencia de Urbanismo.	Consulta pública para decidir la ubicación exacta del parque.

Respecto al núcleo de Valle de Guerra enuncia como problemática lo siguiente:

“Es patente la necesidad de crear espacios verdes en el interior de las tramas urbanas para favorecer la conectividad ecológica entre los núcleos de población y los espacios agrícolas y naturales del entorno. Es notorio también la existencia de un número significativo de fincas de cultivo sin uso, sobre todo en las periferias urbanas, con el consecuente deterioro del suelo, corrimientos de tierras, inundaciones, desertificación, y descenso de la producción local de alimentos. Por otro lado, la presencia importante de solares vacíos sin expectativas de construcción a largo plazo deteriora el paisaje urbano. El aprovechamiento de estos suelos es una oportunidad para aminorar esos impactos negativos.”

Es decir:

- Escasez de espacios libres: el PGO vigente reconoce que los espacios libres urbanos respecto a la población prevista resultan insuficientes y no existe ningún gran sistema general de espacio libre ejecutado en el núcleo.
- Bolsa rústica interior aislada: las construcciones a borde de caminos han ido configurando unos vacíos centrales de suelo rústico de protección agraria, sin acceso público y sin infraestructuras.
- Conectividad deficiente: faltan viarios interiores y rutas peatonales que unan los equipamientos existentes (colegio Ayatimas, IES, Tenencia de Alcaldía, plaza de la Iglesia, pabellón).

Los criterios principales que se enuncian que pueden tener incidencia en el futuro parque urbano son:

- Centralidad y conectividad: debe actuar como nodo cívico y coser las piezas urbanas hoy disgregadas.
- Infraestructura verde y resiliencia: incorporar arbolado autóctono, drenaje sostenible y espacios agrícolas comunitarios, en línea con las acciones de renaturalización.
- Programas sociales y deportivos de proximidad: áreas de juego intergeneracional, huertos urbanos, senderos y equipamiento ligero, con diseño accesible y perspectiva de género.
- Gobernanza continua: comité de seguimiento vecinal para el diseño del proyecto constructivo y su futura gestión.

En el apartado 1.4.2 se desarrolla aquellos aspectos de la Agenda Urbana con mayor incidencia en la presente Modificación del Plan General.

1.8.8. Otras estrategias

El Ayuntamiento de San Cristóbal de la Laguna ha elaborado otros planes estratégicos entre lo que cabe mencionar los siguientes:

- La Laguna, Municipio en Transición 2030
- Estrategia Municipal para el desarrollo de la ciudad inteligente (Aguere inteligente)
- La Laguna Ciudad de la Ciencia y la Innovación.
- Plan “Aguere inteligente”

1.9. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCLUIDOS LOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL.

1.9.1. Pliego de Prescripciones del Contrato de Servicio

En el Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato de Servicios para la redacción del documento de la presente Modificación del PGO se expone:

“El objeto del contrato consiste en proceder a dar una solución urbanística a las carencias legales de espacios libres urbanos en el núcleo de Valle de Guerra ayudando a generar una centralidad. Para ello se estudiará:

- *La situación del estándar legal (Ley 4/2017) y sostenible (ODS) de espacios libres en el núcleo y la cuantificación concreta de las posibles carencias.*
- *La mejor ubicación de un nuevo espacio libre para que ocupe una posición de centralidad dentro del núcleo y sirva de elemento conector de las infraestructuras públicas ya existentes como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra.*
- *Cuáles son los mejores mecanismos urbanística y medioambientalmente y los más viables económica y técnicamente para la obtención y ejecución de un espacio libre, pudiendo ir desde la expropiación forzosa hasta la delimitación de algún pequeño desarrollo urbanístico que soporte dicho espacio libre, pero que en ningún caso hipoteque el modelo futuro ni del núcleo ni del municipio.*
- *Las alternativas que den solución al problema urbanístico planteado, incluida la alternativa 0.*

Además, se deberá elaborar la ordenación estructural y pormenorizada que proceda de la modificación sustancial del vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica 2004) en los referidos ámbitos y su evaluación ambiental, conforme a la normativa establecida por la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y sus Reglamentos de desarrollo. Ambas ordenaciones deberán ser conformes a los principios recogidos en el artículo 5 y otros de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), y en concreto, fomentar la cohesión social y salud (la correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo; combinar los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente; mejorar las condiciones de vida de sus habitantes; fomentar espacios verdes de cercanía e infraestructuras verdes; considerar las zonas verdes y árboles como agentes condicionantes de la salud; favorecer el acceso de los ciudadanos a las zonas verdes; fomentar la actividad física y reducción del sedentarismo; urbanización inclusiva y sostenible) y teniendo en cuenta los objetivos de desarrollo sostenible.”

1.9.2. Objetivos fase consulta

En la Memoria de Valoración de las Consultas al Plan General se señalaron los objetivos y criterios de ordenación en relación con la participación ciudadana versan sobre muchas materias, algunas de las cuales son objeto de ordenación directa por parte del instrumento de planeamiento, pero otras muchas no lo son, aun así el plan podrá contribuir a través de sus determinaciones de forma indirecta a la consecución de estas. Todos y cada uno de los objetivos planteados, podrían hacerse corresponder con alguno de los siguientes objetivos:

CRITERIOS GENERALES

- Promover zonas de destinadas a espacios libres públicos de manera controlada y adecuadamente conectados con los espacios poblacionales existentes.
- Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.
- Aumentar las dotaciones de espacios libres públicos existentes y mejorar su funcionalidad, atendiendo principalmente a las demandas que se expresen a través de los cauces establecidos, primando la aplicación de criterios de integración social y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.
- Adecuar las condiciones de los usos pormenorizados al estado actual, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades.
- Se deberá garantizar el diseño de un espacio público seguro, evitando la generación de zonas poco visibles y deficientemente iluminadas que puedan generar riesgos.
- A fin de mejorar la dotación de zonas verdes, se deberá analizar su suficiencia y, en su caso, el estado de gestión y ejecución de los previstos por el planeamiento urbanístico.

CRITERIOS AMBIENTALES

- Diseñar el espacio urbano y edificaciones teniendo en cuenta las características del paisaje, la topografía y de los ecosistemas próximos.
- Se deberá armonizar la ordenación con la adecuada preservación del suelo rural para las actividades y usos propios del suelo rústico, optimizando su colmatación interior.
- Se velará por la protección de los suelos con valores agropecuarios, en virtud de su importancia para el desarrollo histórico del núcleo y de su paisaje, por formar parte del patrimonio de la población local, y en última instancia por su valor productivo.
- En el ajardinado de los espacios libres públicos se deberá contar con una dotación suficiente de arbolado de sombra a fin de minimizar el efecto "isla de calor".
- Establecer las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales con el fin de mejorar la calidad del paisaje urbano y para unas condiciones adecuadas de accesibilidad y seguridad.
- Se deberá establecer las condiciones necesarias para acometer un ajardinamiento con la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona.
- Se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de franjas ajardinada de separación que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en el propio espacio libre.

TIPOLOGÍA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

- Se deberá analizar la variedad de usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con discapacidades motoras, personas con coches de niño, bultos o maletas, etc.
- Se deberá analizar los usos compatibles y prohibidos en los espacios libres públicos:

- Análisis de la admisión de edificaciones destinadas a uso comunitario de titularidad pública y específicamente las instalaciones para actividades deportivas o recreativas (superficie ocupada, alturas, usos pormenorizados...)
- Análisis de la admisión de kioscos, terrazas de hostelería (superficie construida, altura).
- Análisis de la dotación mínima y máxima de zonas de juego infantil, espacios deportivos, zonas de descanso, zonas de eventos culturales, huertos urbanos, zonas específicas para animales de compañía ...
- Se deberán analizar los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, según las características del espacio a ordenar:
 - Juegos Infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena o materiales adecuados.
 - Juegos preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, con materiales adecuados.
 - Juegos libres: campos de juegos al aire libre, siempre que la superficie global lo permita sin menoscabo de la finalidad genérica que deben cumplir según su categoría.
 - Áreas de plantación y ajardinamiento.
 - Islas de estancia: lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.

ACCESIBILIDAD

- Analizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados que deben incluir los instrumentos de ejecución conforme a las determinaciones de la Orden Ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio (legislación estatal), así como el Decreto 227/1997 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de Canarias (legislación autonómica).
- Mejorar la movilidad y la accesibilidad a los espacios libres públicos propuestos y la conexión a los equipamientos públicos existentes contiguos a los mismos (CEIP Ayatimas, IES Valle de Guerra, Campo de Fútbol, Plaza de la Iglesia, etc.) actuando desde los diferentes componentes que se incluyan en la presente modificación en su caso (sistema viario, tráfico, aparcamientos, espacios peatonales, etc.).
- Se deberá analizar la continuidad de los itinerarios peatonales, en especial, a los itinerarios principales vinculados a los equipamientos públicos del entorno.

AFECCIONES A EDIFICACIONES EXISTENTES

- Se deberá analizar los retranqueos o separaciones a las edificaciones existentes en los bordes y la intensidad de estas (edificabilidad, densidad, alturas...)
- Se adecuará la ordenación a la realidad edificada y a la topografía del terreno, evitando en lo posible afectar a construcciones existentes, mejorando la accesibilidad del núcleo y consolidado la trama existente.

1.9.3. Objetivos y criterios ambientales

Los objetivos y criterios de la ordenación sintetizan las propuestas de la ordenación establecidas desde la presente Modificación del Plan General una vez realizado el análisis de la realidad territorial mediante la interpretación de cuáles son los problemas y oportunidades del ámbito de la modificación.

La presente Modificación del PGO tiene como punto de partida el vigente Plan General y las estrategias sectoriales enumeradas en el apartado anterior, adaptándose a las determinaciones del actual marco legislativo.

Todos y cada uno de los objetivos ambientales que esta Modificación del Plan General se plantea como meta a alcanzar devienen tanto de la legislación urbanística como sectorial como de las determinaciones que sean de aplicación del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna. Los objetivos y criterios ambientales derivados de dichos instrumentos se complementan con otros que la propia Modificación del Plan General plantea con la finalidad de dotar de un mayor peso ambiental las decisiones sobre el ámbito.

Los objetivos y criterios que establecen la legislación urbanística y sectorial, o el propio Plan Insular son genéricos para Modificación del planeamiento general, ya que en ningún momento se hace referencia a objetivos ambientales específicos para el ámbito de la presente Modificación del Plan General del municipio de San Cristóbal de La Laguna.

Estos objetivos y criterios versan sobre muchas materias, algunas de las cuales son objeto de ordenación directa del Plan, pero otras muchas no lo son, por lo que la Modificación del Plan sólo puede contribuir indirectamente a través de su Modelo de Ordenación Sostenible.

Como no podría ser de otra manera, se hará en coherencia con los objetivos y propuestas a considerar que manifieste la ciudadanía en las sucesivas fases de información pública y a los nuevos retos y objetivos en sintonía con la Agenda 2030 ya enunciados.

Se hace especialmente laborioso enumerar todas y cada una de las determinaciones derivadas de aquellos instrumentos legales y de planeamiento que constituyen objetivos ambientales del Plan y criterios para la ordenación del municipio. Aún más laborioso resulta describir, uno a uno, en qué medida la Modificación del Plan General ha adoptado tales objetivos y criterios. Todos y cada uno de los objetivos ambientales del planeamiento de rango superior, así como de las legislaciones sectoriales que establezcan determinaciones ambientales, pueden hacerse corresponder con alguno de los siguientes objetivos de la presente modificación:

- Establecer criterios de ordenación y urbanización del espacio público donde se procurará una adaptación al entorno rural próximo, especialmente en lo referido a la topografía y vegetación donde se procurará siempre la implantación de arbolado con el fin de mejorar la calidad del paisaje urbano y para unas condiciones adecuadas de accesibilidad y seguridad.
- Mejorar la movilidad y la accesibilidad en base al PMUS, actuando desde los diferentes componentes que se incluyen en la presente modificación (sistema viario, tráfico, aparcamientos, espacios peatonales, etc.).
- La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, asegurando a todos/as una digna calidad de vida.
- Se deberán establecer criterios de ordenación y urbanización respecto a las redes de infraestructuras, especialmente las vinculadas al ciclo del agua. Con el fin de contribuir a un uso y distribución racional de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes, la protección de su calidad, la sostenibilidad energética y el consumo responsable de energía.

- Lograr que el instrumento de planeamiento alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el ámbito de la modificación.

1.9.4. Objetivos concretos y específicos de la ordenación pormenorizada incluidos los de índole ambiental

Para la definición del espacio libre propuesto se deberá establecer los criterios de base para la ordenación de la Modificación del Plan General y las medidas que se deberán contemplar en los proyectos de ejecución para su desarrollo en su caso, entre los que tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Sobre las características del espacio libre público, se deberá ponderar:

- Aumentar las dotaciones existentes y mejorar su funcionalidad, atendiendo principalmente a las demandas que se expresen a través de los cauces y estrategias sectoriales establecidos, primando la aplicación de criterios de integración social y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de espacios libres.
- Establecer los criterios de ordenación y urbanización para que el espacio libre delimitado sirva de elemento conector de las infraestructuras públicas ya existentes como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra.
- Establecer criterios de ordenación y urbanización de los espacios libres públicos, condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales con el fin de mejorar la calidad del paisaje urbano y para unas condiciones adecuadas de accesibilidad y seguridad.
- Localizar las actividades de forma planificada, minimizando cualquier tipo de riesgos y conflictos. Para la localización de las actividades molestas, insalubres, y/o peligrosas, se tendrá en cuenta el nivel de intensidad del impacto que potencialmente puedan producir.
- Se deberán establecer criterios de ordenación y urbanización respecto a las redes de infraestructuras, especialmente las vinculadas al ciclo del agua y a las redes agrícolas. Con el fin de contribuir a un uso y distribución racional de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes, la protección de su calidad, la sostenibilidad energética y el consumo responsable de energía.

Sobre las características del viario, se deberá ponderar:

- Pendientes máximas con relación los itinerarios accesibles.
- Conjunto de parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de las vías que tratarán de adecuarse a las velocidades máximas propuestas, a la vez que se utilizar las medidas de templado de tráfico.
- Anchura de espacios peatonales que influye en la capacidad de las vías para la circulación rodada de acceso al parque, por lo que ésta deberá ajustarse a los objetivos de la vía.
- Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
- Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos, taxis, autobuses, etc.).
- Servir de soporte al alumbrado, la señalización y otros servicios públicos.
- Alojar la vegetación urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.
- Servir de cobertura a diversas infraestructuras urbanas.

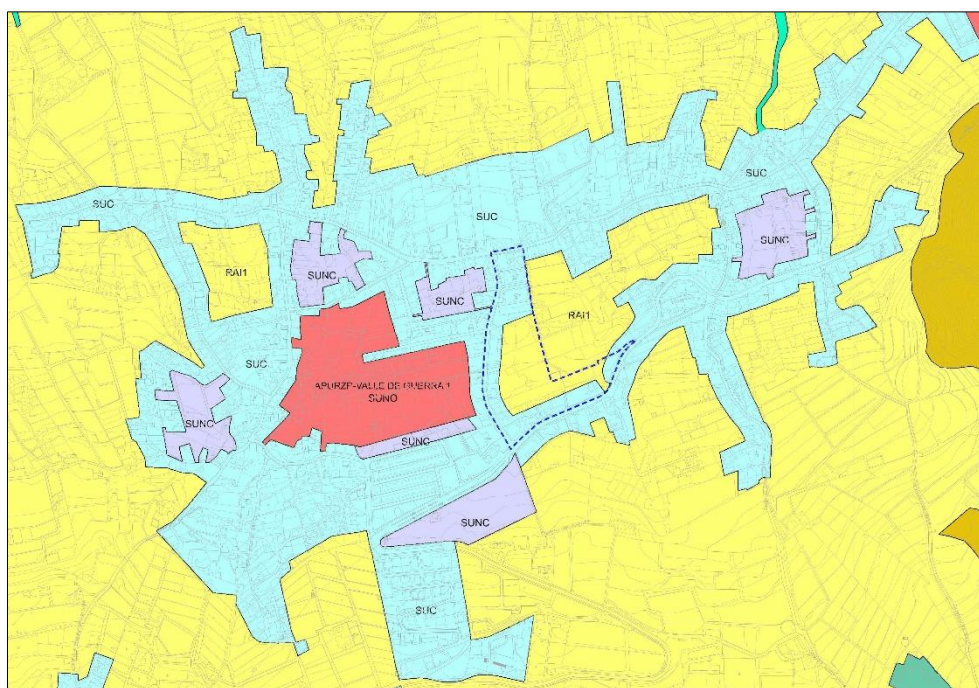
2. INFORMACIÓN

2.1. PLAN GENERAL VIGENTE

2.1.1. Clasificación y categoría de suelo

La clasificación que realiza esta Adaptación resulta de aplicar las disposiciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias para la determinación de las diferentes clases de suelo conforme a lo dispuesto en el mismo, debiendo tener en cuenta que las clases de suelo tanto en el anterior Plan General como en la Adaptación son las mismas y con los mismos límites, estableciéndose sólo pequeños ajustes motivados por la nueva cartografía utilizada. Sólo se han incluido en la clase que le corresponde, los suelos que el anterior Plan General clasificaba como Sistemas Generales y no adscribía a ninguna otra clase de suelo.

Se adjunta a continuación plano de clasificación y categorización de suelo del Plan General de elaboración propia, sobre cartografía oficial de GRAFCAN a 1/5000 y a partir de la documentación obrante en la Gerencia de Urbanismo de San Cristóbal de Laguna.



*Adaptación Básica de Plan General de San Cristóbal de La Laguna.
Fuente: Gerencia de Urbanismo de La Laguna y elaboración propia*

El Plan General en sus normas urbanísticas define las distintas clases y categorías de suelo.

El Plan General de Ordenación establece dentro del ámbito de la modificación la categoría de suelo urbano consolidado el espacio ya urbanizado con frente a la Carretera General TF-16, a la Calle El Calvario y a la Calle El Moral y de Suelo Rústico de Protección Agraria 1 para el resto del suelo.

2.1.2. Usos globales

En el plano de usos globales del Plan general vigente se reflejan los sistemas generales previstos.

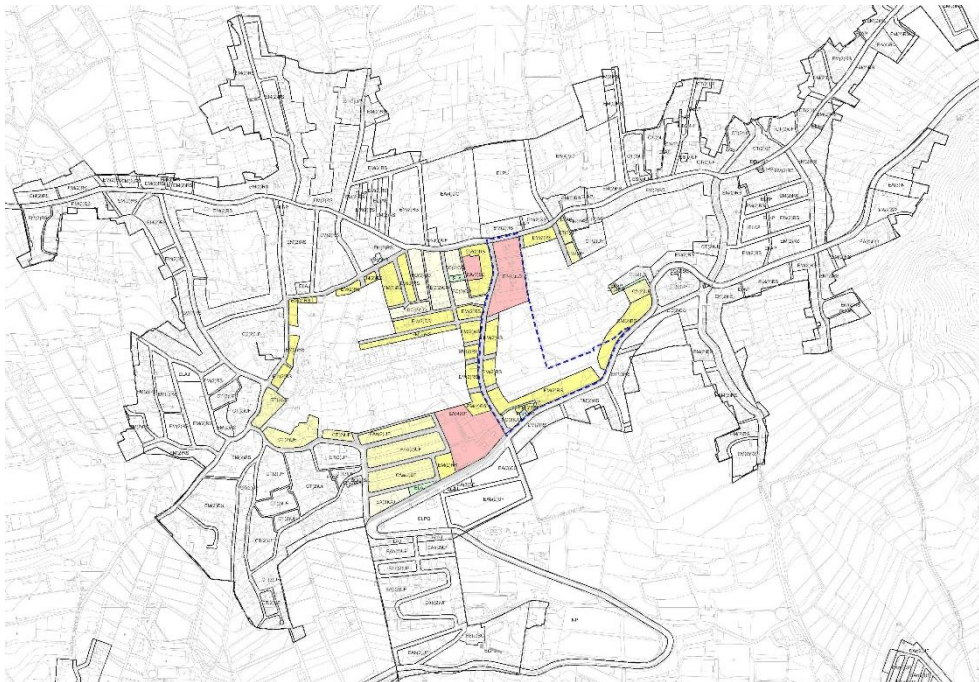


*Adaptación Básica de Plan General de San Cristóbal de La Laguna.
Fuente: Gerencia de Urbanismo de La Laguna*

El Plan General de Ordenación establece para el ámbito de la modificación el uso global de residencial para el suelo urbano consolidado y uso global primario vinculado al suelo rústico de protección agraria, sin delimitarse ningún sistema general, salvo el viario correspondiente a la Carretera General TF-16.

2.1.3. Ordenación pormenorizada

Se establece en su ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado, zonas de edificación cerrada colectiva de tres plantas en la esquina entre la Calle El Calvario y la carretera general y usos pormenorizado edificio de viviendas y edificación mixta residencial de 2 plantas y uso pormenorizado vivienda unifamiliar en el resto. Contiguo al uso residencial colectivo se establece el suelo como edificación cerrada 1 planta y uso estación de servicio y surtidores de combustible la gasolinera existente y en la zona norte del ámbito se califica como edificación abierta 4 plantas y uso docente el Colegio existente de educación Primaria e Infantil Ayatimas.



Extracto Plan General Vigente: Ordenación Pormenorizada

En el apartado 2.6.8 se incluye un análisis de las afectaciones del Planeamiento Vigente.

2.1.4. Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.

En el núcleo de Valle de Guerra se delimitó un sector de suelo urbanizable no ordenado denominados Valle de Guerra 1 y 7 unidades de actuación (VG1 a VG7).

En la actualidad no se ha desarrollado ninguno de estos suelos.

En el caso del sector Valle de Guerra 1, en la parte central del núcleo se han construido múltiples edificaciones de uso residencial, muchas ya existentes en el momento d delimitar el vigente sector, aspecto a considerar en cuanto a la imposibilidad de desarrollar un espacio libre de grandes dimensiones sin afectar edificaciones que aumentarían los costos de gestión y ejecución y dificultarían la viabilidad económica del propio sector.

2.1.5. Normativa urbanística.

Respecto a las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de San Cristóbal de La Laguna, aplicables al ámbito de la modificación podemos destacar las siguientes entre otras:

Artículo 24. Régimen Urbanístico

- 4.- Cuando se produjeran descubrimientos de interés científico e históricos u otros culturales en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento, de modo que se ajuste a la nueva situación, quedando sujetos al régimen establecido en el suelo rústico de protección de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su inspección, protección o explotación.

Las categorías de espacios libres se regulan en el artículo 90 del Plan General vigente:

“Artículo 90. Categorías y condiciones.

1.- Parques Periurbanos (ELPP). Son aquellos espacios libres de carácter rural y de valor paisajístico, colindantes o ya bordeados por el crecimiento de los núcleos urbanos, que tradicionalmente han sido utilizados como lugares de ocio o pueden llegar a serlo con la ejecución del plan. También comprenden los espacios en los que, existiendo actividades agrícolas, se propone la integración de dichas actividades con las del uso específico de los parques urbanos (parque eco-rural).

2.- Parque Urbano (ELPU). Son aquellos espacios libres de uso público cuya superficie supera dos hectáreas (2 Ha.), puede inscribirse en ella un círculo de cincuenta metros (50 mts.) de diámetro y su misión sea ofrecer un espacio verde de uso público para esparcimiento de la población cuyo ámbito de influencia sea superior al barrio. Se admite la edificación para uso de equipamiento sociocultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

3.- Parque deportivo (ELPD). Son aquellos espacios libres de uso público destinados preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados. La edificación correspondiente a estos últimos supondrá una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por las instalaciones, al aire libre o cerradas, representarán al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.

4.- Parque cultural-recreativo (ELPC.) Son aquellos espacios libres de uso público destinados a albergar ferias, parques de atracciones, actividades culturales, etc. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Podrán disponerse en edificación siempre que ésta no ocupe más del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.

5.- Parques Locales (ELPQ). Son aquellos espacios de uso público de dimensión superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en los que puede inscribirse un círculo de treinta metros (30 mts.) de diámetro y que permiten la estancia de personas. La plantación de arbolado y plantas ornamentales ocupará al menos, el sesenta por ciento (60%) de su superficie.

6.- Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas (ELAJ). Son aquellos espacios de uso público de dimensión superior a los doscientos metros cuadrados (200 m²) en los que puede inscribirse un círculo de doce metros (12 mts.) de diámetro. Tienen por función el embellecer los entornos urbanos y espacios libres de la red viaria mediante la vegetación, permitiendo la estancia de personas y el juego de niños.

7.- Áreas peatonales y Plazas (ELAP). Son espacios libres de uso público de superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Estarán pavimentadas al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.”

Igualmente hay que considerar lo establecido en el art 92.

“Artículo 92. Usos compatibles con el libre público.

1.- Cualquier otro uso es incompatible con el libre público salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 1ª, y los de carácter cultural, deportivo y recreativo en las condiciones fijadas, para cada una de las categorías.

2.- En los parques pertenecientes a la categoría 1ª (parques periurbanos, PPU) sólo se admiten los usos agrícolas y ganaderos existentes, en condiciones iguales a las establecidas para el Suelo Rústico de Protección Paisajística (PP) (En los parques de la Mesa Mota, San Roque, Montaña El Cuervo y Ladera de San Matías), y de Protección de los Ámbitos de la Agricultura Tradicional (En los parques de San Diego y Montaña Brujitos).

Los Planes especiales que se redacten sobre cada uno de los ámbitos señalados a los distintos parques periurbanos definirán las condiciones características de los distintos usos de equipamiento sociocultural admisibles en los mismo, así como la compatibilidad del uso residencial (unifamiliar), ya existente o ligado al uso agropecuario de los terrenos. También podrá ser admitida la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes.

3.- En aquellas zonas definidas como ELAJ o ELAP y que bajo ellas existan a la entrada en vigor del presente Plan, locales de titularidad privada, se permitirán en ellos los siguientes usos, debiendo cumplir con la normativa sectorial:

- Comercial en categoría 2ª*
- Salas de reunión en categoría 1ª*
- Oficinas.”*

2.3. PLANEAMIENTO INSULAR Y TERRITORIAL

2.3.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se aprobó definitivamente por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre (BOC N.º 140 de 19 de octubre de 2002).

Según establece el Plan Insular de Ordenación, la ordenación debe buscar la compactación y estructuración del núcleo dentro del área con vocación urbana, mediante la colmatación de los numerosos vacíos interiores. Los trazados del subanillo Guajara-Tacoronte y del eje costero han de ser elementos definitorios de los límites del perímetro urbano.

El ámbito de la modificación se encuentra vinculada al núcleo urbano de Valle de Guerra, incluyéndose en el Área de regulación homogénea de áreas urbanas, tipo de área residencial.

Se incluye a continuación el plano de Áreas de Regulación Homogénea del PIOT para el ámbito de Valle de Guerra.



*Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) superpuesto al estado actual en el ámbito de Tejina.
Fuente: Elaboración propia*

2.3.2 Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 6 de abril de 2005, aprobó definitivamente y de forma parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (BOC n.º 168 de 26 de agosto de 2005).

El núcleo de Valle de Guerra no se encuentra incluido en los ámbitos de referencia turística de la isla, lo cual implica que no se pueden desarrollar urbanizaciones ni establecimientos turísticos convencionales en este ámbito.

2.3.3 Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife

El Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Cabildo Insular, el 19 de julio de 2006 (BOC n.º 038, miércoles 21 de febrero de 2007).

Las actuaciones y determinaciones no afectan directamente al núcleo de Valle de Guerra.

2.3.4 Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera

El Pleno del Cabildo Insular en sesión extraordinaria celebrada el día 19 de julio de 2006 aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera (BOC n.º 110 de 4 de junio de 2007).

El Pleno del Cabildo Insular en sesión celebrada el día 27 de abril de 2018 acuerda considerar derogado el Plan Territorial Especial de la Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife en aplicación de la Disposición derogatoria única apartado tercero de la Ley 4/2017, de Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Y no obstante lo acordado anteriormente, considerar vigente las determinaciones contenidas en el Capítulo V, con el carácter transitorio, y las del Capítulo VI del Título II Disposiciones Territoriales del Plan Territorial Especial de la Ordenación de la Actividad Ganadera, relativas a los Núcleos Ganaderos (Finca La Mosca y Finca Presas del Campo) y el Polígono Agropecuario-Guamasa, el Anexo I de las Fichas de gestión de los Núcleos Ganaderos, y así como su Disposición adicional y Disposición final única (BOC n.º 100 de 24 de mayo de 2018).

Ninguno de estos ámbitos se sitúa en el ámbito de la presente Modificación.

2.3.5 Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos

El Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2011, acordó la aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la isla de Tenerife. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 199, de 7 de octubre de 2011.

El Plan de Residuos basa sus acciones en los siguientes principios estratégicos: gestión sostenible de los recursos, jerarquía comunitaria de gestión, gestión integrada, prevención de la generación y transparencia informativa.

El objeto del Plan Territorial es desarrollar el modelo de ordenación y las determinaciones sobre gestión y tratamiento de residuos contenidas en el PIOT, atendiendo a lo dispuesto en el capítulo II del Título III de las Directrices de Ordenación General de Canarias, en la normativa sectorial sobre la materia y en la legislación de ordenación del territorio, en lo que sea de aplicación.

Los objetivos generales de este Plan son: maximización de la prevención, maximización de la recogida selectiva, maximización del reciclaje y del compostaje, tratamiento previo de todos los residuos, maximización de la valoración material y energética, eliminación segura de los residuos no valorizados, ordenación insular de la gestión de residuos, modernización del manejo y control de la información sobre residuos.

En el fichero de ámbitos para la localización de infraestructuras de gestión de residuos no se señala ninguno en el ámbito de la presente modificación.

2.3.6 Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife

Mediante Decreto 372/2023 de la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas se aprobó definitivamente el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, tercer ciclo (2021 - 2027) el 18 de septiembre de 2023 en los términos establecidos en el Acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Cabildo de Tenerife, de 31 de marzo de 2023 (BOC n.º 191 de 7 de septiembre de 2023).

El Plan tiene por objeto establecer las medidas para conseguir los objetivos de la planificación hidrológica en la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, y concretamente, para las masas de agua y las zonas protegidas, los objetivos ambientales definidos en el artículo 92 bis del texto refundido de Ley de Aguas.

Como objetivos medioambientales se enumeran los siguientes:

“Para las aguas superficiales: (A-1) Prevenir el deterioro del estado de las masas de agua; (A-2) Proteger, mejorar y regenerar todas las masas de agua con el objeto de alcanzar un buen estado de estas; (A-3) Reducir progresivamente la contaminación de sustancias prioritarias, y eliminar o suprimir gradualmente los vertidos, las emisiones, y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.

Para las aguas subterráneas: (A-4) Evitar o limitar la entrada de contaminantes, y evitar el deterioro del estado de todas las masas de agua; (A-5) Proteger, mejorar y regenerar las masas de agua, y garantizar el equilibrio entre la extracción y la recarga; (A-6) Invertir las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivado de la actividad humana.

Para las Zonas Protegidas: (A-7) Cumplir las exigencias de las normas de protección que resulten aplicables en una zona y alcanzar los objetivos particulares que en ellas se determinen”.

Respecto a la satisfacción de las demandas de agua se enumera:

Demanda urbana3: (D-1.1) Se considerará satisfecha la demanda cuando el déficit en un mes no sea superior al 10% de la correspondiente demanda mensual, (D-1.2) Cuando en diez años consecutivos, la suma de déficit no sea superior al 8% de la demanda anual.

Demanda agraria4: (D-2.1) Se considerará satisfecha la demanda cuando el déficit en un año no sea superior al 50% de la correspondiente demanda, (D-2.2) Cuando en dos años consecutivos, la suma de déficit no sea superior al 75% de la demanda anual, (D-2.3). Cuando en diez años consecutivos, la suma de déficit no sea superior al 100% de la demanda anual.

Demanda industrial: (D-3) Producción de energía en centrales térmicas, o en industrias no conectadas a la red urbana, no sea superior a la considerada para la demanda urbana de agua.

Respecto a la contribución a paliar los efectos de las sequías e inundaciones lo siguiente:

Sequías: (E-1) Paliar efectos de las sequías.

Inundaciones: (E-2) Paliar efectos de las inundaciones, en consonancia con los objetivos del Plan de Gestión del Riesgo de Inundaciones (PGRI).

Articular el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial

Mejora del conocimiento y gobernanza: (OG-1.1) Sensibilización, formación y participación pública, (OG-1.2) Mejora del conocimiento, (OG-1.3) Financiación de las medidas y recuperación de costes, (OG-1.4) Coordinación entre administraciones.

Los sistemas que afectan al núcleo de Valle de Guerra referidos en el vigente Plan Hidrológico son los siguientes:

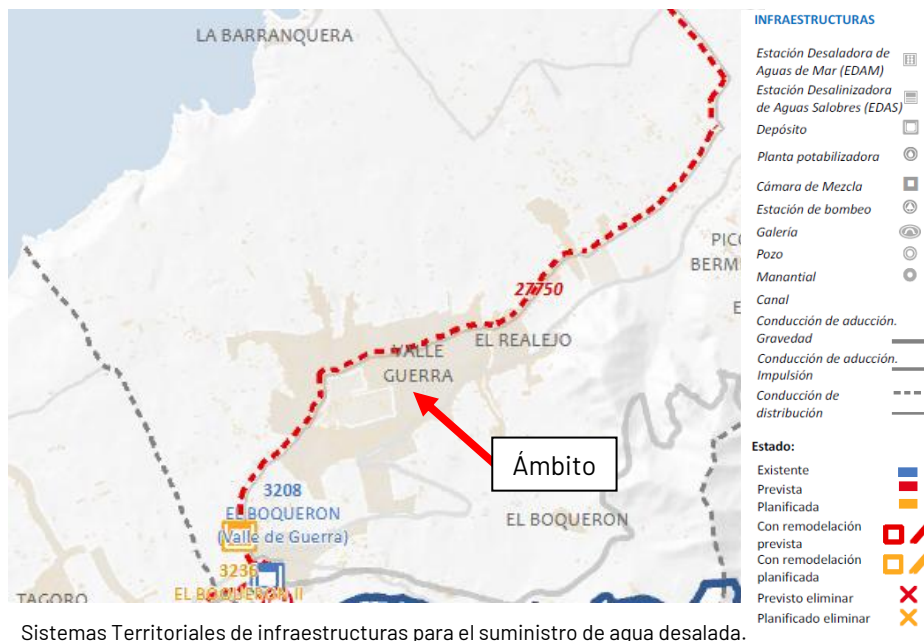
INSTRUMENTOS GENERALES

- Actualización del Catálogo de Infraestructuras Hidráulicas de Tenerife
- Estudio y revisión de las condiciones de referencia de las masas de agua superficiales
- Inventario de sistemas agrohidráulicos y consumos asociados
- Control del Riesgo Hidráulico: Desarrollo de un Modelo Territorizado de Transformación Lluvia - Escorrentía (SAT)
- Establecimiento de criterios técnicos y metodológicos específicos para el deslinde del dominio público hidráulico en la Demarcación Hidrográfica de Tenerife
- Programa LINDE-TF (Fase 1) para la delimitación del dominio público hidráulico en la Demarcación Hidrográfica de Tenerife
- Actuaciones para la corrección del riesgo de inundación en las ARPSIs fluviales incluidas en la documentación del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de Tenerife. Fase II.
- Incremento de la cobertura de la red de alcantarillado y segregación de la Red de pluviales en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna según Diagnóstico y propuestas de actuación en materia de saneamiento 2017(DPS)

- Mejora y ampliación de la red de saneamiento en varios núcleos del T.M. de La Laguna
- Modernización, mejora y distribución de aguas regeneradas del Noreste (Fases I y II)

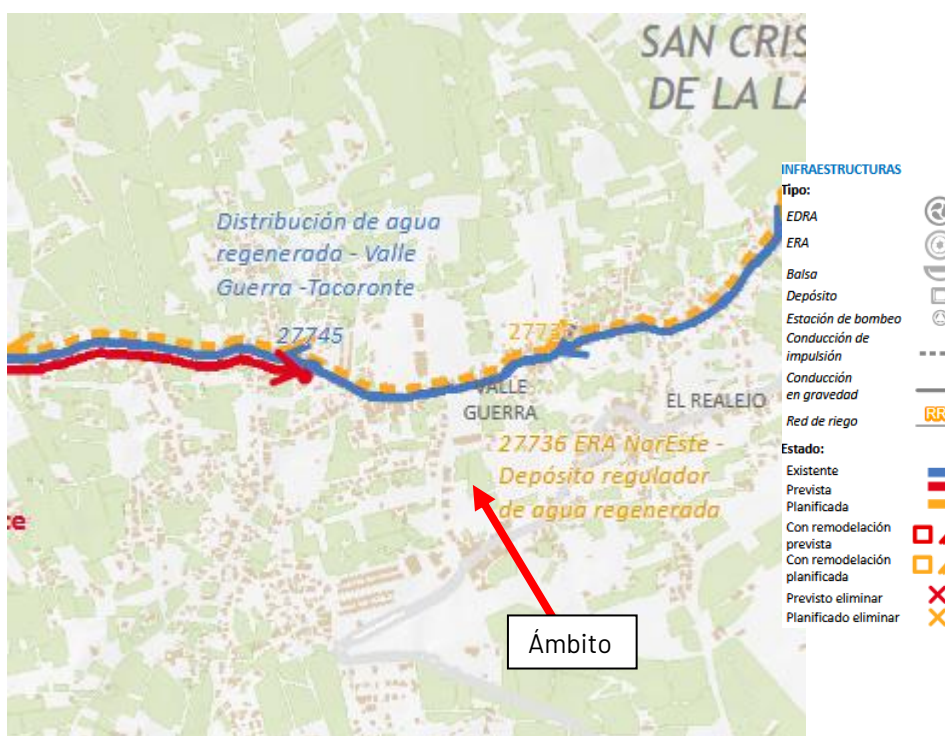
SISTEMAS TERRITORIALES

En el caso del ámbito de la presente modificación no se contemplan conducciones para suministro de agua desalada, solo proveyéndose una conducción a través del camino de El Mocán, la norte del ámbito, al igual que las infraestructuras de distribución de agua de agua residual depurada.



