

# MODIFICACIÓN MENOR DEL PLANEAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA DEL DRAGO.

## BORRADOR DEL PLAN



## MEMORIA INFORMATIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA

Junio de 2024

Promotor: **Ecogeneto SL, Coprocabi SL**

Redacción: **Walter Beltrán y asociados SLP**



## INDICE

1	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	3
2	PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD.....	3
3	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	4
4	POBLACIÓN, CONDICIÓN SOCIO-ECONÓMICA, Y EVOLUCIÓN .....	5
4.1	LAS DINÁMICAS POBLACIONALES DE REFERENCIA .....	8
4.1.1	La evolución de la población.....	8
4.1.2	El proceso de envejecimiento.....	12
4.2	ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LOS DATOS DE POBLACIÓN SEGÚN GRUPOS DE EDAD Y GÉNERO EN LAS ESCALAS DE PROXIMIDAD Y DE NÚCLEO .....	16
4.3	ANÁLISIS GEOGRÁFICO DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL ÁREA.....	18
5	DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE.....	18
6	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	19
6.1	EL MODELO DE ORDENACIÓN DEL PGO DEL AÑO 2000 Y DE SU ADAPTACIÓN BÁSICA DE 2004 .....	19
6.1.1	El Modelo de Ordenación del PGO del año 2000 y de su Adaptación Básica de 2004 .....	19
	El ámbito Montaña del Drago en el Plan General de Ordenación del año 2000 .....	23
6.1.2	23	
6.1.3	La ordenación de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de 2004. ....	25
6.2	EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE MONTAÑA DEL DRAGO.....	26
6.3	MONTAÑA DE EL DRAGO EN EL PGO 2014.....	29
6.3.1	El modelo de ordenación del PGO 2014.....	29
6.3.2	El núcleo de Geneto en el PGO de La Laguna .....	31
6.3.3	El sector de Montaña del Drago en el PGO 2014 .....	34
6.3.4	Los equipamientos en el PGO 2014.....	34
6.3.5	Desarrollo residencial y vivienda pública.....	36
7	DESCRIPCIÓN DE ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	37
7.1	PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN .....	38
7.2	AFECCIONES EN MATERIA DE CARRETERAS .....	38
7.3	AFECCIONES AEROPORTUARIAS.....	39
7.4	AFECCIONES EN MATERIA DE CAUCES .....	40

7.5	DESCRIPCIÓN DE ZONAS EN LA QUE SE ENCUENTREN BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ....	41
8	IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS SEGÚN EL USO AL QUE ESTUVIERAN DESTINADAS (recogiendo las edificaciones, construcciones o infraestructuras y vegetación existentes). .....	43
8.1	VEGETACIÓN ARBÓREA PRESENTE .....	45
9	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES EXISTENTES. ....	46
10	ASPECTOS RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE. ....	46
11	ANEXOS ESTUDIOS REALIZADOS.....	46
12	EL CONCEPTO DE ECOBARRIO COMO REFERENCIA.....	46
12.1	ESTRUCTURA URBANA DENSA.....	47
12.2	INTEGRACIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y LA RESIDENCIA.....	47
12.3	MODELO DE TRANSPORTE BASADO EN EL TRANSPORTE PÚBLICO .....	47
12.4	EFICIENCIA .....	48
13	INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL .....	48
	ANEXO Nº 1: CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRITOS ENTRE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO Y EL AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA E INCORPORADOS AL PGO 2000	51
	ANEXO Nº 2: FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN SEGÚN EL PGO 2000	71
	ANEXO Nº 3: NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS AFECTADAS	85
	ANEXO Nº 4: COMPROBACIÓN DE SUPERFICIES Y AJUSTE DE LINDES DE LA PARCELA CATASTRAL 1001923CS7419N0001QF	93
	ANEXO Nº 5: COMPROBACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES Y LINDEROS DE LA PARCELA CATASTRAL 1399969CS7419N0001JF	103
	ANEXO Nº 6: AGRUPACIÓN DE PARCELAS, COMPROBACIÓN DE SUPERFICIES Y AJUSTE DE LINDES DE LAS PARCELAS CATASTRALES 1399970CS7419N0001XF, 1001914CS7419N0001HF y 1001915CS7419N0001WF.	119

# MODIFICACIÓN MENOR DEL PLANEAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA DEL DRAGO.

## BORRADOR DEL PLAN

### DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA MEMORIA INFORMATIVA

#### 1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

El ámbito del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna denominado Montaña del Drago se encuentra situado en la zona de Geneto, lindando con el camino de San Miguel de Geneto. Con una superficie aproximada de 93.000 m<sup>2</sup> se desarrolla en torno a la montaña del Drago, un pequeño promontorio conformado por el recubrimiento de un relieve preexistente por potentes coladas procedentes de la dorsal de la isla.

Se trata un área de agricultura tradicional de secano abandonada desde hace varias décadas. La topografía, variable según las zonas, ha sido sometida a obras de aterrazamiento de diversa entidad según la pendiente, con el objeto de acondicionar los terrenos para la agricultura. Tras el cese de la actividad agrícola, la zona registra un proceso de recuperación del medio biótico, más notable en las zonas que primero fueron abandonadas, las más pendientes, que registran un notable proceso de recolonización por la vegetación.

Situado en un área periurbana caracterizada por la dispersión de actividades en torno a carreteras y caminos, en su interior no se desarrollan actividades destacables, salvo en las tres edificaciones existentes (dos viviendas unifamiliares y una nave dedicada a usos terciarios y su entorno más inmediato).

#### 2 PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD.

El planeamiento vigente ha sido conformado por el Plan General de Ordenación del municipio (en adelante PGO 2000) y su Adaptación Básica (en adelante ABPGO 2004), y por el Plan Especial de Ordenación de Montaña del Drago (en adelante PEO).

En su conjunto el Plan General de Ordenación delimita una bolsa de suelo que está definida en sus límites por tres viarios y dos límites de propiedad:

- Al Oeste, el camino de San Miguel de Geneto, y el lindero del colegio Acamán, que se introduce en el ámbito desde el citado camino.
- Al Este, un viario previsto en el planeamiento, con carácter de sistema general viario, el SGRV-16. Esta vía discurre en dirección norte-sur y articula el espacio de expansión urbana que se extiende entre los caminos de San Miguel y de San Bartolomé de Geneto.
- Al Sur un sistema local viario, también previsto por el plan, que discurre en parcialmente sobre el cauce del barranco del Manco.
- Al Norte el límite está constituido por una linde que separa los terrenos incluidos en el ámbito de suelo urbano del sector de suelo urbanizable Geneto 1.

La forma del ámbito delimitado y morfología pueden observarse en la imagen inserta en la página siguiente.



El PGO 2000 clasificó el ámbito de Montaña del Drago como un ámbito de suelo urbano y lo categorizó como no consolidado por la urbanización (SUNCU), remitiendo su ordenación detallada a un Plan Especial de Ordenación: el Plan Especial de Montaña del Drago. Esta ordenación fue recogida íntegramente por la ABPGO 2004 que es el instrumento de ordenación general hoy vigente en el municipio, si bien contiene muchas referencias al PGO 2000, del que toma íntegros varios de sus documentos de ordenación y toda la documentación informativa.

Las peculiaridades de la ordenación establecida por cada una de las figuras se remite al capítulo 6: Antecedentes Urbanísticos de la presente Memoria Informativa.

### 3 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Las características naturales del territorio se encuentran desarrolladas en el apartado 6: CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO, del Documento Ambiental Estratégico, al que se refiere este concreto apartado con el objeto de no duplicar información.

#### 4 POBLACIÓN, CONDICIÓN SOCIO-ECONÓMICA, Y EVOLUCIÓN

El ámbito de ordenación sólo alberga dos edificaciones unifamiliares, por lo que la población no es en absoluto significativa. Este ámbito resulta de más interés demográfico y socioeconómico cuando se le observa considerando el papel que le toca jugar en función de la evolución prevista en su entorno.

En efecto, el SGRV-16, que delimita el ámbito de la modificación por el Este, está trazado con la intención de ser el eje articulador del crecimiento urbano de la zona, apoyando los sectores de suelo urbanizable que se suceden desde la TF-5 hacia el sur: los sectores Geneto 1, Geneto 2 y Geneto 3. Estos sectores configuran un área de expansión de unas 53 hectáreas, con una capacidad de unos 10.747 habitantes (4.299 viviendas de acuerdo a los cálculos del PGO 2004 por una media de 2,5 habitantes por vivienda), a los que habría que sumar los que pudiera acoger el suelo urbano circundante.



Sin embargo, hasta el momento, la zona se presenta como un área periurbana, carente de orden urbano y de servicios, y articulada en torno a las vías de comunicación tradicionales (Caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto, de San Francisco de Paula, del Medio, etc), que unían La Laguna con el sureste de la isla de Tenerife, y de la estructura de vías agrarias secundarias. Unas vías que soportan una consolidación creciente en base a la realización de intervenciones de muy reducida escala, que impide la creación de equipamientos y servicios suficientes.

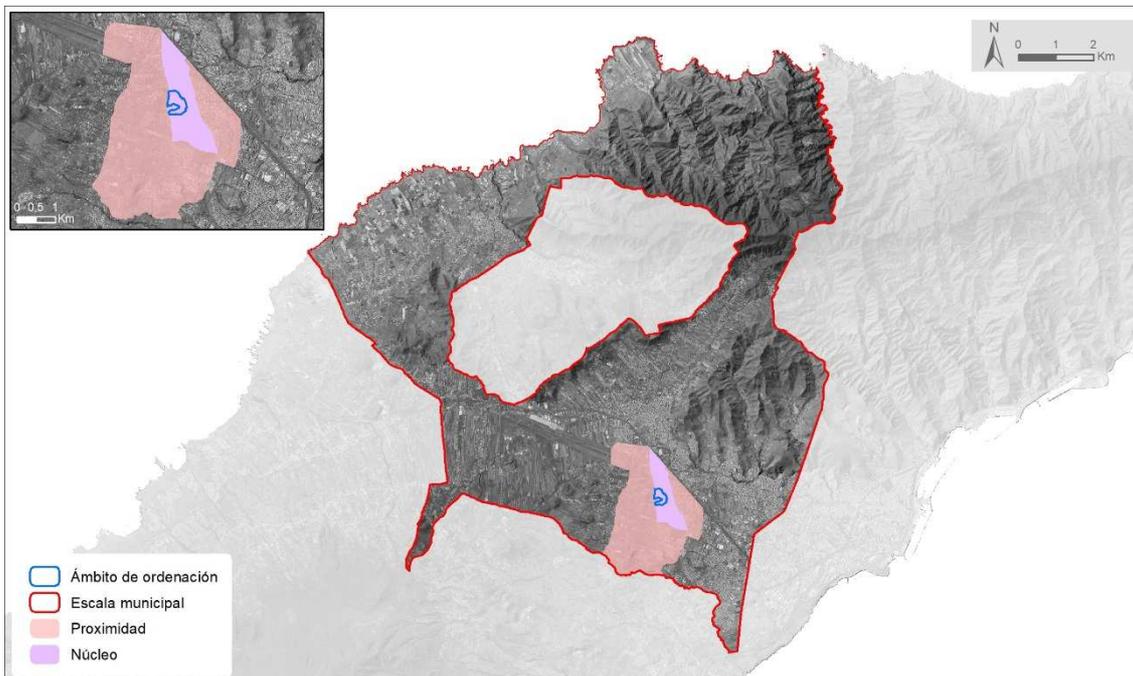
Montaña del Drago ocupa una posición central en el área a la que se refieren los dos párrafos anteriores, y constituye el único suelo urbano (si bien no desarrollado) de entidad que queda en la zona. Por ello el PGO le asigna el papel de acoger un parque urbano de entidad suficiente para solventar las carencias actuales y las que se produzcan en el corto plazo.

Dado ese carácter de Geneto como zona de expansión de la ciudad, en la que se pretende albergar el crecimiento urbano en las próximas décadas, es preciso enmarcar el estudio, aunque sea de forma muy somera, en las tendencias globales que se registran a nivel de la isla y del archipiélago, y tomar un ámbito de estudio más amplio; a partir de estas premisas tomaremos como referencias tres escalas de trabajo:

- La primera, la escala municipal, nos permitirá tener una visión global de los servicios disponibles y su distribución.
- Las restantes, vinculadas al ámbito de ordenación, delimitan un primer entorno en su área más próxima (de proximidad) y un segundo en su periferia, el núcleo, en terminología del documento de Aprobación Inicial de la revisión del PGO de La Laguna que fue sometida a información pública en el año 2014 y que no se ha aprobado definitivamente).

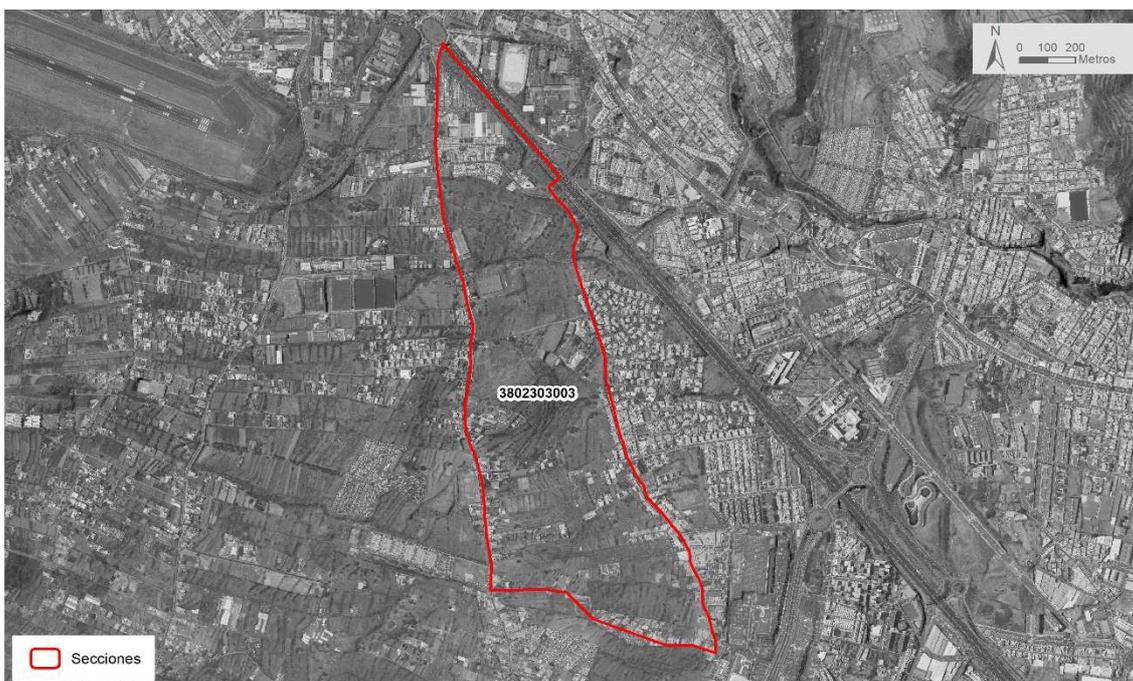
Su concreción territorial parte de la disponibilidad de datos, por lo que se ajusta a la delimitación de unidades estadísticas. En este caso, dentro de las disponibles a nivel inframunicipal, la escala de núcleo y de proximidad parten de las secciones censales de 2020, fuente que permite conocer la distribución de habitantes por género y grupos quinquenales de edad.

En concreto, se establece la sección censal 3802303003 (tercera sección del distrito 3 de La Laguna) como escala de proximidad, mientras que la suma de ésta junto a las secciones 06, 20, 21, 22, 26 del distrito 3 y la 01 del distrito 4 conforman la escala de núcleo.



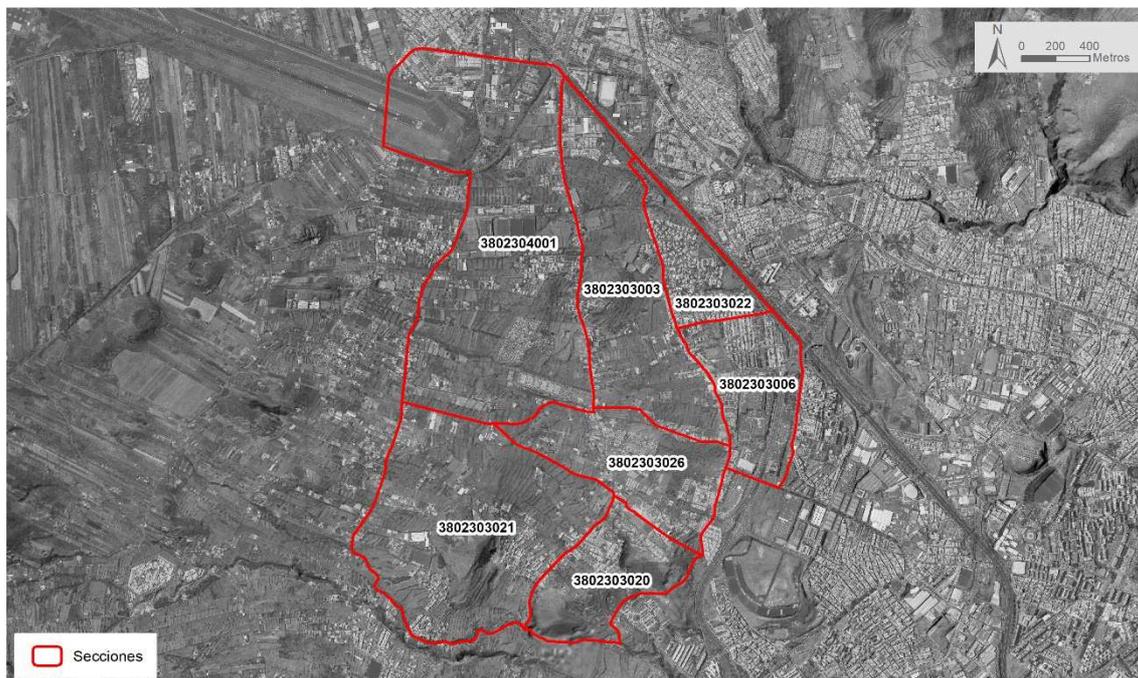
Delimitación de las escalas de análisis

Fuentes: *Ámbito de ordenación (Plan Especial)*, *Límite municipal (GRAFCAN, 2014)*, *Secciones censales (INE, 2020)*, *Ortoexpress (GRAFCAN, 2018)*.



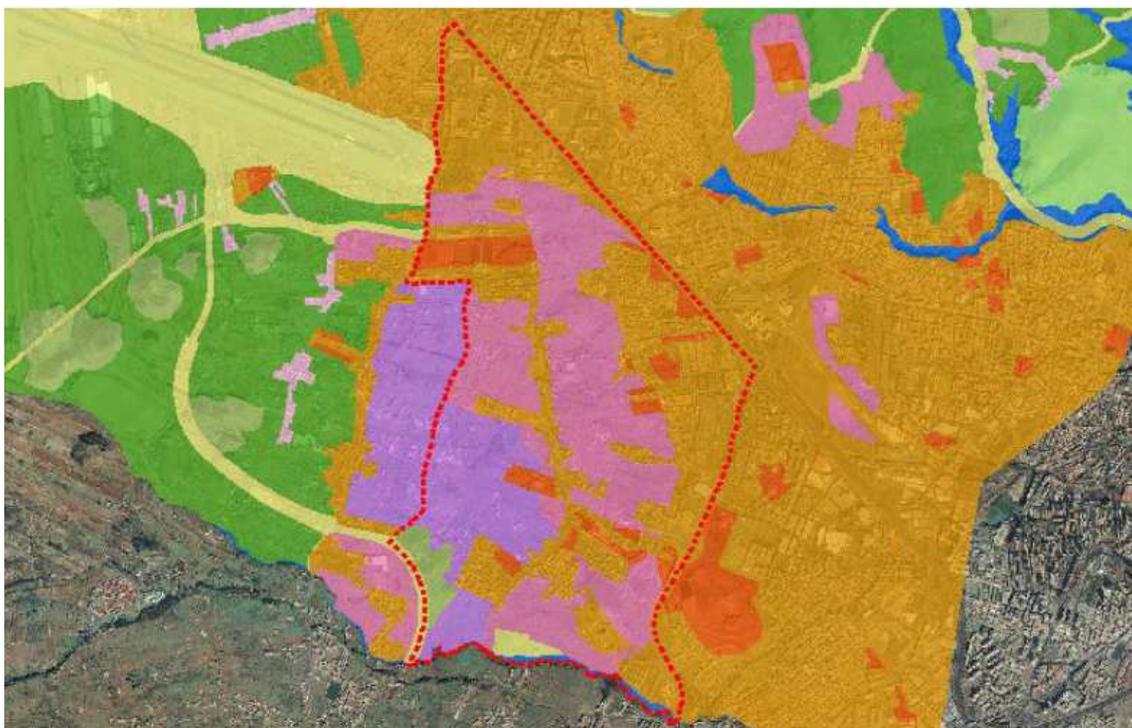
Como resultado, aunque no concuerdan por completo, el área establecida como escala de proximidad guarda relación con el conjunto de áreas urbanísticas homogéneas comprendidas

entre los caminos de San Bartolomé y San Miguel de Geneto: Mayber (AUH-1302), Geneto Norte (AUH-1304), El Drago (AUH-1308), San Bartolomé (AUH-1304), y Bocatuerta (AUH-1312), dentro del núcleo de Geneto (núcleo 13 del PGO 2014 – Aprobación inicial).



