

B10. Propuestas de ordenación estructural en Zona Centro

B10.0. INTRODUCCIÓN

1. Los criterios básicos para la ordenación de la Zona Centro pueden resumirse en el diseño cuidadoso de los espacios urbanos existentes, buscando la resolución de los déficits de trama urbana y dotacionales y previendo, asimismo, cuantas acciones fomenten la revitalización socioeconómica. De tal forma, pocas son las opciones de ordenación estructural respecto al modelo consolidado, concretándose la mayoría de ellas en la renovación, rehabilitación o recualificación de los elementos existentes.
2. *Estructura viaria* A nivel del modelo urbano, existen muchos elementos que tienen en la actualidad carácter estructurante. El nivel de consolidación y antigüedad de la red viaria hace que solo se propongan alternativas a un nuevo anillo cuyas alternativas básicas de ordenación se describen en el subcapítulo B10.1. Para entender mejor las propuestas se ha optado por incluir en este núcleo, las alternativas viarias estructurales que afectan a los núcleos urbanos de Coromoto y la Vega Lagunera, ya que estos tres son los que rodean al Casco Histórico, y hace más fácil su entendimiento.
3. *Extensión del Núcleo* La Zona Centro es un barrio muy consolidado, con una trama adecuada, inserto entre otros barrios existentes, por lo que no se puede plantear la extensión hacia ninguno de sus lados.
4. *Ordenación morfotipológica* El grado de consolidación de la Zona Centro hace que no se considere este tema propio de las discusiones estructurantes del Avance. En todo caso, en la ordenación pormenorizada se desarrollará la regulación morfotipológica basándose en el mantenimiento de las condiciones consolidadas. Existen dos ámbitos temáticos específicos que afectan a la ordenación morfotipológica y son los siguientes:
 - a) La mejora, rehabilitación y/o renovación de los polígonos de vivienda social degradados, como el Polígono Anchieta y La Verdellada; los criterios básicos (con distintas opciones de actuación) al respecto se tratan en el Tomo V de este Avance.
 - b) El desvío del tráfico insular de la TF-5 por el lado sur del aeropuerto y su recualificación como vía urbana; con carácter genérico se han planteado cuatro alternativas morfotipológicas que se exponen en el subcapítulo B6.4 (núcleo de Los Rodeos).
5. *Ordenación de usos y actividades* La centralidad del núcleo de Zona Centro se encuentra principalmente vinculada a los entornos de la Avenida de la Trinidad con servicios, dotaciones y algunas actividades económicas y de ocio, por otro lado, San Benito donde se sitúa una zona de actividad y San Lázaro. Este tema viene desarrollado en el subcapítulo B10.2.
6. *Áreas Singulares* En el ámbito de la Zona Centro se han delimitado dos áreas singulares respecto a las cuales se ha entendido que las opciones básicas de ordenación presentan un carácter estructurante y deben ser tratadas en este Avance. Dichas áreas son las siguientes:
 - a) Zona Este del Casco – San Roque: las alternativas de ordenación se recogen en el subcapítulo B10.3
 - b) Entorno del padre Anchieta: las alternativas de ordenación se recogen en el subcapítulo B10.4.

B10

Alternativa 1

Alternativa 2

Alternativa 3

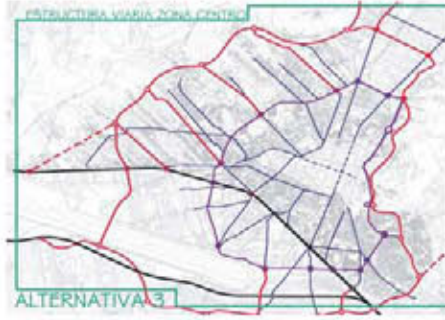
Alternativa 4

Alternativa 5

Alternativa 6

Estructura viaria

1



Zona Este del casco

2



Padre Anchieta

3



B10.1. ESTRUCTURA VIARIA

- Descripción del ámbito temático* 1. Este ámbito temático comprende la propuesta de definición de la red viaria estructurante para la Zona Centro. Dicha trama viaria, es la que articula el tejido urbano de las propuestas de ordenación. Se ha planteado una mejora en la trama actual para mejoras funcionales del ámbito.
- Diagnosís de la situación actual* 2. El viario de este ámbito responde a un esquema radial de confluencia en la plaza del mercado y el Ayuntamiento. Al ser una zona muy consolidada, es difícil establecer grandes cambios. Las vías radiales principales son: la Avda. Trinidad hasta Padre Anchieta, La Avda. de Calvo Sotelo hasta la Cruz de Piedra y Avda. de los Menceyes, la calle Núñez de la Peña y República de Venezuela, calle San Antonio con el nudo de San Lázaro, camino de San Lázaro y Marques de Celada. Las vías transversal principales son: la compuesta por varios tramos de nombres distintos, calle El Juego, Seis de Diciembre y Juana Blanca, que conecta la Avda. Trinidad con la calle Marques de Celada, aunque su sección en general escasa y su carácter de calle urbana y ser la única, no es suficiente para solucionar los problemas de tráfico. La Avda. Candelaria se comporta como salida Norte de la Ciudad desde San Benito, continuando por la Carretera de San Lázaro. La Vía de Ronda como circunvalación comarcal rápida de la Laguna hacia Tegueste, Bajamar, etc. está funcionando bien. También se utiliza como accesos al Este de la Ciudad principalmente a la plaza del Adelantado. Padre Anchieta con su rotonda es un cruce de caminos de alta congestión. La TF-5 como vía insular actualmente, se incluye en el PTEOSVAM desviando el tráfico insular. Esto abrirá oportunidades en su configuración, carácter y permeabilidad.
- Causas problemática existente* 3. Las causas más significativas de la situación actual serían las siguientes:
- a) La declaración del casco tradicional de La Laguna como Patrimonio de la Humanidad y peatonalizarse, está generado problemas en la trama viaria histórica que confluye en el Casco, además de los congénitos que ya tiene toda estructura radial. Se necesita una mejora en la accesibilidad y conectividad de equipamientos y dotaciones tanto municipales como insulares.
 - b) La TF-5 como arteria insular de tráfico rápido, ha sido absorbida por el crecimiento de la ciudad, creando una fuerte barrera de conexión entre las tramas de los barrios afectados limítrofes. Romper la barrera que supone la TF-5, darle carácter de calle y no de autopista, y enlazar con continuidad las tramas urbanas a ambos lados.
 - c) Fuertes retenciones en el acceso por Padre Anchieta, incluso después de la nueva remodelación de su rotonda, debido a la gran afluencia de ejes que confluyen en ella y ser la entrada principal desde la TF-5.
 - d) Crecimiento del parque automovilístico sin incremento de nuevas vías ni crecimiento de las secciones de los viales existentes, así como la creación insuficiente de la dotación de aparcamientos, generando problemas para dejar los coches.
- Criterios de ordenación* 4. En todas las alternativas de estructura viaria que se proponen en este tema se persiguen los siguientes objetivos básicos para solucionar algunos de los problemas de tráfico, de aparcamiento, de conectividad y accesibilidad:
- a) Conseguir un cinturón concéntrico que permita rodear el Casco sin atravesarlo, que conecte el mayor número de barrios y, además, el mayor número posible de equipamientos y dotaciones mediante travesías urbanas accesibles para peatones y minusválidos, carriles para bicicletas, transporte público y vehículos privados, con lineales ajardinados que además mejoren la imagen paisajística. Carácter urbano, no de vía rápida.
 - b) Dar continuidad a la trama viaria de las distintas zonas.
 - c) Complementar el esquema radial con red en malla.
 - d) Minimizar el flujo de vehículos en Padre Anchieta, desviando algunos accesos por otros nudos. Potenciar los flujos peatonales.
 - e) Establecer un cinturón de aparcamientos subterráneos uniformemente distribuidos que suplan el déficit existente en esta zona de alta densidad, que doten al casco histórico de plazas y disuadan a los vehículos para que circulen por el centro.
 - f) La reconversión de la TF-5 debe dotar a este viario de un carácter de avenida urbana representativa, de alta capacidad pero velocidad lenta, y varias comunicaciones transversales entre cada rotonda alternado itinerarios rodados con otros exclusivamente peatonales y de bicicletas. Conseguir la conexión y continuación de la trama a ambos lados de la TF-5.

- Alternativas planteadas* 5. Todas las alternativas se refieren a la conformación de un anillo de circunvalación del casco, el único elemento que se considera con carácter estructurante en este núcleo. Dado que la mayoría de los tramos de cualquiera de los trazados propuestos se apoya en viarios existentes (sobre los que se concretarían las pertinentes intervenciones), cada alternativa se describe por referencia a los mismos. Las tres alternativas se diferencian por la distancia de la ronda propuesta respecto al centro histórico (de más cercana a más lejana).
- Determinaciones urbanísticas* 6. El desarrollo de las alternativas se concretará a través de las siguientes determinaciones urbanísticas:
- Calificación como sistema general viario de los terrenos cuya ocupación es necesaria para la ejecución del nuevo viario así como los espacios de protección y tratamiento necesarios. Expedientes de expropiación y realojo unidas a varias actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado con incremento de aprovechamiento.
 - Exigencia de un Proyecto de Infraestructura que contemple los requisitos de diseño paisajístico que se plantean como objetivo específico.
 - Definición detallada de las alineaciones y rasantes del actual viario así como de los elementos de diseño constitutivos de su sección, teniendo en cuenta su reconversión a viario urbano.

B10.1.1 Alternativa 1: Aplicación de mejoras funcionales al viario existente

- Definición de la alternativa* 1. En esta alternativa el anillo viario propuesto se definiría en su trazado más cercano al Centro Histórico, utilizando algunos viarios existentes, manteniendo su ancho actual y modificando la calzada y aceras. Tendría un solo sentido de circulación de un carril. Discurre por las calles El Consistorio, Nava y Grimón, la Rúa, Pje Concepción Salazar, Camino Fuente Cañizares, Avda. Alberto de Armas, Avda. de la Candelaria, Avda. de Pablo Iglesias, Catedral y Dr. Antonio González. Las intervenciones se complementarían con una propuesta de aparcamientos perimetrales bajo calles de sección suficiente o en parcelas vacías o espacios libres.
- Objetivos específicos* 2. Los objetivos específicos que se plantean en esta alternativa son los siguientes:
- Conseguir una vía de circunvalación del casco continua que resuelva las circulaciones transversales al casco.
 - Resolver de una manera más eficiente los enlaces de acceso rodado a los barrios colindantes y hacia el exterior del núcleo.
 - Mantener la sección útil de la vía sin afectar a edificaciones existentes.
 - Solucionar la problemática de los aparcamientos.

