

MUVISA

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios
de San Cristóbal de La Laguna S.A.U.



SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Documento Ambiental Estratégico

SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

ÁMBITO TERRITORIAL DE LAS CHUMBERAS

1

marzo 2015

JUAN ANTONIO GONZÁLEZ CASTRO, SLP_Arquitectura
JOSÉ TIMÓN HERNÁNDEZ-ABAD_Ingeniería Rural y Medioambiental
C/ EL PILAR 38, 1º – 38002 S/C DE TENERIFE
TF. 922 28 88 44, FAX 922 28 84 50
jagonzalezc@coactfe.org | www.jagc.com.es

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Suspensión de las Determinaciones del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Las Chumberas

INDICE:

MEMORIA:

1. **Introducción.**
2. **Objetivos de la Planificación.**
 - 2.1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.
 - 2.2. Objetivos del Plan.
 - 2.3. Relación con otras figuras legislativas.
 - 2.3.1. Legislación nacional.
 - 2.3.2. Legislación autonómica.
 - 2.3.3. Otra Legislación ambiental a tener en cuenta.
 - 2.4. Medidas ambientales fijadas por el Planeamiento de rango superior y Normativa sectorial.
 - 2.5. Situación actual. Problemática existente.
3. **El alcance y contenido del Plan propuesto y de sus alternativas razonables técnicas y ambientalmente viables.**
 - 3.1. Descripción del Plan. Ordenación propuesta.
 - 3.2. Alternativas razonables técnicas y ambientalmente viables.
4. **Desarrollo previsible del Plan.**
 - 4.1. Objetivos y criterios de sostenibilidad adoptados en el Plan.
 - 4.1.1. Objetivos ambientales generales establecidos en el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.
 - 4.1.2. Objetivos y criterios ambientales adoptados por el presente Plan.
5. **Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan en el ámbito territorial afectado.**
 - 5.1. Marco geográfico y administrativo.
 - 5.2. Climatología.
 - 5.3. Edafología.
 - 5.4. Geología y geomorfología.
 - 5.5. Hidrología.
 - 5.6. Vegetación.
 - 5.7. Fauna.
 - 5.8. Paisaje.
 - 5.9. Patrimonio cultural.
 - 5.9.1. Patrimonio etnográfico.
 - 5.9.2. Patrimonio arquitectónico.
 - 5.9.3. Patrimonio histórico-artístico.
 - 5.9.4. Patrimonio arqueológico.
 - 5.10. Espacios protegidos y áreas de sensibilidad ecológica.
 - 5.11. Uso del suelo.
 - 5.12. Impactos ambientales preexistentes.
 - 5.13. Unidades ambientales existentes.
6. **Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación.**
 - 6.1. Unidades ambientales existentes.
 - 6.2. Problemática ambiental actualmente existente.
 - 6.2.1. Problemática ambiental existente.

- 6.2.2. Problemática existente relacionada con los factores del medio social.
- 6.3. Valoración ambiental y cultural. Calidad para la conservación.
- 6.4. Limitaciones de uso de las unidades ambientales.
- 6.5. Probable evolución de los factores ambientales en caso de no aplicarse el Plan (Opción Cero).
- 7. Los efectos previsibles sobre los Planes Sectoriales y Territoriales concurrentes.**
 - 7.1. Relación con otros Planes.
- 8. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.**
- 9. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**
 - 9.1. Descripción de las alternativas técnicamente viables.
 - 9.2. Valoración de los criterios de ordenación de las alternativas.
 - 9.3. Justificación de la alternativa elegida. Adecuación a los objetivos de sostenibilidad.
 - 9.4. Identificación de las determinaciones generadoras de impactos.
 - 9.5. Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas.
- 10. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, tomando en consideración el cambio climático.**
 - 10.1. Identificación de los impactos.
 - 10.2. Valoración de los impactos provocados por las determinaciones del Plan.
 - 10.2.1. Valoración de los impactos provocados por la demolición.
 - 10.2.2. Valoración de los impactos provocados por la reconstrucción.
 - 10.3. Indicadores y valores de referencia adoptados para valorar los efectos sobre el medio ambiente.
 - 10.4. Conclusión de los efectos negativos y positivos más significativos por el desarrollo del Plan.
 - 10.5. Dificultades encontradas durante el proceso de identificación y valoración de los efectos significativos sobre el medio ambiente.
- 11. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.**
 - 11.1. Medidas preventivas y correctoras para preservar los valores del suelo urbano.
 - 11.2. Valoración de los impactos tras la adopción de las medidas.
 - 11.3. Seguimiento ambiental. Medidas previstas para el seguimiento y control. Indicadores.
 - 11.3.1. Seguimiento ambiental.
 - 11.3.2. Seguimiento y control de las medidas correctoras. Indicadores.
 - 11.3.3. Responsable del programa de vigilancia ambiental. Medidas para detectar los efectos negativos no previstos.
- 12. Administraciones Públicas afectadas y público interesado.**

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Suspensión de las Determinaciones del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Las Chumberas

Memoria.

1. Introducción.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es un procedimiento establecido por la Directiva Europea 2001/42/CE relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Este procedimiento tiene como objetivo la integración del medio ambiente en las políticas sectoriales. Su fin último es garantizar un desarrollo más duradero, justo y saludable, que permita afrontar los grandes retos de la sostenibilidad, el uso racional de los recursos naturales, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social.

Asimismo, responde al objetivo de fomentar la transparencia y la participación ciudadana a través del acceso a una información exhaustiva y fidedigna del proceso planificador.

La Directiva 2001/42/CE fue incorporada al ordenamiento jurídico estatal mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (B.O.E. nº 102, de 29.4.06).

En dicha Ley se reconoce el importante papel que desempeñarán en la aplicación de la EAE las comunidades autónomas titulares de competencias en la ordenación del territorio y el urbanismo. El art.7 señala que la legislación reguladora de los planes y programas introducirá en el procedimiento administrativo aplicable para su elaboración y aprobación un proceso de evaluación ambiental en el que el órgano promotor integrará los aspectos ambientales.

El objetivo que persigue esta normativa es bien simple, consiste en integrar las consideraciones ambientales durante la preparación y adopción de aquellos planes y programas que pudieran tener repercusiones significativas sobre el medio ambiente, lo que se produce con anterioridad a la aprobación y ejecución de los proyectos de obras, instalaciones o actividades. Es por esto que a la evaluación del planeamiento se le conoce como "evaluación ambiental estratégica" (EAE).

Esta misma finalidad persigue el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado mediante Decreto 35/1995, de 24 de febrero (B.O.C. nº 36, de 24.3.95), al incorporar "el contenido ambiental detallada y expresamente al proceso de planeamiento, desde la propia lógica de la legislación y la ciencia urbanística" y "analizar dentro del propio proceso de planeamiento los efectos de una determinación urbanística". Idéntico objetivo tiene el Texto Refundido

de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (B.O.C. nº 60, de 15.5.00).

La EAE supone un avance significativo al introducir la variante ambiental en los niveles más altos de la toma de decisiones, permitiendo integrar criterios ambientales en actuaciones como la localización, dimensiones y otras características de las infraestructuras o actividades planificadas o programadas. Esta técnica preventiva permite garantizar actuaciones más sostenibles, facilitando la selección de alternativas en la fase de planificación y adelantando condiciones que deben ser incorporadas a otros planes de desarrollo o a la ejecución de las acciones específicas. Por otro lado, el procedimiento refuerza el nivel de transparencia y de participación ciudadana, así como la evaluación en paralelo a la propia elaboración del plan. Con ello se busca la responsabilidad compartida de los diferentes actores, consiguiéndose mayor credibilidad las decisiones adoptadas, así como menor conflictividad en la ejecución de los proyectos.

El procedimiento de evaluación establecido en la Ley 9/2006 descansa, en su fase inicial, en el Documento Ambiental Estratégico, definido en los artículos 2.e) y 8.1, como un documento a elaborar por el órgano promotor, que forma parte del plan y que tiene por objeto identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del mismo, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. El artículo 9 de la citada Ley encomienda a la Administración ambiental la elaboración y tramitación de documentos de referencia que establezcan "la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del informe de sostenibilidad" de los diferentes instrumentos de planeamiento.

5

La Resolución de 10 de agosto de 2006, Dirección General de Ordenación del Territorio, hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006 por el que se acuerda la aprobación del Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.

Por lo que se refiere a la tramitación procedimental, la Ley 9/2006 dispone que el proceso de evaluación ambiental se insertara dentro del procedimiento administrativo para elaboración y aprobación de los planes, incorporando las siguientes actuaciones:

- Elaboración del Documento Ambiental Estratégico (DAE) redactado por el órgano promotor del plan de acuerdo con las directrices marcadas en el documento de referencia.
- Trámite de consulta sobre el proyecto de plan y sobre el informe de sostenibilidad por plazo mínimo de cuarenta y cinco días.
- Elaboración de la memoria ambiental por el órgano promotor (en consenso con el órgano ambiental).
- Toma en consideración del DAE, de las alegaciones formuladas en las consultas y de la memoria ambiental en la propuesta de plan.
- Publicidad de la información sobre la aprobación del plan.

No obstante son de aplicación actualmente las determinaciones establecidas por la **Ley Estatal 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental** (BOE 296 de 11 de Diciembre), desarrollada para Canarias por la **Ley 14/2014 de 26 de Diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales**. Ambas leyes coinciden, la primera en su artículo 29 y la segunda en el 26, en el contenido que debe figurar, como mínimo en el Documento Ambiental Estratégico dentro de la EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE PLANES Y PROGRAMAS.

2. Objetivos de la Planificación.

2.1. CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El presente **Documento Ambiental Estratégico** (DAE) se conforma dentro del proceso de evaluación de la SUSPENSIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA EN EL AMBITO DE LAS CHUMBERAS (SPGO), que cuenta como antecedentes normativos en la Ley Estatal 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente, la cual en su Artículo 8 describe el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), estableciendo que el órgano promotor deberá identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el Medio Ambiente derivados de la aplicación del Plan objeto del mismo, así como definir alternativas técnica y ambientalmente viables que tengan en cuenta los objetivos y ámbito territorial del Plan.

El presente documento responde a la obligación de incluir en los Planes un Documento Ambiental Estratégico (DAE) de acuerdo con lo establecido actualmente en las determinaciones de la **Ley Estatal 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental** (BOE 296 de 11 de Diciembre), desarrollada para Canarias por la **Ley 14/2014 de 26 de Diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales**.

El Gobierno de Canarias a través de la Dirección General de Urbanismo editó la Resolución de 10 de agosto de 2006, por la que se hizo público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para la elaboración de los Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.

En este sentido la SPGO que aquí se evalúa, debe quedar igualmente sujeta a las determinaciones establecidas por la legislación estatal y autonómica aplicables al Planeamiento General que parcialmente revisa.

Tal y como establece en la legislación aplicable, el DAE debe constituirse como documento independiente a la SPGO que evalúa, determinando que tendrá que destacarse especialmente los aspectos relevantes de la situación actual del

Medio Ambiente, las afecciones significativas que produce el Plan, su precisa evaluación y la proposición de las medidas correctoras.

En definitiva, el presente DAE no debe quedarse restringido a la mera validación final de la Suspensión de Planeamiento que evalúa, sino ser el resultado de un trabajo emanado de la relación directa entre ambos documentos (DAE y SPGO).

La evaluación ambiental aquí llevada a cabo promueve como objetivo último la integración de los criterios de sostenibilidad ambiental en el proceso de Suspensión del Planeamiento General.

En base a lo ya expuesto y siguiendo el índice de contenidos mínimos propuesto por la **Ley Estatal 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental**, se presenta el Documento Ambiental Estratégico de la SUSPENSIÓN DEL PGO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, en el ámbito de Las Chumberas (SPGO), esto es:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del Plan Propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

7

En relación con lo expuesto y teniendo presente el contenido mínimo propuesto por la legislación de aplicación, el presente Documento Ambiental Estratégico desarrolla el siguiente índice de materias:

MEMORIA:

1. **Introducción.**
2. **Objetivos de la Planificación.**
 - 2.1. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.
 - 2.2. Objetivos del Plan.
 - 2.3. Relación con otras figuras legislativas.
 - 2.3.1. Legislación nacional.
 - 2.3.2. Legislación autonómica.
 - 2.3.3. Otra Legislación ambiental a tener en cuenta.
 - 2.4. Medidas ambientales fijadas por el Planeamiento de rango superior y Normativa sectorial.
 - 2.5. Situación actual. Problemática existente.

3. **El alcance y contenido del Plan propuesto y de sus alternativas razonables técnicas y ambientalmente viables.**
 - 3.1. Descripción del Plan. Ordenación propuesta.
 - 3.2. Alternativas razonables técnicas y ambientalmente viables.
4. **Desarrollo previsible del Plan.**
 - 4.1. Objetivos y criterios de sostenibilidad adoptados en el Plan.
 - 4.1.1. Objetivos ambientales generales establecidos en el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.
 - 4.1.2. Objetivos y criterios ambientales adoptados por el presente Plan.
5. **Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan en el ámbito territorial afectado.**
 - 5.1. Marco geográfico y administrativo.
 - 5.2. Climatología.
 - 5.3. Edafología.
 - 5.4. Geología y geomorfología.
 - 5.5. Hidrología.
 - 5.6. Vegetación.
 - 5.7. Fauna.
 - 5.8. Paisaje.
 - 5.9. Patrimonio cultural.
 - 5.9.1. Patrimonio etnográfico.
 - 5.9.2. Patrimonio arquitectónico.
 - 5.9.3. Patrimonio histórico-artístico.
 - 5.9.4. Patrimonio arqueológico.
 - 5.10. Espacios protegidos y áreas de sensibilidad ecológica.
 - 5.11. Uso del suelo.
 - 5.12. Impactos ambientales preexistentes.
 - 5.13. Unidades ambientales existentes.
6. **Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación.**
 - 6.1. Unidades ambientales existentes.
 - 6.2. Problemática ambiental actualmente existente.
 - 6.2.1. Problemática ambiental existente.
 - 6.2.2. Problemática existente relacionada con los factores del medio social.
 - 6.3. Valoración ambiental y cultural. Calidad para la conservación.
 - 6.4. Limitaciones de uso de las unidades ambientales.
 - 6.5. Probable evolución de los factores ambientales en caso de no aplicarse el Plan (Opción Cero).
7. **Los efectos previsibles sobre los Planes Sectoriales y Territoriales concurrentes.**
 - 7.1. Relación con otros Planes.
8. **Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.**
9. **Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**
 - 9.1. Descripción de las alternativas técnicamente viables.
 - 9.2. Valoración de los criterios de ordenación de las alternativas.
 - 9.3. Justificación de la alternativa elegida. Adecuación a los objetivos de sostenibilidad.
 - 9.4. Identificación de las determinaciones generadoras de impactos.
 - 9.5. Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas.
10. **Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, tomando en consideración el cambio climático.**
 - 10.1. Identificación de los impactos.
 - 10.2. Valoración de los impactos provocados por las determinaciones del Plan.
 - 10.2.1. Valoración de los impactos provocados por la demolición.
 - 10.2.2. Valoración de los impactos provocados por la reconstrucción.

- 10.3. Indicadores y valores de referencia adoptados para valorar los efectos sobre el medio ambiente.
- 10.4. Conclusión de los efectos negativos y positivos más significativos por el desarrollo del Plan.
- 10.5. Dificultades encontradas durante el proceso de identificación y valoración de los efectos significativos sobre el medio ambiente.
11. **Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.**
 - 11.1. Medidas preventivas y correctoras para preservar los valores del suelo urbano.
 - 11.2. Valoración de los impactos tras la adopción de las medidas.
 - 11.3. Seguimiento ambiental. Medidas previstas para el seguimiento y control. Indicadores.
 - 11.3.1. Seguimiento ambiental.
 - 11.3.2. Seguimiento y control de las medidas correctoras. Indicadores.
 - 11.3.3. Responsable del programa de vigilancia ambiental. Medidas para detectar los efectos negativos no previstos.
12. **Administraciones Públicas afectadas y público interesado.**

2.2. OBJETIVOS DEL PLAN.

La Suspensión del Plan General de Ordenación que aquí se evalúa, lleva a cabo su propuesta urbanística en el ámbito del actualmente vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, que fue parcial y definitivamente aprobado mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente de Canarias de 7 de octubre de 2004, entrando en vigor el 14 de mayo de 2005 y habiendo sido publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 67 de 6 de abril de 2005. Dicho documento pretendía, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, adaptar mínimamente el contenido del Plan General de Ordenación Urbana del año 2000 al citado Texto Refundido.

La Urbanización de Las Chumberas, construida a finales de la década de los 60 (1965-1969) consta de un total de 42 bloques de viviendas con una altura de 5 y 6 plantas, que albergan un total de 666 viviendas y 81 locales. Debido a la afección de los mismos por patologías estructurales diversas, entre las que se encuentra como más significativa la derivada de la utilización de cemento aluminoso, se promueve la realización de un conjunto de actuaciones encaminadas a su rehabilitación y/o reposición.

En la SPGO que se evalúa se identifican los 42 bloques de viviendas, localizando la patología constructiva que se ha detectado en cada uno de ellos, resultando afectados 31 unidades de la totalidad de los bloques que conforman la urbanización. Lo que supone una superficie construida total afectada por la patología derivada de la utilización de cemento aluminoso de 40.863,58 m², equivalentes a 466 viviendas. Esto genera unos porcentajes de afección del 68,95% y del 69,97, respectivamente.

En el marco del Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento, La Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Tenerife y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y en relación con los Informes Técnicos recabados se ha optado por la reposición dentro del ámbito delimitado, de los bloques construidos con

cemento aluminoso y a la rehabilitación y en su caso reposición del resto de las unidades que presentan otras patologías.

En el Programa de Actuaciones se define una primera fase de ejecución que debe comprender la reposición de un total de 188 viviendas y de locales comerciales, incluyéndose además en el mismo, superficie construible generadora de plusvalías.

Tal y como se recoge en la memoria de la SPGO, los compromisos presupuestarios adquiridos por las Administraciones implicadas, sólo garantizan, hasta la fecha, la actuación pública de reposición de una primera fase de los bloques afectados por patologías estructurales.

En los objetivos determinantes de la SPGO que se evalúa, se encuentran los siguientes:

- Debido a que la superficie edificable otorgada por la Ordenación del vigente Plan General, se determina como inferior a la superficie consolidada, no podrá llevarse a cabo la totalidad de la reposición pretendida, ante la imposibilidad de alcanzar la edificabilidad necesaria para la actuación, por lo que la SPGO propone la Revisión del Planeamiento General con el fin de posibilitar el aumento de aprovechamiento y en consecuencia facilitar la reposición edificatoria deseada.
- Plantea la SPGO, como otro de sus objetivos, la obtención de plusvalías que contribuyan a compensar la financiación pública de la actuación, por lo que debe asignarse a las manzanas de nueva generación, edificabilidades mayores a las consolidadas.
- Se plantea la SPGO como objetivo fundamental, la completa reordenación de las dos manzanas occidentales actualmente consolidadas, reponiendo la totalidad de los bloques existentes en las mismas y el mantenimiento de la práctica totalidad de la edificabilidad consolidada en la manzana oriental.
- Se asigna asimismo como objetivo el SPGO, la delimitación de ámbitos de gestión y ejecución que faciliten la previsión de actuaciones de reposición en distintas fases, permitiéndose así, una flexibilidad máxima ante incidencias futuras aún no definidas.
- También pretende la figura de Planeamiento que se evalúa, modificar la Ordenación vigente con el fin de ampliar las superficies de suelo destinadas a equipos dotacionales, con el objetivo de compensar el aprovechamiento residencial necesario para posibilitar la consecución de los objetivos marcados por la actuación.
- Propone asimismo la SPGO y lo entiende como objetivo, dar cobertura física y normativa a las divergencias que describe en el ámbito delimitado, no solo las detectadas entre las calificaciones propuestas por el PGO vigente y el estado

actual consolidado, sino a aquellas relativas a la relación entre las condiciones de edificación y la realidad existente. Tal es así que claramente se plantea como necesaria, la tramitación de la Suspensión propuesta, con el fin de dar solución planificada a los problemas divergentes detectados y eliminar situaciones generales de fuera de ordenación que harían urbanísticamente inviable el llevar a cabo las actuaciones de renovación previstas.

- Como consecuencia de lo anterior, la SPGO propone la modificación de la normativa urbanística vigente con el fin de viabilizar las modificaciones de ordenación definidas.

2.3. RELACIÓN CON OTRAS FIGURAS LEGISLATIVAS.

Se hace referencia a continuación a las figuras legislativas de incidencia en el contenido y definición del presente Documento Ambiental Estratégico.

2.3.1. Legislación nacional.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley Estatal 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental.

2.3.2. Legislación autonómica.

- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TR/LOTCL-LENAC).
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación general y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
- Resolución de 10 de agosto de 2006, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.
- Real Decreto-Ley 17/2012 de 4 de mayo de medidas urgentes en materia de medio ambiente.
- Ley 14/2014 de 26 de Diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

2.3.3. Otra Legislación ambiental a tener en cuenta.

- Directiva del Consejo 79/409/CEE, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres. Conocida por "Directiva Aves".
- Convenio de Bonn, de 23 de junio de 1979, sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres.
- Convenio de Berna, de 19 de septiembre de 1979, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y el Medio Natural en Europa.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Anexos I y II.
- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.
- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Directiva del Consejo 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Conocida por "Directiva Hábitats".
- Órdenes de 9 de julio de 1998; de 9 de junio de 1999; y de 10 de marzo de 2000, por las que se incluyen, excluyen o cambian de categoría diversas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Lista Roja de la Flora Vasculare Española, de noviembre de 2000. Comité Español de la UICN.
- Decreto 15/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.
- Declaración L 5/16, de 9 de enero de 2002, del Diario Oficial de las Comunidades Europeas, por la que se listan los 174 Lugares de Importancia Comunitaria.

2.4. MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS POR EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y NORMATIVO SECTORIAL.

Como ya se indicó, la Suspensión del Plan General de Ordenación que aquí se evalúa, lleva a cabo su propuesta urbanística en el ámbito del actualmente vigente **Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna**, que fue

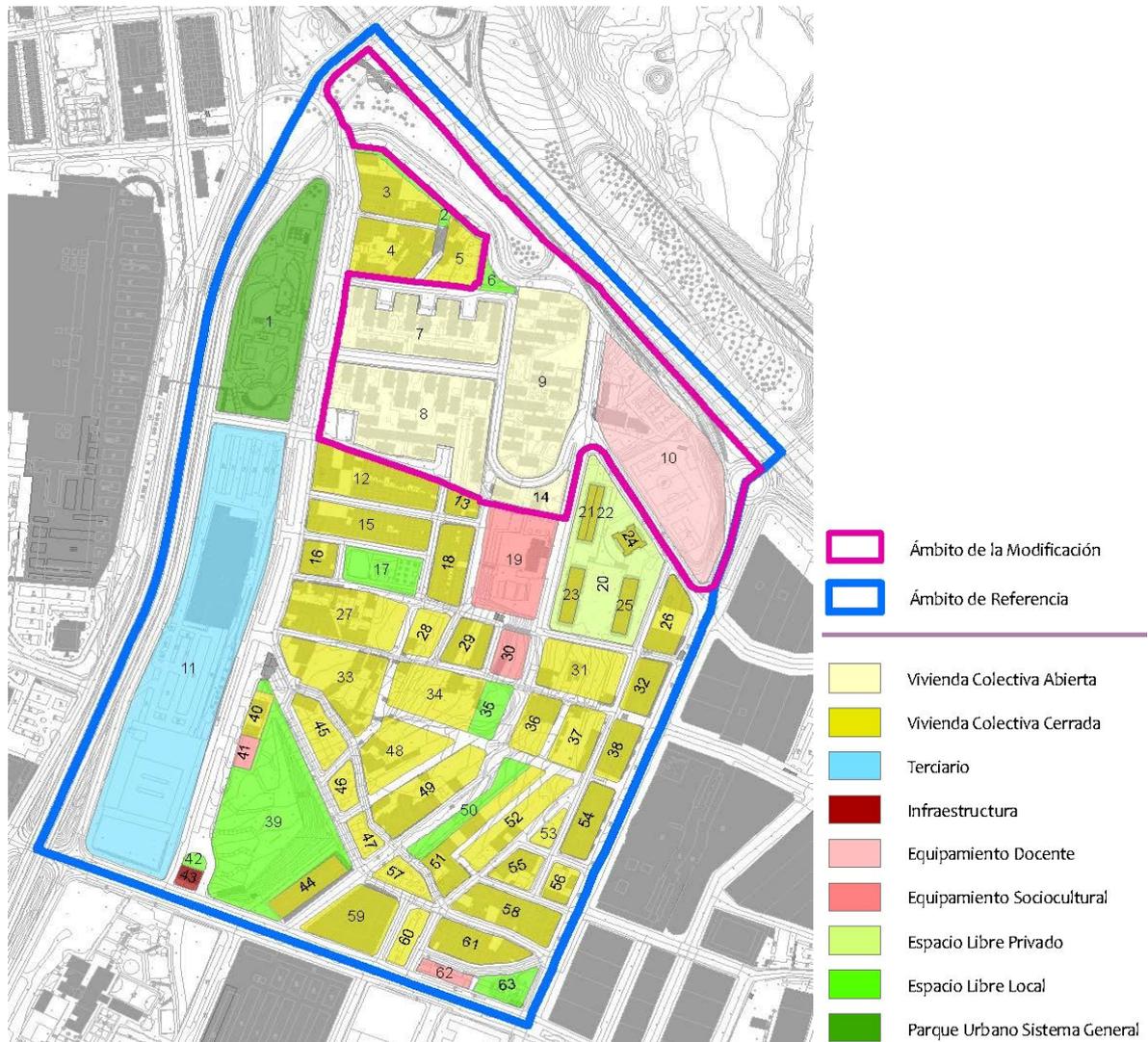
parcial y definitivamente aprobado mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente de Canarias de 7 de octubre de 2004, entrando en vigor el 14 de mayo de 2005, el cual califica, para el ámbito de estudio, con tipología de edificación abierta, el uso de Vivienda Colectiva con una altura máxima de 5 plantas.

La SPGO que se examina, define, en el marco del PGO, un Ámbito de Referencia, que con una superficie de 341.418,29 metros cuadrados, se establece con la finalidad de justificar el cumplimiento de determinados requerimientos urbanísticos y que delimitada por cuatro sistemas viarios importantes, viene a representar la unidad urbana de influencia en la que se enmarca el área objeto de esta evaluación ambiental.

Para los usos dotacionales, el PGO califica, en el seno del Ámbito de Referencia, diversos Espacios Libres Públicos, Equipamiento Sociocultural, Equipo Docente, Sistema General de Parque Urbano y una pieza estructurante de carácter comercial situada al otro lado de la autovía TF-2.

El ámbito del PGO delimitado por la SPGO que ambientalmente se informa, cuenta con:

- Cuatro parcelas edificables con tipología de Edificación Abierta, cinco plantas de altura y uso de vivienda colectiva (EA(5)CO).
- La calificación de Espacio Libre de carácter Local de áreas ajardinadas y peatonales (ELAJ y ELPAP).
- La calificación como Equipo Docente de la manzana de ubicación del actual Centro de Enseñanza Infantil y Primaria (EA(4)DO).
- El reconocimiento como dotación viaria de las calles ya consolidadas, así como la calificación de un pequeño tramo que une las de Volcán Pacaya y Estrómboli.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y AMBITO DE REFERENCIA

Es la ley **8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana**, la que aporta el marco legal primordial en el que debe normativamente apoyarse la actuación singular de reposición y rehabilitación de la Urbanización de Las Chumberas, toda vez que la citada actuación pretende la intervención sobre edificios y tejido urbano que los rodea. Tal es así que el primer artículo de la Ley de aplicación establece:

“Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garantizan un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”

Como ya se ha comentado, el presente Documento Ambiental Estratégico se conforma dentro del proceso de evaluación de la SUSPENSIÓN DEL PGO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, en el ámbito de Las Chumberas, regulado la **Ley Estatal 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental** (BOE 296 de 11 de Diciembre), desarrollada para Canarias por la **Ley 14/2014 de 26 de Diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales**.

En la búsqueda de otros planes o normativas legislativas que pudieran marcar pautas de actuación a tener en cuenta en el presente DAE, y abundan en la necesidad de la Renovación y Rehabilitación Urbana que se evalúa, se hace referencia a continuación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las **Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias**, la cual establece pautas de actuación generales, entre las que se encuentran,

En sus Bases Generales, la Directriz 11 al referirse a los Instrumentos de seguimiento se determina que,

“Las evaluaciones de impacto ambiental y las evaluaciones ambientales estratégicas, constituyen instrumentos necesarios para garantizar la correcta aplicación de las presentes Directrices, en los casos que disponga la normativa correspondiente. “

En el capítulo VI cuando se refiere al Uso Eficiente del Suelo Urbano, la Directriz 72, sobre Reutilización y Renovación establece que,

“El planeamiento urbanístico delimitará igualmente, como suelo de renovación o rehabilitación urbana, los ámbitos de antiguos polígonos de viviendas y áreas residenciales e industriales periféricas de baja calidad ambiental o, en su caso, excesiva densidad de uso.”

Y en la Directriz 73 del mismo capítulo, cuando abunda en la Rehabilitación Urbana, plantea que,

“El planeamiento urbanístico definirá, como áreas de rehabilitación integral, las zonas urbanas con destino turístico o residencial, que, teniendo o no un especial valor cultural, precisen de su rehabilitación física, social, económica y funcional, facilitando con ello la coordinación e integración de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas”

“Las administraciones públicas establecerán, en el ámbito de sus competencias, programas de inversión pública para intervenciones de rehabilitación urbana y medidas económicas y administrativas incentivadoras de las actuaciones privadas de renovación edificatoria y nueva construcción en las mismas áreas.”

En el capítulo VII cuando se refiere a Vivienda y Suelo Urbano, la Directriz 76, sobre Objetivos y Criterios, determina que,

“El planeamiento contemplará la vivienda como una necesidad social y un derecho reconocido, como un instrumento económico para mantener la

actividad y el empleo y canalizar la capacidad de inversión, y como un instrumento básico para el impulso o contención del crecimiento en las diferentes áreas del territorio."

Y en la Directriz 78 del mismo capítulo, cuando se refiere a la Calificación y Cualificación, establece que,

"El planeamiento utilizará la calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección como elemento básico para cualificar social y ambientalmente actuaciones de renovación, rehabilitación y recuperación de áreas residenciales deficientemente ocupadas o degradadas, tanto en las zonas centrales, como en antiguos polígonos de viviendas y periferias urbanas."

Igualmente **El Plan Insular de Ordenación de Tenerife**, aprobado definitivamente por Decreto 150/202 de 16 de Octubre y revisado parcialmente por Decreto 56/2011, de 4 de marzo para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, determina en su Capítulo 2 de las Disposiciones Generales, cuando establece criterios de aplicación para la elaboración de los Instrumentos de Planeamiento, lo siguiente:

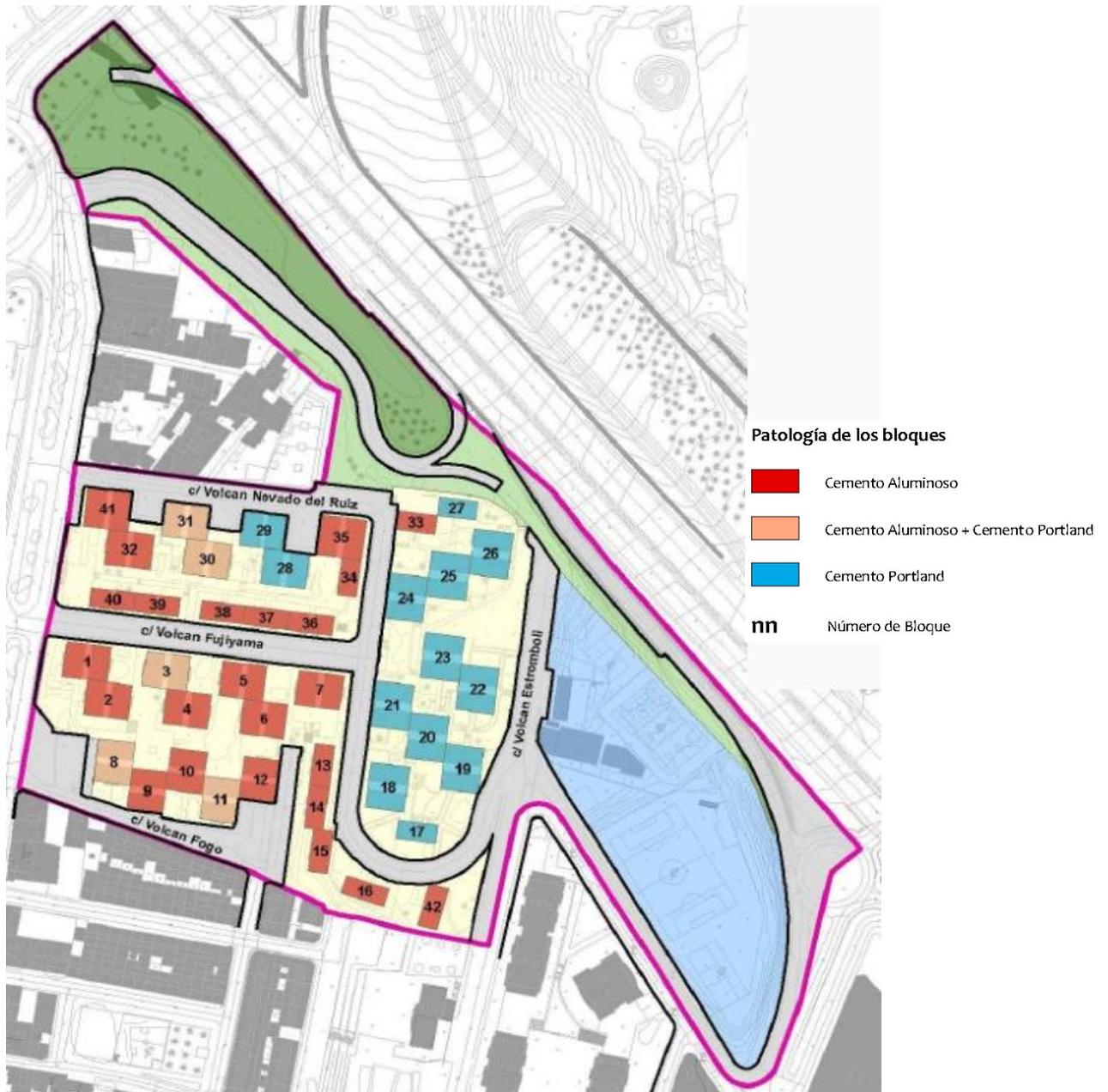
"En la formulación de cualquier plan se definirán, para cada una de sus determinaciones de ordenación, las distintas opciones significativas de ordenación posibles. Respecto a cada grupo de alternativas así definido, se evaluarán los efectos que implican, tanto sobre sus objetivos específicos como, especialmente, sobre el medio ambiente y los recursos naturales y culturales. En base a tales evaluaciones, cada plan seleccionará las alternativas más idóneas de ordenación."