Delimitación del conjunto de secciones elegidas para la configuración de la escala de proximidad y de núcleo.

Fuentes: Secciones censales (INE, 2020), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).



Conjunto de Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH) que conforman el núcleo de Geneto (PGO 2014)

Fuente: PGO 2014

## 4.1 LAS DINÁMICAS POBLACIONALES DE REFERENCIA

Las dinámicas poblacionales en las que habría que enmarcar el estudio son de ámbito insular y regional. Estas tendencias siguen, con ligeras desviaciones, las tendencias generales evidenciadas en el conjunto del estado.

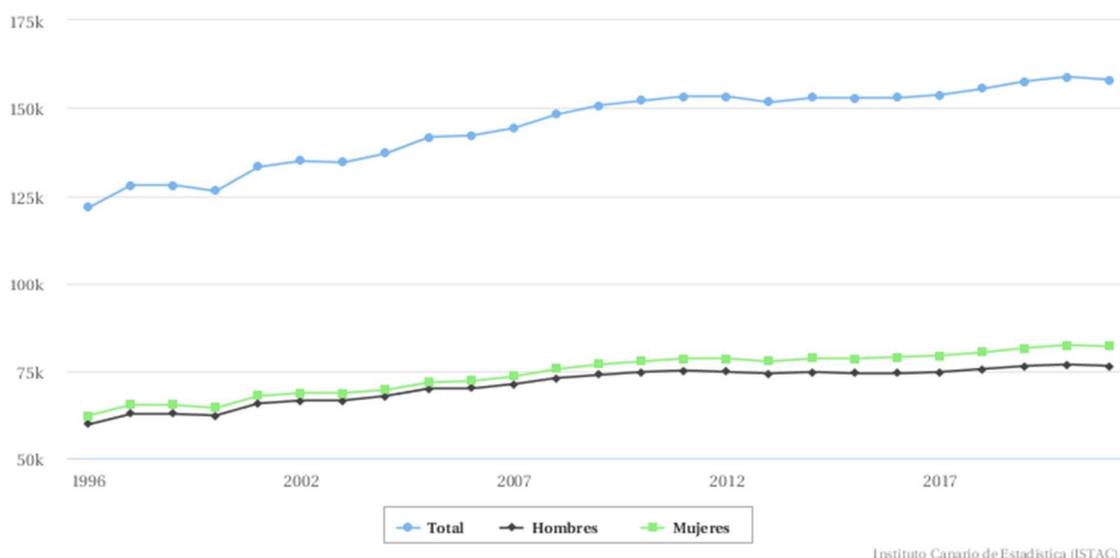
- Crecimiento de la población bajo, estimulado por la inmigración
- Bajada de la natalidad
- Aumento de la esperanza de vida
- Envejecimiento progresivo y crecimiento vegetativo negativo

En los apartados siguientes pasamos a desarrollar las principales características de las dinámicas que hemos mencionado.

### 4.1.1 La evolución de la población

Según las cifras oficiales de población que ofrece el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) para el año 2021, último dato oficial, el municipio de San Cristóbal de La Laguna tiene una población total de 158.010 habitantes, de los que el 51,8% son mujeres (81.893 habitantes) y el 48,1% hombres (76.117). El municipio representa el 17% de la población insular y el 7,3% del total regional. Se trata del segundo municipio más poblado de la isla, tras el de Santa Cruz de Tenerife, que alberga 50.553 habitantes más, y en el que el peso relativo entre mujeres (52,3%) y hombres (47,8%) es similar, aunque ligeramente menor que el que se obtiene para San Cristóbal de La Laguna.

Si analizamos la serie histórica de datos oficiales que comienza en el año 1996 se aprecia un crecimiento demográfico suave y continuo, aunque con dos periodos bien marcados. Un primer periodo que va desde el comienzo de la serie, en el año 1996 hasta el año 2009<sup>1</sup>, cuando se llega a la cifra de 150.000 habitantes, en que el crecimiento es ligeramente más rápido, que el segundo periodo que llega hasta el 2021.



Evolución de la población total de San Cristóbal de La Laguna (1996-2021)

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Explotación estadística del Padrón Municipal<sup>2</sup>.

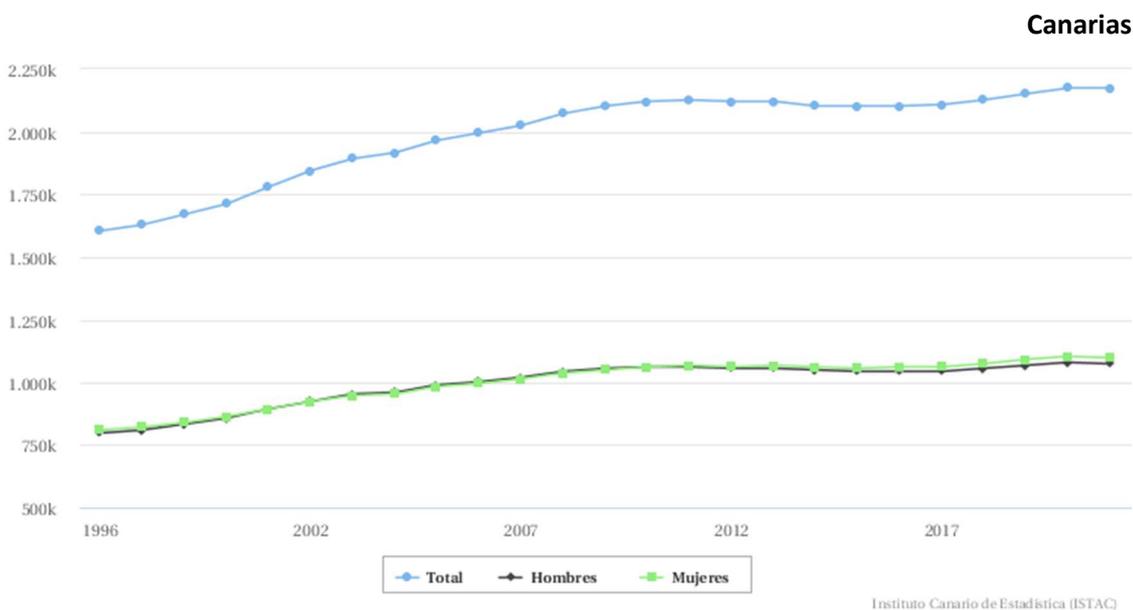
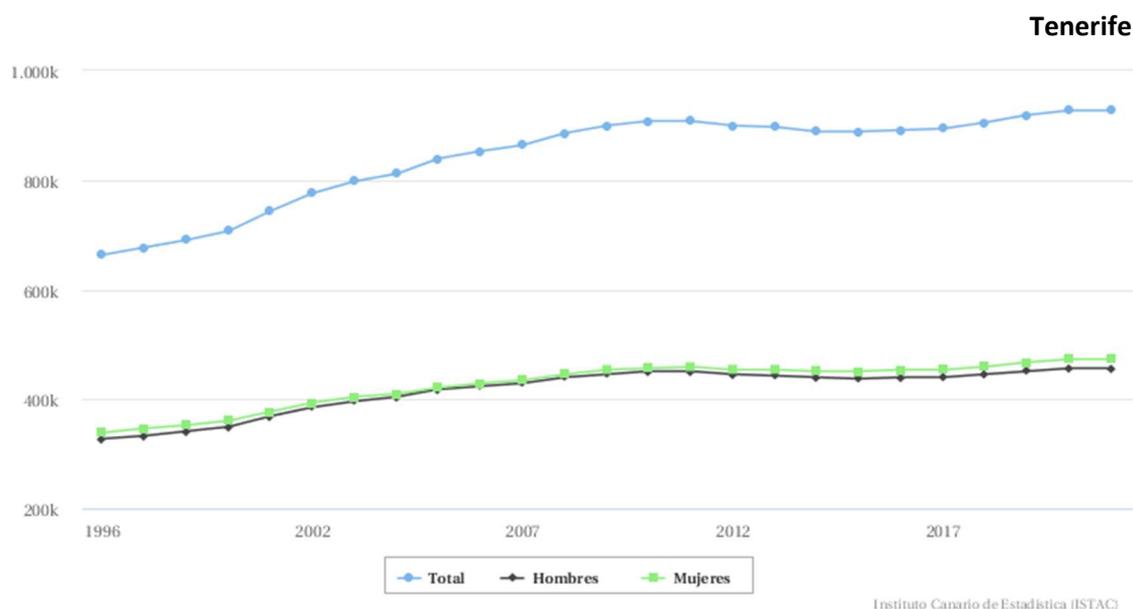
<sup>1</sup> Se debe valorar en este periodo que los datos no son anuales. Se tienen datos oficiales de 1996 y ya a partir de 1998 se tienen datos de año en año.

<sup>2</sup> Captura de Pantalla de la Web. Última consulta realizada el 25/03/2022.

A lo largo de la serie la diferencia entre sexos se mantiene de forma constante, diferenciándose algo más en los últimos años, en los que aumenta ligeramente el aporte femenino a la población total del municipio.

Si comparamos con el crecimiento de la isla de Tenerife y con la totalidad de Canarias en el mismo periodo, el modelo de crecimiento se repite. Dos periodos de crecimiento, con tasas ligeramente superiores en los primeros años del siglo XXI con respecto a la última década, en la que el crecimiento se ha ralentizado ligeramente.

Se debe señalar que el aporte de la población femenina (línea verde en las gráficas) a este crecimiento es más marcado en el municipio de San Cristóbal de La Laguna que en la isla de Tenerife o en el conjunto de Canarias.



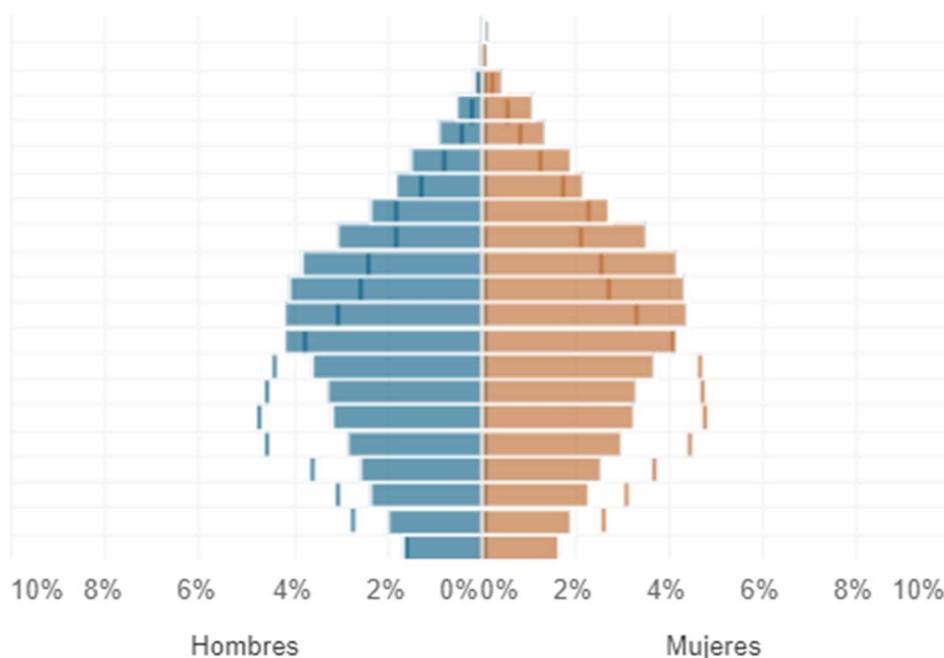
Evolución de la población total de Tenerife y Canarias (1996-2021)

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Explotación estadística del Padrón Municipal<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Captura de Pantalla de la Web. Última consulta realizada el 25/03/2022.

Se profundizará con posterioridad en el envejecimiento de la población, aunque, para que sirva como introducción, presentamos una valoración global de la edad media de la población. En San Cristóbal de La Laguna la edad media de su población según los datos que ofrece el ISTAC para el año 2021 es de 42,9 años, ligeramente superior a la de Canarias (42,6) y a la de Tenerife (42,7). Este dato nos indica que la tendencia del municipio es hacia un envejecimiento de su población residente, similar a la que llevan la región o la isla, incluso ligeramente superior.

Si repasamos la distribución de la población por grupos de edad y la comparamos utilizando el socorrido recurso de la pirámide de población se constata el envejecimiento de la población de San Cristóbal de La Laguna. En el gráfico 3 se ha representado con barras de color sólido los datos del año 2021, mientras con líneas verticales se ha representado el año 2001.



Pirámide de población de San Cristóbal de La Laguna (Compara 2001-2021)

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Explotación estadística del Padrón Municipal<sup>4</sup>.

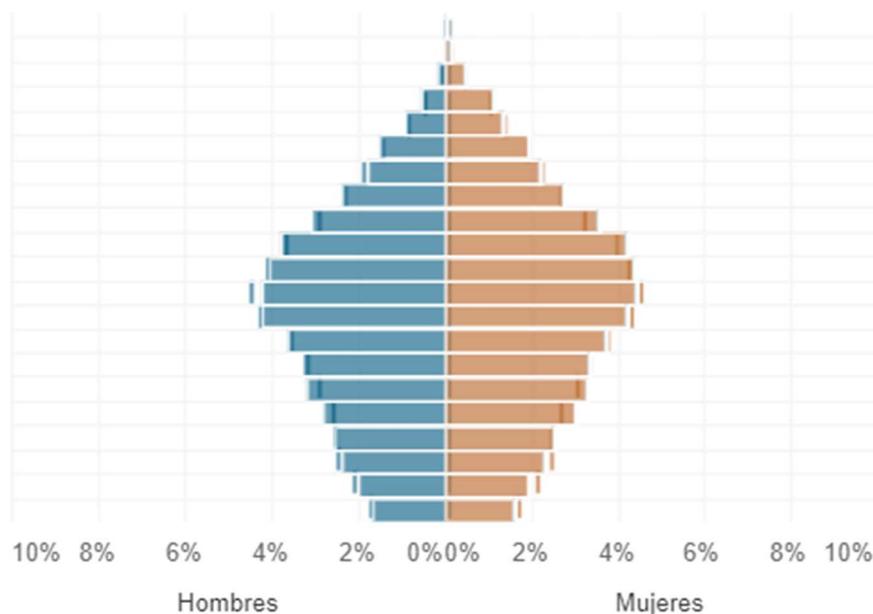
En esos 20 años transcurridos se observa un traslado del peso relativo más significativo en la población total desde los grupos de edad que van entre los 20 y los 40 años hacia los quinquenios que van de los 40 a los 60 años. Ofreciendo un modelo de envejecimiento prácticamente idéntico al de la isla de Tenerife como se aprecia en el Gráfico 4.

Del análisis de los datos no se detecta un cambio marcado por la presencia de la Universidad de La Laguna. En principio, por las características de la población universitaria, que se debe entender como población residente temporal, que no se empadrona en el municipio de residencia por estudios y se mantiene empadronada en el municipio de residencia anterior a su ingreso en la universidad.

En cualquier caso y por tener un dato sobre la aportación del alumnado de la ULL a la población total del municipio de La Laguna se ha analizado el volumen de matrículas en los últimos cursos escolares. La Universidad de La Laguna pasa de los 17.881 alumnos matriculados en el curso

<sup>4</sup> Captura de Pantalla de la Web. Última consulta realizada el 25/03/2022.

2015-2016 a los 18.049 del curso 2020-2021, con un marcado punto de inflexión en este último curso, que cambia de forma significativa una tendencia a la baja<sup>5</sup>.



Pirámide de población de población comparada La Laguna-Tenerife (2021)

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Explotación estadística del Padrón Municipal<sup>6</sup>.



Matrículas de la Universidad de La Laguna por años escolares (2015-2021)

Fuente: EDUCAbase. Ministerio de Educación y Formación Profesional / Ministerio de Universidades<sup>8</sup>.

Según los datos del Gabinete de Análisis y Planificación de la Universidad de La Laguna<sup>9</sup>, para el año 2020 la universidad tenía una población estudiantil de 19.694 alumnos, tanto de grado (primer y segundo ciclo) como estudiantes de máster y doctorado. El rango de edad tipo de la población universitaria va desde los 18 a los 28 años.

De este total, según los datos aportados por la universidad de La Laguna (ver en la Memoria Justificativa y Descriptiva de la ordenación propuesta los cuadros del apartado 2.4.1.

<sup>5</sup> Se tendrá que esperar a tener datos de algunos años más, pero parece ser una de las consecuencias directas de la pandemia mundial provocada por el virus COVID-19 y los confinamientos producto de la misma.

<sup>6</sup> Captura de Pantalla de la Web. Última consulta realizada el 25/03/2022.

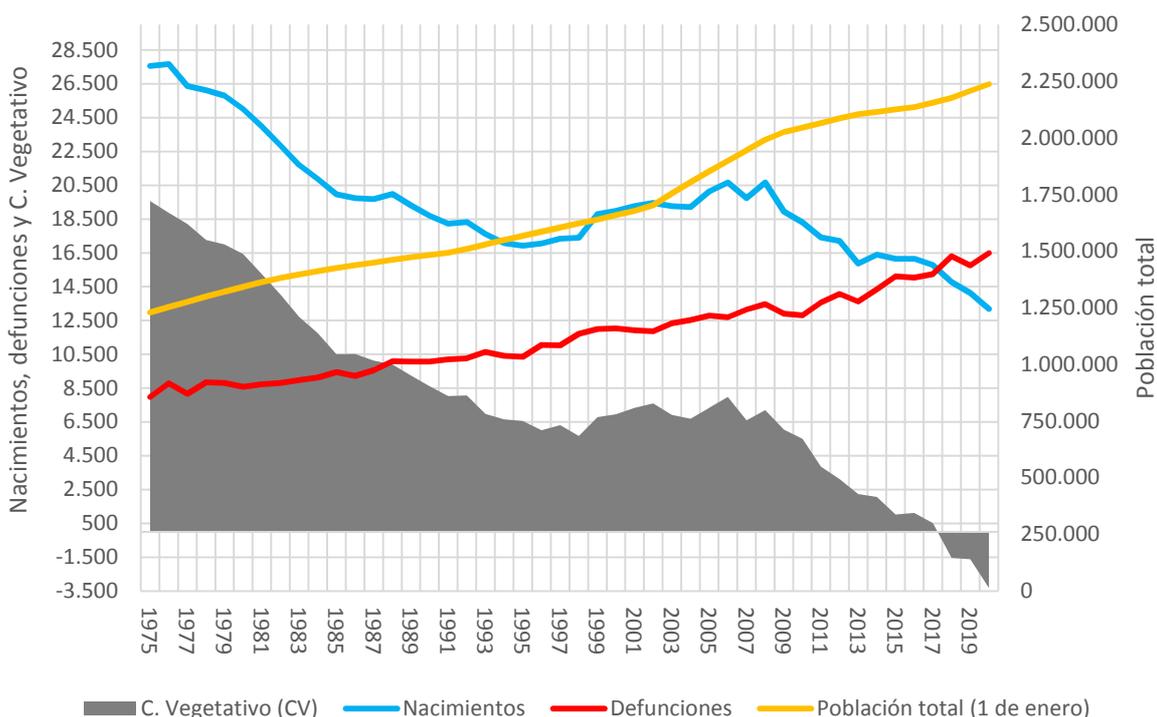
<sup>8</sup> Última consulta realizada el 25/03/2022.

<sup>9</sup> Datos disponibles en el Repositorio Institucional de la ULL <https://riull.ull.es/xmlui/>. Última consulta realizada el 25/03/2022

Necesidades de plazas residenciales para universitarios), se encuentran en situación potencial de cambio de residencia para el año 2020 un total de 7.924 alumnos, lo que supone el 40,2% de la población universitaria.

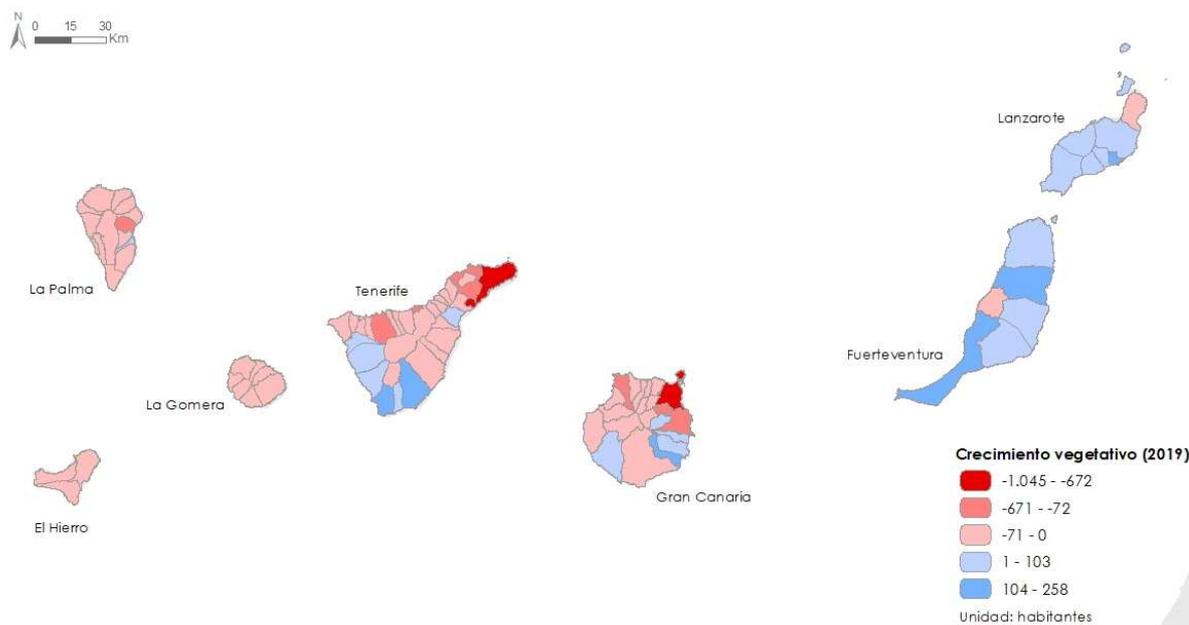
4.1.2 El proceso de envejecimiento

El proceso de envejecimiento caracteriza la estructura de la población en las distintas escalas (regional, insular, municipal y local). Sin embargo, el descenso del crecimiento vegetativo (por una reducción de la fecundidad que afecta a la natalidad, frente a una mortalidad condicionada por una mayor esperanza de vida), se ve amortiguado por efecto de un saldo migratorio positivo. No obstante, este último no es homogéneo en el territorio, diferenciando áreas en función de su mayor o menor intensidad.