B10.1.2 Alternativa 2: Anillo de circunvalación al casco histórico interior a barrios.

- Definición de la alternativa* 1. En esta alternativa se plantea un refuerzo transversal de la estructura viaria con la configuración de un anillo a través de gran cantidad de viarios existentes así como algunos de nueva apertura. Se amplía su ancho actual, creando nuevas calzadas de dos sentidos de circulación. Discurre por el barranco Gonzaliáñez, calles Quinteras, Pje. el Roquillo, Paseo de la Verdellada, calle de la Floresta cruzando a la Plaza Cruz de Piedra, Avda. Angel Guimerá, Avda. Astrofísico, Bartolomé Cairasco, Andrés Bello, terrenos hoy rústicos, atravesando el camino de la Villa y la TF-5, Pje. Civil San Lázaro, Alberto de Armas, Fuente Cañizares, Concepción Salazar, y calle Aguamansa. Tiene afecciones que obligan a demoler edificaciones y trasladar a sus propietarios o inquilinos a otra ubicación. Es un elemento conector estructurante de barrios, cruzando la universidad por el Campus Anchieta. VARIANTE: Posibilidad del desdoblamiento del tramo de concepción Salazar debido a su sección: por Alfredo Kraus y encauzamiento del barranco, o por el norte por la Urbanización Parque de la Vega calle A. Las propuestas de aparcamientos perimetrales al casco bajo calles de sección suficiente o en parcelas vacías o espacios libres para acondicionar, además del aparcamiento bajo Padre Anchieta, se generan en base a la cercanía y conectividad al anillo planteado

Objetivos específicos

2. Los objetivos específicos que se plantean en esta alternativa son los siguientes:
 - a) Vía circular al casco que contenga además de tráfico rodado, carril bus dedicado al transporte público, aceras anchas adaptadas a minusválidos, carril bici, jardineras y arboles de borde, que proporcione un carácter paisajístico a la infraestructura.
 - b) Estructurar los barrios (Universidad, Coromoto, La Manzanilla) mediante un eje semicentral que aporte accesibilidad y conectividad.
 - c) Accesibilidad y permeabilidad de la TF-5.
 - d) Minimizar los flujos que llegan a Padre Anchieta, desviando parte del tráfico por otras alternativas viarias.
 - e) Solucionar la problemática de aparcamiento en subterráneo y bajo viales.

B10.1.3 Alternativa 3: Anillo de circunvalación al casco histórico exterior a algunos barrios.

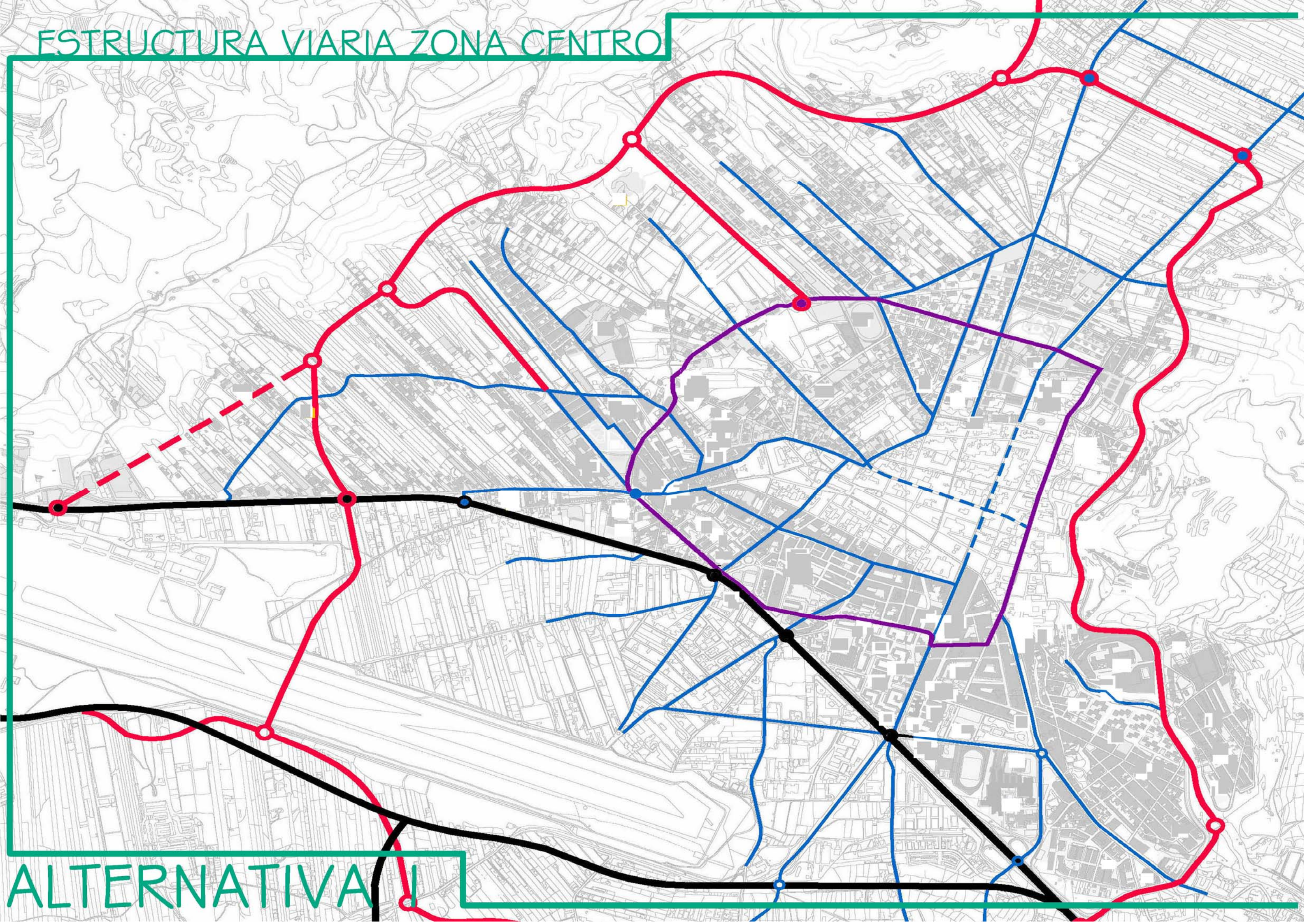
Definición de la alternativa

1. Esta tercera alternativa también supone un refuerzo transversal de la estructura viaria mediante la configuración de un anillo similar a la anterior B10.1.2, pero alejando el anillo por fuera de parte de la Manzanilla, de Coromoto y del Campus Anchieta, siendo circunvalación de estos. El anillo propuesto se traza, por tanto, a través tanto de viarios existentes como de tramos de nueva apertura. Se amplía su ancho actual, creando nuevas calzadas de dos sentidos de circulación. Discurre por el barranco Gonzaliénez, calles Quinteras, Pje. el Roquillo, Paseo de la Verdellada, calle de la Floresta cruzando la Avda. de los Menceyes, Lora y Tamayo, giro por detrás de aparejadores, Esperanza Travesía 1ª, por debajo de Agrícolas hasta Prolongación Cabildo, calle Marcerol, por terrenos hoy rústicos, atravesando el camino de la Villa y la TF-5, Pje. Civil San Lázaro, Alberto de Armas, Fuente Cañizares, Pozo Cabildo, Madre del Agua, terrenos rústicos hasta la calle Aguamansa. Tiene afecciones sobre edificaciones existentes. Las propuestas de aparcamientos perimetrales al casco bajo calles de sección suficiente o en parcelas vacías o espacios libres. para acondicionar, además del aparcamiento bajo Padre Anchieta, se generan en base a la cercanía y conectividad al anillo planteado