Sistemas Territoriales de infraestructuras para el suministro de agua desalada.

Fuente: Consejo Insular de aguas



Sistema Territorial de infraestructuras de suministro de agua residual depurada.

Fuente: Consejo Insular de aguas

En el caso de la red de saneamiento de agua residual existen colectores generales en la Calle El Moral.



Sistema Territorial de infraestructuras de saneamiento de agua residual.

Fuente: Consejo Insular de aguas

En el Plan Hidrológico de Tenerife, ciclo de planificación 2021 – 2027, no se identifican bienes o servicios que puedan verse afectados por riadas o inundaciones, dentro del ámbito de la presente modificación.

No obstante lo anterior, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife a través del Registro de Riesgos del Plan Especial de Defensa frente a Avenidas de Tenerife, identifica determinados bienes o servicios en los que ha podido constatar que puede verse afectados por riadas o inundaciones. En el caso del ámbito de la presente modificación se ha identificado un registro de riesgo en el caudal de avenida del barranco se dispersa a la entrada de Valle Guerra por la presencia de huertas, calles y viviendas en el cauce original:

- Registro nº 1215 – Nivel de gravedad (PDA) "MODERADO":
"El barranco del Tanque a su entrada a Valle Guerra ha sido completamente ocupado por la trama urbana no apreciándose el cauce original en este punto".

2.3.7 Plan Territorial Especial de Ordenación de la Prevención de Riesgos en la Isla de Tenerife

El Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2012, acordó la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación para la prevención de riesgos de la isla de Tenerife. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 94, de 14 de mayo de 2012.

Este Plan Territorial Especial tiene por objeto la integración de la variable "riesgo" en la planificación territorial y urbanística, adoptando las medidas necesarias encaminadas a fomentar la prevención, mitigación y conocimiento de los riesgos naturales relacionados. Asimismo persigue el establecimiento de una adecuada ordenación de las dotaciones, equipamientos e infraestructuras que en una situación de emergencia desempeñen un papel crítico en términos de protección civil. No se contempla ninguna actuación en el ámbito de Valle de Guerra donde se identifican como áreas susceptible de suceder un fenómeno asociado a las vertientes, los espacios vinculados a los barrancos existentes, no incluidos dentro del ámbito de la modificación.

En todo caso, dentro de la documentación incluida en el Documento Inicial Estratégico, en su Capítulo 5.1.2 Efectos ambientales potenciales se analizan las determinaciones de este Plan Territorial Especial en relación a la presente Modificación.

2.3.8 Plan de Gestión de Riesgos de Inundación

Las competencias en gestión y defensa frente a los efectos adversos de las inundaciones afectan a todas las administraciones, desde la Local en las labores de planeamiento urbanístico y protección civil, la Autonómica, en material de ordenación del territorio, protección civil y gestión del dominio público hidráulico en las cuencas intracomunitarias y la Estatal, en relación con protección civil, la gestión del dominio público hidráulico en las cuencas intercomunitarias y la gestión del dominio público marítimo terrestre en las inundaciones causadas en las zonas de transición y las debidas a la elevación del nivel del mar.

Como refuerzo a todas estas actuaciones, la Comisión Europea aprobó en noviembre de 2007 la Directiva 2007/60, sobre la evaluación y gestión de las inundaciones que ha sido transpuesta a la legislación española mediante el Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación, centrándose fundamentalmente en las zonas con mayor riesgo de inundación, llamadas Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs).

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación, y tras diferentes hitos previos en su tramitación (Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación – EPRI-, Mapas de Peligrosidad y Riesgo y Avance), para la Demarcación Hidrográfica de Tenerife actualmente el 1^{er} ciclo de planificación (2015-21) se encuentra en fase de Versión Inicial del Plan (BOC N.º 135 de 16.7.19), habiéndose igualmente iniciado el procedimiento correspondiente al 2º ciclo de planificación (2021-27), que está en fase de aprobación definitiva de revisión de los mapas de peligrosidad por inundaciones y de los mapas de riesgo por inundación (BOC N.º 137 de 8.7.2020).

El PGRI no localiza en el núcleo de Valle de Guerra ningún ARPSI fluvial ni ARPSIs Costeras.

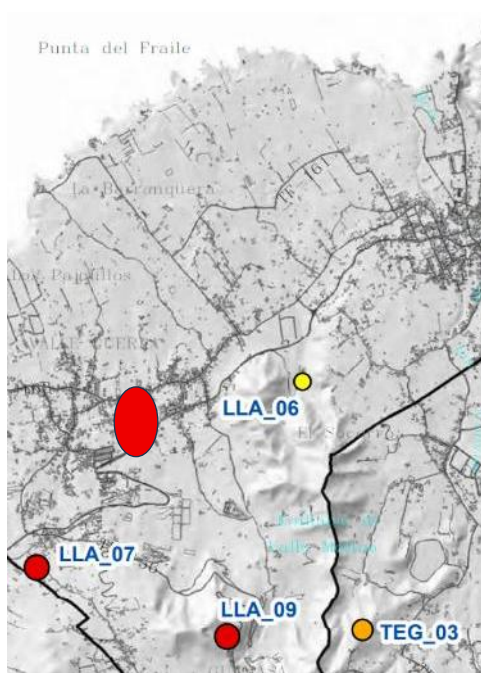
2.3.9 Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el día 26 de julio de 2018, aprobó definitivamente el documento íntegro del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Teledocumentación de Tenerife. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº2, de 3 de enero de 2019.

El objeto de este Plan es el siguiente:

- 1. El objeto del PTEOIT es la ordenación, conforme al modelo insular establecido en el PIOT y en coherencia con los niveles objetivo de cobertura dispuestos en las DOTTC, de ámbitos de ubicación preferente de las redes de acceso y de transporte de los servicios de telecomunicaciones cuando éstos, por su ámbito de cobertura, superen el ámbito municipal o, sin superarlo, garanticen servicios estructurantes a nivel insular. La ordenación se concreta con la identificación de los espacios aptos para la localización de las infraestructuras en los denominados Ámbitos de Referencia de Instalación de Infraestructuras de Telecomunicaciones (AR), y estableciendo las condiciones para su ejecución, de tal forma que se posibilite el despliegue, por parte de los diferentes operadores de infraestructuras de telecomunicaciones, de las redes vinculadas a la prestación de los servicios contemplados garantizando su adecuación territorial, ambiental y paisajística así como su compatibilidad con los restantes usos del territorio.*
- 2. Los objetivos de cobertura contemplados en el presente plan, conforme a lo establecido en el Título III de las Directrices de Ordenación Territorial de Telecomunicaciones de Canarias, no suponen en ningún caso obligaciones de servicio efectivo a los operadores de telecomunicaciones, más allá de las obligaciones estatales y sus planes de negocio. Dentro del marco legislativo sectorial, el PTEOIT tiene como uno de sus objetivos, impulsar y facilitar el despliegue de redes de acceso y de transporte de los servicios de telecomunicaciones garantizando una oferta suficiente de lugares y espacios físicos ordenados medioambiental, territorial y urbanísticamente.*

En el fichero de ámbitos de referencia para la implantación de las infraestructuras de redes móviles no se recoge ninguna instalación en el ámbito del núcleo de Valle de Guerra.



Infraestructuras previstas en el PTE de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife.

Fuente: Cabildo Insular

2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL QUE PUEDAN INCIDIR EN EL ÁMBITO

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural, incluidos los de la Red Natura 2000, ni por sus zonas periféricas de protección, ni tampoco con ningún Bien de Interés Cultural (lo que se analiza con mayor detalle en el Documento Inicial Estratégico).

2.5. DETERMINACIONES LEGISLATIVAS DE APLICACIÓN

2.5.1. Legislación urbanística

La legislación urbanística, territorial, ambiental y turística de mayor incidencia en la redacción del planeamiento general de San Cristóbal de La Laguna es la siguiente:

Estatal

- Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Canarias

- Decreto Ley 7/2022, Cambios en la regulación de la Ley del suelo y espacios naturales protegidos de Canarias
- Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.
- Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Reglamento de Planeamiento de Canarias. Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.
- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- Ley 9/2003, de 14 de abril, Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del turismo de Canarias.

En su Disposición Derogatoria única, apartado 1, la LSENPC deroga las siguientes disposiciones:

b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

c) Las Directrices de Ordenación General y su memoria contenida en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, continuando en vigor las Directrices de Ordenación del Turismo.

No existe ninguna Directriz de Ordenación general o sectorial que pueda incidir en el ámbito a modificar.

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística.
- Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias. Decreto 85/2015, de 14 de mayo.
- Ley 9/2015, de 27 de abril de modificación de La Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente (...).

- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del territorio y de los Recursos Naturales, en sus disposiciones adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera en relación con lo dispuesto en la Disposición Derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo en relación con lo dispuesto en la Disposición Derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en la parte vigente).
- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias.

El resto de la legislación sectorial de aplicación se analiza a continuación.

2.5.2. Legislación sectorial

2.5.2.1. Impacto de Género

El impacto de género es un concepto que se genera con el objetivo de identificar y valorar los diferentes resultados que las disposiciones normativas o las políticas públicas pudieron producir sobre mujeres y hombres, de forma separada. El estudio sobre el impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género. (Instituto de la Mujer, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales).

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, dispone, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes. La Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, introduce una modificación en los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, señalando que los proyectos de ley y las disposiciones reglamentarias deberán ir acompañadas de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

A nivel autonómico la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres, tiene como objetivo hacer real y efectivo el derecho de igualdad de trato y oportunidades para, en el desarrollo de los artículos 9.2, 14 y 23 de la Constitución, y 5.2 y 30.2 del Estatuto de Autonomía para Canarias, seguir avanzando para lograr una sociedad más democrática, justa, solidaria e igualitaria, tanto en el ámbito público como privado. Asimismo, establece los principios generales que han de presidir la actuación de los poderes públicos en materia de igualdad entre mujeres y hombres en todos los ámbitos de su vida, con independencia del lugar donde residan.

La anterior ley, en su artículo 57.2 sobre vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que: “los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.”

También, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre el principio de desarrollo territorial y urbano, establece que *“Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.”* Por lo que, estas políticas deberán propiciar, entre otros, la igualdad de trato y de oportunidades, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

Para hacer efectivos estos principios, el artículo 20.1 c), concreta que las Administraciones Públicas deberán *“Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.”*

Las medidas de la modificación del plan con relación a los principios del entorno urbano seguro deberán particularizarse para la realidad urbanística y territorial del ámbito, planteando un enfoque integral que podrá establecerse desde la ordenación, pero que trasciende su esfera competencial, implicando a otros instrumentos complementarios mediante el establecimiento de determinaciones para el planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de urbanización en lo relativo a los criterios de diseño de vías, espacios libres públicos, o incluso ordenanzas de edificación en lo relativo por ejemplo a los ámbitos de aproximación desde la vía pública a equipamientos y otras edificaciones (acceso a los portales).

Por lo tanto, en la redacción de la Modificación del Plan General, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, se deberá tener en cuenta la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, para que no se generen efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres, se garantizará la igualdad efectiva entre ambos sexos y el lenguaje utilizado no será sexista.

Entre la documentación a elaborar en la presente Modificación del Plan General se incluirá *“la evaluación e informe de impacto de género”*, en la que se desarrollará el marco normativo regulador, objeto, contexto y descripción de la situación de partida del ámbito sobre el que se plantea la modificación, se realizará un análisis de la ordenación propuesta, todo ello con el fin de determinar si la ordenación de la Modificación tiene impacto positivo en función del género. Derivado de todo lo anterior, se establecerán las medidas tomadas para asegurar el impacto positivo.

2.5.2.2 Costas

Los ámbitos sujetos a modificación se sitúan fuera de la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, según lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y al Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

2.5.2.3 Transporte Aéreo

Respecto a las afecciones a Instalaciones Aeronáuticas la normativa aplicable y criterios de referencia son los de la Secretaría General de Transporte y Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento en relación a servidumbres aeronáuticas establecidas en la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea modificada por la disposición transitoria de la Ley 5/2010, de 17 de marzo y Decreto 584/72 de

servidumbres aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, por Real decreto 1189/2011, de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, y a dichas instalaciones son de aplicación las determinaciones de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

El Aeropuerto de Tenerife Norte, de interés general del estado según el Real Decreto 2.858/1981, de 27 de noviembre, sobre clasificación de aeropuertos civiles, es un aeropuerto civil internacional, con categoría OACI (Organización de Aviación Civil Internacional) 4E; asimismo está clasificado como "aeropuerto de segunda categoría" por la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y como aeródromo de letra clave "A" por el real Decreto 2.025/1976, de 24 de septiembre, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte.

Igualmente, el aeropuerto forma parte del aeródromo de utilización conjunta denominado Tenerife Norte/Los Rodeos, según el artículo 1.2 del real decreto 1.167/1995, de 7 de julio, sobre régimen de uso de los aeropuertos utilizados conjuntamente por una base aérea y un aeropuerto y de las bases abiertas al tráfico civil.

Dispone de un Plan Director, aprobado mediante Orden Ministerial del 5 de septiembre de 2001, publicada en el BOE de 12 de septiembre.

Mediante el Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero, se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Tenerife Norte- Ciudad de La Laguna.

El Real Decreto 718/2023, de 25 de julio modifica las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Norte - Ciudad de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife), publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 204, de 26 de agosto de 2023.

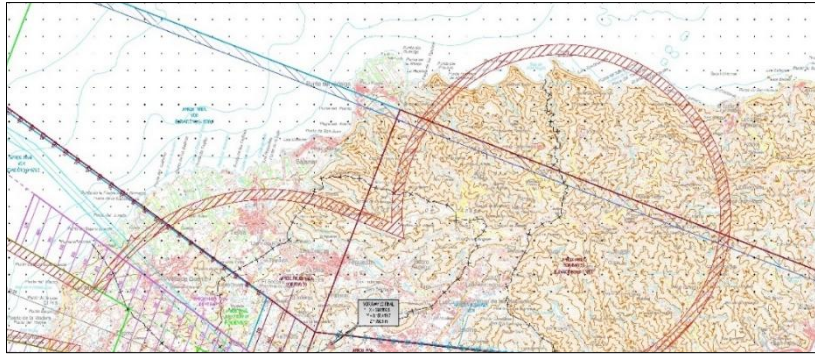
En concreto, se ha modificado el campo de vuelos con la adecuación de las RESAS. Se han dado de baja la radiobaliza exterior del sistema de aterrizaje instrumental con radiofaro de localización, la radiobaliza intermedia del sistema de aterrizaje instrumental, un radiofaro no direccional, una radiobaliza L y el centro de emisores VHF.

Además, se ha trasladado el centro de comunicaciones por cambio de ubicación de la torre de control, se ha incorporado un sistema de aterrizaje por instrumentos para la pista 12 (compuesto por equipo localizador, equipo de trayectoria de planeo y equipo medidor de distancias), un equipo medidor de distancias asociado al sistema de aterrizaje instrumental ya existente para la pista 30, un centro de emisores, un radiofaro no direccional, un radiofaro omnidireccional con equipo medidor de distancias y seis radioenlaces.

Además de estas modificaciones, se han incluido dentro de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna las correspondientes a las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del radiofaro omnidireccional con equipo medidor de distancias de La Cruz de Taborno. Junto a estas instalaciones, se han incorporado en Taborno un centro de comunicaciones y un radar. También se han establecido las servidumbres aeronáuticas correspondientes al helipuerto de Tenerife Norte/Los Rodeos.

Así mismo, se han determinado con mayor precisión las coordenadas de las instalaciones radioeléctricas y la elevación del punto de referencia del aeródromo

En el plano adjunto se reflejan las diferentes servidumbres aeronáuticas. Al núcleo de Tejina aparentemente le afectan las servidumbres radioeléctricas, aunque por la altura establecida en relación con las cotas del terreno su incidencia es nula. No hay afección por servidumbres acústicas.



Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto en Tejina. Fuente: AENA

2.5.2.4 Telecomunicaciones

En relación con dichas instalaciones son de aplicación las determinaciones de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y de la Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la ordenación territorial de las Telecomunicaciones de Canarias, que tiene como objeto la regulación territorial y urbanística de las instalaciones de telecomunicaciones, sus elementos y equipos, a fin de prevenir posibles efectos negativos sobre la salud y el bienestar de las personas y de producir el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual.

Dentro del marco normativo de la ley 11/2009, se tramitó y aprobó el Decreto 124/2011, de 17 de mayo que aprueba las Directrices de Ordenación Territorial de Telecomunicaciones de Canarias.

Se habrán de analizar los criterios de interpretación que han aplicado recientemente la Secretaría de Estado para el Avance Digital de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Economía y Empresa en relación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en especial en los aspectos referidos a las restricciones desproporcionadas al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas o a la exigencia de requisitos técnicos para el despliegue de las infraestructuras que componen las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 26.2 de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones, establece que los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran. Y que los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas contenidas en los informes emitidos por el Ministerio de Ciencia y Tecnología y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

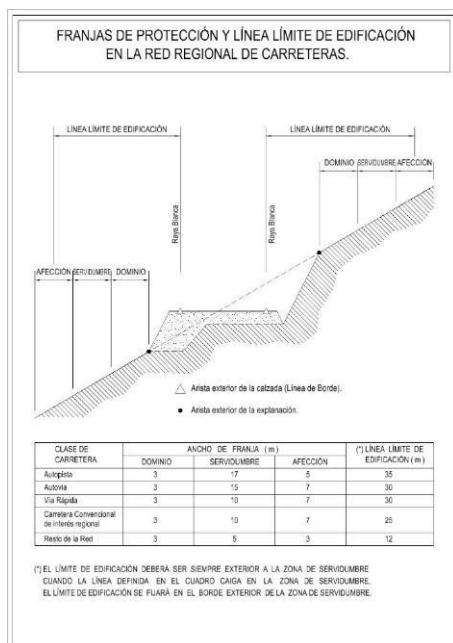
2.5.2.5 Carreteras

En relación con dichas infraestructuras son de aplicación las determinaciones de la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias y el decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras.

Le corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias informar el contenido del planeamiento urbanístico o de sus modificaciones que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras del Gobierno de Canarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley de Carreteras.

La Ley 13/2007 de 17 de mayo de Ordenación del Transporte por Carretera tiene por objeto la ordenación del transporte por carretera y de las actividades complementarias al mismo y establece la obligación de que se incorpore como documento del Plan General de Ordenación un Estudio Municipal de Movilidad.

Recientemente en la Ley 5/2021, de medidas urgentes se ha reducido el dominio público a 3 metros en todas aquellas carreteras que no sean autopistas o autovías.



Red de Interés Insular:

La carretera de primer orden o de interés insular, que atraviesan o bordean el ámbito de la modificación es la siguiente:

- La TF-16, Carretera General Tejina-Tacoronte.

2.5.2.6 Minas

Se deberá atender a lo establecido en la Ley 22/1973 de 21 de julio, de minas y sus modificaciones por el Real Decreto Legislativo 1303/1986, de 28 de junio y por la Ley 54/1980, de 5 de noviembre, el Real Decreto 2857/1978, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería y el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras y su modificación por Real Decreto 777/2012, de 4 de mayo.

En el ámbito de Valle de Guerra y su entorno próximo, de acuerdo con el Catastro Minero del Ministerio para la Transición Ecológica, no existen canteras.

2.5.2.7 Aguas

En relación con la materia son de aplicación las determinaciones de la Ley 12/1990, de 26 de Julio, de Aguas. Las competencias y funciones del Cabildo Insular de Tenerife en materia de aguas, al igual que el resto de los Cabildos, están en el Decreto 158/1994, de 21 de julio, (B.O.C. n.º 92, de 28 julio de 1994) de transferencias de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de aguas terrestres y obras hidráulicas.

Por aplicación de la ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, con última revisión vigente de 12 de septiembre de 2020, la planificación territorial y económica, los planes de ordenación de territorio y las actuaciones públicas y privadas, quedan vinculadas y condicionadas a la Planificación Hidrológica (Planes Hidrológicos), que goza de prioridad para su eficaz cumplimiento y procurando la conservación de los cauces públicos y su entorno.

2.5.2.8 Residuos

La normativa de aplicación en la gestión de residuos es principalmente la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y sus modificaciones, el vigente Plan Integral de Residuos de Canarias 2000-2006 (PIRCAN) – que se encuentra actualmente en revisión en fase de Versión Inicial del Plan (BOC N.º 32 de 16.2.21) –, y el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife.

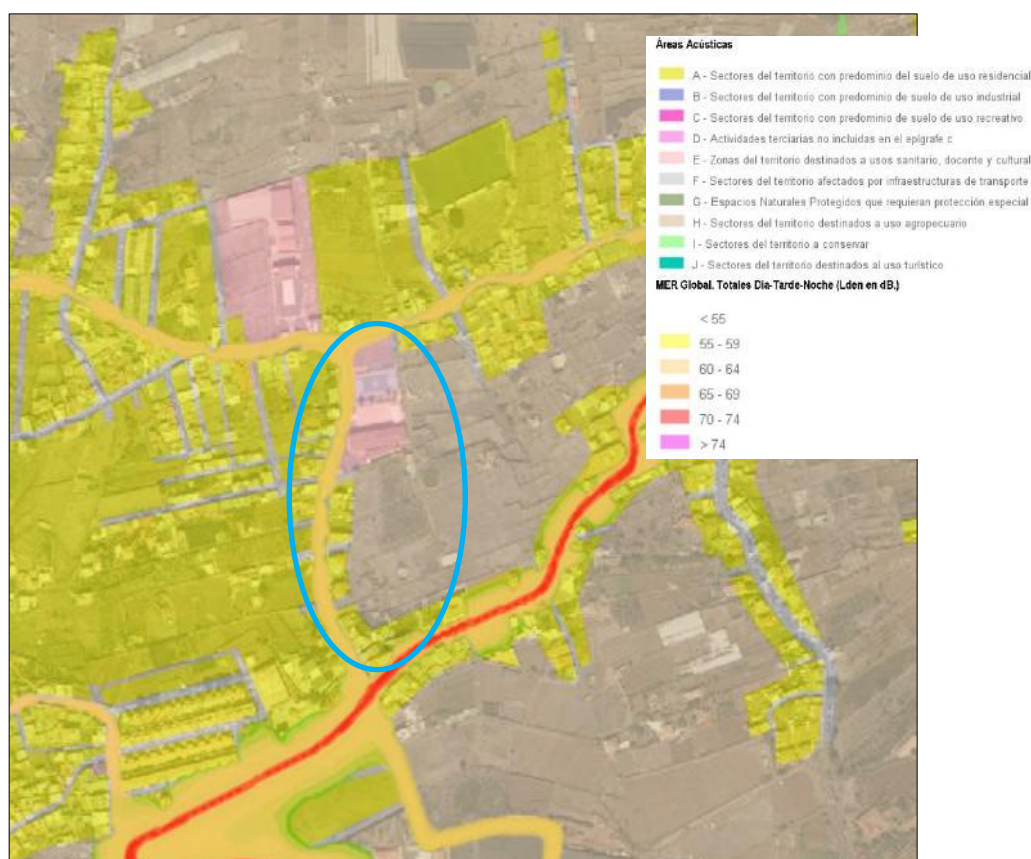
La recogida de residuos sólidos es realizada por la empresa URBASER y la de recogida selectiva por la empresa Martínez Cano Canarias.

En el apartado correspondiente al planeamiento territorial e insular se ha analizado el PTEO de Residuos de la Isla de Tenerife.

2.5.2.9 Ruido

En cuanto a la normativa en materia de ruido, se regula por la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre, la Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En el desarrollo reglamentario de la legislación básica estatal en materia de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas el Ayuntamiento de La Laguna aprobó en pleno con carácter definitivo el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de La Laguna (BOP nº155 de 26 de diciembre de 2018).



Extracto Mapa Estratégico de ruidos municipales Fuente: IDE Canarias

Sobre el ruido derivado del transporte por carretera:

- En el año 2007, se elaboran los Mapas Estratégicos de Ruido 1ª Fase (MER-2007), para carreteras de más de 6.000.000 veh. /año y la aglomeración de carácter supramunicipal de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna.

- La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias elaboró un Plan de Acción en materia de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Orden número 62, de 25 de marzo de 2010, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, en el cual se recogen las actuaciones propuestas en un periodo temporal de cinco años, estableciendo las directrices principales que se preveía seguir en el desarrollo del Plan de Acción.
- Posteriormente, el anuncio de 5 de septiembre de 2014, la Viceconsejería de Medio Ambiente pública la Resolución de 3 de septiembre de 2014, con los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias 2ª Fase (MER-2012) correspondientes a los grandes ejes viarios cuyo tráfico supera los tres millones de vehículos al año (Mapas estratégicos de ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias).
- En febrero de 2016 se presenta el documento del Plan de Acción en materia de contaminación acústica corresponde a los Mapas Estratégicos de Ruidos de Canarias 2012 que afectan a tramos de carreteras con más de 3.000.000 vehículos/año (Plan de Acción en Materia de Contaminación Acústica).
- En fecha 28 de abril se hace pública la resolución del Viceconsejero de Infraestructuras y Transportes que somete a información pública los Mapas Estratégicos de Ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias correspondientes a los grandes ejes viarios (BOC nº91 de 10 de mayo de 2022).

En el núcleo de Valle de Guerra las principales zonas afectadas en cuanto a población y número de viviendas afectadas se localizan principalmente en el entorno de la vía TF-16, (que discurre entre el municipio de Tacoronte y el núcleo de Tejina).



Extracto Mapas de ruido. Fuente: IDE Canarias

2.5.2.10 Patrimonio Cultural

La Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC) tiene por objeto establecer el régimen jurídico del patrimonio cultural de Canarias con el fin de garantizar su identificación, protección, recuperación, conservación, acrecentamiento, difusión y fomento. Para ello, además de definir las tipologías patrimoniales y categorizar las figuras y niveles de protección a que pueden estar sujetos, establece el Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales como herramienta fundamental de identificación, caracterización y evaluación que permite la toma de decisiones con respecto a la gestión del patrimonio cultural del municipio. La LSENPC establece en su artículo 151 que los Ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección – ya sea como documento integrante del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumento de ordenación autónomo –, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. El catálogo tendrá la forma de registro administrativo accesible por medios telemáticos.

La LPCC, por su parte, dispone en su Art. 12.1 que los bienes integrantes del patrimonio cultural de Canarias, a los efectos de su protección, deberán incluirse en alguno de los siguientes instrumentos:

- Registro de Bienes de Interés Cultural.
- Catálogo insular de bienes patrimoniales culturales.
- Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales.

En el ámbito de la modificación en el vigente Catálogo de Protección del PGO de San Cristóbal de La Laguna no se incluyen inmuebles protegidos.

En todo caso, dentro de la documentación incluida en el Documento Inicial Estratégico, se analiza el patrimonio cultural del ámbito de la modificación.

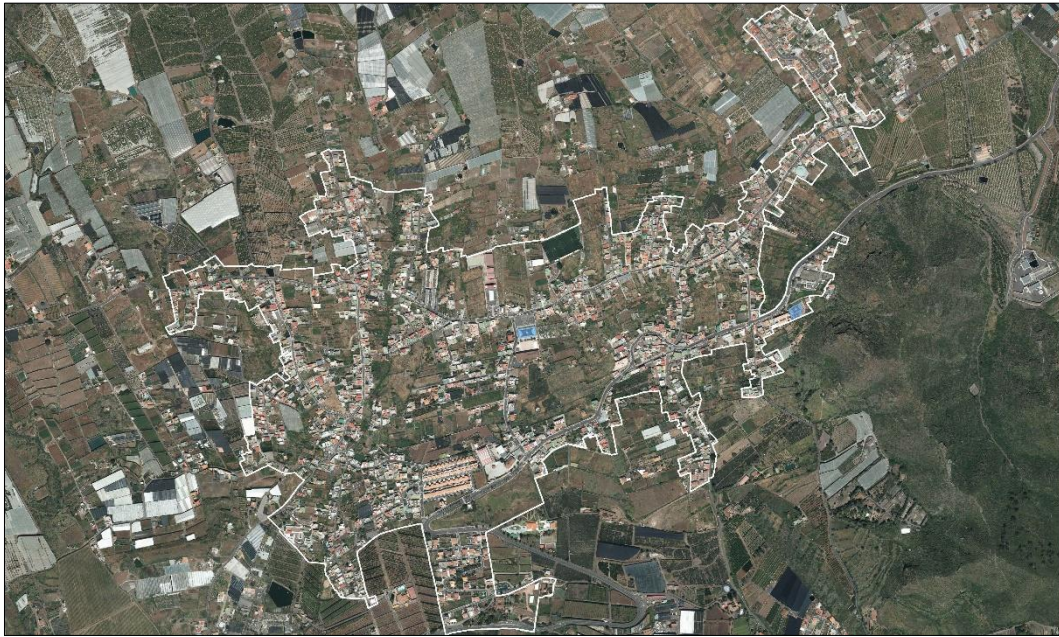
2.5.2.11 Otras Legislaciones Sectoriales

Entre otras y sin ánimo de ser exhaustivos, se incluyen otras legislaciones de carácter sectorial en su caso de aplicación:

- Ley 8/1995, de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación
- Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un Censo de Edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, modificado por el Decreto 17/1998, de 8 de octubre.
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Decreto 132/2014, de 29 de diciembre, de Sanidad Mortuoria.

2.6. ESTADO ACTUAL Y DIAGNÓSTICO

Considerando el alcance y ámbito de ordenación, el contenido de la información se ha dimensionado en base a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad en base a lo establecido en el artículo 81.3 de la LESNPC. Por tanto, el ámbito de análisis urbanístico y territorial incluido en este apartado incluye el suelo urbano, urbanizable y rústico que engloba el núcleo central de Valle de Guerra, detrayendo los núcleos exteriores al mismo (La Barranquera, Camino El Realejo, Collazos, Garimba, El Charcón).



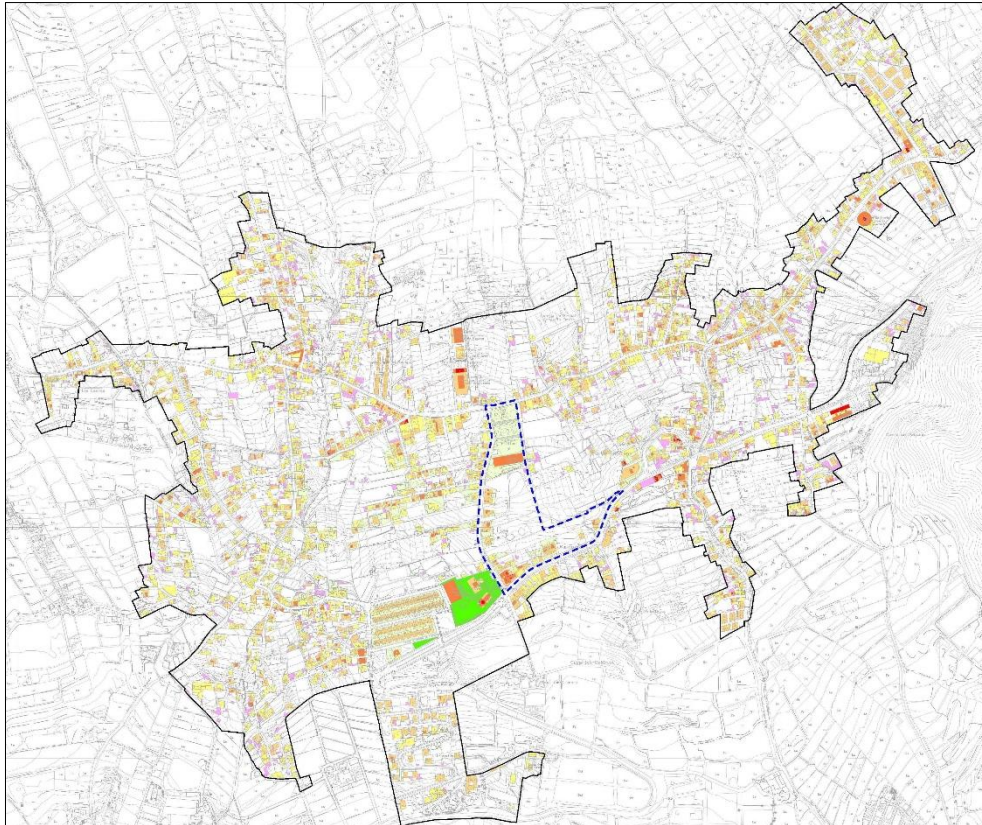
Ámbito análisis

En base a la utilización de la cartografía digital oficial más detallada del ámbito (1/1000), y de las obras de urbanización y al estado actual se analizan los siguientes aspectos:

2.6.1. Tipología edificatoria

La edificación existente en el ámbito de la modificación y su entorno próximo se ha desarrollado principalmente mediante viviendas de autoconstrucción, con una disposición irregular en la parcela. En cuanto a la altura edificatoria, la mayor parte del núcleo de Valle de Guerra se desarrolla en una y dos alturas.

La zona central, entorno a la plaza de la Iglesia I ámbito de La Majada, predomina la tipología de edificación cerrada de 2 plantas con frente a la calle El Calvario, alcanzando las 3 plantas en los márgenes de la carretera general que cruza el núcleo.



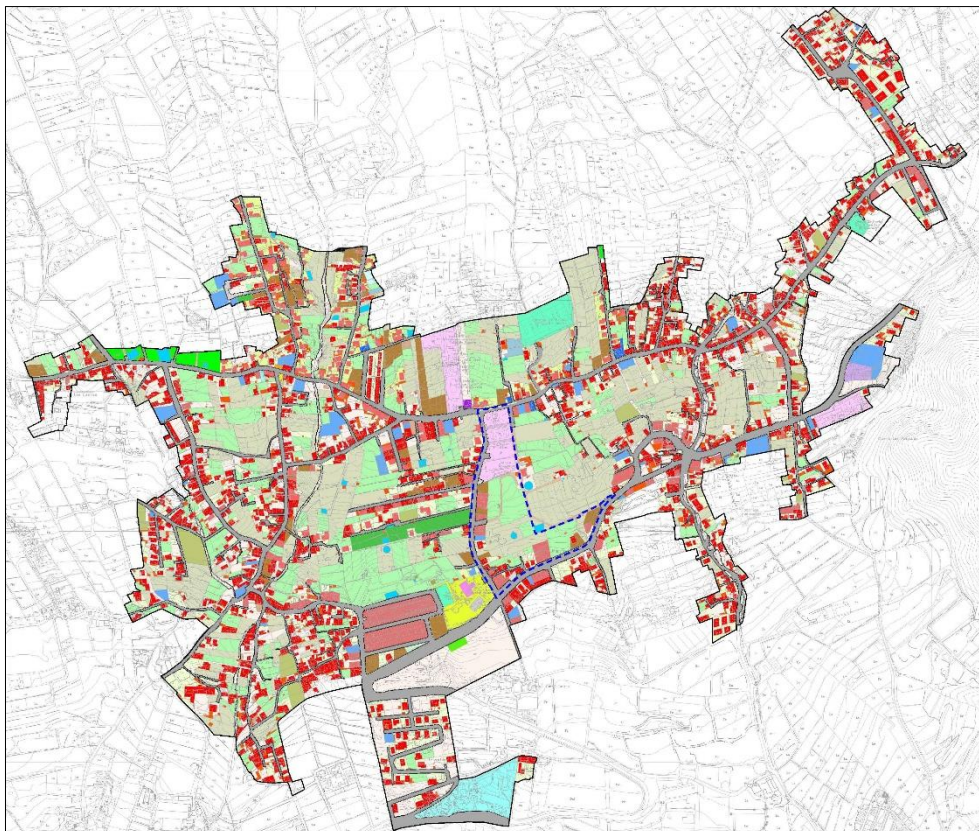
Extracto plano de estado actual: alturas.

Fuente: elaboración propia

La mayor parte de las edificaciones desarrolladas en el núcleo de Valle de Guerra, tanto con anterioridad como con posterioridad al planeamiento vigente son discordantes con las tipologías establecidas por el propio planeamiento lo que deberá ser analizado en fases posteriores para establecer un criterio de ordenación de las edificaciones que finalmente se incluyan dentro del ámbito de la modificación y tengan en cuenta las afecciones actualmente existentes por el planeamiento vigente (plano I-7).

2.6.2. Usos Pormenorizados

En el suelo urbano del núcleo de Valle de Guerra se desarrolla principalmente el uso residencial con el uso complementario de terciario, básicamente en planta baja, que cubre en gran medida los servicios del núcleo. En el entorno próximo al ámbito, y en los espacios intersticiales del mismo predomina el uso primario, espacio agrario que en el caso del ámbito de la modificación existen cultivos abandonados de forma prolongada, huertas limpias y cultivos de ornamentales según el mapa de cultivos. Destaca también la presencia de construcciones e infraestructuras ligadas a la actividad agraria, como muros de banales, depósitos, estanques, conducciones, etc.