Dinámica natural de la población en Canarias (1975-2020)

Fuente: Elaboración propia a partir de la estadística sobre fenómenos demográficos (INE).

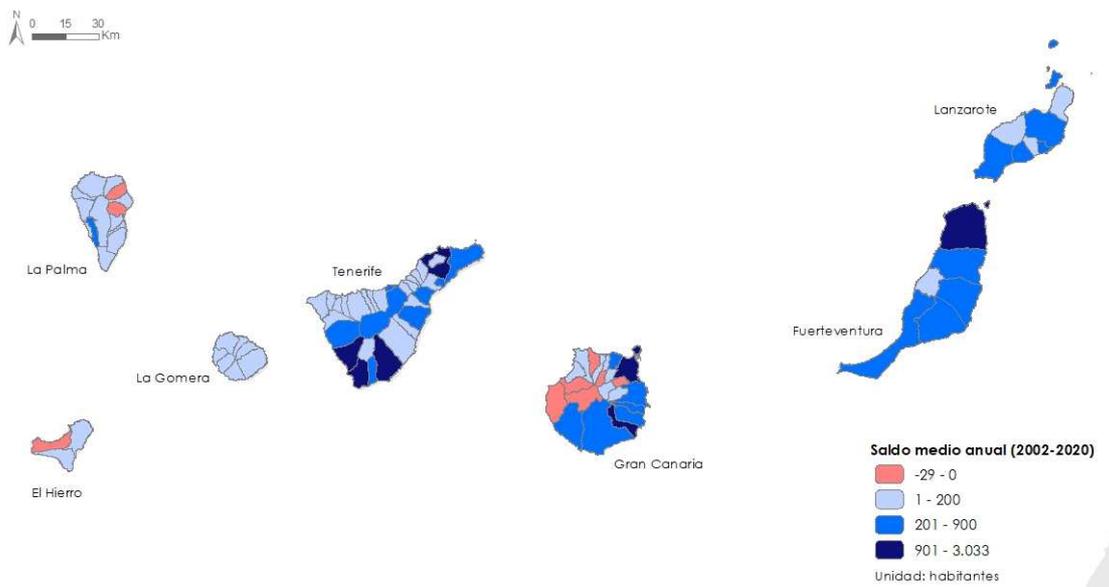


Distribución del crecimiento vegetativo por municipios (2019)  
 Fuentes: Límites administrativos (GRAFCAN). Dinámica natural (ISTAC).



Evolución del saldo migratorio de Canarias (2002-2020)  
 Fuente: Elaboración propia a partir de la estadística sobre cambios de residencia (ISTAC).

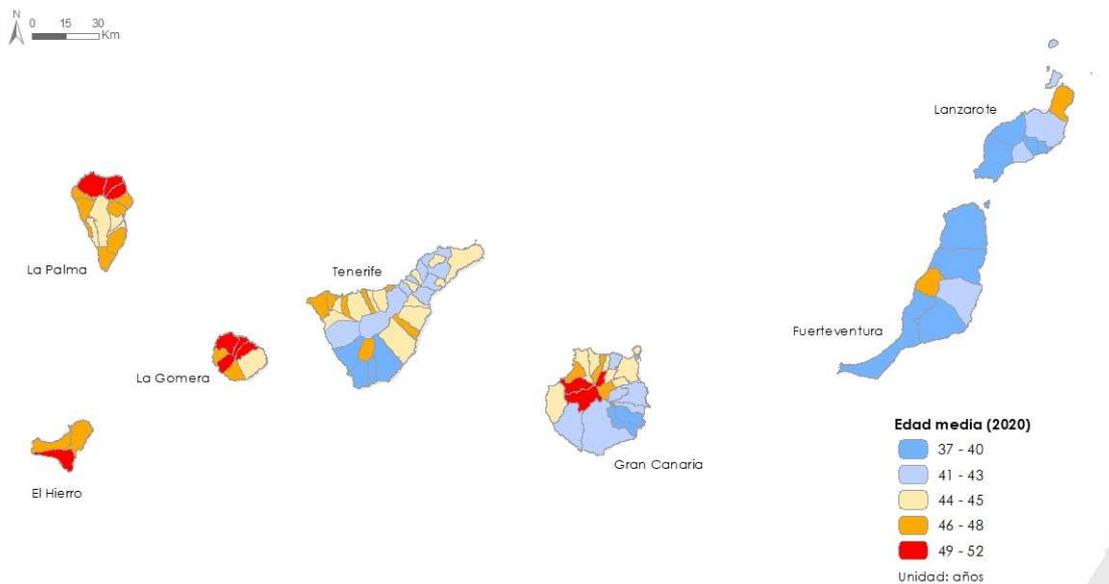
A nivel de la comunidad Autónoma vemos como, pese al crecimiento vegetativo negativo, la población mantiene su crecimiento; un crecimiento debido a los procesos de inmigración. Si entramos en un análisis más detallado por municipios (figura siguiente), vemos como el saldo migratorio no es ni mucho menos uniforme a lo largo de la comunidad. Por el contrario, la tasa migratoria varía considerablemente de acuerdo a la actividad económica de cada municipio; así vemos como las zonas capitalinas y las áreas turísticas absorben un fuerte crecimiento migratorio mientras que las zonas con menor penetración del turismo presentan un saldo migratorio negativo.



Distribución del saldo migratorio por municipios (2019)

Fuentes: Límites administrativos (GRAFSCAN). Estadísticas sobre cambios de residencia (ISTAC).

Como consecuencia, municipios con crecimientos vegetativos reducidos o negativos amortiguan, que no eliminan, el proceso de envejecimiento mostrando una edad media no tan acusada. No obstante, cabe matizar que este hecho no elimina la presencia de un importante número de habitantes en el grupo poblacional de mayor edad (mayor de 65 años), así como una tendencia a que este grupo aumente su tamaño en los próximos años.



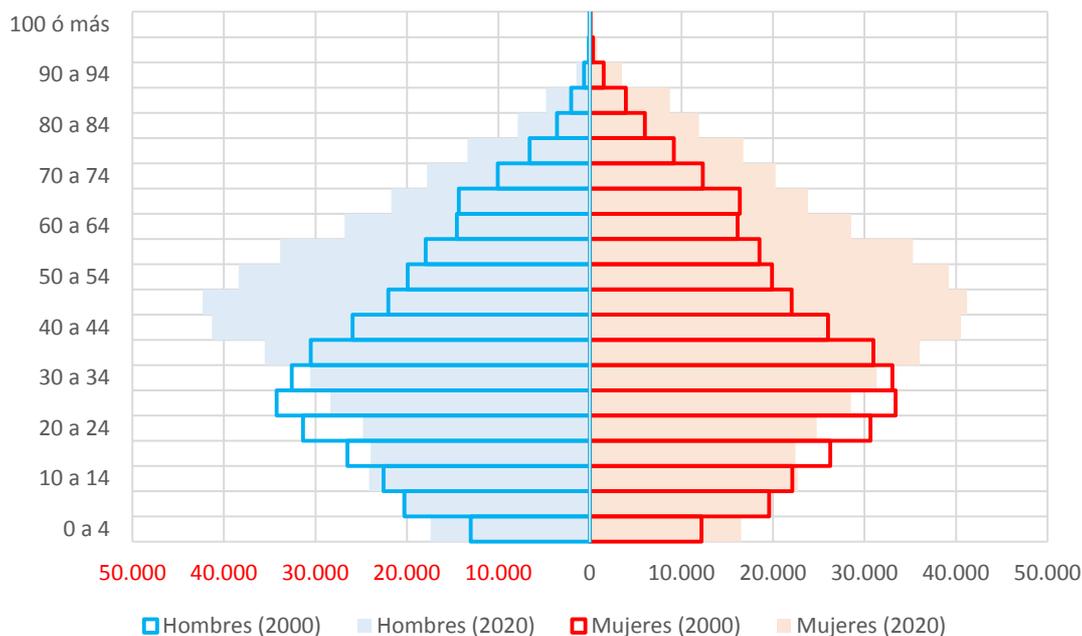
Distribución de la edad media por municipios (2020).

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Explotación estadística del Padrón Municipal<sup>10</sup>.

Como consecuencia, Tenerife, al igual que el conjunto de Canarias, evidencia un progresivo envejecimiento de su población, una tendencia habitual en los países desarrollados.

Para el caso del municipio de La Laguna (dejando a un lado el sesgo introducido por la población residente no empadronada, vinculada habitualmente a estudiantes universitarios), esta tendencia se repite, mostrando el progresivo envejecimiento al que se ve sometida la población.

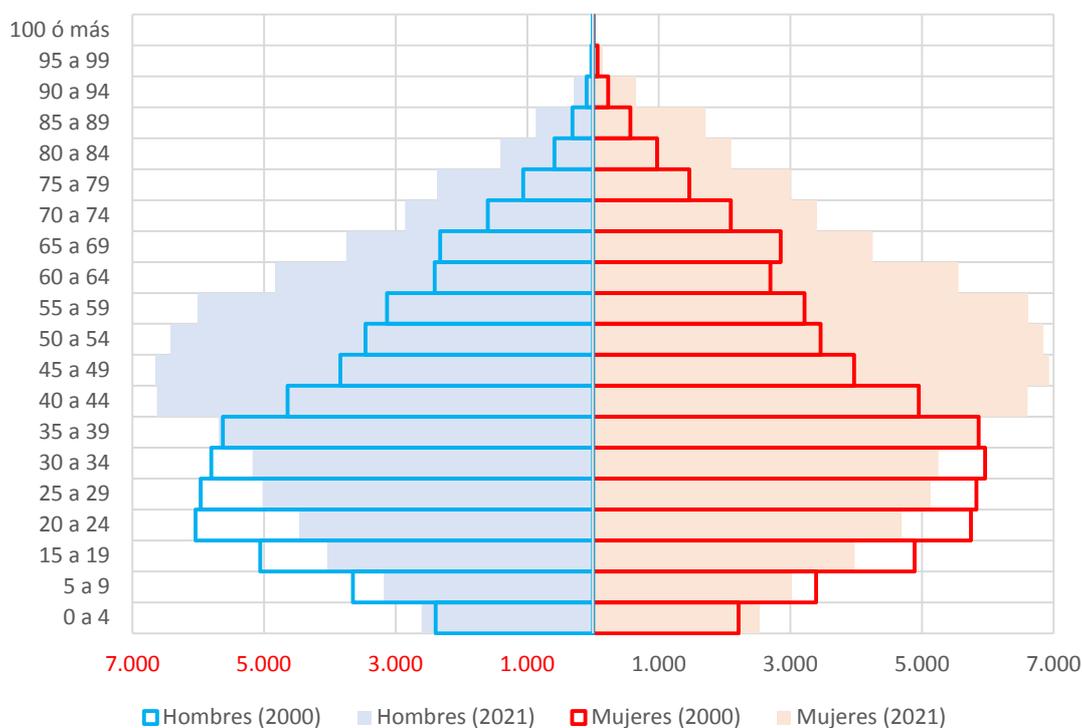
<sup>10</sup> Captura de Pantalla de la Web. Última consulta realizada el 25/03/2022.



Evolución de la estructura de la población en Tenerife (2000-2020)

Fuente: Elaboración propia a partir de la explotación del padrón (ISTAC).

El número de mayores de 65 años era de 26.214 (15% de la población municipal), según el padrón del año 2020, frente a los 351.122 de la comunidad autónoma, que suponen el 16% de la población regional.



Evolución de la estructura de la población en La Laguna (2000-2020)

Fuente: Elaboración propia a partir de la explotación del padrón (ISTAC).

Consecuencia de este proceso, el índice de dependencia<sup>11</sup> en Canarias se ha incrementado en casi 4 puntos en los últimos 21 años, pasando del 38,7% al 41%. Del mismo modo, el índice de vejez ha crecido desde el 11,9% en el año 2000 al 16,4% en 2021. En este último caso, considerando el valor 100 como el equilibrio entre jóvenes (población entre 0 y 14 años) y viejos (población mayor de 65 años), el indicador muestra como este último grupo ha pasado a ser el predominante en términos comparados.

Tomando en cuenta los valores de referencia para Canarias, San Cristóbal de La Laguna muestra resultados por encima del conjunto regional, con una tasa de dependencia actual del 40,25%, frente al 41% de Canarias, así como un índice de vejez de 16,5% en el municipio, frente al 16,4% del conjunto regional.

Por otra parte, la tendencia al envejecimiento de la población canaria aumenta año a año; en los próximos 5 años unas 130.000 personas, de ellas más de 50.000 en Tenerife, pasarán a engrosar las filas de los mayores de 65 años, iniciando la entrada en la vejez de la generación del baby-boom, una tendencia que continuará y se incrementará durante las próximas dos décadas.

Este fenómeno no puede dejar de afectar al municipio de La Laguna, así, si en 2010 el número de mayores de 65 años era de 20.058, en 2020, como se ha expresado anteriormente, era de 26.214, y en los próximos 20 años se incrementará a un ritmo de unas 1.000-1.500 personas anuales, a medida que las personas que hoy tienen entre 40 y 64 años, es decir, los grupos más nutridos de la población en la actualidad, superen los 65 años.

#### 4.2 ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LOS DATOS DE POBLACIÓN SEGÚN GRUPOS DE EDAD Y GÉNERO EN LAS ESCALAS DE PROXIMIDAD Y DE NÚCLEO

Tomando en cuenta el conjunto de secciones elegidas para construir la escala de núcleo, vemos como Geneto va ganando peso poblacional en el municipio de forma progresiva; de forma acelerada hasta 2015, más lentamente en los últimos años en los que las tasas de crecimiento poblacional descienden a nivel general.

Comparativa de la evolución de las poblaciones de La Laguna y Geneto					
Años	2020	2015	2010	2005	2000
La Laguna	158.911	152.843	152.222	141.627	126.543
Geneto	10.582	10.104	9.401	8.180	
% de la población municipal	6,7	6,6	6,2	5,8	

*Población de Geneto (2000-2019)*

*Fuente: ISTAC.*

En 2020, la población residente asciende a 10.582 hab, con un ligero predominio de las mujeres (51,5%) frente al de hombres (48,5%). En lo que respecta a su estructura por edad, la población joven (0-15 años) suponen un 13,48%, superada ligeramente por la población mayor de 65 años (65 o más años) con un 14,67% (evidencia de su progresivo envejecimiento), frente al predominio de la población adulta (16-64 años), con un 71,86%.

<sup>11</sup> El índice de dependencia relaciona la población no laboral (menores de 15 años y mayores de 65) con la población en edad adulta.

Derivado de lo anterior, el índice de dependencia a escala de núcleo se sitúa en 39,16% en 2021, siendo próximo a la media municipal (40,6%). Por otro lado, su índice de vejez es inferior, situándose en 108,8% frente al 144,1% del conjunto del municipio, no obstante, sigue situándose por encima del valor de referencia (100), sosteniendo el predominio de la población mayor sobre la joven. Esta tendencia se modera en la escala de proximidad, con una tasa de dependencia algo inferior (35,5%) y un índice de vejez en el que predominan los jóvenes frente a los viejos (94,7%).

En relación con el género, el proceso de envejecimiento suele traer consigo un predominio de la población femenina, entre otros factores, por su mayor esperanza de vida. Así, los datos lo reflejan en todas las escalas, con un índice de masculinidad por debajo del 100 en todos los casos (entendiendo 100 como el equilibrio entre el número de hombres y mujeres).

SECCIÓN	3802304 001	3802303 003	3802303 022	3802303 006	3802303 026	3802303 021	3802303 020
0-4	27	49	19	88	80	43	108
5-9	24	58	15	85	107	38	124
10-14	42	83	35	97	93	63	148
15-19	40	80	32	101	89	70	151
20-24	57	70	39	154	125	66	147
25-29	47	87	45	163	136	64	100
30-34	55	91	52	155	136	55	155
35-39	53	90	55	176	184	88	186
40-44	59	142	49	182	181	86	228
45-49	74	151	45	161	173	113	193
50-54	90	118	51	168	125	103	154
55-59	70	114	64	200	171	80	128
60-64	57	98	92	189	152	51	98
65-69	38	70	70	136	115	68	77
70-74	35	45	37	90	72	37	56
75-79	21	34	38	64	67	38	36
80-84	25	18	32	18	41	12	18
85-89	10	9	14	15	27	14	11
90-94	5	3	3	4	10	6	1
95-99	0	1	3	0	3	0	2
100 o más	1	0	0	0	1	0	1
TOTAL	830	1.411	790	2.246	2.088	1.095	2.122
0-14 años	93	190	69	270	280	144	380
15-64 años	602	1.041	524	1.649	1.472	776	1.540
> 65 años)	135	180	197	327	336	175	202
Índice dependencia	37,9	35,5	50,8	36,2	41,8	41,1	37,8
Índice de vejez	145,2	94,7	285,5	121,1	120,0	121,5	53,2

Distribución de la población e indicadores por sección censal

Fuente: *Elaboración propia a partir de la explotación del padrón de habitantes (INE, 2021).*

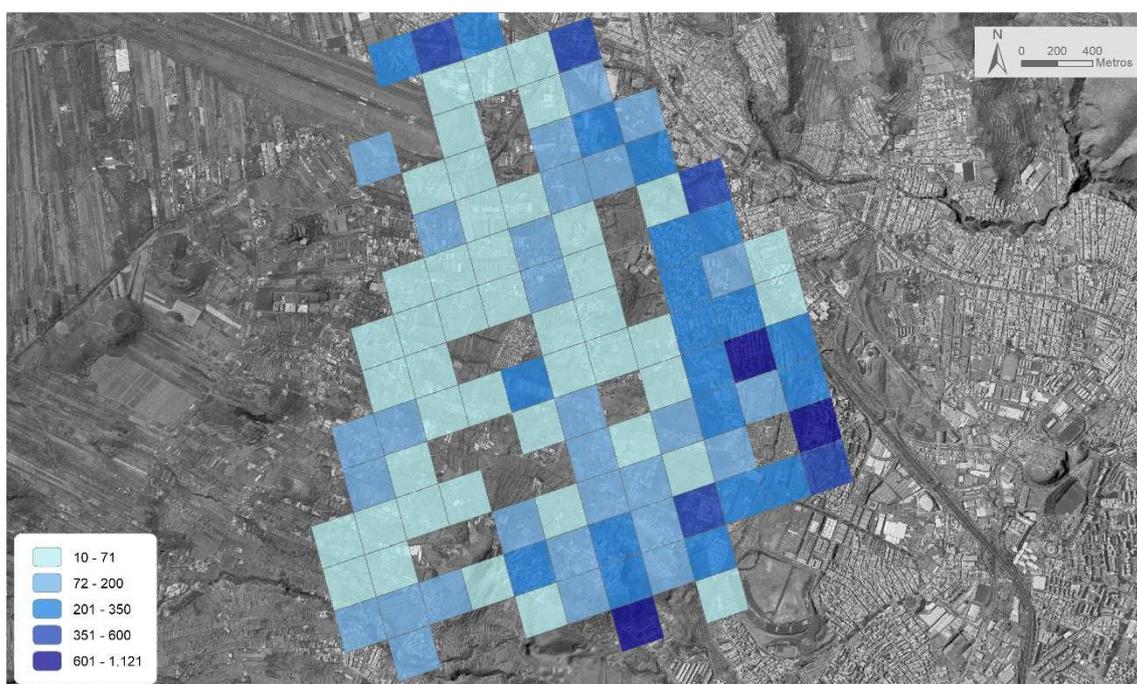
En términos generales, cuanto mayor es el índice de vejez, más acusada es la relación entre hombres y mujeres en favor de estas últimas. Téngase como referencia valores del 93% en el

índice de masculinidad a escala municipal, dónde el índice de vejez alcanza el 144,1%, mientras que esta relación se reduce algo en la escala de núcleo, con un índice de masculinidad del 94,1% y un índice de vejez del 108,8%, así como, en la escala de proximidad, el índice de masculinidad queda en el 100,7%, con un índice de vejez del 94,7%. Como evidencian los datos, el predominio de la población femenina puede vincularse al progresivo envejecimiento, aumentando su presencia relativa a medida que aumenta la proporción de mayores en el conjunto de la población.