Objetivos específicos

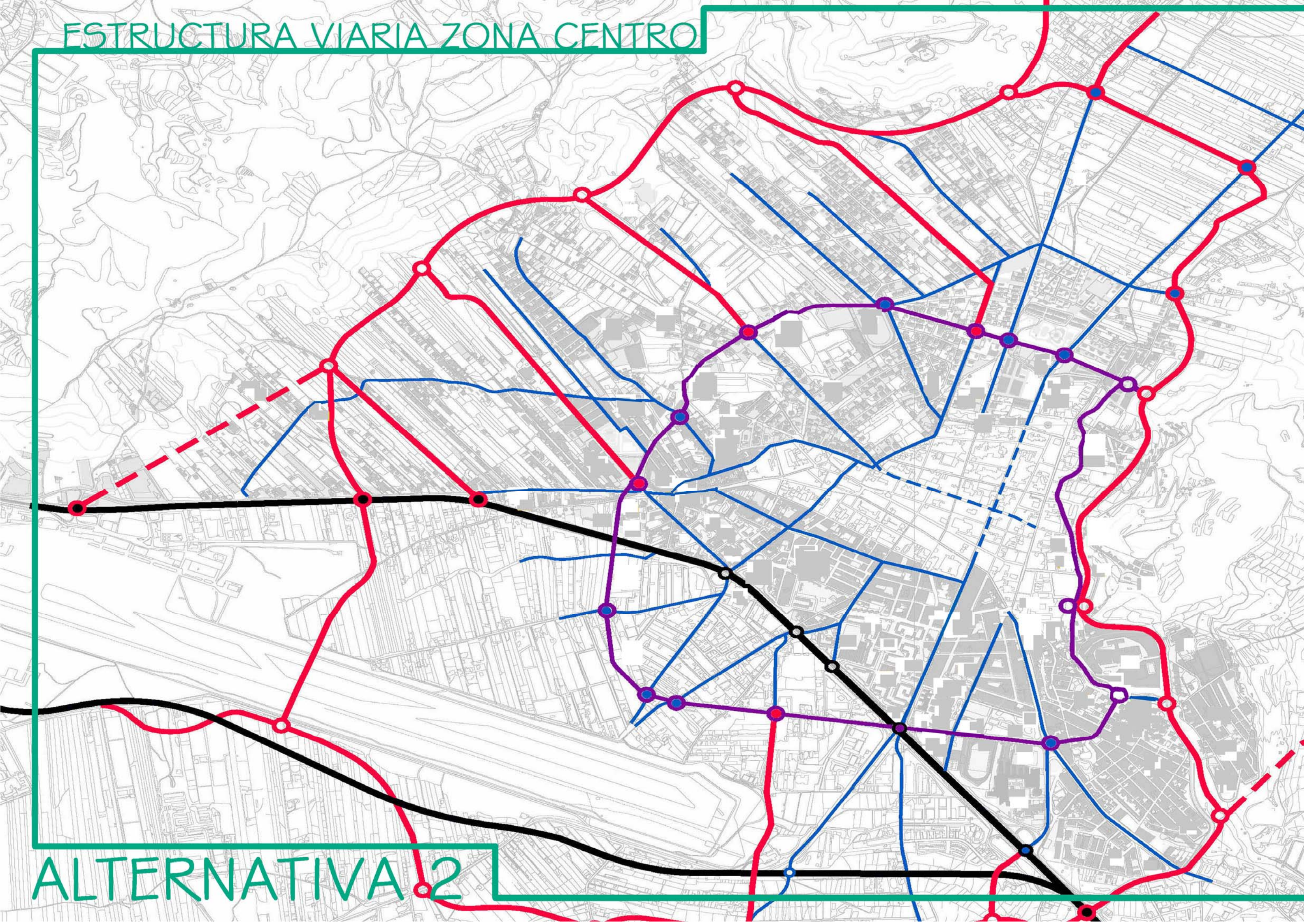
2. Los objetivos específicos que se plantean en esta alternativa son los siguientes:
 - a) Vía circular al casco que contenga además de tráfico rodado, carril bus dedicado al transporte público, aceras anchas adaptadas a minusválidos, carril bici, jardineras y arboles de borde, que proporcione un carácter paisajístico a la infraestructura.
 - b) Infraestructura como cierre de los barrios (Universidad, Coromoto, La Manzanilla) abrazándolos, aportando accesibilidad y conectividad.
 - c) Accesibilidad y permeabilidad de la TF-5.
 - d) Minimizar los flujos que llegan a Padre Anchieta, desviando parte del tráfico por otras alternativas viarias.
 - e) Solucionar la problemática de aparcamiento en subterráneo y bajo viales.

ESTRUCTURA VIARIA ZONA CENTRO



ALTERNATIVA I

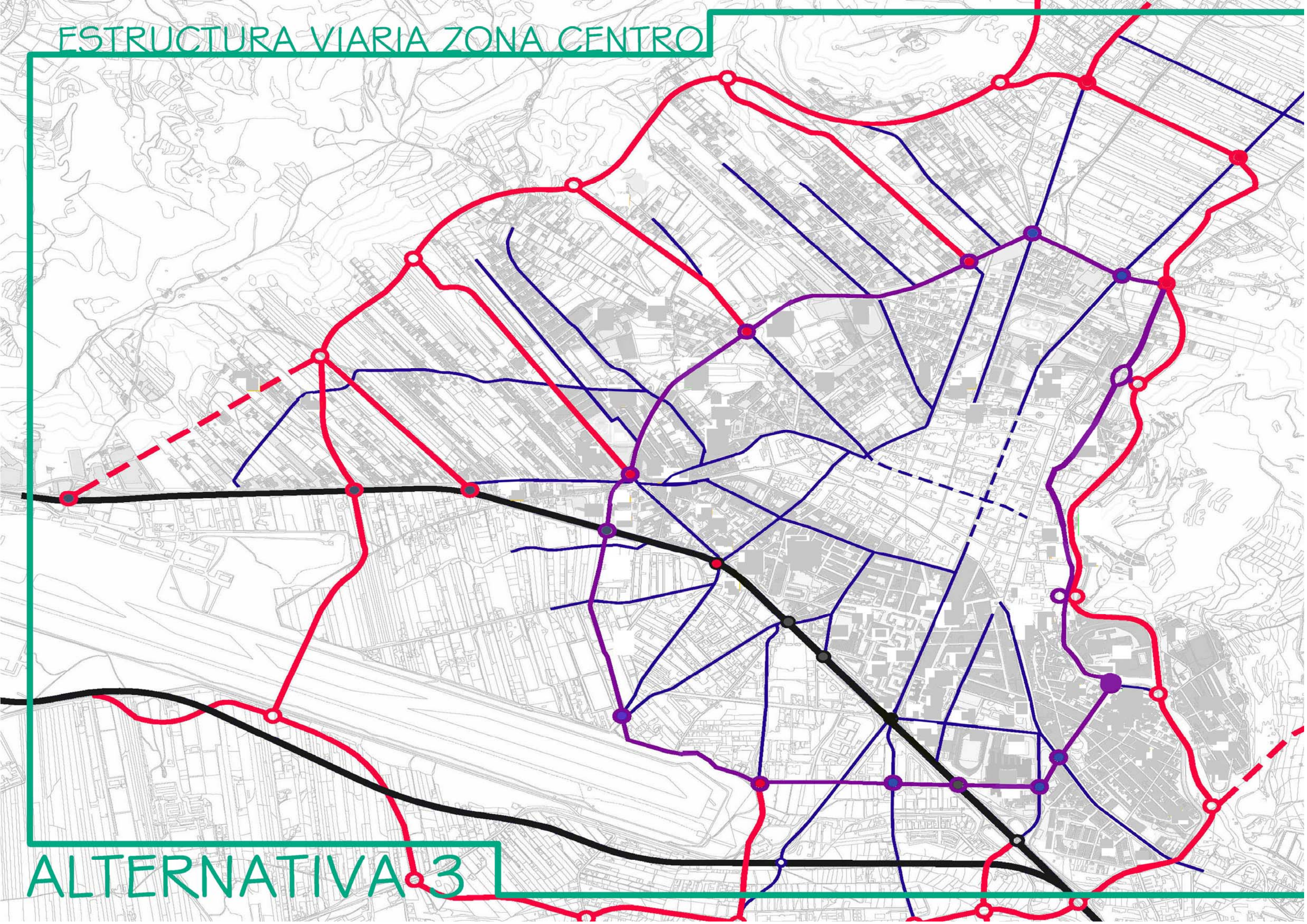
ESTRUCTURA VIARIA ZONA CENTRO



ALTERNATIVA 2

ESTRUCTURA VIARIA ZONA CENTRO

ALTERNATIVA 3



B10.1.4. Valoración de las alternativas sobre la estructura viaria

Alternativa Cero

1. La alternativa cero en términos estrictos (mantener la situación actual) no es compatible con los objetivos de ordenación, ya que implicaría renunciar a mejorar los problemas de tráfico y estructura viaria señalados en el diagnóstico urbanístico; la primera alternativa es la más cercana a la cero, ya que se limita a intervenciones sobre los trazados actuales. A efectos de la evaluación ambiental se toma como referencia la situación actual.

Valoraciones genéricas

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Las 4 alternativas, en tanto se resuelve sobre espacios ya transformados por la actual infraestructura y tiene por objeto mejorar las condiciones funcionales alrededor del Casco Histórico de La Laguna, conlleva efectos ambientales positivos. La 2 y 3 tienen una afección sobre suelos abandonados no urbanizados, con el consiguiente impacto negativo, aunque sea mínimo.

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

- b) Costes: Las alternativas 2 y 3 implicarían la obtención pública del suelo y los considerables gastos de la ejecución de un nuevo viario de este tipo, incrementados por la complejidad técnica debido a la difícil topografía por la que habría de discurrir. En cambio, la primera alternativa no conlleva costes financieros importantes, limitándose los gastos a las mejoras a realizar. En la alternativa 1 la financiación correría a cargo de la Administración Pública en su totalidad, mientras que en la 2 y 3 la mayoría podría ser financiada mediante la incorporación de algunos tramos a unidades de gestión.
- c) Complejidad: El grado de complejidad es bastante mayor en las alternativas 2 y 3, que requiere mucha mayor coordinación y el desarrollo de bastantes más instrumentos técnicos y controles administrativos, aunque el grado de consecución de los objetivos es infinitamente superior.
- d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas la TF-5 a su paso por los núcleos descritos anteriormente, debería pasar a considerarse un viario municipal, por lo que toda la ordenación sería competencia plena del Plan General.
- e) Efectos socioeconómicos: Si bien es difícil determinarlo, puede suponerse que las alternativas 2 y 3 suponen una mayor contribución del desarrollo socioeconómico del núcleo, en la medida que permita una recualificación del actual tramo viario lo que debe redundar en mayor actividad urbana (tránsito peatonal, comercios, relaciones sociales, conectividad, accesibilidad, etc.). Por otro lado estas dos alternativas pueden ser conflictivas al verse afectadas algunas viviendas con el cierre de los anillos
- f) Efectos urbanísticos: En términos globales, las alternativas 2 y 3 permitirían mejorar considerablemente la accesibilidad y los problemas de tráfico alrededor del Casco Histórico de una manera global. En cambio, la primera alternativa tendría unos efectos positivos muy limitados respecto a la situación actual.