Extracto plano estado actual - usos pormenorizados.
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se acompaña medición de los usos pormenorizados del suelo objeto de estudio que abarca el núcleo central de Valle de Guerra.

ESTADO ACTUAL - USOS PORMENORIZADOS					
Usos		Superficie Suelo		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Vivienda Colectiva		143.545	17%	197.511	23%
Vivienda Unifamiliar		21.450	2%		
Residencial Terciario		32.516	4%		
Terciario	Industrial	15.874	2%	15874	2%
Comunitario Privado : Religioso		596	0%	596	0,07%
Cultivos	Abandonados	81.577	9%	81.577	9%
	Intensivos	4.766	1%	4.766	1%
	Tradicionales	79.262	9%	79.262	9%
	Frutales	924	0%	924	0,11%
	Invernaderos	7.592	1%	7.592	1%
Instalaciones regadío		1.491	0%	1.491	0,17%
Jardines privados		209.966	24%	209.966	24%
Camino privado		1.417	0%	1.417	0,16%
Privado				600.976	69%
Espacios libres	Áreas Ajardinadas	706	0%	8.043	1%
	Plaza	7.337	1%		

ESTADO ACTUAL - USOS PORMENORIZADOS					
Usos		Superficie Suelo		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Comunitario	Docente	21.590	2%	34.017	4%
	Cultural	218	0%		
	Deportivo	11.136	1%		
	Sanitario	361	0%		
	Administración Pública	712	0%		
Infraestructura		373	0%	373	0%
Varios		168.002	19%	168.002	19%
Público				210.435	24%
En obras		1.754	0%	1.754	0,20%
Vacante		26.367	3%	26.367	3%
Ruina/Cobertizo		27.726	3%	27.726	3%
Otros usos				55.847	6%
Subtotal Suelo Urbano Consolidado				867.258	100%
Vivienda Colectiva		1.554	2%	1.736	2%
Vivienda Unifamiliar		83	0%		
Residencial Terciario		99	0%		
Terciario	Industrial	1.915	2%	1915	2%
	Abandonados	28.219	30%	28.219	30%
	Tradicionales	17.228	18%	17.228	18%
	Invernaderos	3.618	4%	3.618	4%
Instalaciones agropecuarias		90	0%	90	0,10%
Instalaciones regadío		674	1%	674	1%
Jardines privados		33.824	36%	33.824	36%
Privado				87.304	92%
Espacios libres	Parque	709	1%	815	1%
	Plaza	106	0%		
Comunitario	Deportivo	10	0%	10	0,01%
Varios		5.168	5%	5.168	5%
Público				5.993	6%
En obras		12	0%	12	0,01%
Ruina/Cobertizo		1.244	1%	1.244	1%
Otros usos				1.256	1%
Subtotal Suelo Urbano No Consolidado				94.553	100%
Vivienda Colectiva		2.642	3%	5.741	7%

ESTADO ACTUAL - USOS PORMENORIZADOS					
Usos		Superficie Suelo		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Vivienda Unifamiliar		2.823	3%		
Residencial Terciario		276	0%		
Terciario	Industrial	271	0%	271	0,32%
Cultivos	Abandonados	28.197	34%	28.197	34%
	Tradicionales	30.140	36%	30.140	36%
	Frutales	6.741	8%	6.741	8%
	Invernaderos	878	1%	878	1%
Instalaciones regadío		688	1%	688	1%
Instalaciones agropecuarias		36	0%	36	0,04%
Jardines privados		7.215	9%	7.215	9%
Privado				79.907	95%
Varios		3.249	4%	3.249	4%
Público				3.249	4%
Vacante		22	0%	22	0,03%
Ruina/Cobertizo		651	1%	651	1%
Otros usos				673	1%
Subtotal Suelo Urbanizable				83.829	100%
Vivienda Colectiva		1.758	2%	2.342	2%
Vivienda Unifamiliar		186	0%		
Residencial Terciario		398	0%		
Cultivos	Abandonados	61.518	55%	61.518	55%
	Tradicionales	33.471	30%	33.471	30%
	Invernaderos	1.647	1%	1.647	1%
Instalaciones regadío		872	1%	872	1%
Instalaciones agropecuarias		11	0%	11	0,01%
Jardines privados		7.093	6%	7.093	6%
Camino privado		1.417	1%	1.417	1%
Privado				106.954	95%
Comunitario	Docente	22	0%	22	0,02%
Infraestructura		7	0%	7	0,01%
Varios		4.022	4%	4.022	4%
Público				4.022	4%
Vacante		16	0%	16	0,01%
Ruina/Cobertizo		1.744	2%	1.744	2%

ESTADO ACTUAL - USOS PORMENORIZADOS				
Usos	Superficie Suelo		Subtotales	
	m ² s	%	m ² s	%
Otros usos			1.760	2%
Subtotal Suelo Rústico			112.736	100%
Subtotal Suelo Urbano Consolidado			867.258	75%
Subtotal Suelo Urbano No Consolidado			94.553	8%
Subtotal Suelo Urbanizable			83.829	7%
Subtotal Suelo Rústico			112.736	10%
TOTAL			1.158.376	100%

El ámbito de la presente modificación se incluye en el interior del núcleo de Valle de Guerra, cuya superficie total del núcleo suma 1.158.376 m² incluyendo el suelo urbano consolidado y no consolidado, el suelo urbanizable y el suelo rústico que conforma el límite del núcleo central según el planeamiento vigente. El 64% del total son espacios transformados (viviendas, terciarios, jardines privados asociados, usos comunitarios, espacios libres y viarios).

Si excluimos el suelo rústico existente fuera del ámbito de la modificación el porcentaje se eleva al 68%.

Analizando la superficie apta para edificar del suelo urbano consolidado y no consolidado del núcleo de Valle de Guerra arroja una superficie de suelo de 657.270 m² (CT(2) UF, EM(2)RS, EC(2)CO, EC(3)CO, EA(3)CO y EAb(2)UF). En la actualidad la superficie que suman los usos residenciales, terciarios y jardines privados asociados suman 462.839 m² de suelo (70%). Incluso si en el análisis incluimos la superficie de suelo rústico propuesta dentro del ámbito de la modificación (23.980 m²) el porcentaje es del 68%, superior al 2/3 del suelo apto para edificar.

Dentro del ámbito de la modificación destaca la presencia de construcciones e infraestructuras ligadas a la actividad agraria, como muros de banales, depósitos, estanques, conducciones, etc.

2.6.3. Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad del núcleo de Valle de Guerra se caracteriza mayoritariamente por una configuración irregular vinculada a la estructura agraria existente, que ha favorecido la parcelación de terrenos apoyada en una trama de caminos agrícolas preexistentes.



Extracto plano estado actual - parcelario.
Fuente: Elaboración propia

En el caso del ámbito de la presente modificación, salvo las parcelas con frente al viario existente que presentan un tamaño de parcela medio de 320 m² de suelo, en el suelo rústico el tamaño de las parcelas está comprendido entre los 500-14.000 m² de superficie, destacando la parcela existente al sur del Colegio Ayatimas con dimensión superior a 10.000 m² en la parte central del ámbito de la modificación.

2.6.4. Usos comunitarios

En el núcleo de Valle de Guerra en la actualidad se desarrollan los siguientes usos comunitarios:

- Consultorio de Valle de Guerra
- Museo de Antropología - Casa de la Carta
- IES de Valle de Guerra
- CEIP Ayatimas
- CEIP Lope Guerra
- Cementerio Valle de Guerra
- Campo de Lucha
- Campo de Fútbol
- Tenencia de Alcaldía
- Cripta Nuestra Señora del Rosario
- Pabellón deportivo
- Iglesia Nuestra Señora del Rosario.

En el ámbito de la presente modificación solo existe el uso comunitario docente existente al norte del ámbito, Colegio Ayatimas.

La superficie total de usos comunitarios existentes en el núcleo de Valle de Guerra es 34.017 m² de suelo, frente a los 68.092 previstos por el planeamiento vigente sin contar el espacio entorno a la iglesia considerado por el planeamiento vigente como equipamiento. Esto es un 50% del total y considerando la población actual del núcleo de 5.981,14 habitantes se obtiene un estándar de 5,68 m²s/habt.

2.6.5. Espacios libres públicos

En el núcleo de Valle de Guerra en la actualidad se desarrollan los siguientes espacios libres públicos:

- Plaza entorno a la Iglesia.
- Peatonales
- Área ajardinada entorno a carretera general
- Parque infantil en carretera general
- Jardines del museo de la Casa de la Carta.

En el ámbito de la presente modificación no existen espacios libres públicos y no se prevé en el planeamiento vigente. Los espacios libres más próximos son la plaza entorno a la Iglesia de El Rosario y el área de juego infantil existente al otro lado de la carretera general de reciente ejecución.

La superficie total de espacios libres existentes en el núcleo de Valle de Guerra es 8.043 m² de suelo, frente a los 60.628, incluyendo espacio libre entorno a la iglesia, previstos por el planeamiento vigente, un 13,27% del total. Considerando la población actual del núcleo de 5.981,14 habitantes se obtiene un estándar de 1,34 m²s/habt.

2.6.6. Infraestructura viaria

El viario parte de la carretera TF-16, que atraviesa de este a oeste el núcleo de Valle de Guerra, constituyendo el eje que articula la incipiente trama urbana del núcleo. A partir de estos ejes surgen los viarios urbanos básicos perpendiculares a la misma, dando soporte a los distintos barrios apoyado en los ejes longitudinales que servían de acceso a los espacios agrarios circundantes. El ámbito de la presente modificación limita al sur con este eje viario y limita al oeste con la vía perpendicular a la misma Calle El Calvario.

En el ámbito de la modificación se incluye parte del viario estructural mencionado (carretera general TF-16) al sur, La Calle El Calvario y la Calle El Moral. En el caso de la Calle El Calvario la sección media es de 11 metros de ancho contando con calzada de doble sentido, aceras en ambos márgenes y aparcamientos en aquellos tramos que existen ensanchamientos de la vía.



Vista de tramo de Calle El Calvario

En el caso de la Calle El Moral la sección media es de 9 metros de ancho con calzada de sentido único y aparcamientos con aceras en ambos márgenes.

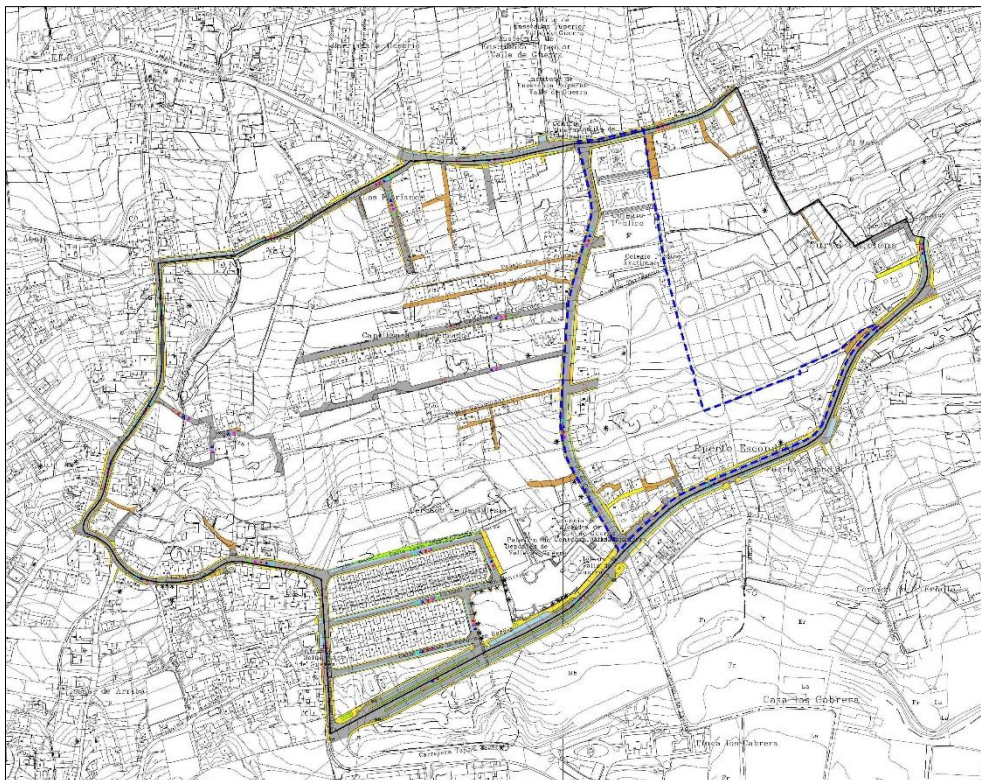


Vista de tramo de Calle El Moral

El ámbito referido en la modificación engloba terrenos susceptibles de integrarse en la trama urbana existente, lindando por norte, oeste y sur con suelo urbano consolidado, suelo urbano consolidado ya transformado por la urbanización y edificación contando con todos los servicios en su urbanización, que posibilitaría contar con las conexiones adecuadas al viario existente en suelo urbano consolidado, cumpliendo con las condiciones de estar integrado en la malla urbana y contar por tanto con los servicios adecuados.

2.6.7. Infraestructuras

En las vías incluidas en el ámbito de la modificación, en suelo urbano consolidado, existen los servicios básicos, abastecimiento, saneamiento, alumbrado, red de baja tensión y telecomunicaciones y en general el grado de los acabados de la urbanización es bueno.

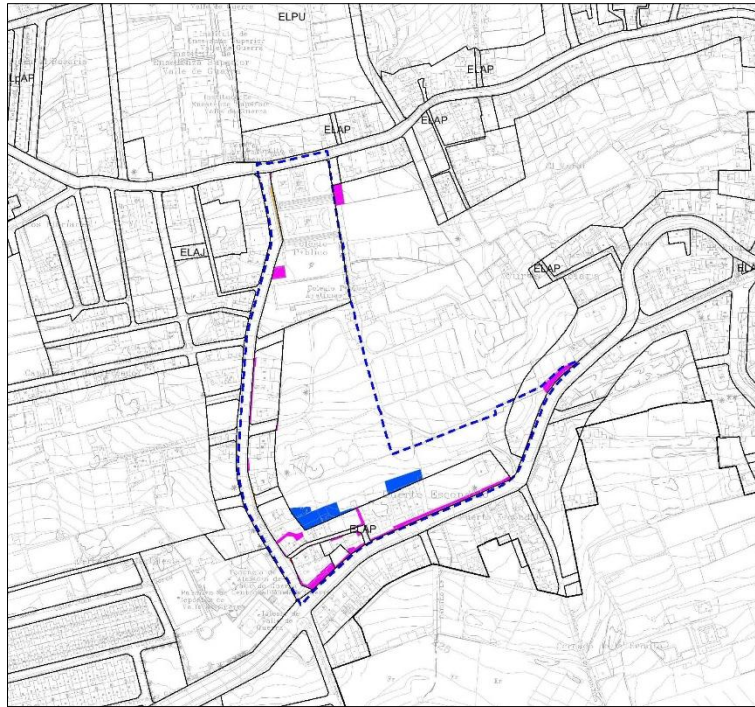


*Extracto plano estado actual - urbanización.
Fuente: Elaboración propia*

El ámbito referido en la modificación engloba terrenos susceptibles de integrarse en la trama urbana existente, lindando por norte, oeste y sur con suelo urbano consolidado, suelo urbano consolidado ya transformado por la urbanización y edificación contando con todos los servicios en su urbanización, que posibilitaría contar con los servicios adecuados a la propuesta de la presente modificación.

2.6.8. Afectaciones del planeamiento vigente

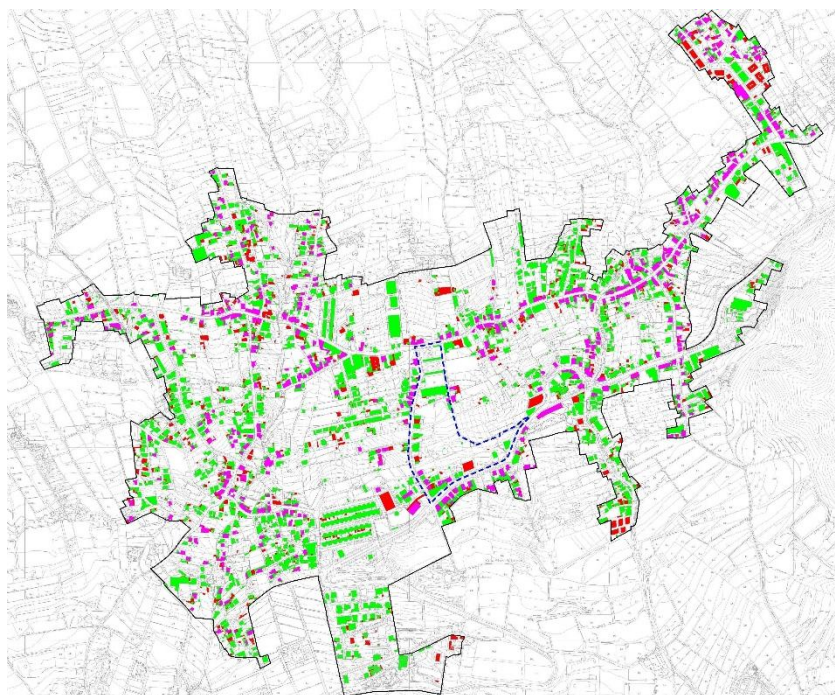
A partir de la digitalización del *plan vigente* sobre la cartografía oficial de GRAFCAN más reciente, tanto estructural como pormenorizada, se ha realizado un análisis de las afecciones del PGO sobre el estado actual.



Extracto plano afecciones del ámbito

Entre estas existen espacios peatonales no incluidos como viarios en el planeamiento vigente, jardines privados afectados por viario o suelo destinado a viario no reconocido por el planeamiento, así como espacios libres de parcelas residenciales en suelo rustico.

Tal como se observa en el plano I-6a la mayor parte de las edificaciones construidas en el núcleo central de Valle de Guerra se desarrollaron con anterioridad al año 2001 (color verde).



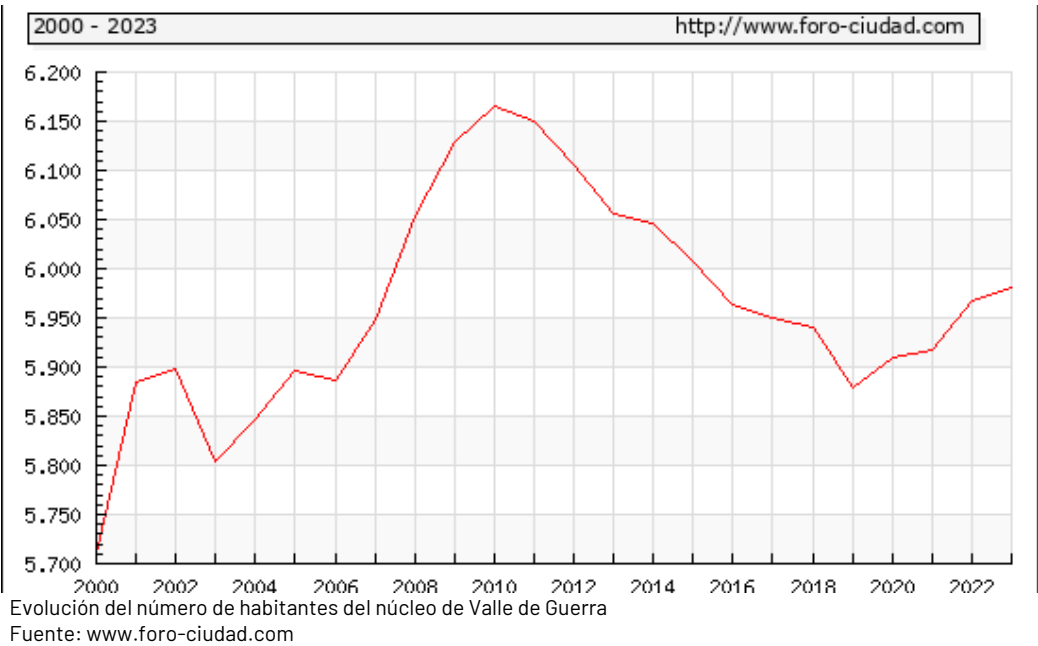
Plano evolución la edificación (I-6a)

2.7. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

2.7.1. Características de la población

La información incorporada en el presente capítulo parte de la información disponible en el INE, a través de las diferentes publicaciones estadísticas, sobre todo usando como fuente el Padrón Municipal de Habitantes.

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2023 el número de habitantes en Valle de Guerra era de 5.981, 14 habitantes más que el en el año 2022.



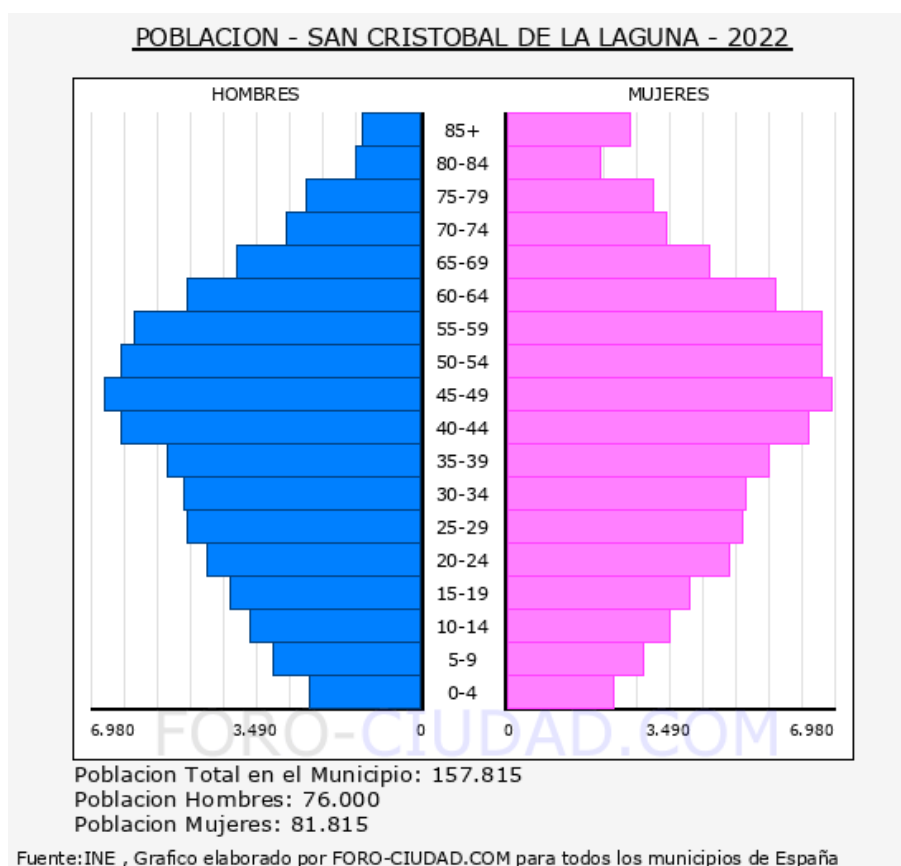
A continuación, se muestra un cuadro que refleja los datos del INE que recoge la evolución de la población en el ámbito de Valle de Guerra por sexo entre los años 2001 y 2023.

Evolución de la población desde 2001 hasta 2023			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2023	2.907	3.074	5.981
2022	2.919	3.048	5.967
2021	2.902	3.016	5.918
2020	2.909	3.001	5.910
2019	2.915	2.964	5.879
2018	2.935	3.005	5.940
2017	2.936	3.014	5.950
2016	2.942	3.021	5.963
2015	2.983	3.024	6.007
2014	3.025	3.022	6.047
2013	3.016	3.040	6.056
2012	3.037	3.068	6.105
2011	3.056	3.094	6.150
2010	3.063	3.103	6.166

Evolución de la población desde 2001 hasta 2023			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2009	3.053	3.076	6.129
2008	2.989	3.065	6.054
2007	2.923	3.025	5.948
2006	2.889	2.997	5.886
2005	2.897	3.000	5.897
2004	2.880	2.967	5.847
2003	2.852	2.951	5.803
2002	2.911	2.988	5.899
2001	2.896	2.989	5.885

Fuente: INE - Padrón Municipal de Habitantes
Elaboración propia

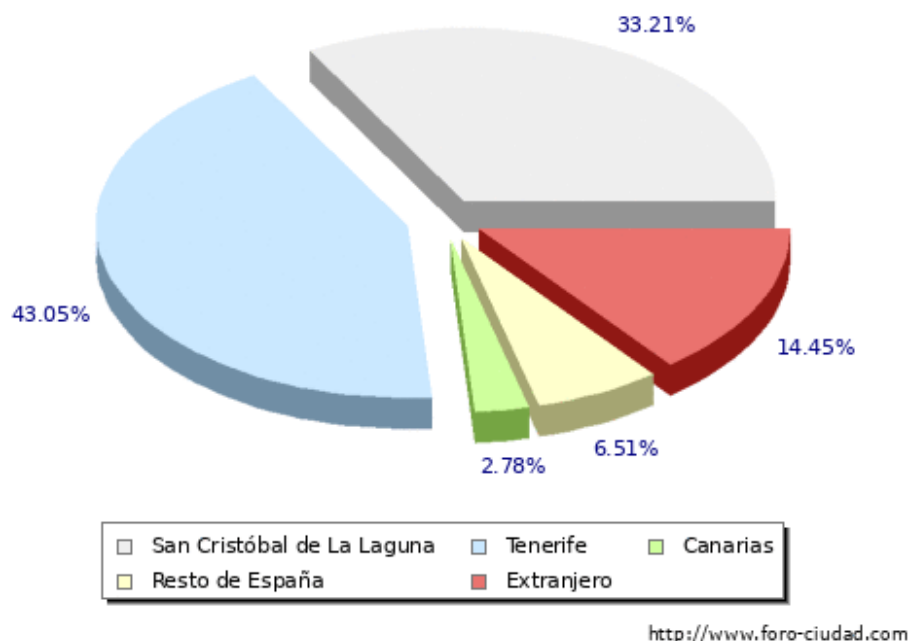
A continuación, se muestra la pirámide de población de todo el ámbito municipal de San Cristóbal de La Laguna:



La media de edad de los habitantes de San Cristóbal de La Laguna es de 43,33 años, 1,83 años más que hace un lustro que era de 41,50 años.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 33.21% (52.417) de los habitantes empadronados en el Municipio de San Cristóbal de La Laguna han nacido en dicho municipio, el 52.33% han emigrado a San Cristóbal de La Laguna desde diferentes lugares de España, el 43.05% (67.939) desde otros municipios de la provincia de Tenerife, el 2.78% (4.384) desde otras provincias de la

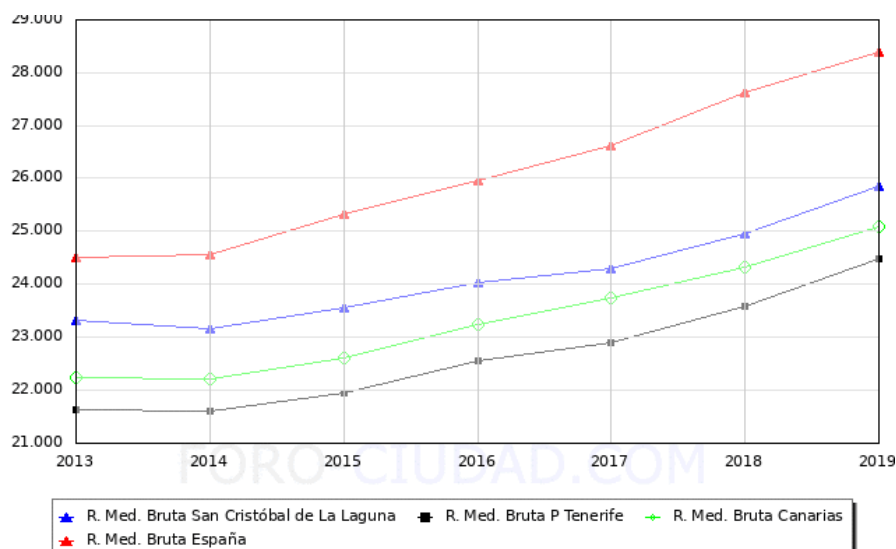
comunidad de Canarias, el 6.51% (10.269) desde otras comunidades autónomas y el 14.45% (22.806) han emigrado a San Cristóbal de La Laguna desde otros países.



Habitantes según lugar de nacimiento
Fuente: www.foro-ciudad.com

2.7.2. Condiciones económicas y sociales

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de San Cristóbal de La Laguna en 2019 fue de 25.861€, 896€ más que en el año 2018. Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 21.434€, 680€ más que en el año 2018.



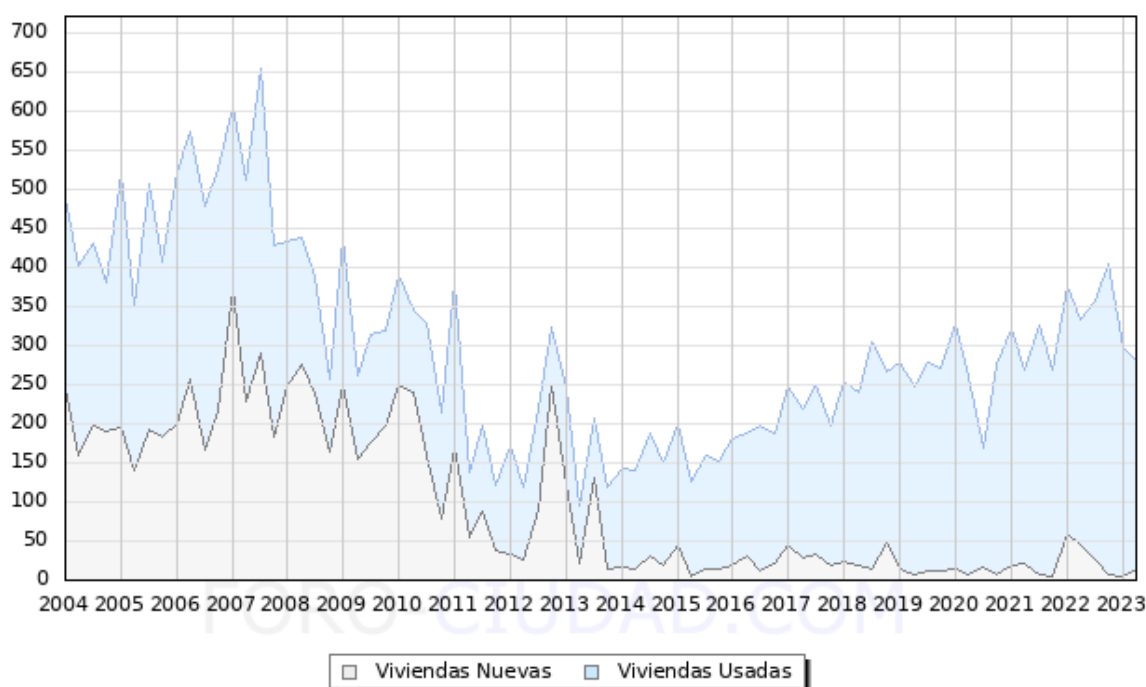
Evolución Renta Bruta Media
Fuente: www.foro-ciudad.com

En 2019 San Cristóbal de La Laguna se sitúa como el municipio nº9 con una mayor renta bruta media de la provincia de Tenerife, y en la posición nº12 en la comunidad de Canarias, el 1075 a nivel Nacional (sin PV y Navarra).

Transacciones Inmobiliarias

Según los datos del 1º Trimestre del 2023 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de San Cristóbal de La Laguna asciende a un total de 279, el -15.96% menos que en el 1T de 2022, de las cuales 13 son transacciones de viviendas nuevas y 266 de segunda mano.

A continuación, se muestra la evolución de los últimos años de forma gráfica:



Evolución del número de transacciones inmobiliarias
Fuente: www.foro-ciudad.com

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Fomento, para los municipios de más de 25.000 habitantes, el precio de la vivienda en San Cristóbal de La Laguna durante el 1º trimestre de 2023 fue de 1.361 €/m2, un 5,3% más que en el trimestre anterior, y un 17,5% menos desde el máximo alcanzado en el 1º trimestre de 2008 (1.650 €/m2).

2.7.3. Actividad terciaria

En Canarias la actividad comercial tradicionalmente se ha concentrado en determinadas zonas históricas de los pueblos y ciudades, contribuyendo a su desarrollo económico y oferta de empleo. Sin embargo, la fuerte dinámica del sector comercial derivada de los nuevos impactos tecnológicos, de los hábitos de los consumidores y usuarios y la implantación de grandes superficies que reorientan los flujos de personas y vehículos dentro de cada municipio, han generado nuevas áreas comerciales, creando diferentes problemas a las ciudades.

A pesar de estas dificultades de competencia, los comerciantes, por norma general quieren estar en el centro de los diferentes núcleos de población. No siendo suficiente el efecto de atracción que se produce por la concentración de la oferta en una misma área, sino que es necesario desarrollar una serie de acciones que escapen de la capacidad individual de cada establecimiento. Ante esta situación de

impotencia, muchos comercios muestran una actitud excesivamente pasiva y una falta de estrategia individual para adaptarse a los nuevos tiempos.

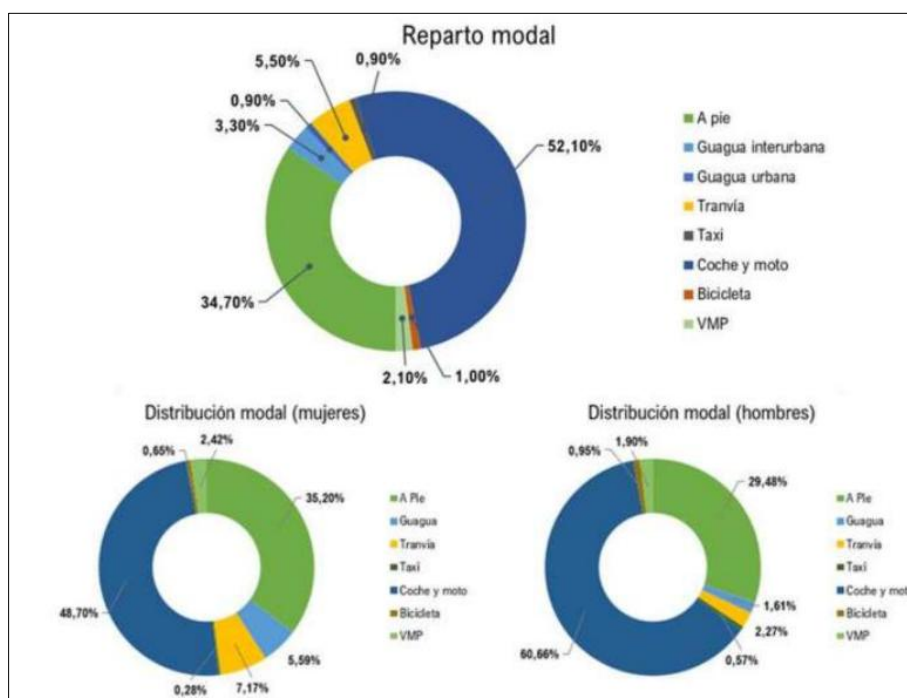
De esta forma el asociacionismo de los comerciantes se ha comenzado a entender como un punto de partida necesario para la revitalización no sólo del comercio, sino del entorno urbano. Éste es necesario para el comerciante tradicional si quiere ofrecer todos aquellos servicios que el mercado demanda.

Con todo, se hace necesario actuar sobre el medio urbano, no solo a través de los mecanismos de planeamiento, sino también con el apoyo a realizaciones concretas tales como la reconversión de determinadas zonas en formas comerciales adaptadas a la evolución del comportamiento de los consumidores, la mejora de los equipamientos comerciales de titularidad pública existentes, la dotación en las áreas deficitarias de los equipamientos necesarios y la ayuda mediante una coordinada política urbanística flexible a la reconversión tanto física como funcional de los establecimientos.

2.8. ESTUDIO DE MOVILIDAD

MOVILIDAD GLOBAL

Tal como se expone en Plan de Movilidad Urbana Sostenible de San Cristóbal de La Laguna, en el municipio existe una elevada dependencia del vehículo privado, donde más de la mitad de los desplazamientos realizados en coche están motivado por motivos laborales e ir a comprar.