### 4.3 ANÁLISIS GEOGRÁFICO DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL ÁREA

La distribución de la población responde a la estructura disgregada de la urbanización, de modo que es mucho mayor allí donde se ubican las distintas urbanizaciones en la zona, teniendo un grado de concentración e intensidad muy diferente según la zona que consideremos. Esto condiciona que la densidad varíe entre los 429 hab/Km<sup>2</sup> (Sección censal 3802304001 – San Miguel de Geneto) y los 4.792 hab/Km<sup>2</sup> (sección censal 3802303006 – Urbanización la Hornera y su entorno).

De forma sintética, el área más próxima a la TF-5, coincidente con las Urbanizaciones Mayber, Guajara y La Hornera, así como el entorno de los centros comerciales, alberga al mayor número de habitantes. Por otra parte, el desarrollo de viviendas a los bordes de los caminos de San Miguel de Geneto (TF-263), San Francisco de Paula (TF-265), y de San Bartolomé de Geneto se caracteriza por una mayor dispersión y por la presencia de grandes vacíos entre las vías, dada la ausencia de tejido viario transversal entre ellas.



Distribución de la población (2020)

Fuente: Elaboración propia a partir de la malla estadística (ISTAC).

## 5 DESCRIPCIÓN DEL SUELO RÚSTICO EXISTENTE.

La totalidad de la finca está clasificada como suelo urbano, por lo que, en puridad no existe suelo rústico. No obstante, dado que la finca no se ha urbanizado, el carácter de los terrenos es el de una finca rústica de secano abandonada y en proceso de regeneración natural, más intenso

según las zonas, dependiendo de la antigüedad del abandono en cada caso, y de las intervenciones posteriores de que haya sido objeto (muy singularmente, los movimientos de tierras y vertidos de escombros que se han producido en la llanada situada al norte de la montaña). Una descripción más detallada de las características del suelo, se encuentra en el apartado 6: CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO, del Documento Ambiental Estratégico, al que se refiere este concreto apartado con el objeto de no duplicar información.

## 6 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Como habíamos adelantado en el apartado 2 de esta Memoria, el planeamiento vigente está conformado por el Plan General de Ordenación del municipio (PGO 2000) y su Adaptación Básica (ABPGO 2004), y por el Plan Especial de Ordenación de Montaña del Drago (en adelante PEO). Sin embargo, también se considera antecedentes el Plan General que fue aprobado inicialmente en el año 2014, y las distintas iniciativas para modificar la ordenación del ámbito de Montaña del Drago.

### 6.1 EL MODELO DE ORDENACIÓN DEL PGO DEL AÑO 2000 Y DE SU ADAPTACIÓN BÁSICA DE 2004

#### 6.1.1 El Modelo de Ordenación del PGO del año 2000 y de su Adaptación Básica de 2004

El Plan General de ordenación del año 2000 y su Adaptación Básica del año 2004 comparten el modelo de ordenación y, salvo detalles aislados, la ordenación estructural y la pormenorizada. De hecho, la Memoria del PGO 2004, en su apartado 2, Contenido expone que:

*Por lo tanto la presente Adaptación es simplemente 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.*

*Por lo tanto los documentos referidos a:*

- *Memoria de Información Urbanística*
- *Contenido Ambiental*
- *Planos de Información Urbanística y de Contenido Ambiental*
- *Memoria Justificativa y Descriptiva de la Ordenación*

*se entiende son los del vigente Plan General aprobado definitivamente tras la tramitación de su revisión por este Ayuntamiento siguiendo el procedimiento establecido, por Orden de la Consejería de 25 de enero de 2000.*

La Memoria Justificativa y Descriptiva de la Ordenación, común para ambos documentos contiene una descripción bastante escueta del modelo de ordenación, que no hace referencia alguna al ámbito concreto de Montaña del Drago ni al núcleo de Geneto, que constituye el entorno amplio en el que se sitúa el ámbito de Montaña del Drago. Las justificaciones y descripciones tienen un carácter muy genérico y no contienen alusiones específicas a los ámbitos de ordenación o de gestión inferiores al municipio, se mencionan unos objetivos y criterios generales y luego se contabiliza el suelo urbano consolidado y su capacidad, el suelo urbano no consolidado, que se identifica con las unidades de actuación, y por otra el suelo urbanizable que se identifica con los diferentes sectores.

La única referencia concreta al núcleo de Geneto la encontramos en la Memoria de Gestión del plan, en este documento se expone que el área de Geneto se configura como “*el núcleo de*

mayor expansión del municipio, encontrándose una pequeña parte ya colmatada y quedando el resto para la expansión. El uso característico de este sector de expansión será el residencial e industrial". (Memoria de gestión página 10).

CUADRO RESUMEN DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U.



	Has	Nº Viviendas	Vdas./Ha	CRUZ (%)
Suelo Urbano Residencial Consolidado	994	39.760	40	
Suelo Urbano Residencial Unidad Actuación	191	9.295	49	
Suelo Urbano Residencial. Total	1.185			
Suelo Urbano Industrial y Terciario	136			
Sistemas Generales	462			
Total Suelo Urbano	1.783			17
Suelo Urbanizable Residencial	238	12.735	53	
Suelo Urbanizable Industrial	53			
Total Suelo Urbanizable	291	12.735		3
Total Suelo Urbano y Urbanizable	2.074	61.790		
Suelo Rústico	7.868			
(Parque Rural de Anaga ..... 2.400)				
Sistemas Generales	358			
Total Suelo Rústico	8.226	1.250		80
Total Suelo Municipio	10.300	63.040		100

En consecuencia con este carácter de núcleo de expansión, el PGO 2000 delimita como suelo urbano en la zona de Geneto un total de 1.340.890 metros cuadrados, con capacidad para unas 4.016 viviendas, y como suelo urbanizable 11 sectores que ocupan una superficie de 1.555.462 metros cuadrados, para un total de 8.793 viviendas de las 12.735 que prevé el PGO en suelo urbanizable. Es decir que el PGO clasifica en la zona de Geneto un total de 2.896.352 m2 para unas 12.809 viviendas; aproximadamente un 29% del suelo con destino residencial y un 20% de las viviendas previstas para el conjunto del municipio.

**ZONA 8.**

- 1. COROMOTO..... 701.814 m<sup>2</sup>
- 2. MAYBER-LLÒMBET..... 44.840 m<sup>2</sup>
- 3. GENETO.....1.340.890 m<sup>2</sup>
- 4. HORNERA..... 263.590 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL 2.351.134 m<sup>2</sup>

NUMERO DE VIVIENDAS 7.200

SUPERFICIE INDUSTRIAL 84.480 m<sup>2</sup>

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es correspondiente con el documento original.

20 MAR. 2000

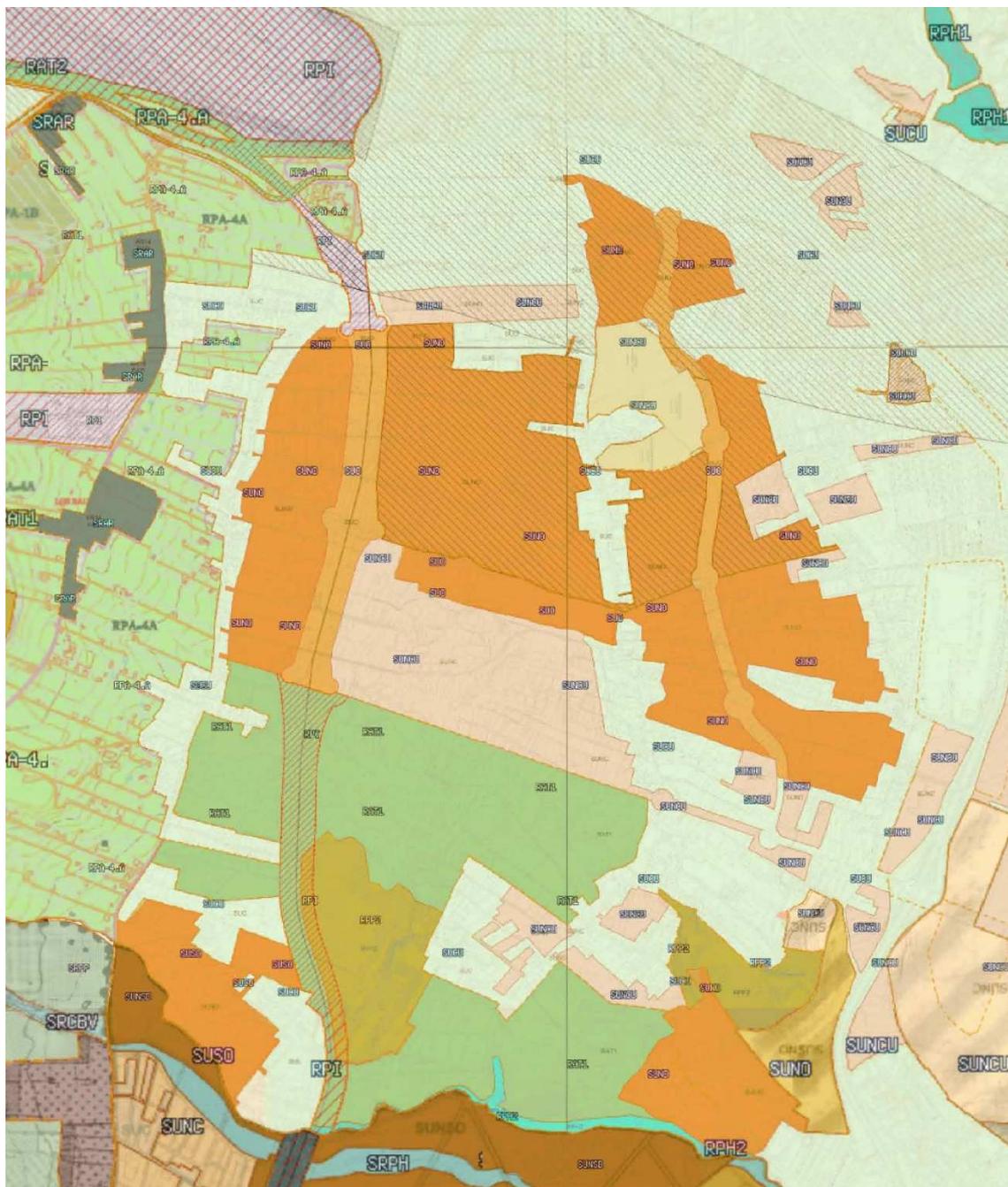
San Cristóbal de La Laguna,  
El Secretario General Accidental

Cesario José Marrero Fariña



En este contexto, el ámbito de Montaña del Drago no es mencionado de forma específica en la Memoria Ordenación y en la Memoria de Gestión aparece solamente en las tablas de datos, en

las que el ámbito de Montaña del Drago albergaría, según los cuadros de capacidad del PGO, 246 viviendas, aproximadamente el 1,9% de las viviendas previstas en la zona de Geneto. Sólo en el Fichero de Ordenación Remitida se encuentran fichas específicas de ordenación de los ámbitos, de carácter muy concreto y en los anexos, los convenios urbanísticos que rigen las condiciones de ordenación.



Plano de Clasificación y categorización del suelo de la ABPGO 2004. Pueden observarse en diversos tonos de marrón las grandes bolsas de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) y No Ordenado (SUSNO) y Urbano No Consolidado (SUNCU) previstas para la expansión del Suelo Urbano Consolidado (SUCU), en tono turquesa claro. En diversos tonos de verde el suelo rústico y con un rayado en rojo, el suelo de protección de infraestructuras.

El PGO de La Laguna fue concebido para reconducir las tendencias del crecimiento urbanístico en una época de fuerte crecimiento de la demanda privada, especialmente en el mercado residencial, que desembocó en la grave crisis inmobiliaria de 2008. Tanto el ámbito de Montaña del Drago como los suelos urbanizables que lo circundan fueron concebidos con esa voluntad

expansiva de crecimiento de la ciudad siguiendo las tendencias que en aquel momento se detectaban.



Plano de Ordenación pormenorizada del área de Geneto del PGO 2004, en el que pueden observarse las grandes bolsas de espacio libre (en color verde) y de equipamiento (color rosa) que no se han ejecutado.

El PGO también detectaba otras necesidades, como la de las dotaciones universitarias y, a petición de la administración competente en materia de educación universitaria en ese momento, calificó grandes bolsas de suelo para su desarrollo. Sin embargo, esas bolsas se han desarrollado en muy pequeña medida, y han acogido exclusivamente actuaciones de construcción de centros docentes y de investigación; por lo tanto, la Universidad de La Laguna no ha orientado esos terrenos hacia la solución de otras necesidades, como el alojamiento de los estudiantes, que se ha convertido en una acuciante necesidad en los últimos años.

La única bolsa prevista por el PGO 2000 para residencia socio-sanitaria es el Sistema General Sanitario Hospital Geriátrico de Geneto (SG-SA-2 en el PGO 2000, SG-SA-10 en el PGO 2004) que, con una superficie de 23.400 m<sup>2</sup>, se obtendría como cesión del sector de Suelo Urbanizable Geneto 7 (Geneto 8 en el PGO 2004), donde se encuentra incluida. Dicho sector no se ha desarrollado, por lo que no ha sido posible obtener el suelo ni ejecutar el centro previsto en ese lugar.

En conclusión, el PGO 2000 y su Adaptación Básica parten de unas previsiones de desarrollo residencial que no se han cumplido, lo que ha impedido la captación de suelo y de recursos para el desarrollo de sus previsiones, al menos en el núcleo de Geneto, que apenas ha experimentado variaciones desde la aprobación de ambos documentos.

### 6.1.2 El ámbito Montaña del Drago en el Plan General de Ordenación del año 2000

El ámbito afectado por la Modificación Menor propuesta coincide casi totalmente con el ámbito de Suelo urbano No Consolidado denominado Montaña del Drago delimitado por el PGO 2000. Este ámbito fue objeto de cuatro convenios, recogidos en el Plan General de Ordenación del año 2000 (en adelante PGO 2000) y posteriormente en la Adaptación Básica de dicho plan al DL 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 (en adelante ABPGO 2004). Como resultado de dichos convenios el PGO 2000 clasifica el ámbito de Montaña del Drago como un ámbito de Suelo Urbano y la categoriza como Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (SUNCU), cuya ordenación está remitida a un Plan Especial de Ordenación: el Plan Especial de Montaña del Drago.

El ámbito, el objeto y las determinaciones que deben regir la realización de dicho plan se encuentran en la sección del fichero de planeamiento remitido del PGO dedicada a los planes especiales. A su vez, la ficha de ordenación del ámbito remite sus condiciones de ordenación a los convenios urbanísticos firmados por los propietarios del suelo y el Ayuntamiento en el transcurso de la redacción del PGO 2000. Dichos convenios que se adjuntan como Anexo 1 a esta memoria, establecen las condiciones de ordenación que se resumen en la tabla anexa.

PLAN GENERAL DE LA LAGUNA FEBRERO-2000 SUELO URBANIZABLE										DENSIDAD EDIFICATORIA Y DOTACIONES SEGUN ANEXO REGLAMENTO PLANEAMIENTO					S/L.O.T.C.
SECTOR	SUPERF.	EDIF.T.	M <sup>2</sup> /VDA	N.VDA	VDAH	E.LIB	M <sup>2</sup> DE SUELO				M <sup>2</sup> CONSTR.			CESIONES	
							GUARD.	EGB	BUP	P.DEP.	EQ.COM	EQ.SOC	TIP.EDIF.		
BAJAMAR 1	3,9650	17843	250	71	18	3965	0	5000	0	0	95	95	CJ2	7137	
BAJAMAR 2	7,1240	32058	250	128	18	7124	0	5000	0	0	172	172	CJ2	12823	
BAJAMAR 3	5,9145	26615	250	106	18	5914	0	5000	0	0	143	143	CJ2	11829	
TEJINA 1	9,6000	76800	125	624	65	13014	1248	6240	0	3744	1248	2496	EC2-3	30720	
TEJINA 2	3,9620	31696	125	257	65	4626	514	5000	0	1542	514	1028	EC2	12678	
TEJINA 3	7,4824	59859	125	479	70	12214	748	5000	0	3340	922	1670	EC2-3	23944	
TEJINA 4	5,8470	46776	175	380	65	6840	760	5000	0	2280	380	760	EC2-EM	16710	
TEJINA 5	4,1200	32960	125	288	70	5184	576	5000	0	1728	288	864	EC2	13184	
V.GUERRA 1	8,4770	67816	125	424	50	8477	848	5000	0	2544	424	1272	EC2-3	27126	
V.GUERRA 2	2,9070	23256	0	0	0	2907	0	0	0	581	291	291	EIC	4070	
GUAMASA 1	11,6860	40901	250	163	14	11686	0	5000	0	0	163	163	CJ3	16360	
GUAMASA 3	18,2865	128006	0	0	0	18286	0	0	0	3657	1828	1828	EIA	25601	
LA VEGA 1	5,6580	45264	250	32	39	4657	0	5000	0	768	448	448	EIA-CJ2	18406	
LA VEGA 2	5,0440	17654	250	70	14	5044	0	5000	0	0	70	70	CJ3	7062	
LA VEGA 3	9,4575	33101	250	132	14	9457	0	5000	0	0	132	132	CJ3	5241	
LA VEGA 4	11,2494	39058	250	112	10	11249	0	5000	0	0	112	112	CJ3	18749	
GENETO 1	10,7937	33468	175	755	70	15855	1510	7550	0	4530	1510	3020	EC2-3	34540	
GENETO 2	16,7710	50314	175	1124	45	16771	1508	7540	0	4524	1508	3016	EC2-CJ1	53647	
GENETO 3	28,9730	231824	125	1854	70	42588	4056	20280	9000	16224	8112	12168	EC2-3	92730	
GENETO 4	9,8360	78688	125	629	70	14448	1376	6880	0	4128	1376	2752	EC3	31475	
GENETO 5	7,5135	60108	125	481	70	11025	1050	5250	0	3150	1050	2100	EC3	24043	
GENETO 6	6,7610	54060	125	428	70	8514	946	5000	0	2838	473	1419	EC3	21635	
GENETO 7	21,1100	168330	125	1346	0	21110	0	0	0	4222	2111	2111	EIA	29254	
GENETO 8	34,3560	274848	125	2198	70	51450	4900	24500	9600	19600	9800	14700	EC3	109939	
GENETO 10	6,4250	44975	250	58	33	6425	0	5000	0	0	210	210	EC2-CJ2	17990	
GENETO 11	13,0020	104016	125	832	70	19110	1820	9100	0	5460	1820	3640	EC2-3	41606	
LACUESTA1	5,1107	40866	125	327	70	6426	714	5000	0	2142	714	1428	EC3	16354	
LACUESTA2	5,5450	44360	125	355	70	6984	776	5000	0	2328	776	1552	EC3	17744	
LACUESTA3	3,8631	30905	125	247	70	4860	540	5000	0	1620	540	1080	EC3-EC4	12362	
<b>290,3463</b>	<b>2074074</b>		<b>12,35</b>			<b>356210</b>	<b>23890</b>	<b>177340</b>	<b>18800</b>	<b>90950</b>	<b>37230</b>	<b>60740</b>		<b>761975</b>	

Los convenios configuran un esquema de usos en el que la mayor parte de la superficie está destinada a parque urbano al que se dedica un conjunto de cesiones, un 42% aproximadamente de la superficie total, muy superior a los mínimos establecidos por los estándares legales para este tipo de suelos. Esta cesión era la contrapartida por la clasificación de los suelos, hasta entonces rústicos, como urbanos no consolidados. La intención del plan era la de configurar un gran parque urbano que supliera las carencias de espacio libre que presenta la zona en que se ubica. Las cesiones de uso público se completan con una pequeña parcela destinada a equipamiento sanitario asistencial.