B10.2. ORDENACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES. CENTRALIDADES

- Descripción del ámbito temático* 1. Propuestas básicas de ordenación estructural encaminadas a mejorar o incrementar las centralidades existentes. Pueden contener equipamientos, dotaciones y nodos de intercambio de transporte, como servicios de gestión pública, y comercios, empresas de servicios de cualquier segmento económico de carácter privado, suelen incorporar usos residenciales intercalados o en plantas altas. Las centralidades no tienen límites claros, sino que se van expandiendo en función de la demanda por donde pueden, por ello las áreas de centralidad no deben ser zonas acotadas por la normativa. La zona centro aglutina muchas áreas de centralidad que prestan servicio no solo a su zona sino a gran parte del municipio. Se han identificado cuatro áreas que pueden responder a estos parámetros:
- Diagnos de la situación actual* 2. Los principales puntos del diagnóstico son:
- a) Avenida Trinidad: es una de las calles más importantes de la ciudad, tiene soportales con locales comerciales, y empresas en parte de sus edificios, un centro de salud nuevo, y parada de tranvía. Esta área está muy vinculada con el Casco histórico y su influencia a lo largo de la calle General Franco hasta la Milagrosa. En ella se produce un flujo de visitantes y localización de negocios soportales mal acondicionados, con locales comerciales antiguos sin remodelar, de comercio minoritario, antes con negocios no actualizados, que necesitan reconvertirse y dar una nueva imagen. Algunos edificios de la calle son de mala calidad y cuentan con una apariencia deteriorada.
 - b) San Benito: actualmente se han colocado empresas de servicios en los alrededores. La estación de guaguas obsoleta, deteriorada y con problemas funcionales. Resultante de una mala ubicación de la estación, diseño discutible y mantenimiento regular de los espacios adyacentes. Se han ubicado actividades económicas de servicios en los edificios colindantes residenciales debido al flujo de personas que genera y a su conectividad.
 - c) Rotonda de la Carretera San Lázaro y alrededores: soporta un área de centralidad de menor tamaño y más dispersa, que tiene equipamientos, dotaciones metropolitanas y municipales, comercios y talleres ya en la Avda. Candelaria.
 - d) Reconversión de la TF-5: es un borde de ciudad que puede llegar a convertirse en centralidad y como elemento cohesionador entre barrios. La liberación de suelos permite la implantación de nuevos usos y tipologías, creación de espacios libres y ubicación de equipamientos y dotaciones.
- Además la Universidad está presente en el Campus Central y Anchieta, siendo una dotación insular con un flujo importante de personas, que genera actividades económicas a su alrededor como ya se ha mencionado en este mismo tomo, apartado B10.1. Los espacios libres están dispersos por la trama, casi todos en deficiente estado y no vinculados a la actividad.
- Causas problemática existente* 3. En general las causas han sido la falta de mantenimiento en las edificaciones y soportales, falta de aplicación de ordenanzas sobre actividades, y falta de criterios y planificación de usos. La reconversión de la TF-5 no es una causa sino una buena oportunidad para mejorar este ámbito temático.
- Criterios de ordenación* 4. En general, son todos aquellos mediante los cuales se contribuye a mejorar la cantidad y calidad de las centralidades para conseguir entornos dinámicos de actividad y negocio; entre ellos, cabe destacar los siguientes:
- a) Potenciar las actividades existentes y dar soporte a otras que solucionen las carencias actuales.
 - b) Fomentar espacios libres para uso, disfrute y comunicación que acompañen y dignifiquen a los usos edificatorios.
 - c) Propiciar edificaciones atractivas y flexibles para cualquier uso futuro. En el caso de las residenciales, promover la implantación de locales en planta baja y primeras plantas. Dar soluciones tipológicas no agresivas capaces de soportar actividades no residenciales que entren en conflicto con el carácter del barrio-residencial.
 - d) Normativa flexible en cuanto a la implantación de usos.
 - e) Potenciar la comunicación y accesibilidad desde el propio barrio o adyacentes, peatonalmente, en bici, con transporte público.
 - f) Facilitar la entrada de uno o dos negocios medio-grandes que ejerzan de locomotoras o polos de atracción de la gente, que tengan tirón comercial, y establecer los supuestos recorridos de circulación entre ellas.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <i>Alternativas planteadas</i> | 5. El criterio para la elaboración de las alternativas ha sido plantear los distintos modelos de centralidad que, siendo excluyentes entre sí, pueden fomentarse en el núcleo. Las propuestas tienen un fuerte carácter teórico; en el debate propio de este Avance puede debilitarse ese carácter excluyente y plantearse alternativas mixtas o distintas según distintos ámbitos espaciales del núcleo. |
| <i>Determinaciones urbanísticas</i> | 6. La propuesta 1 se concretaría mediante normativas de rehabilitación y flexibilización o regulación de usos. Las otras dos, además de las anteriores, mediante ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se ubican. |

B10.2.1. Alternativa 1: Mantenimiento de las centralidades existentes mejorándolas

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Definición de la alternativa</i> | 1. No plantear ningún ámbito específico de centralidad, mantener los existentes con actuaciones de recualificación. Se actuaría sobre cada una de las centralidades de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> a) Avenida Trinidad: acondicionar los soportales, remodelar y actualizar los locales comerciales para dar una nueva imagen. Sobre los edificios deteriorados se aplicarán rehabilitaciones de fachadas. Se deberá ubicar alguna locomotora de calidad que dinamice el entorno. b) San Benito: suponiendo que la estación de guaguas no cambie de ubicación, actuaciones de cualificación del espacio público circundante, con una urbanización cuidada, accesible, con buen ajardinamiento que humanice y proporcione un aspecto agradable al entorno. La estación se rehabilitará mejorando su funcionalidad. Se regular la ubicación de actividades económicas de servicios en los edificios colindantes. c) Rotonda Carretera San Lázaro y alrededores: actuaciones de mejora y acondicionamiento del espacio libre. Fomentar la rehabilitación y renovación de las edificaciones colindantes. d) Reconversión de la TF-5: en este caso no se plantea su reconversión a corto plazo, por lo que no se plantean actuaciones. |
| <i>Objetivos específicos</i> | 2. Los objetivos específicos que se plantean en esta alternativa son los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> a) Buscar financiación y ejecutar los espacios libres y dotaciones previstos por el PGO. b) Mejora sobre cada uno de los ámbitos descritos en el punto anterior. |

B10.2.2. Alternativa 2: Refuerzo y creación de centralidades lineales

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Definición de la alternativa</i> | 1. Se plantea establecer una poligonal trapezoidal de centralidades y actividades que dejan en su interior una zona residencial y de espacios libres ajardinados, como zonas más tranquilas de uso y disfrute. Se actuaría sobre cada una de las centralidades de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> a) Avenida Trinidad: la Avda. Trinidad se potenciará con el flujo entre el Casco y la nueva centralidad de la TF-5, consolidándose como la calle comercial por excelencia de La Laguna (sin contar con las peatonales del casco). Sobre la Avda. Trinidad se acondicionar los soportales, se remodelaran y actualizarán los locales comerciales, se deberán ubicar algunas locomotoras medianas de calidad en el medio del recorrido para dinamizar toda su longitud. Sobre los edificios deteriorados se aplicarán rehabilitaciones de fachadas. b) San Benito: al cambiar la ubicación de la estación, se cortará el flujo de personas, bajando automáticamente la actividad en sus alrededores. Esta pequeña centralidad sería absorbida por la reconversión de la TF-5 en ese tramo. El suelo vacante resultante se dedicaría a la creación de espacios libres asociado a otra dotación municipal. c) Rotonda Carretera San Lázaro y alrededores: supone una fuerte actuación de remodelación de la vía y de sus edificaciones circundantes. Se plantea potenciar esta centralidad, vinculada lógicamente a la renovación y densificación del tejido urbano de ésta carretera general del norte TF-152 y sus transversales, Arzobispo Elías Yanes, Yayita Ríos, etc. La creación del nuevo anillo distribuidor es otro motivo para éste planteamiento. d) Reconversión de la TF-5: Ejecución de un eje de usos residenciales, terciarios, comerciales, de equipamientos y dotaciones que estructuren y conecten los barrios adyacentes, creando una gran centralidad lineal. Servirá para reequipar y abastecer esos barrios. |
|-------------------------------------|--|

Objetivos específicos

2. Los objetivos específicos que se plantean en esta alternativa son los siguientes:
 - a) Revitalizar y potenciar las centralidades existentes, facilitando las condiciones para se pueda llevar a cabo, en Avda. Trinidad y San Lázaro.
 - b) Crear nuevas centralidades distribuidas uniformemente, conectadas entre sí y buena accesibilidad desde cualquier punto, potenciar flujos.
 - c) Separar actividades ruidosas de las zonas verdes más tranquilas reubicando actividades acordes con ese carácter.

B10.2.3. Alternativa 3: Refuerzo y creación de centralidades puntuales dispersas

Definición de la alternativa

1. Se plantean establecer 6 centralidades sobre la TF-5 reconvertida, que funcionen como contrapunto al casco histórico, generando unos recorridos entre estas y el casco de mayor actividad. Es crear una trama radio-concéntrica de actividades sobre los viarios (que se adecuarán a estos nuevos usos) y generan unos barrios interiores residenciales y de espacios libres ajardinados, como zonas más tranquilas de uso y disfrute. Además se propone dar más importancia a dos centralidades, Padre Anchieta y la rotonda de la carretera de San Lázaro. Se actuaría sobre cada una de las centralidades de la siguiente forma:
 - a) Avenida Trinidad y Padre Anchieta: la remodelación del entorno de Padre Anchieta al reconvertir la TF-5 y la Universidad, posicionará un centro de atracción en Padre Anchieta. La Avda Trinidad se potenciará con el flujo entre el Casco y la nueva centralidad, consolidándose como la calle comercial por excelencia de La Laguna (sin contar con las peatonales del casco). Sobre la Avda. Trinidad se acondicionarán los soportales, se remodelarán y actualizarán los locales comerciales, cambiando la imagen de los soportales. Sobre los edificios deteriorados se aplicarán rehabilitaciones de fachadas, u operaciones de renovación por sustitución. Se deberán ubicar algunas locomotoras medianas de calidad en el medio del recorrido para dinamizar toda su longitud.
 - b) San Benito: al cambiar la ubicación de la estación, se cortará el flujo de personas, bajando automáticamente la actividad en sus alrededores. Se propone situar en su nueva configuración una locomotora que ejerza de centralidad sustitutoria, que permita revitalizar el entorno.
 - c) Ronda Carretera San Lázaro y alrededores: supone una fuerte actuación de remodelación de la vía y de sus edificaciones circundantes. Se plantea potenciar en gran medida esta centralidad, vinculada lógicamente a la renovación y densificación del tejido urbano de ésta carretera general del norte TF-152 y sus transversales, Arzobispo Elías Yanes, Yayita Ríos, etc. La creación del nuevo anillo distribuidor es otra de las razones para éste planteamiento.
 - d) Reconversión de la TF-5: situar 6 centralidades medianas que sirvan para reequipar y abastecer los barrios adyacentes. En ellos se colocarán los terciarios, comerciales, equipamientos o dotaciones que atraigan flujos. Estas centralidades serán las que sean las bielas de conexión y estructuración de barrios limítrofes, maclándose con ellos. Entre estos polos se genera una fachada tranquila y digna de la ciudad con usos residenciales

Objetivos específicos

2. Los objetivos son:
 - a) Revitalizar y potenciar las centralidades existentes, facilitando las condiciones para se pueda llevar a cabo.
 - b) Crear nuevas centralidades distribuidas uniformemente, conectadas entre sí y buena accesibilidad desde cualquier punto, potenciar flujos.
 - c) Separar actividades ruidosas de las zonas verdes más tranquilas reubicando actividades acordes con ese carácter.