La evaluación de alternativas y contenido ambiental de una figura de planeamiento formará parte de la documentación que se someta a información pública, de modo que puedan aportarse por los interesados cuantas alegaciones se juzguen convenientes sobre todos sus aspectos y respecto de todas las alternativas consideradas."

2.5. SITUACIÓN ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE.

Tal y como ya se expuso, la Urbanización de Las Chumberas, construida a finales de la década de los 60 (1965-1969) consta de un total de 42 bloques de viviendas con una altura de 5 y 6 plantas, que albergan un total de 666 viviendas y 81 locales. Debido a la afección de los mismos por patologías estructurales diversas, entre las que se encuentra como más significativa la derivada de la utilización de cemento aluminoso, se promueve la realización de un conjunto de actuaciones encaminadas a su rehabilitación y/o reposición.

En la SPGO que se evalúa se identifican los 42 bloques de viviendas, localizando la patología constructiva que se ha detectado en cada uno de ellos, resultando afectados 31 unidades de la totalidad de los bloques que conforman la urbanización. Lo que supone una superficie construida total afectada por la patología derivada de la utilización de cemento aluminoso de 40.863,58 m², equivalentes a 466 viviendas. Esto genera unos porcentajes de afección del 68,95% y del 69,97, respectivamente.



LOCALIZACIÓN DE PATOLOGÍAS

Número de Bloque	Sup. en planta (m2s)	Plantas	Sup. Construida (m2c)	Núm. viviendas	Núm. locales	Tipo de cemento
1	301,78	6	1.720,99	22	0	Aluminoso
2	301,78	6	1.720,99	20	2	Aluminoso
3	301,78	6	1.720,99	22	0	Aluminoso + Portland
4	301,78	6	1.720,99	20	2	Aluminoso
5	301,78	6	1.720,99	22	0	Aluminoso
6	301,78	6	1.720,99	20	2	Aluminoso
7	301,78	6	1.720,99	22	0	Aluminoso
8	301,78	6	1.720,99	20	4	Aluminoso + Portland
9	301,78	6	1.720,99	20	3	Aluminoso
10	301,78	6	1.720,99	20	4	Aluminoso
11	301,78	6	1.720,99	20	3	Aluminoso + Portland
12	301,78	6	1.720,99	20	4	Aluminoso
13	183,60	5	916,72	8	2	Aluminoso
14	183,60	5	916,72	8	2	Aluminoso
15	183,60	5	916,72	8	2	Aluminoso
16	183,60	4	743,92	8	0	Aluminoso
17	162,72	4	736,08	8	1	Cemento Portland
18	396,00	6	1.558,21	16	5	Cemento Portland
19	396,00	6	1.576,62	16	6	Cemento Portland
20	396,00	5	1.425,67	16	2	Cemento Portland
21	396,00	5	1.511,46	16	4	Cemento Portland
22	396,00	5	1.521,36	16	5	Cemento Portland
23	396,00	5	1.516,79	16	3	Cemento Portland
24	396,00	5	1.419,46	16	2	Cemento Portland
25	396,00	5	1.419,46	16	1	Cemento Portland
26	396,00	5	1.521,36	16	5	Cemento Portland
27	162,72	4	645,66	6	4	Cemento Portland
28	357,00	6	1.785,25	21	2	Cemento Portland
29	357,00	6	1.785,25	21	2	Cemento Portland
30	357,00	6	1.785,25	21	2	Aluminoso + Portland
31	357,00	6	1.785,17	20	3	Aluminoso + Portland
32	357,00	6	1.785,25	21	2	Aluminoso
33	162,72	5	808,38	8	2	Aluminoso
34	172,72	6	1.036,32	12	0	Aluminoso
35	399,96	6	1.967,13	22	0	Aluminoso
36	183,60	5	927,20	10	0	Aluminoso
37	183,60	5	927,20	10	0	Aluminoso
38	183,60	5	927,20	10	0	Aluminoso
39	183,60	5	927,20	10	0	Aluminoso
40	183,60	5	927,20	10	0	Aluminoso
41	399,96	6	1.967,13	22	0	Aluminoso
42	183,60	5	927,20	10	0	Aluminoso
TOTALES	12.267,16		59.266,40	666	81	

En el marco del Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento, La Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Tenerife y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y en relación con los Informes Técnicos recabados, se ha optado por la reposición dentro del ámbito delimitado, de los bloques construidos con cemento aluminoso y por la rehabilitación y en su caso reposición del resto de las unidades que presentan otras patologías.

Tal y como se recoge en la memoria de la SPGO, los compromisos presupuestarios adquiridos por las Administraciones implicadas, sólo garantizan, hasta la fecha, la actuación pública de reposición de una primera fase de los bloques afectados por patologías estructurales.

Una vez detectados los problemas estructurales y constructivos de en las edificaciones del grupo de Las Chumberas, previos los informes técnicos correspondientes, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, dictó las necesarias órdenes de ejecución de obras de reparación, llevándose a cabo, en consecuencia, los mandatos de desalojo de varias viviendas y el apuntalamiento estructural pertinente.

Del análisis de las condiciones actuales del entorno urbanizado inmediato en el que se ubica el grupo de viviendas afectado, se desprende la existencia de numerosos problemas de accesibilidad, movilidad y conectividad, que serán objeto de evaluación concreta en el apartado correspondiente del presente DAE y a los que la SPGO debe dar respuesta funcional con una propuesta de ordenación racionalmente adecuada. Hay que señalar que el entorno urbanizado ha sido objeto de actuaciones de remozamiento relativamente cercanas en el tiempo, pero que responden a criterios no acordes con la normativa vigente en el orden de resolver espacios accesibles que permitan la mejor movilidad de sus habitantes.

3. El alcance y contenido del Plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.

3.1. DESCRIPCIÓN DEL PLAN. ORDENACIÓN PROPUESTA.

La Suspensión del Plan General de Ordenación en el ámbito de Las Chumberas, objeto del presente DAE, propone, como ya se ha indicado, diversas modificaciones de la ordenación definida por el vigente Plan General de Ordenación relativas a la trama urbana, las parcelas edificables y las reservas dotacionales.

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la SPGO,

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- Debido a condicionantes topográficos, elimina el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la

de Volcán de Pacaya, calificando su superficie como parcela edificable.

- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas manzanas edificables situadas al Norte y Sur del ámbito reordenado.
- Del mismo modo, califica como Sistema General de Espacios libres accesibles, los intersticios existentes entre los bloques a mantener en el seno de la parcela oriental.
- Descalifica el carácter de Sistema General viario que el vigente PGO asigna a las áreas localizadas al suroeste de la TF-5, proponiendo su ordenación como Espacios Dotacionales Públicos.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la SPGO,

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales, proponiendo la generación de tres piezas edificables en cada una de ellas y propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la creación de once piezas edificables coincidentes con los bloques constructivos que se mantienen en su concepción volumétrica actual, proponiendo para los espacios intersticiales la calificación de Sistema General de Espacios Libres (ELPU), desde los que se habilita el acceso a todos los elementos residenciales.
- Propone para el extremo sureste de la originaria parcela sur, la calificación Dotacional de carácter Local y conserva el carácter Docente para la manzana noreste, ya consolidada como centro escolar de enseñanza infantil y primaria.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la SPGO, responde a los siguientes criterios de **diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología relacionada con el uso constructivo de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios, que sean también respetuosas con los nuevos requerimientos dotacionales.

- Conserva la actual concepción constructiva de los bloques existentes no afectados de la manzana oriental, dando solución urbanística a los desajustes con lo previsto en el PGO vigente, asignándoles parámetros normativos acordes a la actual a la situación consolidada.
- Propone una localización adecuada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que faciliten la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la SPGO se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción cerrada, con aportación de libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas, para lo que se propone la generación normativa de una nueva tipología de edificación abierta bajo la denominación de Grupo 19, (EAChCO).
- Dentro del mismo grupo de Edificación Abierta y a imagen de lo propuesto por la Revisión del Plan General ahora inicialmente aprobado, la SPGO establece parámetros normativos diferenciadores para cada uno de los elementos edificables dependientes de su condición de afección original.
- Para la regulación normativa de las Condiciones de Parcela de la nueva ordenación, la SPGO propone la consideración de parcelación vinculante de todas las piezas que se conservan en la manzana oriental, considerándose por lo tanto, cada bloque como una única parcela urbanística. Para las parcelas delimitadas en las manzanas occidentales, la Suspensión prevé la eliminación de parámetros de aprovechamiento específicos, de forma que se posibilite una mayor flexibilidad interna y se apoye la consecución del objetivo principal de reposición edificatoria.
- La SPGO, no contempla condiciones de posición internas de edificación para las nuevas parcelas delimitadas. Queda claro, por lo anteriormente expuesto, que en la parcela oriental estas condiciones quedarían obviamente referenciadas al volumen aportado en su estatus de mantenimiento edificatorio. En las parcelas occidentales se ha optado por dar libertad interna de movimientos, para favorecer un diseño arquitectónico más dinámico y adecuado a los objetivos de la actuación pretendida.
- En este sentido, la SPGO no ha considerado la regulación del número de plantas admisibles en las parcelas edificables delimitadas en las manzanas occidentales, posibilitando soluciones que racionalicen el equilibrio entre la altura consolidable y la superficie de de suelo ocupado, planteando que para la consolidación de la edificabilidad necesaria, estas unidades edificables deberán contar con una altura de 10 plantas. Es obvio que, debido a su condición de mantenimiento

volumétrico, esta disposición no debe ser de aplicación a los parámetros reguladores de la parcela oriental.

- En consecuencia con lo anterior, la SPGO no establece la fijación del porcentaje máximo de ocupación en planta, pudiendo alcanzarse por lo tanto el 100% del suelo calificado como parcela edificable.
- El propuesto criterio de flexibilización de los parámetros urbanísticos de regulación edificatoria no puede dejar sin regulación, el fundamental condicionante de techo edificable máximo, toda vez que se establece como único controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las necesarias plusvalías que posibilitan el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la SPGO fija la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, regulando también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas. En la manzana oriental estos valores guardan relación con las superficies construidas realmente consolidadas.
- La SPGO propone, respetando lo determinado por el PGO que parcialmente revisa, el mantenimiento del uso característico Residencial en categoría 1ª, admitiendo la coexistencia compatible de mayores usos complementarios que favorezcan la futura flexibilidad funcional. En las piezas de las manzanas occidentales, a través de la asignación de condiciones particulares a los ámbitos de las actuaciones de reposición, se garantiza que el número de viviendas de nueva construcción sea igual o mayor que el número de viviendas preexistentes en el interior de cada ámbito, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de reposición propuestos.
- Se justifica, en las determinaciones de la Suspensión que se evalúa, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante la clara imposibilidad constructiva de su reserva en la manzana de mantenimiento edificatorio y ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la SPGO prevé:

- La calificación de ocho recintos con carácter Dotacional Público, dos de ellos destinados a Equipamientos, como son el Escolar público preexistente y la pieza destinada a la consolidación de nuevos usos dotacionales y seis recintos reservados a Espacios Libres Públicos con carácter, según los casos, de Sistema General o Local. La Revisión propone para estos suelos dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución** del ámbito ordenado, la SPGO, propone para la consecución de los anteriormente referenciados objetivos la,

- Corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.
- Modificación de la determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones-
- Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.
- Delimitación ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibiliten llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- Designación del órgano de gestión actuante en el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, estableciéndose un plazo para la realización completa de las actuaciones previstas de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva de la SPGO.
- Viabilización del buen fin de las actuaciones para la delimitación de los futuros ámbitos de renovación, que será llevada a cabo mediante acuerdo administrativo, estableciéndose la condición de que cada uno de ellos cuente con un número completo de bloques preexistentes. A cada una de estas operaciones se le imprimirá el carácter de Actuación de Dotación, en relación con lo establecido en la legislación vigente.

3.2. ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

En el transcurso de la elaboración documental de la SPGO, consenso de objetivos con las Administraciones implicadas y proceso de participación ciudadana, se han estudiado diversas propuestas de ordenación posibles, que han venido aportando los necesarios datos de partida y facilitando las pautas más adecuadas para el diseño urbanístico de la opción elegida, encontrándose entre ellas como más significativas las siguientes:

A continuación se describen las alternativas técnicamente viables que se han tenido en cuenta para el ordenamiento propuesto.

ALTERNATIVA 1

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 1,

- Integra dentro de las parcelas edificables, áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.

- A pesar de los difíciles condicionantes topográficos, conserva el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya.
- Elimina el tramo en curva de la calle Volcán de Estrómboli y convierte la existente Rambla Boulevard Oeste del antiguo camino de la Hornera, en una vía de menor sección que aporte mayor superficie de parcela edificable a las manzanas occidentales.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas parcelas edificables situadas en las parcelas occidentales.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 1,

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de dos manzanas en las que se ubican áreas edificables, propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la demolición de la totalidad de los bloques residenciales existentes y consecuentemente la reposición en las manzanas occidentales la edificabilidad ahora consolidada. Prevé también los incrementos de aprovechamientos generadores de plusvalías.
- Plantea el diseño de una ordenación edificatoria interna con tipología relacionada con bloques residenciales en altura, en una cuantía total de 17 unidades de 11 plantas y 4 viviendas por nivel. Se propone la ubicación en planta baja y alineación viaria de los equipos comerciales.
- Propone para la manzana oriental la reserva de suelo donde se ubicaría la consolidación dotacional de Espacios Libres y Equipamientos.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 1, responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de

reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios.

- Proposición de una localización adecuada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que se facilite la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 1 se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, con acotamiento de la libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas.
- La ALTERNATIVA 1 contempla condiciones de posición internas de edificación para las nuevas parcelas delimitadas. En las parcelas occidentales se ha optado por acotar la disposición interna de movimientos, para favorecer un diseño arquitectónico unificado.
- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 1, establece la fijación del porcentaje de ocupación en planta en el 100% del suelo calificado como parcela edificable.
- Se fijaría por lo tanto, el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como principal controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la ALTERNATIVA 1 fijaría la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, y regularía también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas.
- Se intuye, en la propuesta de la ALTERNATIVA 1, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la ALTERNATIVA 1 prevé,

- El establecimiento en la parcela oriental de la reserva de suelo necesaria para la consolidación de las edificabilidades dotacionales y las superficies de áreas libres.

- Para estos suelos dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución del ámbito ordenado**, la ALTERNATIVA 1, debería proponer,

- La delimitación de ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibiliten llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- La corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.
- La Modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones.
- La Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.

ALTERNATIVA 2

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 2,

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- A pesar de los difíciles condicionantes topográficos, conserva el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya.
- Elimina el tramo en curva de la calle Volcán de Estromboli y conserva la existente Rambla Boulevard Oeste del antiguo camino de la Hornera.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas manzanas edificables situadas en las parcelas occidentales.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Conserva con su diseño actual, la propuesta sección del PGO vigente para la Rambla Boulevard situada al Oeste de la actuación.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 2,

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de dos manzanas en las que se ubican áreas edificables, propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la conservación de los bloques residenciales existentes con excepción del número 33, y consecuentemente propone la reposición en las manzanas occidentales de la edificabilidad ahora consolidada, planteando obviamente los incrementos de aprovechamientos generadores de plusvalías.
- Plantea el diseño de una ordenación edificatoria interna con tipología relacionada con bloques residenciales en altura sobre 5 parcelas residenciales, proponiendo en uno de sus recintos, formalmente homólogo, la ubicación en interior de parcela de parte de la dotación de aparcamientos. Esta propuesta precisaría de alturas en bloque entre 12 y 14 plantas.
- Propone para el extremo Sur-Este de la manzana oriental la reserva de suelo donde debería ubicarse el equipo dotacional.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 2, responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios.
- Proposición de una localización superficial muy ajustada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que se permita la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.
- Conservación de la actual concepción constructiva de los bloques existentes, no afectados, de la manzana oriental, dando calificación urbanística relacionada con lo previsto en el PGO vigente.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 2 se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, sin acotamiento de la libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas.

- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 2, no establecería la fijación del porcentaje de ocupación en planta sobre el suelo calificado como parcela edificable.
- Se fijaría por lo tanto, el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como principal controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la ALTERNATIVA 2 fijaría la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, y regularía también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas.
- Se intuye, en la propuesta de la ALTERNATIVA 2, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la ordenación de las parcelas **Dotacionales**, la ALTERNATIVA 2 prevé,

- La reserva de un espacio dotacional al Sur-Este de la parcela oriental.
- Para los dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución** del ámbito ordenado, la ALTERNATIVA 2, debería proponer,

- La delimitación de ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibiliten llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- La corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.
- La Modificación de la determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones.
- La Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.

ALTERNATIVA 3

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 3,

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- A pesar de los difíciles condicionantes topográficos, conserva el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya.
- Elimina el tramo en curva de la calle Volcán de Estromboli y convierte la existente Rambla Boulevard Oeste del antiguo camino de la Hornera, en una vía de menor sección que aporte mayor superficie de parcela edificable a las manzanas occidentales.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas parcelas edificables situadas en las parcelas occidentales.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Genera la creación de una vía transversal que enlazaría las calles Volcán Nevado del Ruiz, Volcán Fujiyama y Volcán Fogo.
- Reduce la sección viaria de la Rambla Boulevard existente en el extremo Oeste, con el fin de aumentar la superficie de parcelas occidentales edificables.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 3,

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de cuatro manzanas en las que se ubicarían áreas edificables, propiciando la consolidación entre las mismas, de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la demolición de la totalidad de los bloques residenciales existentes y consecuentemente la reposición en las manzanas occidentales la edificabilidad ahora consolidada. Prevé también los incrementos de aprovechamientos generadores de plusvalías.
- Plantea el diseño de una ordenación edificatoria interna con tipología relacionada con bloques residenciales abiertos en altura, en una cuantía total de 6 unidades parcelarias de 10 plantas de altura media y 4 viviendas por nivel. Se propone la ubicación en planta baja y alineación viaria de los equipos comerciales.

- Propone para la manzana oriental la reserva de suelo donde se ubicaría la consolidación dotacional de Espacios Libres y Equipamientos.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 3, responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las cuatro manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios.
- Proposición de una localización adecuada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que faciliten la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 3 se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, sin acotamiento de la libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas.
- La ALTERNATIVA 3 no contempla condiciones de posición internas de edificación para las nuevas parcelas delimitadas. En estas parcelas occidentales se ha optado por no acotar la disposición interna de movimientos, para favorecer un diseño arquitectónico libre.
- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 3, no establecería la fijación de porcentaje de ocupación en planta para el suelo calificado como parcela edificable.
- Se fijaría por lo tanto, el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como principal controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Éste es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la ALTERNATIVA 3 fijaría la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, y regularía también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas.
- Se intuye, en la propuesta de la ALTERNATIVA 3, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la

generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la ALTERNATIVA 3 prevé,

- Reservas dotacionales en la superficie parcelaria libre generada por la demolición de los bloques existentes en la manzana oriental.
- Espacios dotacionales internos en continuidad con las parcelas residenciales de las manzanas occidentales.
- Para estos suelos dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución del ámbito ordenado**, la ALTERNATIVA 3, debería proponer,

- La delimitación de ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibiliten llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- La Corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.
- La Modificación de la determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones.
- La Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.

ALTERNATIVA 4

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 4,

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- A pesar de los difíciles condicionantes topográficos, conserva el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya.
- Elimina el tramo en curva de la calle Volcán de Estromboli y conserva la existente Rambla Boulevard Oeste del antiguo camino de la Hornera.

- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas manzanas edificables situadas en las parcelas occidentales.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 4,

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de dos manzanas en las que se ubicarían 6 áreas edificables, propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la conservación de los bloques residenciales existentes con excepción del número 33, y consecuentemente propone la reposición en las manzanas occidentales de la edificabilidad ahora consolidada, planteando obviamente los incrementos de aprovechamientos generadores de plusvalías.
- Plantea el diseño de una ordenación edificatoria interna con tipología relacionada con bloques residenciales en altura sobre 6 parcelas residenciales. Esta propuesta precisaría de alturas en bloque de 11 plantas.
- Propone para el extremo Sur-Este de la manzana oriental la reserva de suelo donde se debería ubicarse el equipo dotacional.

32

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 4, responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios.
- Proposición de la localización superficial necesaria para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que se permita la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.

- Conservación de la actual concepción constructiva de los bloques existentes no afectados de la manzana oriental, dando calificación urbanística relacionada con lo previsto en el PGO vigente.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 4 se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, sin acotamiento de la libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas.
- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 4, no establecería la fijación del porcentaje de ocupación en planta sobre el suelo calificado como parcela edificable.
- Se fijaría por lo tanto, el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como principal controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la ALTERNATIVA 4 fijaría la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, y regularía también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas.
- Se intuye, en la propuesta de la ALTERNATIVA 4, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la ALTERNATIVA 4 prevé,

- La reserva de un espacio dotacional al Sur-Este de la parcela oriental.
- Para los dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución del ámbito ordenado**, la ALTERNATIVA 4, debería proponer,

- La delimitación de ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibiliten llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.

- La Corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.
- La Modificación de la determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones-
- La Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.

ALTERNATIVA 5

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA),

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- Debido a condicionantes topográficos, elimina el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya, calificando su superficie como parcela edificable.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas manzanas edificables situadas al Norte y Sur del ámbito reordenado.
- Del mismo modo, califica como Sistema General de Espacios libres accesibles, los intersticios existentes entre los bloques a mantener en el seno de la parcela oriental.
- Descalifica el carácter de Sistema General viario que el vigente PGO asigna a las áreas localizadas al suroeste de la TF-5, proponiendo su ordenación como Espacios Dotacionales Públicos.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA).

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de tres piezas edificables en cada una de ellas y propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).

- Prevé para la manzana oriental la creación de once piezas edificables coincidentes con los bloques constructivos que se mantienen en su concepción volumétrica actual, proponiendo para los espacios intersticiales la calificación de Sistema General de Espacios Libres (ELPU), desde los que se habilita el acceso a todos los elementos residenciales.
- Propone para el extremo sureste de la originaria parcela sur, la calificación Dotacional de carácter Local y conserva el carácter Docente para la manzana noreste, ya consolidada como centro escolar de enseñanza infantil y primaria.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA), responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios, previendo que sean también respetuosas con los nuevos requerimientos dotacionales.
- Conservación de la actual concepción constructiva de los bloques existentes no afectados de la manzana oriental, dando solución urbanística a los desajustes con lo previsto en el PGO vigente, asignándoles parámetros normativos acordes a la actual a la situación consolidada.
- Proposición de una localización adecuada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que faciliten la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA), se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, con aportación de libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas. Para lo que se propone la generación normativa de una nueva tipología de edificación bajo la denominación de Grupo 19, (EAChCO).
- Dentro del mismo grupo de Edificación Abierta, y a imagen de lo propuesto por la Revisión del Plan General ahora inicialmente aprobado, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA), establece parámetros normativos diferenciadores para cada uno de los elementos edificables dependientes de su condición de afección original.
- Para la regulación normativa de las Condiciones de Parcela de la nueva ordenación, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA) propone la consideración de

parcelación vinculante para todas las piezas que se conservan en la manzana oriental, estableciéndose por lo tanto cada bloque, como una única parcela urbanística. Para las parcelas delimitadas en las manzanas occidentales, la Suspensión prevé la eliminación de parámetros de aprovechamiento específicos, de forma que se posibilite una mayor flexibilidad interna y se apoye la consecución del objetivo principal de reposición edificatoria.

- La ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA), no contempla condiciones de posición internas de edificación para las nuevas parcelas delimitadas. Queda claro, por lo anteriormente expuesto, que en la parcela oriental estas condiciones quedarían obviamente referenciadas al volumen aportado en su estatus de mantenimiento edificatorio. En las parcelas occidentales se ha optado por dar libertad interna de movimientos, para favorecer un diseño arquitectónico más dinámico y adecuado a los objetivos de la actuación pretendida.
- En este sentido, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA) no ha considerado la regulación del número de plantas admisibles en las parcelas edificables delimitadas en las manzanas occidentales, posibilitando soluciones que racionalicen el equilibrio entre la altura consolidable y la superficie de suelo ocupado. Es obvio que, debido a su condición de mantenimiento volumétrico, esta disposición no afecta a los parámetros reguladores de la parcela oriental.
- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA) no establece la fijación del porcentaje máximo de ocupación en planta, pudiendo alcanzarse por lo tanto el 100% del suelo calificado como parcela edificable.
- El propuesto criterio de flexibilización de los parámetros urbanísticos de regulación edificatoria no puede dejar sin regulación el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como único controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la esta ALTERNATIVA fija la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, regulando también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de ellas. En la manzana oriental estos valores guardan relación con las superficies construidas realmente consolidadas.
- La ALTERNATIVA 5 propone, respetando lo determinado por el PGO que parcialmente revisa, el mantenimiento del uso característico de Residencial en categoría 1ª, admitiendo la coexistencia compatible de mayores usos complementarios que favorezcan la futura flexibilidad funcional. En las piezas de las manzanas occidentales, a través de la asignación de condiciones a los ámbitos de las actuaciones de reposición, se garantiza que el número de viviendas de nueva construcción sea igual o mayor que el número de viviendas preexistentes en el interior de cada ámbito, con el fin de lograr el cumplimiento de los objetivos de reposición propuestos.

- Se justifica, en las determinaciones de la ALTERNATIVA 5 que se evalúa, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante la clara imposibilidad constructiva de su reserva en la manzana de mantenimiento edificatorio y ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA) prevé:

- La calificación de ocho recintos con carácter Dotacional Público, dos de ellos destinados a Equipamientos, como son el Escolar público preexistente y la pieza destinada a la consolidación de nuevos usos dotacionales y seis recintos reservados a Espacios Libres Públicos con carácter, según los casos, de Sistema General o Local.
- La ALTERNATIVA ELEGIDA propone para estos suelos dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente

En relación a la **Gestión y Ejecución del ámbito ordenado**, la ALTERNATIVA 5, propone,

- La delimitación ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibilitem llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- La designación del órgano de gestión actuante en el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, estableciéndose un plazo para la realización completa de las actuaciones previstas de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva de la SPGO.
- La viabilización del buen fin de las actuaciones para la delimitación de los futuros ámbitos de renovación, que será llevada a cabo mediante acuerdo administrativo, estableciéndose la condición de que cada uno de ellos cuente con un número completo de bloques preexistentes. A cada una de estas operaciones se le imprimirá el carácter de Actuación de Dotación, en relación con lo establecido en la legislación vigente.

ALTERNATIVA 0

La propuesta teórica derivada de la hipotética puesta en práctica de la ALTERNATIVA 0, llevaría consigo el mantenimiento del actual esquema de ordenación consolidado en la Urbanización de Las Chumberas, no dando salida a las reivindicaciones de los vecinos, a la problemática constructiva existente y a la consecución de los convenios consensuados entre las administraciones para llevar a cabo las actuaciones pertinentes.

En este sentido quedarían sin alcanzarse los objetivos programados y sin resolverse los problemas urbanísticos, sociales y constructivos existentes, por lo que,

1. No se resolvería la normalización de la superficie edificable que actualmente existe fuera de ordenación en relación con las determinaciones del vigente PGO.
2. No se resolvería el problema constructivo de los bloques con patología relacionada con la utilización del cemento aluminoso.
3. No se posibilitaría el aumento del aprovechamiento necesario para la consecución de la reposición edificatoria deseada.
4. No se propiciaría la obtención de plusvalías que contribuyesen a compensar la financiación pública de la actuación.
5. No se reordenaría la superficie de las manzanas occidentales con el fin de reponer la edificabilidad necesaria para la consecución de las actuaciones programadas.
6. No se le daría salida a las divergencias existentes en el ámbito delimitado, detectadas entre las calificaciones propuestas por el PGO vigente y el estado actual consolidado.
7. No se alcanzaría el objetivo de racionalización y mejora del sistema viario interno y de conectividad para la Urbanización de Las Chumberas.

Los principios de sostenibilidad y criterios ambientales estratégicos que establece en la legislación aplicable, han de guiar la elaboración del presente Plan, los cuales se encuentran recogidos en el art. 3 del TRLOTENC, que a continuación se citan:

- a) La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven en las Islas, evitando su merma, alteración o contaminación.
- b) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.

- c) La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- d) La gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la diversidad biológica, de modo que produzcan los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.
- e) El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones irreversibles o irreparables en el medio.
- f) La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.
- g) La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales.
- h) La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.
- i) La conservación, restauración y mejora del paisaje.
- j) La conservación, restauración y mejora sostenible de las explotaciones agrarias de carácter extensivo.

Por otro lado, la Directriz nº3 de las **Directrices de Ordenación General** aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril, establece los siguientes criterios básicos y criterios específicos a tener en cuenta:

Criterios básicos:

- a) La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los sistemas naturales que perviven en las islas, evitando su merma, alteración o contaminación y el desarrollo racional y equilibrado de las actividades sobre el territorio y el aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.
- b) La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- c) La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.

Criterios específicos:

- a) La definición de un marco territorial que permita mantener el desarrollo y contener el crecimiento respecto de la capacidad de carga ambiental, social y económica del archipiélago y de cada una de las islas.

- b) La conservación del patrimonio cultural y del paisaje.
- c) La extensión y profundización en el principio del ahorro y uso eficiente de los recursos, mediante la reutilización y renovación del patrimonio usado, especialmente en materia de suelo y actividades económicas.
- d) La prevención de riesgos naturales catastróficos.
- g) El fomento del uso eficiente y la gestión de la demanda energética, la diversificación de las energías convencionales y la extensión de las energías renovables.
- h) La disminución en la producción de todo tipo de residuos, y el incremento de su valorización y reutilización.
- i) El uso eficiente de las infraestructuras existentes, su adaptación y mejora, como alternativa sostenible a la creación de nuevas infraestructuras.

4. Desarrollo previsible del Plan.

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD ADOPTADOS EN EL PLAN.

Antes de proceder a describir y relacionar los objetivos y criterios de sostenibilidad adoptados por la Suspensión del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en la Urbanización Las Chumberas, procederemos a revisar los objetivos ambientales establecidos en el DAE del documento de Aprobación Inicial del nuevo **Plan General de Ordenación de La Laguna**, ya que, entre otros, el desarrollo de la presente Revisión del Plan vigente tiene en cuenta los objetivos ambientales planteados por el mismo.

4.1.1. Objetivos ambientales generales establecidos en el Plan General de San Cristóbal de La Laguna.

A continuación se extraen del ISA del nuevo **Plan General de Ordenación de La Laguna** los objetivos y criterios ambientales establecidos en el mismo:

El ISA del documento de Aprobación Inicial del **Plan General de Ordenación de La Laguna** establece, que dentro de los objetivos de las políticas de gobierno se encuentra el preservar el medio ambiente a partir de la consideración de la ciudad como un ecosistema urbano. Los principios que adopta son compatibles con la mejora de las condiciones de vida de los habitantes de San Cristóbal de La Laguna a través de un desarrollo endógeno y sostenible, respetuoso con los valores ambientales, culturales y socioeconómicos de municipio. Para ello establece una serie de **líneas estratégicas** de desarrollo entre las que se encuentran las siguientes:

“a) Mantener la calidad del municipio de San Cristóbal de La Laguna en el crecimiento urbano, sujeto a los siguientes objetivos operativos.

a1. Mantener y complementar el modelo residencial y de ocupación del suelo preexistente sin alteración sustancial del mismo, bien sea en intersticios o en bordes del territorio ocupado. Este mantenimiento no excluye el crecimiento, ni es opuesto a él, pero requiere que las nuevas ocupaciones se localicen y ordenen con referencia a las preexistencias.

a2. Conservar la calidad de la urbanización y la edificación que caracteriza a La Laguna, incorporando valores ambientales, paisajísticos y climáticos en la ordenación y diseño de la edificación y áreas de nueva ocupación.

a3. Aplicar a la vivienda protegida los mismos criterios de calidad urbana y ambiental.

a4. Dirigir los objetivos y criterios aquí enunciados a reforzar y difundir la identidad de La Laguna como ciudad residencial, diferenciando sus modelos residenciales de otros más densos y compactos en el área metropolitana.”