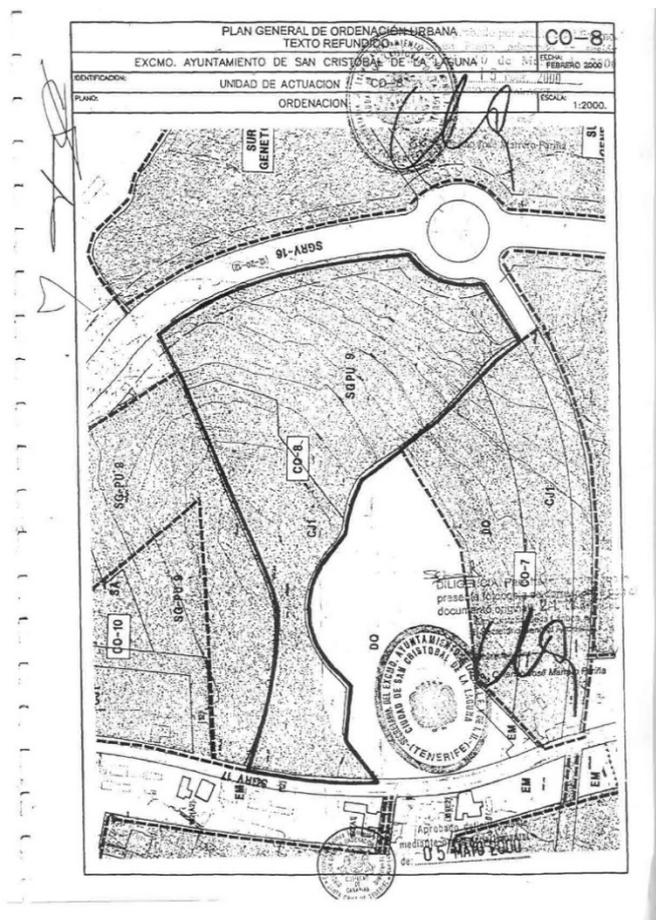
SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTOS SEGÚN CONVENIOS									
PARCELAS		SUPERFICIES PARCELAS		EDIFICABILIDAD			ESPACIOS LIBRES	VIARIO	EDIFICABILIDAD MEDIA
CONVENIOS	USO PORMENORIZADO	CESIONES	PARCELAS PRIVADAS	RESIDENCIAL	DOCENTE	DOTACIONAL PÚBLICO	PARQUE URBANO		
CO 7 (RESIDENCIAL)	UNIFAMILIAR		8.913,00	8.913,00					
	DOCENTE		8.429,00		8.429,00				
	VIARIO	3.206,00						3.206,00	
CO 8 (RESIDENCIAL)	UNIFAMILIAR		12.764,00	12.764,00					
	PARQUE URBANO	19.145,00					19.145,00		
CO 9 (RESIDENCIAL)	UNIFAMILIAR		5.111,00	5.111,00					
	VIARIO	2.102,00						2.102,00	
	PARQUE URBANO	3.954,00					3.954,00		
CO 10 (RESIDENCIAL)	UNIFAMILIAR		10.060,00	10.060,00					
	PARQUE URBANO	14.834,00					14.834,00		
	VIARIO	256,00						256,00	
	SANITARIO ASISTENCIAL	1.610,00				1.610,00			
<b>TOTAL</b>		<b>45.107,00</b>	<b>45.277,00</b>	<b>36.848,00</b>	<b>8.429,00</b>	<b>1.610,00</b>	<b>37.933,00</b>	<b>5.564,00</b>	<b>0,5009</b>
		<b>90.384,00</b>		<b>45.277,00</b>		<b>1.610,00</b>	<b>37.933,00</b>	<b>5.564,00</b>	

El uso privado dominante es el residencial y, si bien en los convenios se especifica que será en la tipología de ciudad jardín, en las fichas se remite la fijación de la tipología y alturas de la edificación al PEO. La edificabilidad en parcela se fija en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (según se deduce de las fichas de ordenación del PGO 2000, que adjudican a la parcela una superficie edificable idéntica a la superficie de parcela), lo que viene a dar una edificabilidad media residencial para el ámbito de aproximadamente 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad residencial viene acompañada por una parcela de equipamiento docente privado, cuya edificabilidad sería también, pese a no estar fijada de un modo expreso en los convenios ni en las fichas de planeamiento remitido, de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (a este respecto sería de aplicación el artículo 310 de las Normas Urbanísticas del PGO 2000 que dispone que a los equipamientos que compartan una manzana con otra tipología, se les aplica la edificabilidad y condiciones de posición de dicha tipología. En la tabla anteriormente expuesta, se considera que los equipamientos tienen la edificabilidad de la tipología de las parcelas adyacentes).

Una cuestión a destacar es que, entre los convenios y los planos de ordenación del PGO 2000 existe una contradicción, ya que las superficies recogidas en forma escrita en el texto de los convenios y las formas de los terrenos plasmadas en los planos anexos a dichos convenios, son diferentes de las recogidas en los planos de ordenación a escala 1:5.000, algo que puede atribuirse a un error de representación en estos últimos. La delimitación que aparece en los planos 1:5000 tiene unos 3.500 mts de superficie menos que la que aparece en los convenios. En estos planos se recorta el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado con respecto a los planos de los convenios, al excluir los terrenos que se encuentran en la servidumbre de protección del SGRV-16.

Se trata de una cuestión que en el PGO 2000 se resolvía mediante su normativa de interpretación. En efecto, el apartado 3 del artículo 6: "Interpretación del Plan" establece que la "descripción o cuantificación expresa en forma escrita" prima sobre la ordenación establecida

en los planos y en su apartado 4 que, “si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que determine el plano de escala más cercana a la realidad”. En este caso, la cuantificación expresa en forma escrita explicitada en los convenios y la mayor escala de los planos adjuntos a éstos debe primar sobre los planos de ordenación generales del plan.



Antonino Jorge Bilbao.   
 Juan Antonio Peraza Marrero.

Plano adjunto al Convenio 8 del PGO del año 2000.

Por otro lado, en el plano anexo al Convenio 8 se observa que se excluye del ámbito parte de sistema viario local que forma parte de la propiedad conveniada. Esta exclusión es contradictoria con el hecho de que el resto del viario local si esté incluida en el ámbito de suelo urbano no consolidado de acuerdo a lo dispuesto en el Convenio 7.

### 6.1.3 La ordenación de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de 2004.

La Adaptación Básica del PGO mantuvo el modelo de ordenación y los parámetros establecidos por el PGO 2000, remitiéndose en la ficha de planeamiento (Ver Anexo 2) que regula el ámbito (ficha número 23 la sección del fichero de planeamiento remitido dedicada a los planes especiales), a los aprovechamientos y cesiones pactados en los convenios firmados y remite a Plan Especial la localización de la edificación, su tipología y altura. Sin embargo, mantiene la contradicción en la delimitación del ámbito que ya se señalaba en el apartado anterior cuando se mencionaba la discrepancia existente entre la delimitación establecida por los convenios y la establecida por los planos de ordenación a escala 1:5.000. En estos planos se recorta el ámbito

de Suelo Urbano No Consolidado en unos 3.564,18 m<sup>2</sup> con respecto a los planos de los convenios, al clasificar los terrenos que se encuentran en la servidumbre de protección del SGRV-16 como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO).

Sin embargo, la ABPGO 2004 integra la franja de viario local que el PGO 2000 excluía en el extremo sureste del ámbito con una superficie de 576 m<sup>2</sup>.

De este modo, el ámbito delimitado por la ABPGO 2004 tiene una dimensión de 90.284,90 m<sup>2</sup> si consideramos la delimitación reflejada en el plano 1:5.000, y 93.849,08 si le añadimos la superficie incluida en la franja de protección del SGRV-16.



Vista parcial del plano de clasificación y categorización de suelo de la AB PGO 2004 donde puede observarse el ámbito de Montaña del Drago.

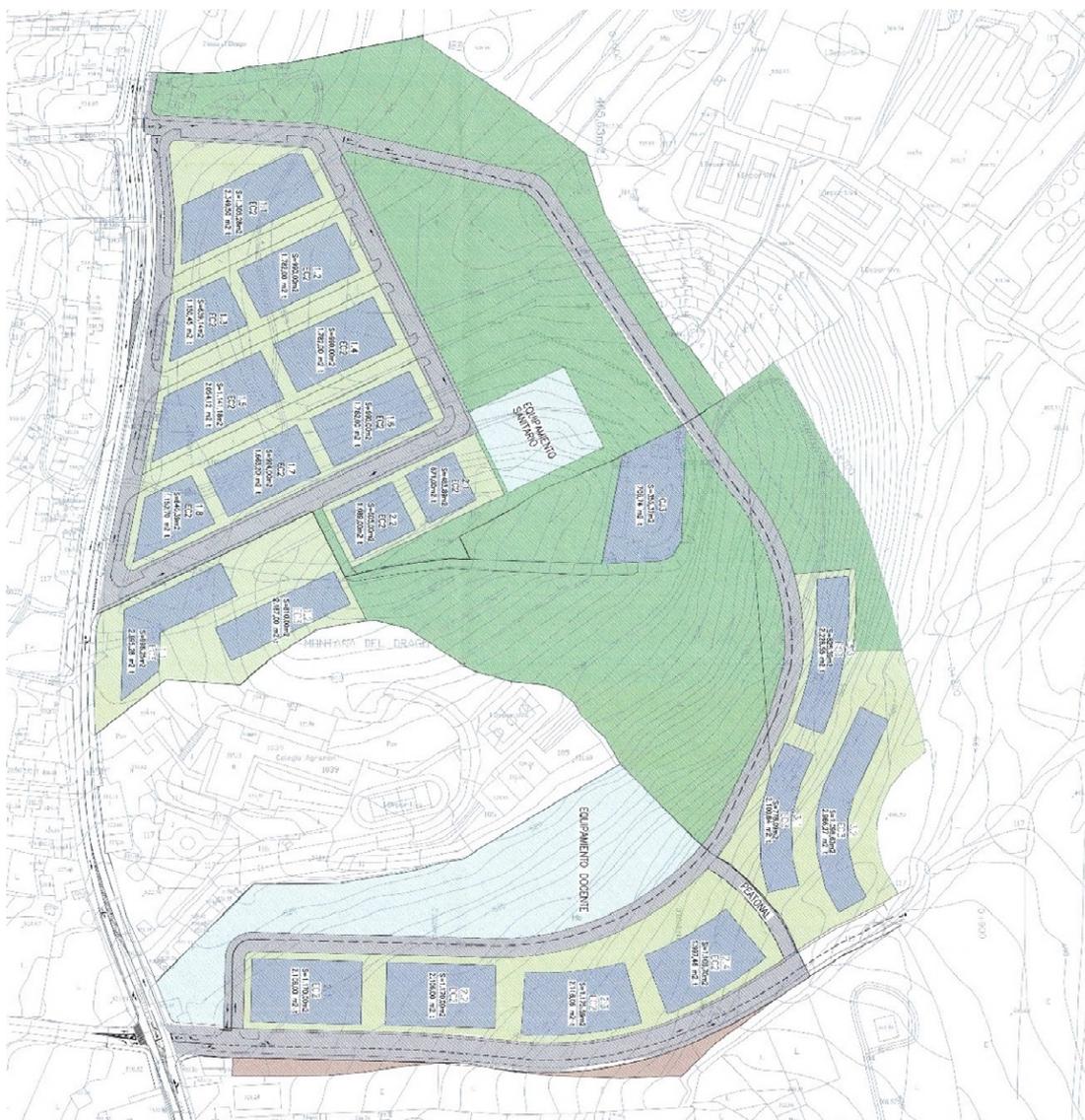
## 6.2 EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE MONTAÑA DEL DRAGO

A partir de las determinaciones reseñadas de la ABPGO 2004 se desarrolló un Plan Especial de Ordenación de Montaña del Drago (en adelante PEOMD) que introduce ciertos cambios con respecto a la AB PGO 2004 y a los convenios. Estos cambios se fundamentan en un aumento de la superficie del ámbito, derivado de una medición más precisa de las parcelas y de una mejor identificación de sus límites, y en la consideración como público del equipamiento docente, que deja de ser privado, lo que aumenta de forma notable las cesiones del plan. Por otra parte se fija como tipología de edificación la Edificación Cerrada de dos o tres plantas, definiendo los parámetros que las fichas de ordenación remitían al Plan Especial.

En lo que respecta a la medición total, la medición de las parcelas, cuyos límites, de acuerdo a lo expresado en la memoria del PEO, fueron restituidos con un detalle mucho mayor que el que puede observarse en los convenios que integra el PGO, alcanza los 92.229.53 m<sup>2</sup>, frente a los 90.384 que sumaban las superficies estimadas en los convenios. Es preciso señalar que el ámbito del Plan Especial sigue aproximadamente los límites marcados en los convenios, incorporando los terrenos incluidos en la franja de protección del SGRV-16 que la ABPGO 2004 clasifica como SUSO, sin embargo no incorpora los 576 m<sup>2</sup> de sistema local que sí incorporaba la delimitación de los planos de clasificación y categorización de suelo de ABPGO 2004 a escala 1:5.000.

En lo que se refiere a la tipología, el PEO emplea la tipología cerrada de 2 (EC2) y 3 (EC3) plantas de altura.

En cuanto a las superficies de los distintos usos, destacar que el parque urbano presenta una superficie ligeramente inferior a la estipulada en el Plan General de Ordenación (37.744,60 m<sup>2</sup> en el PEO por 37.933 previstos en el PGO), sin embargo, 5.126 m<sup>2</sup> de dicho espacio están dedicados a viario que atraviesa el parque, por lo que la dimensión real del espacio libre es aún mucho más reducida y se quedaría en unos 32.600 m<sup>2</sup>. Otro tanto sucede con la superficie de equipamiento docente prevista por el PEO, que es también inferior, 7.371 m<sup>2</sup> frente a los 8.429 previstos por el PGO; sin embargo esta superficie pasa a ser de cesión por exigencia de la COTMAC en el acto de aprobación definitiva del plan, lo que modifica considerablemente las condiciones del ámbito. Con todo ello las superficies de cesión destinadas a espacios libres y dotaciones recuperan el equilibrio con respecto a lo dispuesto en el PGO.

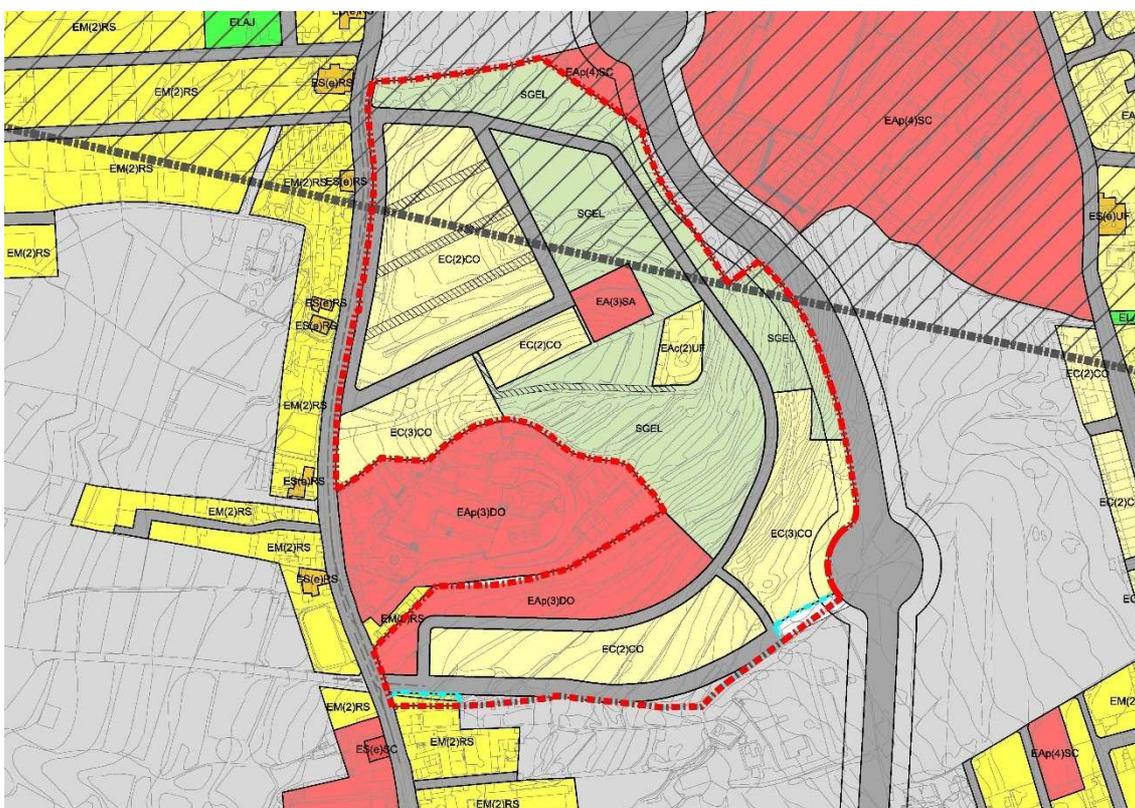


Plano de Zonificación del Plan Especial de Ordenación Montaña del Drago.

SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTOS SEGÚN PLAN ESPECIAL VIGENTE											
PARCELAS		SUPERFICIES PARCELAS		EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD PÚBLICA	ESPACIOS LIBRES**		VIARIO**	EDIFICABILIDAD MEDIA	HABITANTES ***
CONVENIOS	USO PORMENORIZADO	CESIONES	PARCELAS PRIVADAS	RESIDENCIAL	DOCENTE	DOTACIONAL PÚBLICO	PARQUE URBANO	OTROS			
C.O. 7 (RESIDENCIAL)	COLECTIVO		8.326,79	8.326,79						1,0000	208
	DOCENTE	7.371,77				7371,77			1.912,89	0,0000	
	VIARIO	5.129,12							3.216,23		
C.O. 8 (RESIDENCIAL)	COLECTIVO		11.471,19	12.177,94						1,0616	304
	UNIFAMILIAR		1.413,49	706,74						0,5000	5
	VIARIO*	1.547,46							1.547,46		
	PARQUE URBANO	17.779,54					17.779,54				
C.O. 9 - CO 10 (RESIDENCIAL)	COLECTIVO		15.676,07	15.676,07						1,0000	392
	SOCIO SANITARIO	1.610,00				1.610,00					
	VIARIO	5.399,39							5.399,00		
	VIARIO*	1.665,88							1.665,88		
TOTAL	PARQUE URBANO	14.838,83					14.838,83				
		<b>55.341,99</b>	<b>36.887,54</b>	<b>36.887,54</b>	<b>0,00</b>	<b>8.981,77</b>	<b>32.618,37</b>	<b>0,00</b>	<b>13.741,46</b>	<b>0,4000</b>	<b>910</b>
		<b>92.229,53</b>		<b>36.887,54</b>		<b>8.981,77</b>	<b>32.618,37</b>		<b>13.741,46</b>		

\*Viario Incluido en parque  
 \*\*3.216,23 son viarios incluidos en espacios libres de parcela  
 \*\*\*Ratio de 2,5 habitantes por vivienda para el residencial, calculando 100 m2/vivienda para el residencial colectivo y 500 m2 de suelo/vivienda para el unifamiliar

La única cifra que se mantiene inalterable es la destinada a equipamiento sanitario-asistencial con 1.610 m2.



Interpretación de la inserción del PEO de Montaña del Drago según el visor de planeamiento del Gobierno de Canarias.

Por otro lado, se incrementa notablemente la superficie del suelo destinado a viario, que pasa de 5.564 m2 a los 13.741 m2. Esta cifra tiene en cuenta el viario que atraviesa el parque urbano y que el plan especial incluye en dicho parque; sin embargo no cuenta el viario incluido en la gran parcela de edificación colectiva situada al norte del ámbito, donde las necesidades de acceso a los bloques de vivienda obligan a disponer unos 1.787,40 m2 de viario adicionales que se computan como espacio libre privado. Tampoco incluye el viario de acceso a la vivienda unifamiliar que se conserva, y que sumaría unos 614,22 m2 más. Así las cosas, el total de viario previsto sería de unos 16.142,62 m2.

La ordenación establecida a través del PEOMD configura un esquema en el que las parcelas más llanas y accesibles están destinadas a los usos residenciales y de equipamiento, mientras el

parque urbano se conforma a partir de los restos menos favorables para la urbanización. Por otra parte, la parcela destinada a equipamiento sociosanitario se encuentra en una ladera de fuerte pendiente, junto a dos de las parcelas destinadas a adosados, lo que dificulta tanto el acceso, como la disposición de la edificación. Desde otro punto de vista, la rigidez en la configuración de las manzanas de adosados lleva a establecer vías con pendientes bastante elevadas, que superan el 10% en algunos tramos.

### 6.3 MONTAÑA DE EL DRAGO EN EL PGO 2014

En el año 2012 un cambio en la propiedad de los terrenos viene a dar una nueva orientación al planteamiento de desarrollo de los terrenos, que pasa a dirigirse hacia la idea de un ecobarrio que se desarrollaría a ambos lados del sistema general viario SGRV-16, en un nuevo sector, que abarca tanto el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Montaña del Drago, como parte del sector de Suelo Urbanizable Geneto 2 propiedad de los promotores. Estos terrenos se configurarían en el nuevo PGO en tramitación, aprobado inicialmente en febrero del año 2013 y posteriormente en una segunda ocasión en agosto de 2014 (en adelante PGO 2014), y que no se ha llegado a aprobar definitivamente, como una unidad de gestión, para lo que se elaboran varias propuestas en colaboración con el equipo de redacción de dicho plan.