B10.2.4. Valoración de las alternativas de Actividades Económicas. Centralidades.

Alternativa cero

1. En este ámbito temático, la alternativa cero coincide sensiblemente con la primera, ya que ésta supone mantener las centralidades actuales (es una intensificación y mejora de las mismas). También es la primera alternativa la de referencia para la evaluación ambiental.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Con relación a la primera alternativa, la 2 y la 3 son ambientalmente más favorables, ya que pone en valor de los recursos paisajísticos y las zonas verdes interiores a la trama urbana, sin generar efectos negativos. En la tabla adjunta, la evaluación de la alternativa 1 resulta claramente más negativa que las otras dos, porque no se contemplan mejoras en los espacios libres y sus entornos.

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

- b) Costes: La primera alternativa no supone costes financieros significativos; las alternativas segunda y tercera tendrían unos costes medios de ejecución que, según el modelo de gestión que se adopte, corresponderían en proporciones variables al sector privado o a la Administración Pública.
- c) El grado de complejidad para la alternativa 1 es muy bajo, las otras dos tienen complejidad alta, ya que su desarrollo y éxito depende en gran medida de condicionantes económicos externos e implica que numerosos agentes privados se impliquen.
- d) Jurídico-competencial: todas las alternativas se resuelven dentro de las competencias plenas del Plan General.
- e) Socioeconómicas: La alternativa 1 no supone apenas repercusiones socioeconómicas sobre la Zona Centro; las restantes alternativas implicarían un aumento de la dinámica económica del núcleo así como del bienestar de sus residentes, por la aparición de nuevos usos dotacionales y recreativos, comercios, oficinas, etc.
- f) Efectos urbanísticos: La primera alternativa no presenta consecuencias apreciables sobre la ordenación global actual. Las alternativas 2 y 3 aumentarían el atractivo global del ámbito y el mantenimiento de una imagen paisajística y de dinamismo. La TF-5 de ser un borde de la ciudad pasaría a ser una centralidad que aglutina a los barrios adyacentes.

B10.3. ZONA ESTE DEL CASCO - SAN ROQUE

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

Criterios de ordenación

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

Alternativas planteadas

5. El criterio para la elaboración de las alternativas ha sido el de graduarlas en una la escala de mínimos a máximos respecto a las actuaciones a realizar, desde la más sencilla de realizar y por lo tanto con menor consecución de resultados respecto de los objetivos planteados (alternativa 1), hasta la más compleja que recoge la totalidad de los objetivos propuestos (alternativa 4).

Determinaciones urbanísticas

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

B10.3.1. Alternativa 1: Conservación con mejoras puntuales

Definición de la alternativa

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

Objetivos específicos

2. Los objetivos son:
 - a) Dotar de espacios libres de calidad, utilizándolos como barreras frente a las vías rodadas principales.
 - b) Mejora de las condiciones visuales y paisajísticas tanto de las edificaciones como en los espacios naturales.

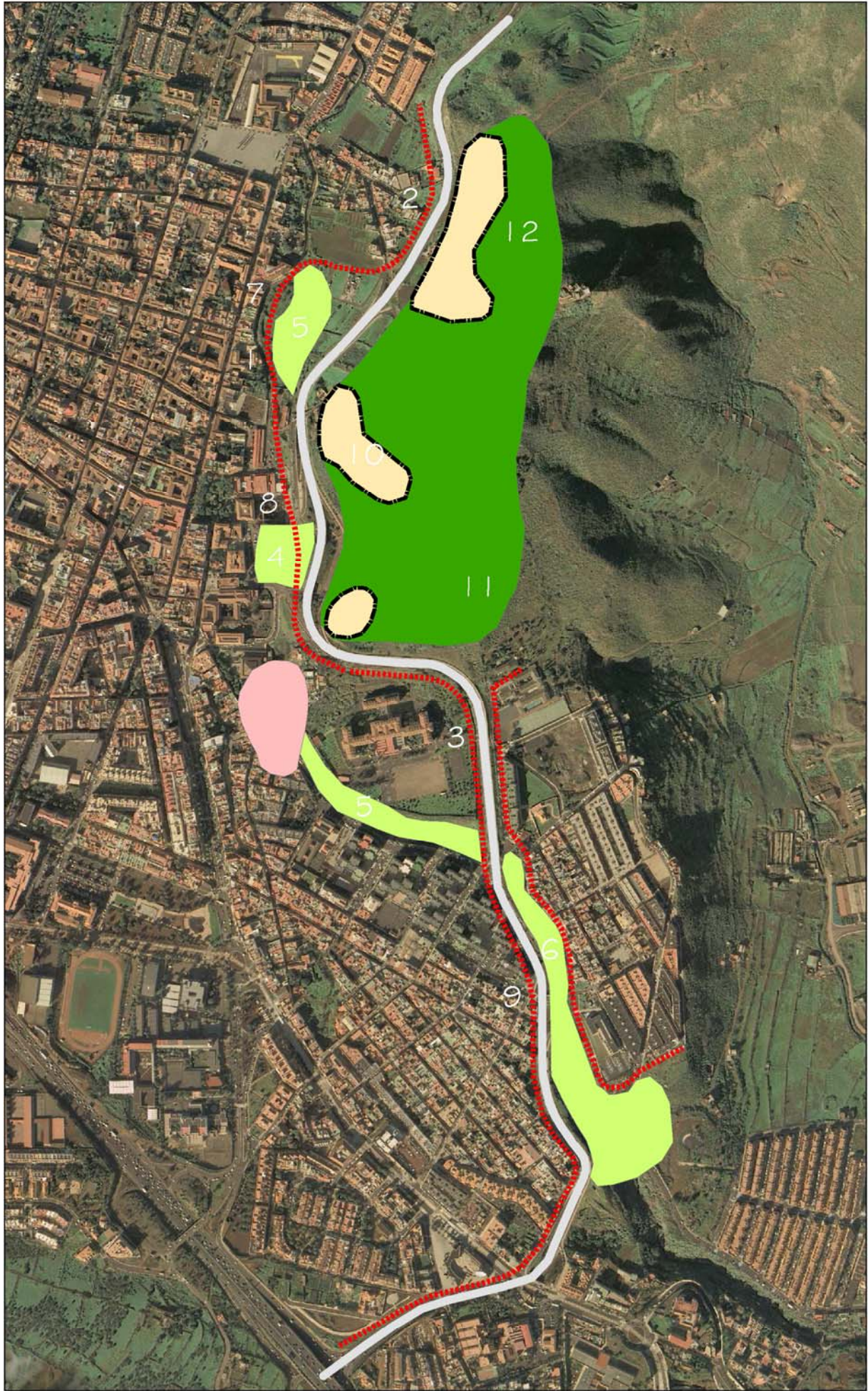
B10.3.2. Alternativa 2: Parque lineal y acondicionamiento La Montaña de San Roque

Definición de la alternativa

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

Objetivos específicos

2. Los objetivos son:
 - a) Dotar de espacios libres de calidad, dotándolos de actividades variadas y utilizarlos de barreras a las vías rodadas principales.
 - b) Mejora de las condiciones visuales y paisajísticas tanto de las edificaciones como en los espacios naturales.
 - d) Fomentar el turismo y buscar sinergias con la atracción que supone el Casco Histórico, como locomotora.
 - e) Renovación del parque de vivienda y traslado de edificaciones degradadas a zonas consolidadas compactas.