El nuevo **Plan General de Ordenación de La Laguna** establece como objetivos de carácter general, entendiéndolo como tales a aquellos que se aplican a la totalidad del territorio, para proteger el medio ambiente y los recursos naturales y culturales y considerar aspectos tan importantes como son la gestión de residuos, el ciclo del agua, la contaminación acústica, el ahorro energético, el urbanismo, el paisaje y el patrimonio cultural, principalmente vinculados al desarrollo urbano, los siguientes:

a) Contemplar cuantas determinaciones urbanísticas coadyuven a resolver los problemas relacionados con la gestión y eliminación de los residuos, en la finalidad de mitigar la huella ecológica de las actividades económicas.

b) Analizar y proponer medidas orientadas a evitar el despilfarro en la utilización del agua, que deben ser consideradas muy especialmente en la regulación de la admisibilidad de los usos y en el diseño de los espacios libres.

c) Reducir y paliar lo máximo posible los efectos molestos generados por los ruidos (muy en especial sobre los entornos residenciales).

d) Regular la normativa acústica del Plan General en materia de admisibilidad de usos.

e) Racionalizar el uso de la energía utilizada en los transportes, en la industria y en los edificios.

f) Garantizar el desarrollo y la difusión de las energías renovables.

g) Considerar, en las determinaciones urbanísticas del Plan, el grado de eficiencia energética y de estímulo del ahorro y la racionalización de la energía que las mismas implican.

h) Adoptar nuevos enfoques teóricos que respondan a los problemas que genera el tratamiento de recursos visuales de los actuales modelos urbanos, que superen las concepciones basadas únicamente en la protección de

elementos o espacios sobresalientes y que respondan a aquellas áreas sin evidentes singularidades paisajísticas o con notables conflictos visuales.

i) Desarrollar aproximaciones teóricas y prácticas diferenciadas para los distintos sectores urbanísticos o funcionales que puedan identificarse en un ámbito geográfico determinado.

j) Introducir la perspectiva paisajística en la valoración de las áreas con potencialidades, para acoger la futura expansión urbanística de la ciudad, propiciar la integración paisajística de las actividades y elementos presentes en las áreas rústicas del municipio.

k) Contemplar un Catálogo que identifique aquellos bienes de patrimonio histórico y cultural que de forma singular precisan de garantías de conservación.

l) Integrar en la política urbana, criterios de protección de patrimonio coherentes y complementarios."

Para alcanzar los **objetivos** enunciados en el nuevo PGO, se han establecido los siguientes **criterios de ordenación**, contemplando la diferenciación entre los relativos al territorio rural y los que son de aplicación en la ordenación urbana.

a) Diseñar la ciudad. Entendiendo por esto la creación de morfologías heterodoxas de gran variedad funcional, mejorando la presencia del edificio en la calle, recalificando el espacio urbano mediante edificaciones singulares, y aumentando la calidad del espacio por sumatoria de criterios parciales de las arquitecturas y del entorno público. Este aspecto genérico se segrega en otros más específicos:

"a1. Establecer parámetros edificatorios que fomenten tipologías "revalorizadoras" de lo urbano, evitando, por contra, las que propician espacios anodinos uniformizados. En especial hay que tratar de fomentar que las calles importantes tengan un mayor protagonismo, con grandes aceras y vegetación abundante. Hay que evitar las frecuentes "tiras" de adosados seriados que generan un espacio urbano anodino sin estructuración y con mala accesibilidad en relación con su dependencia del viario lineal en el que se localizan.

a2. Definir los trazados de los futuros viarios en función de imágenes viables edificatorias (obviamente con la suficiente flexibilidad), tratando que la conformación de las manzanas sea coherente con los objetivos de ordenación tipológica y no meros instrumentos para el aprovechamiento inmobiliario. Esto generará unos espacios privados revalorizadores de las áreas públicas contiguas que ayuden a fortalecer las potenciales zonas urbanas del conjunto de la ciudad, abundando en una imagen más ordenada de la misma.

a3. En coherencia con los dos puntos anteriores, plantear soluciones de ordenación en los interiores de manzana, cuyo aprovechamiento "funcional" pueda maximizarse en función de las opciones tipológicas que se propicien. La funcionalidad de cada manzana adquiere un papel importante en el desarrollo social de la población que habita la ciudad. Una tipología

edificatoria diversa relacionada con áreas urbanas homogéneas, produce una gran complejidad, circunstancia esta, que puede ayudar a valorar el entorno habitado en su potencialidad económica y social.

a4. Favorecer las tipologías “concentradas” frente a las “dispersas” , valorando las limitaciones derivadas de la integración en el entorno y la menor ocupación en planta (compensando con mayor altura), con el fin de liberar de volumen edificado a las mayores superficies de suelo posible. Por lo tanto, teniendo en cuenta el criterio a seguir de favorecimiento de una ocupación en la vertical frente a la horizontal, se valorará el aumento del número de plantas de la edificación siempre y cuando la ocupación superficial del espacio sea menor. Esto es, será mejor una ocupación territorial intensiva que extensiva. Con el desarrollo de este criterio los espacios libres adquirirán un gran protagonismo en la imagen generada de la ciudad.

a5. Reforzar el papel de articulador espacial y de hito urbano espacial que poseen los usos comunitarios y privados, tanto en la acertada ubicación de los mismos, como en el establecimiento de condiciones edificatorias que garanticen su carácter singular. Estos edificios han de ser las referencias básicas en la “lectura” del espacio urbano. Los hitos dentro de la ciudad se convierten en símbolos de referencia para la población local y para el visitante.

a6. Desarrollar una normativa de admisibilidad específica de usos en cada área, con el fin de resolver sus déficits y propiciar los objetivos planteados en la misma. En este sentido, se entiende que se deben combinar criterios de flexibilidad con otros de control para lograr a la vez, la máxima diversidad funcional (limitando las prohibiciones a los usos) y el fomento de la implantación de aquellos más convenientes frente a eventuales y no deseados “competidores”. Se trata no tanto de imponer restricciones, sino de adjudicar condiciones urbanísticas que den ventajas competitivas, en su caso, a usos y tipologías no demasiado propiciados por el mercado o la promoción inmobiliaria. La potenciación de la diversidad de usos por áreas urbanas, sin imponer los mismos, ayuda a formar un espacio homogéneo con funcionalidad propia reductora de la dependencia con el exterior. Así cada lugar complementará sus debilidades, facilitando la generación de los nuevos usos demandados por la población.

a7. Elegir mayoritariamente una ordenación cuya ejecución pueda llevarse a cabo mediante actuaciones individuales (parcela a parcela) de manera que, en las áreas consolidadas, se pueda fomentar una transformación no traumática hacia la imagen perseguida y protagonizada por los agentes locales. Este criterio se traduce en el ajuste de las tipologías y las dimensiones de los ámbitos de ejecución, para evitar innecesarias alteraciones en la estructura catastral o agrupaciones solidarias de propiedades que requieran de gestión sistemática. La consolidación del espacio urbano, completando los espacios vacantes presentes, ayuda a tejer una ciudad más estructurada y evita el crecimiento periférico innecesario de la ciudad, cuando existan espacios vacantes en el interior del núcleo urbano.

a8. Si bien el anterior se plantea como el criterio para la ordenación de la mayor parte de las áreas consolidadas, se hace fundamental la identificación de determinados ámbitos de ordenación, gestión y ejecución singular, en los que han de plantearse apuestas innovadoras con la vocación

de cumplir una función motora en la transformación urbanística del barrio (además, obviamente, de cumplir los requerimientos funcionales que procedan en cada caso). Estos espacios estratégicos darán lugar a nuevas centralidades que diversifiquen y dinamicen las actividades económicas y sociales del barrio, lo que generará nuevas oportunidades para el desarrollo de la población local.

a9. Ordenar el espacio público, más allá del mero establecimiento de las alineaciones que lo delimitan. En el caso de las calles, hay que reclamar la fijación racional de rasantes (por más que sea admisible un cierto grado de tolerancia), en especial en las de nuevo trazado, como garantía de su correcto diseño y funcionalidad. Además, cada calle debe tener fijadas desde el planeamiento sus características básicas (sección transversal, función urbana y tráfico a los que se dedica, etc.). Hay que tener en cuenta que el viario es el medio de comunicación de la ciudad, el elemento articulador y el eje estructurador, por lo que hay que adjudicarle la importancia debida. Sin una buena organización y planificación del espacio viario la ciudad no podrá desarrollarse debidamente.”

b) Limitar la expansión urbana. La delimitación de los suelos aptos para acoger la expansión urbana debe estar condicionada a las necesidades de las áreas funcionales y de estructuración urbanística existentes. A partir de este criterio básico y general, también se pueden derivar otros objetivos relacionados más específicos.

“b1. Definir los posibles suelos de nueva urbanización en función de su compatibilidad con el modelo de ordenación urbanística. Esta caracterización, en principio, no debe pasar de ser el señalamiento de mera aptitud urbanística de los terrenos (en la medida en que su urbanización “encaja” en el modelo urbanístico del correspondiente núcleo) y, por tanto, por sí sola, no debe traducirse en clasificación de suelo que “otorgue” a los propietarios derechos a la transformación. El respeto por el modelo de ordenación urbanística en cada área del municipio permitirá potenciar la gran diversidad municipal. Por lo que merece la pena explotar las potencialidades del suelo urbanizable no sectorizado, yendo más allá de la simplista interpretación que actualmente se hace de esta clase del mismo. Los modelos de ordenación urbana deben proyectar teniendo en cuenta las condiciones del medio que modelen, coexistiendo con la naturaleza para conseguir diseñar una ciudad sostenible y que se adapte al territorio sobre el que se localiza.

b2. Establecer, con el carácter más general posible, las “cargas” de la concesión pública de los derechos urbanísticos sobre estos suelos “potencialmente urbanizables”. Estas cargas habrán de contemplar la satisfacción de los déficits de las áreas consolidadas, justificando que con su clasificación se contribuye a paliar los problemas urbanísticos existentes.

b3. Además de los criterios que emanen de los procesos de participación pública (incluyendo la presentación y evaluación de alternativas), deberá vincularse la asignación de derechos urbanísticos a piezas concretas o la priorización de unas sobre otras, a los compromisos precisos de aportación de plusvalías urbanísticas a favor del Ayuntamiento. Dicho sin tapujos: se debe intentar, incluso a través de las determinaciones de ordenación y en concreto

de la clasificación de suelo, que una parte significativa del aumento económico derivado del urbanismo se destine a la financiación de las actuaciones de interés público (dotaciones, infraestructuras, vivienda). Con esto se ayudaría a mejorar los servicios ofrecidos a la población sin grandes costes públicos, costeando los propios beneficios urbanísticos los gastos relacionados con los equipamientos sociales.

b4. Los ámbitos que finalmente se seleccionen para ser áreas de expansión urbana, deben ser ordenados pormenorizadamente durante los trabajos del Plan General. Esto no necesariamente implica que tales ordenaciones se incorporen como determinaciones del documento que finalmente se someta a la aprobación definitiva; el "grado" de ordenación pormenorizada que se incluya ha de decidirse en base a criterios de oportunidad, muy vinculados a concretas estrategias municipales de gestión. Cabe pensar, así, que un futuro sector urbanizable, por ejemplo, se presente completamente ordenado (SUSO) o se categorice como no ordenado, incorporando en la ficha urbanística las directrices precisas que ha de respetar el correspondiente plan parcial. Pero, en ambos casos, se considera muy recomendable que se haya "ensayado" la definición de la ordenación pormenorizada. Los criterios genéricos para establecerla son similares a los ya señalados respecto a las áreas existentes, con el matiz de que en estos ámbitos se puede y se debe "arriesgar" más en planteamientos innovadores, especialmente en lo relativo a las tipologías (mayor flexibilidad) y a los usos (variedad funcional). Deben aprovecharse y adaptar las características del medio en el que se ubica, como se comentó anteriormente, complementando las deficiencias de la ciudad ya construida. Esto aportará mayor diversificación de actividades, y servicios tanto económicos como sociales que redunden en la funcionalidad de la estructura urbana.

b5. Reforzar en estos ámbitos la urbanidad, sobre todo en el espacio público. Varios de las futuras áreas de nueva urbanización habrán de delimitarse en función de los elementos estructurantes públicos del modelo urbano futuro, en especial los viarios. La definición de la trama urbana no ha de caer en la inercia tradicional que ha ido configurando áreas consolidadas portadoras de graves déficits en los espacios públicos. Es fundamental, a nuestro juicio, un diseño mucho más generoso de los viarios (siempre con criterios de proporcionalidad), que configuren los ejes urbanos como articuladores efectivos de la futura imagen del barrio. Ello obliga no sólo a satisfacer unos requisitos funcionales suficientes sino también a supeditar la localización de los usos comunitarios (tanto de dominio público como privados) a dicho carácter articulador, atendiendo también a la configuración volumétrica y tipológica de los edificios. Los espacios públicos adquieren una importancia relevante en la calidad de la ciudad, entendiéndose que con unos espacios públicos bien proyectados y consensuados se conseguirá crear la ciudad deseada."

- d) **Más ciudad en la ciudad y más campo en el campo.** Se trata que "el campo", como territorio no urbanizado, se preserve de los fenómenos propios de la ciudad para aprovechar todas sus potencialidades productivas, paisajísticas y ambientales; se trata, también, que nuestros núcleos refuercen su "urbanidad" para ser los hábitats idóneos para la residencia y la actividad económica. A partir de este criterio básico y general, también se pueden aportar otros objetivos relacionados más específicos:

c1. Participación ciudadana. El Plan (sobre todo el Plan General de cada municipio) debe ser donde se exprese la "imagen" perseguida de ciudad y campo. La ordenación recogida en el Plan es justamente la concreción física de la voluntad pública de transformación y representa el "programa urbanístico" que el responsable político presente a sus ciudadanos. Por eso, la participación ciudadana se hace fundamental durante la elaboración del Plan. El planeamiento debe materializar el deseo territorial de la población, si esto se consigue se generarán paisajes únicos y propios de la sociedad que los proyecta, tanto urbanos, como rurales y naturales. Así se integra a la ciudadanía en el proceso de adopción de decisiones del gobierno de su territorio. Por tanto se debe propiciar la participación del ciudadano como tal, no sólo de quien tiene intereses patrimoniales, contribuyendo a recuperar la función social del urbanismo, relacionada con la calidad de vida de los ciudadanos, llevando la discusión urbanística a los problemas reales relacionados con las dotaciones, el tráfico y transporte, los servicios, las dimensiones de lo público, la estética de los barrios, etc.

c2. Sinergia territorial. Las determinaciones de los planes dirigidas a hacer más ciudad (en la ciudad) y más campo (en el campo) no son excluyentes, sino complementarias. Quiere esto decir que las determinaciones sobre los núcleos urbanos, teniendo por objeto hacer más ciudad, son necesarias para hacer más campo; del mismo modo, las determinaciones de los planes fuera de los núcleos urbanos (suelo rústico), teniendo por objeto hacer más campo, son necesarias para hacer más ciudad. Esto es, la potenciación de lo urbano y lo rural genera una sinergia que se traduce en un efecto superior que favorecedor de ambos espacios. El campo necesita a la ciudad y la ciudad necesita al campo. La apuesta por el reforzamiento de estos paisajes da lugar a un territorio diverso, aprovechado, adaptado y en uso.

c3. Tejer la ciudad-Cultivar el campo. Hacer más ciudad en la ciudad se traduce, en los planes, en la delimitación de los perímetros de los núcleos urbanos y en el diseño de sus tramas urbanas: coser y cerrar los núcleos actuales antes de expandir sus perímetros ocupando terrenos exteriores. En Canarias no debería hacer falta (salvo excepciones muy motivadas) ocupar terrenos exteriores; las necesidades del crecimiento (demográfico, económico) tienen suficiente cabida en el interior de los perímetros urbanos. Pero es importante que esto se relacione con un reforzamiento de las actividades rurales para conseguir "usar" de manera sostenible el conjunto del territorio municipal. Por tanto, sin un campo cultivado, en uso, estos espacios se convierten en lugares degradados a la espera de ser urbanizados y homogeneizados. Las necesidades rurales de la ciudad empiezan entonces a importarse, perdiendo el territorio su independencia funcional. Además cómo la ciudad es incapaz de "colonizar" en el espacio ocupado por el campo, se queda un gran espacio sin uso fijo, donde permanecen las huellas de la actividad rural pasada que se resisten a la naturalización a la que se ve abocado el mismo.

c4. Diseñar la ciudad desde el Plan. Hacer más ciudad significa que hay que diseñar la ciudad desde el Plan. El Plan General por tanto adquiere una gran importancia en la consecución de ciudad proyectada por la población. Durante el Plan la ciudadanía debe participar en el diseño de su ciudad. Esto lleva consigo varias consecuencias:

a) Evitar, en la medida de lo posible, la remisión de la ordenación pormenorizada a planes formulados por la iniciativa privada (planes parciales).

b) Cuidar especialmente el espacio público: calles de dimensiones generosas para cumplir adecuadamente todas sus importantes funciones urbanas.

c) Crear espacios de centralidad, tanto desde la normativa de usos (concentración de usos públicos, dotacionales o no) como desde la ordenación física (posiciones centrales, arquitectura representativa fácilmente identificable).

d) Fomentar la concentración edificatoria, mediante el crecimiento en altura, y la intensidad funcional: más edificabilidad y más mezcla de usos.

e) Ordenar y limitar el tráfico. Reducir la presencia del vehículo privado.

c5. **Diseñar el campo desde el Plan.** Hacer más campo en el campo se traduce, en los planes, en prohibir o, al menos, limitar los usos con potencialidad urbana (entre ellos, desde luego, los residenciales). El campo no debe ser una opción para la localización de usos urbanos. Los ámbitos rurales semiconsolidados con suficiente concentración (asentamientos rurales) deben delimitarse con criterios restrictivos: terminar lo que hay; nunca posibilitar la expansión de sus perímetros. Los usos incompatibles existentes deben regularse desde los criterios del fuera de ordenación (pueden seguir pero no ampliarse). Hacer más campo implica fomentar a través de la ordenación (admisibilidad de usos) el ejercicio efectivo de las actividades propias (básicamente agrarias). También deben permitirse usos no propios pero compatibles (infraestructuras, turismo rural, recreativos, etc), pero su admisibilidad debe "pagar" cargas o vincularse a los usos prioritarios, para evitar la pérdida de competitividad de los primeros."

4.1.2. Objetivos y criterios ambientales adoptados por el presente Plan.

Los **objetivos generales de sostenibilidad ambiental** considerados por la presente Suspensión del Plan General de Ordenación vigente, teniendo en cuenta que se trata de la revisión de un ámbito clasificado como suelo urbano consolidado, que propone actuaciones de demolición, reposición y rehabilitación de gran parte de su superficie edificable, son los siguientes:

- Sostenibilidad global del modelo de ordenación, en relación con lo previsto por Plan General de Ordenación vigente y con el Avance del Plan General de Ordenación.
- Optimización de la utilización del agua.
- Gestión de los residuos urbanos y de construcción.
- Sostenibilidad ambiental de la edificación y la urbanización, racionalizando el consumo de energía.
- Eliminación o disminución de la contaminación acústica.
- Fomento de la biodiversidad, permeabilidad ecológica y de la conservación del patrimonio natural.
- Preservación de la calidad del paisaje.
- Atención a la población, la salud humana y el medio socio-económico.

- Conservación de los bienes del patrimonio histórico y cultural.

De los cuales, como ya veremos cuando describamos los factores ambientales del ámbito de actuación, no se considerarán los que a continuación se relacionan, por no identificarse factores internos ambientales y culturales dignos de conservación:

- Fomento de la biodiversidad, permeabilidad ecológica y de la conservación del patrimonio natural.
- Conservación de los bienes del patrimonio histórico y cultural.

Los **criterios generales** que atiende la Suspensión del Plan General de Ordenación, en el camino de procurar un desarrollo urbanístico sostenible, son los siguientes:

- Minimizar el consumo de suelo y racionalizar su uso. Fomentar la tipología concentrada y la menor ocupación en planta con el fin de limitar la expansión urbana.
- Crear tipologías revalorizadoras en una jerarquización racional de los viales y las calles.
- Lograr la máxima diversidad funcional con el fin de evitar la dependencia de suelo exterior.
- Reforzar la urbanidad y el espacio público.
- Garantizar la preservación de los valores naturales existentes en el ámbito de actuación atendiendo a la capacidad de acogida del territorio.
- Conservar la biodiversidad existente en el ámbito de actuación.
- Compatibilizar las actuaciones del Plan con el ciclo natural del agua.
- Racionalizar el uso del agua.
- Minimizar el consumo energético reduciendo su contribución al cambio climático.
- Reducir al máximo las emisiones de contaminantes.
- Plantear conceptos de movilidad que permitan un ámbito más habitable y con menor huella ecológica.
- Prevenir y corregir la contaminación acústica, lumínica y electromagnética.
- Minimizar el impacto de la construcción sobre el ciclo de los materiales.
- Conferir protagonismo a la trama de espacios públicos y libres como piezas claves de la estructura urbana y el equilibrio socio-ambiental del ámbito.
- Mejorar el paisaje urbano.
- Fomentar la renovación para mejorar las condiciones de habitabilidad.
- Facilitar la accesibilidad a las viviendas, zonas estanciales y viales.
- Evitar o reducir los riesgos naturales y tecnológicos.
- Evitar o reducir los riesgos en la salud humana.

Podemos concluir por tanto que existe coherencia entre las propuestas de la Suspensión del Plan General de Ordenación y los criterios y objetivos de sostenibilidad y protección ambiental de los planes e instrumentos de ordenación del territorio en sus distintos niveles jerárquicos.

5. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan en el ámbito territorial afectado.

El inventario ambiental es el resultado del análisis de las características ambientales del ámbito de actuación. A continuación se analizan aquellos factores o aspectos que pueden tener relación o interés con el área de actuación.

De la descripción de los mismos, obtendremos una idea bastante aproximada de la calidad ambiental del ámbito y de los problemas que se pueden presentar con la aplicación de las determinaciones del Plan. Del citado análisis podremos también establecer o definir las Unidades Ambientales, o áreas homogéneas que en cuanto a características físicas, bióticas y usos del suelo se localizan en el área de actuación.

5.1. MARCO GEOGRÁFICO Y ADMINISTRATIVO.

El término municipal de San Cristóbal de La Laguna es el octavo, en cuanto a superficie se refiere, de los 31 municipios de la isla de Tenerife, con una superficie aproximada de unos 102,9 km², siendo por tanto uno de los de mayor tamaño. Se encuentra situado en el extremo norte insular, entre la cordillera dorsal y el macizo de Anaga, y entre sus dos vertientes. Sus límites son los siguientes:

- Al suroeste linda con Tacoronte, El Rosario y Santa Cruz.
- Al Este limita con el término municipal de Santa Cruz.
- Al Norte linda con el litoral. En la parte norte del municipio, a modo de isla, se inserta el municipio de Tegueste, cuyo perímetro divide en dos grandes bloques superficiales al municipio de La Laguna.

De acuerdo con la división en comarcas que establece el PIOT, el municipio de San Cristóbal de La Laguna se integra en el Área Metropolitana. El territorio de la comarca está constituido por tres subunidades geomorfológicas, las dos vertientes y el área o superficie central en el que confluyen y se emplaza la ciudad de La Laguna. La vertiente sur es una extensa superficie en pendiente que asciende desde la costa de Santa Cruz. La vertiente norte queda separada del área central por el macizo de Anaga (Mesa Mota-El Pulpito) y está conformada por suaves pendientes que se acentúan a medida que nos aproximamos a la comarca de Acentejo. El área central, ocupada por la Vega lagunera se configura como una plataforma llana en la que encontramos los mejores suelos agrícolas de Canarias y por consiguiente las más aptas para el desarrollo de la agricultura de medianías.

La urbanización de las Chumberas se ubica en la zona sureste del municipio, dentro de la vertiente sur, en las proximidades del límite municipal con Santa Cruz, a la cota media de 435 metros sobre el nivel del mar, con pendiente media de 10 grados y orientación global 135° (Sureste).



5.2. CLIMATOLOGÍA.

La climatología de la isla de Tenerife está influenciada en gran medida por el predominio de los vientos alisios, vientos del Nordeste que vienen de las Azores cargados de humedad, la cual proporciona estabilidad atmosférica ligada orográficamente a la estructura insular, proporcionando tiempo fresco y húmedo en las áreas de exposición Nordeste. El clima reinante en La urbanización de las Chumberas está influenciado claramente por los vientos alisios, reinando en la zona el viento del norte con velocidad media de 6,5 m/s que imprime las temperaturas medias descritas en el siguiente cuadro:

Temperatura Media Anual Cº:	19.54720
Temperatura Cº. Enero:	15.10730
Temperatura Cº. Febrero:	16.75720
Temperatura Cº. Marzo:	17.93140
Temperatura Cº. Abril:	17.71110
Temperatura Cº. Mayo:	18.57190
Temperatura Cº. Junio:	20.46940
Temperatura Cº. Julio:	23.86850
Temperatura Cº. Agosto:	24.07830
Temperatura Cº. Septiembre:	23.25860
Temperatura Cº. Octubre:	21.85010
Temperatura Cº. Noviembre:	18.40390
Temperatura Cº. Diciembre:	16.34220

La pluviometría media anual ronda los 400 mm y la evapotranspiración los 250 mm.
5.3. EDAFOLOGÍA.

Los suelos de la zona se encuentran muy poco evolucionados y apenas alcanzan un desarrollo de 20-30 cms, contando con una estructura arcillosa-arenosa y habiendo sido desarrollados como alteración de coladas y piroclastos, mezclándose con el litosol, con bajo porcentaje de materia orgánica.

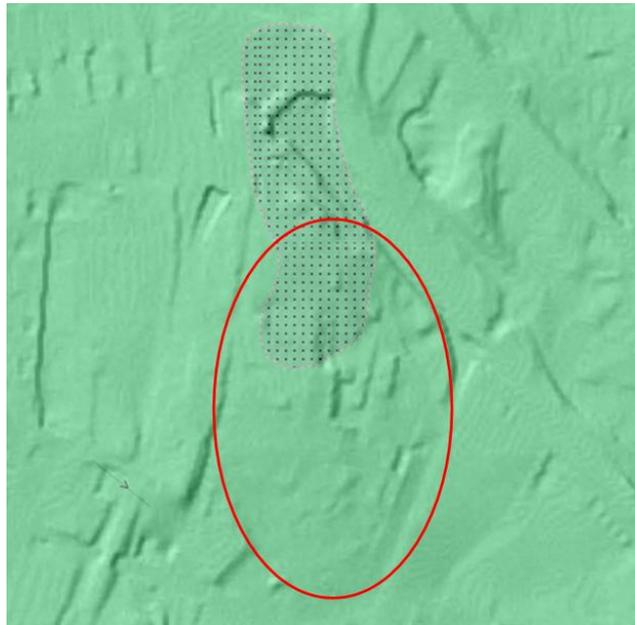
Los suelos naturales del ámbito tienen una capacidad agrologica media-baja, si bien los existentes en las zonas ajardinadas tienen capacidad media-alta por tratarse de suelos transportados.

5.4. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

El material geológico sobre el que se asienta la urbanización se corresponde con:

Materiales piroclásticos sueltos o débilmente cementados. Según C.T.E. se corresponden con suelos T3, terrenos desfavorables.

Coladas basálticas sanas. Según C.T.E. se corresponden con suelos T1 – T3, terrenos favorables o desfavorables según presenten poca o mucha variabilidad, poco o muy escoriáceos, sin o con cavidades.



La urbanización de las Chumberas se emplaza en un área donde destacan las formaciones volcánicas de la Serie III, que determinaron el avance de la línea costera provocando la formación de plataformas por superposición de coladas de lava. En el área destacan las formaciones volcánicas bien o muy bien conservadas cuyas emisiones lávicas han configurado la amplia rampa que desciende suavemente al mar.

5.5. HIDROLOGÍA.

La hidrología abarca a los factores y conceptos relativos a las aguas superficiales, a las aguas del subsuelo que proceden de la infiltración, a la escorrentía superficial, a la evapotranspiración y a la infiltración. El acuífero recibe como entradas a la infiltración natural de las lluvias y tiene como salidas las extracciones (galerías y pozos) y el flujo subterráneo hacia el mar. La diferencia entre las entradas y las salidas dan lugar al volumen de agua que se almacena o modifica. El balance hidrogeológico de la isla, y más concretamente del área donde se emplaza la urbanización, pone de manifiesto que las salidas del sistema superan a las incorporaciones.

La urbanización se asienta sobre zona hidrológica VII-0-3, según clasificación del Plan Hidrológico Insular. El coeficiente de escorrentía del ámbito se encuentra entre los valores 0 y 0,05, y la recarga de lluvia se sitúa entre los 50 y 100 mm.

5.6. VEGETACIÓN.

Dado que el suelo del ámbito se encuentra clasificado como urbano consolidado, totalmente desarrollado, y su emplazamiento totalmente rodeado por suelo urbano con un alto grado de transformación, la vegetación que podemos encontrar en el ámbito se corresponde con vegetación de sustitución, si bien se pueden encontrar en los jardines ejemplares propios del piso basal, es decir, se trata de un área antrópica con escasa vegetación vascular. La vegetación potencial del área se relaciona con el sabinar, el acebuchal y el almacigal. (Junipero canariensis – Oleo cerasiformis signetum).

La vegetación existente en el área de estudio, es el resultado de la acción del hombre en la completa transformación del suelo originalmente existente, observándose en la actualidad un paisaje muy modificado con respecto a la vegetación potencial del área, en el que no se conservan ejemplares de la vegetación potencial. Sin embargo, en las proximidades, concretamente en la montaña de Guerra y en la falda de la Montaña Pacho, se encontraba el hábitat 9565 (bosque endémico de Juniperus sp), que en la actualidad ya ha desaparecido.

En el ámbito estudiado no se encuentran especies incluidas en el Anexo I de la Directiva 92/43/CE, de conservación de los hábitats naturales de interés comunitario. Tampoco se localizan especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas (CCEP), así como en el catálogo Nacional, según la información de la base del BIOTA (Banco de Biodiversidad de Canarias de febrero de 2012), ni tampoco especies incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

5.7. FAUNA.

En el ámbito de actuación solo se encuentran aves propias del medio urbano, entre las que cabe citar: los gorriones (*Passer hispanolensis*), las palomas (*Columba livia*) y otras aves típicas de jardines como los mirlos (*Turdus merula*), los verdecillos (*Serinus serinus*), los petirrojos (*Erithacus rubecula*), los jilgueros (*Carduelis carduelis*), el gorrión chillón (*Petronia petronia*), los vencejos (*Apus apus*, *A. pallidus*) y las tórtolas (*Streptopelia trutur*).

No se ha observado la presencia de la Curruca tomillera (*Sylvia conspicillata orbitalis*), si bien la misma se encuentra citada como especie protegida presente en la cuadrícula correspondiente a la afección del área de actuación (cuadrícula 09221115).

No se localizan especies incluidas en:

- Libro Rojo de Vertebrados de España (Aves, Mamíferos, Anfibios y Reptiles, Peces)
- Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Directiva Hábitats 92/43/CEE de conservación de hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres
- Directiva Aves Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.

5.8. PAISAJE.

En el ámbito de actuación nos encontramos, según el Atlas de los Paisajes de España (MINAM, 2004), la denominación de “Ciudades insulares Canarias y su periurbano”, la cual se caracteriza por su alto grado de urbanización, su pendiente y aridez, en el que se puede observar fuerte alternación del paisaje debido a la explotación de canteras de piroclastos como ocurre en la Montaña de Taco y Montaña Los Giles. El área del ámbito se caracteriza por ser un continuo urbano con alto grado de transformación y urbanización, con baja naturalidad y diversidad. Se trata por tanto de un sector con calidad paisajística muy baja.

5.9. PATRIMONIO CULTURAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna tiene un Catálogo Patrimonial en el que se incluyen elementos con algún tipo de protección por su escasez, su complejidad, o su valor histórico o artístico. En el ámbito de actuación no se localizan elementos con algún tipo de protección o interés relacionado con el patrimonio cultural.

5.9.1. Patrimonio etnográfico.

El patrimonio etnográfico lo integran todos los bienes e inmuebles significativos relacionados con el paso cultural y tradicional de un pueblo. En el ámbito de actuación no se localizan elementos que cuenten con interés relacionado con el patrimonio etnográfico.

5.9.2. Patrimonio arquitectónico.

En el ámbito de actuación no se encuentran elementos de interés que puedan ser considerados como patrimonio arquitectónico.

5.9.3. Patrimonio histórico-artístico.

El Patrimonio histórico-artístico lo integran aquellas manifestaciones del hombre relacionadas con la identidad y cultura de un pueblo. En el ámbito de actuación no se localizan elementos que cuenten con interés relacionado con el patrimonio histórico-artístico.

5.9.4. Patrimonio arqueológico.

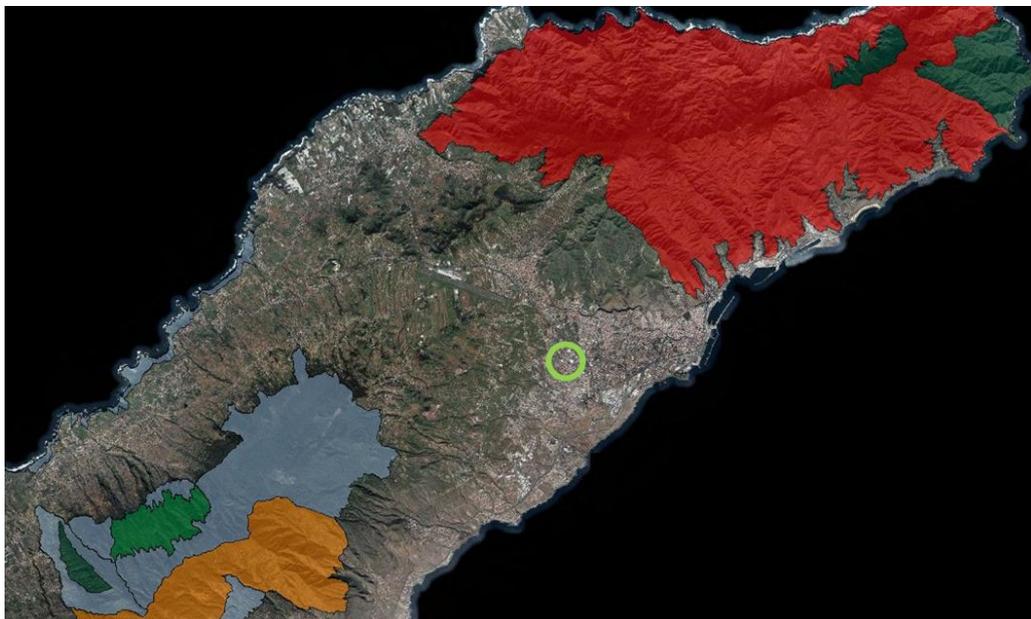
En el ámbito de actuación no se localizan bienes de interés cultural o elementos con algún tipo de interés relacionado con el patrimonio arqueológico.

5.10. ESPACIOS PROTEGIDOS Y ÁREAS DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA.

La distancia del área de actuación en relación con los espacios protegidos cercanos se establece en el siguiente cuadro:

Distancias a Espacios Naturales Protegidos.

