

B11. Propuestas de ordenación estructural en La Cuesta

B11.0. INTRODUCCIÓN

1. El núcleo de la Cuesta es un área con un alto grado de consolidación de la edificación, especialmente en los barrios más antiguos de uso característico residencial mixto, desarrollados sobre una trama de calles estrechas y con distintas carencias estructurales como un viario deficientemente articulado y ausencia de vías colectoras y de conexiones transversales, presencia de actividades económicas en conflicto con el uso residencial, carencias dotacionales en el centro del área, etc. Es de gran relevancia la actividad industrial terciaria en particular a lo largo de la Carretera La Cuesta-Taco, con un alto grado de heterogeneidad, conviviendo instalaciones de calidad contrastada y al tiempo áreas obsoletas y/o degradadas. Varios de los equipamientos más importantes de la isla se localizan en este núcleo, como el Hospital Universitario de Canarias y el Campus de Guajara de la Universidad de La Laguna, existiendo tres grandes instalaciones militares en el centro mismo del núcleo que han condicionado históricamente el crecimiento y cosido de la trama urbana. Son escasas las superficies no ocupadas por la edificación, como el gran vacío universitario y algunas áreas en el ámbito de los Valles al Norte, si bien puntualmente se localizan en la trama vacíos de tamaño medio o zonas con síntomas de obsolescencia susceptibles de convertirse en áreas de oportunidad donde ubicar usos singulares
2. *Estructura viaria* El sistema viario de La Cuesta presenta deficiencias por la aparición de algunas vías en fondo de saco, lo que limita la accesibilidad de algunos barrios. Por tanto, los problemas de movilidad urbana principalmente se deben a la falta de desarrollo de algunas vías estructurales urbanas. En el subcapítulo B11.1. se describe sucintamente la propuesta planteada sobre este tema.
3. *Extensión del Núcleo* El núcleo de La Cuesta debido a las grandes barreras urbanas (autopista y vía de ronda) y topográficas (Macizo de Anaga) y al grado de consolidación del núcleo, no admite en la práctica opciones de crecimiento. La propuesta de delimitación y extensión del núcleo se presenta en el subcapítulo B11.2.
4. *Ordenación morfotipológica* El alto grado de consolidación de la Cuesta hace que, con carácter general, no sea realista plantear alternativas de ordenación morfotipológica. Los criterios para el desarrollo de la regulación de las condiciones de la edificación en los ámbitos consolidados se basarán en el mantenimiento y homogeneización de las condiciones existentes; por tal razón, dado que no se considera que estos aspectos adquieran en La Cuesta carácter estructurante, no se desarrollan en este documento de Avance. Como excepción puntual hay que referirse a las propuestas de reconversión de las edificaciones a ambos lados de la avenida de Los Menceyes, tema que se trata específicamente en el subcapítulo B11.7.
5. *Ordenación de usos y actividades* En La Cuesta se establece como nodo de centralidad estructural el cruce de La Cuesta. Esta propuesta (no se han elaborado otras alternativas) se justifica en la localización y posibilidades de desarrollo de este lugar. La propuesta se trata en el subcapítulo B11.3.
6. *Áreas Singulares* Las áreas singulares en La Cuesta adquieren una importancia muy destacada. Esto se debe a la cantidad de espacios con características especiales en esta parte del municipio. La ordenación de estas áreas justifica la necesidad de desarrollo de diferentes alternativas para su discusión. Las zonas tratadas son la zona Terciario-Industrial de Ofra (subcapítulo B11.4), la zona Norte de la Hinojosa (subcapítulo B11.5), La Higuera (subcapítulo B11.6), la Avenida de Los Menceyes (subcapítulo B11.7), el Campus de Guajara (subcapítulo B11.8), las Instalaciones Militares (subcapítulo B11.9), y el Hospital Universitario (subcapítulo B11.10).

B11

Alternativa 1

Alternativa 2

Alternativa 3

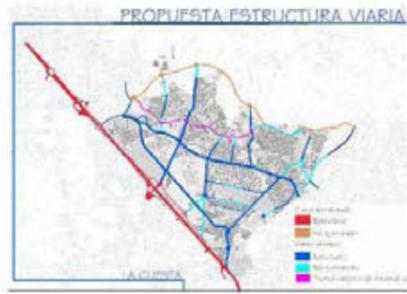
Alternativa 4

Alternativa 5

Alternativa 6

Estructura viaria

1



Extensión y delimitación del núcleo

2



Centralidad
Cruce La Cuesta

3



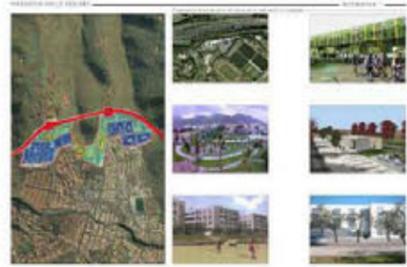
Ámbito terciario-industrial

4



Hinojosa -
Los Valles

5



B11

Alternativa 1

Alternativa 2

Alternativa 3

Alternativa 4

Alternativa 5

Alternativa 6

Los Valles-
La Higuera

6



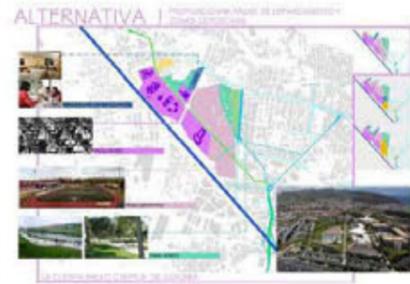
Avenida de
los Menceyes

7



Campus
de Guajara

8



Instalaciones
militares

9



Hospital
Universitario

10



B11.1. ESTRUCTURA VIARIA

Alcance y contenido

1. El ámbito temático comprende las propuestas de ordenación de las principales vías del núcleo de carácter urbano, cuya importancia jerárquica en la estructura viaria y movilidad del núcleo se encuentra inmediatamente por debajo de las grandes vías territoriales.

Vías territoriales

2. Respecto al sistema viario territorial, el núcleo de La Cuesta se sitúa entre dos grandes vías territoriales, una existente y otra en proyecto:
 - a) El principal eje viario es la Autopista del Norte TF-5 que limita al ámbito en su lado Suroeste, un corredor insular de primer orden que sin embargo es una gran barrera física y visual con un alto nivel de congestión que produce una deficiente integración en la zona urbana particularmente en el encuentro con sus bordes.
 - b) Al Norte del Ámbito, la futura Circunvalación Norte o Vía de Cornisa aún no ejecutada.

Diagnosis

3. Respecto al viario urbano, con carácter general, se concluye que las condiciones de accesibilidad de la red peatonal deben ser mejoradas, e igualmente la trama urbana, la cual presenta una escasa accesibilidad para el transporte público. El nivel de urbanización es en general básico, destacándose la falta de aparcamiento para satisfacer las demandas de la zona. Esto es especialmente importante en los barrios más antiguos de uso característico residencial-terciario de trama de calles estrechas y alto nivel de consolidación de la edificación, donde las reducidas dimensiones del parcelario existente dificultan la implementación de edificaciones colectivas susceptibles de albergar aparcamientos en sótano. Las principales vías urbanas son
 - a) El principal eje longitudinal estructurador-distribuidor es la Carretera General Santa Cruz – La Laguna, recientemente urbanizado y con una mejora evidente de su funcionalidad, pero que sin embargo presenta deficiencias en los ejes transversales estructurales que lo atraviesan.
 - b) De los ejes transversales existentes, la Avenida de Las Palmeras en Finca España y su prolongación de la Avenida de César Manrique hasta la autopista conforman un eje urbano estructurante que tiene continuidad con la Autopista TF-2 en dirección a Santa María del Mar, que sin embargo presenta deficiencias funcionales en algunos cruces.
 - c) En la zona central, la Avenida de La Higuera no tiene continuidad hasta la vía de servicio de la autopista, interrumpiéndose en una rotonda partida, por lo que el nudo de la autopista es incompleto en lo respecta a su funcionalidad como canalizador desde la autopista al centro del ámbito.
 - d) Cerca del límite Este, la Carretera General La Cuesta – Taco es un eje urbano de distribución con relativa independencia de la trama urbana lateral, en la que predominan grandes manzanas entre las que destacan las instalaciones militares, con escasa participación de la realidad urbana circundante. La implantación del Tranvía actualmente en ejecución añade un nuevo medio de transporte.
4. Los barrios situados al norte del núcleo han padecido un histórico aislamiento por la presencia del Barranco de Santos, que fractura la continuidad con la ciudad al sur, con escasas vías de conexión transversal además de carencias funcionales en las ya existentes. El estado del cauce es manifiestamente mejorable, con presencia de edificaciones en precario en la misma plataforma colindante a la ciudad, existencia de chabolismo en sus laderas (que aparte de la negativa percepción paisajística supone un riesgo en caso de avenida), vegetación en mal estado con abundancia de especies invasoras y uso habitual como vertedero de residuos de distinto tipo.

Objetivos y criterios

5. El núcleo de La Cuesta se apoya en los ejes estructurantes tanto territoriales como urbanos descritos en los epígrafes anteriores, en base al esquema viario determinado por el PTSVAM donde la ejecución de la Circunvalación Norte abre nuevas expectativas en cuanto a la mejora global de la movilidad. Por tanto, la práctica totalidad de las propuestas sobre la estructura viaria urbana del núcleo se concretan como criterios de ordenación sin alternativas, dirigidos a la consecución de la continuidad de la trama mediante la ejecución de los tramos pendientes no ejecutados y posibles nuevas vías de conexión y mejoras puntuales de las vías existentes. Como excepción, por su singularidad y complejidad se estima considerar posibles alternativas de ordenación para la vía La Verdellada–La Salud establecida en el Plan General vigente.

Vías Longitudinales

6. Se consideran vías longitudinales las que tienen un sentido Este-Oeste por lo que favorecen la conectividad entre los municipios de La Laguna y Santa Cruz, función tradicionalmente asumida por la antigua Carretera de La Cuesta, hoy Avenida de Los Menceyes. Las actuaciones que se propone llevar a cabo sobre los elementos estructurantes de esta categoría son las siguientes:
 - 1) Reconversión de calles colindantes a bases militares como viarios de conexión entre la Avenida La Higuera y la Carretera La Cuesta-Taco.
 - 2) Posible ejecución de vía colectora siguiendo el Bco. De Santos con objeto de mejorar la movilidad longitudinal, que en la actualidad depende casi exclusivamente de la Avenida de Los Menceyes y con escasos puentes que salven la discontinuidad natural del barranco. Se subdivide en dos tramos: El primer tramo del ámbito se desarrolla entre la Hinojosa y el Barrio de La Candelaria (“b1” en la ilustración), comprendiendo el Barranco de Santos y la edificación, con distintos grados de conservación, localizada en ambos márgenes del barranco, de la que una buena parte está directamente afectada, ya sea por el trazado de la propia vía en sus actuales determinaciones como por situarse sobre espacios libres. Por su singularidad, se estima la consideración de alternativas de ordenación en este tramo. El segundo tramo del ámbito consiste en la ejecución de la vía a su paso por el Barrio de La Candelaria (“b2” en la ilustración), que en el actual trazado del PTESVAM se superpone con el trazado de la Circunvalación Norte previsto. A expensas de que el trazado definitivo de la Circunvalación Norte sea realmente el estipulado en el PTE o bien sufra transformaciones en la redacción del Proyecto de Ejecución, en cualquier caso la totalidad del borde Norte del Barrio de La Candelaria es una operación que incide en la urgente mejora de la movilidad del barrio: Se propone incorporar además las parcelas vacantes y edificaciones en precario inmediatas al frente de vía para acometer en paralelo a la ejecución del viario una renovación del frente edificado y la posible ubicación puntual de dotaciones de carácter local o bien infraestructuras de aparcamiento que suplan las carencias del barrio, formando en conjunto una fachada urbana hacia el barranco y la mencionada vía.