a) Propuestas similares para los espacios libres indefinidos



b) Propuestas similares para los espacios libres no desarrollados

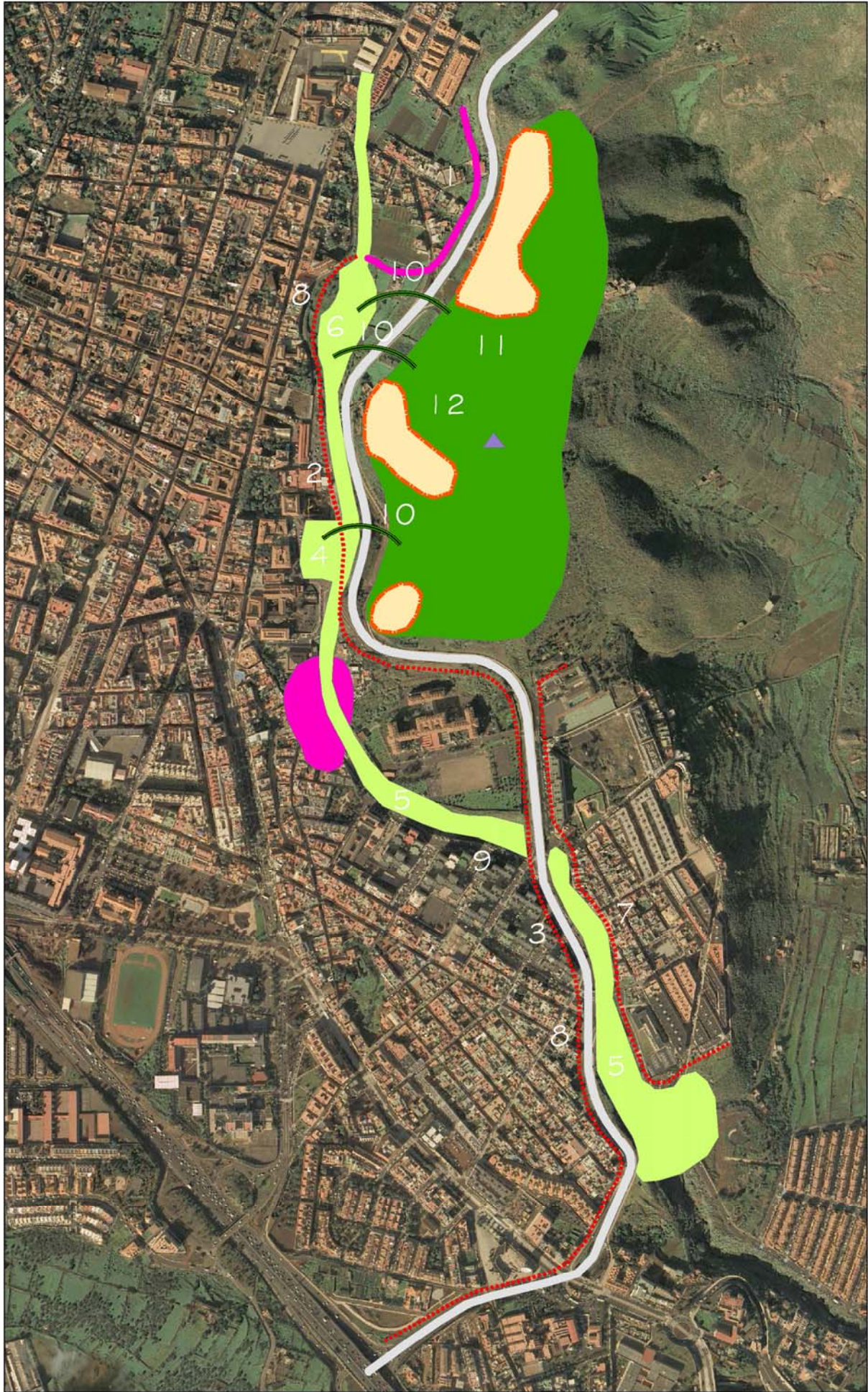


c) Propuestas similares para las edificaciones colindantes a los anteriores



d) Propuestas similares para la Montaña de San Roque





a) Propuestas similares para los espacios libres indefinidos



b) Propuestas similares para los espacios libres no desarrollados



c) Propuestas similares para las edificaciones colindantes a los anteriores



d) Propuestas similares para la Montaña de San Roque



B10.3.3. Alternativa 3: La Montaña dentro de la ciudad histórica

Definición de la alternativa

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

Objetivos específicos

2. Los objetivos son:
 - a) Dotar de espacios libres públicos de calidad, insertando actividades variadas y utilizarlos de barreras a las vías rodadas principales.
 - b) Mejora de las condiciones visuales y paisajísticas tanto de las edificaciones como en los espacios naturales.
 - c) Fomentar el turismo y buscar sinergias con la atracción que supone el Casco Histórico, como locomotora.
 - d) Renovación del parque de vivienda y traslado de edificaciones degradadas a zonas consolidadas compactas.
 - e) Búsqueda de la puesta en valor de los elementos naturales, como elemento dinamizador y de atracción, social, económico y turístico.



a) Propuestas similares para los espacios libres indefinidos



b) Propuestas similares para los espacios libres no desarrollados



c) Propuestas similares para las edificaciones colindantes a las anteriores



d) Propuestas similares para la Montaña de San Roque



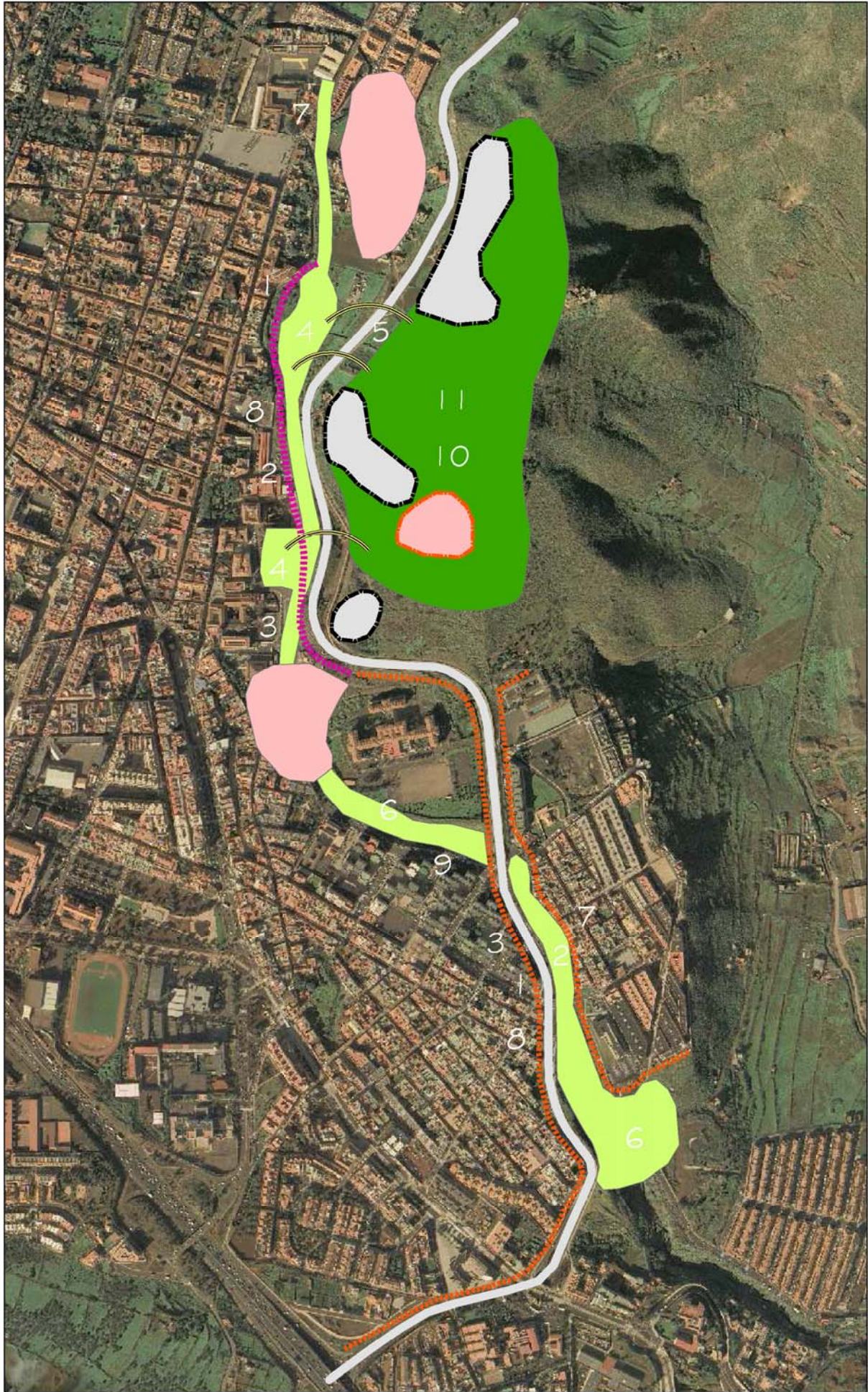
B10.3.4. Alternativa 4: El borde deteriorado de la ciudad histórica como nueva fachada

Definición de la alternativa

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

Objetivos específicos

2. Los objetivos son:
 - a) Dotar de espacios libres públicos de calidad, insertando actividades variadas y utilizarlos de barreras a las vías rodadas principales.
 - b) Mejora de las condiciones visuales y paisajísticas tanto de las edificaciones como en los espacios naturales.
 - c) Fomentar el turismo y buscar sinergias con la atracción que supone el Casco Histórico como locomotora.
 - d) Renovación del parque de vivienda y traslado de edificaciones degradadas a zonas consolidadas compactas.
 - e) Búsqueda de la puesta en valor de los elementos naturales, como elemento dinamizador y de atracción, social, económico y turístico.