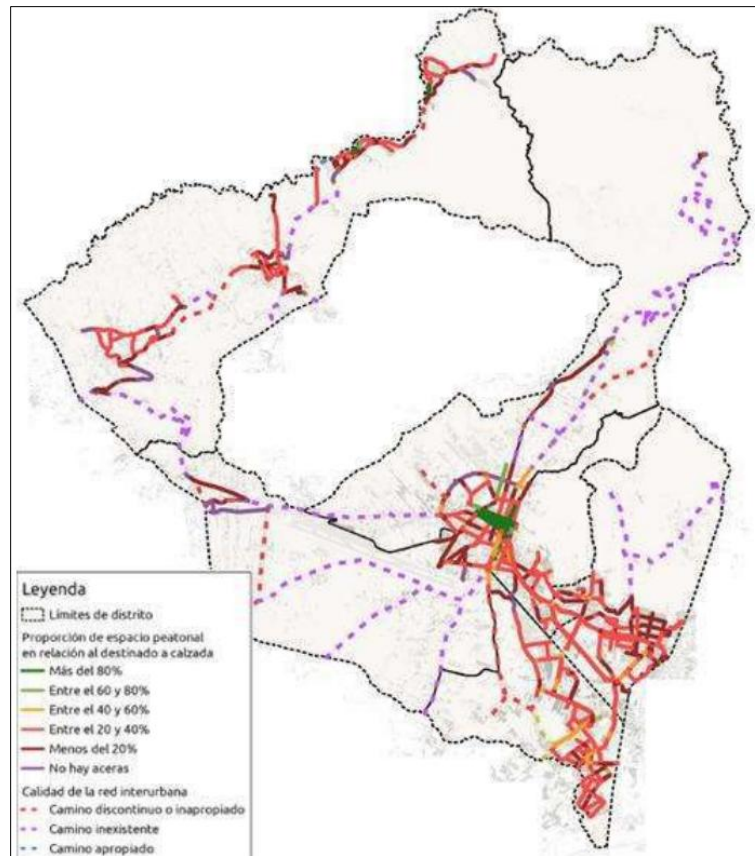
Reparto modal en San Cristóbal de La Laguna. Fuente: PMUS

Se expone también que la falta de una oferta apropiada de transporte público propicia una potenciación de la utilización del vehículo privado que consecuentemente implica que *“la planificación de la movilidad está centrada en resolver los problemas de fluidez del tráfico y el estacionamiento, promoviendo aún más el uso de este medio, algo que se evidencia con la alta tasa de motorización del municipio”*.

MOVILIDAD PEATONAL

Respecto a la movilidad peatonal el PMUS indica la dificultad que existe en la actualidad en gran parte de los barrios respecto al tránsito a pie, ya que en muchos casos *“la continuidad y permeabilidad de los recorridos está comprometida”*.

- Tan solo se destina el 27% del espacio al peatón. Aceras reducidas.
- Falta de conexión entre núcleos.
- Falta proximidad a servicios y equipamientos básicos.



Movilidad peatonal en San Cristóbal de La Laguna. Fuente: PMUS

En el caso del núcleo de Valle de Guerra el PMUS propone para la mejora de la red básica peatonal dos itinerarios peatonales, uno preferente vinculado a la actual carretera general TF-16 y otro itinerario complementario en la Calle El Moral, cuyas características deberán ser:

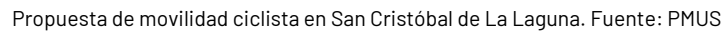
- Ancho mínimo garantizado de 1,80 m (recomendable 2,5 – 3)
- Con jardinería
- Con preferencia de paso en intersecciones salvo con vías urbanas básicas.
- Disposición de señalización horizontal y vertical, además de información de la red peatonal – ciclista y transporte público.

También expone la necesidad de potenciar las conexiones peatonales entre los diferentes núcleos urbanos y los núcleos poblacionales dispersos que configuran el municipio.

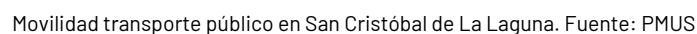
MOVILIDAD CICLISTA

Tal como se expone en el PMUS referido *“en la actualidad y en base a los datos realizados de los aforos, la bicicleta tiene un papel residual dentro del sistema de movilidad de La Laguna. Son varios los factores que justifican esta situación”*:

- Orografía desfavorable
- Inexistencia de una red adecuada para el tránsito de bicicletas



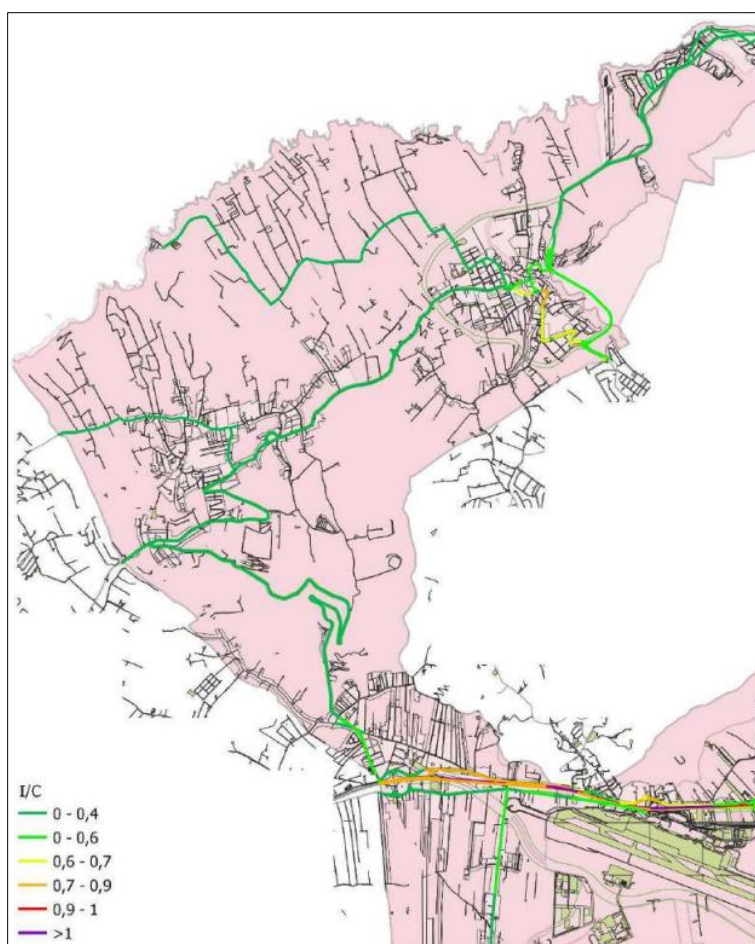
Según el PMUS "la dispersión poblacional implica un encarecimiento de los costes de atender debidamente a la población, requiriendo numerosos recursos para implementar una oferta adecuada de transporte público que sea competitivo con el automóvil, donde existe una baja frecuencia de oferta de guaguas urbanas en muchos núcleos (superior a 30 minutos).



MOVILIDAD VEHICULAR

Las carreteras generales TF-16 que une el núcleo de Tejina con el municipio de Tacoronte, y la TF-163 que une Valle de Guerra con la parte baja de Tacoronte son vías cuya titularidad ostenta el Cabildo Insular de Tenerife, a partir de las cuales el núcleo de Valle de Guerra ha ido desarrollando su trama urbana.

Las dimensiones actuales del viario desarrollado son insuficientes para el tráfico y residentes de la zona, donde la existencia de varios equipamientos comunitarios de gran afluencia (Colegio Ayatima, plaza, Centro Ciudadano y Pabellón deportivo) condicionan en gran medida la movilidad del ámbito.



Movilidad vehicular en San Cristóbal de La Laguna. Fuente: PMUS



Tal como se contempla en el PMUS respecto a los aparcamientos:

-
- Legenda**
- Límites de distrito
 - Secciones_Aparcamiento
 - Más del 100% (Alta indisciplina)
 - Entre el 95 y 100%
 - Entre el 90 y 95%
 - Entre el 85 y 90%
 - Entre el 80 y 85%
 - Entre el 75 y 80%
 - Entre el 70 y 75%
 - Entre el 65 y 70%
 - Entre el 60 y 65%
 - Menos del 60%
- 0 2.000 4.000 m

76

En general en el núcleo de Valle de Guerra existe un importante déficit de plazas de aparcamiento, tanto en la vía pública como en la dotación de los edificios existentes. Se localizan en su mayor parte en los márgenes de las vías, dificultando como es el caso del viario de El Moral una correcta circulación de los vehículos y una escasa red peatonal accesible dentro del ámbito.

ASPECTOS GENERALES PARA CONSIDERAR POR LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

- Establecer los criterios para los diversos elementos de la red viaria, la satisfacción del conjunto de funciones y prioridades asignadas a cada tipo o tramo.
- Establecer diferentes alternativas de trazado y diseño de la red.
- Establecer las medidas adecuadas para garantizar la coherencia y calidad de la imagen visual del espacio público definido a desarrollar por los instrumentos de ejecución.
- Analizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados que deben incluir los instrumentos de ejecución conforme a las determinaciones de la Orden Ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio (legislación estatal), así como el Decreto 227/1997 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de Canarias (legislación autonómica)

Mediante la Orden Ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio se desarrolla el documento técnico que regula las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Parte de su contenido tiene un alcance propio de una ordenanza de urbanización a aplicar para los instrumentos de ejecución – proyecto de urbanización –, toda vez que regula las características de los pavimentos, rejillas, tapas, alcorques...

No obstante, varios capítulos y/o artículos específicos deben tenerse en consideración a la escala de la ordenación pormenorizada a los efectos de dimensionar adecuadamente el sistema viario que se propone, como los anchos mínimos del itinerario peatonal accesible (>1.80 m s/ Orden TMA), banda lateral de infraestructura (>50 cm s/D 227'97), pendientes máximas, etc., lo que se analiza sistemáticamente más adelante.

2.9. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Tal como se describe en el apartado 5.1.2 del DIE que acompaña el presente Borrador:

“El ámbito de la presente Modificación se ubica en un entorno profundamente antropizado, como consecuencia del desarrollo y evolución de la actividad agrícola y la posterior expansión de la trama urbana. Se trata de un proceso gradual pero constante en el tiempo que transformó las características primigenias del paisaje natural, modificando la topografía y añadiendo nuevas formas y colores según fueron implantándose los usos en el territorio. El principal elemento distorsionador del paisaje natural, pero que a la postre configuró una propia entidad paisajística, sería el desarrollo de una agricultura intensiva, tanto al aire libre como bajo invernadero, ya que implicaría la modificación de la topografía original, la delimitación del espacio con los sucesivos abancalamientos del terreno, la construcción de infraestructuras asociadas (estanques, redes de distribución de agua, etc.) y la implantación de estructuras y cubiertas en los casos de los invernaderos. Todas estas actuaciones provocarían una modificación de las características originales del paisaje, y una merma de su calidad paisajística en toda esta la zona, la cual se vería posteriormente acrecentada con el desarrollo gradual pero constante de la trama urbana, al amparo de los procesos de división de la propiedad y por el abandono de la actividad agrícola.

Este hecho aportaría nuevos elementos distorsionadores del paisaje, generando nuevas y mayores volumetrías, y añadiendo una notable variedad de texturas y colores, etc., lo cual también se traduce en nuevas perspectivas visuales, pero encajonadas entre los muros de los abancalamientos y viviendas que se sitúan en los márgenes de los antiguos caminos agrícolas. El resultado final de todo este proceso es un contexto paisajístico generalmente de baja calidad visual, en el que se entremezclan zonas con un componente predominante urbano (viario y edificaciones en sus márgenes), junto con espacios antropizados pero en el que la componente agrícola domina la escena inmediata (bancales, vegetación e infraestructuras hidráulicas en desuso). En esencia, el paisaje se constituye como una mezcla heterogénea de diferentes elementos característicos de un momento histórico, social y productivo, y cuyas partes se han ido disociando gradualmente al amparo del nuevo devenir económico de la comarca. Encontramos así viviendas de diferentes tipologías y volúmenes (muchas de ellas de autoconstrucción), con muros medianeros vistos separados en algunos casos por los restos de antiguos bancales familiares alineados al vial, mientras que en un segundo plano, las formas muestran una mayor continuidad en un contexto paisajístico agrícola semiabandonado, predominando líneas rectas y formas geométricas, con texturas más o menos gruesas y una mayor profundidad espacial a diferencia de las edificaciones.

Atendiendo a la naturaleza de las actuaciones que se recogen en la presente Modificación y a la baja calidad paisajística que atesora esta zona, hacen que previsiblemente la incidencia de estas sobre el paisaje no sólo sea mínima en algunos casos, sino que incluso contribuyan a mejorar las actuales condiciones paisajísticas. En ese sentido, el incremento de nuevos espacios libres públicos, y especialmente los planteados al borde del viario propuesto contribuirán a la mejora paisajística de la zona. A ello habrá que sumar la posibilidad de añadir una cubierta vegetal, la adaptación topográfica del viario, el ajuste de las alineaciones a la situación existente, etc.”

3. ORDENACIÓN

3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas razonables de ordenación, técnica y medioambientalmente viables, todas ellas válidas y posibles dentro del marco legal de actuación, acordes con los objetivos de ordenación perseguidos, que procede analizar en el Documento Inicial Estratégico (DIE) que acompañan a este Borrador se corresponden con dos alternativas de ordenación pormenorizada en el ámbito central de Valle de Guerra, además de la alternativa 0 (planeamiento vigente).

Tal como se recoge en el apartado 1.1, el Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato de Servicios enuncia:

El ámbito de la modificación deberá al menos englobar los suelos necesarios para dar una solución a las posibles carencias legales de espacios libres urbanos en el núcleo de Valle de Guerra ayudando a generar una centralidad que sirva de elemento conector de las infraestructuras públicas ya existentes como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra”.

Tal como se expone en el epígrafe 1.5 y en base a las consideraciones expuestas en el apartado 1.4.1 y 1.4.2, tanto de la Consulta Previa y al resultado de las encuestas realizadas en el periodo de exposición pública como del Estudio Técnico realizado en base a la Agenda Urbana del municipio para la ubicación del espacio libre respectivamente, a las dimensiones del espacio libre propuesto, a las limitaciones derivadas del estado actual (ocupación de la edificación en ámbito de suelo urbanizable Valle de Guerra 1) y a la viabilidad económica del sector el ámbito de la presente Modificación del PGO de San Cristóbal de La Laguna en el núcleo de Valle de Guerra para desarrollar las alternativas de ordenación pormenorizada es entre la Calle Juan Fernández y la Carretera General TF-16, al oeste de la Calle El Calvario, contiguo al suelo urbano establecido por el planeamiento vigente.

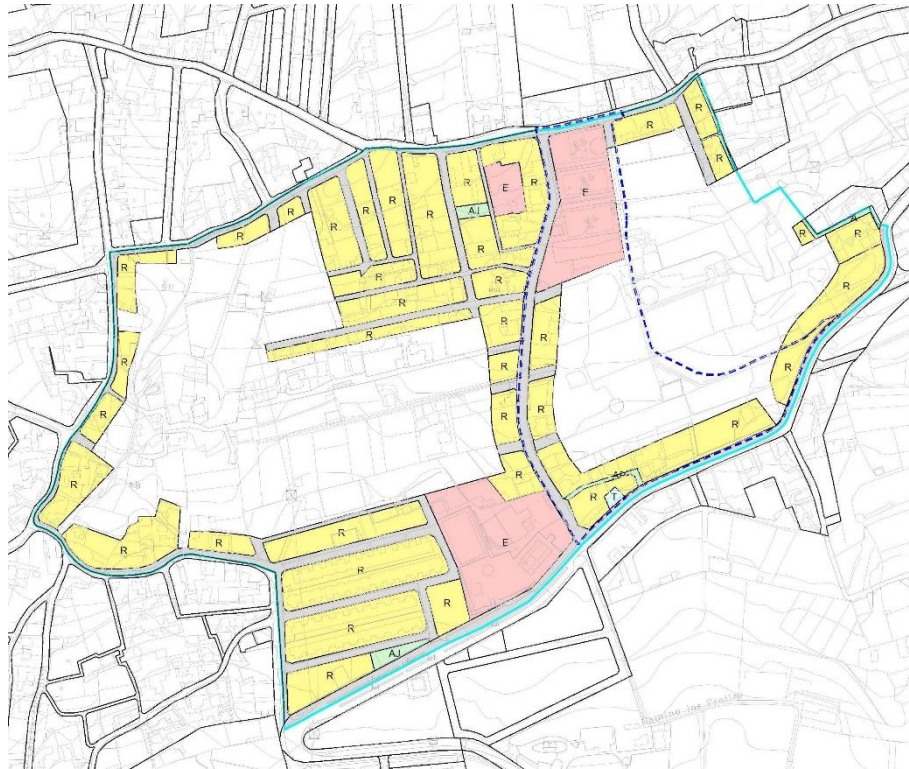
Se ha ponderado el alcance de la propuesta con relación a la Agenda 2030 y el modelo futuro, entre la dimensión óptima y el desarrollo posible, con relación a las carencias de espacios libres existentes y previstos, y se deberá ponderar los recursos económicos que finalmente se dispongan para, la obtención del suelo y las obras de urbanización a ejecutar.

Se realiza una descripción de las diferentes alternativas objeto de la presente modificación, a través de los correspondientes planos de usos pormenorizados. Se ha homogeneizado mediante una leyenda común los usos pormenorizados de suelo del planeamiento vigente con la del resto de las alternativas para su mejor comprensión y evaluación comparativa, aunque el régimen del suelo de la alternativa 0 es la del Plan General Vigente.

Las alternativas de ordenación, todas ellas técnica y medioambientalmente viables, se describen a continuación:

3.1.1. ALTERNATIVA 0

Esta alternativa supone mantener la ordenación del vigente Plan General de Ordenación, tal como se expone en el capítulo 2.1, donde los espacios libres calificados se reparten fuera del espacio central del núcleo, y los espacios libres de mayor dimensión son el propuesto como parque urbano al oeste del campo de fútbol (SGPU-6), en el perímetro norte del núcleo de una superficie aproximada de 18.000 m² de superficie y la superficie mínima de espacio libre a desarrollar en el sector de suelo urbanizable Valle de Guerra 1(13.415 m²) sin existir ordenación pormenorizada que lo desarrolle.



Extracto Plan General Vigente (Ordenación Pormenorizada)

3.1.2. ALTERNATIVA 1

En esta alternativa 1 se aborda la ordenación conforme al alcance y objetivos establecidos en los apartados 1.6. y 1.9. respectivamente.



ÁMBITO MODIFICADO EN LA ALTERNATIVA 1

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO

En base a las consideraciones realizadas en los apartados referidos al estado actual de las infraestructuras y servicios (2.6.6 y 2.6.7) se acredita la suficiencia de los mismos para el desarrollo de un nuevo elemento de interés público (parque y áreas peatonales) en suelo urbano para que el mismo se integre en la malla urbana y contar con los servicios adecuados para su desarrollo de acuerdo con el planeamiento vigente y al artículo 46.1.b) de la Ley del Suelo de Canarias

La alternativa incluye en suelo urbano consolidado el ya categorizado por el planeamiento vigente y las traseras de las edificaciones existentes, con frente a la carretera general, que conforman los jardines privados de las mismas incluidas en suelo rústico de protección agraria por el planeamiento vigente.

El resto del suelo que se califica como peatonal o parque en esta alternativa se clasifican y categorizan como Suelo Urbano No Consolidado, quedando el resto del suelo incluido dentro del ámbito de la modificación como suelo Rústico de Protección Agraria tal como establece el planeamiento vigente.

USOS GLOBALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

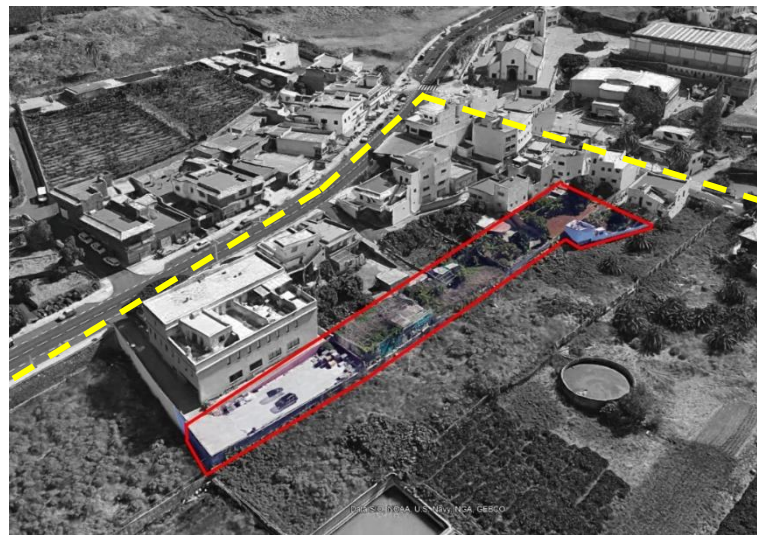
Se establece un nuevo sistema general de espacio libre (SGEL) al sur del centro docente Ayatimas, cuya delimitación viene condicionada por el trazado de los peatonales propuestos, nuevas conexiones desde la Carretera General TF-16 y Calle El Calvario que sirven de acceso al nuevo parque propuesto. El trazado de los peatonales propuestos se adecuan al estado de la edificación con frente a la carretera general, al límite

de las propiedades definidos por sus cerramientos, muros y bancales y a las diferentes infraestructuras agrarias existentes (depósitos, canalizaciones...).

ORDENACIÓN PORMENORIZADA – USOS PORMENORIZADOS

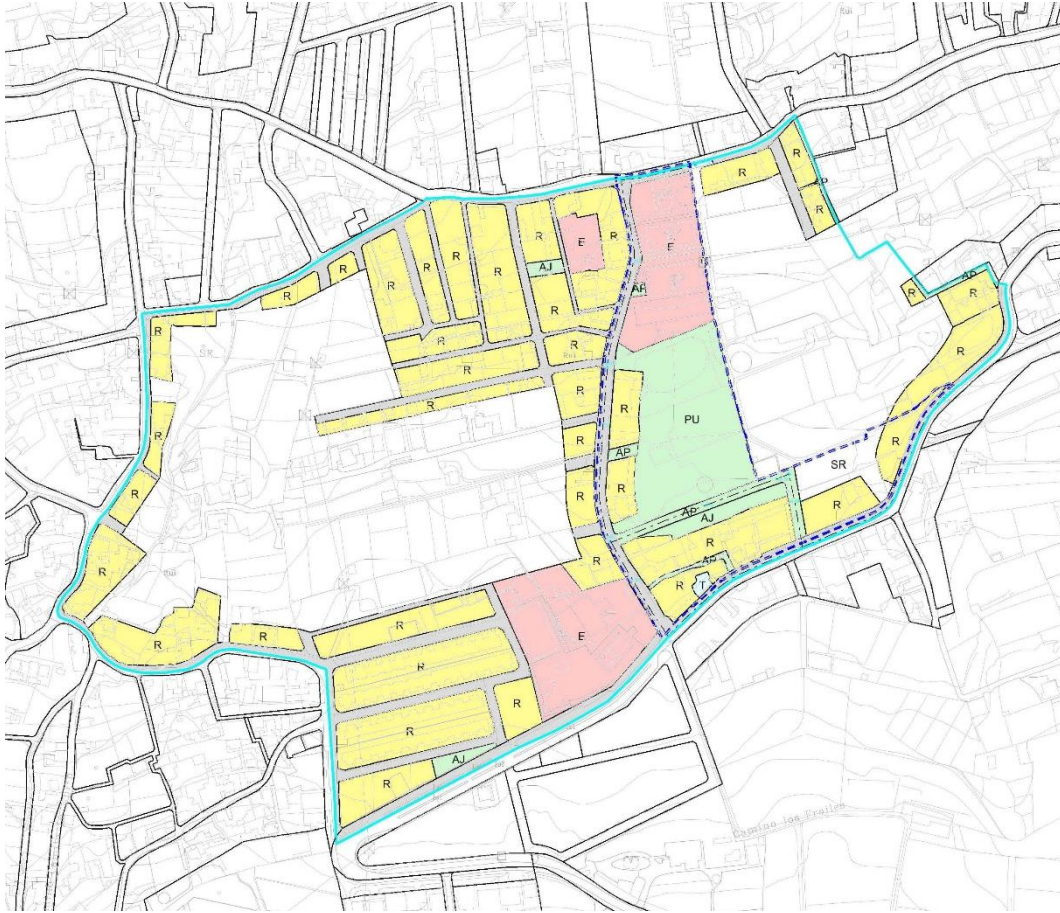
La presente alternativa modifica los siguientes aspectos de la ordenación pormenorizada vigente:

- Se incluyen nuevos espacios libres públicos, un parque de 13.978 m² de suelo, al sur del Colegio Ayatimas, peatonales de conexión y tráfico restringido de 2.842 m² de superficie y áreas ajardinadas al borde del peatonal propuesto de 1.579 m²s.
- El espacio libre propuesto modifica las alineaciones, ajustándose a las edificaciones existentes y en siete de las parcelas incluidas en suelo urbano consolidado se aumenta el fondo del suelo calificado como residencial, adaptándose al estado de la propiedad (jardines privados) y a la realidad física (muro de contención de las parcelas). La nueva delimitación del uso residencial es coincidente en superficie de suelo con el planeamiento vigente sin aumentar aprovechamientos edificatorios.



Área donde se aumenta el fondo de suelo residencial (rojo) y ámbito de la Alternativa (amarillo)

- El peatonal propuesto bordea el nuevo espacio libre por el sur, conectando la Carretera General TF-16 y la Calle El Calvario, ajustándose a las edificaciones y construcciones ya existentes y el trazado se adecua a los depósitos de riego existente fuera del ámbito.



Extracto plano de alternativa 1

En cuanto a las condiciones específicas será obligatorio el cumplimiento de las determinaciones ambientales del Documento Inicial Estratégico y en particular las determinaciones establecidas respecto a la adaptación topográfica de los espacios libres públicos:

- Los muros de contención visibles en los Espacios Libres no podrán tener una altura superior a 4,00 metros, salvo en la alineación inferior, con el espacio vinculado al Colegio Ayatimas en la que no se podrá alcanzar una altura superior a 3,00 metros y deberán contemplar espacios de acceso al mismo.
- En las plataformas deberán poder inscribirse un círculo mínimo de 25 m, y la anchura mínima de los bancales será de 10 m.

El resto de las condiciones particulares serán aquellas determinaciones específicas derivadas de la aplicación de la normativa pormenorizada del PGO y de las Ordenanzas vigentes.

3.1.3. ALTERNATIVA 2

Esta alternativa 2 mantiene el esquema básico propuesto en la alternativa 1 y aborda la ordenación conforme al alcance y objetivos establecidos en los apartados 1.6. y 1.9. respectivamente.

Se diferencia en el trazado del peatonal, donde esta alternativa prolonga el mismo al sur del espacio libre hasta su conexión con la Carretera General TF-16, procurando un acceso paralelo a la pendiente y reduciendo la pendiente de esta, entorno al parque propuesto.



ÁMBITO ALTERNATIVA 2

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO

Se mantiene la justificación de la clasificación y categoría e la Alternativa 1. Se ajusta el límite del suelo urbano consolidado al estado actual y al estado de la propiedad, aumentando el fondo del suelo urbano consolidado en las parcelas con frente a la Carretera General. El suelo que se califica como peatonal o espacio libre, así como las conexiones a los viarios ya existentes se clasifican y categorizan como Suelo Urbano No Consolidado.

USOS GLOBALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

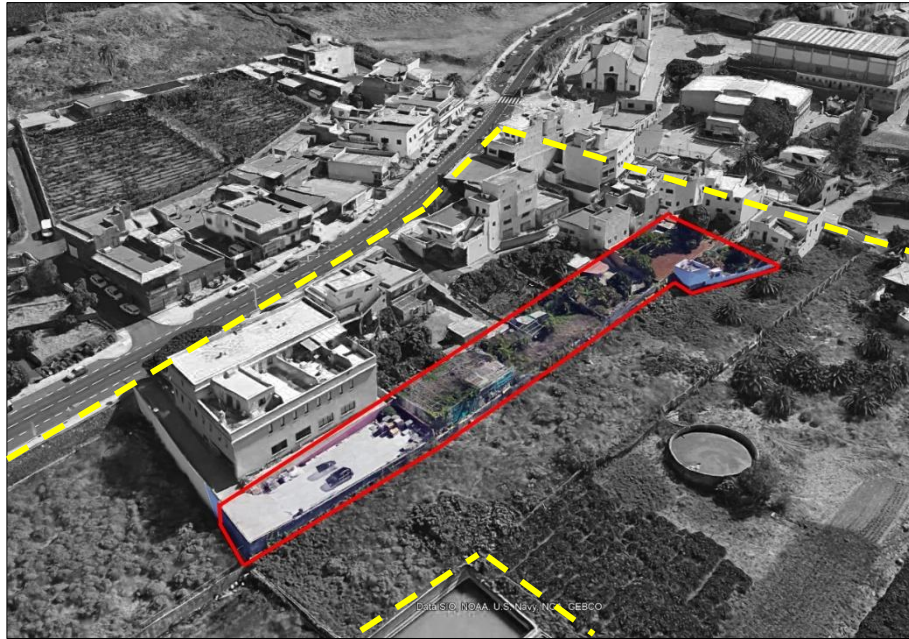
Se establece un nuevo sistema general de espacio libre viario (SGEL) al sur del centro docente Ayatimas, bordeado por peatonales de acceso desde la calle El Moral y nueva conexión entre la Calle El Calvario y la Carretera General TF-16.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La presente alternativa modifica los siguientes aspectos de la ordenación pormenorizada vigente:

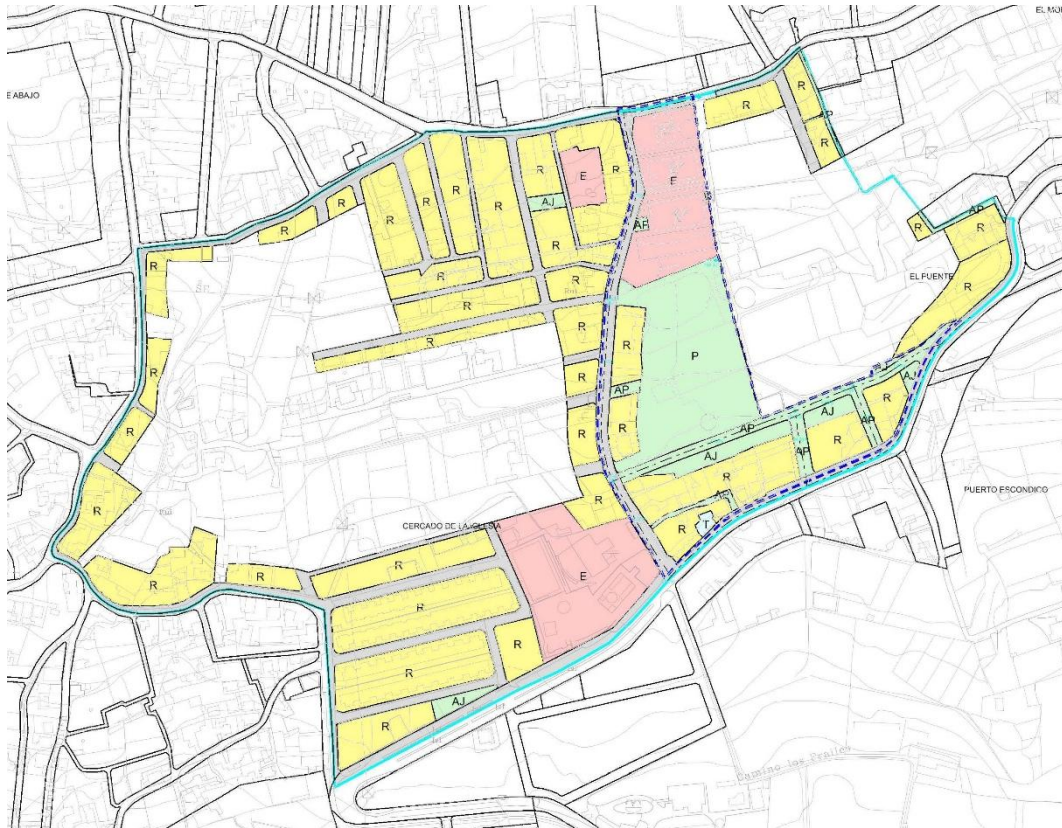
- Se incluyen nuevos espacios libres públicos, un parque de 13.981 m² de suelo, al sur del Colegio Ayatimas, peatonales de conexión y tráfico restringido de 4.724 m² de superficie y áreas ajardinadas al borde del peatonal propuesto de 2.665 m²s.

- El espacio libre propuesto modifica las alineaciones, ajustándose a las edificaciones existentes y en nueve de las parcelas incluidas en suelo urbano consolidado se aumenta el fondo del suelo calificado como residencial (jardín privado) sin aumentar los aprovechamientos edificatorios respecto al planeamiento vigente, adaptándose al estado de la propiedad y a la realidad física (muro de contención de las parcelas). El aumento de superficie de suelo de uso residencial, jardín privado, respecto al planeamiento vigente es de 140 m².



Área donde se aumenta el fondo de suelo residencial (rojo) y ámbito de la Alternativa (amarillo)

- El peatonal propuesto bordea el nuevo espacio libre conectando la Calle El Calvario con la Carretera General TF-16, ajustándose a las edificaciones y construcciones ya existentes y estableciendo áreas ajardinadas de borde.



Extracto plano de alternativa 2

En cuanto a las condiciones específicas será obligatorio el cumplimiento de las determinaciones ambientales del Documento Inicial Estratégico y en particular las determinaciones establecidas respecto a la adaptación topográfica de los espacios libres públicos:

- Los muros de contención visibles en los Espacio Libres no podrán tener una altura superior a 4,00 metros, salvo en la alineación inferior, con el espacio vinculado al Colegio Ayatimas en la que no se podrá alcanzar una altura superior a 3,00 metros y deberán contemplar espacios de acceso al mismo.
- En las plataformas deberán poder inscribirse un círculo mínimo de 25 m, y la anchura mínima de los bancales será de 10 m.

El resto de las condiciones particulares serán aquellas determinaciones específicas derivadas de la aplicación de la normativa pormenorizada del PGO y de las Ordenanzas vigentes.

3.2. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se realiza a continuación un estudio comparativo del planeamiento vigente y de las alternativas de ordenación, a los efectos de justificar la alternativa elegida a desarrollar en el documento de aprobación inicial:

PP VIGENTE Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN							
CÓDIGO	USO	PP VIGENTE		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
		Suelo (m ² s)	Suelo (%)	Suelo (m ² s)	Suelo (%)	Suelo (m ² s)	Suelo (%)
R	Residencial	13.032	26,59%	13.301	27,14%	13.172	26,88%
T	Estación de Servicio	219	0,45%	242	0,49%	242	0,49%
TOTAL PRIVADO		13.251	27,04%	13.543	27,64%	13.414	27,37%
E	Docente	9.022	18,41%	8.844	18,05%	8.844	18,05%
IF	Infraestructura Eléctrica	0	0,00%	22	0,04%	22	0,04%
Subtotal Comunitario Público		9.022	18,41%	8.866	18,09%	8.866	18,09%
AJ	Áreas Ajudinadas	0	0,00%	1.579	3,22%	2.665	5,44%
AP	Áreas Peatonales	352	0,72%	2.842	5,80%	4.724	9,64%
P	Parque	0	0,00%	13.978	28,52%	13.981	28,53%
Subtotal Espacios Libres Públicos		352	0,72%	18.399	37,54%	21.370	43,61%
	Viario	5.579	11,38%	5.392	11,00%	5.356	10,93%
Subtotal viario		5.579	11,38%	5.392	11,00%	5.356	10,93%
TOTAL PÚBLICO		14.953	30,51%	32.657	66,64%	35.592	72,63%
SUELO URBANO		28.204	57,55%	46.200	94,27%	49.006	100,00%
SUELO RÚSTICO		20.802	42,45%	2.806	5,73%	0	0,00%
TOTAL		49.006	100,00%	49.006	100,00%	49.006	100,00%

En el caso del espacio libre para la zona central de Valle de Guerra se han planteado 2 alternativas y la propuesta por el planeamiento vigente (alternativa 0), donde se consideran las siguientes valoraciones:

- En las alternativas 1 y 2 se debe valorar positivamente la definición del espacio libre público, en todo caso cuestión que es imperativa pues proviene del propio objeto y alcance de la modificación.
- En la alternativa 2 se valora positiva la introducción de un peatonal de conexión paralelo a la carretera general cuyas pendientes se adecuan a la topografía natural del terreno propiciando una mayor longitud de recorridos accesibles al espacio libre propuesto así como el empleo de espacios libres de borde al viario dado que favorecen la integración con el entorno y minimizan, en cierto modo, el impacto paisajístico del conjunto, dado que al establecer un perímetro ajardinado coincidiendo con los límites de las plataformas existentes se posibilita que el peatonal pueda funcionar como corredor paisajístico de acceso al espacio libre principal propuesto.
- La ordenación pormenorizada de las alternativas planteadas se actualiza en lo referente a las actuaciones desarrolladas en base al planeamiento vigente en el momento de su autorización, a la edificación, al estado de ejecución de las urbanizaciones y a la nueva cartografía oficial actualizada disponible. Las alternativas 1 y 2 comparten la ordenación establecida en aquellas determinaciones ya prefiguradas de antemano en tanto que responden al reconocimiento del estado actual de la edificación y espacios urbanizados, como son los muros de contención de los jardines o huertos privados de las edificaciones existentes.
- En las alternativas propuestas se generan afecciones puntuales sobre infraestructuras de agua de riego existentes en suelo rústico y en cultivos existentes en suelo rústico de protección agraria 1, en la medida que incluye un nuevo espacio libre y nuevos peatonales.

- La alternativa 2 propone un peatonal con mejor conexión al sistema general viario existente, permitiendo una mayor especialización del viario urbano. A través de los correspondientes proyectos de urbanización se posibilitará una mayor diversificación del viario urbano (elección de las vías que se destinen a tráfico restringido o en su caso en plataforma única, que pueden admitir mayor nivel de ajardinamiento, etc.).