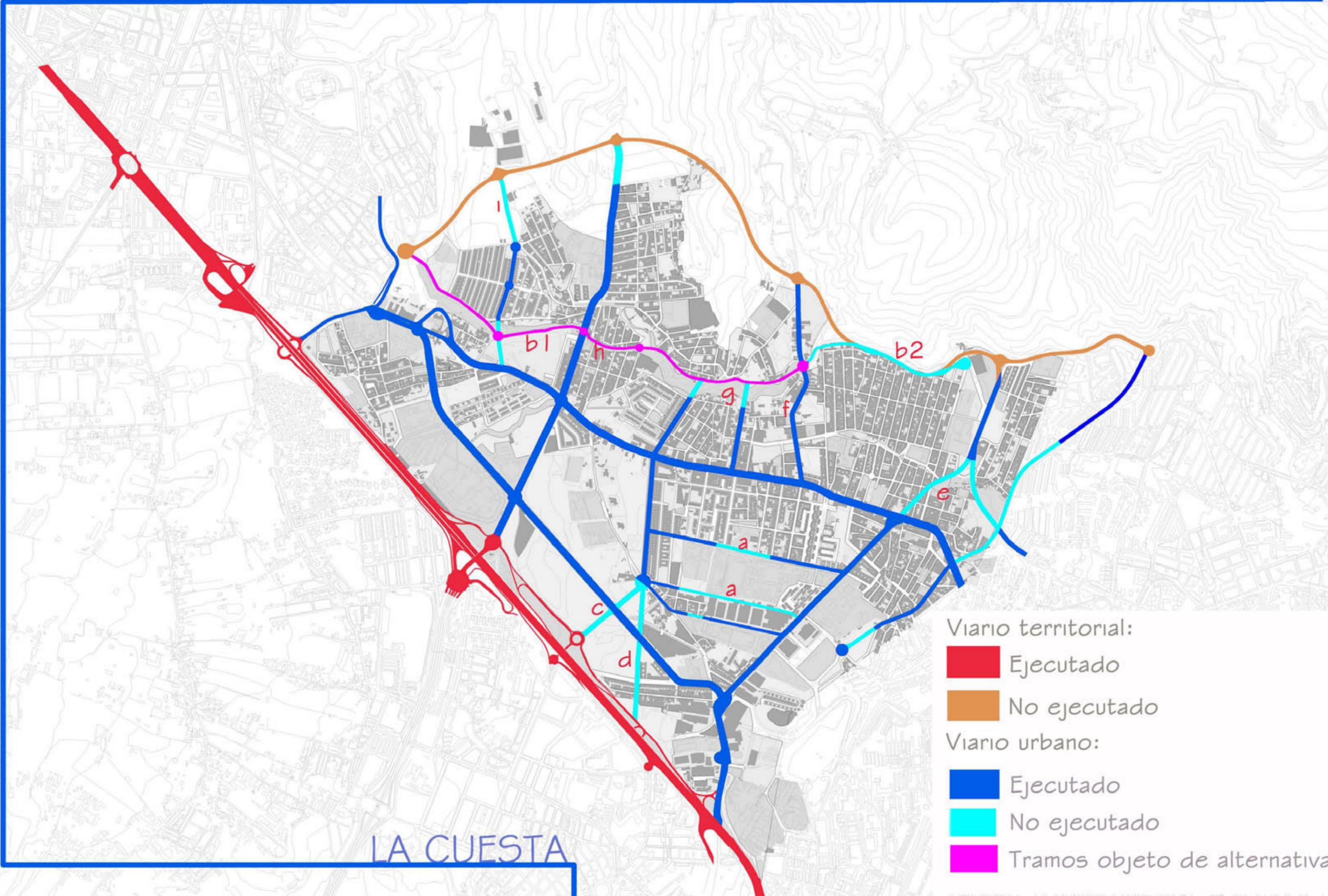
Vías Transversales

7. Los viarios transversales son los que tienen un sentido Norte-Sur y favorecen la conectividad tanto hacia el núcleo de Taco (vías “c” y “d”) con la actual barrera de la Autopista TF-5 como hacia el Norte (vías “e”, “f”, “g”, “h” e “i” en la ilustración), donde la ejecución de la futura Circunvalación Norte o Vía de cornisa abre nuevas perspectivas en la movilidad del núcleo en sentido Norte-Sur, en particular la conexión entre la Avenida de Los Menceyes y los barrios situados al Norte del Barranco de Santos con escasas conexiones en la actualidad. Las actuaciones que se propone llevar a cabo sobre los elementos estructurantes de esta categoría son las siguientes:
 - 1) Conexión La Higuera-Avenida el Paso (Taco): en la actualidad, la Avenida de La Higuera finaliza en una rotonda partida en su intersección con el Camino de Las Mantecas, siendo necesaria su prolongación hasta el barrio de Taco enlazando con la Avenida el Paso.
 - 2) Conexión La Higuera: Avenida Los Majuelos (Taco): desde el mismo punto que en el epígrafe anterior, prolongación de la Avenida de La Higuera en línea recta hasta el enlace bajo TF-5 frente al Pabellón Santiago Martín, lo que permite la continuidad de la Avenida de Los Majuelos
 - 3) Prolongación de la Carretera La Cuesta-Taco hasta su conexión con la Circunvalación Norte: En la actualidad, la vía transversal de mayor entidad del núcleo que es la Carretera de La Cuesta se interrumpe en su conexión con la Avenida de Los Menceyes, estimándose de gran importancia la prolongación de este importante eje hasta la mencionada Circunvalación Norte, con el fin de obtener una vía de sección equivalente a la actual.
 - 4) Reestructuración del tramo urbano de la carretera TF-111 (La Cuesta-Los Campitos) buscando su consolidación como travesía urbana. Se mejorará en el enlace con la Avenida de Los Menceyes, que deberá efectuarse por la propia vía en doble sentido y no el actual acceso desdoblado en dos.
 - 5) Conexión viaria entre la calle La Piterita (Norte de Barranco de Santos) y la calle Montaña Tahiche (Sur de Barranco de Santos), reforzando el eje La Cuesta-Taco a través de la Avenida de La Higuera.
 - 6) Mejora de la movilidad de la Avenida de Las Palmeras al Norte de la Avenida de los Menceyes, mejorando el cruce con el Camino de la Piterita así como la adecuación de la Calle Las Nieves como vía de conexión con la circunvalación Norte.
 - 7) Ejecución del viario de conexión viaria entre Gracia y La Hinojosa, conectando al norte con la Hinojosa en Camino Real de la Verdellada y al sur de la Avenida de Los Menceyes con la posibilidad de enlazar con la zona universitaria en la rotonda colindante a la facultad de Económicas.

Alternativas de Ordenación

8. Se establecen tres alternativas de ordenación para el posible viario longitudinal entre La Verdellada y La Salud (a lo largo del Barranco de Santos), en el primer tramo comprendido entre La Hinojosa y la TF-111 límite con el barrio de La Candelaria.

PROPUESTA ESTRUCTURA VIARIA



LA CUESTA

- Viaro territorial:
- Ejecutado
 - No ejecutado
- Viaro urbano:
- Ejecutado
 - No ejecutado
 - Tramos objeto de alternativa

B11.1.1. Alternativa 1: No ejecución de la vía

Definición de la propuesta

1. No ejecución de la vía propuesta a lo largo del Barranco de Santos, manteniendo la Calle La Piterita como principal eje de conexión de los barrios al Norte del Barranco de Santos, abordando mejoras puntuales de dicha vía, en particular en las conexiones con el viario transversal desarrolladas a través de las vías “g”, “h” e “i”. Mantenimiento de la fractura territorial generada por el Barranco de Santos, abordando la regeneración paisajística de su cauce, laderas y bordes de las plataformas. Se podrán abordar intervenciones puntuales en la edificación en precario de borde, sujeta a las limitaciones que conlleva la inexistencia de viarios de borde que ayuden a configurar un frente de fachada urbana. En líneas generales la alternativa supone una regeneración del ámbito pero conservando esencialmente la morfología actual.

B11.1.2. Alternativa 2: Desarrollo de la vía con una capacidad baja

Definición de la propuesta

1. Ejecución de la denominada vía “b” La Verdellada-La Salud en similares términos a los del planeamiento vigente, asociado a la regeneración paisajística del ámbito. Esta vía tiene carácter estructurante no tanto por su carga de tráfico (que asumirá la Circunvalación Norte) como por la reestructuración urbana asociada y mejora del tráfico local, vinculada directamente a la mejora de la conexión transversal de los barrios a través de la ejecución de las vías “g”, “h” e “i” descritas en epígrafes anteriores. En líneas generales la alternativa supone un cambio importante del borde del barranco. El viario iría voladizo sobre el barranco.

B11.1.3. Alternativa 3: Desarrollo de la vía con una capacidad alta

Definición de la propuesta

1. Ejecución de la denominada vía “b” La Verdellada-La Salud como vía urbana considerando la canalización del Barranco de Santos cubriéndolo para que el discurrir de la vía sea en superficie. Debido a la complejidad técnica de ejecutar un viario en su mayor parte volado, y dado el gran deterioro del barranco de Santos y la dificultad de mantenimiento en las adecuadas condiciones de higiene, esta alternativa en la ejecución de la vía mejoraría sensiblemente la conexión transversal de los barrios en relación con la propuesta de conexiones puntuales a través de las vías “g”, “h” e “i” al multiplicar las posibilidades de conexión con el viario local. Esta opción facilita además el trazado de la vía y reduce la complejidad en su ejecución, permitiendo su distanciamiento respecto al actual frente edificado, posibilitando una mayor renovación edificatoria del área y consolidando una nueva fachada urbana vertebrada por una gran vía ajardinada, lo que añade un objetivo adicional al principal de mejora de la movilidad mejorando el déficit de espacios libres existente.