Denominación del espacio	Nombre	Distancia (Km)
Parque Rural	Parque Rural de Anaga (T-12)	4,8
Piasaje Protegido	Las Lagunetas (T-29)	7,4
Parque Natural	Corona forestal (T-11)	10,9
Reserva Natural Especial	Las Palomas (T-10)	14,7
Parque Nacional	El teide (T-o)	22,9
Reserva Natural Integral	Pijaral (T-2)	14,1



El área de actuación se encuentra situada a la distancia de ZEPA y ZEC que a continuación se relaciona.

Distancia a Zona Especial de Conservación y Zona Especial para Las Aves

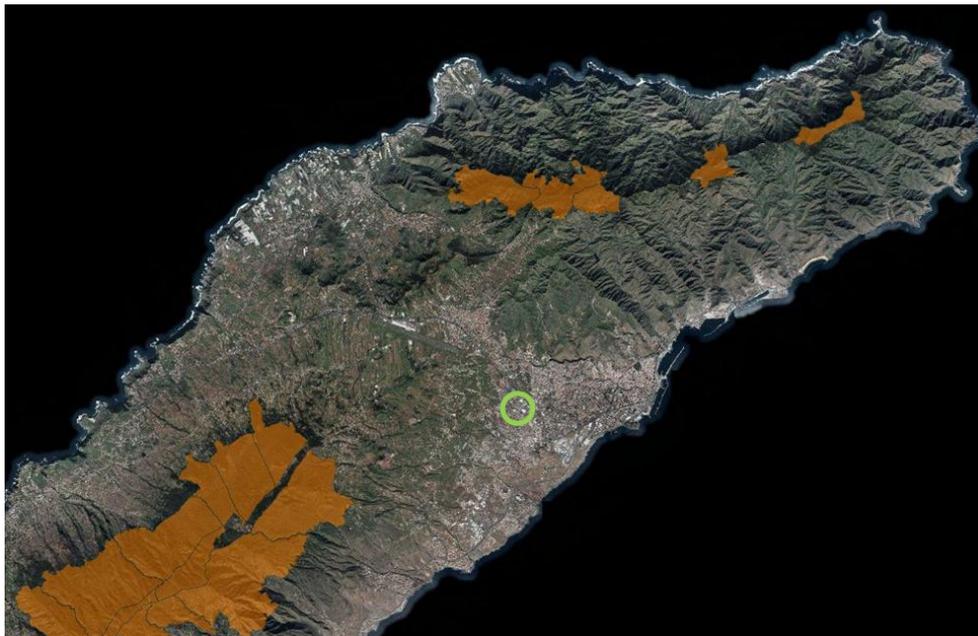
Denominación del espacio	Nombre	Distancia (Km)
Z.E.C.	Anga	5,35
Z.E.C.	Las Lagunetas	7,4
Z.E.P.A.	Anaga	5,35
Z.E.P.A.	Montes y Cumbres de Tenerife	7,4



La distancia a Montes de Utilidad Pública (M.U.P.) del ámbito es la siguiente:

Distancia a Monte de Utilidad Pública

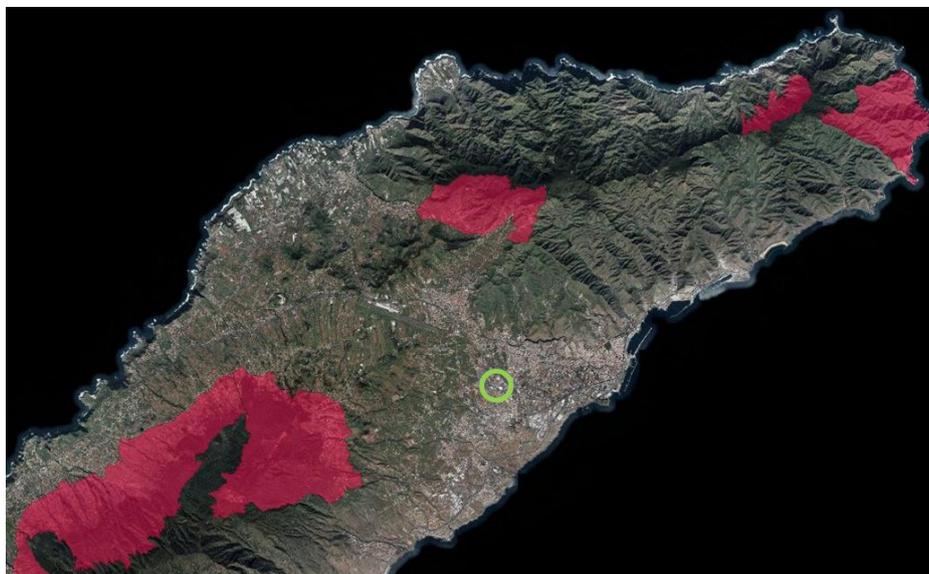
Denominación del espacio	Nombre	Distancia (Km)
M.U.P.	Aguirre	6,8
M.U.P.	Las Mercedes, Mina y Yedra	6,8
M.U.P.	La Galeta y Pedro Álvares	6,8
M.U.P.	Monte la Esperanza	8,1
M.U.P.	Agua García y Cerro Lomo	8,1



La distancia a Zonas de alto Riesgo de Incendio es la siguiente:

Distancia a Zona de Alto Riesgo de Incendio.

Denominación del espacio	Nombre	Distancia (Km)
Z.A.R.I.	La Laguna y Tegueste (zona 7)	5,7
Z.A.R.I.	Laguntas - La Esperanza (zona 6)	6,3

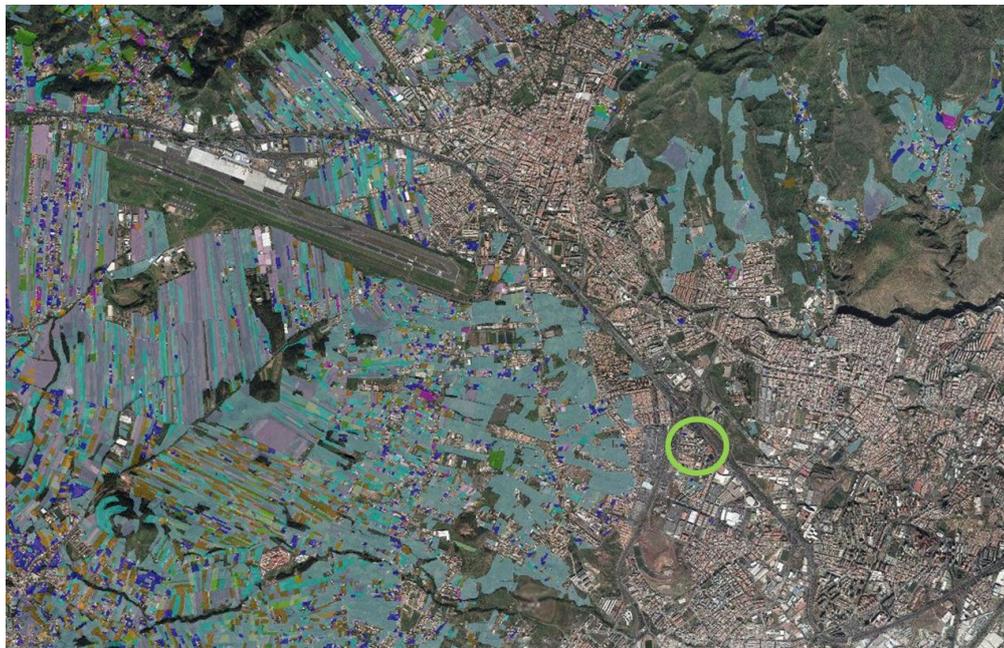


5.11. USO DEL SUELO.

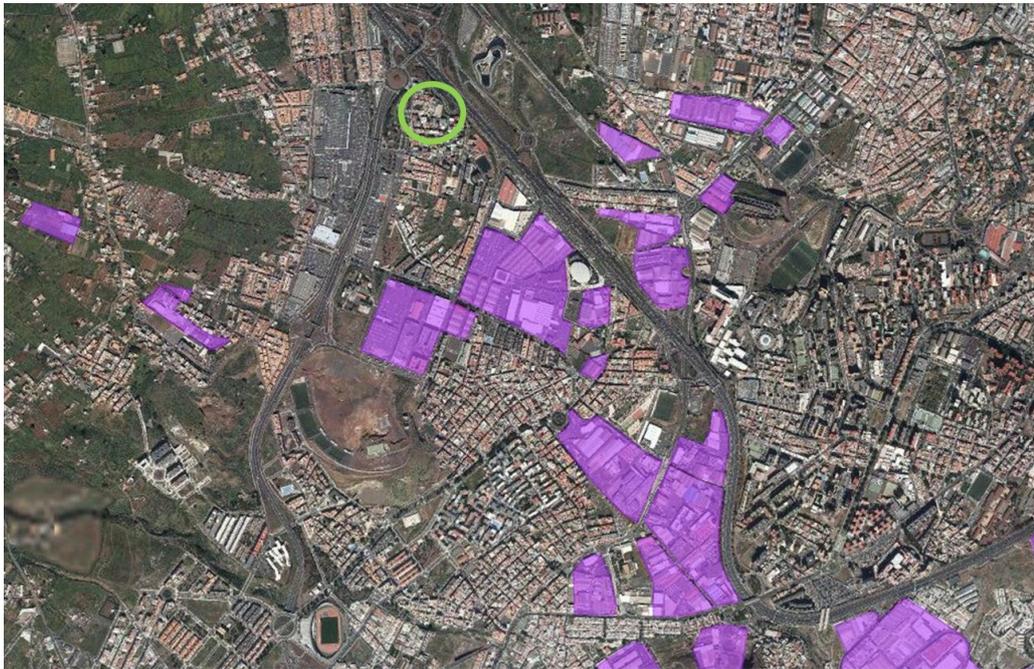
El actual uso del suelo del ámbito de actuación es el de urbano, encontrándose clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.



Su emplazamiento con respecto al suelo rústico de uso agropecuario queda reflejado en la siguiente vista aérea:



Y su emplazamiento con respecto al suelo de uso industrial queda reflejado en la siguiente ortofoto:



5.12. IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES.

Dadas las características del ámbito de actuación, suelo urbano consolidado que se encuentra enclavado y totalmente rodeado por una gran superficie de suelo urbano consolidado, queda suficientemente alejado de espacios protegidos o de sensibilidad ambiental. En él no se observan problemáticas ambientales relacionadas con los ecosistemas naturales o seminaturales.. Tampoco se detecta afecciones directas de la actividad humana que se desarrolla en el ámbito hacia los espacios naturales seminaturales y de aptitud productiva.

Los problemas ambientales indirectos que se detectan sobre el ecosistema, en su amplio concepto, son los clásicos o propios de los asentamientos urbanos y del desarrollo de la actividad humana, entre los que cabe citar los siguientes:

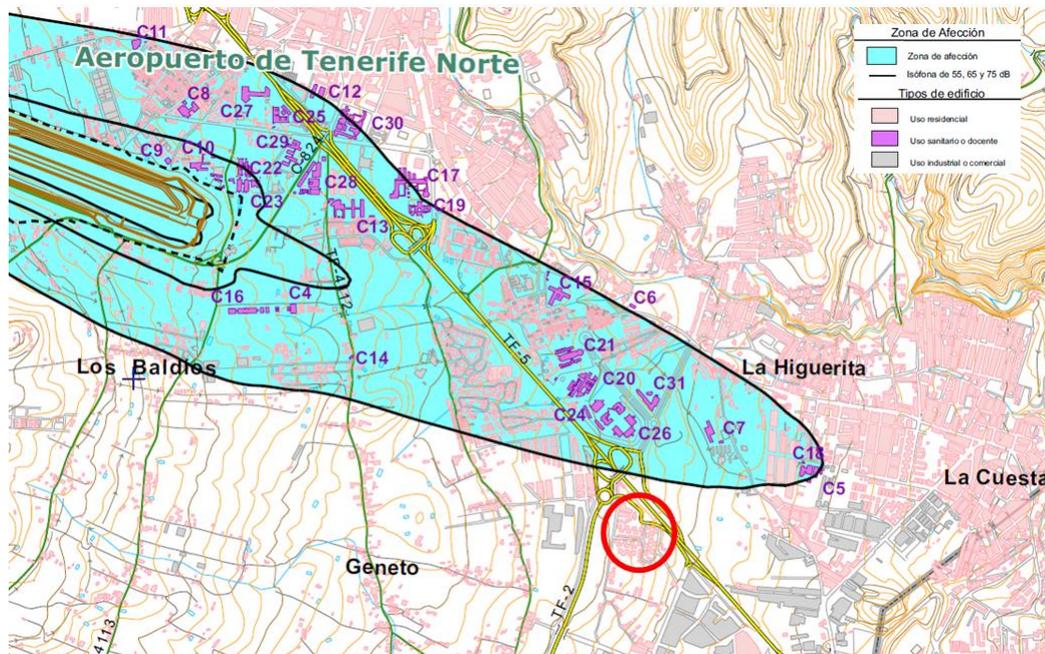
- Contaminación lumínica.
- Generación de aguas residuales.
- Generación de ruido.
- Contaminación atmosférica.
- Consumo de recursos naturales.
- Generación de residuos urbanos.
- Etc.

Se detectan sin embargo, problemas relacionados con la calidad de vida y el ambiente urbano en su amplio sentido, entre los que se encuentran los siguientes:

- Escasa accesibilidad a los espacios urbanos y a las viviendas.
- Problemas relacionados con la salubridad.

- Problemas relacionados con la seguridad estructural de las viviendas.
- Problemas relacionados con la seguridad de utilización de la urbanización y las viviendas.
- Problemas relacionados con el aislamiento térmico y acústico de las viviendas.
- Baja calidad de las áreas estanciales, los espacios libres y áreas ajardinadas.
- Baja eficiencia energética de las unidades residenciales.
- Escaso uso de energía renovable.
- Etc.

Su emplazamiento con respecto a la zona de afectación sonora del aeropuerto Tenerife-Norte, es la siguiente:



5.13. UNIDADES AMBIENTALES EXISTENTES.

Para analizar el cumplimiento de los objetivos y criterios anteriormente citados, en el apartado anterior se definen las diferentes unidades ambientales existentes en el ámbito, estableciéndose éstas, en cuanto a sus características físicas se refiere, como áreas del territorio homogéneas, bióticas y de usos del suelo.

A partir del estudio de la información territorial, tanto biótica como abiótica, y teniendo en cuenta las características y evolución de los usos del suelo, se definen las unidades ambientales presentes en el ámbito de estudio. Los aspectos más significativos que se han evaluado para determinar las unidades ambientales han sido los siguientes:

- Características geológicas.
- Vulnerabilidad de los suelos.
- Comunidades vegetales y animales presentes.
- Tipo y calidad del paisaje.
- Usos del suelo.

- Grado de transformación del suelo.
- Densidad de población.

Dadas las características del ámbito de actuación, su extensión y homogeneidad, solamente se ha determinado una única unidad ambiental, "**Núcleo de población Las Chumberas**", por tratarse de suelo urbano consolidado con entidad suficiente y alto grado de antropización, en el que la vegetación y fauna natural existente o potencial es considerada de sustitución.

6. Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación.

6.1. UNIDADES AMBIENTALES EXISTENTES.

Como ya se comentó en el apartado de inventario ambiental y dadas las características del ámbito de actuación, su extensión y homogeneidad, solamente se ha determinado una única unidad ambiental que denominaremos "**Núcleo de población Las Chumberas**", por tratarse de suelo urbano consolidado con entidad suficiente y alto grado de antropización, en el que no existe una vegetación y fauna natural o potencial, sino de sustitución.

6.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL ACTUALMENTE EXISTENTE.

Los problemas ambientales se ocasionan generalmente como consecuencia del comportamiento humano, que conlleva procesos de transformación del territorio que modifican el entorno, ocasionando impactos negativos sobre el medio ambiente, la economía y la sociedad.

El presente DAE analiza la problemática ambiental existente, diferenciando los aspectos puramente ambientales o relacionados con el ecosistema natural (suelo de protección paisajística o natural), los relacionados con el suelo rústico de aptitud productiva (suelo rústico de aptitud productiva) y los que consideramos relacionados con la actividad urbana (suelo urbano).

6.2.1. Problemática ambiental existente.

Dadas las características del ámbito de actuación, con zona urbana consolidada rodeada en todo su perímetro por una gran superficie de suelo de similares caracteres, queda suficientemente alejado de espacios protegidos o de sensibilidad ambiental, en él que no se observan problemáticas ambientales relacionadas con los ecosistemas naturales o seminaturales. Tampoco se detectan, como consecuencia de la actividad humana que se desarrolla en el mismo, afecciones directas hacia los espacios naturales, seminaturales y de aptitud productiva.

Los problemas ambientales indirectos que se detectan sobre el ecosistema, en su amplio concepto, son los clásicos o propios de los asentamientos urbanos y de la actividad humana, entre los que cabe citar los siguientes:

- Contaminación lumínica.
- Generación de aguas residuales.
- Generación de ruido.
- Contaminación atmosférica.
- Consumo de recursos naturales.
- Generación de residuos urbanos.
- Etc.

6.2.2. Problemática existente relacionada con los factores del medio social.

Si se detectan, sin embargo, problemas relacionados con la calidad de vida y con el ambiente urbano considerado en su amplio sentido. Los que se detectan en este sentido son los siguientes:

- Escasa accesibilidad a los espacios urbanos y a las viviendas.
- Problemas relacionados con la salubridad.
- Problemas relacionados con la seguridad estructural de los edificios.
- Problemas relacionados con la seguridad de utilización de la urbanización y de las viviendas.
- Problemas relacionados con el aislamiento térmico y acústico de las construcciones.
- Baja calidad de las áreas estanciales, los espacios libres y áreas ajardinadas.
- Baja eficiencia energética de las unidades residenciales.
- Escaso uso de energía renovable.
- Etc.

De especial importancia son los problemas actualmente existentes en el ámbito de actuación relacionados con la accesibilidad, movilidad y la conectividad. En los planos adjuntos y documentación escrita en ellos contenida, se analiza en primer lugar la situación de la actual urbanización y accesos a las unidades residenciales consolidadas, localizando los puntos conflictivos no acordes con la normativa vigente en esta materia y con los conceptos específicos de accesibilidad, movilidad y conectividad deseables.

Queda claro, que la propuesta de la SPGO debe dar una salida satisfactoria y normativamente adecuada a los problemas detectados, en el bien entendido que, como el marco de ordenación y planificación donde se desarrolla el documento urbanístico que se evalúa, no alcanza a definir todos los aspectos técnicos que deben mejorar la situación de Las Chumberas en materia de accesibilidad, movilidad y conectividad, debemos requerir su definición concreta al PROYECTO DE URBANIZACIÓN que definirá las obras necesarias para la consolidación de los aspectos urbanísticos dictados por la Suspensión aquí estudiada.

ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL:

1 RAMPAS/ESCALERAS

- Pendiente excesiva.
- Ausencia de pavimento antideslizante.
- Barandilla inadecuada.
- Ausencia de rampa como itinerario alternativo a escalera para usuarios y personas de movilidad reducida.



2 APARCAMIENTOS

- Plazas consolidadas fuera de norma.
- Escaso número de aparcamientos.
- Falta de señalización vertical y horizontal.
- Plazas adaptadas sin accesibilidad para usuarios con movilidad reducida.
- Ausencia de vado de peatones de enlace entre la plaza y la acera.



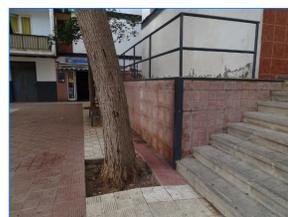
3 VÍAS

- Obstáculos en zona de paso.
- Carencia de un trazado claro y simple.
- Aceras con ancho insuficiente.
- Señalización insuficiente, vertical y horizontal.
- División de calles rodadas en algunos puntos a dos niveles.



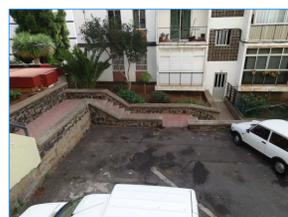
4 ALCORQUES

- Inexistencia de rejilla o elemento que enrase con el pavimento.
- Pavimento circundante afectado por raíces, suciedad interior y falta de mantenimiento.
- Especies vegetales no adecuadas junto a edificaciones, que pueden ocasionar problemas estructurales.



5 ENTRADA A BLOQUES

- Accesos inadecuados e inaccesibles.



6 REJILLAS E IMBORNALES

- Suciedad y falta de mantenimiento.
- Separación excesiva entre elementos de rejilla.
- Número insuficiente y localización inadecuada que genera la formación de charcos en periodos de lluvia.

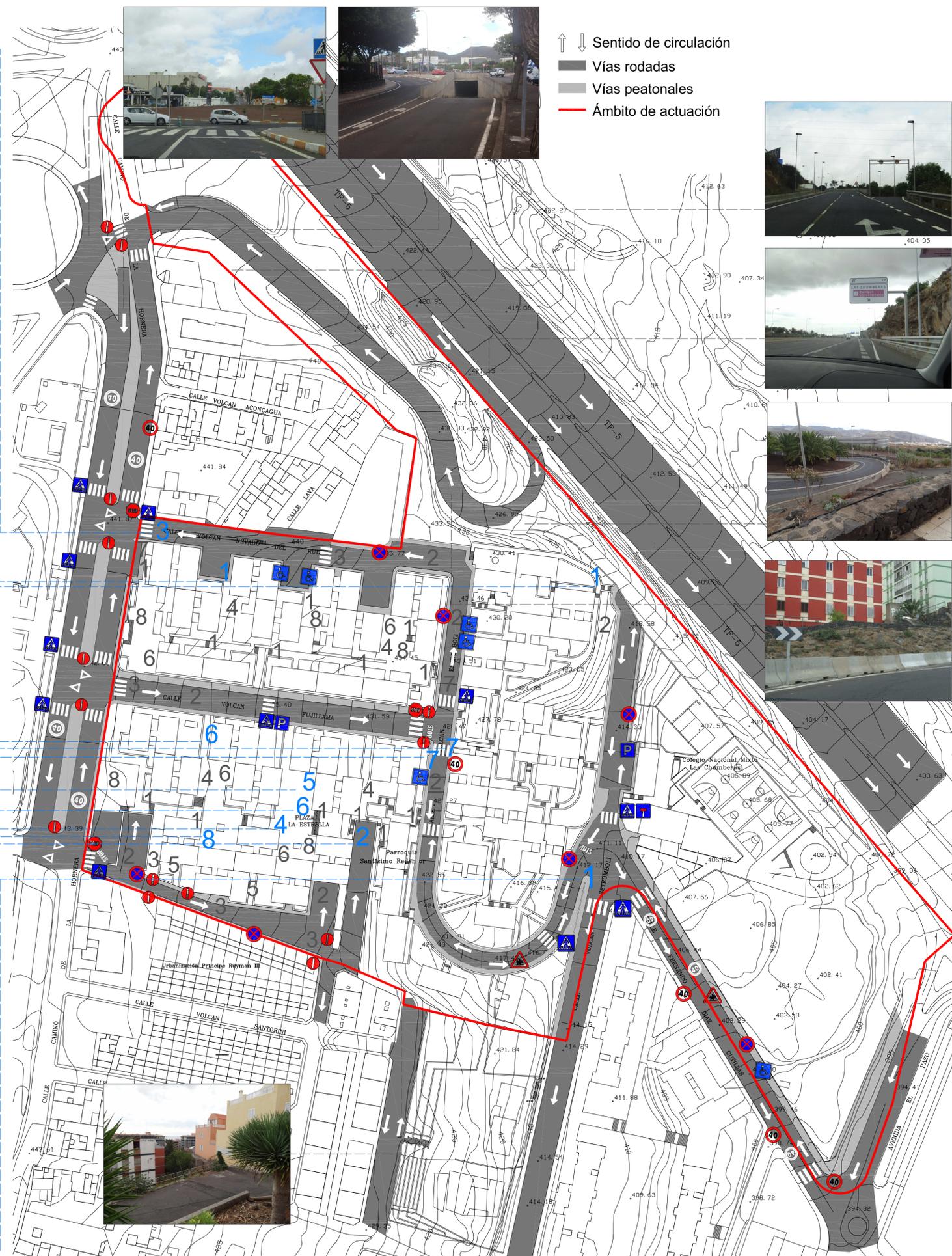


7 VADO DE PEATONES

- Vados inexistentes en algunos casos. Los trayectos peatonales de la urbanización carecen de continuidad para personas con movilidad reducida.
- Vados sin concordancia con el paso de peatones.

8 MOBILIARIO URBANO

- Escaso y con falta de mantenimiento.



ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL:

La nueva propuesta deberá ofrecer un entorno que mejore la seguridad vial y la accesibilidad de la zona, eliminando los problemas existentes detectados que afectan a los diferentes colectivos sensibles, dando una salida satisfactoria y normativamente adecuada a los problemas detectados, en el bien entendido que, como el marco de ordenación y planificación donde se desarrolla el documento urbanístico que se evalúa, no alcanza a definir todos los aspectos técnicos que deben mejorar la situación de Las Chumberas en materia de accesibilidad, movilidad y conectividad, debemos requerir su definición concreta al PROYECTO DE URBANIZACIÓN que definirá las obras necesarias para la consolidación de los aspectos urbanísticos dictadas por la Revisión Parcial aquí estudiada.

La propuesta de la RPPGO mejora la conectividad del ámbito, aportando nuevas conexiones viarias y peatonales con su entorno inmediato, como son la conexión con la calle Volcán Pacaya y la habilitación de la unión con la vía de acceso desde la autovía a través de la Calle Volcán Estrómboli.



- ↑ ↓ Sentido de circulación
- ▬ Vías rodadas
- ▬ Vías peatonales
- Ámbito de actuación
- Nuevos puntos de conexión propuestos por la RPPGO
- ➔ Accesos al ámbito
- ➔ Salidas del ámbito



6.3. VALORACIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL. CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN.

La valoración ambiental se lleva a cabo analizando y valorando una relación de factores que en su conjunto definen la cuantía ambiental de las diferentes unidades ambientales que se establezcan en el ámbito del Plan. Con la **valoración ambiental** de las unidades ambientales, se determina la potencialidad y calidad de la conservación de las zonas que se encuentran en estado natural o más o menos degradadas desde una perspectiva integral del medio físico, es decir, de las zonas que conservan los medios naturales prácticamente inalterados hasta llegar a las zonas totalmente transformadas por la actividad humana (antropizadas). Entre estas podemos encontrar desde unidades con escasas transformaciones, hasta áreas o espacios transformados y conformados por la intervención humana.

La valoración ambiental de cada unidad se realiza teniendo en cuenta los diferentes factores del medio considerados, asignándoles valores según su importancia (Gómez Orea 1978. El medio físico y la planificación). La valoración cultural se basa en la presencia o ausencia de elementos patrimoniales de importancia o significativos. Con las mencionadas valoraciones diagnosticamos la calidad para la conservación de cada unidad ambiental.

Los factores ambientales que se deben analizar para cada una de las unidades ambientales son:

- a) Espacios Protegidos: En función de su presencia o ausencia, es el factor que confiere mayor incidencia o peso en la unidad ambiental para su protección, siendo por tanto la que menor capacidad de transformación tiene.
- b) Dispersión de contaminantes: La capacidad de dispersión de contaminantes en la atmósfera depende de la velocidad y renovación del aire en la unidad, siendo buena en las áreas venteadas y abiertas y mala en las zonas más cerradas, en las cuales se produce acumulación de contaminantes y por consiguiente una menor calidad del aire. Añade valor a la unidad ambiental en función de si es buena o no.
- c) Interés litológico: Este factor determina el interés de la unidad ambiental desde el punto de vista litológico.
- d) Interés geomorfológico: Este factor determina el interés de la unidad ambiental desde el punto de vista geomorfológico, alcanzando mayor valor en función de la presencia de elementos de interés geomorfológicos.
- e) Capacidad agrícola: Se considera también como un factor que determina la calidad de sus suelos desde el punto de vista agrícola (capacidad agrológica).
- f) Interés hidrológico: Este factor determina, la presencia, importancia y calidad de los barrancos. Es un factor que se considera de interés desde el punto de vista ambiental.

- g) Interés hidrogeológico: Este factor analiza el interés de la unidad ambiental en función de la presencia de acuíferos, su inclusión favorecería valor ambiental de una unidad.
- h) Interés de vegetación: Es el factor que contempla la presencia y el grado de conservación de la vegetación de la unidad ambiental, considerando las diferentes formaciones y especies de valor botánico que en ella se encuentran. Igualmente, se considera un factor de interés desde el punto de vista ambiental.
- i) Interés faunístico: Este factor analiza y valora el estado de conservación de fauna presente en la unidad ambiental. Analiza las comunidades animales protegidas presentes en un área que tienen especial interés de conservación.
- j) Interés paisajístico: Este factor valora la calidad paisajística de una zona, considerándose como un factor ambiental de interés en la ordenación urbanística. El factor valora los contrastes de texturas, la variedad cromática y la amplitud de las cuencas visuales que determinan paisajes de mayor calidad.

La valoración de los factores ambientales se realiza siguiendo el método propuesto por Gómez Orea. Los dos primeros factores, Espacios protegidos y dispersión de contaminantes, tienen tan solo dos rangos de valoración. Para los espacios protegidos el valor es función de su ausencia (valor cero) o presencia (valor 1) y la dispersión de contaminante el valor es malo (valor cero) o buena (valor 1).

Para el resto de factores se asignan cinco rangos de valoración que oscilan desde muy bajo a muy alto, considerándose que la geomorfología, la vegetación y la fauna tienen un valor añadido del 50% como consecuencia de su mayor peso ambiental a la hora de cuantificar las diferentes unidades ambientales. Por otro lado, los factores "Espacios protegidos" y "Capacidad de dispersión de contaminantes" se consideran que pueden aumentar o disminuir el valor de una unidad ambiental.

En el cuadro siguiente se muestra la valoración que puede alcanzar cada factor ambiental.

Cuadro de valoración de los factores ambientales

EP	Espacios protegidos	Ausencia (0)				Presencia (1)
DC	Dispersión de contaminantes	Mala (0)				Buena (1)
IL	Interés litológico	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)
IG	Interés geomorfológico	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)
CA	Capacidad agrícola	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)
IH	Interés hidrológico	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)
IHG	Interés hidrogeológico	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)
IV	Interés vegetación	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)
IF	Interés faunístico	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)
IP	Interés paisajístico	Muy bajo (1)	Bajo (2)	Medio (3)	Alto (4)	Muy alto (5)

Cada unidad ambiental se valora para los diferentes factores anteriormente relacionados. La valoración ambiental global o final de cada unidad se realiza en función de la suma total obtenida y en función del siguiente cuadro:

Cuadro de escala de valoración de los factores ambientales					
Categoría	Muy bajo	Bajo	Medio	Alto	Muy alto
Valor	8-15	16-23	24-31	32-39	+ de 39

Con la **valoración cultural** se valoran los componentes patrimoniales de cada unidad ambiental en función de su importancia patrimonial y cultural, en la cual se tiene en cuenta y valoran los bienes de interés cultural o patrimonial.

Respecto a la valoración cultural de las diferentes unidades ambientales que se establezcan, se describe para cada unidad la presencia o no de elementos culturales, asignándosele factor (bajo, medio, alto) en función de su estado e importancia.

Por tanto, para cada unidad se realiza una valoración, asignándole un valor ambiental, y una valoración cultural. Con la cuantificación conjunta de la componente ambiental y la componente cultural se determina la **calidad para la conservación** (valor de conservación) de cada unidad ambiental para protegerla de su degradación.

El cuadro de valoración ambiental de las unidades ambientales establecidas es el siguiente:

Valoración ambiental de las Unidades ambientales

Unidad Ambiental	Factor ambiental										VALOR	
	EP	DC	IL	IG	CA	IH	IHG	IV	IF	IP		
Urb. Las Chumberas	0	1	1	1	1	2	1	2	2	2	13	Muy bajo

El cuadro de valoración cultural de las unidades ambientales establecidas es el siguiente:

Valoración cultural de las unidades ambientales

Unidad Ambiental	Valor cultural	Descripción
Urb. Las Chumberas	Bajo	No presenta valores culturales relevantes

En el ámbito de actuación se ha determinado una única unidad ambiental, que hemos denominado "Núcleo de población Las Chumberas", por tratarse de suelo urbano consolidado con entidad suficiente y con alto grado de antropización, en el cual no existe vegetación y fauna natural o potencial sino de sustitución. Por todo ello consideramos que los factores ambientales que habitualmente se consideran

para la evaluación de las unidades ambientales (Espacios protegidos, presencia de contaminantes, interés geomorfológico, interés litológico, capacidad agrologica, hidrología, fauna, vegetación, paisaje, etc.), tienen bajo interés en la única unidad ambiental considerada.

El área urbana objeto de actuación (ámbito de actuación) no cuenta con elementos naturales ni con de singularidad vegetal, salvo las palmeras y alguna que otra especie vegetal ubicada en las zonas verdes de la urbanización, cuyo trasplante se recomienda llevar a cabo una vez se comience con el desarrollo de la SPGO. Tampoco dispone la unidad, de corredores verdes y su calidad paisajística se establece como de baja entidad, por lo que se considera que su **valor ambiental** es **muy bajo**.

En la única unidad ambiental considerada, "Núcleo de población Las Chumberas", no se identifican **valores culturales** representativos, por lo que se considera que es **Bajo** su valor cultural.

Como ya hemos comentado, la calidad para la conservación es la aptitud de un ámbito territorial (unidad ambiental) para ser preservado en las condiciones existentes o mejorando su situación actual, entre las que cabe destacar los valores naturales, los culturales y los agrícolas. El grado de calidad para la conservación se obtiene mediante combinación de los valores ambientales y valores culturales, estando los valores agrologicos incluidos en el de carácter ambiental.

La **capacidad de uso de una unidad ambiental** (capacidad de carga) se considera como su potencial para dar cabida a diferentes usos, capacidad que se encuentra enfrentada o limitada por la capacidad para la conservación anteriormente descrita. Es decir, las áreas de alto valor para la conservación no tienen capacidad para soportar diferentes usos e intensidad de uso. Por tanto, del análisis de los factores valorados se obtiene la capacidad de uso de la unidad ambiental en cuestión.