#### 6.3.1 El modelo de ordenación del PGO 2014

El PGO 2014 se plantea desde un reconocimiento de la heterogeneidad y fragmentación del escenario municipal cuya consolidación ofrece escasas posibilidades de intervención. Por ello en la Memoria del plan se considera que el principal cometido del PGO con respecto a ese Modelo de Ordenación ya implantado *“es dotarle de un mayor grado de coherencia y resolviendo, en la medida de sus limitadas posibilidades, los conflictos y “disfunciones” detectadas, pero sin alterarlo en sus líneas básicas”*

En ese contexto, el PGO reconoce una importancia singular a la vertiente sur del municipio en lo que se refiere al desarrollo urbano del área metropolitana, en este sentido afirma:

*“Junto a la consideración anterior hay que tener en cuenta también que La Laguna (al menos su vertiente sur) se constituye en el gran espacio para la “terminación” del área metropolitana tinerfeña. En tal sentido, no puede olvidarse que la conformación de la gran área urbana capital de la Isla ha de pasar necesariamente por actuaciones importantes en el municipio, tanto sobre ámbitos consolidados como de nueva urbanización. Sin duda, el aspecto más significativo es la reestructuración del sistema viario metropolitano que, en el marco del correspondiente Plan Territorial Especial, viene recogida en este Plan General. Pero además hay otros múltiples (aeropuerto, universidad, instalaciones militares, hospitales, áreas industriales, desarrollo residencial, etc) que se presentan como opciones fundamentales de futuro.” (pag A0-3)*

Continuando en esta línea de razonamiento, la memoria del plan expone, refiriéndose en el punto 1.3.4 de la Memoria a los *“Argumentos objetivos para la revisión del Plan General”*, que:

*“De forma muy sintética puede afirmarse que el municipio de La Laguna se encuentra en una situación de equilibrio inestable en la redefinición de su papel en el entorno metropolitano e insular y, para asumir adecuadamente los retos a que se ve abocado en el inmediato futuro, se requiere revisar en profundidad el modelo territorial y urbanístico vigente.” (pag A0-7)*

*“La anterior conclusión ya había sido asumida por los responsables municipales a principios de los años noventa, cuando se inició el proceso que culminó con el Plan General del 2000; sin embargo, por diversos motivos, ese documento no fue capaz de*

*alcanzar la revisión de fondo que se requería. Como consecuencia, la progresiva consolidación del modelo urbanístico durante los últimos veinte años, en especial en la vertiente sur (metropolitana) del municipio, no ha sido adecuadamente encauzada, de modo que las disfunciones se han agravado y, sobre todo, se han reducido los márgenes para llevar a cabo las necesarias intervenciones de reestructuración. Por ello, al plantearse la formulación de este nuevo Plan, el equipo de gobierno municipal entendía que la necesidad de la revisión era más perentoria “(pag A0-8).*

A partir del reconocimiento de esta situación la Memoria profundiza en la exposición de las actuaciones necesarias para corregirla.

*“(…) Ello requería (...) tres líneas de actuación que, todas ellas, justificaban acometer la revisión del Plan General (pag A0-8).*

- En primer lugar revisar las determinaciones de categorización y calificación urbanística, a fin de evitar sobrecostes (tanto económicos como de gestión) innecesarios así como redefinir con mayor seguridad jurídica el régimen urbanístico de los distintos terrenos.*
- En segundo lugar, arbitrar mecanismos de gestión adecuados a las necesidades reales, procurando evitar cargas improcedentes sobre los recursos públicos.*
- En tercer lugar, integrar definitivamente el planeamiento urbanístico en los procedimientos de gestión interna municipal (así como hacia la ciudadanía), lo que exigía su estructuración, desde la propia formulación, como una base de datos geográfica.”*

A partir de estos razonamientos, las finalidades del plan explicitadas en el punto 1.5 de la Memoria son genéricas y aplicables a cualquier otro municipio, por lo que no encontramos ninguna mención al concreto ámbito de ordenación del que se trata en esta parte del documento. Las referencias a la ordenación del ámbito están en la memoria de ordenación pormenorizada, donde se realiza un análisis de la AUH-1308\_1: El Drago, donde está incluido el ámbito afectado por esta modificación.

La ordenación del plan se articula a través de la definición de una serie de áreas homogéneas a las que se atribuyen usos y disposiciones de ordenación, y de una estructura territorial articulada por las infraestructuras, en su mayor parte existentes o previstas, y por las dotaciones y equipamientos, que se dimensionan para la capacidad prevista por el plan.

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

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

Y es por la definición de núcleos que comienza la descripción del Modelo. Esta definición va asociada a una serie de funciones diversas, así en la página A1\_17 de la Memoria se explicita que:

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

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

### 6.3.2 El núcleo de Geneto en el PGO de La Laguna

En esta definición, Geneto se configura como un Núcleo de Nivel I, el número 13 en la imagen adjunta, en tanto en cuanto forma parte del área metropolitana definida por el PIOT.

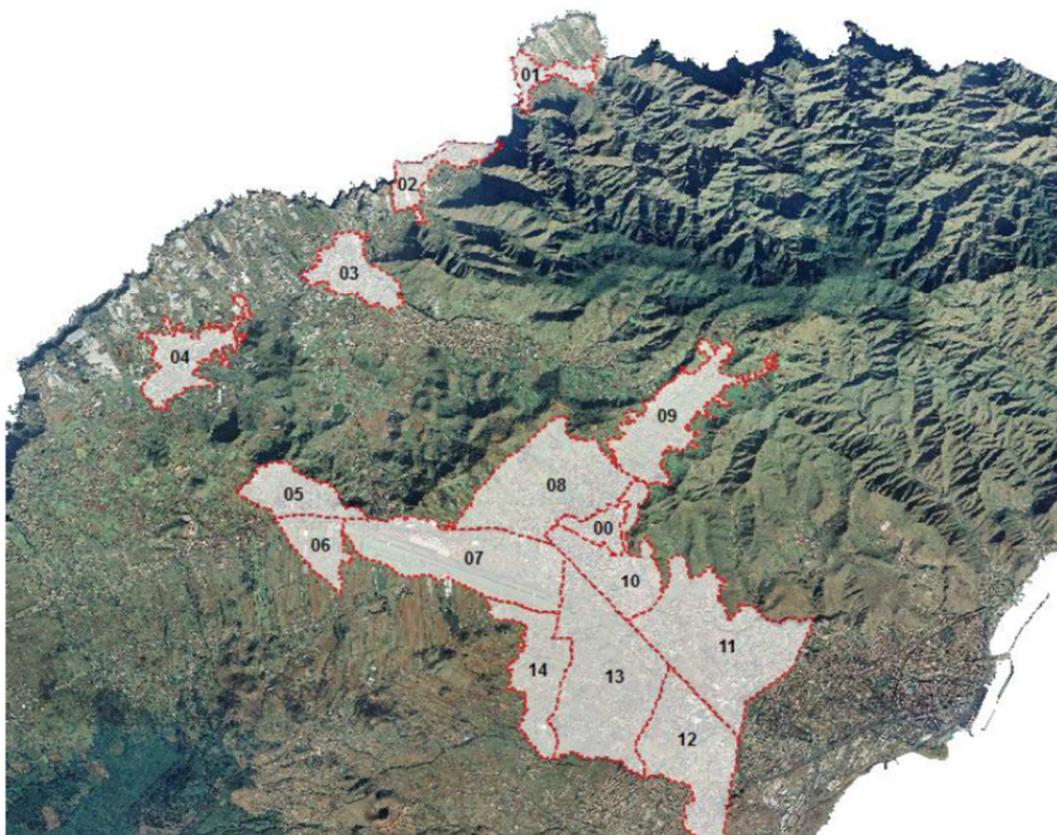


Figura 4: División del Término municipal en Núcleos y Enclaves

La memoria del PGO describe Geneto como un núcleo constituido por una multitud de pequeños desarrollos urbanos articulados en torno a los caminos tradicionales, San Francisco de Paula, San

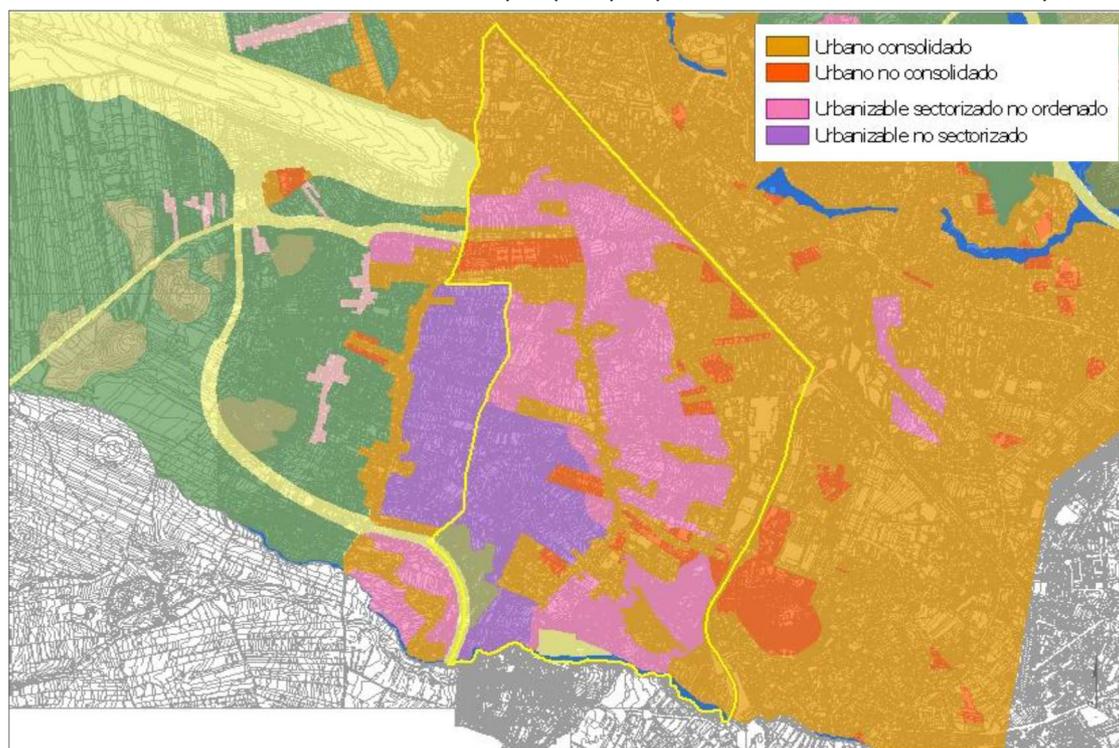
Bartolomé de Geneto y San Miguel de Geneto, y, más recientemente, por la TF-2 y sus vías de servicio; ésta estructura presenta disfunciones derivadas de su desarrollo desorganizado con escasas conexiones en sentido este-oeste, y grandes bolsas de suelo vacante entre los desarrollos articulados en torno a las vías en sentido norte-sur.

Es en los núcleos donde se concreta la justificación de la clasificación y categorización de suelo, que para el núcleo de Geneto queda expresada en el plano siguiente y en las tablas de ordenación, donde se exponen las dimensiones de la categorización efectuada.

Ámbito Territorial	Superficie Total	Superficie SUS	%
La Punta del Hidalgo	639.587	45.521	7,12%
Bajamar	946.383	61.582	6,51%
Tejina	1.343.465	266.437	19,83%
Valle de Guerra	1.532.504	109.924	7,17%
Guamasa	1.361.970	131.891	9,68%
Los Rodeos	1.055.981	230.325	21,81%
CoromotoAeropuerto	4.232.510	0	0,00%
La Vega Lagunera	3.950.517	323.239	8,18%
Las Mercedes	2.549.016	11.387	0,45%
Zona Centro	2.031.720	43.845	2,16%
La Cuesta	4.876.174	441.869	9,06%
Taco	3.485.751	216.127	6,20%
Geneto	5.002.044	1.707.803	34,14%
Los Baldíos	2.069.282	251.684	12,16%
<b>TOTAL NÚCLEOS</b>	<b>35.076.904</b>	<b>3.841.633</b>	<b>10,95%</b>

La propuesta reconoce el suelo urbano consolidado existente y plantea la consolidación de las bolsas interiores, mediante su clasificación como suelo urbanizable sectorizado. Para dar coherencia al conjunto, el plan crea una estructura viaria que complementa los caminos y vías existentes para completar una estructura mallada.

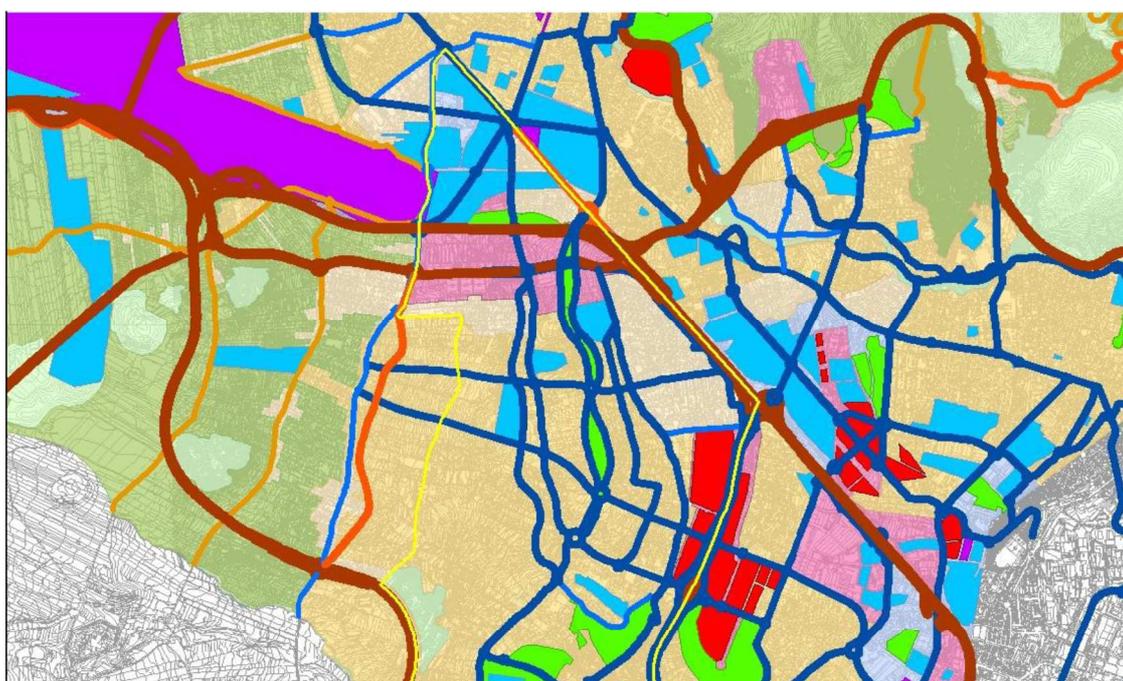
Destaca en el esquema la creación de un viario estructurante entre los caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto a modo de vía-parque que pretende canalizar los tráficos que hoy



discurren por los caminos tradicionales (de sección escasa y sin capacidad para soportar los crecimientos previstos) y liberarlos de buena parte de las funciones que cumplen en la actualidad. Se trata de una reinterpretación del SGRV-16, del que toma su trazado aproximado y su funcionalidad viaria, modificando su sección para darle un carácter de vía parque.

Las tipologías y usos del suelo urbano consolidado son las existentes, básicamente residencia colectiva de 2 y 3 plantas y viviendas unifamiliares aisladas. Además, en el extremo Este del núcleo, los complejos comerciales han creado un área de uso específica. Las áreas de crecimiento en las bolsas interiores, por su parte, se dedican a la residencia colectiva, procurando una densidad superior a la de las zonas existentes para optimizar el uso del suelo. En la zona afectada por la huella sonora del aeropuerto se implantan usos terciarios.

Los grandes equipamientos que completan la estructura del modelo territorial de Geneto son en su mayor parte, existentes. Las propuestas más destacadas son la creación de una serie de espacios libres ligados a la vía-parque que discurre entre San Miguel y San Bartolomé de Geneto, y la zona deportiva de San Miguel de Geneto, ambas en el entorno del ámbito de la modificación.



#### 8. DATOS CUANTITATIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

Ámbito Territorial	Superficie Total	Superficie SUC	Superficie AR	Superficie SUNC	Superficie SUS	Superficie SUNS	Superficie Rústico
La Punta del Hidalgo	639.587	438.678	0	35.137	45.521	0	120.251
Bajamar	946.383	506.295	0	40.915	61.582	51.218	286.373
Tejina	1.343.465	748.555	19.395	31.361	266.437	0	277.718
Valle de Guerra	1.532.504	881.842	15.069	133.821	109.924	0	391.849
Guamasa	1.361.970	726.373	35.380	117.357	131.891	0	350.970
Los Rodeos	1.055.981	439.696	55.044	0	230.325	0	330.916
CoromotoAeropuerto	4.232.510	1.385.162	75.034	8.623	0	0	2.763.691
La Vega Lagunera	3.950.517	2.002.216	119.660	299.566	323.239	0	1.205.836
Las Mercedes	2.549.016	592.705	872.987	49.814	11.387	0	1.022.124
Zona Centro	2.031.720	1.849.506	0	73.640	43.845	0	64.729
La Cuesta	4.876.174	4.017.665	0	188.478	441.869	0	228.162
Taco	3.485.751	2.886.366	0	333.900	216.127	0	49.358
Geneto	5.002.044	2.144.849	0	318.824	1.707.803	625.402	205.167
Los Baldíos	2.069.282	447.809	84.320	34.467	251.684	621.302	629.701
<b>TOTAL NÚCLEOS</b>	<b>35.076.904</b>	<b>19.067.716</b>	<b>1.276.889</b>	<b>1.665.902</b>	<b>3.841.631</b>	<b>1.297.922</b>	<b>7.926.844</b>

### 6.3.3 El sector de Montaña del Drago en el PGO 2014

En el contexto descrito de ordenación de este núcleo, el PGO delimita el área urbana homogénea AUH El Drago 1308\_1. Esta unidad ocupa una bolsa de suelo no desarrollada, que se clasifica como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el sector 1308\_1 El Drago, que se desarrolla a través de un Plan Parcial cuyas condiciones se describen en el documento B3.

En las fichas de instrumentos de desarrollo del PGO se dispone que el uso del sector será el residencial colectivo, con una altura máxima de 4 plantas y una edificabilidad de 0,548 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un porcentaje de vivienda de protección pública del 35%. No se especifican en la ficha condiciones particulares con respecto a los espacios libres y los equipamientos, aparte de indicaciones de localización.

Sin embargo de la ordenación establecida en los planos de ordenación pormenorizada sí que se derivan unas dimensiones concretas para los espacios ligados al sistema general de la vía parque que atraviesa el sector.



### 6.3.4 Los equipamientos en el PGO 2014

El PGO 2014 realiza en el apartado A5 - Equipamientos Estructurantes de su memoria, un inventario de los grandes equipamientos públicos y privados existentes en el municipio. Este inventario incluye todo tipo de instalaciones dotacionales con capacidad de ser consideradas como sistemas generales: administrativas, sanitarias, asistenciales, educativas, culturales y recreativas, deportivas, de investigación y desarrollo, de espacios libres, servicios funerarios, y otros usos comunitarios.

A partir de esta definición de lo existente se delimita un conjunto de 6 piezas de suelo de nuevo equipamiento, entre las que se encuentra una en Geneto y muy próxima al sector El Drago, el Nuevo Complejo Deportivo de Geneto con 42.162 m<sup>2</sup>. En cuanto los espacios libres se delimitan seis parques periurbanos, entre ellos uno en el extremo suroccidental del núcleo de Geneto, el Parque Periurbano de Montaña del Brujito. Por otra parte y con la categoría de parque urbano