B11.1.4. Valoración de las alternativas sobre la estructura viaria

Alternativa Cero

1. La alternativa 1, al plantear como opción el no desarrollo de la vía, se corresponde con la alternativa cero, por lo que se toma como referencia a efectos de la evaluación ambiental

Valoraciones genéricas

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: La ejecución de las alternativas de viario a lo largo del Barranco de Santos, debido a la diversidad y valores naturales del mismo, genera algunos impactos ambientales los cuales se sintetizan en el siguiente cuadro:

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

- b) Costes: La complejidad de ejecución de la vía sobre el Barranco hacen que los costes sean también elevados. Por tanto, a mayor capacidad de la vía mayor será la complejidad y los costes. Entonces la alternativa 1 es la menos costosa, seguida de la 2 y la 3 siendo esta última la que mayor gasto supone en su construcción.
- c) Jurídico-competenciales: Debido a las relaciones con la vía cornisa el desarrollo de la vía propuesta en las alternativas 2 y 3 debe estar consensuado con el Cabildo Insular de Tenerife.
- d) Efectos socioeconómicos: Esta vía permitiría que el barrio de La Candelaria en particular y el resto de barrios por los que discurre en general solucionasen sus problemas de conectividad con el Norte del municipio. Por tanto, los efectos socioeconómicos son más importantes a medida que la vía pueda soportar más tráfico y esté mejor integrada en el paisaje del barranco. La alternativa 3 es la que mejores efectos sociales y económicos produce, siendo la opción 1 la de menor incidencia socioeconómica.
- e) Efectos urbanísticos: En cuanto a los efectos de carácter urbano, gracias a la mejora de la accesibilidad y la estructuración Norte-Sur de esta parte del área metropolitana, los efectos son muy positivos. Al igual que sucede en los efectos socioeconómicos a mayor capacidad de la vía mejor.

B11.2. EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE LA CUESTA

- Descripción del ámbito temático*
1. El núcleo de La Cuesta se caracteriza por su elevada densidad y ocupación edificatoria. Su límite por el Oeste es la Autopista del Norte, por el Norte la Vía de Ronda, por el Sur el municipio de Santa Cruz y por el Este el Macizo de Anaga. El objeto de este tema es plantear la propuesta básica respecto a la extensión y delimitación del núcleo.
- Diagnóstico*
2. El alto grado de consolidación y la existencia de unos límites muy definidos hacen que no existan prácticamente opciones en cuanto a la extensión del núcleo de La Cuesta; en consecuencia la mayor parte de los problemas principales del núcleo (incompatibilidad de usos residenciales e industriales, falta de estructuración de la trama urbana, zonas con una baja accesibilidad, escasez de polos de centralidad, etc) deberán buscar su solución más en el interior del actual perímetro que mediante actuaciones inviable (o insuficientes) de extensión. La única opción de crecimiento con suficiente dimensión viene conformada por los ámbitos cercanos entre sí situados al norte de La Hinojosa y Valle Colino, de Valle Vinagre. La situación de estas piezas en el planeamiento general vigente condiciona las decisiones a adoptar en este tema:
 - a) La pieza situada al norte del trazado de la futura vía de circunvalación norte tiene destino global industrial; parte de la misma es suelo urbano consolidado y el resto se encuentra en gran proporción en avanzado estado en cuanto a su gestión urbanística. Así pues, se asume como pie forzado que este área ha de formar parte de la delimitación del núcleo urbano.
 - b) El ámbito comprendido entre el borde consolidado de Valle Vinagre y el trazado de la futura vía de circunvalación se corresponde con el sector de suelo urbanizable La Cuesta 1, aprobado inicialmente por lo que se considera que conviene mantener su carácter de área de crecimiento, máxime cuando ocupa un espacio claramente residual, cuya urbanización contribuirá a rematar el núcleo en esa zona.
 - c) La última pieza, situada al norte de La Hinojosa, se corresponde con el sector urbanizable La Cuesta 2 del Plan General vigente. Si bien no cuenta con ninguna aprobación carece de sentido que, incorporando las dos piezas anteriores, se dejara ésta sin formar parte del núcleo urbano. A favor de su inclusión cabe señalar, además, los mismos argumentos ya dichos para La Cuesta 1.
- Objetivos generales*
3. El objetivo de esta tema propositivo es la compactación y cierre de la ciudad en su contacto con el Macizo Antiguo de Anaga. Con su ejecución, la Circunvalación Norte se convertirá en el elemento físico que ha de definir este borde.
- Contenido propuesta*
4. De acuerdo a lo señalado anteriormente, se plantea una única propuesta de extensión y delimitación del núcleo urbano (sin alternativas) que consiste en la ampliación del perímetro consolidado hasta el límite de la futura circunvalación norte mediante los dos ámbitos urbanizables del Plan General Vigente (La Cuesta 1 y La Cuesta 2). Al otro lado de la circunvalación se dispondrá una pieza de nuevo crecimiento pero de uso industrial, por lo cual no se considera estrictamente parte del núcleo de La Cuesta (identificado en otro color en la ilustración adjunta).
- Criterios de ordenación*
5. En el caso del ámbito al norte de la futura circunvalación norte, los criterios para su ordenación (a desarrollar en la siguiente etapa de redacción) tienen por objeto consolidarlo como área de expansión de Actividades Económicas, fundamentalmente de reubicación de los talleres industriales actualmente diseminados por el núcleo y coexistentes con usos residenciales. En cuanto a las dos piezas al sur de la circunvalación, el criterio básico es reconsiderar su ordenación desde una óptica de conjunto (integrándolas en una única unidad de ordenación), destinándolas fundamentalmente para cubrir parte de las carencias del núcleo en materia de grandes equipamientos y vivienda protegida. La importancia estructural de estas cuestiones han aconsejado que se considere como un área singular (Hinojosa-Los Valles) y se planteen distintas alternativas de ordenación en el subcapítulo B11.5.
- Determinaciones urbanísticas*
6. Cualquiera de las alternativas planteadas se concretará en la siguiente etapa de redacción del Plan General mediante las siguientes determinaciones:
 - a) Clasificación y categorización de suelo.
 - b) La definición completa desde el Plan General de las determinaciones de ordenación, muy especialmente las de conformación de la trama viaria, calificación de usos dotacionales y regulación de las condiciones de edificación.
 - c) La incorporación de los mecanismos de gestión más convenientes para garantizar la ejecución en el marco de las condiciones del Plan de las distintas piezas vacantes que hayan de formar parte del núcleo urbano.

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA CUESTA



RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

B11.3. ORDENACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES. ÁREA DE CENTRALIDAD CRUCE DE LA CUESTA

Alcance y contenido

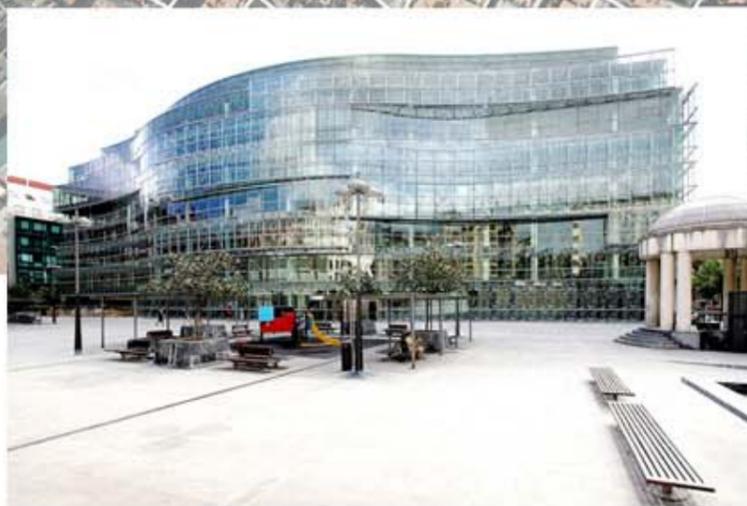
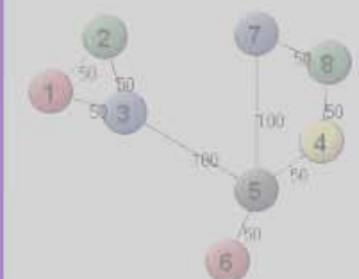
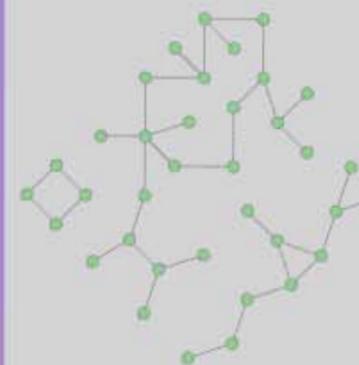
1. Por su estratégica situación de centralidad en el núcleo, se propone la recuperación de la singularidad del cruce de la Avenida de Los Menceyes con la Carretera de La Cuesta-Taco como Área de Centralidad representativa del núcleo de La Cuesta.

Diagnosis

2. En sus orígenes, el núcleo de La Cuesta estaba formado por varios asentamientos poblacionales dispersos articulados por la carretera Santa Cruz-La Laguna, siendo los más antiguos (ya consolidados en la cartografía de los años sesenta) parte de lo que hoy son los barrios de Finca España, El Obispado, La Higuera y La Candelaria. Entre los cruces de caminos más relevantes, destaca el que conectaba con lo que antiguamente era la única vía de conexión con el Sur de la Isla, la carretera de La Cuesta-Taco, entonces lugar de parada obligada por la presencia de un popular mesón en las inmediaciones del cruce de la actual Avenida de Los Menceyes con la Carretera de La Cuesta-Taco. En este ámbito convergen actualmente varios factores que ejercen de atractores de centralidad: reurbanización del cruce por la ejecución de línea 2 del tranvía, ejecución de nueva plaza del tranvía en su entorno inmediato, etc. Sin embargo, existen vacíos urbanos colindantes no aprovechados (como el existente frente al polígono de viviendas de Princesa Yballa) o edificaciones en precario que hacen necesario considerar su regeneración.

Objetivos y criterios

3. El ámbito de actuación abarca desde el entorno desde la nueva plaza del tranvía, operando incluso en las parcelas vacantes colindantes, donde la inmejorable localización de un gran vacío frente al barrio de Princesa Yballa lo hace especialmente apto para la ubicación de edificaciones que alberguen usos singulares (dotacionales-administrativos) articulados frente a una plaza con frente a la Avenida de Los Menceyes, así como un aparcamiento de gran dimensión destinado a resolver las carencias actuales, principalmente en horario laboral.