a) Propuestas similares para los espacios libres indefinidos



b) Propuestas similares para los espacios libres no desarrollados



c) Propuestas similares para las edificaciones colindantes a las anteriores



d) Propuestas similares para la Montaña de San Roque



B10.3.5. Valoración de las alternativas sobre la Zona Este del Casco. San Roque

Alternativa cero

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

Valoración genérica

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

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

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

B10.4. ENTORNO DE PADRE ANCHIETA

- Descripción del ámbito temático* 1. Es una actuación encaminada a la renovación urbana del entorno de la rotonda de Padre Ancheta, resolviendo los importantes déficits y problemas detectados sobre los elementos que la rodean. Revitalizar, conexionar la trama y configurar un espacio urbano de centralidad con carácter propio, que sirva de articulación de la ciudad con la Universidad es el objetivo principal. Es la rótula de articulación de La Universidad en los Campus Central y Anchieta con respecto a la ciudad. La Participación de la Universidad en estas alternativas es imprescindible, pues esta transformación es importante dentro del desarrollo urbanístico como oportunidad para su propia evolución.
- Diagnosís de la situación actual* 2. Existen varias causas que permiten establecer alternativas a su configuración:
- a) La TF-5 ha supuesto una barrera infranqueable al crecimiento de la ciudad, impidiendo las conexiones naturales, creando problemas de tráfico en sus accesos, y configurando unos bordes urbanos residuales a los que pocos edificios orientan su fachada principal; esto es debido a ser vía rápida de alta capacidad de carácter insular, solo cumplía dicha función, obviando las necesidades de conexión de la trama, espacialmente en itinerarios peatonales, como de usos y actividades de escala urbana municipal. Su reconversión abre un amplio abanico de soluciones casi automáticas.
 - b) Desconexión de las piezas de la Universidad, Campus Central con Campus Anchieta. Algunas edificaciones están obsoletas o en mal estado, como Químicas, Educación módulos A y B (la chocolatera). El antiguo edificio del Campus central que está oculto y comprimido por otras edificaciones construidas posteriormente. El desarrollo de la Universidad ha sido bastante caótico, sin seguir un claro Plan Director, sobre suelos que les han ido proporcionando. Las carencias de financiación anuales para el gasto corriente han impedido el correcto mantenimiento de todas sus instalaciones, y la actualización o adaptación de facultades a los nuevos tiempos. Al edificio antiguo del Rectorado se le han ido sumando ampliaciones y nuevos edificios que lo tapan y aprisionan. El establecimiento de un plan director de la Universidad contemplando diversas opciones de remodelación y crecimiento, junto con la Revisión de este Plan General, son una oportunidad única para llevar a cabo una remodelación del ámbito.
 - c) Polígono de vivienda social de Anchieta en mal estado de conservación y morfológicamente inapropiado, fue construido con malos materiales y configuración morfológica, con un problema añadido de conservación y mantenimiento. Es una zona con edificaciones degradadas.
 - d) Entrada a la ciudad por la Avda. de la Trinidad poco atractiva y escasamente representativa produciendo una percepción negativa por parte de visitantes y vecinos de la ciudad. Las zonas verdes en general están inconexas y poco cuidadas. No ha habido una regulación adecuada para la entrada a la ciudad en usos, edificación, ornato o conservación. Las obras del tranvía han adecentado algo la situación de la pavimentación. Se han ido construyendo edificios ocultando las zonas verdes universitarias.
- Causas problemática existente* 3. Importancia de la TF-5 como barrera generadora de bordes contaminados y alto tráfico. Nunca se ha planificado como centralidad, pues los parámetros del tráfico han sido los únicos dejando de lado el contexto urbano. La Universidad tampoco le ha dado importancia a tener campus separados.
- Criterios de ordenación* 4. Los criterios generales que se asumen en todas las propuestas que se plantean son los siguientes:
- a) Conectar la trama urbana y los distintos elementos que componen la ciudad, a ambos lados de la TF-5, aprovechando la opción de reconversión de la misma en travesía o boulevard, haciéndola permeable transversalmente. Esta operación lleva aparejada la creación de una nueva fachada urbana a ambos lados con la liberación del suelo afectado por el retranqueo, más el derivado de la disminución de su sección.
 - b) Dar continuidad a la ciudad ubicando a ambos lados de Padre Anchieta nuevos equipamientos y dotaciones representativos, con una mezcla de usos variados (residenciales, terciarios, comerciales, hoteleros, restauración, etc.)
 - c) Establecer una adecuada red de espacios libres, con áreas verdes interconectadas, mejorando las existentes y creando nuevas. Estarán diseñadas con alta calidad paisajística. Incorporaran en estos espacios o dando frente a ellos, el mayor número de actividades complementarias asegurando flujos y evitando zonas residuales. Se crean espacios para el fomento de las relaciones colectivas.
 - d) Recoger las recomendaciones establecidas en los trabajos en curso del Plan Director de la Universidad, contemplando diversas opciones de remodelación, sustitución y crecimiento a futuro; entre ellas conectar Campus Central y Anchieta, prever el emplazamiento de un Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación CRAI), valorizar el antiguo edificio del Rectorado, trasladar Educación o incluso Agrícolas.

- e) El Polígono Residencial de Anchieta si se llegara a reconvertir, iría enfocado a planificar la resolución de problemática existente, pero además, estaría enmarcado en un ámbito mayor ligado íntimamente a las soluciones que se proponen de Padre Anchieta y sus alrededores.
- f) Establecer una entrada digna y representativa, con edificios de equipamientos y dotacionales de alto simbolismo institucional sea Universitario, municipal, o supramunicipal, reforzando esta imagen con amplios espacios libres o plazas que los valoricen. Buscar la integración paisajística de los accesos a la ciudad para mejorar su imagen.
- g) Resolver la problemática del tráfico rodado, accesos y movilidad. Incorporar un intercambiador de transportes con el tranvía, futuro tren, autobuses, taxis, aparcamientos disuasorios, etc.

La presencia de determinadas zonas con un alto grado de degradación urbana, incompatibles con el nuevo modelo de ordenación previsto, obliga al planteamiento de operaciones de sustitución y/o rehabilitación, estudiadas desde los principios de viabilidad económica, salvaguarda de los intereses de los propietarios, atractivo empresarial y previsión de realojo.

Alternativas planteadas

5. Las alternativas se han planteado en una gradación creciente de complejidad y ambición de renovación y recualificación del ámbito de actuación. Si bien se entiende que podría llegar a proponerse una reconversión completa del ámbito (incluyendo el polígono de viviendas y las edificaciones en el eje de la avenida Trinidad), se ha valorado que las opciones más ambiciosas no son asumibles en el marco temporal de este Plan General. Por tal razón, se proponen sólo dos alternativas de ordenación básica cuya ejecución, no obstante, no imposibilitaría afrontar actuaciones más ambiciosas en etapas futuras del desarrollo urbano lagunero.

Determinaciones urbanísticas

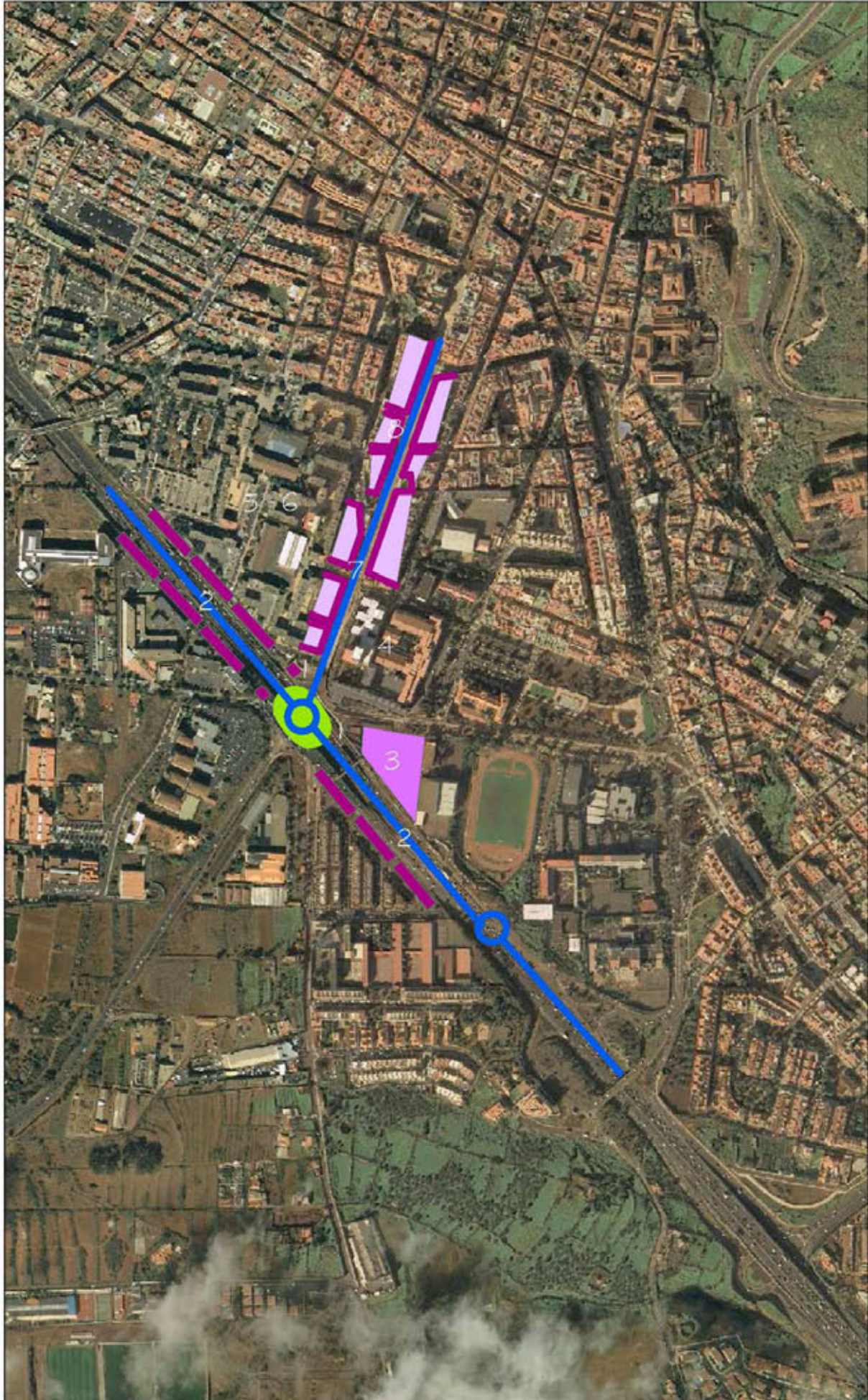
6. La concreción de las alternativas se llevará a cabo mediante las siguientes determinaciones urbanísticas:
- a) Actuaciones ambientales en espacios libres mediante acciones de obras públicas ordinarias que, aunque no son estrictamente determinaciones del PGO, conviene tener en cuenta.
 - b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada o, en su caso, remisión al correspondiente instrumento de planeamiento. Establecimiento de la clasificación de suelo adecuada (deberá valorarse jurídicamente en la siguiente etapa).
 - c) Establecer zonas de rehabilitación urbana del espacio público y fachadas colindantes.
 - d) Normativas de flexibilización y regulación de usos.