Los núcleos de población tienen una capacidad de uso alta y sin embargo suelen tener un valor ambiental bajo, motivos por el que la calidad para la conservación es baja. En nuestro caso, la única unidad ambiental establecida, "Núcleo de población Las Chumberas", se le ha asignado una calidad para la conservación baja, ya que en ella no encontramos valores culturales y cuenta con escasos valores ambientales, por lo que se considera que su capacidad de uso (capacidad de carga) es alta.

Valoración de la unidad ambiental:

Unidad Ambiental	Valor ambiental	Valor cultural	Valor de conservación	Capacidad de uso
Núcleo de población Las Chumberas	Bajo	Bajo	Bajo	Alta

6.4. LIMITACIONES DE USO DE LAS UNIDADES AMBIENTALES.

En la única unidad ambiental considerada, "Núcleo de población Las Chumberas", no existen **limitaciones de uso** por los siguientes motivos:

- Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación paisajística ni de elementos de interés geológico-geomorfológico y de calidad visual, en aplicación del artículo 65 del Texto Refundido:

"en lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas de conjuntos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de interés pintoresco, fuera de los núcleos de población y sus posibles crecimientos, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos que desfiguren sensiblemente las perspectivas de los mismos"

Ni en aplicación de la Directriz 112 de las Directrices de Ordenación general, la cual establece que se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización en aquellos terrenos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados tales como lomos, conos, montañas y otros, así como también se evitará la canalización y ocupación del cauce del barranco con relleno para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros.

- Limitaciones de uso por la presencia de flora, fauna o hábitats de valor singular, o protegidos por diferentes leyes tales como la Directiva hábitat, o los catálogos de especies protegidas tanto nacional como canario, así como sus respectivos planes de recuperación.
- Limitaciones debidas a la presencia de suelos con calidad agrológica, en aplicación de la directriz 62 de las Directrices de Canarias, la cual establece que deberán delimitarse y preservarse de la urbanización y de las infraestructuras, por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.
- Limitaciones por la presencia de elementos culturales en aplicación de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, la cual establece en su artículo 59 que la Administración Pública responsable de la formulación del planeamiento territorial y urbanístico general, solicitará al Cabildo Insular correspondiente la relación de los bienes arqueológicos, paleontológicos o etnográficos que deban ser objeto de la protección urbanística, dictándose las determinaciones necesarias para garantizar la preservación del lugar y su entorno.
- Limitaciones de uso en zonas de riesgo natural en aplicación de la directriz 50 de las directrices generales de ordenación, la cual establece que el planeamiento deberá de identificar las áreas que deberán de ser excluidas del proceso de edificación y de urbanización por razones de riesgo.
- Limitaciones de uso por la orografía o topografía, en aplicación de lo establecido en las directrices de ordenación general, directriz 112 respecto al paisaje, en la que se establece que el planeamiento urbanístico evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%.

6.5. PROBABLE EVOLUCIÓN DE LOS FACTORES AMBIENTALES EN CASO DE NO APLICARSE EL PLAN (OPCIÓN CERO).

La propuesta teórica derivada de la hipotética puesta en práctica de la ALTERNATIVA 0, llevaría consigo el mantenimiento del actual esquema de ordenación consolidado en la Urbanización de Las Chumberas, no dando salida a las reivindicaciones de los vecinos, a la problemática constructiva existente y a la consecución de los convenios consensuados entre las administraciones para llevar a cabo las actuaciones pertinentes.

En este sentido quedarían sin alcanzarse los objetivos programados y sin resolverse los problemas urbanísticos, sociales y constructivos existentes, por lo que,

- No se resolvería la normalización de la superficie edificable que actualmente existe fuera de ordenación en relación con las determinaciones del vigente PGO.
- No se resolvería el problema constructivo de los bloques con patología relacionada con la utilización del cemento aluminoso.
- No se posibilitaría el aumento del aprovechamiento necesario para la consecución de la reposición edificatoria deseada.
- No se propiciaría la obtención de plusvalías que contribuyesen a compensar la financiación pública de la actuación.
- No se reordenaría la superficie de las manzanas occidentales con el fin de reponer la edificabilidad necesaria para la consecución de las actuaciones programadas.
- No se le daría salida a las divergencias existentes en el ámbito delimitado, detectadas entre las calificaciones propuestas por el PGO vigente y el estado actual consolidado.

En relación con los factores del medio social, la opción cero, es decir, el no adoptar solución alguna, conllevaría la no resolución de los siguientes problemas:

- La seguridad estructural de las edificaciones.
- La salubridad de las viviendas.
- La accesibilidad a las zonas estanciales, peatonales y a las unidades residenciales.
- La seguridad de utilización.
- La seguridad en caso de incendio.
- La protección de las viviendas frente al ruido.
- No se alcanzaría el objetivo de racionalización y mejora del sistema viario interno y de conectividad para la Urbanización de Las Chumberas.

En cuanto a los factores relacionados con los recursos naturales, la opción cero no disminuirá el consumo de energía y agua ya que, al no construirse nuevas viviendas normativamente adaptadas al Código Técnico de la Edificación, sería inviable lograr los siguientes objetivos:

- Limitación de la demanda energética con la construcción de las nuevas viviendas.
- Mejorar el rendimiento de las instalaciones térmicas.
- Mejorar la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación de la urbanización y las unidades residenciales.
- Alcanzar la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
- Alcanzar la contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.
- No se mejoraría la calidad del paisaje.
- No se resolverían los problemas de mantenimiento, riego y afecciones de las especies arbóreas existentes en los jardines o zonas verdes de la urbanización.

7. Los efectos previsibles sobre los Planes Sectoriales y Territoriales concurrentes.

7.1. RELACIÓN CON OTROS PLANES.

Como ya se indico, la Suspensión del Plan General de Ordenación que aquí se evalúa, lleva a cabo su propuesta urbanística en el ámbito del actualmente vigente **Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna**, que fue parcial y definitivamente aprobado mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente de Canarias de 7 de octubre de 2004, entrando en vigor el 14 de mayo de 2005, el cual califica, para el ámbito de estudio, con tipología de edificación abierta, el uso de Vivienda Colectiva con una altura máxima de 5 plantas.

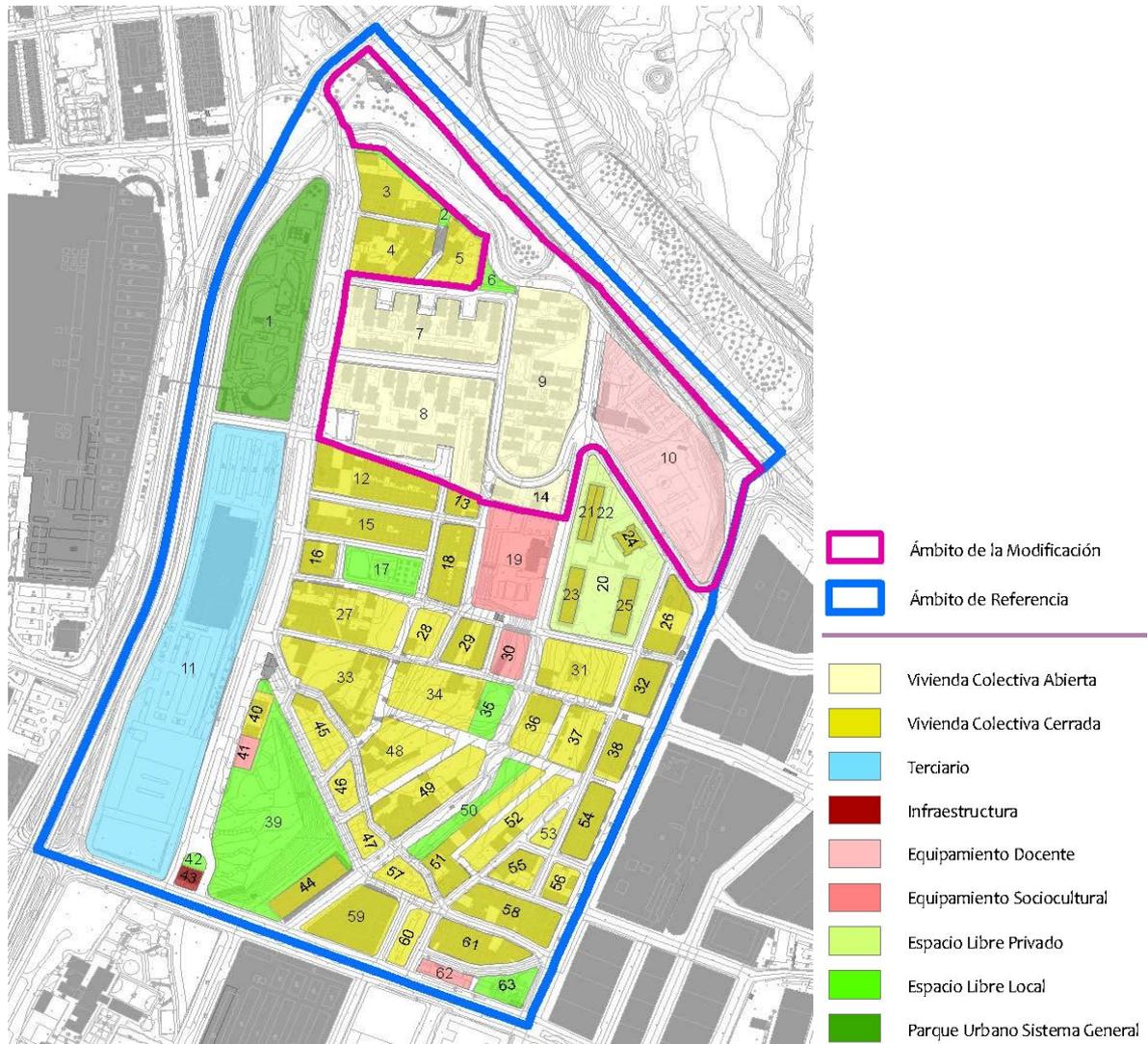
La SPGO que se examina define, en el marco del PGO, un Ámbito de Referencia, que con una superficie de 341.418,29 metros cuadrados, se establece con la finalidad de justificar el cumplimiento de determinados requerimientos urbanísticos y que delimitada por cuatro sistemas viarios importantes, viene a representar la unidad urbana de influencia en la que se enmarca el área objeto de esta evaluación ambiental.

Para los usos dotacionales, el PGO califica, en el seno del Ámbito de Referencia, diversos Espacios Libres Públicos, Equipamiento Sociocultural, Equipo Docente, Sistema General de Parque Urbano y una pieza estructurante de carácter comercial situada al otro lado de la autovía TF-2.

El ámbito del PGO delimitado por la SPGO que ambientalmente se informa, cuenta con:

- Cuatro parcelas edificables con tipología de Edificación Abierta, cinco plantas de altura y uso de vivienda colectiva (EA(5)CO).
- La calificación de Espacio Libre de carácter Local de áreas ajardinadas y peatonales (ELAJ y ELPAP).

- La calificación como Equipo Docente de la manzana de ubicación del actual Centro de Enseñanza Infantil y Primaria (EA(4)DO).
- El reconocimiento como dotación viaria de las calles ya consolidadas, así como la calificación de un pequeño tramo que une las de Volcán Pacaya y Estrómboli.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ÁMBITO DE REFERENCIA

Es la ley **8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana**, la que aporta el marco legal primordial en el que debe normativamente apoyarse la actuación singular de reposición y rehabilitación de la Urbanización de Las Chumberas, toda vez que la citada actuación pretende la intervención sobre edificios y tejido urbano que los rodea. Tal es así que el primer artículo de la Ley de aplicación establece:

“Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los

edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada."

Como ya se ha comentado, el presente Documento Ambiental Estratégico se conforma dentro del proceso de evaluación de la SUSPENSIÓN DEL PGO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, en el ámbito de Las Chumberas, en relación con lo establecido en la Ley Estatal 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente. En este sentido el Gobierno de Canarias a través de la Dirección General de Urbanismo, editó la Resolución de 10 de agosto de 2006, por la que se hizo público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para la elaboración de los Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.

En la búsqueda de otros planes o normativas legislativas que pudieran marcar pautas de actuación a tener en cuenta en el presente DAE, y abunde en la necesidad de la Renovación y Rehabilitación Urbana que se evalúa, se hace referencia a continuación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las **Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias**, la cual establece pautas de actuación generales, entre las que se encuentran,

En sus Bases Generales, la Directriz 11 al referirse a los Instrumentos de seguimiento se determina que,

"Las evaluaciones de impacto ambiental y las evaluaciones ambientales estratégicas, constituyen instrumentos necesarios para garantizar la correcta aplicación de las presentes Directrices, en los casos que disponga la normativa correspondiente. "

En el capítulo VI cuando se refiere al Uso Eficiente del Suelo Urbano, la Directriz 72, sobre Reutilización y Renovación establece que,

"El planeamiento urbanístico delimitará igualmente, como suelo de renovación o rehabilitación urbana, los ámbitos de antiguos polígonos de viviendas y áreas residenciales e industriales periféricas de baja calidad ambiental o, en su caso, excesiva densidad de uso."

Y en la Directriz 73 del mismo capítulo, cuando abunda en la Rehabilitación Urbana, plantea que,

"El planeamiento urbanístico definirá, como áreas de rehabilitación integral, las zonas urbanas con destino turístico o residencial, que, teniendo o no un especial valor cultural, precisen de su rehabilitación física, social, económica y funcional, facilitando con ello la coordinación e integración de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas"

"Las administraciones públicas establecerán, en el ámbito de sus competencias, programas de inversión pública para intervenciones de rehabilitación urbana y

medidas económicas y administrativas incentivadoras de las actuaciones privadas de renovación edificatoria y nueva construcción en las mismas áreas."

En el capítulo VII cuando se refiere a Vivienda y Suelo Urbano, la Directriz 76, sobre Objetivos y Criterios, determina que,

"El planeamiento contemplará la vivienda como una necesidad social y un derecho reconocido, como un instrumento económico para mantener la actividad y el empleo y canalizar la capacidad de inversión, y como un instrumento básico para el impulso o contención del crecimiento en las diferentes áreas del territorio."

Y en la Directriz 78 del mismo capítulo, cuando se refiere a la Calificación y Cualificación, establece que,

"El planeamiento utilizará la calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección como elemento básico para cualificar social y ambientalmente actuaciones de renovación, rehabilitación y recuperación de áreas residenciales deficientemente ocupadas o degradadas, tanto en las zonas centrales, como en antiguos polígonos de viviendas y periferias urbanas."

Igualmente **El Plan Insular de Ordenación de Tenerife**, aprobado definitivamente por Decreto 150/202 de 16 de Octubre y revisado parcialmente por Decreto 56/2011, de 4 de marzo para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, determina en su Capítulo 2 de las Disposiciones Generales, cuando establece criterios de aplicación para la elaboración de los Instrumentos de Planeamiento, lo siguiente:

"En la formulación de cualquier plan se definirán, para cada una de sus determinaciones de ordenación, las distintas opciones significativas de ordenación posibles. Respecto a cada grupo de alternativas así definido, se evaluarán los efectos que implican, tanto sobre sus objetivos específicos como, especialmente, sobre el medio ambiente y los recursos naturales y culturales. En base a tales evaluaciones, cada plan seleccionará las alternativas más idóneas de ordenación."

La evaluación de alternativas y contenido ambiental de una figura de planeamiento formará parte de la documentación que se someta a información pública, de modo que puedan aportarse por los interesados cuantas alegaciones se juzguen convenientes sobre todos sus aspectos y respecto de todas las alternativas consideradas."

8. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada en el presente proceso, queda motivada al considerarse que el carácter, ámbito y alcance de la Suspensión del Plan General de Ordenación que analiza entra dentro de los supuestos contemplados en los artículos 6.2 y 7.2 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, ya que:

- Supone una modificación menor del vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.
- La Suspensión de Planeamiento evaluada establece, conservándolo, el uso a nivel municipal de una zona de reducida extensión.
- La Suspensión de Planeamiento propuesta establece un marco para la autorización en el futuro de proyectos y no cumple con los requisitos mencionados en el apartado 6.1 de la Ley 21/2013.
- No queda incluido en la relación de proyectos del Anexo I y II que puedan afectar, directa o indirectamente a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- No supone un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
- No supone un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
- No implica un incremento significativo de la generación de residuos.
- No incrementa significativamente la utilización de los recursos naturales.
- No afecta al Patrimonio Cultural.

9. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

9.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.

En el transcurso de la elaboración documental de la SPGO, consenso de objetivos con las Administraciones implicadas y proceso de participación ciudadana, se han estudiado diversas propuestas de ordenación posibles, que han venido aportando los necesarios datos de partida y facilitando las pautas más adecuadas para el diseño urbanístico de la opción elegida, encontrándose entre ellas como más significativas las siguientes:

A continuación se describen las alternativas técnicamente viables que se han tenido en cuenta para el ordenamiento propuesto.

ALTERNATIVA 1

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 1,

- Integra dentro de las parcelas edificables, áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.

- A pesar de los difíciles condicionantes topográficos, conserva el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya.
- Elimina el tramo en curva de la calle Volcán de Estromboli y convierte la existente Rambla Boulevard Oeste del antiguo camino de la Hornera, en una vía de menor sección que aporte mayor superficie de parcela edificable a las manzanas occidentales.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas parcelas edificables situadas en las parcelas occidentales.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 1,

73

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de dos manzanas en las que se ubican áreas edificables, propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la demolición de la totalidad de los bloques residenciales existentes y consecuentemente la reposición en las manzanas occidentales la edificabilidad ahora consolidada. Prevé también los incrementos de aprovechamientos generadores de plusvalías.
- Plantea el diseño de una ordenación edificatoria interna con tipología relacionada con bloques residenciales en altura, en una cuantía total de 17 unidades de 11 plantas y 4 viviendas por nivel. Se propone la ubicación en planta baja y alineación viaria de los equipos comerciales.
- Propone para la manzana oriental la reserva de suelo donde se ubicaría la consolidación dotacional de Espacios Libres y Equipamientos.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 1, responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.

- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios.
- Proposición de una localización adecuada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que se facilite la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 1 se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, con acotamiento de la libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas.
- La ALTERNATIVA 1 contempla condiciones de posición internas de edificación para las nuevas parcelas delimitadas. En las parcelas occidentales se ha optado por acotar la disposición interna de movimientos, para favorecer un diseño arquitectónico unificado.

- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 1, establece la fijación del porcentaje de ocupación en planta en el 100% del suelo calificado como parcela edificable.
- Se fijaría por lo tanto, el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como principal controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la ALTERNATIVA 1 fijaría la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, y regularía también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas.
- Se intuye, en la propuesta de la ALTERNATIVA 1, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la ALTERNATIVA 1 prevé,

- El establecimiento en la parcela oriental de la reserva de suelo necesaria para la consolidación de las edificabilidades dotacionales y las superficies de áreas libres.
- Para estos suelos dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución del ámbito ordenado**, la ALTERNATIVA 1, debería proponer,

- La delimitación de ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibiliten llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- La corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.
- La Modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones.
- La Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.

ALTERNATIVA 2

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 2,

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- A pesar de los difíciles condicionantes topográficos, conserva el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya.
- Elimina el tramo en curva de la calle Volcán de Estromboli y conserva la existente Rambla Boulevard Oeste del antiguo camino de la Hornera.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas manzanas edificables situadas en las parcelas occidentales.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.

- Conserva con su diseño actual, la propuesta sección del PGO vigente para la Rambla Boulevard situada al Oeste de la actuación.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 2,

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de dos manzanas en las que se ubican áreas edificables, propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la conservación de los bloques residenciales existentes con excepción del número 33, y consecuentemente propone la reposición en las manzanas occidentales de la edificabilidad ahora consolidada, planteando obviamente los incrementos de aprovechamientos generadores de plusvalías.
- Plantea el diseño de una ordenación edificatoria interna con tipología relacionada con bloques residenciales en altura sobre 5 parcelas residenciales, proponiendo en uno de sus recintos, formalmente homólogo, la ubicación en interior de parcela de parte de la dotación de aparcamientos. Esta propuesta precisaría de alturas en bloque entre 12 y 14 plantas.
- Propone para el extremo Sur-Este de la manzana oriental la reserva de suelo donde debería ubicarse el equipo dotacional.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 2, responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios.
- Proposición de una localización superficial muy ajustada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que se permita la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.
- Conservación de la actual concepción constructiva de los bloques existentes, no afectados, de la manzana oriental, dando calificación urbanística relacionada con lo previsto en el PGO vigente.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 2 se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, sin acotamiento de la libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas.
- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 2, no establecería la fijación del porcentaje de ocupación en planta sobre el suelo calificado como parcela edificable.
- Se fijaría por lo tanto, el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como principal controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la ALTERNATIVA 2 fijaría la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, y regularía también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas.
- Se intuye, en la propuesta de la ALTERNATIVA 2, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

77

En cuanto a la ordenación de las parcelas **Dotacionales**, la ALTERNATIVA 2 prevé,

- La reserva de un espacio dotacional al Sur-Este de la parcela oriental.
- Para los dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución** del ámbito ordenado, la ALTERNATIVA 2, debería proponer,

- La delimitación de ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibiliten llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- La corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.

- La Modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones.
- La Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.

ALTERNATIVA 3

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 3,

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- A pesar de los difíciles condicionantes topográficos, conserva el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya.
- Elimina el tramo en curva de la calle Volcán de Estromboli y convierte la existente Rambla Boulevard Oeste del antiguo camino de la Hornera, en una vía de menor sección que aporte mayor superficie de parcela edificable a las manzanas occidentales.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas parcelas edificables situadas en las parcelas occidentales.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Genera la creación de una vía transversal que enlazaría las calles Volcán Nevado del Ruiz, Volcán Fujiyama y Volcán Fogo.
- Reduce la sección viaria de la Rambla Boulevard existente en el extremo Oeste, con el fin de aumentar la superficie de parcelas occidentales edificables.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 3,

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de cuatro manzanas en las que se ubicarían áreas edificables, propiciando la consolidación entre las mismas, de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la demolición de la totalidad de los bloques residenciales existentes y consecuentemente la reposición en las manzanas occidentales la edificabilidad ahora consolidada. Prevé también los incrementos de aprovechamientos generadores de plusvalías.

- Plantea el diseño de una ordenación edificatoria interna con tipología relacionada con bloques residenciales abiertos en altura, en una cuantía total de 6 unidades parcelarias de 10 plantas de altura media y 4 viviendas por nivel. Se propone la ubicación en planta baja y alineación viaria de los equipos comerciales.
- Propone para la manzana oriental la reserva de suelo donde se ubicaría la consolidación dotacional de Espacios Libres y Equipamientos.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 3, responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las cuatro manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios.
- Proposición de una localización adecuada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que faciliten la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.

79

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 3 se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, sin acotamiento de la libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas.
- La ALTERNATIVA 3 no contempla condiciones de posición internas de edificación para las nuevas parcelas delimitadas. En estas parcelas occidentales se ha optado por no acotar la disposición interna de movimientos, para favorecer un diseño arquitectónico libre.
- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 3, no establecería la fijación de porcentaje de ocupación en planta para el suelo calificado como parcela edificable.
- Se fijaría por lo tanto, el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como principal controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Éste es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que permitan el buen fin de la actuación.

- En este camino, para las manzanas occidentales, la ALTERNATIVA 3 fijaría la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, y regularía también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas.
- Se intuye, en la propuesta de la ALTERNATIVA 3, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la ALTERNATIVA 3 prevé,

- Reservas dotacionales en la superficie parcelaria libre generada por la demolición de los bloques existentes en la manzana oriental.
- Espacios dotacionales internos en continuidad con las parcelas residenciales de las manzanas occidentales.
- Para estos suelos dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución del ámbito ordenado**, la ALTERNATIVA 3, debería proponer,

- La delimitación de ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que permitan llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- La Corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.
- La Modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones.
- La Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.

ALTERNATIVA 4

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 4,

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- A pesar de los difíciles condicionantes topográficos, conserva el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya.
- Elimina el tramo en curva de la calle Volcán de Estromboli y conserva la existente Rambla Boulevard Oeste del antiguo camino de la Hornera.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas manzanas edificables situadas en las parcelas occidentales.
- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 4,

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de dos manzanas en las que se ubicarían 6 áreas edificables, propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la conservación de los bloques residenciales existentes con excepción del número 33, y consecuentemente propone la reposición en las manzanas occidentales de la edificabilidad ahora consolidada, planteando obviamente los incrementos de aprovechamientos generadores de plusvalías.
- Plantea el diseño de una ordenación edificatoria interna con tipología relacionada con bloques residenciales en altura sobre 6 parcelas residenciales. Esta propuesta precisaría de alturas en bloque de 11 plantas.
- Propone para el extremo Sur-Este de la manzana oriental la reserva de suelo donde se debería ubicarse el equipo dotacional.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 4, responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.

- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios.
- Proposición de la localización superficial necesaria para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que se permita la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.
- Conservación de la actual concepción constructiva de los bloques existentes no afectados de la manzana oriental, dando calificación urbanística relacionada con lo previsto en el PGO vigente.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 4 se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, sin acotamiento de la libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas.
- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 4, no establecería la fijación del porcentaje de ocupación en planta sobre el suelo calificado como parcela edificable.
- Se fijaría por lo tanto, el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como principal controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.
- En este camino, para las manzanas occidentales, la ALTERNATIVA 4 fijaría la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, y regularía también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de las mismas.
- Se intuye, en la propuesta de la ALTERNATIVA 4, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la ALTERNATIVA 4 prevé,

- La reserva de un espacio dotacional al Sur-Este de la parcela oriental.
- Para los dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente.

En relación a la **Gestión y Ejecución del ámbito ordenado**, la ALTERNATIVA 4, debería proponer,

- La delimitación de ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que permitan llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.
- La Corrección de los evidentes errores provenientes de la ordenación propuesta por el vigente PGO, con el fin de hacer viable las actuaciones renovación y rehabilitación.
- La Modificación de la determinaciones urbanísticas vigentes, con el fin de facilitar que la iniciativa privada pueda llevar también a cabo la renovación y sustitución de sus edificaciones-
- La Previsión de incremento de edificabilidades que viabilicen la generación de las necesarias plusvalías.

ALTERNATIVA 5

En relación con la **ordenación de la trama urbana**, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA),

- Integra dentro de las parcelas edificables áreas anexas a las calles Volcán Nevado del Ruiz y Fogo modificando su actual calificación viaria.
- Debido a condicionantes topográficos, elimina el tramo viario propuesto por el vigente PGO para la unión, en prolongación, de la calle Volcán Estromboli con la de Volcán de Pacaya, calificando su superficie como parcela edificable.
- Propone como espacios accesibles, con calificación de Áreas Libres públicas, las zonas comprendidas entre las nuevas manzanas edificables situadas al Norte y Sur del ámbito reordenado.
- Del mismo modo, califica como Sistema General de Espacios libres accesibles, los intersticios existentes entre los bloques a mantener en el seno de la parcela oriental.
- Descalifica el carácter de Sistema General viario que el vigente PGO asigna a las áreas localizadas al suroeste de la TF-5, proponiendo su ordenación como Espacios Dotacionales Públicos.

- Mantiene el nuevo trazado propuesto por el PGO vigente para la calle Volcán de Estromboli en su enlace con la consolidada conexión de acceso a la urbanización.
- Desde el estudio racional de las conexiones y prolongaciones viarias, conserva las rasantes consolidadas en la estructura actual.

En relación con la **ordenación de las parcelas edificables**, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA).

- Ordena las actuales dos parcelas occidentales proponiendo la generación de tres piezas edificables en cada una de ellas y propiciando la consolidación entre las mismas de sistemas locales de Espacios Libres (ELAP).
- Prevé para la manzana oriental la creación de once piezas edificables coincidentes con los bloques constructivos que se mantienen en su concepción volumétrica actual, proponiendo para los espacios intersticiales la calificación de Sistema General de Espacios Libres (ELPU), desde los que se habilita el acceso a todos los elementos residenciales.
- Propone para el extremo sureste de la originaria parcela sur, la calificación Dotacional de carácter Local y conserva el carácter Docente para la manzana noreste, ya consolidada como centro escolar de enseñanza infantil y primaria.

La propuesta de ordenación urbanística definida por la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA), responde a los siguientes **criterios de diseño urbano**:

- Elección de una tipología arquitectónica facilitadora de la reposición constructiva, económica y funcional de la totalidad de los bloques afectados por la patología de cemento aluminoso.
- Dar cobertura a la propuesta de incremento de edificabilidad para las dos manzanas occidentales, que posibilite la compensación parcial de los costes de reposición con soluciones adaptadas a la integración urbana y arquitectónica de los nuevos edificios, previendo que sean también respetuosas con los nuevos requerimientos dotacionales.
- Conservación de la actual concepción constructiva de los bloques existentes no afectados de la manzana oriental, dando solución urbanística a los desajustes con lo previsto en el PGO vigente, asignándoles parámetros normativos acordes a la actual a la situación consolidada.
- Proposición de una localización adecuada para los Espacios Libres de carácter Local y General, de tal forma que faciliten la consecución de los objetivos principales de reposición y rehabilitación.

Para establecer una propuesta que de cobertura adecuada a las **condiciones edificatorias** de las piezas lucrativamente consolidables, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA), se ha apoyado en los siguientes criterios:

- Consideración de los condicionantes formales de las piezas edificables con carácter de construcción abierta, con aportación de libertad de movimiento interno de la volumetría consolidable en ellas. Para lo que se propone la generación normativa de una nueva tipología de edificación bajo la denominación de Grupo 19, (EACHCO).
- Dentro del mismo grupo de Edificación Abierta, y a imagen de lo propuesto por la Revisión del Plan General ahora inicialmente aprobado, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA), establece parámetros normativos diferenciadores para cada uno de los elementos edificables dependientes de su condición de afección original.
- Para la regulación normativa de las Condiciones de Parcela de la nueva ordenación, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA) propone la consideración de parcelación vinculante para todas las piezas que se conservan en la manzana oriental, estableciéndose por lo tanto cada bloque, como una única parcela urbanística. Para las parcelas delimitadas en las manzanas occidentales, la Suspensión prevé la eliminación de parámetros de aprovechamiento específicos, de forma que se posibilite una mayor flexibilidad interna y se apoye la consecución del objetivo principal de reposición edificatoria.
- La ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA), no contempla condiciones de posición internas de edificación para las nuevas parcelas delimitadas. Queda claro, por lo anteriormente expuesto, que en la parcela oriental estas condiciones quedarían obviamente referenciadas al volumen aportado en su estatus de mantenimiento edificatorio. En las parcelas occidentales se ha optado por dar libertad interna de movimientos, para favorecer un diseño arquitectónico más dinámico y adecuado a los objetivos de la actuación pretendida.
- En este sentido, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA) no ha considerado la regulación del número de plantas admisibles en las parcelas edificables delimitadas en las manzanas occidentales, posibilitando soluciones que racionalicen el equilibrio entre la altura consolidable y la superficie de de suelo ocupado. Es obvio que, debido a su condición de mantenimiento volumétrico, esta disposición no afecta a los parámetros reguladores de la parcela oriental.
- En consecuencia con lo anterior, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA) no establece la fijación del porcentaje máximo de ocupación en planta, pudiendo alcanzarse por lo tanto el 100% del suelo calificado como parcela edificable.
- El propuesto criterio de flexibilización de los parámetros urbanísticos de regulación edificatoria no puede dejar sin regulación el fundamental condicionante del techo edificable máximo, toda vez que se establece como único controlador del aprovechamiento lucrativo unitario y general del ámbito reordenado. Este es también el vehículo propiciador de la generación de las plusvalías necesarias que posibiliten el buen fin de la actuación.

- En este camino, para las manzanas occidentales, la esta ALTERNATIVA fija la edificabilidad máxima residencial de cada pieza, regulando también, en el camino de cumplir con los mínimos normativos, la superficie mínima no residencial a prever en cada una de ellas. En la manzana oriental estos valores guardan relación con las superficies construidas realmente consolidadas.
- La ALTERNATIVA 5 propone, respetando lo determinado por el PGO que parcialmente revisa, el mantenimiento del uso característico de Residencial en categoría 1ª, admitiendo la coexistencia compatible de mayores usos complementarios que favorezcan la futura flexibilidad funcional. En las piezas de las manzanas occidentales, a través de la asignación de condiciones a los ámbitos de las actuaciones de reposición, se garantiza que el número de viviendas de nueva construcción sea igual o mayor que el número de viviendas preexistentes en el interior de cada ámbito, con el fin de lograr el cumplimiento de los objetivos de reposición propuestos.
- Se justifica, en las determinaciones de la ALTERNATIVA 5 que se evalúa, la no obligatoriedad de la dotación mínima de aparcamientos interna en parcela, relacionada con la generación y mantenimiento de la edificabilidad destinada a la reposición de las viviendas y locales actualmente consolidados y que resulten mayoritariamente financiados por las Administraciones Públicas, ante la clara imposibilidad constructiva de su reserva en la manzana de mantenimiento edificatorio y ante los inasumibles incrementos de coste que supondría su previsión en sótanos de los bloques residenciales de reposición.

En cuanto a la **ordenación de las parcelas Dotacionales**, la ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA) prevé:

- La calificación de ocho recintos con carácter Dotacional Público, dos de ellos destinados a Equipamientos, como son el Escolar público preexistente y la pieza destinada a la consolidación de nuevos usos dotacionales y seis recintos reservados a Espacios Libres Públicos con carácter, según los casos, de Sistema General o Local.
- La ALTERNATIVA ELEGIDA propone para estos suelos dotacionales, las mismas condiciones normativas previstas por el Plan General Vigente

En relación a la **Gestión y Ejecución del ámbito ordenado**, la ALTERNATIVA 5, propone,

- La delimitación ámbitos de gestión acordes con los recursos financieros disponibles, que posibiliten llevar a cabo las máximas operaciones de obtención pública de suelo y de los inmuebles, la demolición de las edificaciones y la ejecución de las obras de reposición.