PROPUESTA

CENTRALIDAD EN EL CRUCE DE LA CUESTA

B11.4. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR TERCIARIO-INDUSTRIAL DE OFRA

- Alcance y contenido*
1. A lo largo del eje de la Carretera La Cuesta-Taco, a ambos lados de la Autopista se localiza un foco de actividad económica de gran relevancia para el Área Metropolitana, donde conviven distintas actividades de uso terciario-industrial en estrecha relación con la trama urbana residencial circundante. Es objeto de este ámbito temático establecer los criterios generales de regulación de este uso, considerando distintas alternativas desde el mantenimiento de la actual convivencia hasta su deslocalización.
- Diagnosis*
2. El uso Terciario Industrial se desarrolla en la zona con un alto grado de heterogeneidad, mayoritariamente en el entorno frente al hospital, la primera mitad de la carretera General La Cuesta-Taco (TF-194) y el entorno del Camino de Las Mantecas, donde conviven actividades altamente especializadas como concesionarios de automóviles y comercios minoristas y mayoristas de calidad media-alta, y al tiempo actividades industriales obsoletas así como almacenes y talleres en proceso de degradación, y además con frecuencia afectados por franjas de edificación residencial en precario.
- Ámbitos singulares*
3. Se relacionan los ámbitos más representativos de las áreas de uso terciario-industrial existentes donde se observen en algunos lugares síntomas de obsolescencia, conflictos de movilidad, usos residenciales en precario, etc.
 - a) Barrio Nuevo-Ofra: Situado frente al hospital dando frente a la Carretera La Cuesta-Taco, esta área presenta las carencias mencionadas: edificación residencial fuera de ordenación, viarios inconexos. y al tiempo naves consolidadas y equipamientos de la administración pública de reciente creación. Su inmejorable situación la posiciona como área a consolidar la actividad terciario-industrial a uno y otro lado de la autopista. Limita al Norte con una franja de uso residencial.
 - b) Las Mantecas: De menor orden que el anterior y constreñida entre las instalaciones militares y en plena área de uso terciario-industrial, dando frente al Camino de Las Mantecas y a la Carretera General La Cuesta-Taco. Esta área tiene rango secundario respecto a la de Barrio Nuevo-Ofra, por su menor dimensión y la presencia de usos residenciales colindantes, si bien con una excelente ubicación.
- Objetivos y criterios*
4. La actividad terciario-industrial no debe considerarse a priori como un elemento a trasladar fuera de la zona, ya que el uso predominante es el de terciario y almacenaje frente a la producción industrial u otras actividades potencialmente insalubres o nocivas que podría plantear mayores incompatibilidades con el uso residencial. Por tanto, se establece como criterio común solamente la deslocalización de las actividades potencialmente molestas, desarrollando alternativas de ordenación en función de distintos grados de convivencia del uso industrial-terciario así como del alcance de la intervención propuesta. En consecuencia, se distinguen los siguientes tipos de actividad industrial e industrial terciario:
 - a) Talleres Industriales: Los mayores conflictos con este uso se desarrollan en la trama urbana de uso mixto residencial terciario.
 - b) Producción Industrial: Se concretarán las actividades de producción que sean claramente incompatibles con la trama urbana, en función de la naturaleza de la actividad (actividades peligrosas o insalubres, excesiva contaminación acústica, etc.), diferenciadas de aquellas que puedan mantenerse en el área, considerando especialmente las particularidades de pequeña producción industrial vinculada a sectores como por ejemplo el de la alimentación (panaderías y actividades similares), uso que se entiende necesario conservar en el área consolidada.
 - c) Almacenaje: no se considera a priori incompatible, excepto aquella que produzca graves conflictos con el uso residencial como problemas de movilidad por insuficiencia del ancho de la vía, excesivo tránsito de camiones, etc. Estos problemas se dan principalmente en la zona colindante a la Urbanización La Florida y se agravan por el desarrollo de la línea 2 del tranvía que hace perder capacidad a la carretera en este tramo.
 - d) Industrial-Terciario: Dentro de este sector se encuadra parte de la actividad económica de mayor pujanza del área como es el caso de las concesionarias de automóviles, en edificaciones de reciente ejecución y de buena calidad y que cubren incluso el sector de alta gama, con una relevante actividad comercial y de oficina asociada, por lo que se entiende como un potencial económico en sí mismo. Este uso es el que se debe potenciar en estos ámbitos terciario-industriales insertos en la trama urbana de la ciudad.

B11.4.1 Alternativa 1: Mantenimiento de las actividades industriales

Definición de la propuesta

1. Mantenimiento del estado actual de la actividad industrial-terciaria, modificando puntualmente la normativa urbanística con el objeto de definir con precisión los usos industriales obsoletos susceptibles de ser relocalizados. Por tanto se deslinda la actividad industrial compatible con la trama urbana de la claramente incompatible, que fundamentalmente se reduce a las actividades de Producción Industrial de actividades peligrosas e insalubres. Esta alternativa no supone cambios estructurales en el funcionamiento de esta área de actividad económica, siendo su repercusión de orden local en aquellas zonas concretas donde se localice una sobreabundancia de la actividad descrita. En cualquier caso, la mera definición de las actividades incompatibles no es suficiente para conseguir su efectivo traslado, que en caso de producirse necesitará de un emplazamiento alternativo.

B11.4.2. Alternativa 2: Incentivar los usos industriales-terciarios

Definición de la propuesta

1. Se consideran actividades emergentes aquellas de uso industrial terciario compatibles con la trama urbana y que aportan valor añadido a la tradicional actividad industrial y de almacenaje, por contener usos terciarios de oficinas y comerciales y/o por desarrollarse en tipologías edificatorias con mejor interacción urbana que la tradicional gran manzana de uso industrial. Entre estas actividades destaca el sector de la Automoción de concesionarios que ofrece servicios integrados de venta y reparación de vehículos, exposición, almacenaje, etc. Se propone la incentivación de estos usos mediante operaciones puntuales que solventen los problemas más relevantes de movilidad y accesibilidad (descartando una modificación sustancial de la trama), determinando un régimen de compatibilidades de la normativa urbanística que priorice el desarrollo de estas actividades. Se incentiva la implantación de estos usos específicos mediante la introducción de aprovechamientos adicionales de carácter complementario como comercial y oficinas asociados al uso principal que estimulen el interés del sector privado en la participación de la renovación del área. No obstante, esta incentivación de los usos emergentes no presupone la expulsión del resto de la actividad presente en el área.

En consecuencia, la renovación de este uso se realiza mediante una estrategia progresiva de sustitución de usos no adecuados ya sea la vivienda en precario actualmente en fuera de ordenación, almacenes y/o industrias obsoletas, etc. por otros usos que aporten valor al conjunto abundando en la oferta de suelo industrial-terciario de calidad medio alta, donde aparte de la ejecución de los viarios puntuales el ritmo de la renovación de la actividad será fundamentalmente marcado por el sector privado. Se plantea la posible reubicación de las industrias cercanas con mayores conflictos, sobretodo las que aparecen hacia el cruce de La Cuesta y las que están colindando con el Hospital, a la gran pieza delimitada por la Autopista TF-5, el Barrio Nuevo de Ofra y la Carretera La Cuesta-Taco.

B11.4.3. Alternativa 3: Reconversión de las áreas industriales

Definición de la propuesta

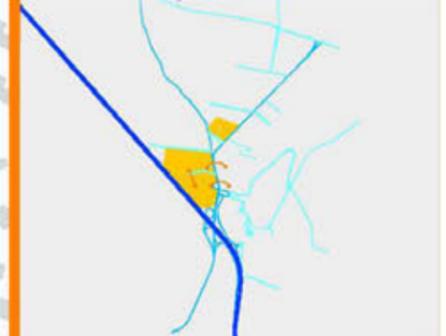
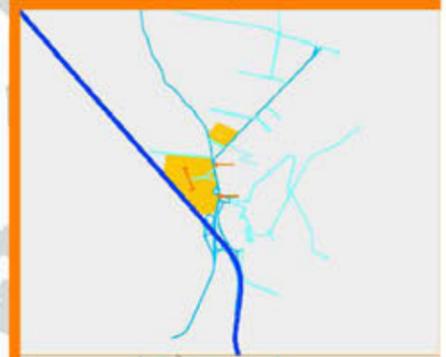
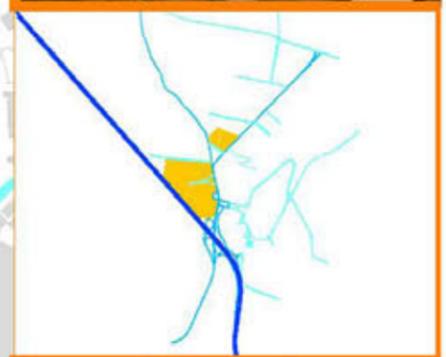
1. Reconversión total de las áreas de actividad industrial obsoleta en favor de otros usos que aporten valor al conjunto abundando en la oferta de suelo industrial-terciario de mejor calidad, diversificando su carácter mixto principalmente con uso de oficinas ya sea como compatible con el uso industrial o bien en edificio exclusivo. Se ha de aprovechar la excelente situación de centralidad y la buena accesibilidad del ámbito por su cercanía a la autopista y al tranvía, realizando una mayor modificación de la trama urbana mediante operaciones de renovación que generen una fachada edificatoria industrial-terciaria, evitando el predominio de la tipología de naves industriales en grandes manzanas que niega la relación con la calle.

Si bien se mantiene y prioriza la actividad ya existente de concesionarios de automóviles y otros usos colindantes de calidad medio-alta, no se considera la deslocalización del resto de la actividad industrial y de almacenaje tradicional compatible con la trama urbana. En cualquier caso se ha de descartar la alternativa de habilitación de usos residenciales por problemas derivados de la contaminación acústica por excesiva cercanía a la Autopista TF-5. La organización del ámbito de rehabilitación concretando los incentivos en forma de aprovechamiento urbanístico necesarios para abordar una operación que supone una considerable modificación de la estructura parcelaria existente se desarrollará en la ordenación pormenorizada.