Es por tanto la alternativa 2 la que plantea menos dificultades para implementar en todo su trazado mejoras sustanciales en materia de movilidad sostenible y garantizar la calidad y la accesibilidad universal del espacio público a la vez que permite una mayor especialización del viario urbano próximo:

- Impulso de un eje vertebrador con una sección suficiente para garantizar espacios propicios para la relación.
- Posibilitando una mayor especialización del viario urbano que permite incidir en la eliminación de barreras arquitectónicas, mejorar de la accesibilidad universal, mejorar en el confort del espacio público al posibilitar la introducción de arbolado, zonas para la inclusión de mobiliario urbano y equipamientos públicos entre otros.
- Permite desarrollar con mayor garantía redes peatonales con mayor alcance, a la vez que garantiza desplazamientos no motorizados seguros y una adecuada coexistencia de vehículos y peatones.

El carácter del nuevo espacio libre será de remate y conexión, estableciéndose las medidas necesarias en su diseño para establecer la prioridad peatonal frente a la del tráfico rodado, que será atemperado y de este modo, permitir un espacio de relación entre las viviendas y los diferentes espacios libres y equipamientos del entorno” con “una superficie suficiente para garantizar espacios propicios para la relación”.

3.3. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN

La LSENPC conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción de la presente modificación del planeamiento general municipal, junto con la legislación estatal conforme al “*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*”⁵ (en adelante, RDL 7/15), en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se ha de considerar el desarrollo reglamentario de la LSENPC, como el ya citado RPC y en lo que sea de aplicación el RGEPC.

3.3.1. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Además, evidentemente, también participan de ese marco legal de aplicación las regulaciones sectoriales de carácter estatal y autonómico que resulten de aplicación para cada aspecto o materia de la ordenación que forman parte del contenido del planeamiento objeto de modificación.

3.3.1.1 CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

Se considera que el momento idóneo para verificar el adecuado cumplimiento de la legislación de aplicación en materia de accesibilidad debe ser la tramitación del Proyecto de Urbanización, por lo que las determinaciones establecidas en los planos relativos a planta y rasantes tienen carácter indicativo.

No obstante, lo anterior, dado que la presente modificación tiene un mayor nivel de detalle que el propio de un Plan General, es posible analizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados que los correspondientes proyectos de urbanización deberán de considerar en su redacción y ejecución:

Espacio Libre Público

El nuevo espacio libre central (Parque Urbano) tiene una diferencia de cota de 13 metros, dando como resultado una pendiente media de 8,30% en sentido norte – sur. La dimensión transversal media de este a oeste (83,00 m.) y la longitudinal, norte a sur (150 m) permite desarrollar itinerarios peatonales accesibles, que permitan comunicar el viario de nueva implantación que sirve de acceso al espacio libre por su zona norte, con el equipamiento docente existente al norte y de forma transversal con los espacios comunitarios y espacios libres existentes al oeste del ámbito.

Ancho de los itinerarios peatonales

Las secciones tipo del nuevo viario propuesto en las alternativas 1 y 2 varía de 10 a 12 metros de media, en estos espacios se pueden desarrollar aceras tipo de 2,00 metros de ancho, por lo que las condiciones del ancho de los itinerarios peatonales de la ordenación propuesta son plenamente compatibles tanto en lo dispuesto en la legislación estatal como en la legislación autonómica, toda vez que:

- El ancho de la banda peatonal será igual o superior a 1,80 metros
- La franja en la que están situados los elementos verticales de iluminación y señalización y, en su caso, mobiliario urbano, jardinería y arbolado, es superior a 0,50 m.

Pendiente longitudinal máxima del itinerario peatonal accesible

De los viarios propuestos, cabe significar que en el ámbito donde se ubica la presente modificación la urbanización ya ha sido desarrollada en gran parte y el nuevo viario propuesto que sirve de acceso al espacio libre desde el sur que conecta con la carretera general TF-16 no supera el 1% de pendiente.

⁵ BOE n.º 261 de 31.10.15

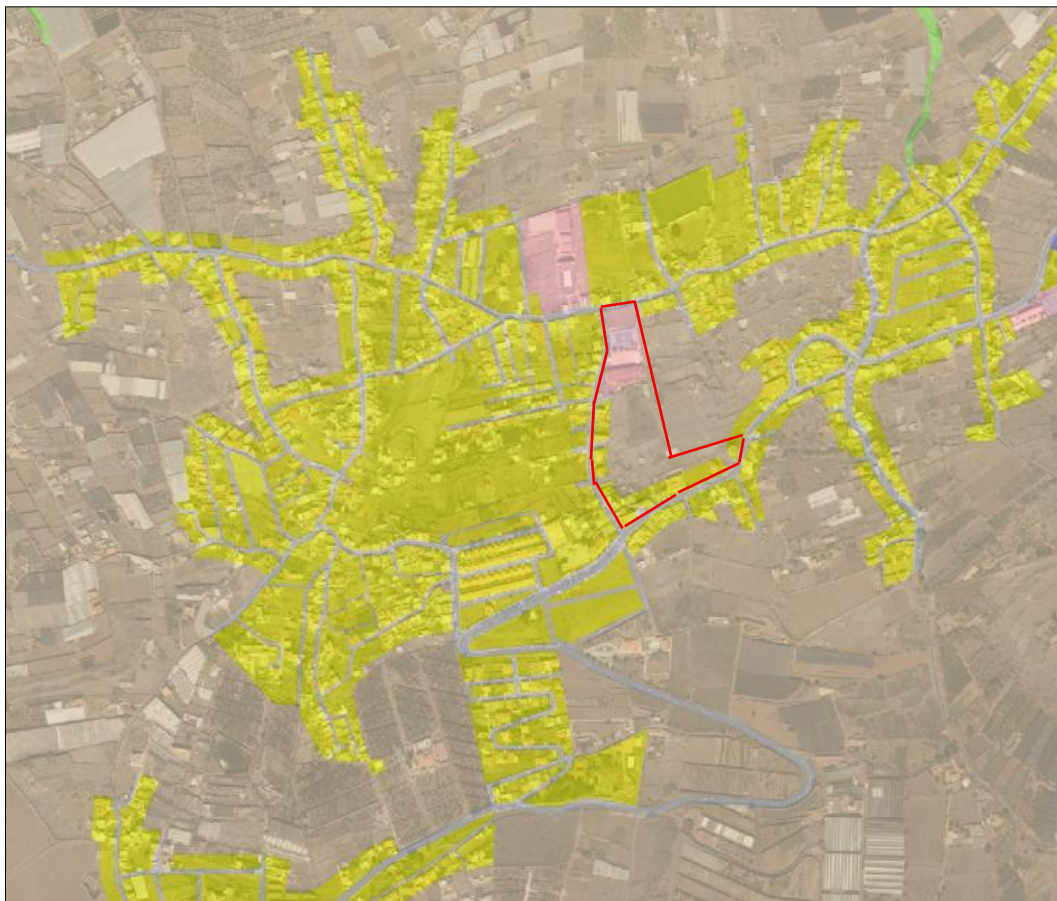
En el resto del ámbito, la pendiente longitudinal de los tramos de viarios propuestos están condicionados por el estado actual.

3.3.1.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Tal como se establece en el artículo 5.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (en adelante, RD 1367/2007): *“A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada ley”*.

Con fecha 26 de noviembre de 2018 se publica acuerdo de aprobación definitiva del Mapa Estratégico de Ruido del municipio de San Cristóbal de La Laguna (BOC nº 155).

El Mapa de Ruido vigente en el municipio de San Cristóbal establece para el núcleo de Valle de Guerra como sector del territorio el uso predominante del suelo el residencial (área acústica A) y viario (Área acústica F) en mayor medida. Existiendo dentro del ámbito de la modificación Sectores del territorio destinados a uso agropecuario (área Acústica H), coincidente con el suelo rústico de protección agraria, zonas destinadas a uso docente (área Acústica E) y área F, red viaria.



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Fuente: Mapa Estratégico de Ruido Municipal – GRAFCAN

Siendo uno de los objetivos principales del Mapa Estratégico de Ruido del municipio de San Cristóbal de La Laguna obtener la población afectada por el ruido ambiental por encima de unos umbrales establecidos por la legislación vigente, donde en la memoria del referido documento se enuncia para el núcleo de Valle de Guerra lo siguiente:

“En Valle de Guerra, predominan los edificios residenciales de baja densidad el tráfico que discurre por el gran eje viario TF-16 es la principal fuente de ruido, si bien en menor medida, también afecta la Calle El Calvario. En cuanto a los edificios sensibles, están afectados el CEIP Lope de Guerra y ligeramente el CEIP Ayatimas.”.



NIVELES SONOROS DE EXPOSICIÓN AL RUIDO

Fuente: Mapa Estratégico de Ruido Municipal – GRAFCAN

La ordenación establecida en la presente Modificación altera la Zonificación Acústica al introducirse nuevo suelo urbano, que califica gran parte del suelo como espacio libre público y en menor porcentaje como peatonal.

3.3.1.3. LÍMITES A LA POTESTAD DE LA MODIFICACION

La propuesta de ordenación de esta Modificación en cumplimiento de la legislación vigente (artículos 139 y 166 de la LSENPC y 57 del RPC) , respeta los límites a las potestades de modificación y a la potestad planeamiento urbanístico, y en ningún caso:

- a) Reclasifica terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos.
- b) Reclasifica suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal.
- c) Establece, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de

renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general..

e) No se altera ni se afecta a zonas verdes o espacios libres existentes

f) No se incrementa el volumen edificable en el ámbito por lo que no se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la LSENPC..

3.4. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PREVISTA ALTERA LA VIGENTE

Según se establece en el Artículo 25, apartado a, sobre la *publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística* del RDL 7/15, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de las alteraciones producidas en el ámbito de la modificación respecto a la ordenación vigente.

A continuación, se analizan las alteraciones de la ordenación para cada suelo afectado por la presente modificación:

- Se incluye un nuevo espacio libre público al sur del Colegio Ayatimas.
- El espacio libre propuesto modifica las alineaciones, ajustándose a las edificaciones existentes y en siete de las parcelas incluidas en suelo urbano consolidado se aumenta el fondo del suelo calificado como residencial, adaptándose al estado de la propiedad y a la realidad física (muro de contención de las parcelas).
- El peatonal propuesto bordea el nuevo espacio libre por el sur conectando la Calle El Calvario con la Carretera General TF-16, ajustándose a las edificaciones y construcciones ya existentes.
- Se ordena pormenorizadamente y de manera integrada la totalidad del ámbito definitivo de la modificación, en tanto que cuestiones sobrevenidas, adecuando las alineaciones al estado actual y a la nueva cartografía existente.

3.5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

Una vez entré en vigor la presente Modificación se dispondrá de un documento urbanístico que ampara la mejora del estándar de espacio libre público en el núcleo de Valle de Guerra, aumentado su superficie en la zona central.

Tal y como se ha expuesto en el epígrafe 1.2 Justificación de la modificación, desde el punto de vista del interés público la inclusión del nuevo sistema general de espacio libre público en el núcleo de Valle de Guerra y la propuesta del nuevo peatonal de acceso al ámbito implicará una notable mejora del estándar de espacio libre y una mejora en la movilidad en el ámbito referido. El aumento de espacio libre a través de la presente Modificación de 13.981 m² de suelo destinado a parque, sumado al Sistema General de Espacio Libre - Parque Urbano (SGPU-6) incluido por el planeamiento vigente como suelo urbano consolidado en el límite norte del núcleo de 18.116 m² según reciente medición, el establecido para el Sector de suelo urbanizable no ordenado de Valle de Guerra 1 de 13.415 m² de suelo y el resto de espacios libres establecidos en suelo urbano (25.974 m² de superficie del pgo vigente y 7.389 incluidos en la presente modificación como áreas ajardinadas y peatonales) suman 78.875 m² lo que supone un aumento sustancial del estándar de espacio libre por habitante, que en cualquier caso en el marco de una revisión total del PGO se podrá implementar.

También se permitirá:

- Un documento urbanístico adaptado a la legislación vigente.

- Una ordenación pormenorizada con las alineaciones, tipologías edificatorias y usos pormenorizados, adaptada a los viarios establecidos, a la edificación, al estado de ejecución de las urbanizaciones y a la nueva cartografía oficial actualizada disponible, que permitirá el desarrollo edificatorio manteniendo las características morfológicas y tipológicas del núcleo, evitando a su vez afectar a construcciones existentes, y mejorar la movilidad del núcleo urbano y la accesibilidad en el mismo, determinando una estructura viaria que mejora la movilidad entre las diferentes zonas.

El documento de la modificación del PGO incluirá todos aquellos documentos que sufran modificación con respecto al vigente.

3.6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

En el documento que sea objeto de aprobación inicial se analizará en su caso el posible impacto de las determinaciones de esta Modificación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, si bien de la naturaleza de la modificación se presuponen nuevos gastos de urbanización y edificación para el desarrollo de los viarios y espacios libres propuestos.

Las alteraciones propuestas generan nuevos suelos a obtener por expropiación con destino a espacio libre y viario público y un aumento de los costes de urbanización derivados de la presente modificación - sin perjuicio de los gastos de reurbanización del entorno inmediato que eventualmente hayan de realizarse.

Por otro lado, se disminuye la superficie de suelo productivo respecto al planeamiento vigente, al cambiar la categoría de suelo rústico de protección agraria a suelo urbano una superficie de unos 20.799 m².

En el documento que se apruebe inicialmente se incluirá todo ello en el informe o memoria de sostenibilidad económica y en el estudio económico financiero de la actuación.

3.6.1. Estudio Económico Financiero (EEF)

La exigencia del Estudio Económico-Financiero deriva de lo estipulado en el art. 140.1 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. Su finalidad será recoger el conjunto de intervenciones propuestas, conformando en su conjunto el Programa de Actuaciones de esta Modificación del Plan General. Este se configura como el documento que recogerá las inversiones claves para la implantación y consecución de los objetivos fijados en la Modificación del PGO, dotándolas de justificación y viabilidad técnica. Asimismo, identificará para cada una de las inversiones previstas a acometer por dicho Programa siempre que resulte técnicamente factible, los siguientes parámetros:

- a) Entidad responsable de acometer la actuación (titularidad): organismo público o privado.
- b) Nivel de prioridad de la actuación en el conjunto de las previstas.
- c) Fecha estimada de comienzo de las obras.
- d) Coste estimado de la actuación.
- e) Posible fuente de financiación: europea, estatal, autonómica, municipal o privada.

Especial mención es lo señalado en el epígrafe e), dado el número actual de fuentes de financiación vigentes susceptibles de ser utilizadas para cada una de las actuaciones propuesta en función del reparto competencial vigente entre las distintas AAPP. Algunas de las fuentes de financiación existentes son:

- a) Programa de Desarrollo Regional FEDER Canarias 2014-2020 *(Reprogramado en abril 2021). Unión Europea.

- b) Fondo de Recuperación, Transformación y Resiliencia 2021-2023. Unión Europea⁶.
- c) Programa de Desarrollo Regional FEDER 2021-2027. Unión Europea.
- d) Presupuestos y Programas Sectoriales de la Administración General del Estado.
- e) Presupuestos y Programas Sectoriales del Gobierno de Canarias.
- f) Presupuestos y Programas Sectoriales del Cabildo de Tenerife.
- g) Presupuestos del Ayuntamiento del ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
- h) Presupuestos de Organismos Autónomos autonómicos, insulares y municipales.

Gestión para la obtención del nuevo Sistema General de Espacio Libre

- El desarrollo y ejecución del espacio libre y el nuevo viario propuesto incluidos en suelo urbano no consolidado han de ser independientes del desarrollo, gestión y ejecución de los suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados.
- Debido a lo anterior, el suelo necesario se obtendría por expropiación urbanística, en el que sería de aplicación lo dispuesto a continuación del artículo 152 del RGEPC.

Ejecución

- Como Obra Pública ordinaria.

En el documento que se apruebe inicialmente se incluirá y completará todo ello en el Estudio Económico Financiero de la actuación.

3.6.2. Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)

El art. 22.4 del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y art. 140.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un *informe o memoria de sostenibilidad económica*, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En consecuencia, para la consecución de los objetivos definidos en esta normativa se dispondrá del siguiente índice de contenido en el documento de aprobación inicial:

- a) Definición de las actuaciones y costes estimados que generen costes de urbanización.
- b) Definición y asignación de la responsabilidad financiera a utilizar para garantizar la viabilidad de las actuaciones.
- c) Definición de las determinaciones urbanísticas, si las hubiera, susceptibles de generar posibles indemnizaciones con asignación de las partidas económicas que las viabilicen.
- d) Cronograma de las actuaciones previstas que impliquen costes de inversión.
- e) Análisis del impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes.
- f) Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

⁶ Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

abril de 2026
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP

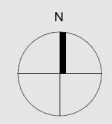
ANEXO INFORMACIÓN

ANEXO I.1: PLANOS DE INFORMACIÓN

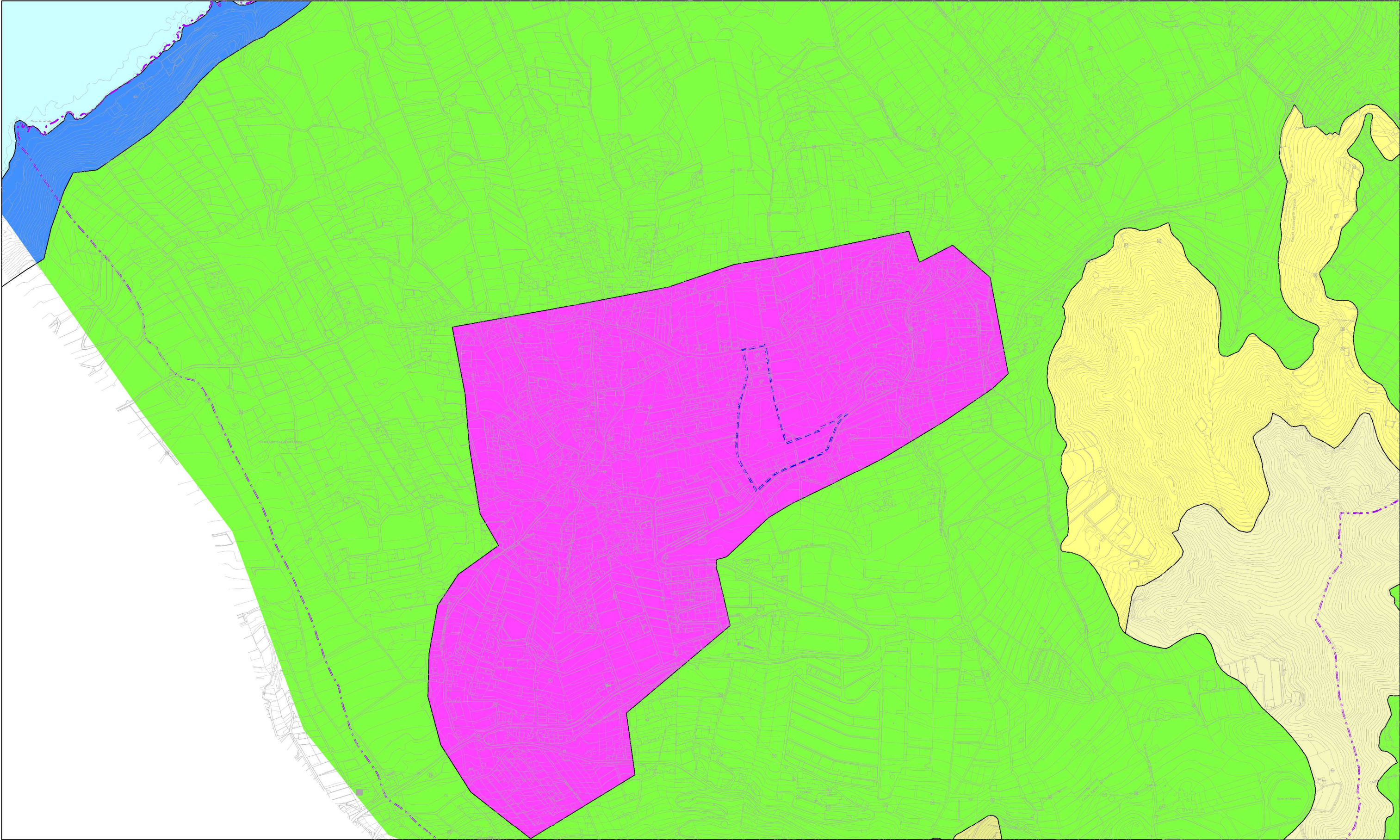
- I-1 Situación**
- I-2 Plan Insular de Ordenación vigente (Áreas de regulación homogénea)**
- I-3.1 PGO vigente – Clasificación y categorización de suelo**
- I-3.2 PGO vigente – Usos del Suelo y Elementos Estructurantes**
- I-3.3 PGO vigente – Condiciones de uso y de la edificación**
- I-3.4 PGO Vigente: Usos comunitarios y espacios libres públicos ejecutados y previstos**
- I-4 Afecciones sectoriales**
- I-5.1 Estado actual: Usos pormenorizados**
- I-5.2 Estado actual: Alturas de la edificación**
- I-5.3 Estado actual: Urbanización**
- I-5.4 Estado actual: Secciones**
- I-5.5 Estado actual: Parcelario**
- I-6 Evolución de la edificación**
- I-7 Afecciones del planeamiento vigente con estado actual**



----- ÁMBITO ALTERNATIVA



MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA		
Promotor:	Situación: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA	
Escala:	A1: 1 / 5.000 A3: 1 / 10.000 Plano:	SITUACIÓN
Fecha:	MARZO 2.026	
 CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P. Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasá - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com		Nº I.1



AREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA

PROTECCIÓN AMBIENTAL 1

- MONTAÑAS
- BARRANCOS
- LADERAS
- MALPAISES LLANOS

PROTECCIÓN AMBIENTAL 2

- BOSQUES CONSOLIDADOS
- BOSQUES POTENCIALES

PROTECCIÓN AMBIENTAL 3

- COSTERA
- MARINAS

PROTECCIÓN ECONÓMICA

- PROTECCIÓN ECONÓMICA 1
- PROTECCIÓN ECONÓMICA 2
- PROTECCIÓN ECONÓMICA 3

- PROTECCIÓN TERRITORIAL
- ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO
- ÁREAS URBANAS
- ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA

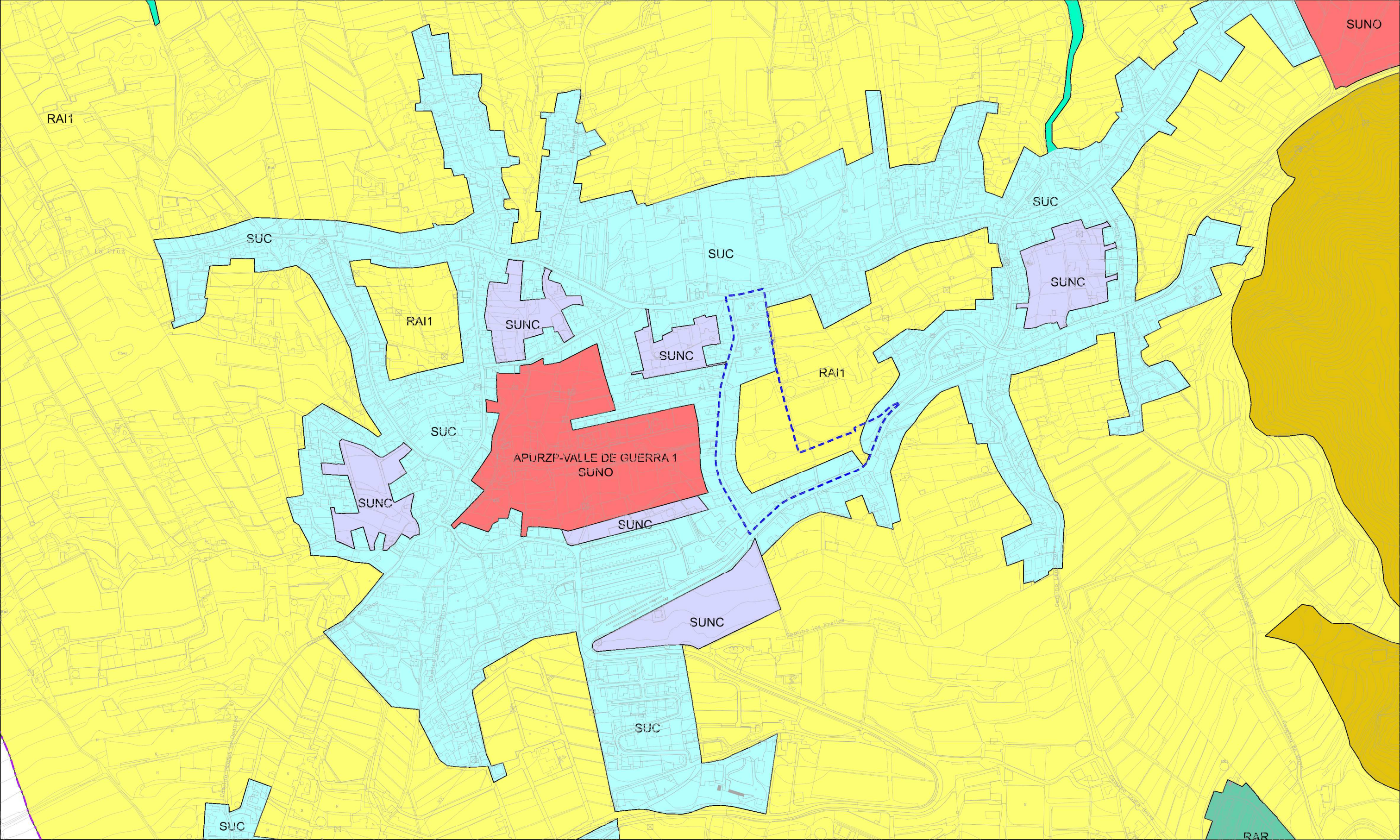
----- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 5.000 A3: 1 / 10.000 Plano: PLAN INSULAR VIGENTE (PIOT) Nº I-2

Fecha: MARZO 2.026
CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



PLANEAMIENTO VIGENTE - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO (completo)

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

	CONSOLIDADO
	NO CONSOLIDADO
	INTERÉS CULTURAL
	SECTORIZADO ORDENADO
	SECTORIZADO NO ORDENADO

SUELO RÚSTICO

	NATURAL
	PAISAJÍSTICA - 1
	PAISAJÍSTICA - 2
	COSTERA
	COSTERA (COMPATIBLE)

	AGRÍCOLA INTENSIVO - 1
	AGRÍCOLA INTENSIVO - 2
	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 1
	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 2
	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 3

	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA - 1
	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA - 2
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
	ASENTAMIENTOS RURALES
	ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor:	AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Situación:	VALLE DE GUERRA
Escala:	A1: 1 / 3.000 A3: 1 / 6.000	Plano:	PLAN GENERAL VIGENTE
Fecha:	MARZO 2.026		CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO
			Nº I-3.1
			CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
			Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS GLOBALES

USO GLOBAL

	CONSERVACIÓN
	AGROPECUARIO
	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL Y/O INFRAESTRUCTURAS

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

	S.G. RED VIARIA		S.G. PARQUE PERIURBANO
	S.G. ESTACIÓN DE GUAGUAS		S.G. PARQUE URBANO
	S.G. AEROPORTUARIO		S.G. PARQUE DEPORTIVO Y DE OCIO
	S.G. ABASTECIMIENTO DE AGUA		S.G. PARQUE CULTURAL
	S.G. SANEAMIENTO		
	S.G. TRANVIARIO		

	S.G. DOCENTE		S.G. SANITARIO
	S.G. SOCIOCULTURAL		S.G. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
	S.G. DEFENSA		

	S.G. ESTACIÓN DE BOMBEROS		S.G. CEMENTERIO
	S.G. PAQUE MÓVIL		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
	CAMPING		

--- ÁREA DE SEGURIDAD MILITAR

--- ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 3.000 A3: 1 / 6.000 Plano:

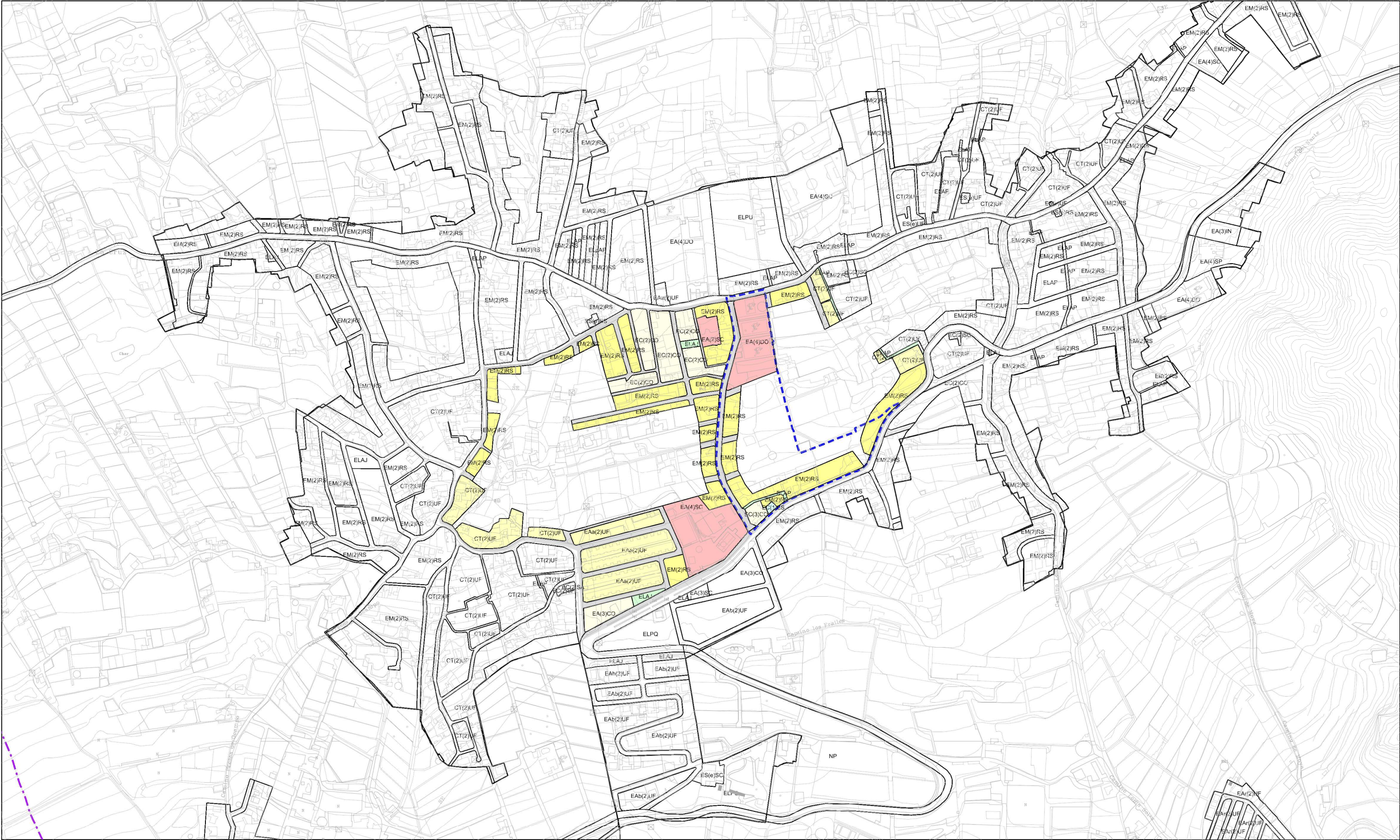
Fecha: MARZO 2.026

PLAN GENERAL VIGENTE
USOS GLOBALES DE SUELO

Nº **I-3.2**



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	ESPACIOS LIBRES	RED VIARIA
RS RESIDENCIAL	IN INDUSTRIAL	UT TERCARIO	SP SERVICIO PÚBLICO	PU PARQUE URBANO	SP VIARIO
UF RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		ES ESTACIÓN DE SERVICIO	DO DOCENTE	AJ ÁREAS DE JUEGO Y AJARDINADAS	
CO RESIDENCIAL COLECTIVA		OF OFICINA	SA SANITARIO	AP ÁREAS PEATONALES Y PLAZAS	
			SC SOCIO CULTURAL		

----- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor:

Ayuntamiento de San Cristóbal de la Laguna

Situación:

Valle de Guerra

Escala:

A1: 1 / 3.000 A3: 1 / 6.000

Fecha:

MARZO 2.026

Plano:

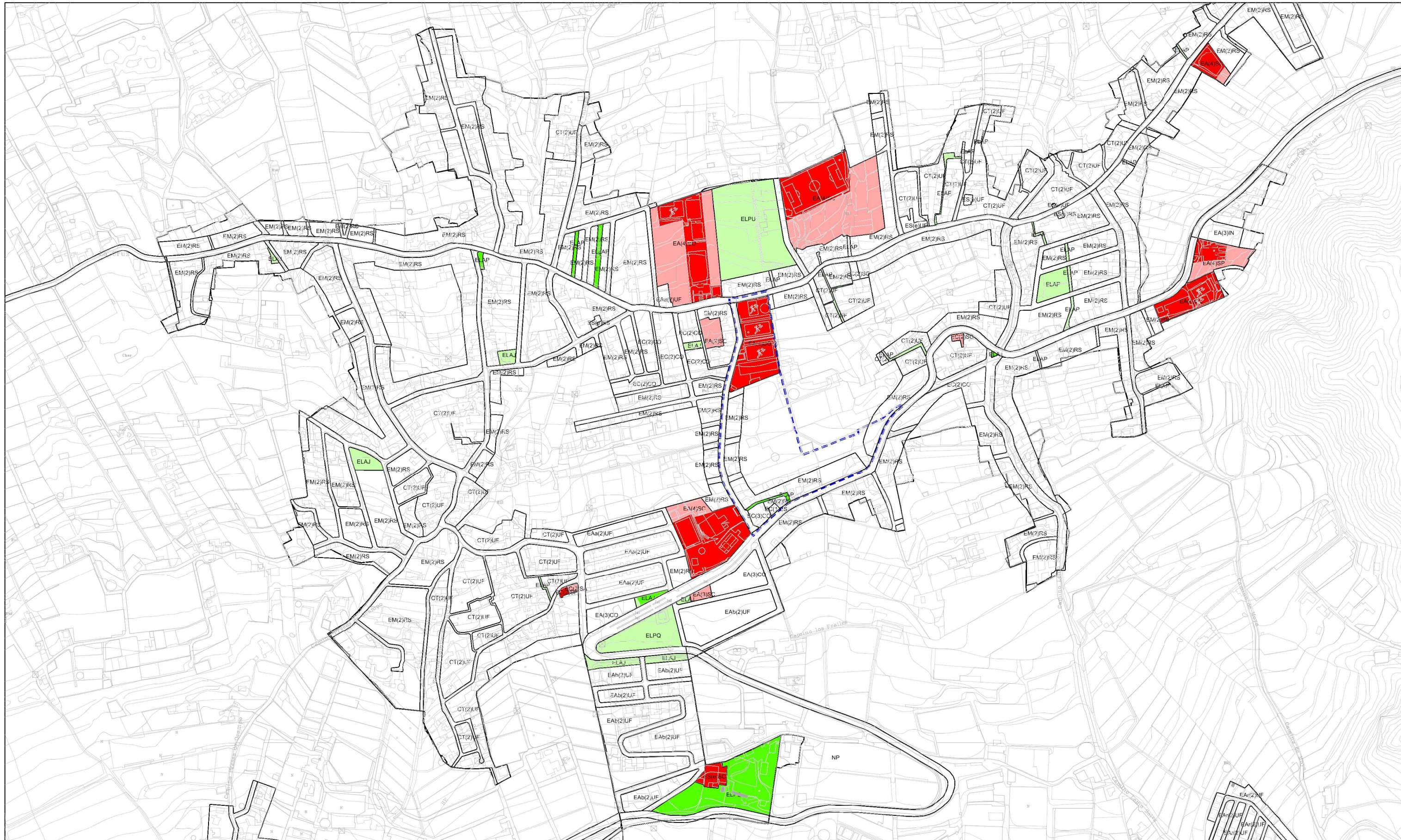
PLAN GENERAL VIGENTE
CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN

Nº

1-3.3

Coderch Urbanismo y Arquitectura, S.L.P.

Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EJECUTADOS Y PREVISTOS

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- EJECUTADOS
- PREVISTOS

ESPACIOS LIBRES

- EJECUTADOS
- PREVISTOS

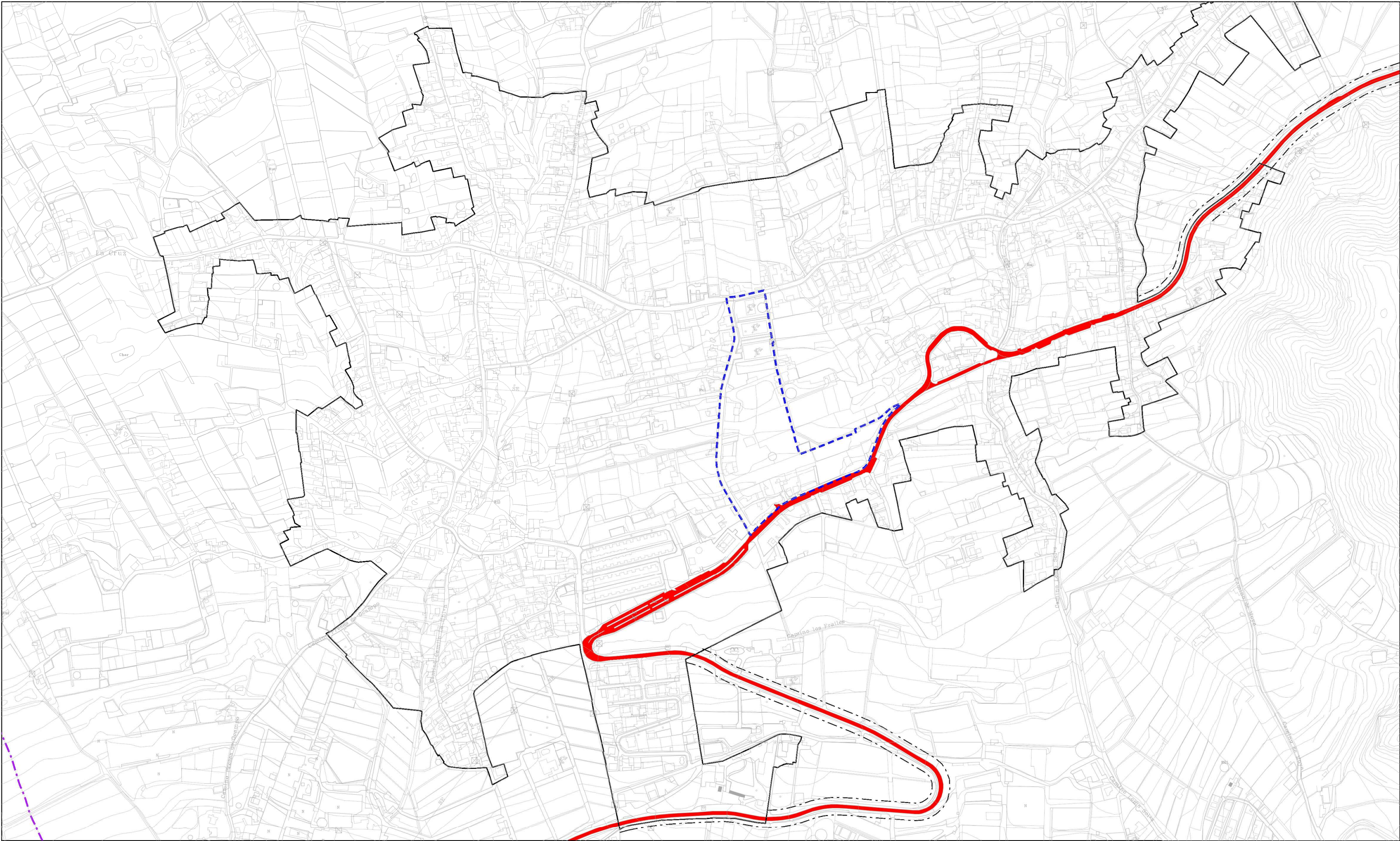
--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 3.000 A3: 1 / 6.000 Plano: PLAN GENERAL VIGENTE Nº 1-3.4
Fecha: MARZO 2.026 USOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS EJECUTADOS Y PREVISTOS

CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



AFECCIONES SECTORIALES

— CARRETERA REGIONALES INSULARES

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

**MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA**

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 1.250 A3: 1 / 2.500 Plano:

Fecha: MARZO 2.026

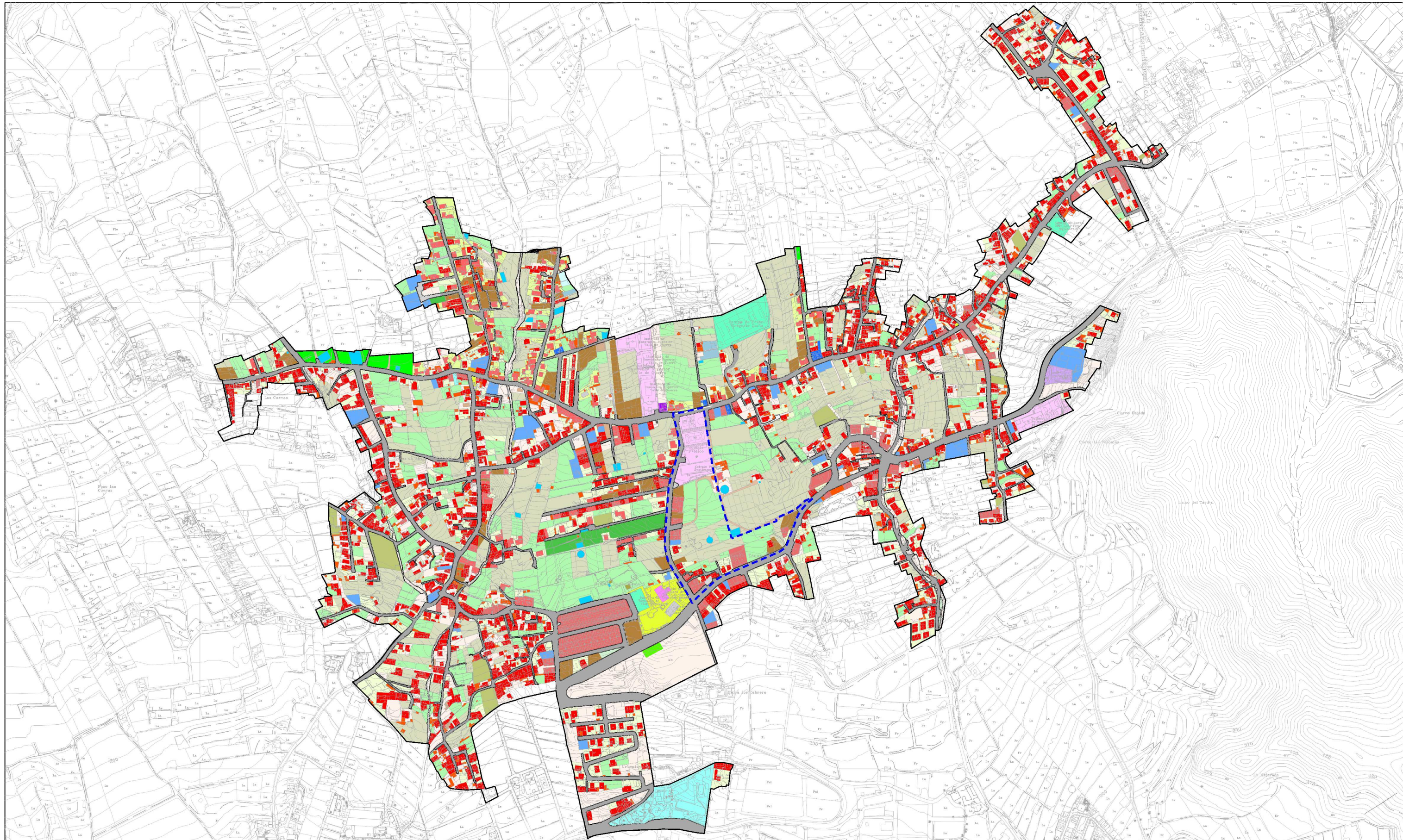
AFECCIONES SECTORIALES

Nº

I-4



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ESTADO ACTUAL: USOS PORMENORIZADOS

USOS CARACTERÍSTICOS

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| VIVIENDA COLECTIVA | CULTIVOS INTENSIVOS |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR | INVERNADEROS |
| VIVIENDA PROTEGIDA | CULTIVOS TRADICIONALES |
| TERCIARIO - INDUSTRIAL | FRUTALES |
| EDIFICACIÓN SIN USO | CULTIVOS ABANDONADOS |
| PARCELA VACANTE | INSTALACIONES AGROPECUARIAS |
| | INSTALACIONES DE REGADÍO |

ESPACIOS LIBRES

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| PARQUE | JARDINES PRIVADOS |
| PLAYA Y ZONAS DE BAÑO | CAMINO |
| ÁREAS AJARDINADAS | |
| PINAR | |
| PLAZAS | |
| ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN | |

EQUIPAMIENTOS

- | | |
|--------------------|------------------------|
| DOCENTE | ADMINISTRACIÓN PÚBLICA |
| SANITARIO | DEFENSA Y SEGURIDAD |
| SOCIAL ASISTENCIAL | RECREATIVO |
| DEPORTIVO | PRIVADO |
| CULTURAL | OTROS |
| RELIGIOSO | |

INFRAESTRUCTURAS

- | | |
|--------------------|----------------------|
| RED VIARIA | |
| ÁREA APARCAMIENTO | |
| INFRAESTRUCTURAS | |
| OTROS | |
| SIN USO ESPECÍFICO | EXTRACCIÓN ESCOMBROS |
| EN OBRAS | RUINA, COBERTIZO |

----- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA

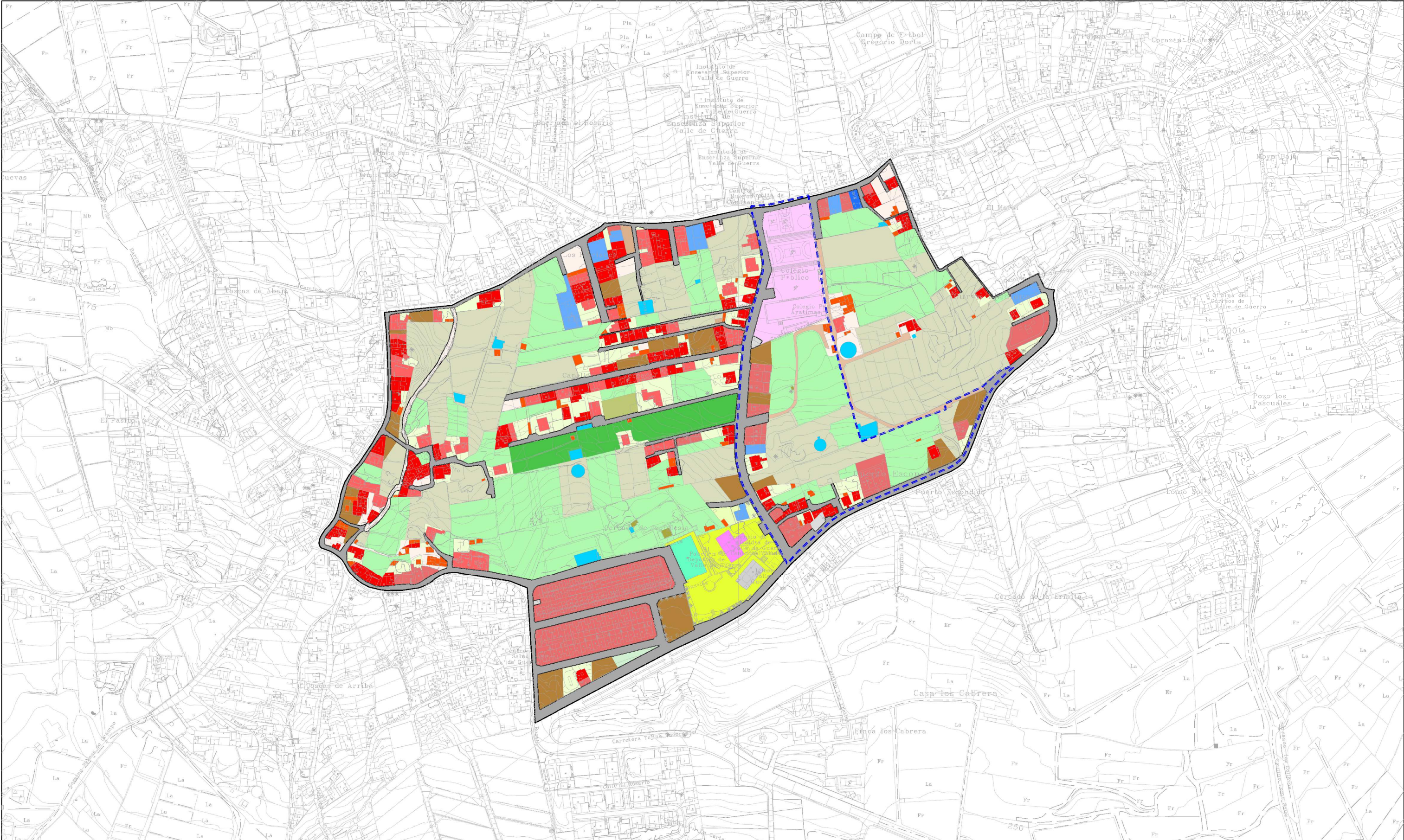
Escala: A1: 1 / 3.750 A3: 1 / 7.500 Plano:

Fecha: MARZO 2.026

ESTADO ACTUAL
USOS DE LA EDIFICACIÓN

Nº
I-5.1a

CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ESTADO ACTUAL: USOS PORMENORIZADOS

USOS CARACTERÍSTICOS

- VIVIENDA COLECTIVA
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VIVIENDA PROTEGIDA
- TERCIARIO - INDUSTRIAL
- EDIFICACIÓN SIN USO
- PARCELA VACANTE
- CULTIVOS INTENSIVOS
- INVERNADEROS
- CULTIVOS TRADICIONALES
- FRUTALES
- CULTIVOS ABANDONADOS
- INSTALACIONES AGROPECUARIAS
- INSTALACIONES DE REGADÍO

ESPACIOS LIBRES

- PARQUE
- PLAYA Y ZONAS DE BAÑO
- ÁREAS AJARDINADAS
- PINAR
- PLAZAS
- JARDINES PRIVADOS
- CAMINO
- ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN

EQUIPAMIENTOS

- DOCENTE
- SANITARIO
- SOCIAL ASISTENCIAL
- DEPORTIVO
- CULTURAL
- RELIGIOSO

INFRAESTRUCTURAS

- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- DEFENSA Y SEGURIDAD
- RECREATIVO
- PRIVADO
- OTROS
- SIN USO ESPECÍFICO
- EN OBRAS
- RED VIARIA
- ÁREA APARCAMIENTO
- INFRAESTRUCTURAS
- EXTRACCIÓN ESCOMBROS
- RUINA, COBERTIZO

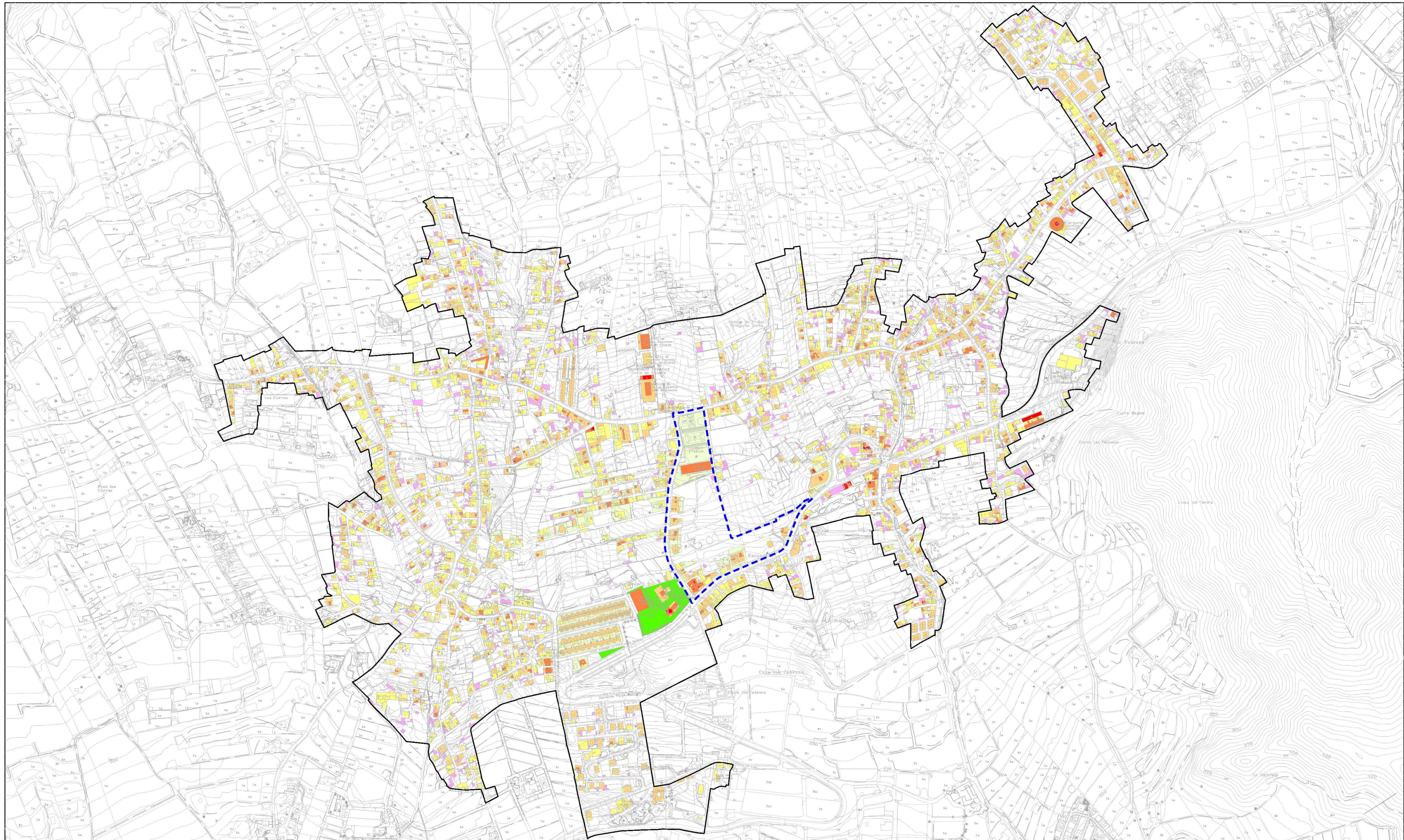
--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA
Situación:

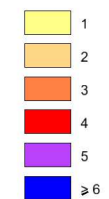
Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano: ESTADO ACTUAL
Fecha: MARZO 2.026 USOS DE LA EDIFICACIÓN Nº 1-5.1b

CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ESTADO ACTUAL: EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



SIN ESPECIFICAR

RUINA, COBERTIZO.

PRIVADO: JARDINES PRIVADOS

PÚBLICO: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA

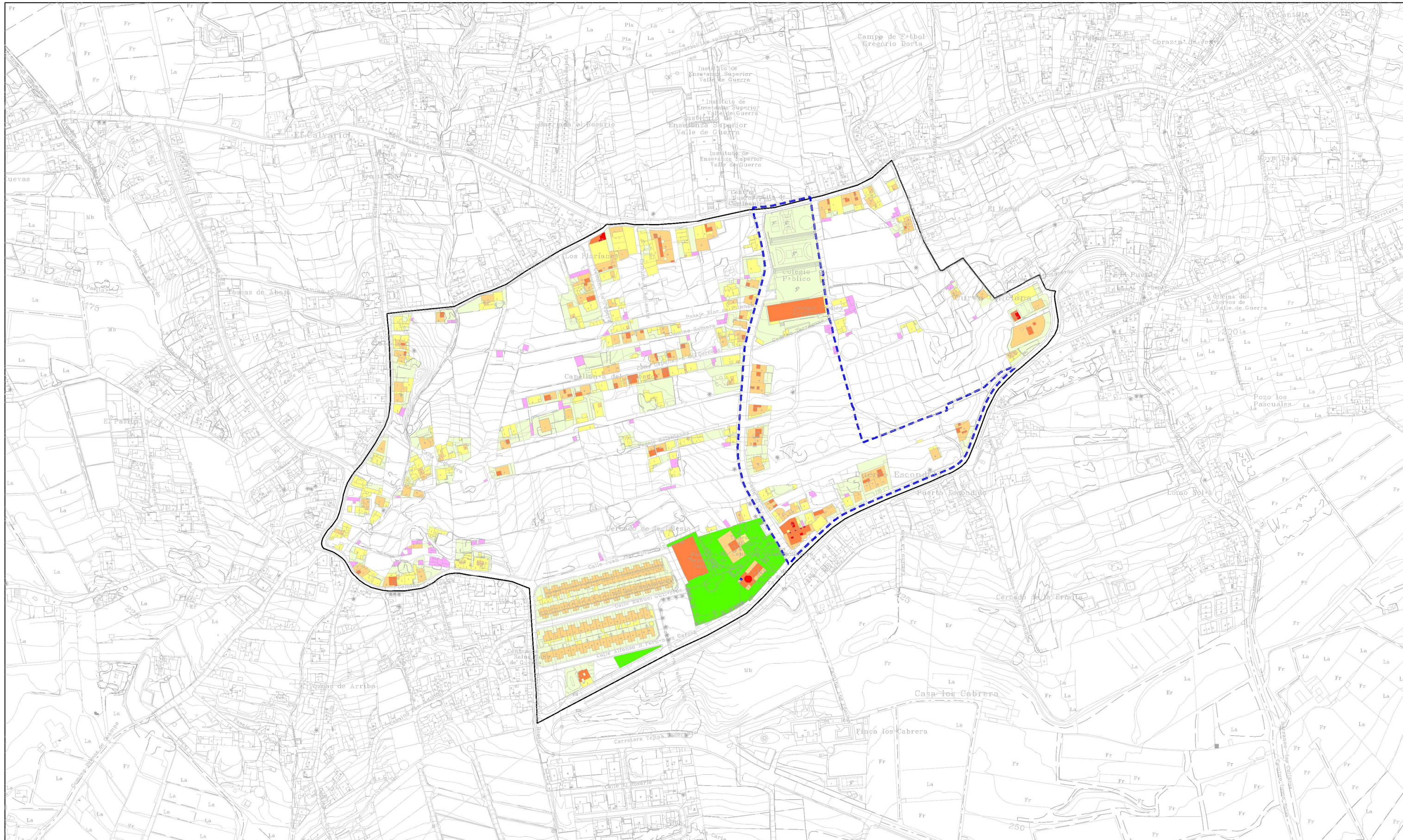
Escala: A1: 1 / 3.750 A3: 1 / 7.500

Fecha: MARZO 2.026

ESTADO ACTUAL
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

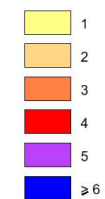
Nº 1-5.2a

CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ESTADO ACTUAL: EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



SIN ESPECIFICAR

RUINA, COBERTIZO.

PRIVADO: JARDINES PRIVADOS
PÚBLICO: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

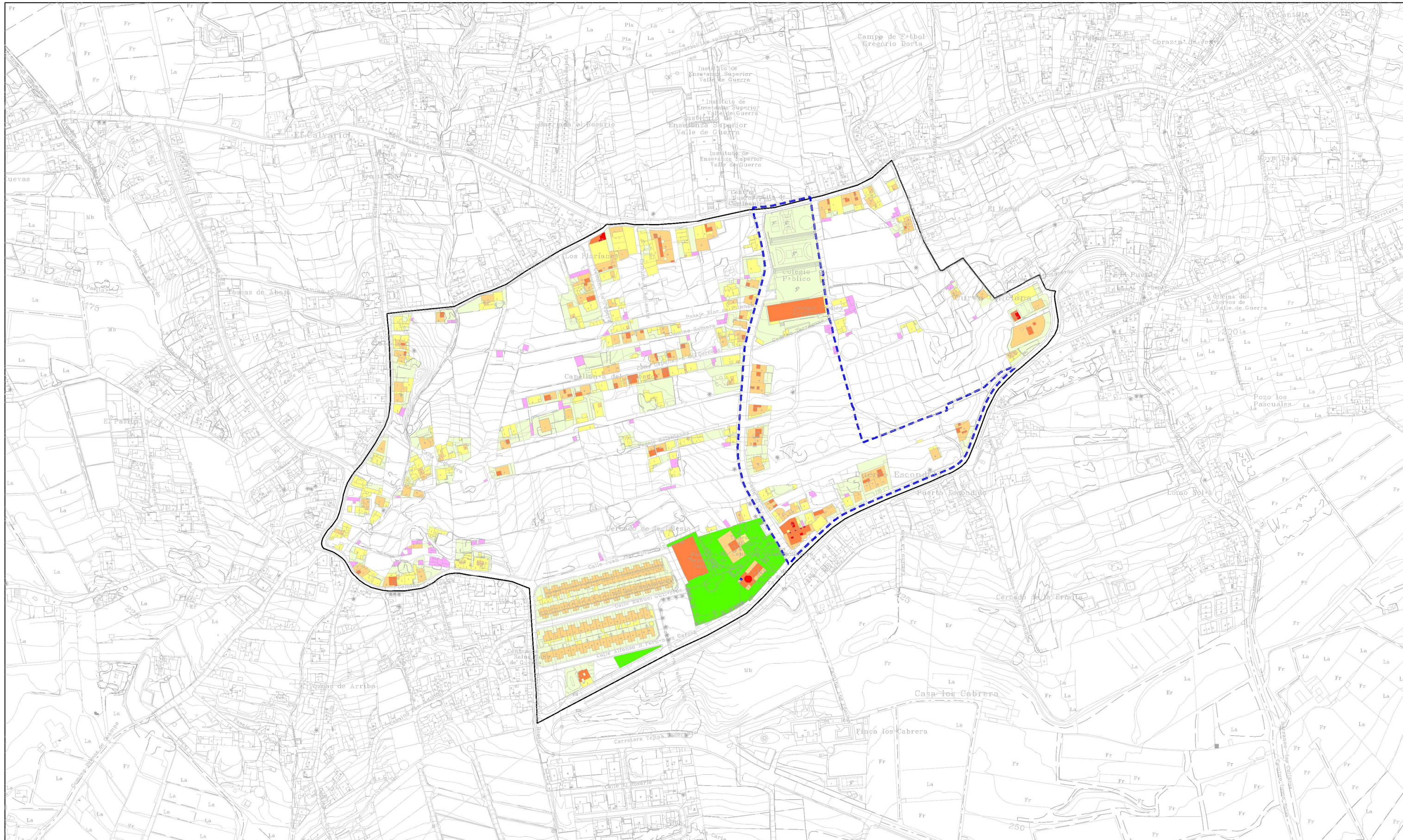
Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000
Fecha: MARZO 2.026

ESTADO ACTUAL
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

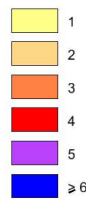
Nº 1-5.2b

CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ESTADO ACTUAL: EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



SIN ESPECIFICAR

RUINA, COBERTIZO.

PRIVADO: JARDINES PRIVADOS
PÚBLICO: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

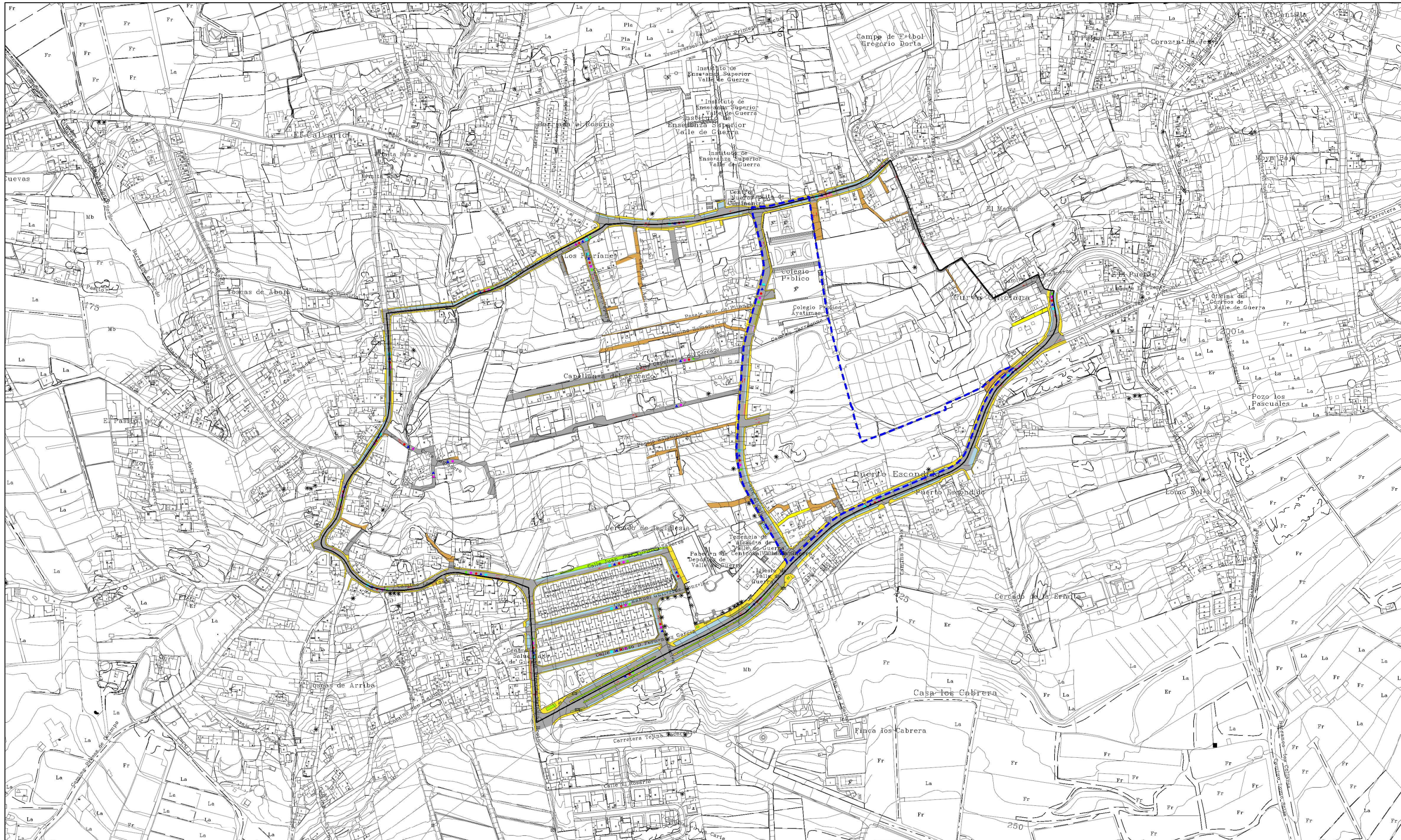
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000
Fecha: MARZO 2.026

ESTADO ACTUAL
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Nº 1-5.2b



ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

VIARIOS/PEATONALES

- CALZADA PAVIMENTADA
- CALZADA SIN PAVIMENTO
- CALZADA PEATONAL
- APARCAMIENTO
- PEATONAL / ACERAS

ZONAS RESERVADAS

- PARADA DE GUAGUAS
- ZONA DE CARGA Y DESCARGA
- PARADA DE TAXI
- DEPÓSITOS DE BASURA
- RECOGIDA SELECTIVA

ESPACIOS LIBRES (VIARIO)

- ÁREAS AJARDINADAS

INFRAESTRUCTURAS

- ABASTECIMIENTO
- SANEAMIENTO
- ELECTRICIDAD
- ALUMBRADO PÚBLICO
- TELECOMUNICACIONES

- RIEGO
- SENTIDO DE TRÁFICO

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor:

Situación:

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

Fecha: MARZO 2.026

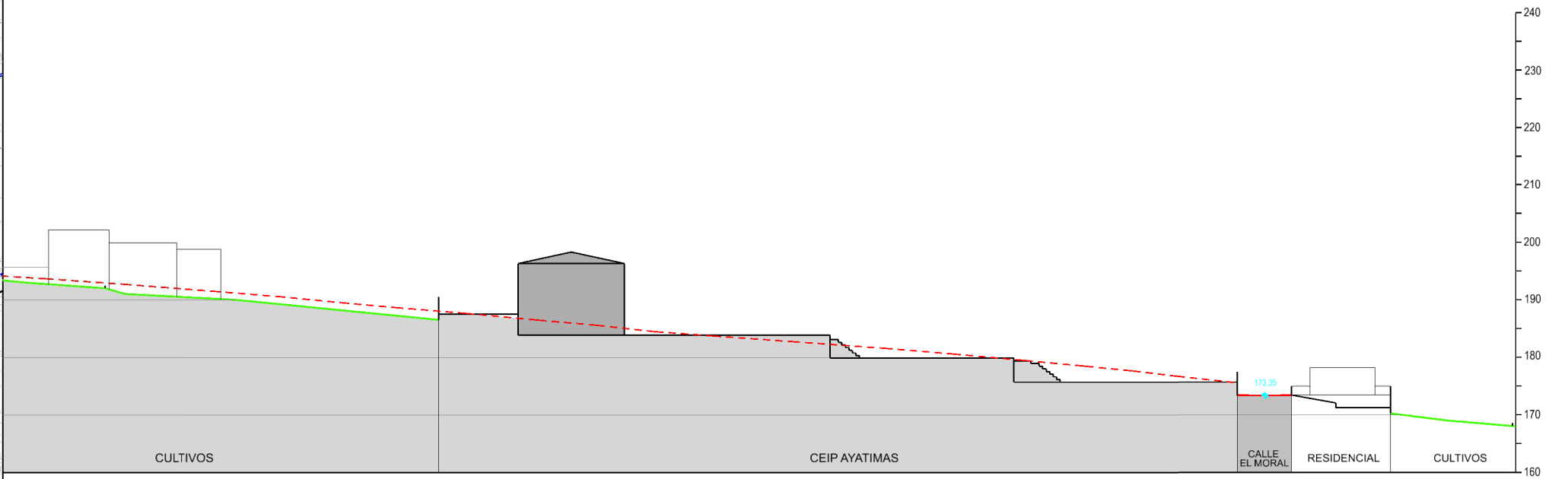
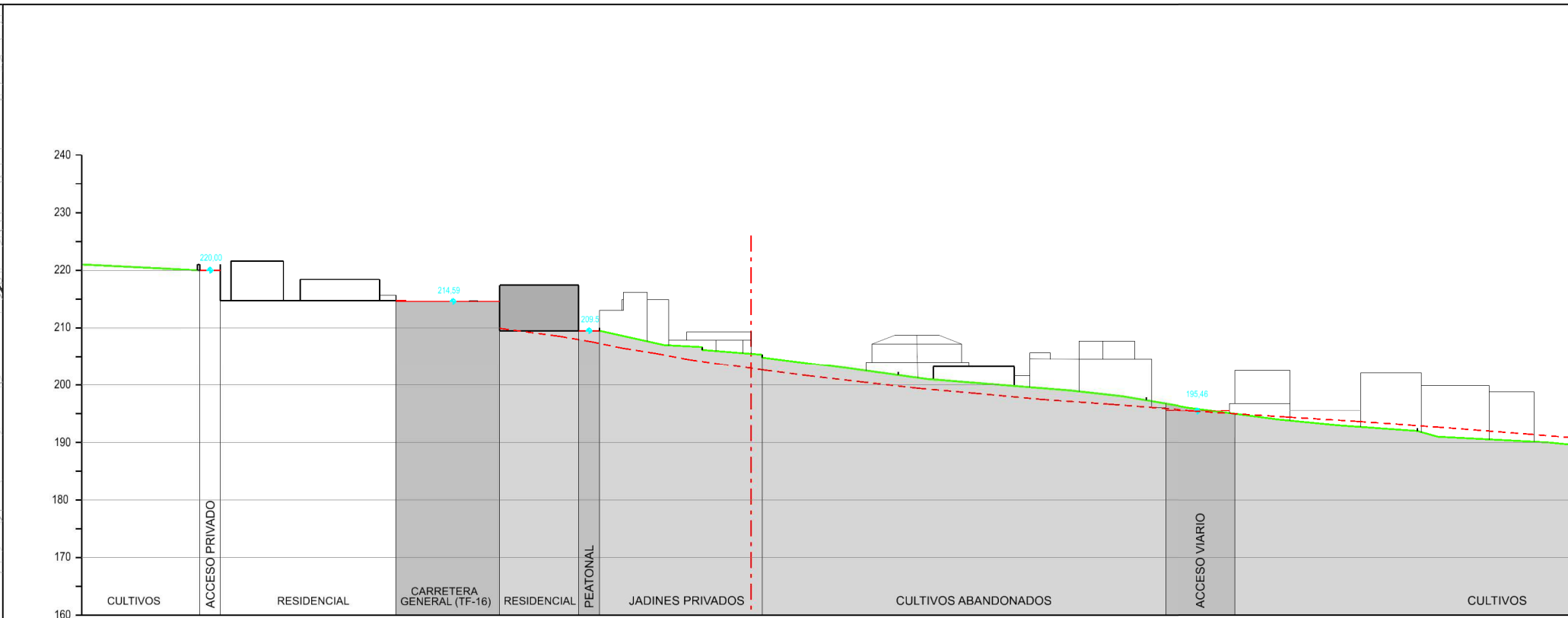
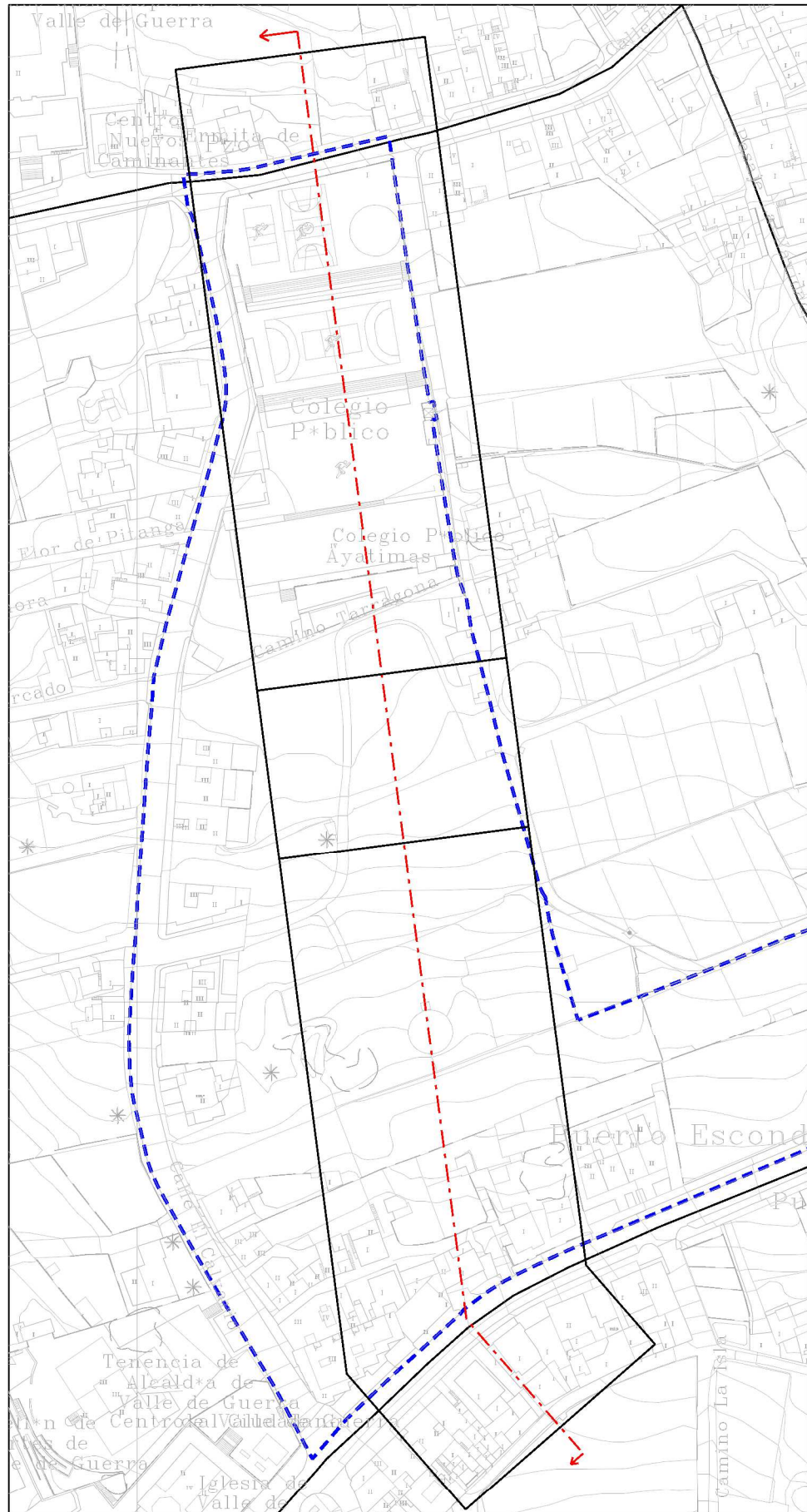
ESTADO ACTUAL
URBANIZACIÓN