- La designación del órgano de gestión actuante en el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, estableciéndose un plazo para la realización completa de las actuaciones previstas de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva de la SPGO.
- La viabilización del buen fin de las actuaciones para la delimitación de los futuros ámbitos de renovación, que será llevada a cabo mediante acuerdo administrativo, estableciéndose la condición de que cada uno de ellos cuente con un número completo de bloques preexistentes. A cada una de estas operaciones se le imprimirá el carácter de Actuación de Dotación, en relación con lo establecido en la legislación vigente.

ALTERNATIVA 0

La propuesta teórica derivada de la hipotética puesta en práctica de la ALTERNATIVA 0, llevaría consigo el mantenimiento del actual esquema de ordenación consolidado en la Urbanización de Las Chumberas, no dando salida a las reivindicaciones de los vecinos, a la problemática constructiva existente y a la consecución de los convenios consensuados entre las administraciones para llevar a cabo las actuaciones pertinentes.

En este sentido quedarían sin alcanzarse los objetivos programados y sin resolverse los problemas urbanísticos, sociales y constructivos existentes, por lo que,

-No se resolvería la normalización de la superficie edificable que actualmente existe fuera de ordenación en relación con las determinaciones del vigente PGO.

-No se resolvería el problema constructivo de los bloques con patología relacionada con la utilización del cemento aluminoso.

-No se posibilitaría el aumento del aprovechamiento necesario para la consecución de la reposición edificatoria deseada.

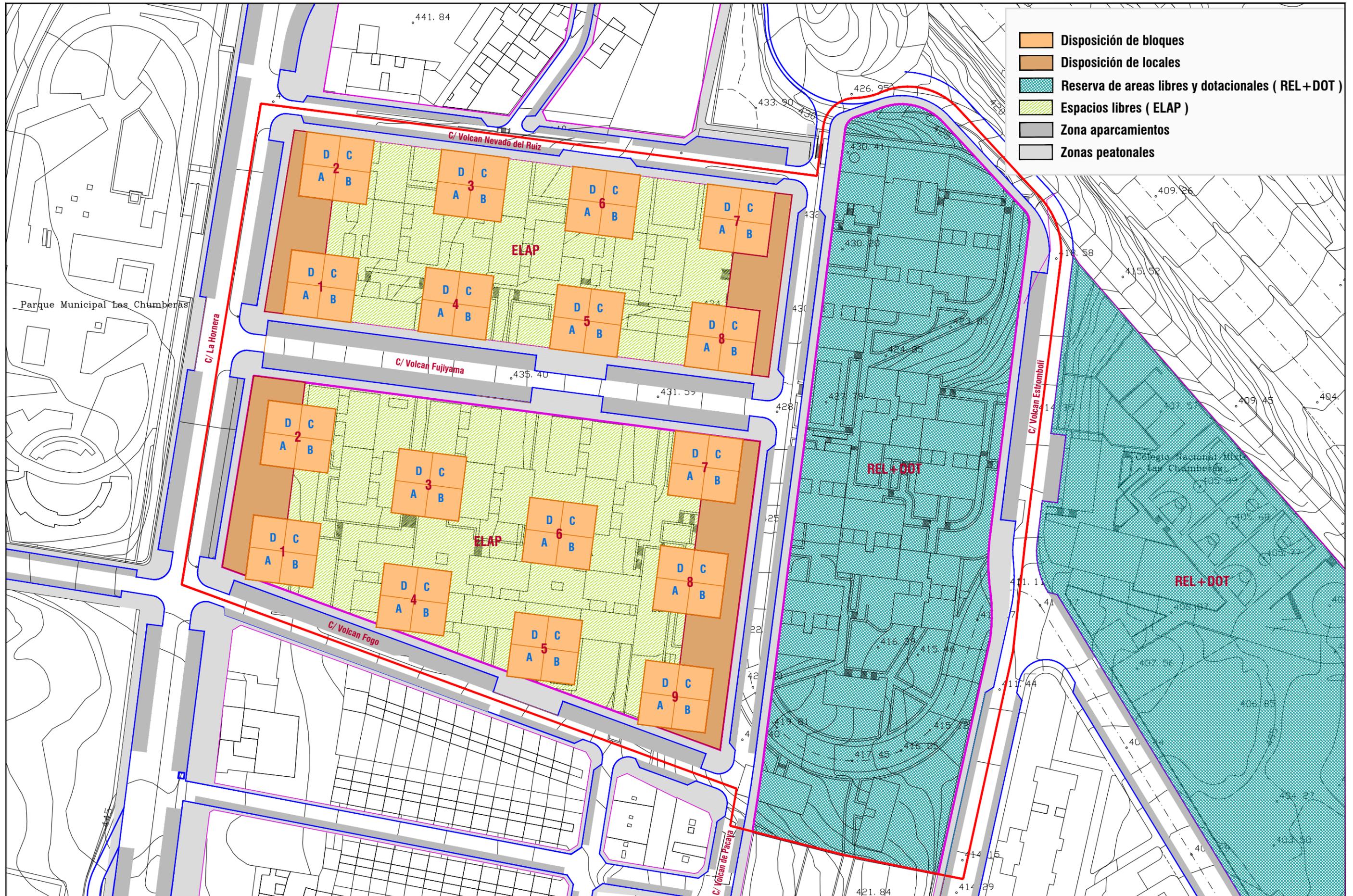
-No se propiciaría la obtención de plusvalías que contribuyesen a compensar la financiación pública de la actuación.

-No se reordenaría la superficie de las manzanas occidentales con el fin de reponer la edificabilidad necesaria para la consecución de las actuaciones programadas.

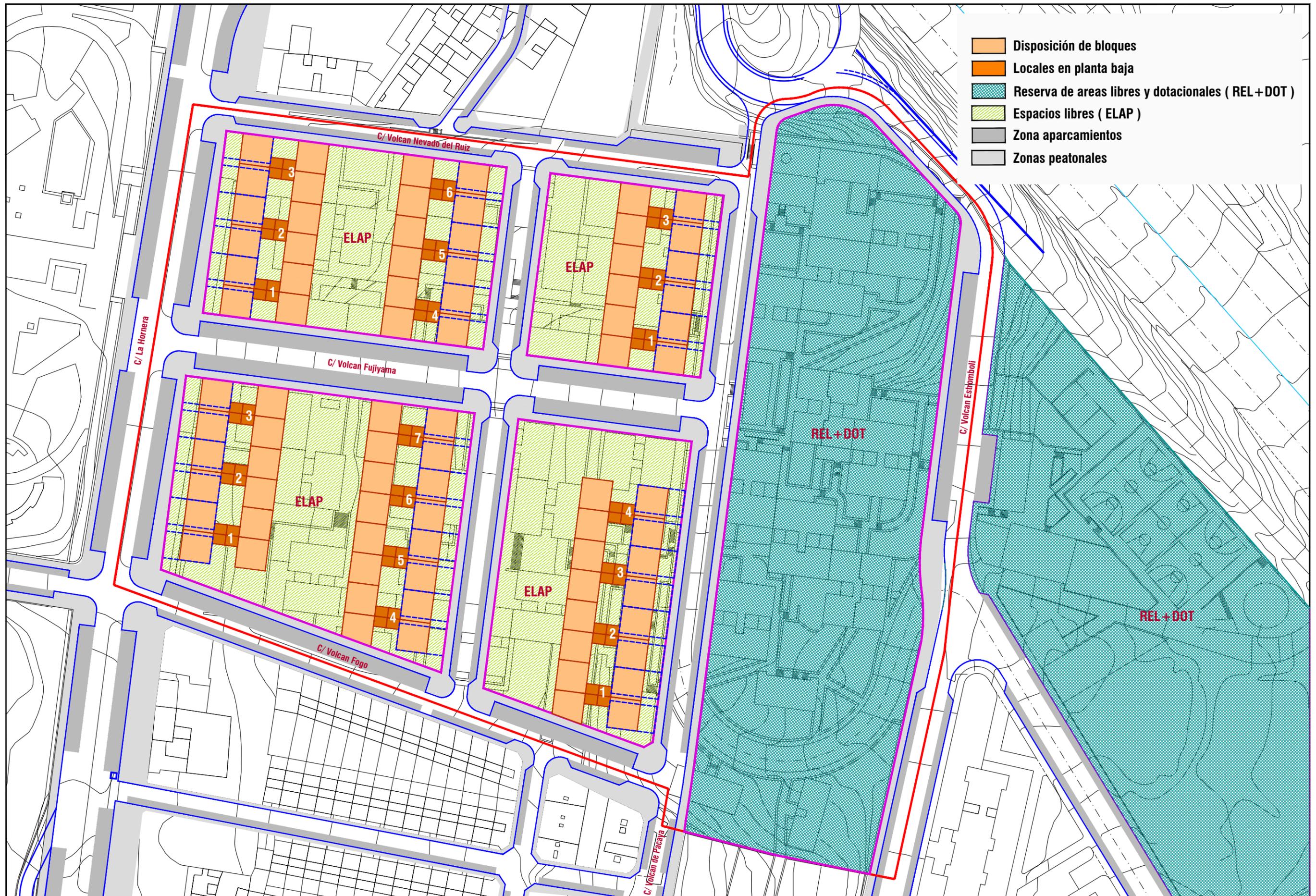
-No se le daría salida a las divergencias existentes en el ámbito delimitado, detectadas entre las calificaciones propuestas por el PGO vigente y el estado actual consolidado.

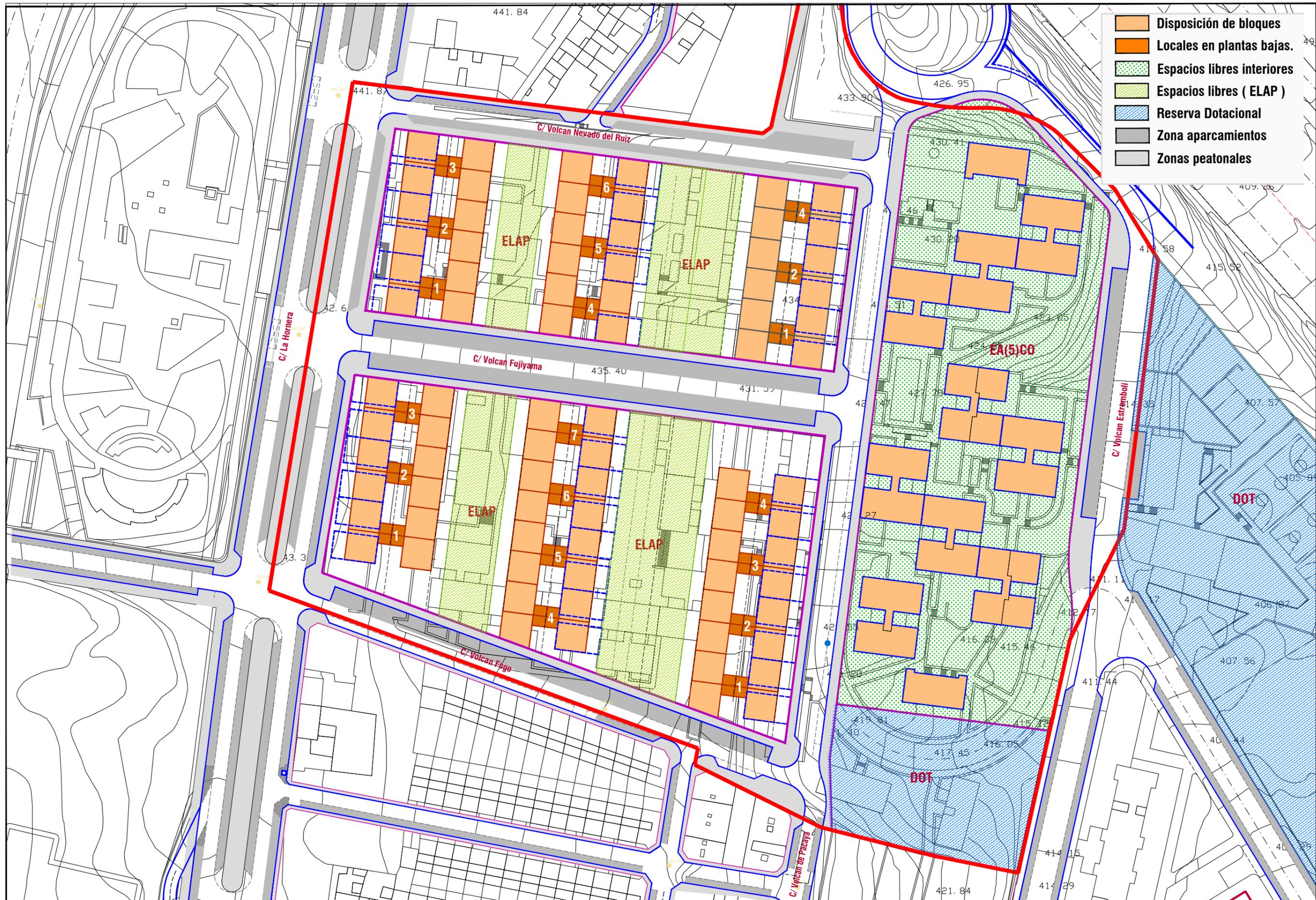
-No se alcanzaría el objetivo de racionalización y mejora del sistema viario interno y de conectividad para la Urbanización de Las Chumberas.

COMO ACLARACIÓN COMÚN A TODAS LAS ALTERNATIVAS Y CON LA FINALIDAD DE APORTAR DATOS, GRÁFICAMENTE EXPRESABLES, QUE ABUNDEN EN EL ENTENDIMIENTO DE LAS PROPUESTAS ESTUDIADAS, **SE ADJUTAN PLANOS DE ORDENACIÓN DE LAS MISMAS**, EN LAS QUE SE HA ORDENADO EL ÁREA DE MOVIMIENTO DE LAS ZONAS EDIFICABLES QUE SON OBJETO DE MODIFICACIÓN, OBVIÁNDOSE LA EXPRESIÓN DE LAS ZONAS LÍMITROFES DE SISTEMAS GENERALES VIARIOS Y DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, YA QUE CONSERVAN EN SUS ORDENACIONES LA PRÁCTICA MISMA PROPUESTA CONTENIDA EN EL PGO VIGENTE.



- Disposición de bloques
- Disposición de locales
- Reserva de areas libres y dotacionales (REL+DOT)
- Espacios libres (ELAP)
- Zona aparcamientos
- Zonas peatonales





- Disposición de bloques
- Locales en plantas bajas.
- Espacios libres interiores
- Espacios libres (ELAP)
- Reserva Dotacional
- Zona aparcamientos
- Zonas peatonales



MUVISA
 Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios
 de San Cristóbal de La Laguna S.A.U.

JUAN ANTONIO GONZALEZ CASTRO S. L. P.
 Arquitectura
JOSE TIMON HERNANDEZ-ABAD
 Ingeniería rural y medioambiental
 CALLE DEL PILAR 38, 1ª PLANTA, 38002 S/C DE TENERIFE
 Tlf. 922 28 88 44
 jagonzalez@coactfe.org / www. jago.com.es

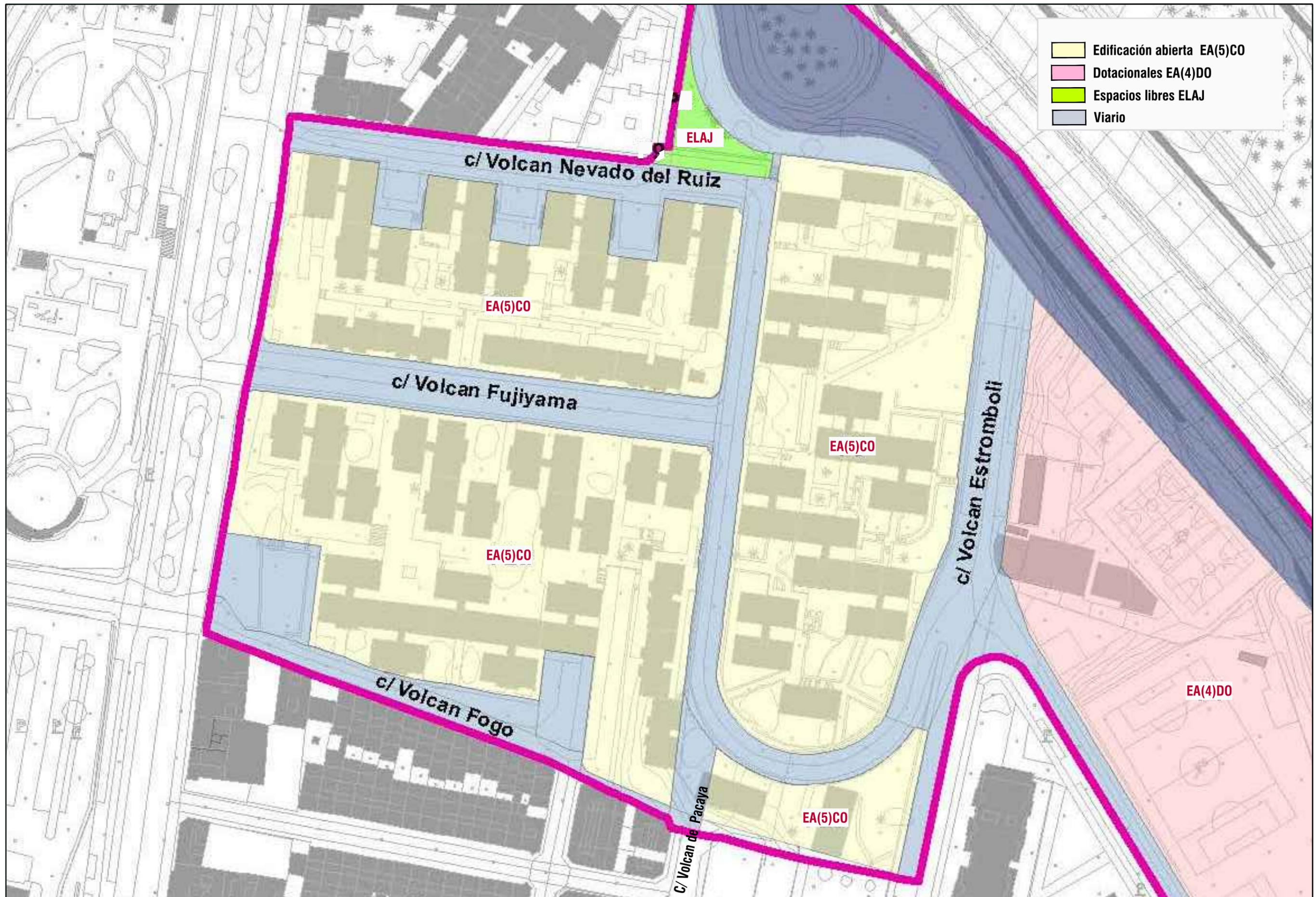
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O. DE LA LAGUNA
REPOSICIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS CHUMBERAS

Escala: **1/1000**
 MARZO 2015

ALTERNATIVA 4



- Parcela edificable
- Disposición de bloques
- Locales en plantas bajas.
- Espacios libres (ELAP)
- Espacios libres (ELPU)
- Reserva Dotacional
- Viario



- Edificación abierta EA(5)CO
- Dotacionales EA(4)DO
- Espacios libres ELAJ
- Viario



MUVISA
 Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios
 de San Cristóbal de La Laguna S.A.U.

JUAN ANTONIO GONZALEZ CASTRO S. L. P.
 Arquitectura
JOSE TIMON HERNANDEZ-ABAD
 Ingeniería rural y medioambiental
 CALLE DEL PILAR 38, 1ª PLANTA, 38002 S/C DE TENERIFE
 Tlf. 922 28 68 44
 jagonzalez@coactfe.org / www. jagc.com.es

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O. DE LA LAGUNA
REPOSICIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS CHUMBERAS

Escala: 1/1000
 MARZO 2015

ALTERNATIVA 0
 (Propuesta del vigente PGO)

9.2. VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Tal y como se recoge en el documento de referencia, el Documento Ambiental Estratégico debe recoger el análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, en función de los efectos de cada una de ellas sobre el medio ambiente, y en atención al grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos, justificando el modelo de desarrollo elegido en función de su capacidad de acogida respecto a las unidades ambientales afectadas.

La valoración de todas las alternativas, es decir, la adecuación a los objetivos ambientales establecidos en este plan, se realiza mediante la confección de listas de verificación de dichos objetivos, lo que permitirá comparar las alternativas de ordenación en función de la proximidad alcanzada al cumplimiento de los objetivos fijados. La lista de verificación se confecciona con indicadores cuantitativos o cualitativos relacionados con el cumplimiento de los objetivos generales y específicos.

Una vez elegido el modelo de desarrollo, se identifican las determinaciones que generan impacto sobre el medio natural, desarrollándose una valoración detallada de dichos impactos.

Para valorar las diferentes alternativas es necesario realizar, para cada una de ellas, el proceso de evaluación de las consecuencias ambientales sobre el medio, en base a la propuesta de desarrollo establecida por la presente Suspensión del PGO de San Cristóbal de la Laguna. Tal y como recoge el Documento de Referencia, se debe llevar a cabo un análisis ponderado de los efectos sobre el medio ambiente de las diferentes alternativas, indicándose el grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos, finalizándose con la justificación de la alternativa elegida y la descripción su capacidad de acogida respecto a las unidades ambientales afectadas. Una vez seleccionada la alternativa de desarrollo se procede a identificar las determinaciones que generan impacto sobre el medio natural y posteriormente a la valoración de los mismos.

La presente Suspensión del Plan General de Ordenación para el ámbito de Las Chumberas, adopta todos los objetivos generales de sostenibilidad ambiental y todos los criterios generales para procurar un desarrollo urbanístico sostenible, objetivos y criterios que quedan descritos y enumerados en el apartado 4 del presente Informe de Sostenibilidad.

Como ya se comentado, **el ámbito de actuación se corresponde con un suelo urbano totalmente desarrollado**, planteándose su parcial demolición y reconstrucción con el fin de resolver los problemas estructurales que padecen las edificaciones como consecuencia de la aluminosis. Se trata de un área de suelo urbano consolidado cuya superficie en planta representa un pequeño porcentaje de la superficie municipal total clasificada como suelo urbano, para la cual, la presente Suspensión del Plan General de Ordenación no propone una recalificación del suelo, sino una demolición de parte de las edificaciones existentes y su reposición, con el fin de dar solución a los problemas existentes descritos. La figura de planeamiento evaluada, no propone por tanto diferentes alternativas de

ordenación territorial, ya que mantiene la clasificación para éste área como suelo urbano consolidado.

En el ámbito de actuación, como ya se ha comentado, la presencia de valores culturales y ambientales es muy baja, por tanto, la afección de las diferentes alternativas de desarrollo sobre dichos valores será inapreciable. Por tal motivo no se realiza una valoración de las alternativas de ordenación en función de su afección al ambiente o al patrimonio cultural, ya que todas ellas desarrollan el mismo suelo urbano sin cambiar su clasificación. Lo que se lleva a cabo es una valoración de las alternativas de desarrollo en función de las propuestas de ordenación del ámbito y del diseño urbanístico que propone cada una de ellas.

Los criterios de ordenación y de diseño urbanístico que se valoran son los siguientes:

- Ordenación de la trama urbana.
- Ordenación de las parcelas edificables.
- Criterios de diseño urbano.
- Condiciones edificatorias.
- Ordenación de las parcelas dotacionales.
- Gestión y ejecución del ámbito ordenado.

La valoración de cada alternativa es suma de la total puntuación que alcanza con respecto a los criterios relacionados. La alternativa seleccionada será la que mayor puntuación alcance, lo que significa que es la que logra un mayor grado de satisfacción o cumplimiento en los criterios de ordenación y de diseño urbanístico.

VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

PROPUESTAS	ORDENACIÓN DE LA TRAMA URBANA	ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES	CRITERIOS DE DISEÑO URBANO	CONDICIONES EDIFICATORIAS	ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES	GESTIÓN y EJECUCIÓN DEL ÁMBITO ORDENADO	PUNTUACIÓN TOTAL
ALTERNATIVA 1	2	1	1	2	4	2	12
ALTERNATIVA 2	3	3	3	3	3	1	16
ALTERNATIVA 3	2	2	3	3	4	2	16
ALTERNATIVA 4	3	4	3	3	3	3	19
ALTERNATIVA 5	4	5	4	4	3	5	25

La valoración de las alternativas se ha establecido en relación con una cuantificación entre 1 y 5 puntos, siendo 5 la calificación más alta y 1 la más baja

CUADRO COMPARATIVO DE VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LAS ALTERNATIVAS

PROPUESTAS	CRITERIOS FAVORABLES	ASPECTOS DESFAVORABLES
ALTERNATIVA 1	<ul style="list-style-type: none"> Mejora ligeramente la concepción formal de la edificación abierta en las parcelas occidentales. Al igual que el resto de alternativas, mejoraría la conectividad periférica del ámbito. Buena ubicación de los espacios comerciales en relación con las vías. 	<ul style="list-style-type: none"> Inadecuada orientación de las unidades residenciales. Eliminación del consolidado Boulevard Este. Mantiene la conexión topográficamente inviable entre Estromboli y Pacaya. El mantenimiento posterior de espacios libres intersticiales conlleva elevados gastos. La demolición total de las unidades residenciales aumentaría considerablemente los gastos de reposición y generaría una mayor inquietud vecinal.
ALTERNATIVA 2	<ul style="list-style-type: none"> Ofrece mejor dotación de aparcamientos. Al igual que el resto de alternativas, mejoraría la conectividad periférica del ámbito. Conserva el consolidado Boulevard Este como vía de relación y acceso. Buena orientación de las unidades residenciales (Este-Oeste). 	<ul style="list-style-type: none"> Propone menos espacios dotacionales, por lo que se haría difícil el cumplimiento normativo de estándares. La conservación de la parcela oriental de la tipología propuesta por el PGO vigente, dejaría fuera de ordenación a las edificaciones existentes en la misma (SLC). Mantiene la conexión topográficamente difícil entre Estromboli y Pacaya. Los aparcamientos en parcela libre privada implicarían mayores gastos de expropiación. No parece adecuada la pérdida de edificabilidad efectiva con el fin de dotar aparcamientos. La localización de locales en planta baja hacia espacios de urbanización interior ofrecen poco incentivo comercial de ubicación. Se considera esta alternativa económicamente inviable.
ALTERNATIVA 3	<ul style="list-style-type: none"> Buena calidad de ordenación de la trama urbana. Al igual que el resto de alternativas, mejoraría la conectividad periférica del ámbito. Aumenta la movilidad rodada interna. Propone elevadas reservas superficiales para la consolidación de ELAP por encima de los estándares exigibles. Aumenta de las zonas libres privadas. Aporta buena orientación en las unidades residenciales (Este-Oeste). 	<ul style="list-style-type: none"> La demolición total de las unidades residenciales aumentaría considerablemente los gastos de reposición y generaría una mayor inquietud vecinal. Al proponer la reurbanización casi integral con aumento de superficie viaria, se haría difícil la cobertura de estándares con la posibilidad de tratamiento como urbano no consolidado. Mantiene la conexión topográficamente inviable entre Estromboli y Pacaya. Eliminación del consolidado Boulevard Este.
ALTERNATIVA 4	<ul style="list-style-type: none"> Al igual que el resto de alternativas, mejoraría la conectividad periférica del ámbito. Conserva el consolidado Boulevard Este como vía de relación y acceso. Buena orientación de las unidades residenciales (Este-Oeste). Genera la posibilidad de consolidación de mayor edificabilidad sin necesidad del incremento del número de plantas. 	<ul style="list-style-type: none"> Propone menos espacios dotacionales, por lo que se haría difícil el cumplimiento normativo de estándares. La conservación de la parcela oriental de la tipología propuesta por el PGO vigente, dejaría fuera de ordenación a las edificaciones existentes en la misma (SLC). Mantiene la conexión topográficamente inviable entre Estromboli y Pacaya. La localización de locales en planta baja hacia espacios de urbanización interior ofrecen poco incentivo comercial de ubicación. Se considera esta alternativa económicamente inviable.
ALTERNATIVA 0	<ul style="list-style-type: none"> No se llevarían a cabo las inversiones, con el consiguiente ahorro para el tesoro público. 	<ul style="list-style-type: none"> No se resuelven las divergencias de ordenación existentes entre la situación actual consolidada y el vigente PGO. No se daría salida a las situaciones de fuera de ordenación existentes. No se obtendrían las plusvalías posibilitadoras de la viabilización de las actuaciones programadas. Supondría dejar sin reposición a las viviendas afectadas por patologías constructivas y la no rehabilitación del resto de las unidades. Se agravaría la incertidumbre social de un ámbito con hábitat degradado. No se llevarían a cabo unas inversiones públicas programadas y convenidas.
ALTERNATIVA ELEGIDA	<ul style="list-style-type: none"> Resuelve los problemas sociales existentes. Da solución a las divergencias existentes entre la realidad consolidada y el vigente PGO. Solventa los casos de fuera de ordenación. Mejora el hábitat común y particular de los habitantes de las Chumberas. Aumenta la accesibilidad, viabilidad y conectividad del ámbito. Posibilita la consolidación de las necesarias plusvalías. Resuelve la reposición de los bloques con patologías constructivas graves. Facilita la rehabilitación de las unidades residenciales obsoletas. Programa un proceso de intervención por fases, que viabiliza la inversión pública y privada en etapas económicamente posibles. Logra los objetivos programados con una intervención urbanística racionalmente estudiada y consensuada con las administraciones implicadas y los vecinos de Las Chumberas. 	<ul style="list-style-type: none"> Puede suponer un proceso de intervención largo en el tiempo, por otro lado habitual en este tipo de actuaciones.

9.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS DE SOSTENIBILIDAD

Generalmente, cuando se evalúa un Plan General de Ordenación, se selecciona aquella alternativa que minimiza el consumo de recursos naturales y maximiza los sistemas de prevención de la contaminación, la que reduce las alteraciones ambientales y la que mejor consideración realiza de los diferentes elementos integrantes de la actuación en sus distintas etapas de ejecución, así como los valores ambientales existentes y la capacidad de acogida en el territorio.

En nuestro caso, se valora una Suspensión del Plan General, concretamente la reordenación de un área urbana consolidada, que como ya se ha comentado se encuentra rodeada o inmersa en trama urbana o suelo clasificado como urbano consolidado, en la que apenas existen elementos o factores del medio natural de importancia, y por tanto, sobre los que pueda existir algún tipo de afección por la puesta en funcionamiento de las determinaciones del Plan, concretamente por la demolición y reconstrucción de la urbanización y edificaciones a las que de cabida.

La alternativa a seleccionar será por tanto aquella que mayor grado de satisfacción o cumplimiento logre sobre los objetivos urbanísticos del Plan, es decir la que mayor puntuación haya obtenido sobre los siguientes objetivos o criterios:

- Ordenación de la trama urbana.
- Ordenación de las parcelas edificables.
- Criterios de diseño urbano.
- Condiciones edificatorias.
- Ordenación de las parcelas dotacionales.
- Gestión y ejecución del ámbito ordenado.

Del cuadro de valoración de alternativas que se presenta en el apartado anterior se deduce que la alternativa número cinco (alternativa 5) es la que mayor grado de satisfacción o cumplimiento logra y por tanto es la alternativa seleccionada.

9.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES GENERADORAS DE IMPACTOS.

Generalmente los impactos que resultan de la aplicación de un Plan provienen de las acciones que se desarrollarán tras la clasificación y calificación de suelo, la asignación de usos y la planificación y definición de nuevas infraestructuras. Estas acciones conllevan cambios de uso y como consecuencia transformación del medio, lo que genera impactos en mayor o menor medida sobre los factores ambientales. En contrapartida, en algunos casos el Plan ayuda a resolver o reducir ciertas afecciones medioambientales preexistentes y evita en gran medida nuevas afecciones.

De forma general, los impactos más significativos que se generan como consecuencia de las determinaciones del Plan son los originados, por un lado por el desarrollo urbano de los nuevos núcleos, que comprende los terrenos categorizados como suelo urbanos no consolidados, los suelos urbanizables sectorizados y no

sectorizados y las nuevas áreas reconocidas como asentamientos rurales, y por otro, los nuevos viales de carácter estructurante.

La presente Suspensión del Plan General de Ordenación (SPGO) no recalifica nuevo suelo urbano, sino que reordena un suelo urbano consolidado como consecuencia de la necesidad de proceder a su remodelación constructiva, por los motivos argumentados en apartados anteriores.

- Determinaciones generadoras de impacto:
 - Demolición de la urbanización.
 - Reconstrucción de la urbanización (viales, edificaciones, zonas estanciales, equipamientos, zonas ajardinadas, etc.).

9.5. INFORME SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ALTERNATIVAS.

Dado que en la documentación técnica y urbanística de la Suspensión del Plan General de Ordenación de La Laguna, en el ámbito de Las Chumberas, figura el preceptivo INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, el presente DAE, se remite a él en lo relativo al contenido de éste capítulo, debido a que su especialización concreta, dará respuesta a los requerimientos normativos en materia de viabilidad económica de las actuaciones previstas en la alternativa elegida. No obstante se analizan a continuación los aspectos más relevantes relacionados con la viabilidad económica de las alternativas:

ALTERNATIVA 1

- La propuesta tipológica de bloques en edificación abierta, con una demanda de niveles en torno a las 14 plantas, supone un aporte considerable de medios económicos, con elementos portadores de una gran superficie de fachada y con una previsión de encarecimiento de las partidas estructurales.
- Al proponer la demolición total de todos los bloques residenciales existentes en el ámbito (los afectados y los no afectados), se crea la necesidad de aportación de mayores recursos económicos destinados a la reposición de una elevada cantidad de unidades.
- Plantea una trama viaria económicamente cara, al proponer la reducción de la sección actual de la Rambla Boulevard este, cuando su mantenimiento no implicaría gastos adicionales y mantiene la topográficamente difícil conexión, demandante de grandes muros de contención, entre las prolongaciones de las calles Volcán de Estromboli y Volcán de Pacaya.
- El mantenimiento futuro de los espacios libres intersticiales propuestos entre los bloques de las dos manzanas edificables, cuenta con un coste económico adicional elevado.
- Con los recursos de aportación administrativa disponibles, se hace difícil la estructuración de fases de actuación, en una propuesta de disposición urbana

no adecuada para la óptima coordinación entre medios económicos y puesta en práctica de las actuaciones.