ALTERNATIVA I

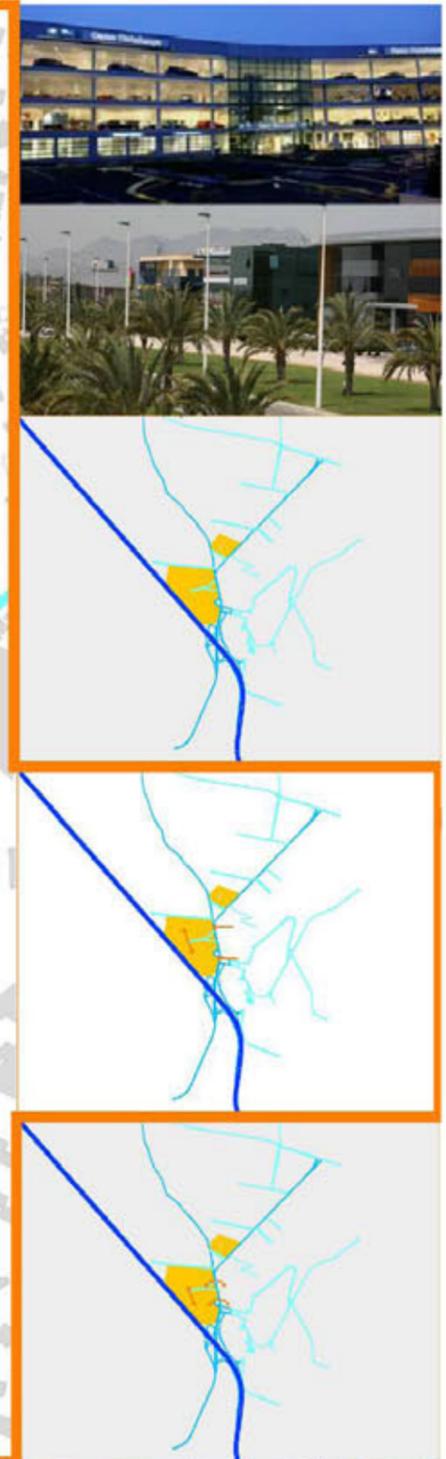
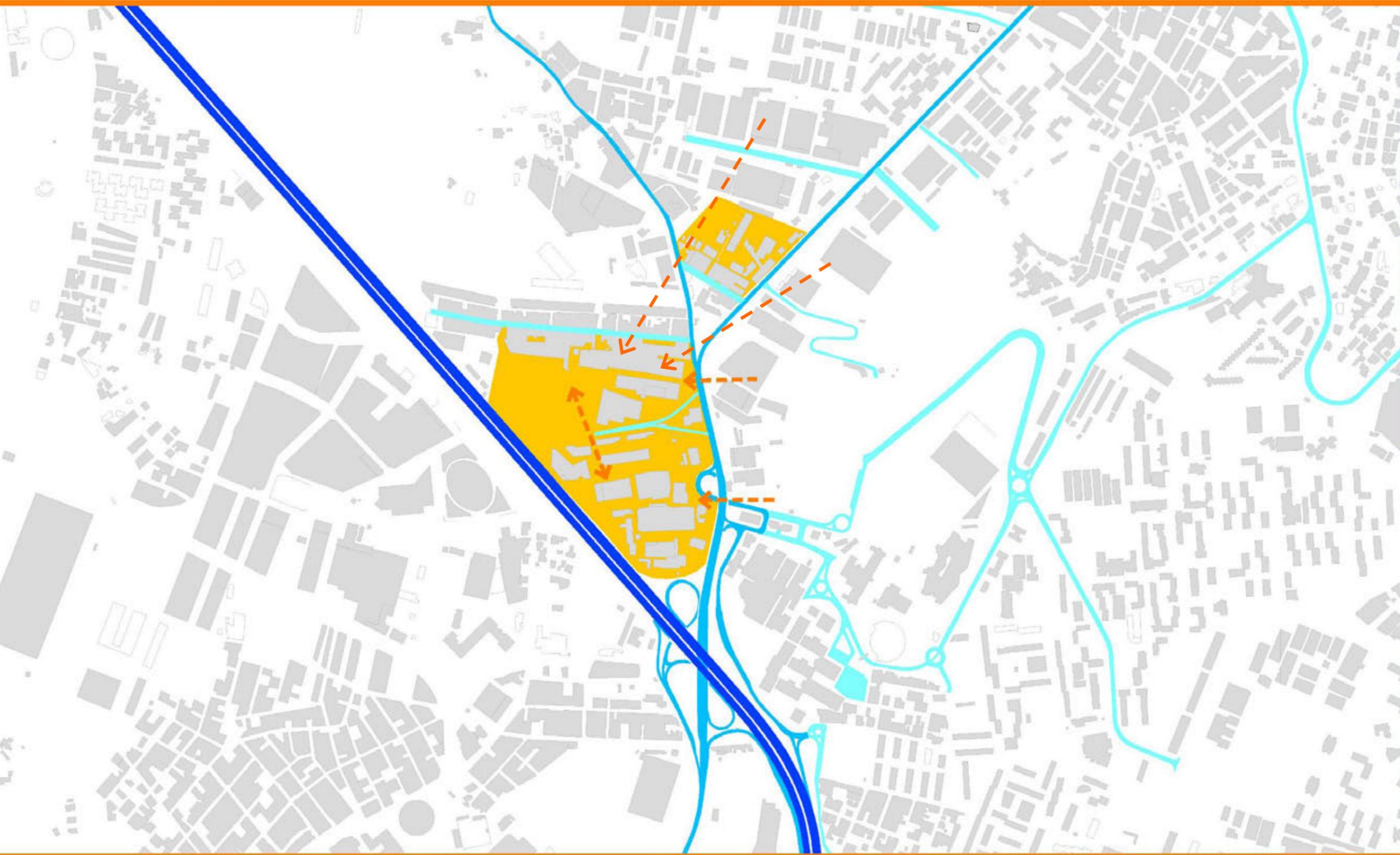
MANTENIMIENTO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

LA CUESTA-SALUD. BARRIO NUEVO/LAS MANTECAS



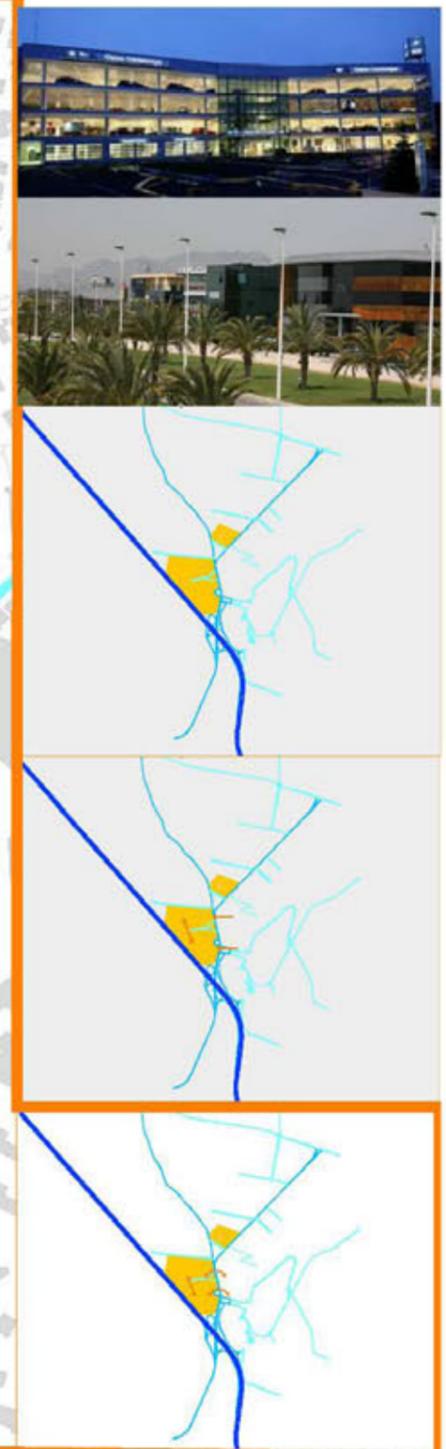
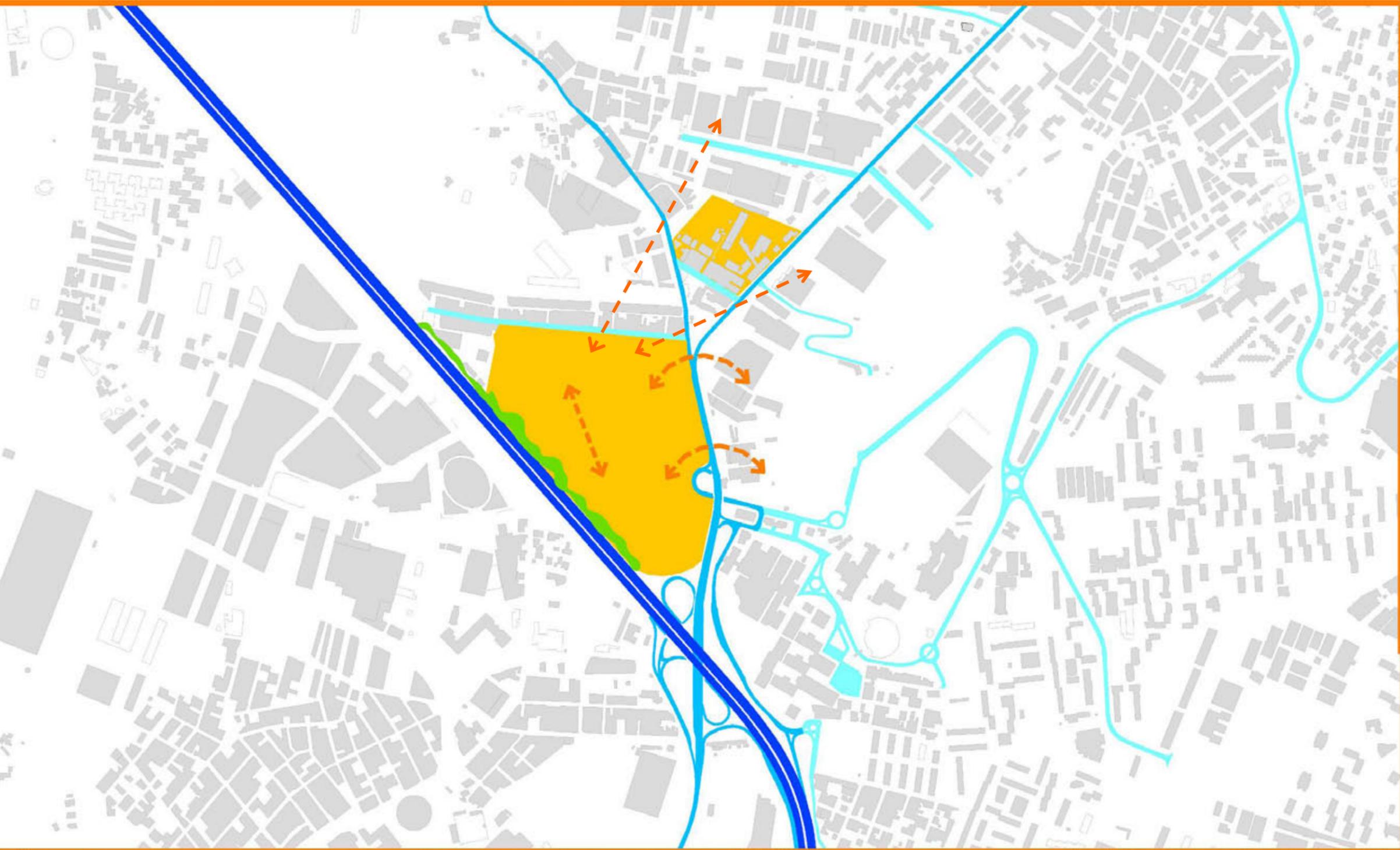
ALTERNATIVA 2 INCENTIVAR USOS INDUSTRIAL-TERCIARIO

LA CUESTA-SALUD.BARRIO NUEVO/LAS MANTECAS



ALTERNATIVA 3 MODIFICACIÓN DE LA TRAMA URBANA + USO INDUSTRIAL TERCIARIO

LA CUESTA-SALUD.BARRIO NUEVO/LAS MANTECAS



B11.4.4 Valoración de las alternativas de Área Singular Terciario-Industrial de Ofra

Alternativa cero

1. La alternativa 1, al no establecer sólo mejoras puntuales a la realidad física actual, se comporta como la alternativa 0 a efectos de la valoración de las opciones planteadas.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Teniendo en cuenta que las alternativas tratan de mejorar los espacios industriales y fomentar la desaparición de las industrias molestas, insalubres y peligrosas esto supone una mejora respecto al ruido, las emisiones y los residuos. Además la reconversión de las infraestructuras industriales degradadas de la alternativa 3 se considera, también, una mejora respecto al ruido, las emisiones, los residuos y la energía. En detalle los efectos producidos por las alternativas aparecen en la siguiente tabla:

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

- b) Costes: En cuanto a los costes la alternativa 3, al suponer la reconversión total del espacio terciario-industrial, es la que mayores costes presenta, mientras que la alternativa 1 es la menos costosa.
- c) Complejidad: En cuanto a la complejidad el comportamiento está directamente asociado a los costes, por lo que la opción más compleja es la 3 y la menos la 1.
- d) Efectos socioeconómicos: Los efectos producidos por las alternativas son mayores según la modernización que se produzca en las industrias. Por lo que a mayor reconversión mejores efectos socioeconómicos, siendo la alternativa 3 la opción más propicia.
- e) Efectos urbanísticos: La mejora de la trama urbana, las relaciones entre el espacio residencial y el industrial y la conectividad a la red viaria territorial serán mejor proyectadas en la alternativa 3 y peor en la 1.