B10.4.1. Alternativa 1: Mantenimiento y conservación con mejoras puntuales

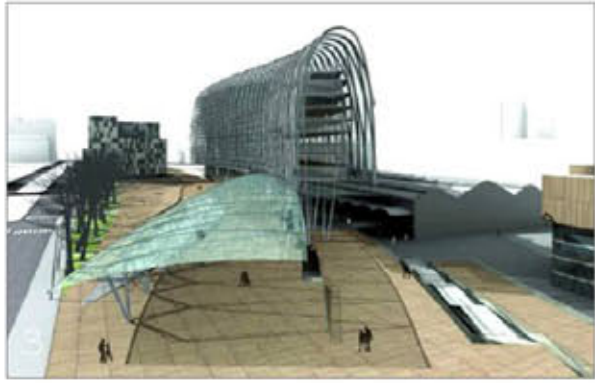
- Definición de la alternativa*
1. Esta alternativa plantea el mantenimiento de la morfología existente actuando mediante actuaciones de mejora puntual:
 - a) La reconversión de la TF-5 permite edificar una nueva fachada urbana, según los objetivos planteados.
 - b) La Universidad decide mantener la totalidad de sus edificaciones, rehabilitándolas tanto exterior como interiormente con reconfiguración de los espacios interiores, pero sin derribarlos; no se libera suelos para espacios libres o lucrativos.
 - c) El Polígono residencial Anchieta se mantiene con acciones puntuales de mejora.
 - d) Se propicia la rehabilitación de los edificios de la avenida Trinidad, potenciando usos y actividades económicas, que sirva de alojamiento a un buen tejido comercial y empresarial.
- Objetivos específicos*
2. Los objetivos son:
 - a) Dotar de espacios libres públicos de calidad que conecten ambos lados de la TF-5.
 - b) Mejora de las condiciones visuales, paisajísticas y funcionales de las edificaciones del entorno.
 - c) Ejecutar un boulevard urbano que se atravesase fácilmente.

B10.4.2. Alternativa 2: Reforma del Campus Central y ubicación de un intercambiador de transportes públicos

- Definición de la alternativa*
1. Esta alternativa plantea la remodelación de piezas universitarias, manteniendo actuaciones de mejora puntual en el resto de los ámbitos:
 - a) La reconversión de la TF-5 permite edificar una nueva fachada urbana a ambos lados. La rotonda de Padre Anchieta se mejora en su comunicación peatonal y de bicicletas al situarla a cota de nivel y reducir su sección.
 - b) La Universidad opta por derribar Químicas y los módulos de Educación del Campus Central liberando espacio para ampliar el Parque que termina rodeando el edificio del antiguo Rectorado, poniéndolo en valor. Se cierra el parque en su fachada a la Avda. Calvo Sotelo mediante un edificio con bajos comerciales. Traslado de la zona deportiva hacia el sur del Campus Anchieta, liberando suelo para crear una nueva pieza de ciudad que de vida y continuidad espacial. En esta pieza se coloca un edificio singular dotacional municipal o universitario (CRAI), un intercambiador de transportes y edificios de viviendas con bajos comerciales. Se potencian las actividades económicas en los todos frentes a los espacios libres.
 - c) El polígono residencial Anchieta se mantiene con acciones puntuales de mejora.
 - d) Se propicia la rehabilitación de los edificios de la avenida Trinidad, potenciando usos y actividades económicas, que sirva de alojamiento a un buen tejido comercial y empresarial.
 - e) Reforma del entorno entre las calles Heraclio Sánchez y Doctor Antonio González, sustituyendo el módulo de Educación por otro edificio. Ampliación de la plaza pública y los jardines, creación de aparcamientos debajo, conexión del espacio libre con el cuadrilátero y con la Universidad.
- Objetivos específicos*
2. Los objetivos son:
 - a) Dotar de espacios libres públicos de calidad que conecten ambos lados de la TF-5.
 - b) Mejora de las condiciones visuales, paisajísticas y funcionales de las edificaciones del entorno.
 - c) Ejecutar un boulevard urbano que se atravesase fácilmente.
 - d) Renovación del Campus Central universitario.
 - e) Ubicación de un intercambiador nodal de transportes.



a) Reconversión de la TF-5



b) Zona Universitaria

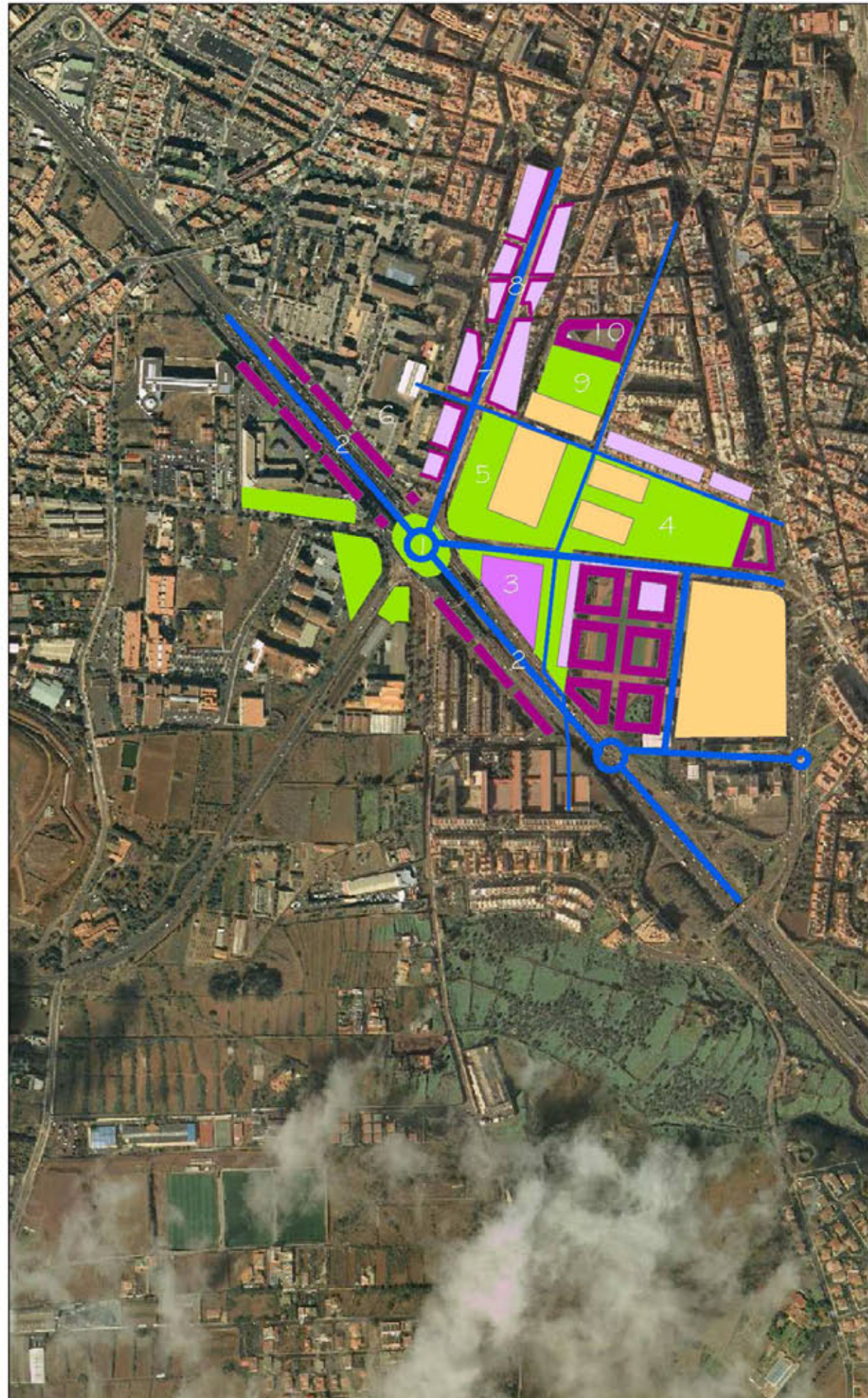


c) Polígono Residencial de Anchieta

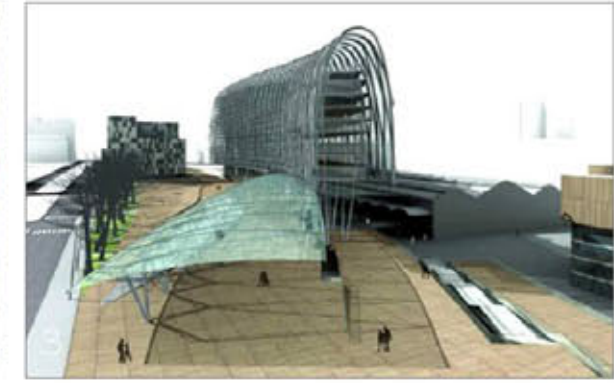


d) Avenida Trinidad





a) Reconversión de la TF-5



b) Desconexión de las piezas de la Universidad, Campus Central con Campus Anchieta



c) Polígono Residencial de Anchieta y d) Propuestas Avenida Trinidad



e) Propuestas Calle Heraclio Sánchez y Dr. Antonio González



B10.4.5. Valoración de las alternativas sobre el entorno de Padre Anchieta

Alternativa cero

1. En este ámbito temático, no se propone alternativa cero ya que se entiende que debe necesariamente intervenir sobre la situación actual. No obstante, la alternativa 1, al limitarse a mejoras puntuales, es muy cercana a dicha alternativa cero. La evaluación ambiental de ambas alternativas se hace por referencia a la situación actual (alternativa cero).

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Ambas alternativas son ambientalmente favorables, ya que suponen una regeneración urbana ligada a la mejora de los espacios verdes, al incremento de itinerarios peatonales, a la disminución del tránsito rodado, y a la puesta en valor de las edificaciones de valor histórico. Todo esto sobre suelos degradados o mal acondicionados.

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

- b) Costes: La primera alternativa es la más económica, si bien su financiación es básicamente pública. La alternativa segunda tendría un mayor coste pero su financiación estaría repartida mayoritariamente entre el Ayuntamiento y la Universidad, así como los beneficios provenientes del incremento de aprovechamiento.
- c) El grado de complejidad es creciente: la alternativa 1 es la más sencilla, mientras que la segunda implica dificultades ligeramente mayores.
- d) Jurídico-competencial: Todas las alternativa se resuelven en gran medida dentro de las competencias plenas del Plan General, aunque exigen implicar en la gestión a la Universidad de La Laguna y al Cabildo.
- e) Socioeconómicas: La alternativa 1 no supone apenas repercusiones socioeconómicas sobre la Zona Centro; la segunda alternativa implicaría un aumento de la dinámica económica del núcleo así como del bienestar de sus residentes, por la aparición de nuevos usos urbanos, dotacionales, recreativos y universitarios.
- f) Efectos urbanísticos: La primera alternativa no presenta consecuencias apreciables sobre la ordenación global actual. La alternativa 2 aumentaría el atractivo global del ámbito y la creación de una imagen paisajística positiva.