ALTERNATIVA 2

- La propuesta tipológica de bloques en edificación abierta, con una demanda de niveles en torno a las 13 plantas, supone un aporte considerable de medios económicos y un encarecimiento de las partidas estructurales.
- Plantea una trama viaria relativamente cara, al proponer el mantenimiento de la topográficamente difícil conexión, demandante de grandes muros de contención, entre las prolongaciones de las calles Volcán de Estromboli y Volcán de Pacaya.
- La propuesta de ubicación de dotación de aparcamientos en una de las parcelas privadas potencialmente edificables, llevaría consigo una previsión elevada de gastos de gestión destinados a la obtención del dominio público en un previsible sistema expropiatorio.
- El mantenimiento de la sección actual de la vía Boulevard oeste, llevaría consigo, para esta alternativa, un alivio económico en los gastos de reurbanización del ámbito.
- El mantenimiento en rehabilitación de los 11 bloques no afectados de la manzana oriental, implicaría menores gastos de gestión y reposición.

ALTERNATIVA 3

- La propuesta tipológica de bloques en edificación abierta, con una demanda de niveles en torno a las 12 plantas, supone un aporte considerable de medios económicos y un encarecimiento de las partidas estructurales.
- Al proponer la demolición total de todos los bloques residenciales existentes en el ámbito (los afectados y los no afectados), crea la necesidad de aportación de mayores recursos económicos destinados a la reposición de una elevada cantidad de unidades.
- Plantea una trama viaria económicamente cara, al proponer la reducción de la sección actual de la Rambla Boulevard este, cuando su mantenimiento no implicaría gastos adicionales, al conservar la topográficamente difícil conexión, demandante de grandes muros de contención, entre las prolongaciones de las calles Volcán de Estromboli y Volcán de Pacaya y al crear una nueva vía transversal de conexión interna entre las calles Volcán Nevado del Ruiz, Volcán Fujiyama y Volcán Fogo.

ALTERNATIVA 4

- La propuesta tipológica de bloques en edificación abierta, con una demanda de niveles en torno a las 11 plantas, supone un aporte adicional de medios económicos generales y un encarecimiento relativo de las partidas estructurales.
- Plantea una trama viaria relativamente cara, al proponer el mantenimiento de la topográficamente difícil conexión, demandante de grandes muros de contención, entre las prolongaciones de las calles Volcán de Estromboli y Volcán de Pacaya.
- El mantenimiento de la sección actual de la vía Boulevard oeste, llevaría consigo, para esta alternativa, un alivio económico en los gastos de reurbanización del ámbito.
- El mantenimiento en rehabilitación de los 11 bloques no afectados de la manzana oriental, implicaría menores gastos de gestión y reposición.

ALTERNATIVA 0

La propuesta de la ALTERNATIVA 0, llevaría consigo el mantenimiento de la urbanización tal y como permanece actualmente, no dando salida, por lo tanto, a las peticiones de los vecinos, a la solución de los problemas de construcción existentes y a la puesta en práctica de los convenios acordados entre las administraciones para llevar a cabo las actuaciones programadas.

Evidentemente la puesta en práctica de la ALTERNATIVA 0 llevaría consigo un ahorro económico para el tesoro público, al no llevarse a cabo las aportaciones económicas programadas, pero quedarían, por lo tanto, sin alcanzarse los objetivos programados y sin resolverse los problemas urbanísticos, sociales y constructivos existentes.

ALTERNATIVA 5 (ELEGIDA).

- Es esta la alternativa que comparativamente supone la demanda de un número inferior de plantas para las unidades residenciales a reponer (en torno a 10 niveles), por lo que consecuentemente este factor debe incidir en un menor coste económico estructural de los bloques.
- El mantenimiento en rehabilitación de los 11 bloques no afectados de la manzana oriental, implicaría menores gastos de gestión y reposición.
- El mantenimiento de la sección actual de la vía Boulevard oeste, llevaría consigo, para esta alternativa, un alivio económico en los gastos de reurbanización del ámbito.
- La concepción propuesta para los espacios libres entre bloques occidentales, facilita su futuro mantenimiento, con el consecuente ahorro económico por este concepto, para los particulares y la administración actuante.

- Propone para la conexión con la exterior vía Volcán de Pacaya un enlace con la existente calle Volcán Fogo, demandante de un menor esfuerzo reurbanizador, al aprovechar la casi coincidente rasante entre ambas, lo que implica una reducción considerable de los gastos de construcción en esta partida.
- La ordenación urbana propuesta por esta alternativa llevaría consigo la posibilidad de previsión de las adecuadas y necesarias plusvalías, que viabilicen la recuperación de recursos privados para que faciliten la consecución de los objetivos económicos propuestos.
- Programa esta alternativa un adecuado proceso de intervención por fases, que viabiliza la inversión pública y privada en etapas económicamente posibles.

10. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, tomando en consideración el cambio climático.

En este apartado se lleva a cabo el proceso de evaluación de las consecuencias ambientales sobre el medio ambiente causada por la propuesta de desarrollo establecida por la presente Revisión del Planeamiento.

10.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Cuando en un Plan se lleva a cabo un cambio de clasificación de suelo a favor de usos urbanizadores, se promueve, por un lado los movimientos de tierra vinculados a la urbanización, lo que supone la eliminación de la cubierta vegetal, la cubierta edáfica, la infraestructura y los usos preexistentes en dicha superficie, y por otro, la ocupación permanente del suelo por las edificaciones. Todo ello conlleva la pérdida de los cultivos y usos preexistentes, los daños por alteración del drenaje superficial, la pérdida del ecosistema existente (flora y fauna), el deterioro del paisaje del entorno, etc.

Como ya se ha comentado, el ámbito de actuación de la Suspensión del Plan General que nos ocupa, es la urbanización de Las Chumberas establecida sobre suelo urbano totalmente consolidado, para el cual se plantea la demolición parcial de sus edificaciones y el nuevo desarrollo, con el fin de resolver los grandes problemas que existen en las viviendas como consecuencia de la aluminosis. Por tanto, en nuestro caso los impactos que se generarán no serán debidos a la acción directa de una clasificación de suelo rústico a urbano (cambio de clasificación del suelo) sino a la acción de la demolición y reconstrucción.

A continuación se describe cómo pueden ver se afectados los diferentes factores del medio por las diferentes acciones del Plan. El efecto sobre los factores del medio se analiza, a priori, de forma general, sin valorar el impacto y sin tener en cuenta las medidas correctoras y de prevención adecuadas, para evitar o reducir el riesgo de producción de un impacto ecológico de consideración.

De forma general, las afecciones que sobre los **factores o elementos del medio físico** pueden provocar las determinaciones del Plan y más concretamente la demolición, son las siguientes:

a) Sobre la geomorfología y geotecnia.

La posibilidad de urbanizar nuevas superficies conlleva la alteración de la morfología original del suelo como consecuencia de los necesarios movimientos de tierras, siendo significativos en zonas de elevada o media pendiente, generándose en muchos casos problemas erosivos y de escorrentía superficial.

La magnitud del impacto será de carácter negativo en dependencia a la magnitud de la pendiente del terreno, con incidencia directa, simple y sin efecto acumulativo pero continuo en el tiempo, permanente, a corto plazo, e irreversible pero recuperable.

b) Sobre el suelo.

Los movimientos de tierra necesarios para configurar la urbanización conllevan la pérdida de cobertura edáfica, que será más o menos significativa en función de la calidad agronómica del suelo afectado. La magnitud del impacto dependerá de la capacidad agrologica, que puede ser de carácter negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, que se produce a corto plazo e irreversible e irrecuperable.

c) Sobre la hidrológica.

La urbanización puede provocar la alteración del curso normal del agua de lluvia y de escorrentía particularmente, como consecuencia de la alteración o modificación de la orografía natural. La modificación de los cauces provoca alteración de la normal evacuación de las aguas de escorrentía, provocándose desbordamientos, encharcamientos y erosión. La magnitud del impacto depende de la existencia de red de drenaje en la zona a urbanizar por lo que se debe analizar de manera pormenorizada en cada ámbito y puede ser de carácter negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, irregular ya que depende de la manifestación de lluvias torrenciales, se puede producir a corto plazo y es reversible y recuperable.

d) Sobre la vegetación.

La configuración de la urbanización conlleva la eliminación total o parcial de la vegetación y flora existente en la zona de actuación. La magnitud del impacto depende del valor del biotopo, de su manifestación a escala insular, de su estabilidad y de las especies presentes y/o ejemplares representativos que compongan el complejo florístico, debiéndose valorar de manera pormenorizada para cada ámbito. Se considera de carácter negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, se considera reversible y recuperable en las zonas alteradas por acopios de material y tránsito de maquinaria, pero irreversible e irrecuperable en las zonas que ocupará la nueva urbanización y nueva edificación.

e) Sobre la fauna.

La construcción de la urbanización conlleva afección directa a los hábitats faunísticos, provocando la desaparición o desplazamiento de la fauna que vive permanentemente sobre el suelo y sobre las plantas, provocando también la pérdida de reptiles y pequeños mamíferos, así como la destrucción de nidos de la avifauna asociada al terreno o área en cuestión, obligando a sus pobladores a desplazarse a otros lugares de las proximidades con el fin de encontrar nuevos puntos de residencia. Los efectos no son generalmente inevitables ni traumáticos dado que el impacto es pasajero, el cual finaliza con el abandono de las especies de la zona. La magnitud del impacto se establece en función de la situación en que se encuentran los animales de la zona y de la época del año en que se realizan los trabajos. La magnitud del impacto se considera de carácter negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, se produce a corto plazo, reversible y recuperable en las zonas alteradas por acopios y tránsito de maquinaria, pero irreversible e irrecuperable en las zonas donde se ocupe por la urbanización y edificación.

f) Sobre los elementos con interés cultural.

La recalificación de un suelo rústico a urbano o urbanizable implica la pérdida de elementos de valor etnográfico (los bancales), así como la posible afección a restos arqueológicos de los que no se tuviera constancia. La magnitud del impacto depende de la presencia, abundancia y estado de conservación de dichos elementos en la zona de actuación, por lo que se debe valorar de manera detallada en cada caso. La magnitud del impacto se considera negativo, con incidencia directa, simple sin efecto sinérgico ni acumulativo, continuo en el tiempo, permanente, a corto plazo e irreversible e irrecuperable.

g) Sobre el Paisaje.

La construcción de la urbanización conlleva la pérdida de calidad paisajística de la zona como consecuencia del incremento edificatorio y la elección de tipologías edificatorias y constructivas no adaptadas al medio. La magnitud del impacto dependerá de la calidad paisajística y del grado de visibilidad o perceptibilidad por parte de los observadores. La magnitud del impacto se considera Negativa si se destruyen zonas de alta calidad paisajística, o Positiva si la nueva urbanización se adapta al paisaje colindante, considerándose directa, simple, acumulativa, continua en el tiempo, permanente, a corto plazo, e irreversible pero recuperable.

En algunas ocasiones, los impactos que provocan las determinaciones o actuaciones del Plan pueden ser positivos.

Las afecciones que sobre los **factores o elementos del medio socioeconómico y social** pueden provocar las determinaciones del Plan y más concretamente sobre la urbanización y construcción de los nuevos viarios, zonas estanciales, ajardinadas, equipamientos, dotaciones y las nuevas edificaciones, son las siguientes:

h) Habitabilidad de las viviendas.

A las nuevas viviendas que se construirán se les exigirá la aplicación del Código Técnico de la Edificación (C.T.E.), por lo que deberán cumplir las siguientes exigencias básicas que establece el C.T.E.

- Exigencia básica de seguridad de utilización (SU).
- Exigencia básica de salubridad (HS)
- Exigencia básica de protección frente al ruido (HR).

i) Accesibilidad.

La nueva urbanización se diseñará y construirá dando cumplimiento a la normativa de accesibilidad, tanto en los espacios públicos y vías, como a las viviendas.

j) Consumo de energía.

Las nuevas viviendas y locales a construir tendrán que dar cumplimiento a la exigencia básica de ahorro de energía que establece el Código Técnico de la Edificación.

- Exigencia básica de ahorro de energía (HE).

k) Consumo de agua

Las nuevas zonas ajardinadas contarán con red de riego por goteo para satisfacer la demanda hídrica de las especies vegetales. Las nuevas viviendas dispondrán de instalación de agua potable más eficiente que favorece la disminución del gasto de agua.

l) Calidad y seguridad estructural de las viviendas.

Las nuevas viviendas y locales a construir tendrán que dar cumplimiento a la exigencia básica de seguridad estructural y seguridad en caso de incendio que establece el Código Técnico de la Edificación.

- Exigencia básica de seguridad estructural (SE).
- Exigencia básica de seguridad en caso de incendio (SI).

Para identificar los impactos potenciales utilizaremos la matriz de impactos o de relación causa efecto. A continuación pasaremos a evaluar el impacto de cada una de las acciones sobre los factores del medio, determinando el valor del efecto en función de la incidencia y la magnitud del impacto, refiriéndose la incidencia al grado y forma de la alteración y su magnitud. La valoración de cada efecto la realizaremos en base a su índice de incidencia y su índice de magnitud.

De forma concreta, para el caso del desarrollo de la presente Suspensión del Plan General de Ordenación, a continuación se presenta la relación de las acciones que pueden producir impacto, así como la de los factores del medio sobre los que éstos inciden.

- Relación de **acciones que provocan impacto:**

- Demolición de la urbanización.
- Reconstrucción de la urbanización (viales, edificaciones, zonas estanciales, equipamientos, zonas ajardinadas, etc.)

- Relación de **factores del medio físico que se verán afectados:**

- La geomorfología y la geotécnica.
- El suelo.
- La red hidrológica.
- La vegetación.
- La fauna
- Los elementos de interés cultural.
- El paDAEje.

- Relación de **factores del medio socioeconómico y cultural que se verán afectadas:**

- La habitabilidad de las edificaciones.
- La accesibilidad.
- Ahorro de energía.
- Ahorro de agua.
- Calidad y seguridad estructural de las edificaciones.

La matriz de identificación de impactos es la siguiente:

Matriz de identificación de impactos			Acciones impactantes	
			Demolición	reconstrucción
FACTORES DEL MEDIO	Medio físico	La geomorfología y geotécnica	X	X
		El suelo	X	X
		La hidrología	X	X
		La vegetación	X	X
		La fauna	X	X
		Elementos culturales		
	El paisaje	X	X	
	Medio social	Habitabilidad de la vivienda		X
		Accesibilidad		X
		Consumo de energía		X
		Consumo de agua		X
		Calidad y seguridad estructural de la edificación		X

10.2. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS PROVOCADOS POR LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

A la hora de caracterizar los efectos que sobre los factores del medio provoca cada una de las determinaciones del Plan, se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- **Efecto significativo:** Aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produce o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables en los mismos.
- **Efecto positivo:** Aquel admitido como tal, tanto por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el contexto de un análisis

completo de los costes y beneficios genéricos y de las externalidades de la actuación contemplada.

- **Efecto negativo:** Aquel que se traduce en pérdida de valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica, o de aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión o la colmatación y demás riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológico-geográfica, el carácter y la personalidad de una localidad determinada.
- **Efecto directo:** Aquel que tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental.
- **Efecto indirecto:** Aquel que supone incidencia inmediata respecto a la interdependencia, o respecto a la relación de un sector ambiental con otro.
- **Efecto simple:** Aquel que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.
- **Efecto acumulativo:** Aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecer de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.
- **Efecto sinérgico:** Aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.

102

Se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.

- **Efecto permanente:** Aquel que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.
- **Efecto temporal:** Aquel que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse.
- **Efecto reversible:** Aquel en el que la alteración que puede ser asimilada por el entorno de forma medible, a medio plazo, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica, y de los mecanismos de autodepuración del medio.
- **Efecto irreversible:** Aquel que supone la imposibilidad, o la «dificultad extrema», de retornar a la situación anterior a la acción que lo produce.
- **Efecto recuperable:** Aquel en el que la alteración que supone puede eliminarse, bien por la acción natural, bien por la acción humana o en el que la alteración puede ser reemplazable.

- **Efecto irrecuperable:** Aquel en que la alteración o pérdida que supone es imposible de reparar o restaurar, tanto por la acción natural como por la humana.
- **Efecto periódico:** Aquel que se manifiesta con un modo de acción intermitente y discontinua en el tiempo.
- **Efecto de aparición irregular:** Aquel que se manifiesta de forma imprevisible en el tiempo y cuyas alteraciones es preciso evaluar en función de una probabilidad de ocurrencia, sobre todo en aquellas circunstancias no periódicas ni continuas, pero de gravedad excepcional.
- **Efecto continuo:** Aquel que se manifiesta con una alteración constante en el tiempo, acumulada o no.
- **Efecto discontinuo:** Aquel que se manifiesta a través de alteraciones irregulares o intermitentes en su permanencia.
- **Magnitud del impacto:** se refiere a la posibilidad de que un efecto sea notable, dándose esta situación cuando la actuación provoca una modificación del medio ambiente, ya sea de los recursos naturales o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, en la que una o varias actividades producen o pueden producir repercusiones apreciables en el tiempo. Por el contrario, se considera que el efecto es mínimo cuando se demuestra que no es significativo y no modifica el medio ambiente.
- **Carácter del impacto:** hace referencia a si el efecto provocado es positivo o negativo con respecto al estado previo a la actuación. Un impacto se considera de carácter positivo cuando representa beneficios desde el punto de vista técnico, científico a la población en general. Por el contrario, es negativo, cuando provoca una pérdida del valor natural, estético, genérico y de la externalidades de la actuación contemplada.
- **Incidencia sobre el elemento considerado:** El efecto sobre los elementos del medio puede producirse de forma directa o indirecta. Un impacto directo es aquel que tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental, mientras que un impacto indirecto o secundario es debido a interdependencias o a relaciones existente entre factores ambientales.
- **Posibilidad de acumulación sobre el elemento considerado:** Los efectos acumulativos con otros impactos pueden ser tres: simple, acumulativo y sinérgico. Un impacto es simple cuando se manifiesta sobre un solo componente ambiental, sin provocar nuevos efectos de carácter acumulativo o de sinergia. Un impacto es acumulativo cuando al prolongarse en el tiempo se ve incrementada progresivamente su gravedad, careciéndose de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del efecto. El impacto es sinérgico cuando el efecto continuo de la presencia simultánea de varias afecciones supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las afecciones individuales aisladas, incluyéndose en este tipo aquella afección cuyo modo de acción provoca en el tiempo la aparición de otros nuevos.

- **Continuidad del impacto:** Se considera que un impacto es continuo cuando se manifiesta de forma constante en el tiempo, acumulada o no. Y un impacto es discontinuo cuando se manifiesta a través de alteraciones irregulares o intermitentes.
- **Momento en que se presenta:** Un impacto es periódico si se manifiesta de forma intermitente pero continúa en el tiempo. Por el contrario, un impacto es de aparición irregular si se manifiestan de forma imprevisible en el tiempo, en circunstancias que no son periódicas ni continuas, pero que son de gravedad excepcional, evaluándose su magnitud en función de la probabilidad de aparición.
- **Permanencia del impacto:** El impacto puede ser temporal o permanente dependiendo de la escala de tiempo a considerar. El impacto es temporal cuando la alteración no es permanente en el tiempo, siendo posible la estimación o determinación de su temporalidad. Un impacto es permanente cuando la alteración es indefinida en el tiempo, manifestándose de forma continuada durante la fase de explotación o de actividad.
- **Momento de su aparición:** Se refiere al momento en que se manifiesta el impacto, que puede ser a corto plazo, a medio plazo y a largo plazo, dependiendo de que la incidencia pueda manifestarse dentro del tiempo comprendido en un ciclo anual, antes de cinco años, o en un período superior.
- **Reversibilidad del impacto:** Se considera que un impacto es reversible cuando la afección generada puede ser asimilada por el entorno de forma medible a medio plazo, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica y a los mecanismos de autodepuración del medio. Un impacto es irreversible cuando la afección generada al factor del medio es imposible retornarla a la situación anterior.
- **Capacidad de recuperación del factor afectado:** Un impacto es recuperable cuando la alteración provocada puede eliminarse, bien por la acción natural, bien por la acción humana, o porque la alteración que provoca puede ser reemplazable. Por el contrario, un impacto es irrecuperable cuando la alteración es imposible de reparar o restaurar tanto por la acción natural como por la humana.

Para la **valoración de los impactos** se empleará la terminología contenida en la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**. A continuación se comenta brevemente cada una de las categorías existentes así como la necesidad para cada una de ellas de establecer o no medidas correctoras.

- **Impacto compatible (IC).** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras.
- **Impacto moderado (IM).** Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales inicial requiere cierto tiempo.

- **Impacto severo (IS).** Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que, aun con esas medidas, la recuperación requiere de un período de tiempo dilatado.
- **Impacto crítico (IC).** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable, produciéndose una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras intensivas.
- **Impacto residual (IR).** Pérdidas o alteraciones de los valores naturales cuantificadas en número, superficie, calidad, estructura y función, que no pueden ser evitadas ni reparadas, una vez aplicadas in situ todas las posibles medidas de prevención y corrección.

Una vez detectadas las posibles alteraciones en la matriz de identificación de impactos, es necesario caracterizarlas y valorarlas. En este punto es necesario hacer hincapié en el hecho diferenciador entre efecto y alteración de un factor, e impacto o valoración de dicho factor en términos de bienestar ambiental. Para llevar a cabo un correcto proceso de evaluación de impactos es preciso realizar un análisis previo enunciando, describiendo, analizando y justificando porqué merecen una determinada cuantificación. En este estadio del estudio, mediremos el impacto basándonos en el grado de manifestación cualitativa del efecto, que quedará reflejado en lo que definimos como importancia del impacto.

La importancia del impacto es función del signo o naturaleza del efecto, del grado de incidencia o intensidad de la alteración producida y de la caracterización del efecto.

Pasamos a continuación a realizar una descripción y estimación de los impactos o efectos ecológicos que las acciones del Plan causarán sobre los diferentes factores del medio **sin considerar medidas correctoras.**

10.2.1. Valoración de los impactos provocados por la demolición.

A continuación evaluamos los impactos que sobre los factores del medio podrá afectar la demolición de la urbanización:

a) La geomorfología y geotécnica.

Las demoliciones y movimientos de tierra provocan afección directa sobre la geomorfología y geotecnia natural de un terreno, pero teniendo que la misma se lleva a cabo en un área que actualmente se encuentra totalmente transformada y edificada, se considera que **el impacto que se genera es compatible (IC).**

b) El suelo.

Las demoliciones y movimientos de tierra provocan afección directa sobre el suelo de la zona. Teniendo en cuenta que la actuación se lleva a cabo en un área que actualmente se encuentra totalmente transformada y edificada, se considera que **el impacto que se genera es moderado (IM)** si no se toman

medidas correctoras de aprovechamiento y reutilización del suelo existente en las áreas verdes de la urbanización.

c) La hidrología.

Las demoliciones se llevarán a cabo sobre un área en el que se modificó la orografía natural en origen al ejecutarse la urbanización, viéndose por tanto afectada la hidrología natural en ese momento, motivo por el que se tuvieron que adoptar soluciones al drenaje superficial sobre la transformación resultante.

La demolición modificará temporalmente la hidrología de la superficie actualmente existente, por lo que se aparecerán problemas de erosión y desperfectos a causa de la escorrentía incontrolada. Se estima que el **impacto que se genera es moderado (IM)** si no se adoptan medidas correctoras.

d) La vegetación.

En los jardines existentes se observa la presencia de numerosas especies vegetales que pueden ser aprovechables si se trasplantan en los espacios verdes de nueva generación defina la urbanización, o bien en otras zonas ajardinadas del municipio. Si no se lleva a cabo dicho trasplante las especies morirán, provocándose por tanto un **impacto moderado (IM)**.

e) La fauna.

La demolición provocará afección de forma inevitable a la fauna que habita en el ámbito. Algunas especies podrán trasladarse o huir a las áreas colindantes, pero otras, dado su comportamiento y movilidad, morirán. Dada que en el ámbito no se tiene constancia de la presencia de especies protegidas y teniendo en cuenta que tras la reconstrucción de la urbanización podrán asentarse y desarrollarse nuevamente ejemplares de las especies afectadas, se considera que **el impacto que se generará es compatible (IC)**.

f) El paisaje.

El interés paisajístico del ámbito es bajo. La demolición provocará una destrucción del paisaje actualmente existente, pero al considerarse que tiene un interés bajo **el impacto que se provocará será compatible (IC)**.

10.2.2. Valoración de los impactos provocados por la reconstrucción.

La reconstrucción del ámbito de actuación provocará los siguientes impactos:

g) La geomorfología y geotécnica.

Teniendo que la reconstrucción se llevará a cabo sobre un área en la que se ha realizado previamente la demolición de una urbanización preexistente, se considera que **el impacto que se genera es compatible (IC)**.

h) El suelo.

Si no se lleva a cabo el aprovechamiento y reutilización del suelo existente en las áreas verdes de la urbanización para ser reubicada en las áreas

ajardinadas de la nueva urbanización, se generará un **impacto moderado (IM)** ya que se tendrá que colocar tierra vegetal procedente de otros emplazamientos, lo que puede provocar impacto en la zona de extracción.

i) La hidrología.

Si la reconstrucción de la urbanización no tiene en cuenta o no resuelve la escorrentía superficial, se provocarán afecciones de carácter importante, considerándose que **el impacto generado pueda ser severo (IS)** si no se ponen en práctica las medidas correctoras.

j) La vegetación.

Si no se lleva a cabo la reutilización o trasplante de la vegetación actualmente existente en los espacios verdes de la nueva urbanización, se producirá un **impacto moderado (IM)** ya que no se habrá evitado la muerte de especies vegetales que pueden ser aprovechables.

k) La fauna.

Tras la reconstrucción de la urbanización y el establecimiento de las zonas verdes de la urbanización, podrán asentarse y desarrollarse nuevamente ciertas especies animales, considerándose en éste caso que sobre la fauna se producirá **un impacto positivo poco significativo (+PS)**.

l) El paisaje.

La reconstrucción se realizará cumpliendo los objetivos del Plan, empleándose soluciones urbanísticas y arquitectónicas que mejorarán indiscutiblemente el paisaje urbano anteriormente existente. La reconstrucción conllevará consigo la creación de una urbanización más eficiente, más accesible, con mejor distribución de los espacios y vías de interconexión, resolviéndose los desniveles del terreno de una forma más lógica y accesible que la anteriormente existente, con diseño de edificios de nueva tendencia mediante el empleo de nuevos materiales que mejorarán la imagen y el paisaje urbano. El impacto que sobre el paisaje generará la reconstrucción de la nueva urbanización será sin duda **positivo significativo (+S)**.

m) Habitabilidad de la vivienda.

El diseño y reconstrucción de las viviendas se tendrá que llevar a cabo dando cumplimiento a las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) de seguridad de utilización, seguridad en caso de incendio, salubridad y protección frente al ruido. Si comparamos la futura situación con la actualmente existente se producirá un **impacto positivo significativo (+S)** sobre la habitabilidad de las viviendas.

n) Accesibilidad.

El diseño y reconstrucción de la nueva urbanización así como el de las viviendas se tendrá que llevar a cabo dando cumplimiento a Ordenanza Municipal para la Accesibilidad Integral. Si comparamos la futura situación con la actualmente existente se producirá un **impacto positivo significativo (+S)** en lo que a accesibilidad se refiere.

o) Consumo de energía.

El diseño y reconstrucción de las viviendas se tendrá que llevar a cabo dando cumplimiento a la exigencia básica del Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) relativa al ahorro de energía. Si comparamos la futura situación con la actualmente existente se producirá un **impacto positivo significativo (+S)** en lo que a consumo de energía se refiere ya que éste será menor.

p) Consumo de agua potable.

Si las zonas verdes ajardinadas se diseñan sin la instalación de sistema de riego localizado y no se emplean especies vegetales de bajo consumo hídrico adaptadas a las condiciones del ámbito, se producirá un mayor consumo de agua que el estrictamente necesario, generándose por tanto un **impacto moderado (IM)**.

q) Calidad de la edificación y seguridad estructural.

El diseño y reconstrucción de las viviendas se tendrá que llevar a cabo dando cumplimiento a la exigencia básica del Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) relativo a la seguridad estructural. Si comparamos la futura situación con la actualmente existente se producirá un **impacto positivo significativo (+S)** en lo que a calidad y seguridad estructural de las viviendas se refiere.

La matriz de valoración de impactos, sin adopción de medidas correctoras, es la siguiente:

Matriz de valoración de impactos sin medidas correctoras			Acciones impactantes	
			Demolición	reconstrucción
FACTORES DEL MEDIO	Medio físico	La geomorfología y geotécnica	IC	IC
		El suelo	IM	IM
		La hidrología	IM	IS
		La vegetación	IM	IM
		La fauna	IC	+PS
		Elementos culturales		
		El paisaje	IC	+S
	Medio edouinlótico multisircoailoy	Habitabilidad de la vivienda		+S
		Accesibilidad		+S
		Consumo de energía		+S
		Consumo de agua		IM
		Calidad y seguridad estructural de la edificación		+S

Legenda:

- IC: impacto compatible.
- IM: impacto moderado
- IS: impacto severo.
- +PS: impacto positivo poco significativo.
- +S: impacto positivo significativo.

De la lectura de la matriz de impacto se deduce que la demolición y reconstrucción de la nueva urbanización y edificaciones (viviendas, locales, etc.) conlleva muchos impactos positivos por mera aplicación del Código Técnico de la Edificación, Instrucción de Hormigón Estructural y demás normativa sectorial de obligado cumplimiento para los proyectos de construcción.

10.3. INDICADORES Y VALORES DE REFERENCIA ADOPTADOS PARA VALORAR LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Para finalizar el apartado de Justificación del modelo de desarrollo seleccionado, se aportan indicadores cuantitativos y cualitativos que servirán para valorar el cumplimiento de los objetivos del Plan, dándose salida a lo que dicta la Resolución de 10 de agosto de 2006, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto, relativo al Documento de Referencia para elaborar los informes de Sostenibilidad de Planes.

En apartado adjunto se relacionan las medidas de seguimiento ambiental a llevar a cabo para supervisar el cumplimiento de las determinaciones del Plan y se definen los indicadores ambientales para realizar el seguimiento ambiental de forma coherente y práctica.

10.4. CONCLUSIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS Y POSITIVOS MÁS SIGNIFICATIVOS POR EL DESARROLLO DEL PLAN.

Sin la aplicación de las medidas correctoras, los impactos negativos que sobre los factores del medio provocan las acciones del Plan se consideran de poca importancia, siendo moderados tan solo los impactos sobre el suelo (tierra vegetal), la vegetación existentes y sobre el futuro consumo de agua, al verse incrementado en número de viviendas en el ámbito.

Como ya se comentó en el apartado anterior, de la lectura de la matriz de impacto se deduce que la demolición y reconstrucción de la nueva urbanización y edificaciones (viviendas, locales, etc.) conlleva muchos impactos positivos por la mera aplicación del Código Técnico de la Edificación, Instrucción de Hormigón Estructural y demás normativa sectorial de obligado cumplimiento para los proyectos de construcción.

En apartado siguiente se describen las medidas correctoras que se prevé aplicar para prevenir, paliar o compensar los impactos negativos de importancia que se generan. Se hace también una valoración de los impactos resultantes tras la aplicación de las medidas correctoras.

10.5. DIFICULTADES ENCONTRADAS DURANTE EL PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

No se han encontrado dificultades durante el proceso de identificación y valoración de los efectos negativos que las determinaciones del Plan causarán sobre el medio ambiente, sobre los bienes de interés cultural y sobre los factores del medio social

11. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.

En el estudio y valoración de los impactos realizado en el apartado anterior, comprobamos como algunos de estos pueden afectar y modificar a determinados factores del medio de un modo sustancial.

Para la casi totalidad de los mismos se pueden articular medidas que corrijan sus efectos o al menos se minimicen en parte mediante la aplicación de las debidas medidas correctoras, protectoras o preventivas.

Las medidas correctoras que actúan directamente sobre el agente causante, anulando o paliando sus efectos una vez se han manifestado, sólo son aplicables a los impactos "Recuperables". Por este motivo se han introducido una serie de acciones preventivas para evitar que se lleguen a producir ciertos impactos y medidas minimizadoras que mitiguen en parte los efectos de algunos de ellos que no admiten medidas correctoras.

Son susceptibles de medidas correctoras aquellas acciones cuyo impacto tiene una valoración de moderado y severo. A continuación se describen las medidas de prevención, mitigación o compensación de las repercusiones ambientales negativas derivadas de la aplicación del Plan.

Si bien muchas de las medidas correctoras que a continuación se relacionan no tienen incidencia directa sobre los factores del medio, se establecen como medidas correctoras puesto que su aplicación contribuirán a disminuir, aún más si cabe, aquellos impactos que han resultado compatibles.

A Continuación se relacionan las medidas preventivas y correctoras que adopta la presente Suspensión del Plan General de Las Chumberas:

11.1. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORES PARA PRESERVAR LOS VALORES DEL SUELO URBANO.

Medidas correctoras de aplicación en fase de planificación y de ejecución de proyectos que desarrollan el Plan.

- Medida: Integración del clima en el diseño de las edificaciones. Construcciones bioclimáticas.
 - Afección a la que se dirige: Incremento del consumo de energía. Modificación de las condiciones microclimáticas.
 - Objeto de la medida: conseguir que las nuevas edificaciones aprovechen las ventajas climáticas de la zona para mejorar sus condiciones climáticas.
 - Descripción de la medida: adopción de criterios encaminados a la consecución de la eficiencia bioclimática.
 - Eficacia: Alta.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: difícil de determinar.

- Medida: Protección de la calidad del aire en fase de funcionamiento.
 - Afección a la que se dirige: Riesgo de contaminación atmosférica.
 - Objeto de la medida: La planificación urbanística debe tener en cuenta medidas para la disminución del tráfico de automóviles, optimizar el aprovechamiento lumínico y energía natural, fomentando el empleo de energías renovables y la disminución del consumo energético.
 - Descripción de la medida: Desarrollar medidas de planificación que fomenten la disminución del tráfico rodado mediante el fomento del desplazamiento peatonal o ciclista. Introducir diseños edificatorios que optimicen el aprovechamiento lumínico y energético natural, que fomenten el empleo de energías renovables y que potencien la disminución del consumo eléctrico, potenciando la creación de zonas verdes que puedan actuar como zonas tampón.
 - Eficacia: Media.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: No supone coste adicional.