B11.5. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR NORTE DE LA HINOJOSA-LOS VALLES

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

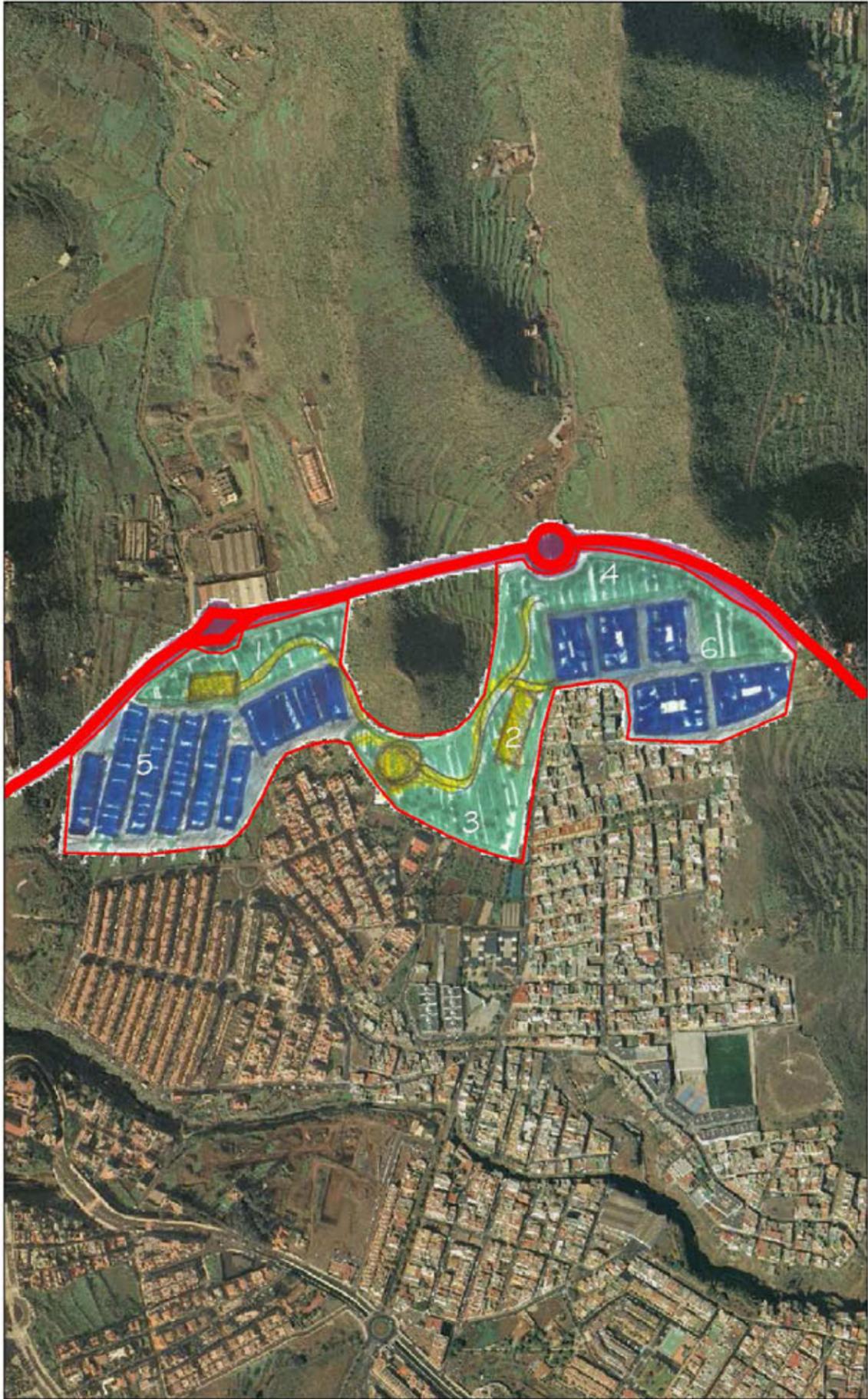
B11.5.1. Alternativa 1: Desarrollo residencial

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

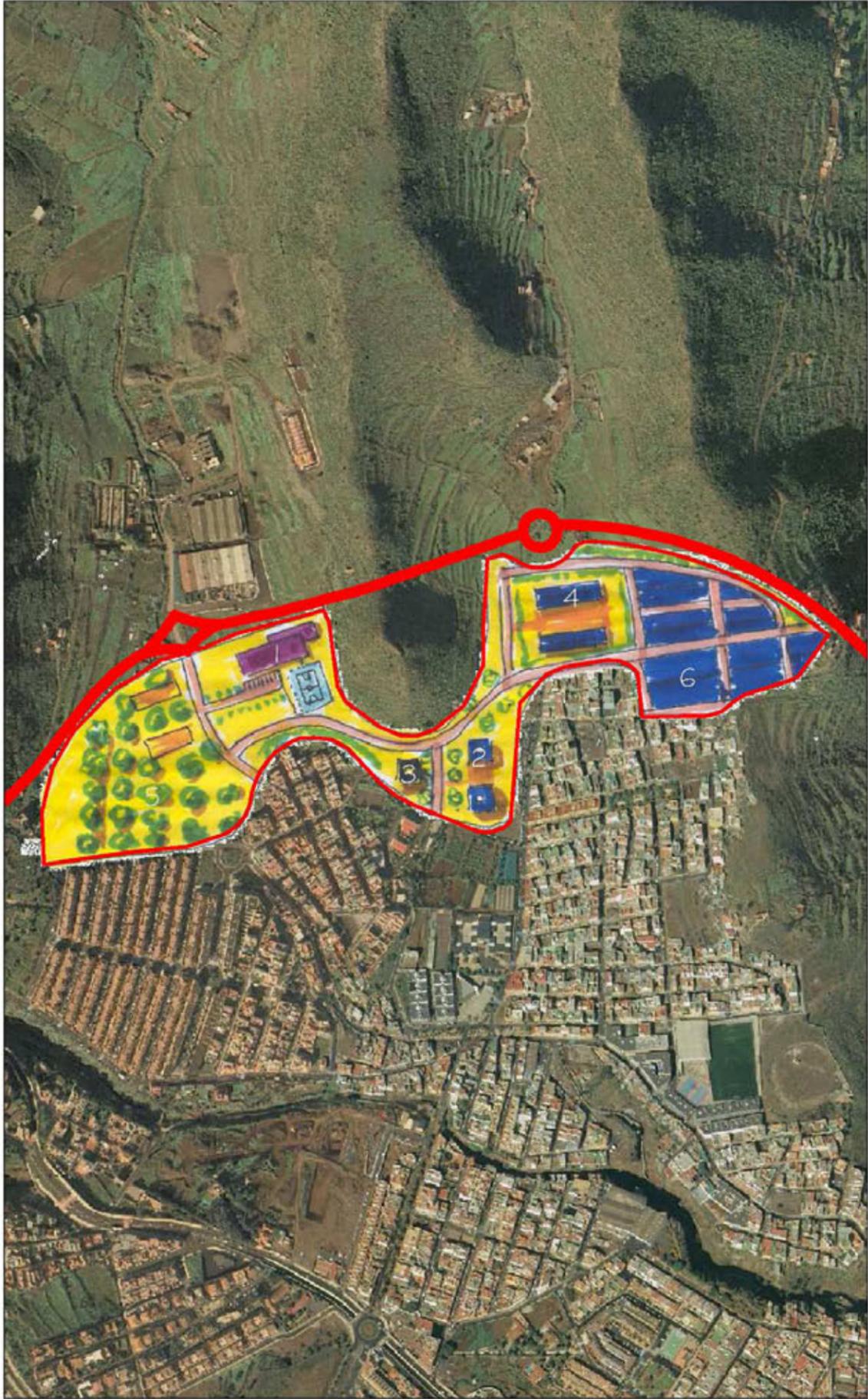
B11.5.2. Alternativa 2: Desarrollo residencial y equipamientos generales

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

Propuestas similares para el tratamiento del suelo no ocupado



Propuestas similares para el tratamiento del suelo no ocupado



B11.5.3. Valoración de las alternativas de Área Singular Norte de La Hinojosa

Alternativa cero

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

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: El ámbito objeto de la propuesta se localiza a los pies del Macizo de Anaga, por lo que las actuaciones deben tener un tratamiento paisajístico de borde. Las características naturales de este espacio al estar en la periferia del área metropolitana y en las cercanías de un espacio industrial degradado, presentan un gran deterioro. Las consecuencias ambientales de las alternativas de esta propuesta se especifican por temáticas en el siguiente cuadro, si bien, en general, no hay diferencias significativas entre ellas.

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

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

B11.6. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR LOS VALLES-LA HIGUERITA

Alcance y contenido

1. En el entorno de los barrios de los Valles, a ambos lados del barranco se localiza un ámbito singular de tamaño medio próximo a la carretera TF-111 hacia Valle Vinagre, cercana a la futura Circunvalación Norte y en las inmediaciones de la posible vía La Verdellada-La Salud (que es objeto de alternativas de ordenación de la estructura viaria), por lo que se considera recomendable no limitar el uso característico del ámbito a la mera consolidación de la trama urbana sin objetivos específicos añadidos, sino por el contrario aprovechar su buena situación para introducir usos de carácter estructurante para el conjunto del núcleo.

Objetivos y criterios

2. El ámbito de influencia del área singular no será la totalidad del núcleo, tanto por las limitaciones de dimensión como por situarse en un extremo del núcleo, por lo que no se considera apto para ubicar usos suficientemente singulares como para servir al conjunto del núcleo. Sin embargo, si tiene la dimensión suficiente para albergar distintos usos destinados al conjunto de los barrios cercanos al norte del Barranco de Santos que representa a una considerable población. Este ámbito singular está directamente relacionado con la alternativa que finalmente se determine para el posible viario sobre el Barranco de Santos, tramo 1 (La Hinojosa-La Candelaria): en el caso de que se resuelva la Alternativa 2 (viario voladizo) el área incrementa su accesibilidad por la introducción del nuevo viario longitudinal, y si finalmente se determina la Alternativa 3 (cubrir el barranco y vía en superficie), se favorece sobremanera la conexión a ambos lados del barranco.

Diagnóstico

3. El ámbito queda partido por el Barranco de Santos, lo que condiciona su abandono y deterioro actual. Estas piezas vacantes pueden ayudar a mejorar la trama urbana de los espacios circundantes permitiendo la implantación de equipamientos escasos en el espacio urbano cercano. Las características periféricas de estas piezas provocan su estado actual. Las actuaciones permitirían mejorar la transición entre el espacio urbano y el natural colindante.