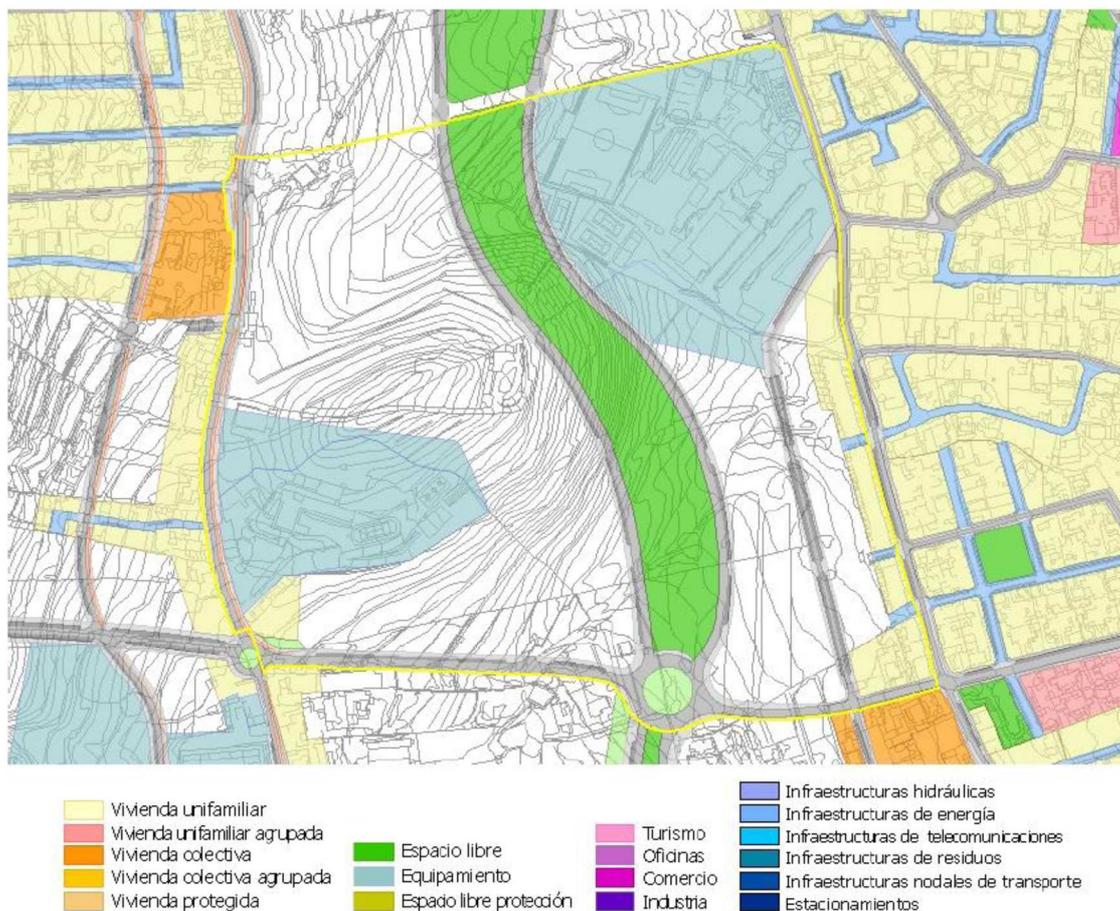


Figura 8.4: Usos pormenorizados principales del AUH

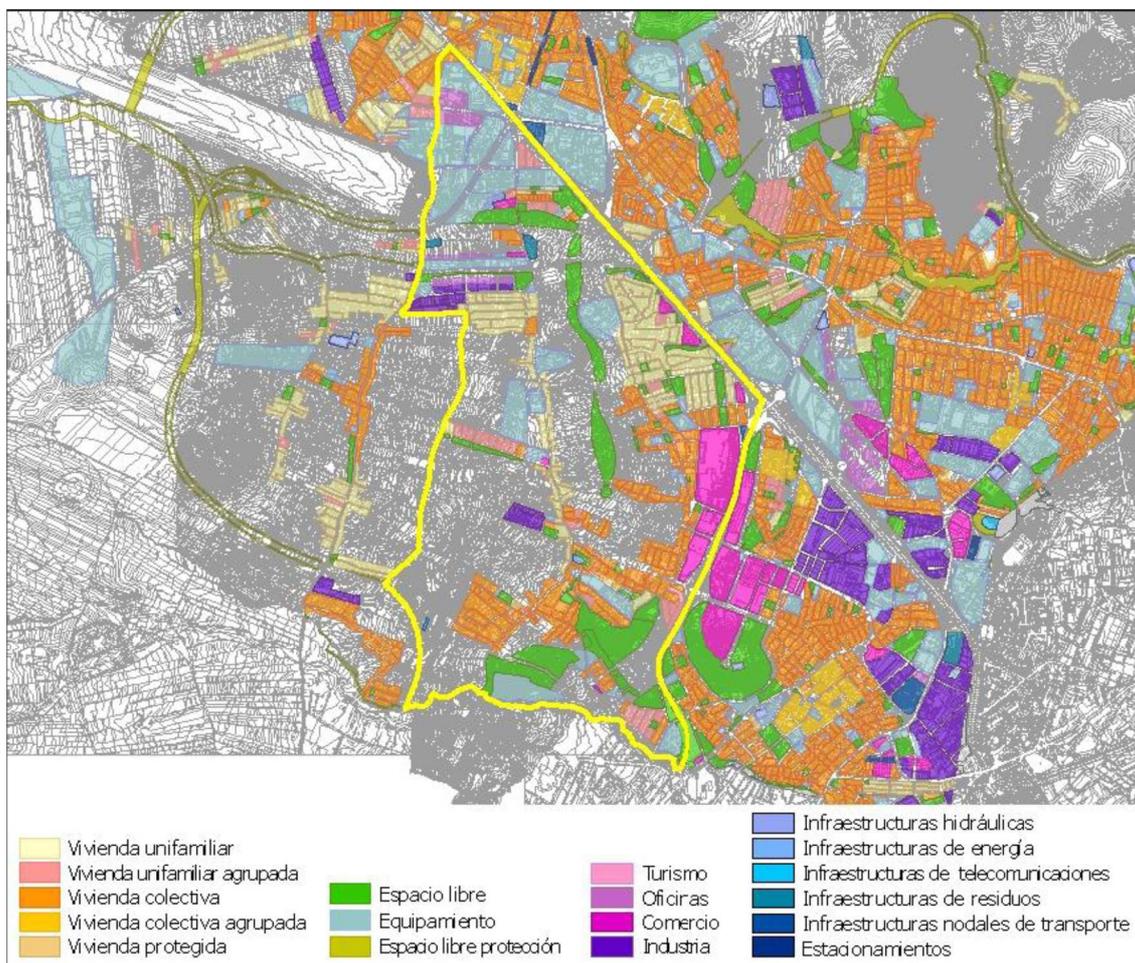
se delimitan 13 zonas, entre ellas cuatro en el núcleo de Geneto, dónde se prevén el nuevo corredor verde de Geneto con 94.561 m<sup>2</sup>, de los que una parte corresponde al Sector El Drago, y los nuevos parques urbanos de Mayber y Llombet, Montaña del Cuervo y otro encima de la TF-2.

La memoria destaca especialmente tres parques en el municipio, dos en el núcleo de Tejina y el Corredor Verde de Geneto del que se expone en el apartado 1.11.2 de la memoria que *“no solo es un gran parque sino también un elemento estructurador de la ordenación propuesta en este núcleo, considerado la nueva zona residencial y de expansión del municipio. Las piezas se desarrollan a lo largo de dos vías paralelas que enmarcan el espacio libre y lo conducen por medio de otra red de espacios libres de menor entidad hasta la TF-5. En la cabecera se ubican los dos nuevos parques de Mayber y Llombet.*

De lo dicho se deduce que la previsión de equipamientos y espacios libres se reduce a las dotaciones, equipamientos y espacios libres existentes y a los sistemas generales que se prevén. El resto de las dotaciones, equipamientos y espacios libres, si bien tienen asignada una función expresa en las fichas de gestión de los distintos suelos urbanizables y unidades de actuación, sólo pueden materializarse una vez que los espacios en los que irían enclavados vayan siendo cedidos por los distintos suelos urbanizables y urbanos no consolidados en cumplimiento de las obligaciones de cesión. En la medida en que el desarrollo de suelos ha sido muy escaso, la materialización de estas dotaciones no se ha realizado.

El PGO 2014, al igual que sus predecesores PGO 2000 y ABPGO 2004, no realiza un estudio de que permita prever las necesidades de equipamientos que no están sometidos a estándares de

aplicación, limitándose a comprobar el cumplimiento del estándar de 5 m<sup>2</sup> de espacios libres por habitante y dando por suficiente un estándar global de 9,71 m<sup>2</sup> de suelo de equipamiento por habitante, sin tener en cuenta el destino de las dotaciones existentes o previstas, ni si se satisfacen las necesidades concretas de cada uno de los tipos de dotación necesaria.



Esto implica que una gran cantidad de equipamientos y dotaciones no tienen una asignación expresa de espacios nuevos desde el PGO 2014 en suelo urbano. Esto implica que las nuevas dotaciones o equipamientos, caso de las asistenciales, administrativas, culturales y recreativas, de investigación y desarrollo y de otros usos comunitarios, dependen del desarrollo de suelos urbanizables o urbanos no consolidados. En lo que nos afecta, de cara a la modificación que se plantea, el PGO de La Laguna no prevé nuevas residencias geriátricas ni universitarias, si bien el régimen de compatibilidad de usos permite implantarlas en suelos destinados, en primera instancia, a otros usos de carácter público.

### 6.3.5 Desarrollo residencial y vivienda pública

El desarrollo residencial previsto para el municipio por el PGO 2014 se basa en un conjunto de proyecciones que preveían para el año 2022 una población comprendida entre los 167.533 y los 193.366 habitantes. Sin embargo en 2021 el número de habitantes era de 158.010 frente a los 153.009 de 2014. Es decir, que la población del municipio ha crecido muy por debajo de las previsiones mínimas realizadas por el plan para el periodo 2014-2022.

A partir de las hipótesis de crecimiento referidas, de la existencia de un cierto porcentaje de segundas residencias y de viviendas vacías, qué hacen que una de cada tres viviendas permanezca vacía, y de la hipótesis de que el tamaño de los hogares seguirá en disminución en

los próximos años, se llega a una previsión de viviendas necesarias que oscila entre las 91.429 y las 160.515 para el año 2023. Frente a las 77.136 que existían en el año 2011. El conjunto de suelos clasificados por el plan general de ordenación como urbano urbanizable y asentamiento rural tiene una capacidad total de 97.444 viviendas, suficiente para cubrir el escenario de mínimos de las necesidades residenciales.

Finalmente, y después de considerar varios factores, la memoria del plan concluye que la capacidad residencial del plan sería de 96.218 viviendas y 178.226 habitantes, si bien la capacidad máxima teórica, la que tiene en cuenta las viviendas vacías, las segundas residencias y las plazas turísticas alcanza los 256.885 habitantes.

En esta previsión de residencias la función de cubrir las necesidades de viviendas en régimen de protección pública se remite al porcentaje de viviendas en las nuevas promociones, de las que resultaría una superficie edificable de 665.059 m<sup>2</sup>, es decir, unas 7.000 viviendas, aplicando un ratio de entre 90 y 100 metros cuadrados por vivienda.

El plan llega a la conclusión de que existen unas grandes necesidades de vivienda partiendo de unas hipótesis que no se han cumplido, otro aspecto común con los planes precedentes (PGO 2000 y ABPGO 2004). Por una parte porque la población no ha aumentado como se esperaba y porque el estallido de la burbuja inmobiliaria dejó un gran parque de viviendas invendidas y comprometió a medio plazo la capacidad de inversión de empresas y consumidores. Como resultado no se ha desarrollado prácticamente ninguna promoción de viviendas en los últimos años y la vivienda pública no ha aumentado en modo significativo.

Sin embargo las necesidades de vivienda social no han disminuido, sino que por el contrario se han agravado, mientras que la promoción privada se ha estancado dada la baja rentabilidad de los productos inmobiliarios y el exceso de oferta generado durante la época de la burbuja inmobiliaria.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que las necesidades de vivienda no son abstractas ni se dan por igual en todas las tipologías ni para todas las capas sociales. La necesidad real es la de cubrir las necesidades de viviendas asequibles a las capas de la población con menos recursos; también existen necesidades para grupos de población específicos, como los mayores o los estudiantes cuya resolución no puede venir, en el actual marco socioeconómico, de la obtención de terreno y recursos procedentes del desarrollo privado inmobiliario, que está paralizado y lo estará aún por un tiempo.

Es preciso cuantificar esas necesidades de modo específico a través un estudio de los grupos de población que requieren ese tipo de alojamiento e idear mecanismos para solucionarlas.

## 7 DESCRIPCIÓN DE ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En este apartado se realiza un análisis de la ordenación establecida por el planeamiento territorial que pueda afectar a la hora de establecer las alternativas de ordenación sobre el ámbito, y el análisis de las afecciones que la legislación sectorial (aeropuertos, carreteras, aguas, patrimonio y ruido) despliega sobre el ámbito.

### 7.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

La zona está afectada por dos planes territoriales, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEORVAMT).

El PIOT concibe el área de Geneto como un área urbana integrada en el continuo urbano del Área Metropolitana de la isla. Las directrices de desarrollo son de carácter muy genérico y destinadas a ser aplicadas por los planes generales de ordenación de cada municipio. En concreto, para el suroeste metropolitano, donde está ubicado el ámbito de estudio, el PIOT dispone en su apartado 2.2.1.3 lo siguiente.

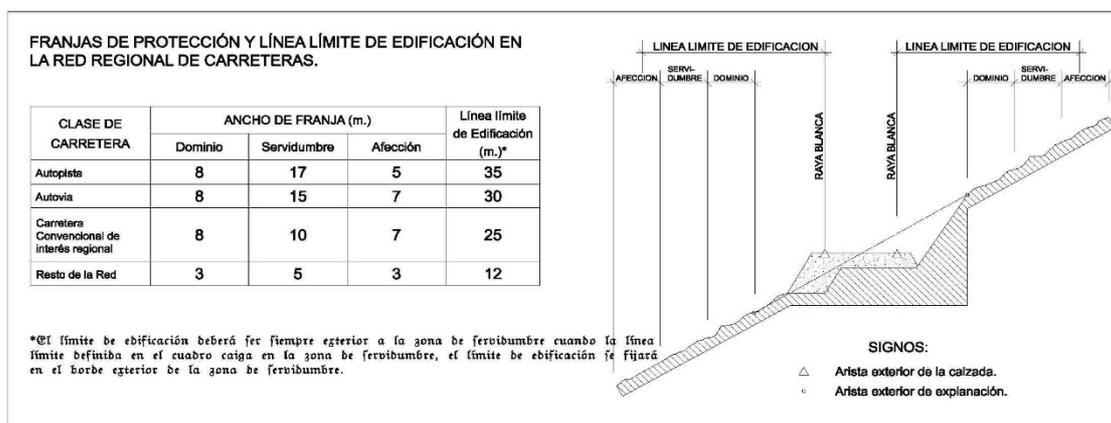
*Suroeste metropolitano: se continuará con la importante política de articulación urbana y reequipamiento de los numerosos barrios que se disponen en esta zona. Es el área con mayor capacidad de crecimiento residencial del conjunto metropolitano, lo cual exige (y todavía permite) una atención especial al diseño de la estructura general (especialmente en cuanto al modelo viario y de transportes). Se trata, por otra parte de un área con una potente implantación de actividades terciarias y comerciales, sometidas a un proceso continuado de integración urbana, en el que destaca la iniciativa del Parque Tecnológico de Cuevas Blancas.*

Pese a que la aprobación definitiva del PIOT fue posterior a la del PGO, ambos planes se redactaron en paralelo durante la década de los años 90 del siglo XX. Por esta razón. Las directrices del PIOT fueron aplicadas por el PGO 2000 y su Adaptación Básica de 2004 (también por el PGO 2014), que han intentado articular y dotar de coherencia al desarrollo urbano de La Laguna hacia el suroeste en el marco diseñado por el PIOT para el área metropolitana.

El PTEOSVAMT se redacta en desarrollo del PIOT y concreta la red viaria esbozada por dicho plan con un nivel de precisión muy superior, que coincide en grandes líneas con lo dispuesto por el PGO de La Laguna. Por tanto, las disposiciones de los planes territoriales han sido asumidas por los distintos documentos de ordenación municipal de La Laguna y forman hoy parte de su ordenación urbanística.

### 7.2 AFECCIONES EN MATERIA DE CARRETERAS

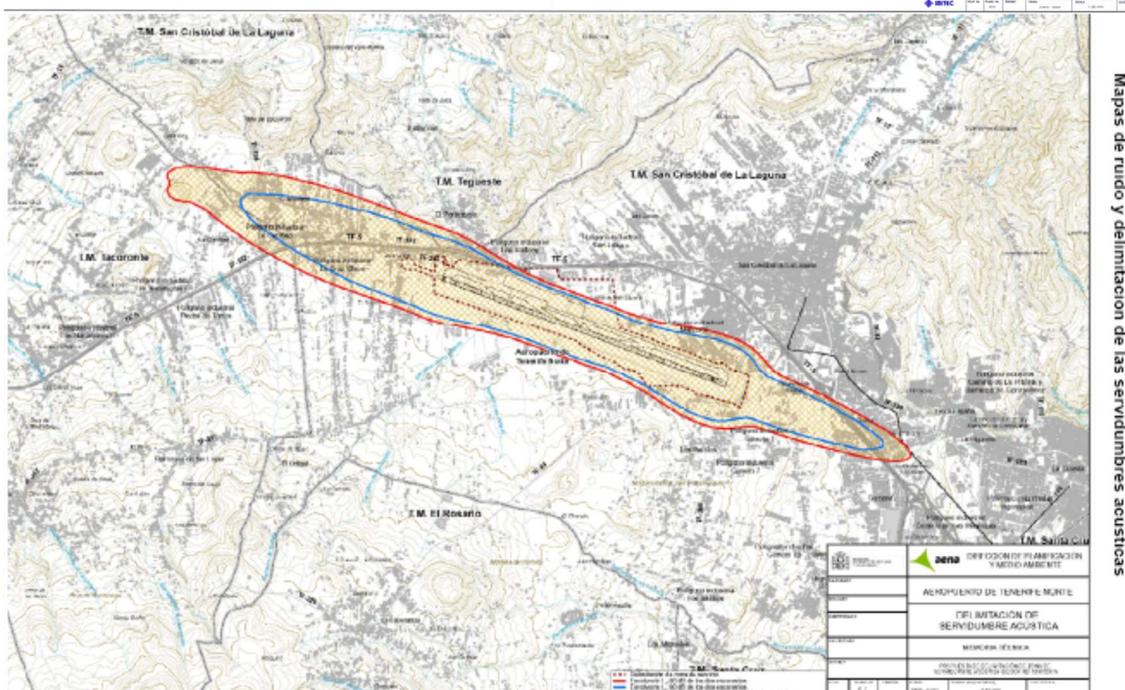
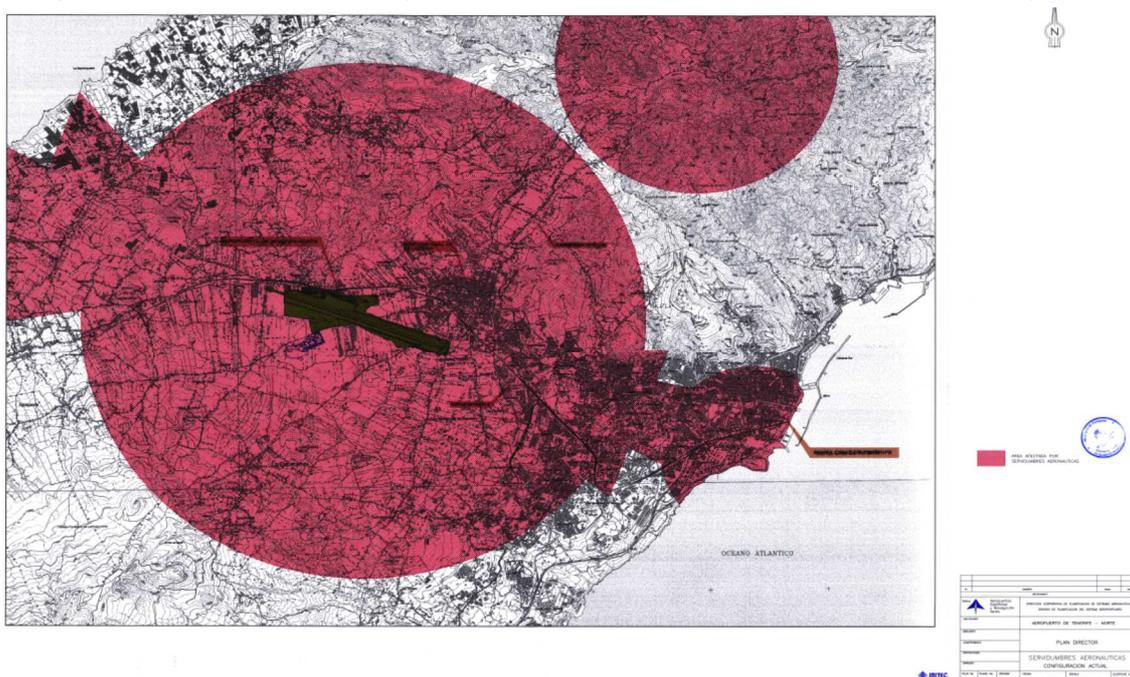
En materia de carreteras, el ámbito es colindante con una carretera de carácter insular, la TF-263. Esto supone que resulta de aplicación la legislación de Carreteras y las franjas de protección y servidumbre que dicha legislación establece y que se sintetizan en el cuadro adjunto.



En este caso, la carretera tiene características de travesía urbana; el límite del dominio público está perfectamente delimitado y marcado con muros de cerramiento, y ejecutadas las aceras correspondientes. La servidumbre de protección deja de tener efecto en estas circunstancias. Las limitaciones producidas por la existencia de esta vía se limitan a la línea de edificación, que establece a 12 metros del borde de la calzada la distancia a la que pueden situarse las edificaciones, y a la forma en que pueden realizarse los accesos a las edificaciones y fincas colindantes, que estarán sometidos a informe del servicio de carreteras del Cabildo Insular de Carreteras, organismo encargado de su gestión.

### 7.3 AFECCIONES AEROPORTUARIAS

El ámbito de la modificación se encuentra incluido en el área de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Los Rodeos, de lo que se deriva la necesidad de un informe sobre el respeto a las



servidumbres establecidas. No obstante, las servidumbres aeronáuticas afectan al espacio incluido en un cono que asciende desde el borde del perímetro del aeropuerto con un pendiente variable según la distancia a la que se encuentre de dicho perímetro. Dado que el ámbito de ordenación se encuentra por debajo de la cota en la que el aeropuerto se encuentra situado, no resulta que probable que pueda ser afectado por dichas servidumbres.

La única servidumbre que podría afectar al ámbito de la modificación es la relativa a la huella sonora del aeropuerto. La huella sonora está constituida por terrenos en los que, por el ruido producido por las operaciones aeronáuticas *“no se permite la realización de modificaciones que supongan un incremento del número de personas afectadas, ni los usos dotacionales educativos o sanitarios.”* Sin embargo, una reciente modificación de la servidumbre acústica (ver imagen adjunta) del aeropuerto excluye el ámbito de la Modificación Menor, por lo que presumiblemente, las servidumbres del aeropuerto no afectarán al proyecto.

#### 7.4 AFECCIONES EN MATERIA DE CAUCES

El ámbito Montaña del Drago colinda con el cauce del barranquillo del Manco (ver imagen adjunta). Se trata de un cauce de escasa entidad, situado en el extremo sureste del ámbito. En el momento de la visita el barranquillo estaba bien encauzado en el tramo que circula por el límite del área de ordenación.



Imagen en la que se observa sobre la foto aérea de la zona el perímetro del ámbito de ordenación (línea roja) y el cauce del barranquillo del Manco (línea azul).