- Medida: Protección del confort sonoro en fase de funcionamiento.
 - Afección a la que se dirige: Pérdida del confort sonoro.
 - Objeto de la medida: Conseguir que la planificación urbanística aplique los medios para alcanzar los parámetros de calidad acústica y lograr la compatibilidad de usos.
 - Descripción de la medida: Se procurará que el diseño viario impida el acceso superfluo de vehículos en el interior de las áreas residenciales. Diseñar vías que no alcancen longitudes muy prolongadas para que no se alcancen grandes velocidades. Potenciar la creación de áreas verdes. Fomentar el diseño arquitectónico compatible, localizando las zonas de día en la parte de mayor exposición al ruido, etc. Los edificios a construir cumplirán con los requisitos de aislamiento acústico que establece la exigencia básica de protección frente al ruido (HR) que establece el Código Técnico de la Edificación. Se adoptarán medidas de templado del tráfico.
 - Eficacia: Media.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: No supone coste adicional.

- Medida: Requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con la contaminación electromagnética.
 - Afección a la que se dirige: Riesgo de contaminación electromagnética.
 - Objeto de la medida: La planificación urbanística asumirá los parámetros que marca la legislación vigente.
 - Descripción de la medida: Las instalaciones de telecomunicación cumplirán la Ordenanza municipal reguladora de las instalaciones de este tipo. Las redes eléctricas de alta y baja tensión deben ser subterráneas.
 - Eficacia: Alta.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

• Medida: Protección de la red de drenaje.

- Afección a la que se dirige: ocupación de la red de drenaje natural.
- Objeto de la medida: Asegurar el adecuado funcionamiento de la red de drenaje de la zona.
- Descripción de la medida: La ordenación pormenorizada deberá respetar los cauces naturales permitiendo la libre circulación del agua. Se estudiará con detalle la escorrentía superficial así como su evacuación o drenaje.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: Sin coste adicional.

• Medida: Protección del ciclo integral del agua ahorro y reutilización del recurso hídrico..

- Afección a la que se dirige: Alteración del ciclo del agua (escorrentía e infiltración) por cambio o modificación del uso. Incremento del consumo del agua. Riesgo de contaminación de las aguas.
- Objeto de la medida: Evitar la sobreexplotación del recurso agua y la alteración de su ciclo integral.
- Descripción de la medida: Se podrán en funcionamiento prácticas o medidas dirigidas a la conservación y minimización de su consumo. Se deberá prever la depuración de las aguas residuales que se generen. Se deberá reutilizar las aguas tras su tratamiento para el riego de las zonas verdes del municipio. Se procurará diseñar una red separativa de aguas pluviales y residuales. Se exigirá que los proyectos que desarrollen el Plan incluyan medidas tendentes al ahorro de agua (contadores individuales, grifería con elementos que faciliten el ahorro de agua, etc.). Las cisternas deben incorporar sistemas de ahorro como: doble descarga, limitadores de descarga, interruptores de descarga, etc. Instalar cabezales de duchas con difusores. En las zonas verdes se emplearán especies con baja demanda hídrica, se emplearán sustratos que aumenten la retención de agua, sistemas de riego localizado y eficiente, sistemas automáticos de apertura y cierre, empleo de agua depurada.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

• Medida: Tratamiento y gestión de residuos.

- Afección a la que se dirige: Riesgo de contaminación del suelo y el agua.
- Objeto de la medida: Garantizar que todos los proyectos que desarrolle el Plan incluyan un sistema de gestión de residuos de acuerdo con la normativa vigente con el fin de evitar la contaminación.
- Descripción de la medida: Todos los proyectos que desarrollen el Plan incluirán un sistema de gestión de residuos, de acuerdo a la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos, de tal manera que no lleguen al suelo o a los cursos de agua. Se gestionarán adecuadamente los residuos de demolición y construcción. Se deberá dar solución a la gestión de residuos de

envases, industriales, peligrosos y urbanos dando cumplimiento al Plan Integral de Residuos de Canarias.

- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

• Medida: protección frente a la contaminación lumínica y eficiencia energética del alumbrado exterior.

- Afección a la que se dirige: Incremento del consumo de energía. Riesgo de contaminación lumínica.
- Objeto de la medida: Evitar la emisión de luz directa y exceso hacia el cielo para contribuir al ahorro y eficiencia en el uso de la energía.
- Descripción de la medida: Instalar focos de emisión de luz cuyos rayos no sobrepasen la horizontal y dirigidas hacia donde sea necesaria. Usar lámparas de descarga en lugar de incandescentes y si es viable lámparas Led, ya que éstas tienen mayores prestaciones y mayor ahorro energético. Se recomienda el uso de lámparas de sodio a baja presión ya que no utilizan metales pesados y consumen menos. Se instalará luz roja en lugar de azul o blanca puesto que la franja del rojo es casi invisible para la mayoría de los organismos. Se establecerá un horario de uso del alumbrado, apagando o disminuyendo la intensidad cuando no sea necesaria su utilización.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

• Medida: Empleo de energía solar para el agua caliente.

- Afección a la que se dirige: Incremento del consumo de energía.
- Objeto de la medida: Uso de energía solar para el calentamiento del agua de consumo.
- Descripción de la medida: Las edificaciones del ámbito deberán proyectarse dando cumplimiento a la exigencia básica de ahorro de energía que establece el Código Técnico de la Edificación.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

• Medida: Fomento del uso de medios de transporte alternativo (bicicleta y a pié).

- Afección a la que se dirige: Incremento del consumo de energía. Contaminación atmosférica. Contaminación acústica.
- Objeto de la medida: Fomentar dentro del ámbito del uso de medios de transporte alternativo.
- Descripción de la medida: Contemplar una red de recorridos a pié y en bicicleta de forma que se comunique con este medio la mayor parte de la superficie del ámbito.

- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

- Medida: Utilización del arbolado preexistente en los nuevos desarrollos urbanísticos.
 - Afección a la que se dirige: desbroce y despeje de la vegetación existente.
 - Objeto de la medida: Conservación de ejemplares preexistentes mediante el trasplante en las nuevas zonas verdes.
 - Descripción de la medida: Los ejemplares que no puedan ser conservados en su sitio original deberán trasladarse cumpliendo las especificaciones que señala la Norma Tecnológica de Jardinería y Paisajismo (PTJ OIE). Se deberá dar cumplimiento a la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular de la Comunidad de Canarias.
 - Eficacia: Alta.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

- Medida: Integración paisajística de los nuevos desarrollos. Minimización de la afección a la topografía.
 - Afección a la que se dirige: Modificación de la topografía existente. Transformación del paisaje y alteración de las vistas.
 - Objeto de la medida: Mejora paisajística del ámbito.
 - Descripción de la medida: Los diseños de las edificaciones deberán ser de calidad y deberán mantener armonía y coherencia con el entorno. No deben dejarse heridas en el paisaje. Cualquier movimiento de tierra deberá realizarse a de restaurarse antes de que se produzcan erosiones. Se construirán muros de mampostería a cara vista en los taludes de mayor inclinación para evitar la erosión por escorrentía. Se retirarán los escombros de construcción. Se revegetarán los taludes y todas las zonas o espacios libres.
 - Eficacia: Alta.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

Medidas de aplicación en la fase de urbanización.

- Medida: Redacción de un manual de instrucciones sobre buenas prácticas ambientales previo a la ejecución de las obras.
 - Afección a la que se dirige: Riesgo de contaminación del agua. Riesgo de contaminación del suelo. Riesgo de contaminación de la atmósfera. Riesgo de contaminación acústica.
 - Objeto de la medida: Elaboración de un manual de instrucciones sobre buenas prácticas ambientales a observar por todos los participantes en la construcción de los proyectos urbanísticos.

- Descripción de la medida: Con carácter previo al comienzo de las obras, las contratas elaborarán un manual de instrucciones de buenas prácticas ambientales a adoptar por todos los participantes en la construcción.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

• Medida: Protección de la calidad del aire en fase de construcción.

- Afección a la que se dirige: Riesgo de contaminación de la atmósfera.
- Objeto de la medida: Evitar la contaminación del aire por la producción de polvo durante los movimientos de tierra y demoliciones, mediante técnicas de humectación, confinamiento de carga en transporte y acopios, y control de movimientos de la maquinaria pesada.
- Descripción de la medida: Evitar las emisiones de polvo mediante: jalonamiento de las zonas de tránsito o trabajo para evitar el movimiento de vehículos fuera de las zonas estrictamente necesarias. Establecimiento de viales de acceso para los transportes de materiales de préstamo y elementos constructivos que evite molestias a la población cercana. Reducir la acción del viento sobre la superficie de la carga mediante confinamiento, cubriéndolas con lonas o utilizando riego. Humectación de las pistas de servicio o de tránsito que se encuentren sin pavimentar.

CONTAMINANTE	EFEECTO	FUENTES	FORMAS DE EVITARLOS
CO ₂ Dióxido de carbono	<ul style="list-style-type: none"> • Efecto invernadero 	<ul style="list-style-type: none"> • Combustión de combustibles fósiles en vehículos 	<ul style="list-style-type: none"> • Buen mantenimiento a los vehículos • Uso eficientemente de la energía eléctrica • Uso eficientemente la calefacción y el agua caliente • Comprar productos reciclados • Reducir y reutilizar • Separar para reciclar • Optar por fuentes de energía renovables
NO ₂ Óxidos de nitrógeno	<ul style="list-style-type: none"> • Efecto invernadero • Lluvia ácida • Ozono troposférico 	<ul style="list-style-type: none"> • Combustión de combustibles fósiles • Procesos industriales 	<ul style="list-style-type: none"> • Buen mantenimiento a los vehículos • Uso eficientemente la energía
SO ₂ Óxido de azufre	<ul style="list-style-type: none"> • Lluvia ácida 	<ul style="list-style-type: none"> • Combustión de combustibles fósiles • Procesos industriales 	<ul style="list-style-type: none"> • Uso eficientemente de la energía
CFCs Compuestos clorofluorcarbonados	<ul style="list-style-type: none"> • Destrucción de la capa de ozono • Efecto invernadero 	<ul style="list-style-type: none"> • Aparatos de refrigeración • Procesos industriales 	<ul style="list-style-type: none"> • Buen mantenimiento de los equipos • Gestión adecuada de los residuos
VOC Compuestos orgánicos volátiles	<ul style="list-style-type: none"> • Ozono troposférico 	<ul style="list-style-type: none"> • Suministros de derivados del petróleo • Procesos industriales • Procesos domésticos 	<ul style="list-style-type: none"> • Comprar productos respetuosos con el medio ambiente • Evitar repostar en las horas más calurosas del día
CH ₄ Metano	<ul style="list-style-type: none"> • Efecto invernadero • Destrucción de la capa de ozono 	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución de gas natural • Vertederos 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir y reutilizar las basuras • Separar para reciclar

- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: La adopción de esta medida no debe suponer un coste adicional ya que se trata de mejorar la organización de la obra y planificar su control de ejecución.

• Medida: Protección del confort sonoro en fase de construcción.

- Afección a la que se dirige: Pérdida de confort sonoro.
- Objeto de la medida: emplear técnicas constructivas que permitan disminuir la afección acústica..
- Descripción de la medida: Durante la ejecución de la obra se aplicarán las siguientes medidas: Se establecerán viales de acceso para los materiales de obra y elementos constructivos por zonas en las que produzcan la menor afección a la población próxima. Emplear maquinaria lo mas silenciosa posible. Racionalizar la circulación de vehículos de obra. Mantener en buen funcionamiento los elementos de insonorización de las maquinas. Seleccionar procesos y técnicas que generen el menor ruido posible. Exigir la ficha de inspección de la maquinaria. Llevar a cabo el mantenimiento de la maquinaria de forma correcta.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor a través del jefe de obra.
- Presupuesto: La adopción de esta medida no debe suponer un coste adicional ya que se trata de mejorar la organización de la obra y planificar su control de ejecución.

• Medida: Garantizar que durante las obras de urbanización los cauces no se ocupen o se viertan escombros y residuos.

- Afección a la que se dirige: Ocupación de cauces.
- Objeto de la medida: impedir la ocupación y vertidos accidentales a los cauces durante las demoliciones y durante las obras de construcción de los nuevos desarrollos.
- Descripción de la medida: jalonamiento de la zona de servidumbre de cauces. Se prohíbe ocupar por construcciones prefabricadas, la zona de dominio público hidráulico. Se prohíbe toda actividad susceptible de provocar contaminación o degradación del dominio público hidráulico. Se prohíbe la localización del parque de maquinaria en la zona de servidumbre de los cauces.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor a través del jefe de obra.
- Presupuesto: La adopción de esta medida no debe suponer un coste adicional, ya que se trata de mejorar la organización de la obra y planificar su control de ejecución.

• Medida: Gestión de los residuos durante las obras.

- Afección a la que se dirige: Contaminación de agua y suelo.
- Objeto de la medida: garantizar el tratamiento adecuado de los residuos durante las obras dando cumplimiento a la normativa vigente.
- Descripción de la medida: Tratamiento de residuos dando cumplimiento a la Ley 10/1998 y Ley 1/1999 de Residuos de Canarias. El destino de los residuos inertes cumplirá lo dispuesto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición. Se deberá dar solución a la gestión de residuos de envases, industriales, peligrosos y urbanos dando cumplimiento al Plan Integral de Residuos de Canarias. Cumplimiento estricto de la Ordenanza municipal para la gestión de escombros y tierras.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor a través del jefe de obra.
- Presupuesto: La adopción de esta medida no debe suponer un coste adicional, más bien supondrá un ahorro.

• Medida: Reutilización de áridos extraídos de los desmontes para conformar rellenos, terraplenes y explanaciones.

- Afección a la que se dirige: incremento en el consumo de áridos.
- Objeto de la medida: Evitar zonas de préstamo y vertederos durante las obras.
- Descripción de la medida: Los excedentes de los desmontes se deben emplear en la construcción de terraplenes y explanaciones para la urbanización.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: La adopción de esta medida no debe suponer un coste adicional ya que se trata de mejorar la organización de la obra y su control de ejecución.

• Medida: retirada, acopio, recuperación y conservación de la tierra vegetal.

- Afección a la que se dirige: Pérdida de suelo de interés agrológico.
- Objeto de la medida: Retirada, acopio, conservación y recuperación de tierra vegetal que permita disponer de tierra fértil para su posterior utilización en plantación de las zonas ajardinadas.
- Descripción de la medida: Antes de la demolición y tras el desbroce de las zonas verdes se procederá a retirar la capa de tierra vegetal evitando su mezcla con otros horizontes cuando el suelo esté seco.
- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: 1,9 euros/m³

• Medida: aplicación de técnicas constructivas que permitan reducir la contaminación lumínica y que contribuyan al ahorro energético.

- Afección a la que se dirige: Riesgo de contaminación lumínica.
- Objeto de la medida: Evitar contaminación lumínica durante las obras.

- Descripción de la medida: Aprovechar al máximo la luz natural programando los tajos de obra, evitando los trabajos en horas de poca luz natural. Se evitará la instalación de elementos de alumbrado que proyecten el haz de luz de forma cenital. En caso de tener que utilizar proyectores éstos deberán de ser preferentemente de asimetría frontal, con fotometría adecuada, utilizándose viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz.
 - Eficacia: Alta.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: Sin coste adicional. Supondrá ahorro energético y económico.
- Medida: aplicación de la Norma NTJ 03 "protección de los elementos vegetales en los trabajos de construcción".
 - Afección a la que se dirige: Afección a los elementos vegetales durante las obras.
 - Objeto de la medida: Proteger a los árboles que deban conservarse en su lugar original durante la fase de obras del posible daño que la actividad les pueda causar.
 - Descripción de la medida: Para los ejemplares que se conserven en su lugar original, durante la fase de obras, se aplicará la Norma NTJ 03 "protección de los elementos vegetales en los trabajos de construcción" para evitar posibles daños a las copas, sistema radicular, etc.
 - Eficacia: Alta.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.
- Medida: aplicación de la Norma NTJ 08E "Trasplante de grandes ejemplares".
 - Afección a la que se dirige: Afección a los elementos vegetales durante las obras.
 - Objeto de la medida: Trasplantar palmeras y árboles afectados por las obras.
 - Descripción de la medida: los ejemplares que no puedan conservarse en su hábitat original, deberán trasplantarse, para lo que se seguirán las especificaciones que señala la norma tecnológica de jardinería y paisajismo NTJ 08E "Trasplante de grandes ejemplares"
 - Eficacia: Alta.
 - Responsable: Promotor.
 - Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.
- Medida: Elaboración de un informe final de las correcciones ambientales llevadas a cabo durante las obras.
 - Afección a la que se dirige: Afección general.
 - Objeto de la medida: Elaboración de informe técnico.
 - Descripción de la medida: Elaboración de informe técnico al finalizar la obra en el que se valorarán las correcciones medioambientales llevadas a cabo durante la misma y las incidencias a destacar a este respecto, debiendo ser remitido el informe a la Consejería de Medio Ambiente.

- Eficacia: Alta.
- Responsable: Promotor.
- Presupuesto: Difícil de determinar en esta fase del Plan.

11.2. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS TRAS LA ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS.

La matriz de valoración de impactos, tras la adopción de las medidas correctoras, es la siguiente:

Matriz de valoración de impactos tras adopción de las medidas correctoras			Acciones impactantes	
			Demolición	reconstrucción
FACTORES DEL MEDIO	Medio físico	La geomorfología y geotecnia	IC	IC
		El suelo	+PS	+PS
		La hidrología	IC	IC
		La vegetación	+PS	+PS
		La fauna	IC	+PS
		Elementos culturales		
	El paisaje	IC	+S	
	Medio social	Habitabilidad de la vivienda		+S
		Accesibilidad		+S
		Consumo de energía		+S
		Consumo de agua		+PS
Calidad y seguridad estructural de la edificación			+S	

Leyenda:

IC: impacto compatible.

IM: impacto moderado

IS: impacto severo.

+PS: impacto positivo poco significativo.

+S: impacto positivo significativo.

Como puede verse, la ejecución de la Suspensión del Plan General de Ordenación de Las Chumberas logrará corregir los impactos y problemas actualmente existentes, mejorándose con claridad los aspectos relacionados con los factores del medio social ya que se conseguirá un avance notable en las condiciones de habitabilidad de las viviendas, la accesibilidad de la urbanización, el ahorro de energía, la mejora de la calidad y la seguridad de las edificaciones.

11.3. SEGUIMIENTO AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO Y CONTROL. INDICADORES.

11.3.1. SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

Dando cumplimiento a la Normativa, a continuación se describen las medidas preventivas para el seguimiento de los efectos ambientales de la aplicación del Plan con el fin de identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y adoptar, en consecuencia las medidas adecuadas.

El seguimiento consiste en la identificación de los factores objeto de vigilancia, en diseñar un método de seguimiento sistemático y eficiente, y en establecer el tiempo de presencia de la vigilancia, e identificando al responsable del órgano promotor del Plan encargado de llevarlo a cabo (Director Ambiental).

Los factores de vigilancia sobre los cuales se llevará a cabo la vigilancia serán como mínimo los objetivos específicos de sostenibilidad ambiental adoptados por el Plan junto con los principales factores que puedan verse negativamente afectados por la aplicación del mismo. Se incorporarán además otros considerandos importantes, tales como el seguimiento de la evolución del consumo de energía, del agua, de los recursos naturales, de la conservación de la biodiversidad, etc. Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias previstas también serán objeto de vigilancia. Los indicadores serán de realización y de resultados.

El programa de seguimiento ambiental tiene por objeto garantizar el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas, y en el caso de que se originen impactos negativos no previstos inicialmente, adoptar nuevas medidas para minorar se efecto. El seguimiento ambiental trata por tanto de comprobar que la puesta en marcha del Plan no generará impactos significativos diferentes a los inicialmente previstos y por tanto ya asumidos por el Plan.

El seguimiento ambiental es necesario debido a que, a pesar de haberse previsto los principales problemas asociados al desarrollo del Plan, durante su desarrollo pueden presentarse afecciones no previstas. Para el seguimiento ambiental se proponen una serie de medidas de supervisión y vigilancia que permitirán a la Administración realizar un seguimiento eficaz y sistemático del cumplimiento de lo estipulado, así como llevar el control de aquellas alteraciones de difícil predicción que pudieran aparecer en las distintas fases de desarrollo del Plan.

Las medidas de vigilancia e información al órgano ambiental persiguen los siguientes objetivos:

- El efectivo cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras o compensatorias.
- El seguimiento de los impactos más importantes de acuerdo con la

valoración realizada en el presente Documento Ambiental Estratégico.

→ El control de los impactos de difícil estimación en el momento de redacción del Documento Ambiental Estratégico.

El seguimiento se realizará mediante una serie de indicadores que reflejan el estado de los factores ambientales afectados por el Plan, cuyos valores o límites pueden determinar el éxito o fracaso de las medidas previstas para proteger, corregir o compensar el daño o afección. En caso de observarse poca efectividad en alguna de las medidas, podrán establecerse medidas correctoras de carácter complementario.

Medidas generales de seguimiento:

- Seguimiento del cumplimiento de las medidas correctoras establecidas por el Plan, garantizándose con ello que las exigencias ambientales que establece el mismo se alcancen.
- Medidas de control sobre la redacción de los proyectos y las obras que definen (de urbanización y edificación).

11.3.2. SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS. INDICADORES.

Se establecen indicadores para cada factor objeto de vigilancia dentro del ámbito de la presente Suspensión del Plan General de Ordenación, es decir, para los objetos específicos de sostenibilidad ambiental adoptados y los principales factores ambientales que se ven negativamente afectados por la aplicación del Plan.

El diseño del método de seguimiento consiste en definir una batería limitada de indicadores describiendo como se llevará a cabo su seguimiento y con qué periodicidad se elaborarán y/o analizarán.

El seguimiento tiene por finalidad constatar si los proyectos que desarrollan el Plan incluyen y cumplen adecuadamente las medidas correctoras propuesta por el mismo. El indicador es la presencia/ausencia de cada medida y su vigilancia y seguimiento se realizará como sigue:

- Control de la medida: Integración del clima en el diseño de las edificaciones. Construcciones bioclimáticas.

- Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan, incluyen las especificaciones señaladas en la medida sobre la integración del clima en el diseño de las edificaciones.

- Momento en el que se lleva a cabo:

- Antes de la aprobación inicial del Plan.
- Antes de la aprobación definitiva del Plan.

- Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.
- Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.
- Control de la medida: Protección de la calidad del aire en fase de funcionamiento.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida sobre protección de la calidad del aire.
 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.
 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.
- Control de la medida: Protección del confort sonoro en fase de funcionamiento.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida sobre Protección del confort sonoro
 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.
 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.
- Control de la medida: Requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con la contaminación electromagnética.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida sobre protección frente a la contaminación electromagnética.

- Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.

- Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: Protección de la red de drenaje.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida.

 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.

 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: Protección del ciclo integral del agua ahorro y reutilización del recurso hídrico.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida en materia de protección del ciclo integral del agua.

 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.

 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: Tratamiento y gestión de residuos.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida sobre tratamiento y gestión de residuos.

- Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.

- Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: protección frente a la contaminación lumínica y eficiencia energética del alumbrado exterior.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida frente a la contaminación lumínica.

 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.

 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: Empleo de energía solar para el agua caliente.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida sobre el cumplimiento de la exigencia básica de ahorro de energía que establece el Código Técnico de la Edificación.

 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.

 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: Fomento del uso de medios de transporte alternativo (bicicleta y a pié).
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida en materia de fomento del transporte alternativo.
 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.
 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: Utilización del arbolado preexistente en los nuevos desarrollos urbanísticos.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida sobre conservación del arbolado preexistente.
 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.
 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: Integración paisajística de los nuevos desarrollos. Minimización de la afección a la topografía.
 - Objetivo del control: Verificar que el Plan y su normativa así como los proyectos que lo desarrollan incluyen las especificaciones señaladas en la medida en materia de integración paisajística.
 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de la aprobación inicial del Plan.
 - Antes de la aprobación definitiva del Plan.
 - Antes de la aprobación de los proyectos y otorgamiento de la Licencia.
 - Indicador: Presencia/ausencia de las consideraciones que incorpora la medida, en la normativa del Plan y en los documentos de los Proyectos constructivos.

- Control de la medida: Redacción de un manual de instrucciones sobre buenas prácticas ambientales previo a la ejecución de las obras.
 - Objetivo del control: Verificar la existencia de un manual de instrucciones sobre buenas prácticas ambientales antes del inicio de las obras y su cumplimiento estricto.
 - Momento en el que se lleva a cabo:
 - Antes de iniciar las obras de urbanización y durante la ejecución de las mismas.
 - Indicador:
 - Presencia del manual.
 - Incumplimiento de normas señaladas en el manual.
 - Valor umbral: Ausencia del manual. Incumplimiento de normas señaladas en el mismo.
 - Medidas complementarias:
 - En caso de ausencia, elaborar el manual.
 - En caso de incumplimiento se aplicarán las sanciones especificadas en el manual.

- Control de la medida: Protección de la calidad del aire en fase de construcción.
 - Objetivo del control: Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en materia de protección de la calidad del aire durante la fase de construcción.
 - Momento en el que se lleva a cabo: Durante las obras se vigilará su cumplimiento diario.
 - Indicador: presencia de polvo.
 - Valor umbral: Presencia ostensible de polvo por simple observación visual según criterio del director ambiental de la obra.
 - Medidas complementarias: Aumentar la frecuencia de riego.

- Control de la medida: Protección del confort sonoro en fase de construcción.
 - Objetivo del control: Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en materia de protección del confort sonoro.
 - Momento en el que se lleva a cabo: En cualquier momento cuando se desarrollen actividades ruidosas en la obra. Como mínimo deberán tomarse medidas en momentos de máximo trasiego y trabajo de maquinaria.
 - Indicador: Los expresados en dB(A).

- Valor umbral: Superior a 65 dB(A) en período diurno y a 55 dB(A) en período nocturno en zonas habitadas.
- Medidas complementarias: reducción de las actividades molestas o instalación de pantallas temporales o permanentes anti ruido.
- Control de la medida: Garantizar que durante las obras de urbanización los cauces no se ocupen o se viertan escombros y residuos.
 - Objetivo del control: Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en materia de protección de cauces.
 - Momento en el que se lleva a cabo: Control semanal.
 - Indicador: Presencia de aceites, combustibles, cementos u otros residuos de obra en los cauces.
 - Valor umbral: incumplimiento de la normativa legal en tratamiento y gestión de residuos y en concreto de las condiciones específicas de la medida.
 - Medidas complementarias: Sanciones pertinentes y limpieza inmediata de cauces.
- Control de la medida: Gestión de los residuos durante las obras.
 - Objetivo del control: Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en materia de protección de cauces.
 - Momento en el que se lleva a cabo: Control quincenal.
 - Indicador: Presencia de aceites, combustibles, cementos u otros residuos de obra no gestionados.
 - Valor umbral: incumplimiento de la normativa legal en tratamiento y gestión de residuos y en concreto de las condiciones específicas de la medida.
 - Medidas complementarias: Sanciones pertinentes y limpieza inmediata.
- Control de la medida: Reutilización de áridos extraídos de los desmontes para conformar rellenos, terraplenes y explanaciones.
 - Objetivo del control: Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en materia.
 - Momento en el que se lleva a cabo: Cumplimiento diario durante la ejecución d desmontes y construcción de terraplenes.
 - Indicador: Apertura de zonas de préstamo y vertederos.
 - Valor umbral: Apertura de zonas de préstamo y vertederos.
 - Medidas complementarias: Cierre de las zonas de préstamo y vertederos. En caso de necesitar áridos, además de los que faciliten los desmontes, se deberá informar al jefe de obra el cual elaborará un informe pertinente al promotor.

- Control de la medida: retirada, acopio, recuperación y conservación de la tierra vegetal.
 - Objetivo del control: Vigilar que durante la fase de obra se retira, acopia y conserva la tierra vegetal de los ámbitos a urbanizar en los términos que señala la medida.
 - Momento en el que se lleva a cabo: al inicio de las obras de urbanización. Control diario durante el período de retirada de la tierra vegetal.
 - Indicador: espesor de tierra vegetal retirada en relación a la profundidad que puede considerarse con características de tierra vegetal a juicio de la Dirección ambiental de Obra.
 - Valor umbral: dependiendo de la zona y la capa de tierra presente.
 - Medidas complementarias: aprovisionamiento externo de tierra vegetal en caso de déficit. Definición de prioridades de utilización del material extraído.

- Control de la medida: aplicación de técnicas constructivas que permitan reducir la contaminación lumínica y que contribuyan al ahorro energético.
 - Objetivo del control: Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en esta materia.
 - Momento en el que se lleva a cabo: Durante las obras se vigilará su cumplimiento diario.
 - Indicador: Presencia de focos luminosos que emitan luz indiscriminada hacia el cielo nocturno.
 - Valor umbral: Presencia de focos luminosos que emitan luz indiscriminada hacia el cielo nocturno.
 - Medidas complementarias: Eliminación del foco emisor.

- Control de la medida: aplicación de la Norma NTJ 03 "protección de los elementos vegetales en los trabajos de construcción".
 - Objetivo del control: Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en materia de protección de elementos vegetales durante la fase de construcción.
 - Momento en el que se lleva a cabo: Durante las obras se vigilará su cumplimiento diario.
 - Indicador: estado del tronco, raíces y ramas durante la obra.
 - Valor umbral: Presencia de daños en tronco, ramas y raíces.
 - Medidas complementarias: paralización inmediata de la actividad causante de daños, reparación inmediata del daño.

- Control de la medida: aplicación de la Norma NTJ 08E "trasplante de grandes ejemplares".
 - Objetivo del control. Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en materia de trasplante de palmeras y árboles.
 - Momento en el que se lleva a cabo: Durante el trasplante.

- Indicador:

- Presencia de daños mecánicos durante la ejecución del trasplante.
- Porcentaje de supervivencia de los ejemplares trasplantados.

- Valor umbral:

- Presencia de daños mecánicos durante la ejecución del trasplante.
- El 30% de los ejemplares trasplantados no sobreviven.

- Medidas complementarias:

- En caso de daños mecánicos durante el trasplante se procederá a analizar las posibilidades de supervivencia del ejemplar y en su caso se compensará su pérdida con nuevas plantaciones.
- Nuevas plantaciones con la misma especie.

• Control de la medida: Elaboración de un informe final de las correcciones ambientales llevadas a cabo durante las obras.

- Objetivo del control: Verificar el cumplimiento de las determinaciones que señala la medida en materia.
- Momento en el que se lleva a cabo: al final de las obras.
- Indicador: especificaciones del informe.
- Valor umbral: incumplimiento de las correcciones ambientales, valoración negativa.
- Medidas complementarias: sanciones y reparación de los daños que se hayan podido causar.

130

11.3.3. RESPONSABLE DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PARA DETECTAR LOS EFECTOS NEGATIVOS NO PREVISTOS.

El artículo 15 de la Ley 9/2006 establece: "Los órganos promotores deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. El órgano ambiental correspondiente participará en el seguimiento de dichos planes o programas."

La labor de seguimiento será responsabilidad de la oficina técnica municipal del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, quien deberá velar por el cumplimiento de las medidas propuestas, así como del establecimiento de nuevas acciones preventivas, al objeto de evitar la aparición de efectos negativos.

De la información resultante del control de las medidas correctoras y de los indicadores propuestos, los responsables técnicos del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna estarán en condiciones de emitir periódicamente un informe de seguimiento que permita a la Corporación conocer la situación

actual de las principales variables ambientales y territoriales del municipio. En función de los valores de dichos parámetros de seguimiento, así como de su evolución en el tiempo, se podrán adoptar medidas correctoras que se estimen oportunas con el fin de reconducir las tendencias o desviaciones que pudieran derivarse del desarrollo del Plan.

El logro de los objetivos que pretende alcanzar con el seguimiento ambiental, requerirá de un procedimiento administrativo que permita la eficaz implantación y control del proceso. Para lograr tal fin se deberá poner en funcionamiento el siguiente protocolo:

- Designación de un técnico/s responsable en el Ayuntamiento que desarrolle las siguientes funciones:
 - Recogida de la información que alimenta a los indicadores propuestos.
 - Análisis e interpretación de la información.
 - Emisión de un informe de seguimiento del Plan en base a la información aportada por los Indicadores.
- Designación del concejal de Urbanismo como responsable político para el seguimiento, validación y tramitación del informe de seguimiento.
- Designación de los departamentos municipales, u otras administraciones públicas, responsables para llevar a cabo la corrección de los problemas detectados.

En función de dichos parámetros y de su evolución en el tiempo, se estará en condiciones de adoptar las decisiones que se estimen oportunas con el fin de reconducir las desviaciones que se presenten.

12. Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

En cumplimiento de la Legislación vigente a continuación se relacionan las Administraciones Públicas y público en general que se considera pueden verse afectados por el desarrollo de la Suspensión de Planeamiento que se evalúa.

Administración Estatal

- Ministerio de Fomento
 - Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda

Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
 - Viceconsejería de Política Territorial

- Dirección General de Ordenación del Territorio
- Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural
- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad
 - Dirección General de Planificación y Presupuesto
- Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda
 - Instituto Canario de la Vivienda.

Administración insular y municipal.

- Ayuntamiento de San Cristóbal de La laguna.
- Federación Canaria de Municipios
- Cabildo Insular de Tenerife:
 - Área de Medio Ambiente, Sostenibilidad Territorial y de Recursos y Aguas
 - Área de Planificación Territorial
 - Área de Hacienda

Público interesado.

- Ben Magec- Ecologistas en Acción
- WWF/Adena
- Asociación Tinerfeña de Amigos de La Naturaleza ATAN, para el Plan Insular de Tenerife.
- Asociación de Vecinos de Las Chumberas
- Asociación de afectados por aluminosis de Las Chumberas.

Santa Cruz de Tenerife, 10 de marzo de 2015

JUAN ANTONIO GONZÁLEZ CASTRO SLP
Arquitectura

Juan Antonio González Castro
Arquitecto

JOSÉ TIMÓN HERNÁNDEZ-ABAD



Ingeniería Rural y Medioambiental