B11.6.1. Alternativa 1: Desarrollo residencial

Definición de la propuesta

1. De forma similar a la alternativa 1 del área singular “Norte de La Hinojosa-Los Valles” pero con menor repercusión territorial, en esta propuesta el ámbito se destina a usos residenciales que se distribuirán más o menos uniformemente en las dos piezas. La gran mayoría de las viviendas serán de protección pública, valorando la combinación de diferentes regímenes de protección así como, eventualmente, un porcentaje adecuado de vivienda libre. Se admitirá uso terciario de carácter complementario al residencial. En cuanto a los suelos dotacionales estarán básicamente destinados a satisfacer las necesidades del nuevo crecimiento residencial; no obstante, podrá valorarse la conveniencia de reservar una determinada proporción para equipamientos de escala general (de servicio al conjunto del núcleo de La Cuesta).

B11.6.2. Alternativa 2: Desarrollo residencial y equipamientos generales

Definición de la propuesta

1. En esta propuesta, de forma análoga a la alternativa 2 área singular “Norte de La Hinojosa-Los Valles” pero con menor repercusión territorial, el aprovechamiento residencial se concentraría en una de las dos piezas que conforman el ámbito, junto con las dotaciones locales y los usos terciarios complementarios. La otra pieza se destinaría en toda su extensión a grandes equipamientos con la función de cubrir los déficits del conjunto del núcleo de La Cuesta (Parques Deportivos de naturaleza similar al de Montaña Pacho, Equipamientos Docentes, etc). La próxima ejecución de la Circunvalación Norte ofrece las suficientes condiciones de accesibilidad a este sector para no producir conflictos con la movilidad local, haciendo que adquiera adecuadas condiciones de centralidad para albergar equipamientos generales. A este respecto, durante la siguiente etapa de redacción, debería valorar la posibilidad de que los usos dotacionales no fueran sólo de nueva implantación, sino también reubicación de aquellos (colegios, por ejemplo) que actualmente presentan serias carencias de acceso. Hay que señalar, finalmente, que la viabilidad de esta segunda alternativa irá vinculada a asignar al ámbito aprovechamiento lucrativo suficiente, por lo que, en términos de número de viviendas, no debería haber diferencias significativas respecto a la alternativa 1 (lo que implica la disposición en esta opción de tipologías edificatorias de mayor densidad y edificabilidad).

Propuestas similares para espacios libres y dotaciones



Propuestas similares para usos residenciales



Propuestas similares para espacios libres y dotaciones



Propuestas similares para usos residenciales



B11.6.3. Valoración de las alternativas de Área Singular Los Valles-La Higuera

Alternativa cero

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

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: El ámbito objeto de la propuesta se localiza a los pies del Macizo de Anaga, por lo que las actuaciones deben tener un tratamiento paisajístico de borde. Las características naturales de este espacio al estar en la periferia del área metropolitana y en las cercanías de un espacio industrial degradado, presentan un gran deterioro. Las consecuencias ambientales de las alternativas de esta propuesta se especifican por temáticas en el siguiente cuadro, si bien, en general, no hay diferencias significativas entre ellas.

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

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

B11.7. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR AVENIDA DE LOS MENCEYES

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <i>Alcance y contenido</i> | 1. Se establecen propuestas de ordenación para la Avenida de Los Menceyes, en el ámbito comprendido entre los cruces con la Avenida de Las Palmeras y el acceso a la carretera TF-111 hacia los Valles. |
| <i>Diagnosis</i> | 2. La Avenida de Los Menceyes o Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180) fue un antiguo camino hoy consolidado como principal eje urbano que tradicionalmente ha estructurado la actividad y movilidad del núcleo de La Cuesta. Esta vía ha sido recientemente remodelada, mejorando ostensiblemente sus prestaciones en materia de movilidad, ordenación del aparcamiento en superficie y calidad del entorno urbanizado, aunque los cruces con las vías perpendiculares son mejorables. En el entorno inmediato a la carretera se detectan situaciones muy dispares, conviviendo frentes edificados altamente consolidados con áreas de edificaciones degradadas y solares vacantes. |
| <i>Objetivos y criterios</i> | 3. Como criterio común se considera el carácter esencial de viario aglutinador de uso terciario que en la actualidad tiene la Avenida de Los Menceyes, si bien el grado de desarrollo de este uso así como las características de su fachada urbana y espacios asociados es objeto de alternativas de ordenación en esta propuesta. |
| <i>Determinaciones urbanísticas</i> | 4. Cualquiera de las alternativas elegidas se concretará a través de las determinaciones pormenorizadas de regulación de la edificación. En el caso de las dos alternativas que implican aumentos significativos de la edificabilidad, habrán de desarrollarse mecanismos específicos de gestión para garantizar que el sobre-aprovechamiento concedido respecto a la situación actual redunde en la aportación de beneficios a la comunidad (cargas urbanísticas). |

B11.7.1. Alternativa 1: Mantenimiento de los parámetros actuales

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Definición de la propuesta</i> | 1. Se mantienen las características de la realidad física existente, sin objetivos añadidos de incremento de la edificabilidad ni obtención de espacios libres y equipamientos adyacentes a la vía. Por lo que los problemas detectados no se pueden solucionar si se desarrolla esta opción. Sólo se realizarían actuaciones de mejora puntuales rellenando los solares vacantes presentes en el frente de la avenida. |
|-----------------------------------|---|

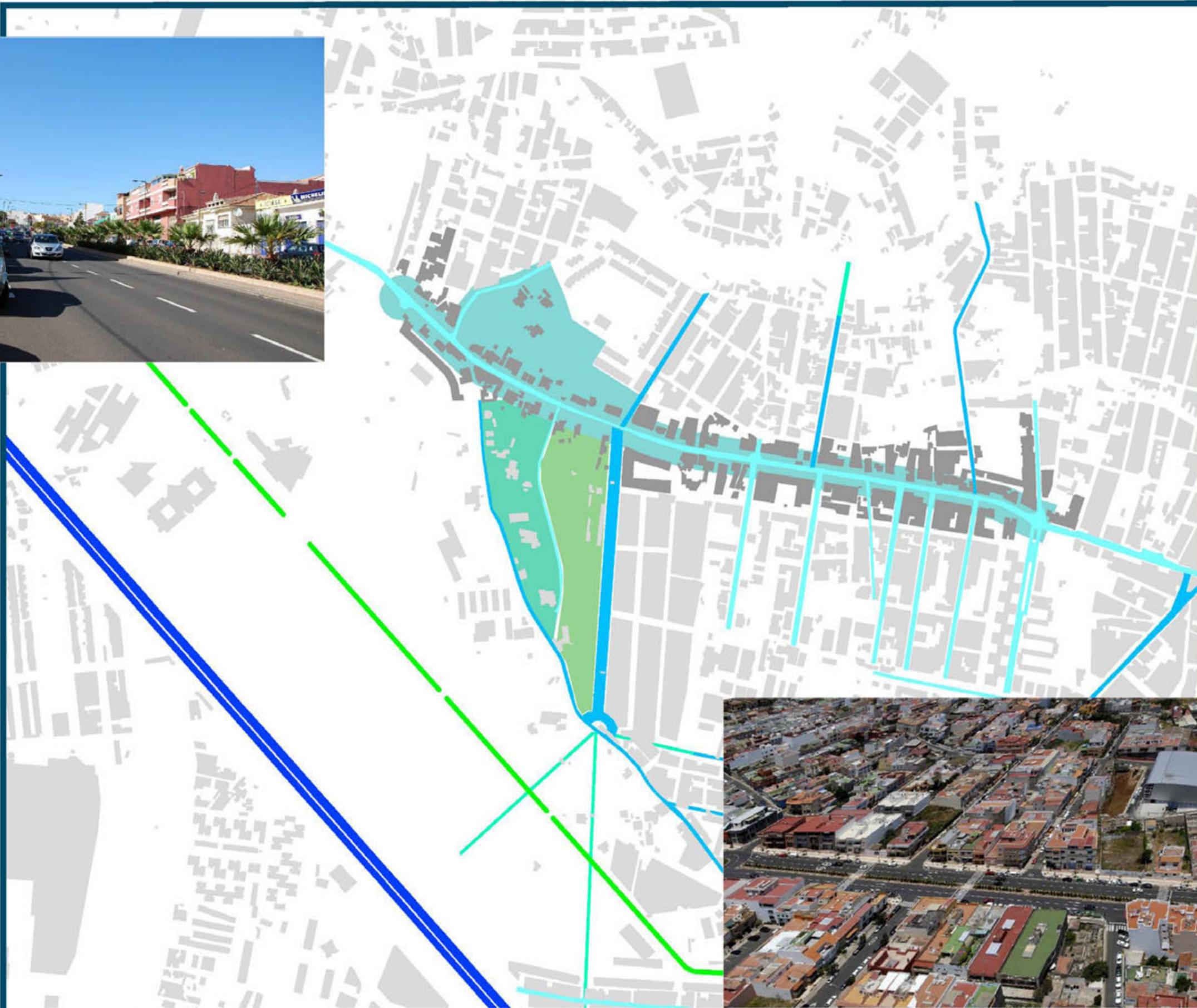
B11.7.2. Alternativa 2: Renovación urbana con edificación cerrada en altura

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Definición de la propuesta</i> | 1. Se propone abordar la reestructuración de la morfología urbana y renovación edificatoria en el entorno de la Avenida de Los Menceyes entre las rondas de Finca España y frente a Princesa Yballa, mediante el posible aumento de edificabilidad en frentes edificados, entendiendo que la altura de dos plantas es claramente insuficiente para una vía de tal calibre. Se realizarán intervenciones puntuales de renovación edificatoria en edificaciones obsoletas o de excesiva baja altura, incrementando la compacidad del frente y extendiendo la intervención hasta las áreas colindantes vacantes o poco consolidadas para la habilitación de equipamientos públicos y/o espacios libres (como las áreas poco consolidadas actualmente existente a ambos lados de la avenida a la altura del Hogar Gomero). En las plantas bajas, la ordenación pormenorizada primará los usos terciarios frente a los residenciales. La tipología edificatoria propuesta es de edificación cerrada en altura creando una fachada continua a la avenida. |
|-----------------------------------|---|