Nº

153



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



SECCIÓN LONGITUDINAL

----- PERFIL CALLE EL CALVARIO

A1: 1 / 500 A3: 1 / 1.000

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

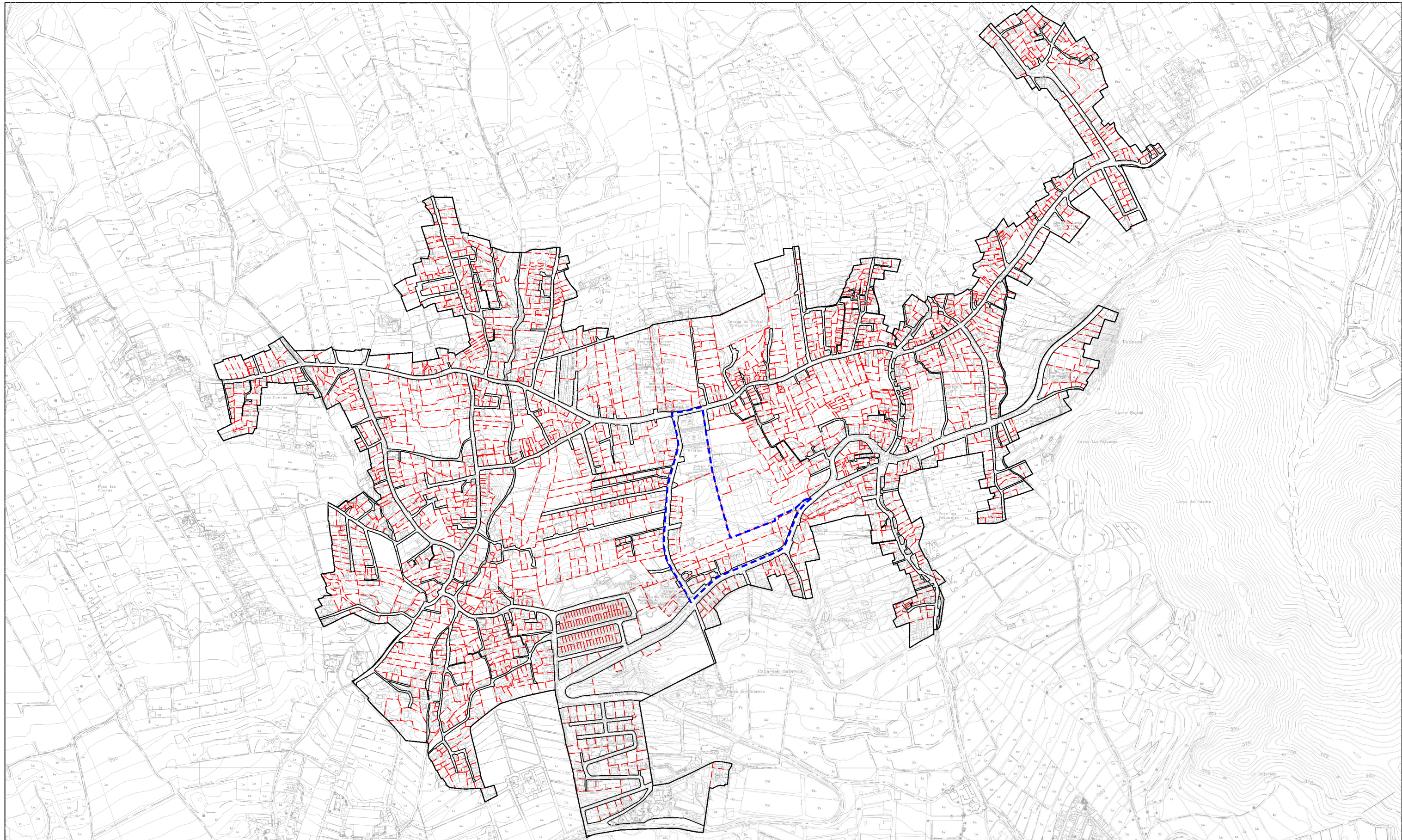
Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA
Situación:

Escala: A1: 1 / 1.000 A3: 1 / 2.000 Plano: ESTADO ACTUAL
Fecha: MARZO 2.026 SECCIONES Nº 1-5.4

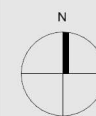
CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com

----- ÁMBITO ALTERNATIVA





----- ÁMBITO ALTERNATIVA



MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 3.750 A3: 1 / 7.500 Plano:

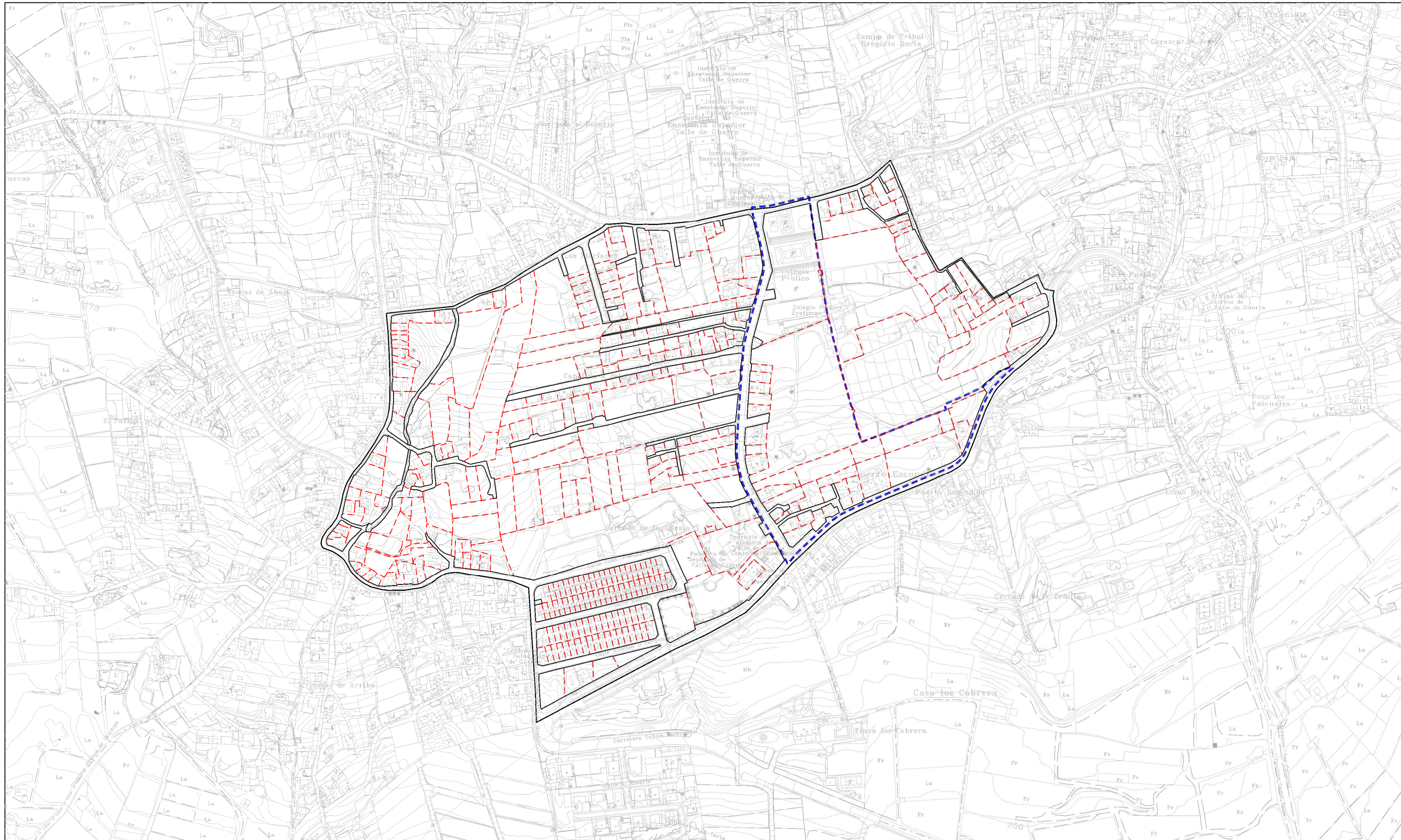
Fecha: MARZO 2.026

ESTADO ACTUAL
PARCELARIO

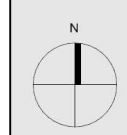
Nº
I-5.5a



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



----- ÁMBITO ALTERNATIVA



MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Situación:

VALLE DE GUERRA

Escala:

A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

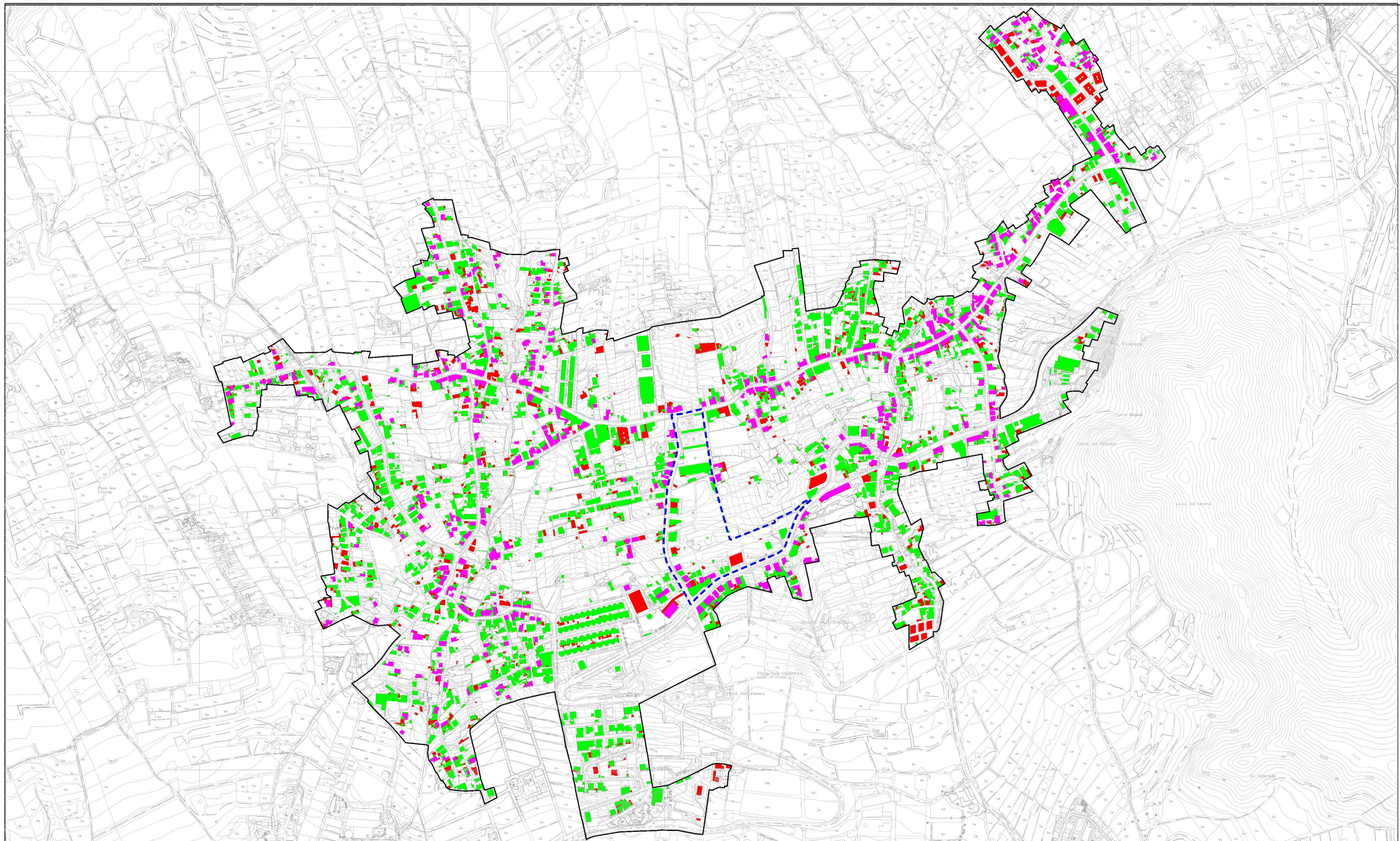
Fecha:

MARZO 2.026

ESTADO ACTUAL
PARCELARIO

Nº 1-5.5b

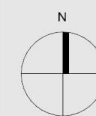
 CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- AÑO 2020
- AÑO 2001
- AÑO 1966

--- ÁMBITO ALTERNATIVA



MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 3.750 A3: 1 / 7.500 Plano:

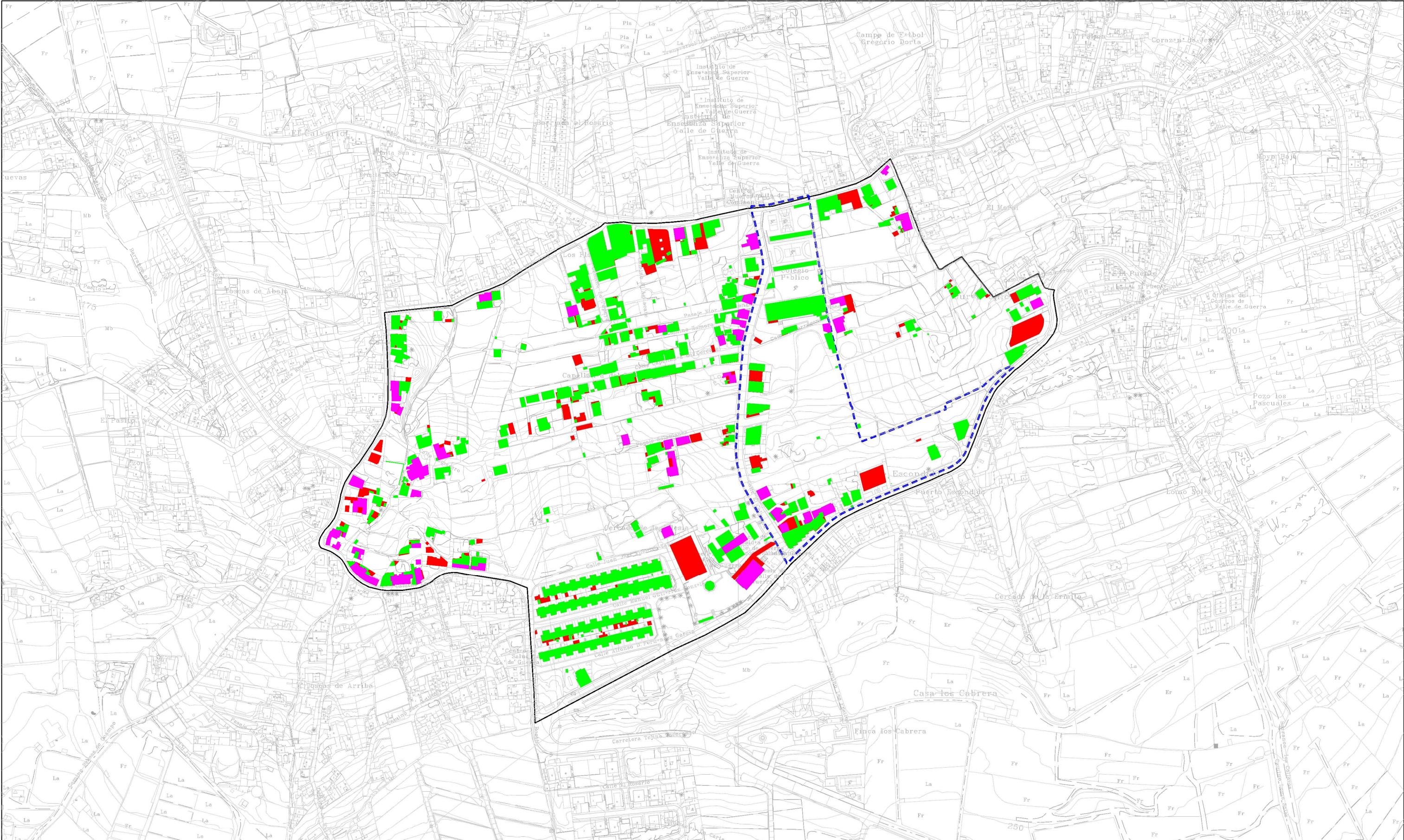
Fecha: MARZO 2.026

EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
(AÑO 1964 - AÑO 2001 - AÑO 2020)

Nº 1-6a



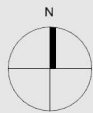
CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- AÑO 2020
- AÑO 2001
- AÑO 1966

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

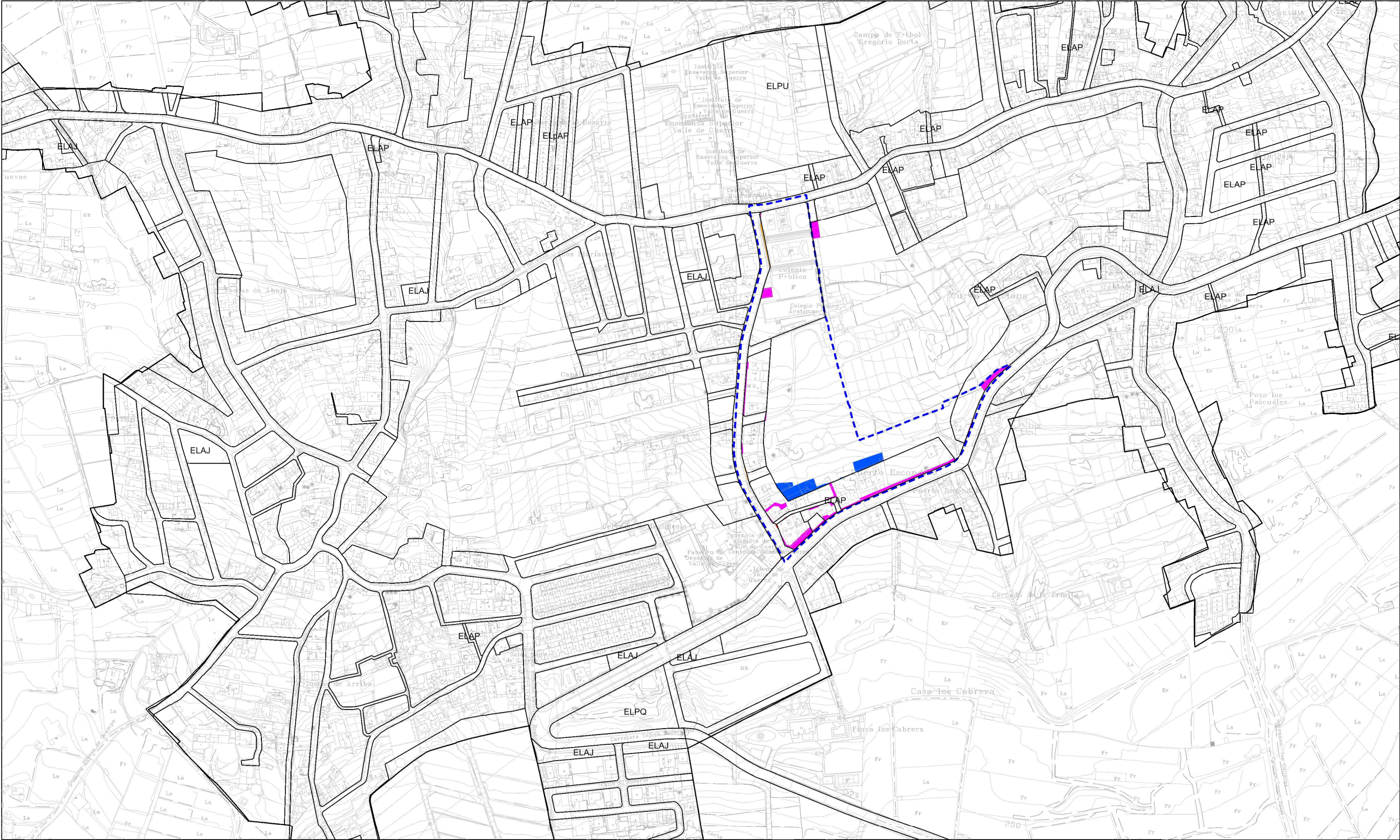


MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano: EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Nº 1-6b
Fecha: MARZO 2.026

CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ESTADO ACTUAL: AFECIONES PLANEAMIENTO VIGENTE

AFECIONES VIARIO

- SOBRE EDIFICACIÓN
- SOBRE JARDÍN PRIVADO
- VIARIO SIN RECONOCER POR EL PGO

SUELO RÚSTICO

- USO RESIDENCIAL

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano: AFECCIONES

Fecha: MARZO 2.026 PLAN VIGENTE CON ESTADO ACTUAL

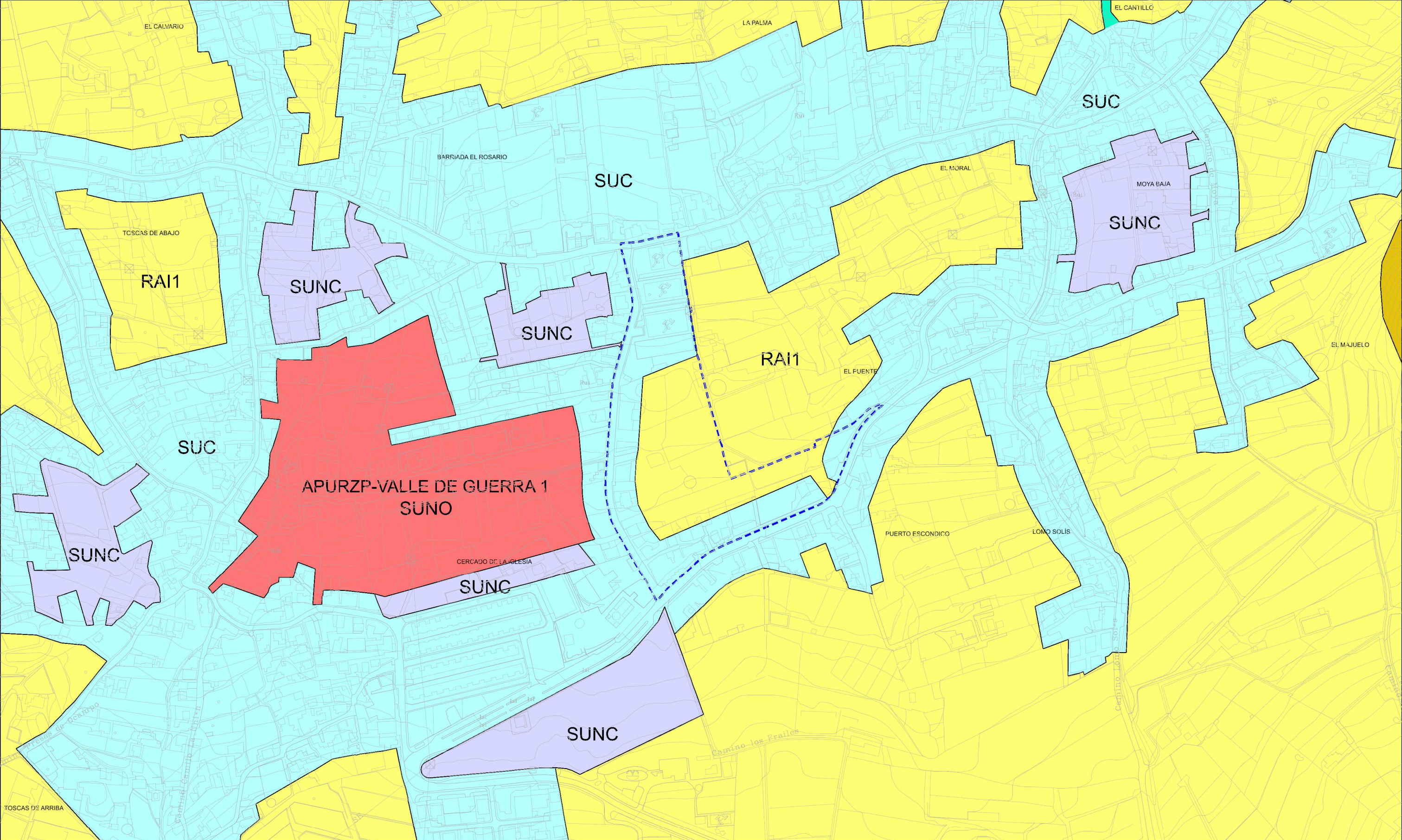
CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com

ANEXO ORDENACIÓN

ANEXO O.1: PLANOS DE ORDENACIÓN

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- A-1.1 *Alternativa 0 – Clasificación y Categorización de Suelo*
- A-1.1 *Alternativa 0 – Usos Globales del Suelo y Elementos Estructurantes*
- A-1.1 *Alternativa 0 – Condiciones de uso y de la edificación*
- A-2.1 *Alternativa 1 – Clasificación y Categorización de Suelo*
- A-2.1 *Alternativa 1 – Usos Globales del Suelo y Elementos Estructurantes*
- A-2.1 *Alternativa 1 – Condiciones de uso y de la edificación*
- A-3.1 *Alternativa 2 – Clasificación y Categorización de Suelo*
- A-3.1 *Alternativa 2 – Usos Globales del Suelo y Elementos Estructurantes*
- A-3.1 *Alternativa 2 – Condiciones de uso y de la edificación*



PLANEAMIENTO VIGENTE - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO (completo)

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUC	CONSOLIDADO
SUNC	NO CONSOLIDADO
	INTERÉS CULTURAL
SUO	SECTORIZADO ORDENADO
SUNO	SECTORIZADO NO ORDENADO

SUELO RÚSTICO

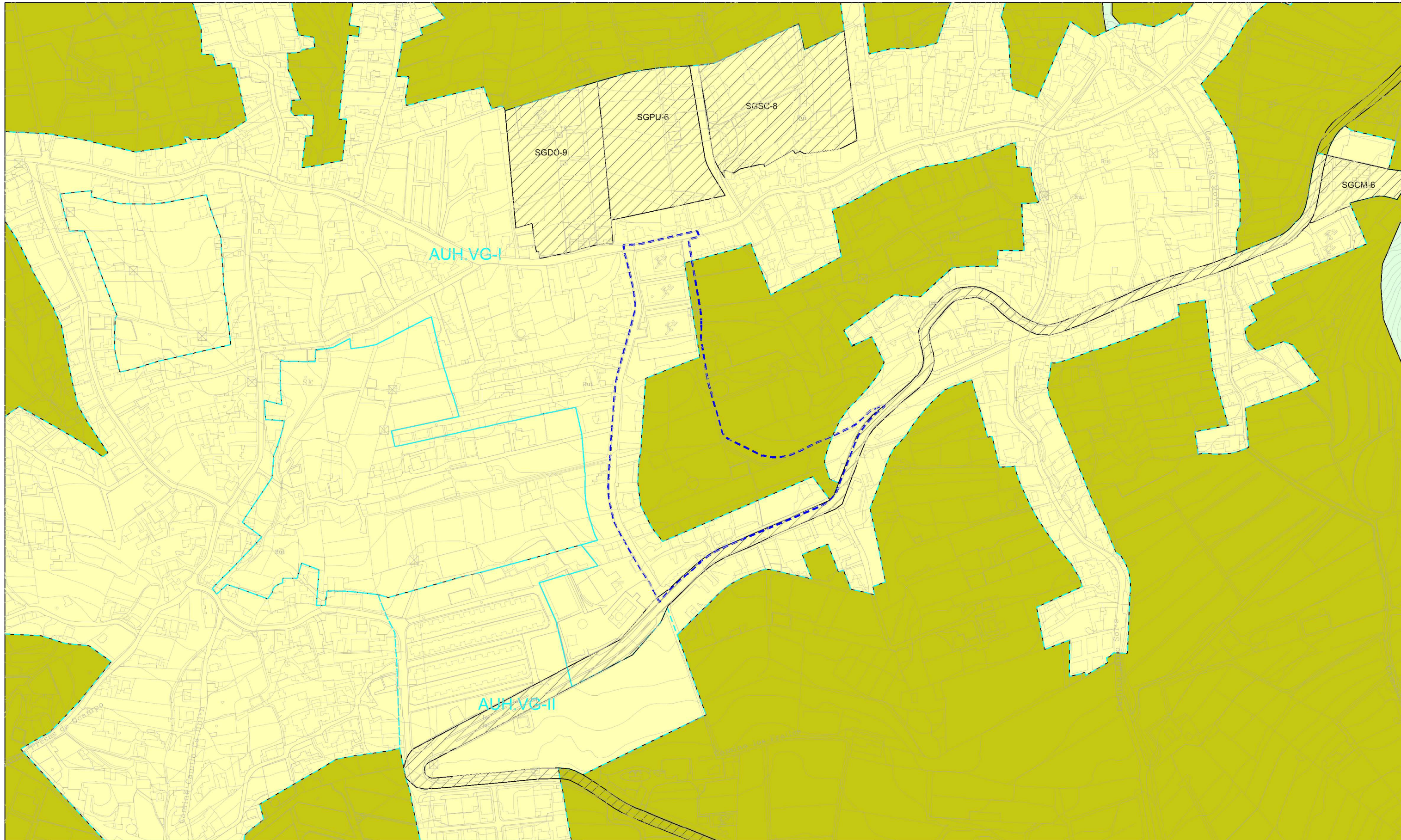
RPN	NATURAL
RPP1	PAISAJÍSTICA - 1
RPP2	PAISAJÍSTICA - 2
RPC	COSTERA
	COSTERA (COMPATIBLE)

RAI1	AGRÍCOLA INTENSIVO - 1
RAI2	AGRÍCOLA INTENSIVO - 2
RAT1	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 1
RAT2	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 2
RAT3	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 3

RPH1	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA - 1
RPH2	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA - 2
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
RAR	ASENTAMIENTOS RURALES
	ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor:	AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Situación:	VALLE DE GUERRA
Escala:	A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000	Plano:	ALTERNATIVA 0
Fecha:	MARZO 2.026		CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO
			Nº A-1.1
			CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P. Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS GLOBALES

USO GLOBAL

- CONSERVACIÓN
- AGROPECUARIO
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- DOTACIONAL Y/O INFRAESTRUCTURAS

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

- SGRV S.G. RED VIARIA
- SGEG S.G. ESTACIÓN DE GUAGUAS
- SGAE S.G. AEROPORTUARIO
- SGAA S.G. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- SGAA S.G. SANEAMIENTO
- SGTR S.G. TRANVIARIO
- SGPP S.G. PARQUE PERIURBANO
- SGPU S.G. PARQUE URBANO
- SGPD S.G. PARQUE DEPORTIVO Y DE OCIO
- SGPC S.G. PARQUE CULTURAL

- SGDO S.G. DOCENTE
- SGSA S.G. SANITARIO
- SGSC S.G. SOCIOCULTURAL
- SGAP S.G. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- SGDF S.G. DEFENSA

- SGEB S.G. ESTACIÓN DE BOMBEROS
- SGCM S.G. CEMENTERIO
- SGPM S.G. PAQUE MÓVIL
- SGC GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
- CMP CAMPING

ÁREA DE SEGURIDAD MILITAR

ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS

ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

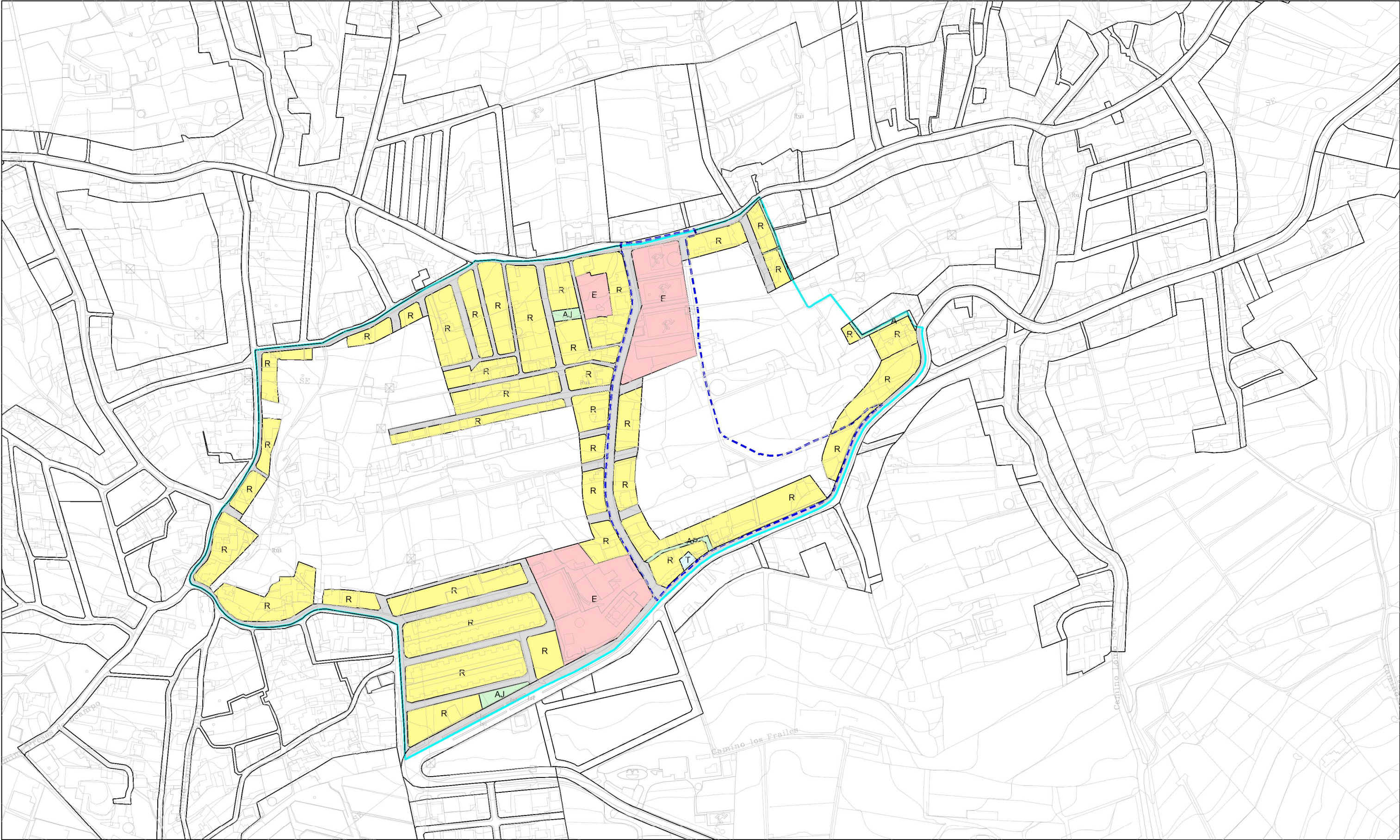
Fecha: MARZO 2.026

ALTERNATIVA 0
USOS GLOBALES DE SUELO

Nº
A-1.2



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ALTERNATIVAS - USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