Según el Inventario de Cauces y Catálogo de Cauces de titularidad pública del PHI el barranquillo del Manco no está catalogado como cauce público. No obstante, el proyecto debe ser objeto de

informe por parte del Consejo Insular de Aguas y, de acuerdo a la legislación vigente y pese a ser de titularidad privada, se deberán evitar actividades que puedan dificultar el drenaje y canalización en su caso

El borde del barranquillo es el límite del ámbito, por lo que este elemento no representa ninguna servidumbre para la ordenación, sin perjuicio de que su existencia deba ser tenida en cuenta al concebirla.

#### 7.5 DESCRIPCIÓN DE ZONAS EN LA QUE SE ENCUENTREN BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

En el ámbito se ha detectado la existencia de una edificación que se encuentra incluida en el Catálogo de Protección del PGO, con el número 158, y sometida a un régimen de protección estructural. Se adjunta en la página siguiente la ficha de la edificación, cuya primera crujía ha desaparecido y fue ocupada por el ensanche de la carretera TF-263. No obstante se conserva el patio y la vegetación que lo caracteriza y algunas de las edificaciones auxiliares.



# CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA



Número de ficha	Nivel de Protección	Denominación
158	Estructural 2	Finca El Drago

Dirección Postal	Propietario	Cronología
Camino San Miguel de Geneto, s/n, Km 1	Privada	XVIII - XIX

Valor	Estado de Conservación	Interés Patrimonial
Etnográfico	Malo	Muy Alto

Uso	Tipología Edificatoria
Desocupada	Gran vivienda rural, de una planta, forma cuadrangular, en grupo, a borde de camino, con tejados a cuatro aguas, con portada de entrada destacada y jardín interior arbolado.

Cartografía

Escala 1:1.950



Ortofoto

Escala 1:1.950



## 8 IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS SEGÚN EL USO AL QUE ESTUVIERAN DESTINADAS (recogiendo las edificaciones, construcciones o infraestructuras y vegetación existentes).

En el ámbito de estudio se identifican cuatro zonas diferentes; aunque el uso de todas ellas sea similar, su estado físico es diferente. La primera de ellas es la planicie situada en la parte norte del ámbito. Se trata de una vaguada casi llana, con una ligera pendiente hacia el Este, y con vegetación muy escasa debido a la realización de movimientos de tierras, destrucción de muros de aterrazamiento y vertidos de escombros. En su esquina noroeste se encuentra una edificación residencial típica de las fincas de la zona, probablemente la residencia de los medianeros de la finca, rodeada de varios árboles y palmeras de gran tamaño. Otra edificación, en ruinas y sin uso conocido, probablemente un antiguo almacén, se identifica junto a la carretera. La vegetación está compuesta por especies herbáceas y nitrófilas, salvo las especies arbóreas situadas junto a las edificaciones.



Una segunda unidad está constituida por las laderas de barlovento de la montaña del Drago. Estas laderas conservan las labores de aterrazamiento, con muros de entidad variable, pero que en su mayor parte se encuentran en torno a los 2 metros de altura. No existen edificaciones en esta zona. La vegetación está dominada por un matorral de sustitución con especies arbustivas y una línea de cipreses y pinos de gran porte en la parte superior.



La Cumbre de la montaña es un espacio alomado de forma alargada en dirección noreste-suroeste, con escasa pendiente y terrenos de cultivo abandonados. En ella se dispone una alineación de árboles (cipreses y pinos) de cierta talla a lo largo del acceso a la vivienda de los propietarios, un chalet unifamiliar que se ubica en una parcela de unos 1.500 m<sup>2</sup> situada en el extremo noreste de la loma. Se observan algunos muros de contención que van ganado entidad conforme se desciende en cota hacia el sureste.



Ladera Este de la montaña. Se trata de la zona de mayor pendiente del ámbito de estudio y registra una recolonización por matorrales de sustitución de cierta entidad. Con pendientes superiores al 20%, está atravesada por dos estrechas pistas como toda infraestructura. El único uso detectado es un conjunto de colmenas situado en la parte baja de la ladera.

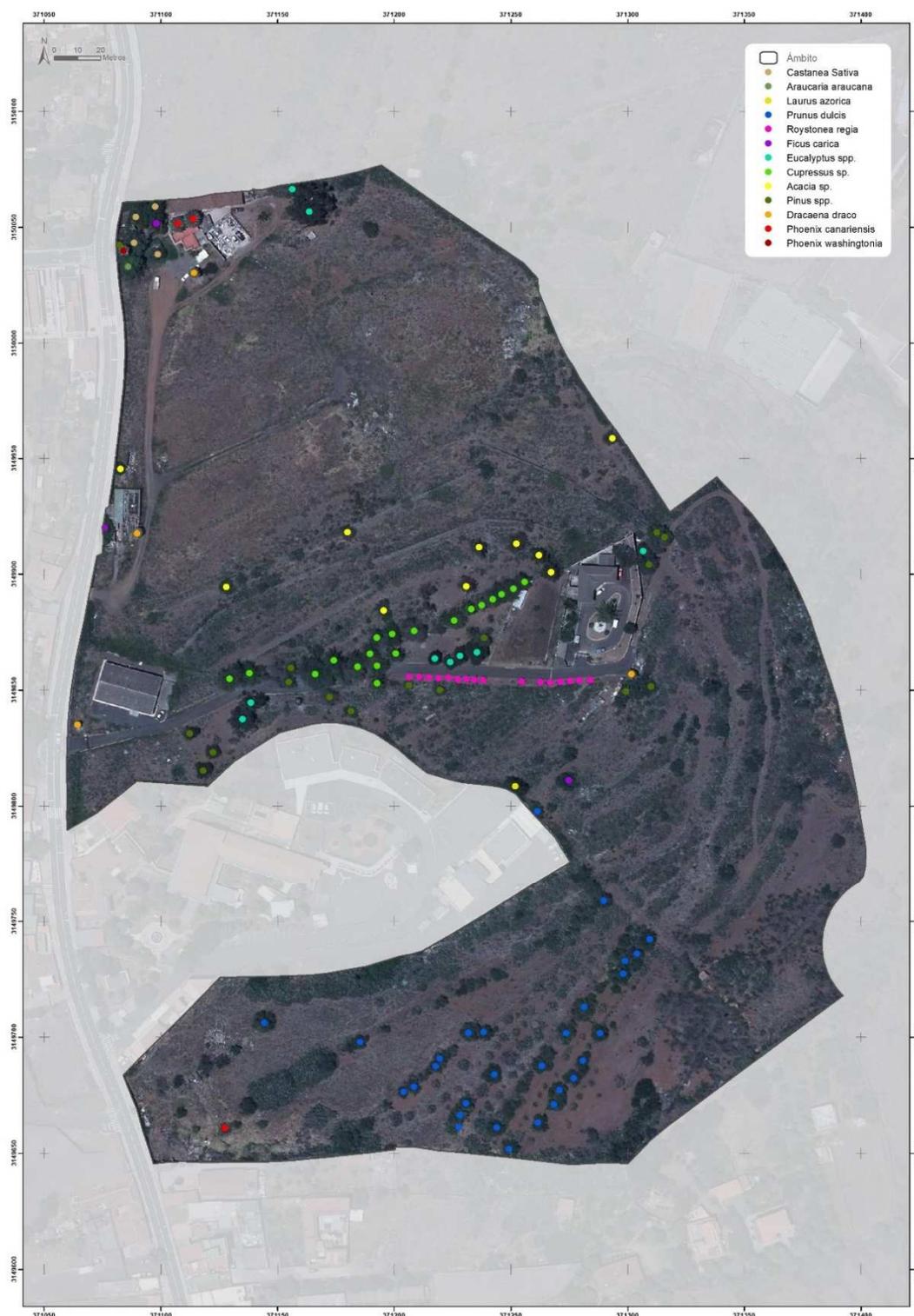


Laderas de sotavento. Se trata de laderas de pendiente variable pero que se sitúa por debajo del 20%. Aterrazadas para la agricultura, su nivel de recolonización es inferior al de la ladera Este. Destaca la presencia de frutales, sobre todo almendros y tuneras.



## 8.1 VEGETACIÓN ARBÓREA PRESENTE

En el plano adjunto en la página siguiente se ha hecho una representación de las especies de porte arbóreo que se localizan dentro del ámbito de ordenación. Se pueden considerar de interés para su conservación los tres ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y los 4 ejemplares de drago (*Dracaena draco*). Gran parte de los árboles localizados se encuentran dentro de zonas verdes previstas en la propuesta de ordenación. Los que no se encuentren dentro de zonas verdes (una palmera) deberán ser respetados en los proyectos de edificación o, en último caso, trasplantados a espacios que no hayan de ser afectados por la edificación.





## 9 SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES EXISTENTES.

No existen sistemas generales ni dotaciones en el ámbito. Entre el camino de San Miguel de Geneto y el ámbito de estudio se encuentra el Colegio de Educación Especial Acamán, de las hermanas Hospitalarias, en régimen de concierto con la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias, y que cuenta con un total de 102 alumnos de edades comprendidas entre los 5 y los 21 años, repartidos en 14 aulas, dos de ellas de Formación Profesional Básica Adaptada.

## 10 ASPECTOS RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

La Montaña del Drago no es un elemento especialmente destacado del paisaje de la zona, sobre todo cuando se le observa desde el oeste. En esta dirección la montaña se eleva apenas 11 metros por encima del Camino de San Francisco de Paula. Sin embargo, las diferencias de cota van aumentando conforme se avanza hacia el Este, pero no superan los 40 metros. Por otro lado, la suavidad del relieve hace que su presencia paisajística quede atenuada.

Los elementos más relevantes del paisaje son la alineación de árboles situada en la cumbre de la montaña y los muros de contención de tierras.

Un estudio paisajístico detallado se encuentra en el apartado 6.10: Paisaje del Capítulo 6: CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO, del Documento Ambiental Estratégico, al que se refiere este concreto apartado con el objeto de no duplicar información.

## 11 ANEXOS ESTUDIOS REALIZADOS.

No se han realizado otros estudios distintos a los integrados en el Documento Ambiental Estratégico.

## 12 EL CONCEPTO DE ECOBARRIO COMO REFERENCIA

Como luego se verá en el desarrollo de la propuesta, se pretende desarrollar una intervención que responda a los principios del ecobarrio. Si bien no existe una definición oficial del término ecobarrio, la literatura urbanística se refiere con este término a una serie de iniciativas que buscan hacer ciudad de la forma más sostenible posible creando espacios que mejoren la calidad de vida.

Con el objetivo de intentar precisar que es lo que se pretende conseguir con la propuesta, en los párrafos siguientes se sintetiza el concepto que queremos utilizar como referencia, que está construido a partir de los elementos comunes que podemos extraer de iniciativas como el barrio

de Vauban en Friburgo, Alemania, de Albertslund en Copenhagen, Dinamarca, o Augustenborj en Malmö, Suecia. Se trata de un conjunto de iniciativas que se enmarcan bajo la etiqueta del urbanismo sostenible y vienen a inspirar toda una nueva generación de proyectos urbanos que priman la integración ambiental de la intervención y la calidad de vida urbana frente a otros aspectos.

En este sentido, un ecobarrio es un barrio urbano concebido para:

- minimizar su impacto en el medio ambiente, maximizando la autonomía energética y minimizando el uso de recursos, con el objeto de disminuir en lo posible el impacto ecológico,
- mejorar la calidad de vida de sus habitantes, integrando espacios libres y residencia y priorizando los espacios peatonales y de relación frente a la circulación rodada.

De este modo se lograría aumentar el grado de bienestar humano y la armonía de la actuación con el medio ambiente.

La idea básica este concepto es la de un de diseño urbano denso, con abundantes espacios verdes, accesible en transporte público y en el que todos los elementos, desde la distribución de usos hasta los edificios o los elementos de urbanización y mobiliarios urbano, estén concebidos y diseñados siguiendo criterios de consumo mínimo de suelo, recursos y energía, y de recuperación de agua y residuos. Esto lleva aparejado incidir en conceptos como el de ciudad sin coches, o de ciudad verde, la construcción de viviendas pasivas, de infraestructuras de acumulación de aguas de lluvia o aprovechamiento de aguas grises, la reducción de las entradas de energía y materiales, mediante el uso de recursos locales (energía solar, agua, y los propios residuos generados), la reducción de salidas en forma residuos y la puesta en valor de las economías locales.

Los principios clave que rigen las iniciativas agrupadas bajo el concepto de ecobarrio se desarrollan en los párrafos siguientes.

### 12.1 ESTRUCTURA URBANA DENSA

Se defiende el modelo de ciudad tradicional densa y con mezcla de usos, frente a aquel del movimiento moderno y las periferias difusas, para configurar un espacio público de calidad, que proporcione lugares de estancia diseñados a una escala abarcable, en el que se desarrollen las actividades de la población. La compacidad hace posible la accesibilidad a los distintos servicios y usos de la ciudad, permite un sistema de transporte público eficiente, y la posibilidad de realizar desplazamientos a pie. Facilita el intercambio entre los habitantes de la ciudad, su comunicación y relación, en el que “toma sentido la vida ciudadana”.

### 12.2 INTEGRACIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y LA RESIDENCIA

La planificación urbana de este barrio sostenible prioriza los espacios verdes y públicos, e integra en ellos los distintos usos públicos y privados, con el objetivo de, no solo mejorar el ecosistema ambiental, sino de mejorar la comunicación y colaboración de la población.

### 12.3 MODELO DE TRANSPORTE BASADO EN EL TRANSPORTE PÚBLICO

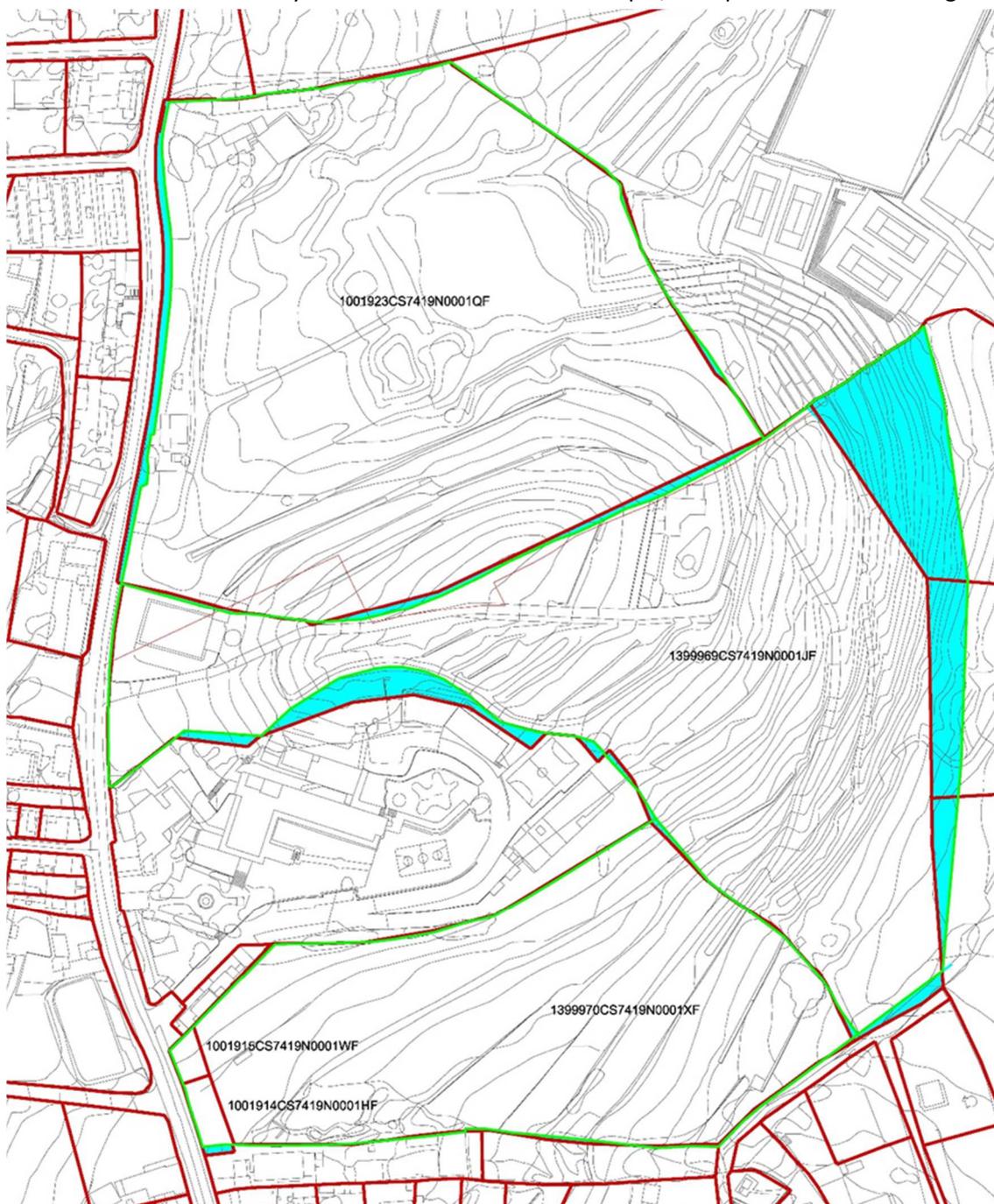
El diseño del barrio prioriza el uso del transporte público en las comunicaciones con el exterior y el desplazamiento peatonal en el interior y en los traslados al entorno próximo

## 12.4 EFICIENCIA

En el ecobarrio se debe tender a la autosuficiencia energética y de agua, y respecto a los flujos materiales reducir los residuos, mediante una gestión basada en las 3R (reducir, reutilizar, reciclar). El objetivo es aumentar la eficiencia del sistema urbano, aumentando el grado de información y conocimiento, y disminuyendo el consumo de recursos, buscando el mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales.

## 13 INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

El ámbito de estudio está conformado por tres parcelas catastrales de gran tamaño 1399969CS7419N, 1001923CS7419N y 1399970CS7419N, y otras dos de menor tamaño la 1001915CS7419N0001WF y la 1001914CS7419N0001HF que, aunque en el catastro figuren



como fincas independientes forman parte de una única finca registral junto con la catastral 1399970CS7419N. Se ha realizado una verificación de los límites catastrales detectándose ciertas diferencias con respecto a los límites reales, que en muchos casos están perfectamente definidos por muros, por esta razón se han realizado ciertos ajustes que varían la dimensión y forma de las parcelas catastrales para ajustarlas a la realidad. Dichos ajustes fueron presentados en noviembre de 2020 a la Gerencia Territorial del Catastro de Santa Cruz de Tenerife para iniciar una rectificación de linderos para ajustar la superficie catastral a la registral y a la comprobada sobre el terreno. Se adjunta como anexo nº 2 la Comprobación y Rectificación de superficies y linderos de la parcela catastral 1399969CS7419N0001JF, que se encuentra en trámite en la citada Gerencia.

En el plano adjunto en la página siguiente se han identificado con líneas de color rojo en rojo los límites de la propiedad según el catastro, y en verde los límites reales de la propiedad, restituidos a partir de la cartografía 1:1.000 del Gobierno de Canarias, con un nivel de precisión bastante elevado. En azul se han marcado las diferencias entre ambas delimitaciones.

Las divergencias más importantes son las que afectan a la parcela 1399969CS7419N y se registran en el límite sur con el Colegio Acamán, claramente delimitado por un muro que no está correctamente recogido en la cartografía catastral, y en el límite Este, donde el catastro parece haber tomado como referencia el límite del SGRV-16 del PGO, con lo que resta algo más de 6.000 m<sup>2</sup> a la superficie de parcela de acuerdo a la documentación registral, a lo recogido en el convenio urbanístico que dio origen a la clasificación de los terrenos como urbanos, y a las referencias aportadas por los propietarios sobre el terreno. En esta parcela se registra además un pequeño error, en el reconocimiento del límite con el barranco del Manco, marcado con un muro perfectamente reconocible tanto en el terreno como en la cartografía.

En la parcela 1001914CS7419N0001HF el catastro incluye como parte de la parcela una pequeña edificación que en realidad está situada en la parcela vecina.

En la tabla adjunta, y a falta de una comprobación más precisa, se incluyen las medidas catastrales de las parcelas, los ajustes realizados y las medidas resultantes.

AJUSTE DE LAS PARCELAS CATASTRALES A LA REALIDAD FÍSICA DE LAS PROPIEDADES						
REFERENCIA CATASTRAL	CÓDIGO CATASTRAL	SUPERFICIE		AJUSTES*		SUPERFICIE AJUSTADA
		REGISTRAL	CATASTRAL	SUP REDUCIDA	SUP AMPLIADA	
1001923CS7419N0001QF	39.065	39.425,00	39.064,53	676,41	576,88	38.965,00
1399969CS7419N0001JF	9.630	38.389,00	33.960,23	1.770,96	4.820,88	37.010,15
1399970CS7419N0001XF	15.620	21.553,00	21.304,18	181,34	148,97	21.271,81
1001915CS7419N0001WF			205,53	7,50	0,00	198,03
1001914CS7419N0001HF			363,40	45,36	0,11	318,15
TOTAL		99.367,00	94.897,87	2.681,57	5.546,84	97.763,14

\* Con respecto a la cartografía catastral

En Santa Cruz de Tenerife, a 20 de agosto de 2024

Fdo: Walter Beltrán Espinosa  
Arquitecto