R RESIDENCIAL

TERCIARIO

T SERVICIO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

E EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES

PU PARQUE URBANO

AJ ÁREAS DE JUEGO Y AJARDINADAS

AP ÁREAS PEATONALES Y PLAZAS

RED VIARIA

VIARIO

--- ÁMBITO ALTERNATIVA
--- ÁMBITO DE ANÁLISIS

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

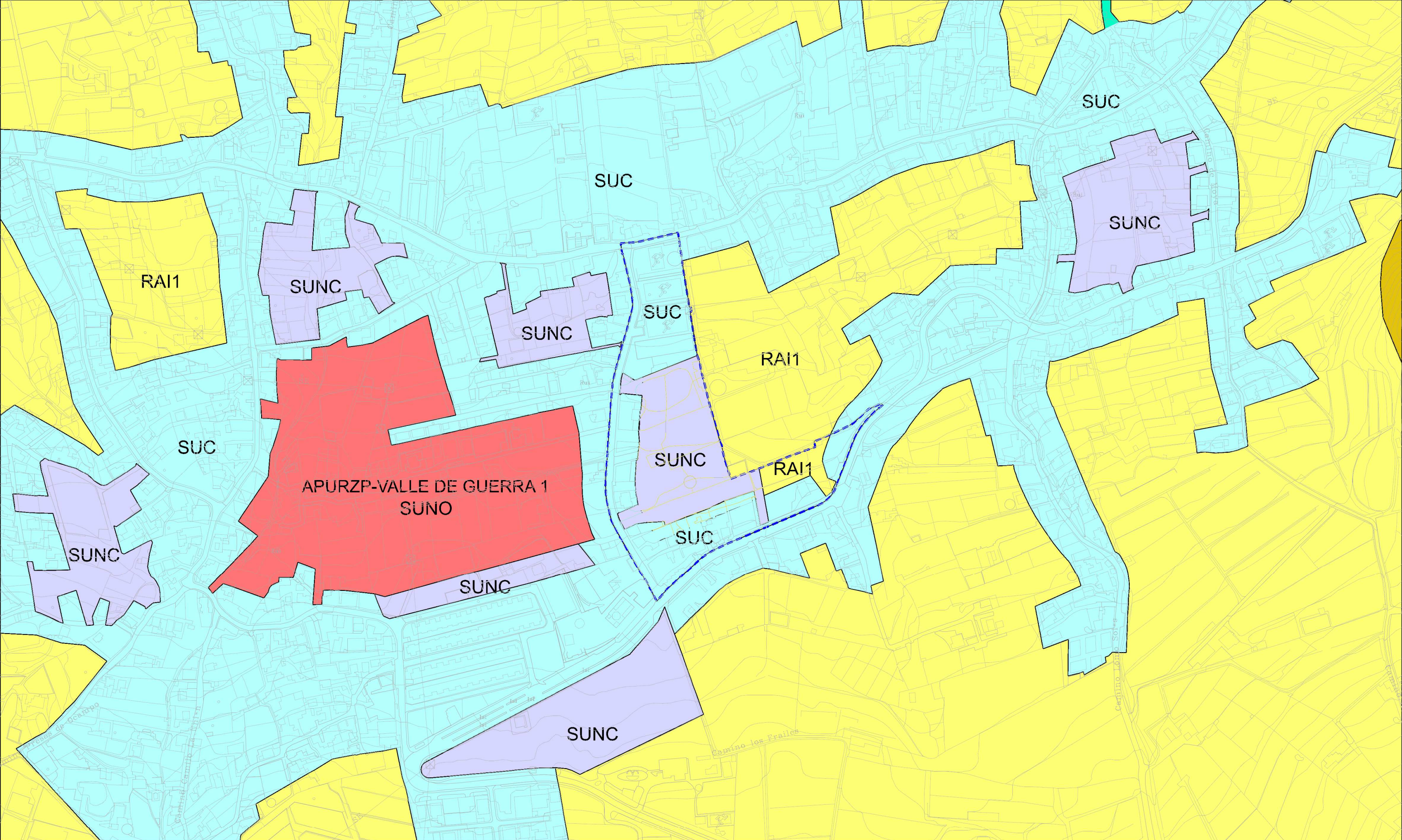
Fecha: MARZO 2.026

ALTERNATIVA 0
CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN

Nº A-1.3



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



PLANEAMIENTO VIGENTE - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO (completo)

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUC	CONSOLIDADO
SUNC	NO CONSOLIDADO
	INTERÉS CULTURAL
SUO	SECTORIZADO ORDENADO
SULO	SECTORIZADO NO ORDENADO

SUELO RÚSTICO

RPN	NATURAL
RPP1	PAISAJÍSTICA - 1
RPP2	PAISAJÍSTICA - 2
RPC	COSTERA
	COSTERA (COMPATIBLE)

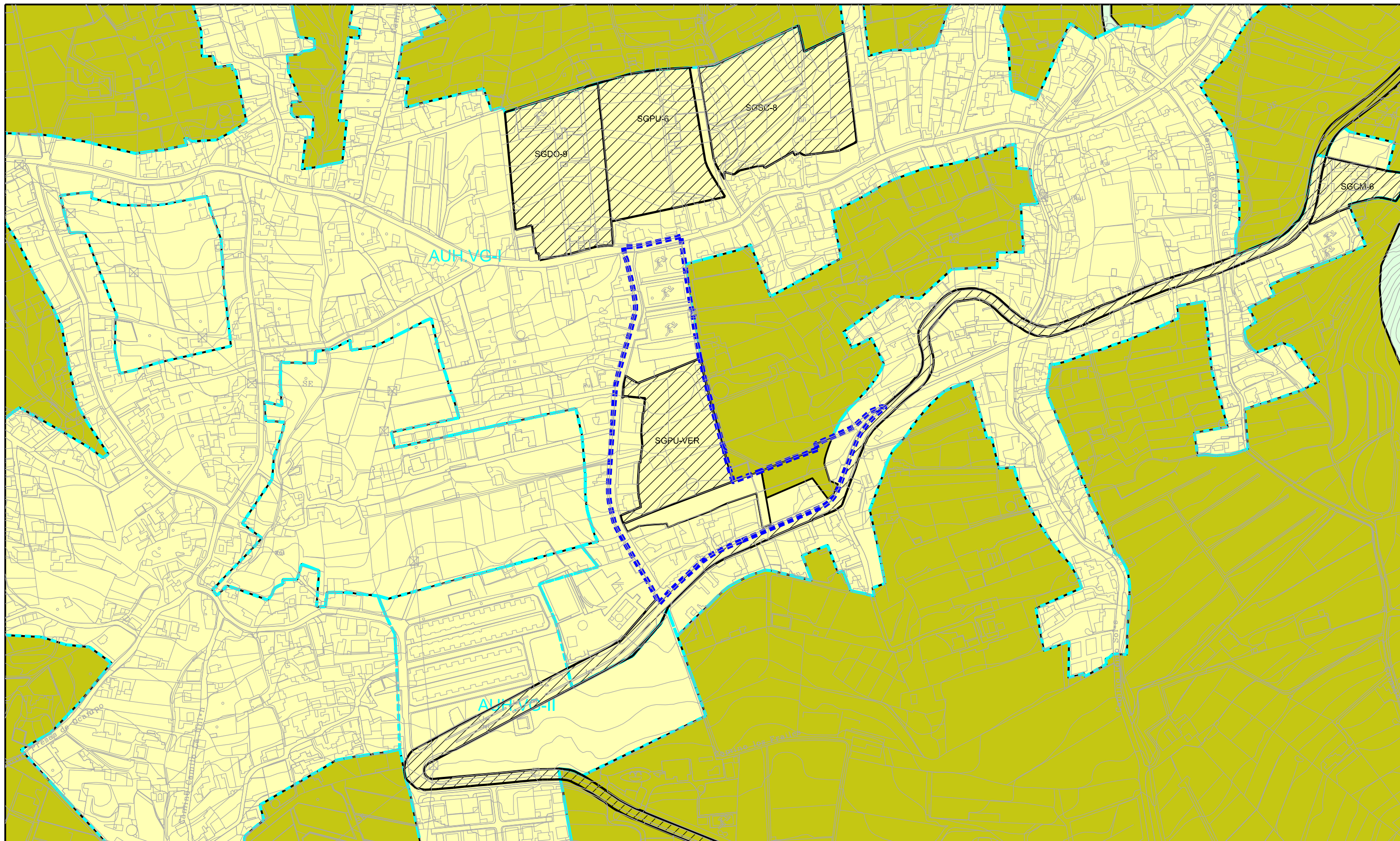
RAI1	AGRÍCOLA INTENSIVO - 1
RAI2	AGRÍCOLA INTENSIVO - 2
RAT1	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 1
RAT2	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 2
RAT3	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 3

RPH1	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA - 1
RPH2	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA - 2
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
RAR	ASENTAMIENTOS RURALES

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor:	AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Situación:	VALLE DE GUERRA
Escala:	A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000	Plano:	ALTERNATIVA 1
Fecha:	MARZO 2.026		CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO
			Nº A-2.1
	CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P. Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com		



PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS GLOBALES

USO GLOBAL	
	CONSERVACIÓN
	AGROPECUARIO
	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL Y/O INFRAESTRUCTURAS

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

	S.G. RED VIARIA		S.G. PARQUE PERIURBANO
	S.G. ESTACIÓN DE GUAGUAS		S.G. PARQUE URBANO
	S.G. AEROPORTUARIO		S.G. PARQUE DEPORTIVO Y DE OCIO
	S.G. ABASTECIMIENTO DE AGUA		S.G. PARQUE CULTURAL
	S.G. SANEAMIENTO		
	S.G. TRANVIARIO		

ÁREA DE SEGURIDAD MILITAR

	S.G. DOCENTE
	S.G. SANITARIO
	S.G. SOCIOCULTURAL
	S.G. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
	S.G. DEFENSA

ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS

	S.G. ESTACIÓN DE BOMBEROS
	S.G. CEMENTERIO
	S.G. PAQUE MÓVIL
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
	CAMPING

ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

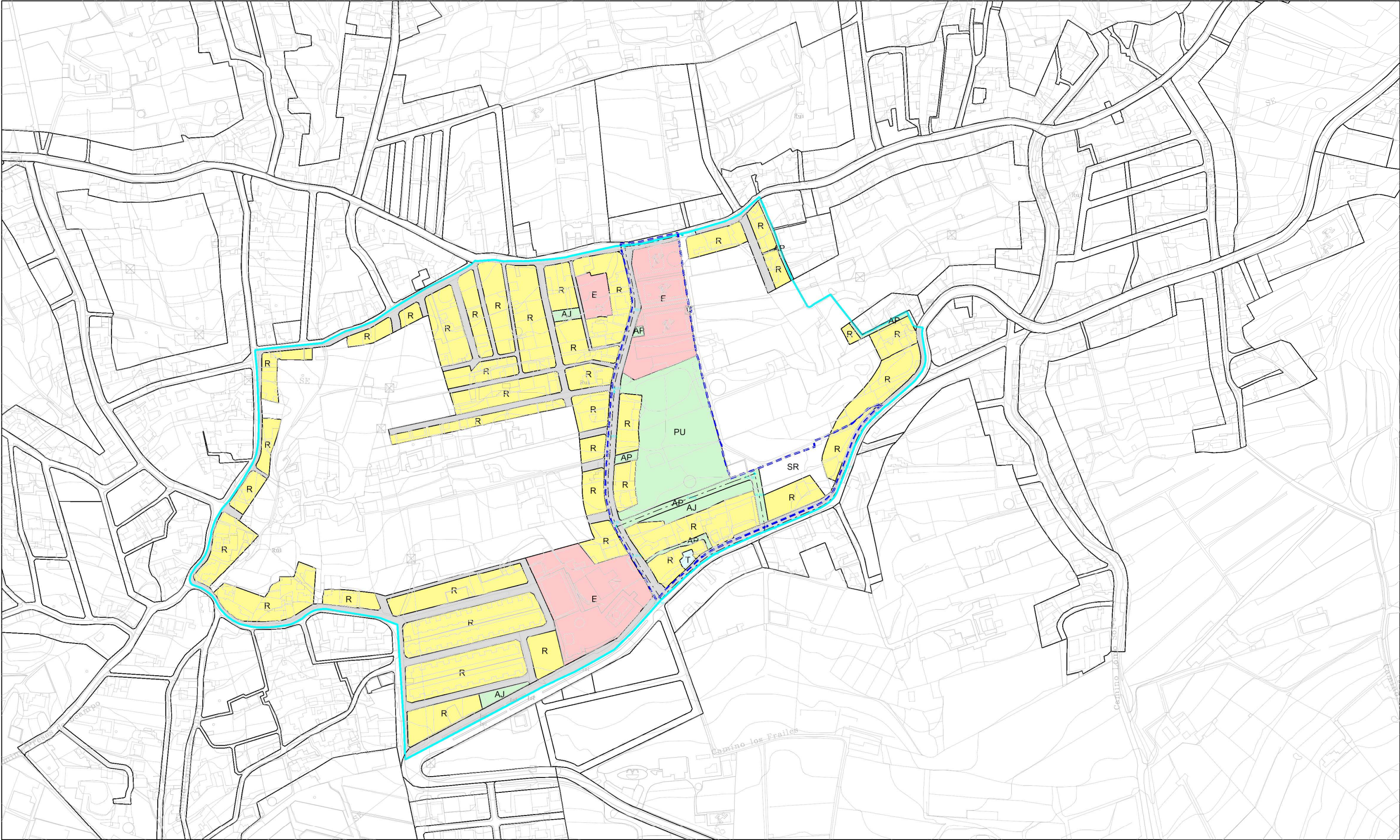
Fecha: MARZO 2.026

ALTERNATIVA 1
USOS GLOBALES DE SUELO

Nº **A-2.2**



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ALTERNATIVAS - USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

R RESIDENCIAL

TERCIARIO

T SERVICIO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

E EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES

PU PARQUE URBANO

AJ ÁREAS DE JUEGO Y AJARDINADAS

AP ÁREAS PEATONALES Y PLAZAS

RED VIARIA

VIARIO

--- ÁMBITO ALTERNATIVA
--- ÁMBITO DE ANÁLISIS

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

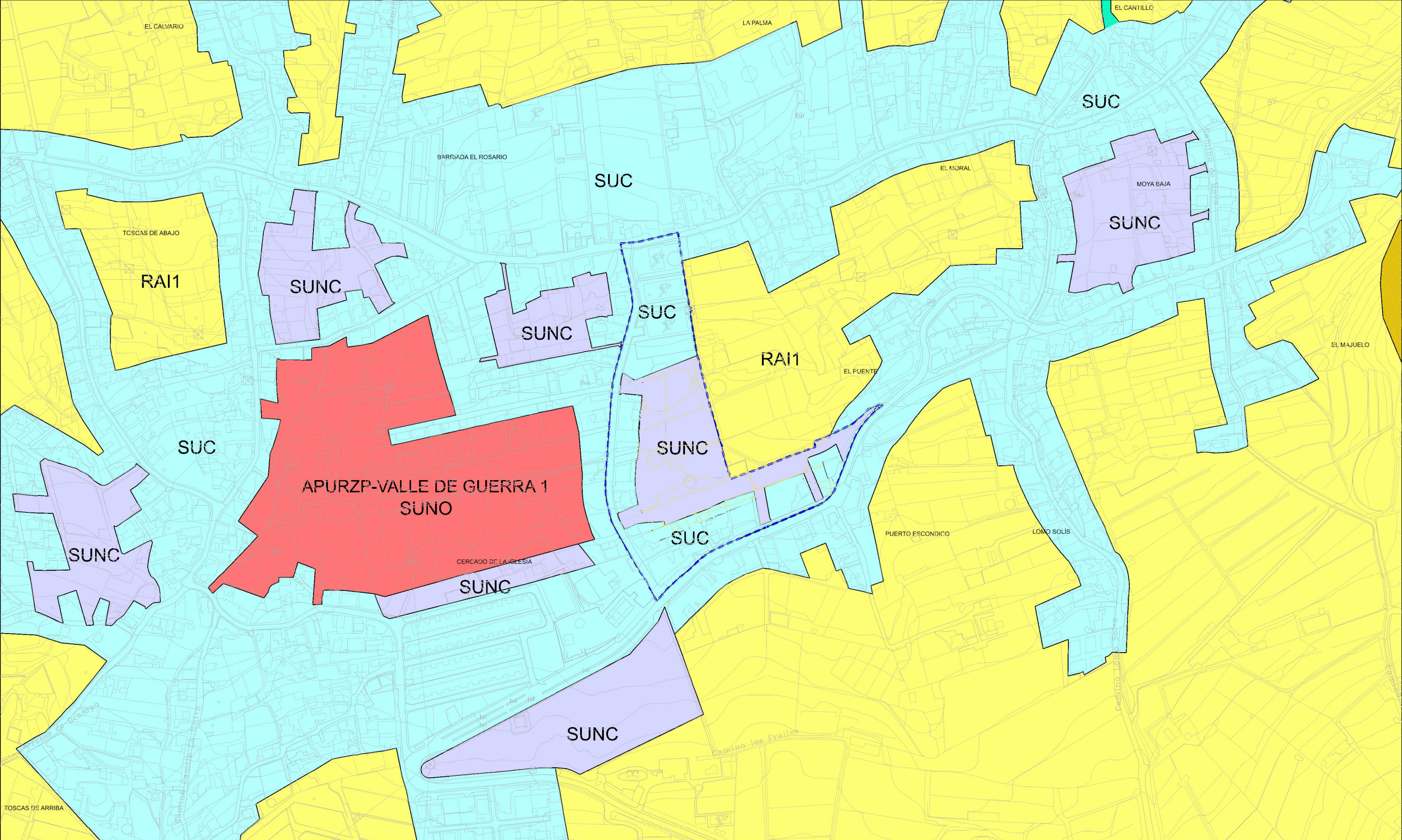
Fecha: MARZO 2.026

ALTERNATIVA 1
CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN

Nº A-2.3



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



PLANEAMIENTO VIGENTE - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO (completo)

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUC	CONSOLIDADO
SUNC	NO CONSOLIDADO
	INTERÉS CULTURAL
SUO	SECTORIZADO ORDENADO
SUNO	SECTORIZADO NO ORDENADO

SUELO RÚSTICO

RPN	NATURAL
RPP1	PAISAJÍSTICA - 1
RPP2	PAISAJÍSTICA - 2
RPC	COSTERA
	COSTERA (COMPATIBLE)

RAI1	AGRÍCOLA INTENSIVO - 1
RAI2	AGRÍCOLA INTENSIVO - 2
RAT1	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 1
RAT2	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 2
RAT3	AGRÍCOLA TRADICIONAL - 3

RPH1	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA - 1
RPH2	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA - 2
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
RAR	ASENTAMIENTOS RURALES

--- ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

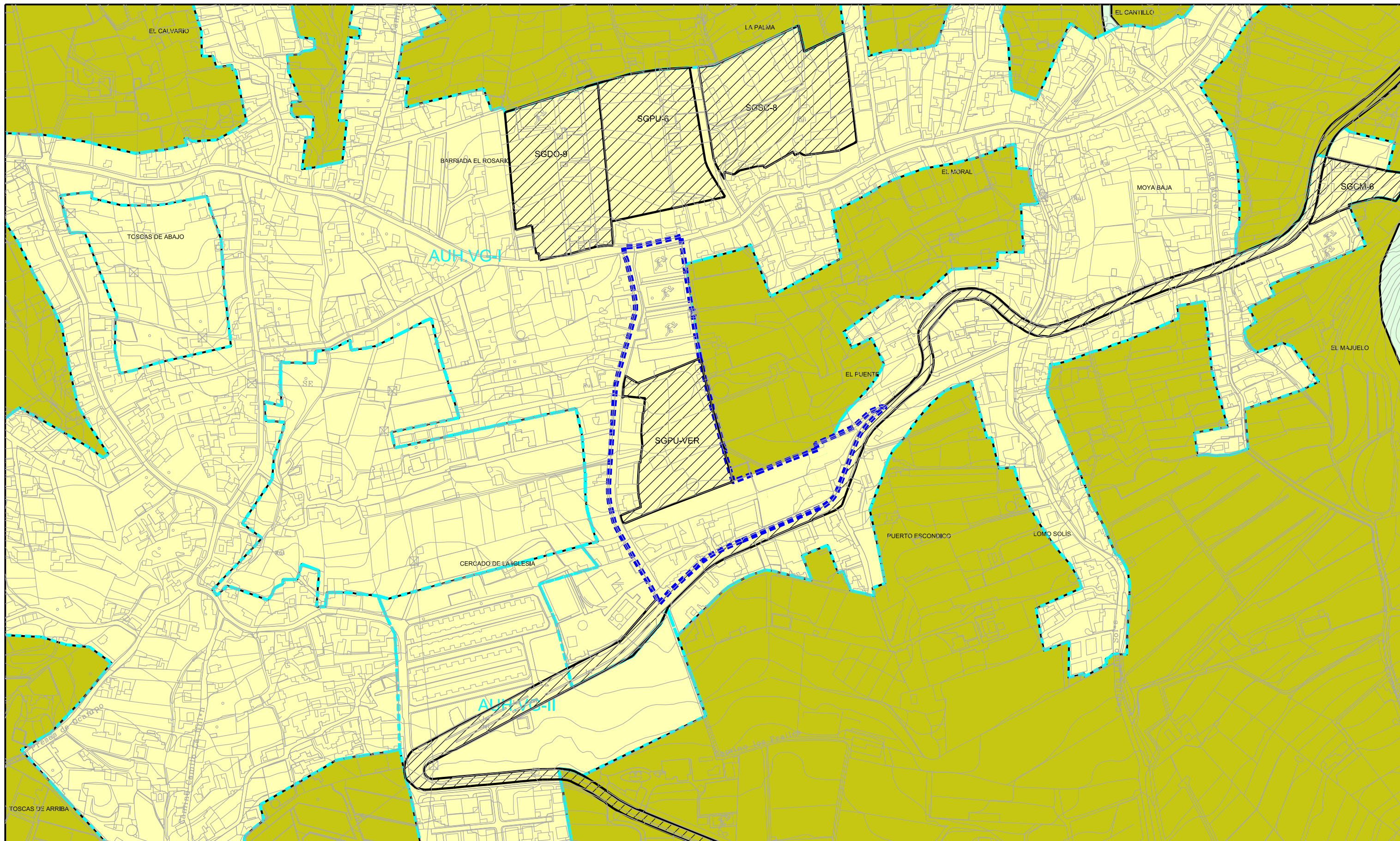
Fecha: MARZO 2.026

ALTERNATIVA 2
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

Nº A-3.1



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS GLOBALES

USO GLOBAL	
	CONSERVACIÓN
	AGROPECUARIO
	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL Y/O INFRAESTRUCTURAS

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

	S.G. RED VIARIA		S.G. PARQUE PERIURBANO
	S.G. ESTACIÓN DE GUAGUAS		S.G. PARQUE URBANO
	S.G. AEROPORTUARIO		S.G. PARQUE DEPORTIVO Y DE OCIO
	S.G. ABASTECIMIENTO DE AGUA		S.G. PARQUE CULTURAL
	S.G. SANEAMIENTO		
	S.G. TRANVIARIO		

URB. LA CARTA

	S.G. DOCENTE
	S.G. SANITARIO
	S.G. SOCIOCULTURAL
	S.G. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
	S.G. DEFENSA

	S.G. ESTACIÓN DE BOMBEROS
	S.G. CEMENTERIO
	S.G. PAQUE MÓVIL
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
	CAMPING

ÁREA DE SEGURIDAD MILITAR

ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS

ÁMBITO ALTERNATIVA

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Situación: VALLE DE GUERRA

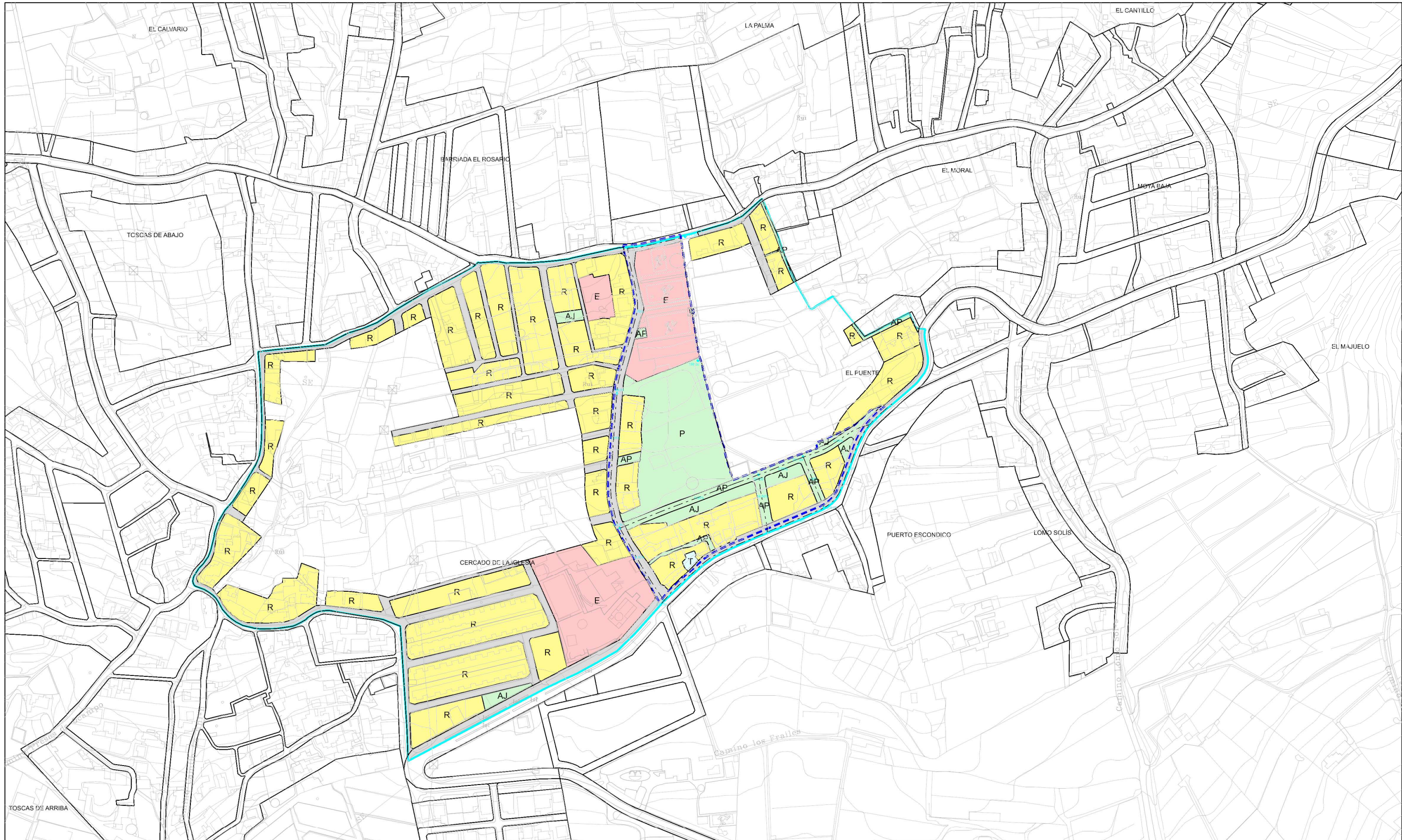
Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

Fecha: MARZO 2.026

ALTERNATIVA 2
USOS GLOBALES DE SUELO

Nº **A-3.2**

CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com



ALTERNATIVAS - USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

R RESIDENCIAL

TERCIARIO

T SERVICIO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

E EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES

PU PARQUE URBANO

AJ ÁREAS DE JUEGO Y AJARDINADAS

AP ÁREAS PEATONALES Y PLAZAS

RED VIARIA

VIARIO

--- ÁMBITO ALTERNATIVA
--- ÁMBITO DE ANÁLISIS

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA MEJORA DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE VALLE DE GUERRA

Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA VALLE DE GUERRA

Escala: A1: 1 / 2.000 A3: 1 / 4.000 Plano:

Fecha: MARZO 2.026

ALTERNATIVA 2
CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN

Nº A-3.3

CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.P.
Paseo Las Hortensias, 1 - CP 38330 Guamasa - La Laguna / Tel 922639647 estudio@coderch-urbanismo.com - www.coderch-urbanismo.com

ANEXO O.2: EVALUACIÓN E INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

OBJETO

El impacto de género es un concepto que se genera con el objetivo de identificar y valorar los diferentes resultados que las disposiciones normativas o las políticas públicas pudieron producir sobre mujeres y hombres, de forma separada. El estudio sobre el impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género. (Instituto de la Mujer, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales)

El caso que nos ocupa evaluará el impacto de género de la Modificación Sustancial del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna para la mejora de los espacios libres públicos del núcleo de Valle de Guerra. Cuyo objeto es:

- a) *Ubicar un gran espacio libre en el núcleo de Valle de Guerra procurando que ocupe una posición central*
 - *Se propone aumentar la superficie de espacios libres públicos en la zona central del núcleo de Valle de Guerra de forma independiente al desarrollo, gestión u ejecución del sector de cualquier suelo urbanizable o urbano no consolidado, en tanto que un nuevo desarrollo urbanístico que soporte dicha infraestructura podría hipotecar el modelo futuro del núcleo en el marco de la revisión del PGO debido a la superficie necesaria para viabilizar la actuación.*
 - *Debido a lo anterior, el suelo necesario se incluiría como sistema general de espacio libre con el fin de ser obtenida por expropiación urbanística, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 152.1 del RGEPC.*
 - *El espacio libre debe de servir al mismo tiempo de elemento conector de los usos comunitarios y espacios libres existentes en la parte central del núcleo como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra.*
- b) *Mejorar las condiciones de movilidad del espacio central de Valle de Guerra entorno a los equipamientos comunitarios y espacios libres existentes.*
 - *Se propone aumentar las conexiones viarias entre la Carretera General TF-16 y la Calle Juan Fernández que permite mejorar la accesibilidad a los núcleos de El Calvario, Toscas de Abajo, El Rosario y El Cantillo a la vez que sirva de acceso al nuevo espacio libre planteado.*
 - *Este nuevo viario permitirá modificar la sección de la Calle El Calvario, para dar solución a la movilidad y seguridad, mejorando sus condiciones dimensionales y de servicio.*
 - *Esta actuación es indispensable para la mejora de la conexión de estos ámbitos, al no estar prevista en la ordenación vigente ningún otro viario, salvo las vías previstas al oeste del ámbito en el desarrollo del sector de suelo urbanizable Valle de Guerra 1.*
- c) *Parámetros de ordenación de la edificación y usos*

Se incluirán los parámetros de ordenación del suelo urbano afectado, con planos, ficha y tabla específica para el ámbito en su caso.
- d) *Cuestiones sobrevenidas*

Una vez ajustadas las alineaciones resultantes a los criterios establecidos en los puntos anteriores, al estado actual y a la actualización de la cartografía base se modificará lo siguiente:

 - *Se ordenará pormenorizadamente y de manera integrada la totalidad del ámbito definitivo de la modificación, en tanto que cuestiones sobrevenidas, adecuando las alineaciones al estado actual y a la nueva cartografía existente.*
 -

El órgano sustantivo es la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

MARCO NORMATIVO

Se procede a analizar el marco normativo estatal y autonómico sobre la perspectiva de género:

La Constitución Española de 1978 establece en su artículo 14 como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, principio recogido en el artículo 9.2 del mismo texto legal.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, dispone, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes. La Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, introduce una modificación en los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, señalando que los proyectos de ley y las disposiciones reglamentarias deberán ir acompañadas de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

A nivel autonómico la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres, tiene como objetivo hacer real y efectivo el derecho de igualdad de trato y oportunidades para, en el desarrollo de los artículos 9.2, 14 y 23 de la Constitución, y 5.2 y 30.2 del Estatuto de Autonomía para Canarias, seguir avanzando para lograr una sociedad más democrática, justa, solidaria e igualitaria, tanto en el ámbito público como privado. Asimismo, establece los principios generales que han de presidir la actuación de los poderes públicos en materia de igualdad entre mujeres y hombres en todos los ámbitos de su vida, con independencia del lugar donde residan.

La anterior ley, en su artículo 57.2 sobre vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que: *“los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.”*

Artículo 6. Informe de evaluación de impacto de género.

- 1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.*
- 2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de estas.*

3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.
4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria.

La Resolución de 27 de junio de 2017 de Presidencia de Gobierno, dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias. (BOC nº 128, de 5 de julio de 2017).

La Directriz tercera desarrolla la naturaleza del informe de evaluación del impacto de género:

"El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter preceptivo, que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres."

La Directriz Quinta regula el contenido y estructura del informe de evaluación ambiental del impacto de género.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre el principio de desarrollo territorial y urbano, establece que *"Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes."* Por lo que, estas políticas deberán propiciar, entre otros, la igualdad de trato y de oportunidades, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

Para hacer efectivos estos principios, el artículo 20.1 c), concreta que las Administraciones Públicas deberán *"Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente."*

Finalmente, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, consagra, en su preámbulo, como uno de sus objetivos y principios rectores:

"A partir de esos presupuestos, esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales"

A partir de esta premisa son varios los artículos de este texto legal que regulan la igualdad de trato entre hombres y mujeres; el artículo 3.6 incluye como principio de esta ley que *"la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres."* Y como principio específico, para la ordenación territorial y urbanística, en su artículo 5.2.a), señala: *"la promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos".*

También en los artículos 81 y 82, se reitera, como principio y criterio de ordenación del suelo, que se debe atender a la igualdad entre hombres y mujeres.

Artículo 81 Principios de la ordenación

"1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de (...) de igualdad entre hombres y mujeres (...)."

Artículo 82 Criterios de ordenación

"La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:

a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres."

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

En relación con la perspectiva de género, la presente Modificación incluye en el capítulo 2.7 se ha analizado en el epígrafe 2.7.1. sobre *"características de la población"*; 2.7.2. *"condiciones económicas y sociales"* y 2.7.3. *"actividad terciaria"*; los datos sobre la evolución de la población según sexos.

Junto a este análisis se relacionan las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos existentes en el capítulo 2.6.

Se podría destacar como criterios que debe atender la redacción de la Modificación del Plan General en el ámbito propuesto y con el objeto pretendido los siguientes:

- La mejor ubicación de un nuevo espacio libre para que ocupe una posición de centralidad dentro del núcleo y sirva de elemento conector de las infraestructuras públicas ya existentes como son el colegio público Ayatimas y el IES de Valle de Guerra que se encuentra al otro lado de la calle, y la Tenencia de Alcaldía, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario y el pabellón de Valle de Guerra.
- Aumentar las dotaciones de espacios libres públicos existentes y mejorar su funcionalidad, atendiendo principalmente a las demandas que se expresen a través de los cauces establecidos, primando la aplicación de criterios de integración social y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.
- Se debe procurar una mejora en la accesibilidad a los equipamientos, espacios libres y servicios del entorno, que repercute en el día a día de quienes no cuentan con vehículo privado para acceder a ellos con facilidad e inmediatez.
- Se debe invertir en la remodelación integral y el diseño inclusivo de las zonas públicas (espacios libres públicos) para que respondan a las necesidades de la población.
- Se debe garantizar la seguridad en los desplazamientos urbanos, el acondicionamiento de los espacios libres y calles urbanas e interurbanas que interconectan los equipamientos, las residencias o las zonas de actividad.

- Se deberá garantizar el diseño de un espacio público seguro, evitando la generación de zonas poco visibles y deficientemente iluminadas que puedan generar riesgos.
- Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.
- Se deberá analizar la variedad de usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con discapacidades motoras, personas con coches de niño, bultos o maletas, etc.
- Analizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados que deben incluir los instrumentos de ejecución conforme a las determinaciones de la Orden Ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio (legislación estatal), así como el Decreto 227/1997 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de Canarias (legislación autonómica).

ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN

Con los datos analizados, y una vez identificados los problemas de la vigente ordenación, son valorados también desde la perspectiva de género y además se utilizan para poder fijar los objetivos generales de ordenación, expuestos en el epígrafe 1.9 del borrador del Plan.

Por lo tanto, en lo referido a los ámbitos de la modificación, al paisaje, a la movilidad, a los espacios públicos, a las infraestructuras, se deben facilitar los diferentes aspectos de la vida: la productiva, la social y la personal. Se debe garantizar un espacio público seguro y accesible, evitando espacios en desuso, infraestructuras públicas desatendidas. Se deberá posibilitar la supresión de las barreras arquitectónicas y las calles además de lugares tránsito deben ser puntos de encuentro.

CONCLUSIÓN

De todo lo expuesto se concluye que en la redacción de la Modificación del Plan General de La Laguna se ha tenido en cuenta la perspectiva de género en el diseño de los ámbitos de la modificación, en las políticas urbanas y en la planificación urbanística. La ordenación pormenorizada realizada atiende a los criterios y objetivos expuestos.

Se ha tenido en cuenta la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, por lo que no se generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos y el lenguaje utilizado no es sexista y se ha contemplado la transversalidad adaptando el diseño de la ordenación propuesta respecto de la igualdad entre mujeres y hombres.

Además, serán en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación en los que finalmente se materialice tales determinaciones. Los espacios libres, las obras de urbanización y las edificaciones que se diseñen y ejecuten deben dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por este documento: sobre todo en lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

La ordenación propuesta en el presente documento de ordenación tendrá un impacto positivo en función del género.