B11.7.3. Alternativa 3: Renovación urbana con edificación abierta en altura

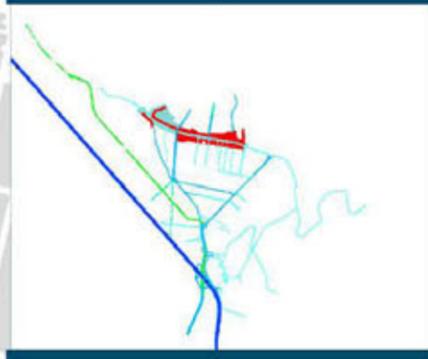
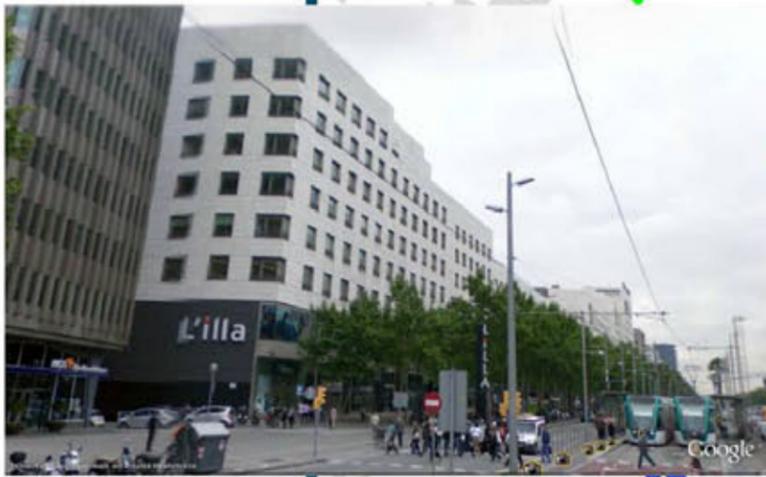
- | | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Definición de la propuesta</i> | 1. Se proponen las mismas actuaciones que en la alternativa 2, pero cambiando de tipología edificatoria en el frente de la avenida. La tipología a desarrollar en esta alternativa es en altura también, pero con edificaciones abiertas. La imagen de la avenida, con el establecimiento de esta opción, cambiaría radicalmente. La presencia de las torres sucediéndose a lo largo de la vía generaría una imagen de modernidad en el núcleo. Las actividades terciarias de oficina tendrían una gran posibilidad de implantación en las edificaciones propuestas. |
|-----------------------------------|--|

ALTERNATIVA I | MANTENIMIENTO DE LOS PARÁMETROS ACTUALES



LA CUESTA-SALUD.AVENIDA LOS MENCEYES

ALTERNATIVA 2 RENOVACIÓN EDIFICATORIA. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD MODELO EXPANSIVO E INTERVENCIONES PUNTUALES



LA CUESTA-SALUD.AVENIDA LOS MENCEYES

ALTERNATIVA 3 RENOVACIÓN EDIFICATORIA. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN ALTURA E INTERVENCIONES PUNTUALES



LA CUESTA-SALUD.AVENIDA LOS MENCEYES

B11.7.4. Valoración de las alternativas de Área Singular Avenida de Los Menceyes

Alternativa cero

1. La alternativa 0 en esta propuesta de área singular equivaldría a opción 1. Por lo que si la elección es mantener el estado actual debe elegirse la primera alternativa, la cual ha sido tomada en cuenta en la valoración ambiental como situación de partida.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Hay que destacar que, debido a la realidad eminentemente urbana de esta parte del núcleo de La Cuesta, las afecciones ambientales generadas por las alternativas son escasas. En detalle la afección producida por las actuaciones propuestas se cuantifica en el siguiente cuadro:

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

- b) Costes: A mayores edificabilidades permitidas más coste de inversión tendrán, pero más rentable será la alternativa. Por tanto, la alternativa 3 es la que menos coste supone, seguida de la 2 y la más costosa sería la 1.
- c) Complejidad: En este caso la complejidad depende de la tipología edificatoria propuesta. La alternativa 3 es la más compleja y la menos la 1.
- d) Efectos socioeconómicos: Los efectos sociales y económicos son más importantes en las alternativas de mayor edificabilidad, ya que las posibilidades comerciales, de oficina, y terciarias en general se incrementan.
- e) Efectos urbanísticos: La mejora de la fachada de esta avenida y su potenciación como centralidad lineal urbana dentro del área metropolitana supone una mejora funcional de la ciudad en general. Por lo que las alternativas 2 y 3 suponen efectos urbanísticos similares en este sentido. La alternativa 1 no mejora los efectos urbanísticos de la avenida actualmente.

B11.8. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR CAMPUS DE GUAJARA

- Alcance y contenido*
1. El objeto de este tema es plantear las distintas alternativas de ordenación básica respecto al ámbito del campus de Guajara, de acuerdo a la delimitación del planeamiento general vigente. Si bien no es objeto de esta propuesta de ámbito temático la estructura y organización interna del campus universitario, los distintos factores que se tienen en cuenta provienen de los trabajos en curso del Plan Director de la Universidad de La Laguna.
- Diagnosis*
2. La reserva de suelo dotacional del Campus de Guajara se ubica en una posición privilegiada cuya accesibilidad a nivel metropolitano es óptima por su cercanía tanto a la carretera general y Autopista como al tranvía, ya que la Línea 1 atraviesa longitudinalmente toda el área. En su estado actual es un suelo prácticamente vacante con la excepción de unas pocas edificaciones de uso almacén y comercio mayorista en el borde del Camino de Las Mantecas, por lo que la hipotética reconsideración del uso previsto en el plan no implica la demolición y traslado de actividades existentes como ocurre en otros equipamientos singulares como las áreas hospitalaria y militar. Además, perpendicularmente al área está pendiente de ejecución una conexión viaria de gran importancia, la que da continuidad a la vía de Las Higuieritas hacia el Camino de Las Mantecas al otro lado de la autopista aprovechando el enlace ya ejecutado en la autopista, y que actualmente finaliza de manera abrupta con una rotonda.
- Objetivos y criterios*
3. Se plantean propuestas de ordenación alternativas para esta gran extensión de suelo, principalmente sobre su estructura general, relación con la trama urbana y posibles usos alternativos a desarrollar (con la salvedad de las restricciones impuestas en parte de la superficie por las distintas afecciones sectoriales como servidumbres aéreas).
- Alternativas planteadas*
4. Las distintas alternativas se han generado teniendo en cuenta las siguientes variables:
 - a) Espacios deportivos: se trata del déficit principal de este campus y, por tanto, en todas las alternativas se ha de considerar, necesariamente, la reserva para este fin, si bien la extensión puede ser variable. También en todas las alternativas se asume que las instalaciones deportivas que se hayan de implantar serán de uso compartido entre la universidad y los residentes en el entorno urbano.
 - b) Edificios docentes: asumiendo la implantación de la futura Facultad de Bellas Artes, la única variable significativa en este uso es la posibilidad de localizar en este campus la Facultad de Educación, como se contempla en una de las alternativas (otra opción, seguramente más adecuada si se consideran todos los factores, es en los actuales cuarteles militares de la Plaza del Cristo, en el Centro Histórico). Al margen de la Facultad de Educación, las eventuales necesidades de espacio edificado para aularios son poco significativas en cuanto a requerimientos de suelo a la escala de este Avance y pueden resolverse siempre en cualquiera de las alternativas planteadas.
 - c) Espacios libres públicos: en todas las alternativas se considera la calificación con tal destino de la cuña de terrenos comprendida entre el camino de Las Mantecas y el borde oeste de La Higuierita, parte de los cuales pertenecen a la Universidad.
 - d) Usos residenciales: Una de las necesidades de la comunidad universitaria es la de espacios de alojamiento en diversas modalidades: residencias de estudiantes, para profesores, viviendas normales dirigidas a la población estudiantil, etc. La consideración del uso residencial admite ciertas variaciones entre las distintas alternativas.
 - e) Usos terciarios: En la medida en que no sea necesario destinar a usos universitarios la totalidad del suelo actualmente reservado para tal fin en el planeamiento general, se contempla la calificación de parte del ámbito con destino terciario, aprovechando la altísima centralidad a nivel metropolitano de su localización. Optar por estas soluciones, además de suponer la implantación de usos estratégicos que pueden contribuir a potenciar el desarrollo socioeconómico del municipio, implica la generación de importantes aprovechamientos lucrativos con cargo a los cuales se pueden llevar a cabo diversas actuaciones urbanísticas de interés general.
- Determinaciones urbanísticas*
5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada (a desarrollar en la siguiente etapa de redacción), entre las que cabe destacar las siguientes:
 - a) Calificación expresa de los usos dotacionales (la mayoría de ellos con carácter de sistema general).
 - b) Definición precisa de las condiciones de la edificación.
 - c) Previsión de los mecanismos de gestión que garanticen la viabilidad de la propuesta concreta.

B11.8.1. Alternativa 1: Desarrollo de zonas deportivas universitarias

Definición de la propuesta

1. Se plantea mantenimiento del suelo no ocupado como reserva universitaria en los mismos términos del planeamiento vigente, suponiendo que por necesidades de la comunidad universitaria la gran extensión actual de suelo sin ocupar se deba mantener en su actual dimensión. Se pretende la creación de un gran área deportiva universitaria, junto con una zona de residencias para estudiantes y profesores al norte y zonas verdes y dotacionales al Este (ver ilustración alternativa 1). Esta alternativa se caracteriza por el gran crecimiento deportivo principalmente.

B11.8.2. Alternativa 2: Desarrollo de nueva facultad, zonas deportivas universitarias y usos terciarios

Definición de la propuesta

1. En esta alternativa se aumenta el espacio dedicado a facultades proporcionando áreas de esparcimiento y zonas deportivas. También se pretende la creación al Sur de una zona terciaria donde se podrían reubicar las industrias presentes en la Carretera General La Cuesta-Taco. En el espacio dedicado a nuevas facultades se podría ubicar la de Educación, solucionando los problemas actuales que presenta la localización de este centro. Hay que destacar el cambio de uso actual universitario del Sur que pasa a ser terciario, por lo que se genera un espacio de productividad económica aprovechando la gran accesibilidad en el conjunto del área metropolitana. También se propone el desarrollo de residencias para estudiantes y profesores y la ampliación de las zonas verdes con dotaciones y equipamientos generales (ver ilustración alternativa 2).

B11.8.3. Alternativa 3: Desarrollo de zonas deportivas universitarias y de usos terciarios

Definición de la propuesta

1. La alternativa 3 es la que más espacio dedica a los usos terciarios, no permitiendo la construcción de nuevas facultades, por lo que no se solucionaría el problema de localización de la Facultad de Educación. Es la alternativa que menos superficie dedica a los usos deportivos. También aparecen residencias para estudiantes y profesores, además de zonas verdes y de equipamientos de carácter estructural. Esta alternativa se caracteriza principalmente por la ampliación del uso terciario (ver ilustración alternativa 3).

B11.8.4. Valoración de las alternativas de Área Singular Campus de Guajara

Alternativa cero

1. Se entiende que en este tema la alternativa 0 (no hacer nada) no es viable; no obstante, es respecto a la misma que se hace la valoración ambiental.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Hay que destacar que, debido a la realidad eminentemente urbana de esta parte del núcleo de La Cuesta, las afecciones ambientales generadas por las alternativas son prácticamente nulas.

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

- b) Costes: A mayores edificabilidades permitidas más coste de inversión tendrán, pero más rentable será la alternativa. Por tanto, la alternativa 3 es la que menos coste supone, seguida de la 2 y la más costosa sería la 1.

ALTERNATIVA

PROPORCIONAR ÁREAS DE ESPARCIMIENTO Y ZONAS DEPORTIVAS



RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES



FACULTADES

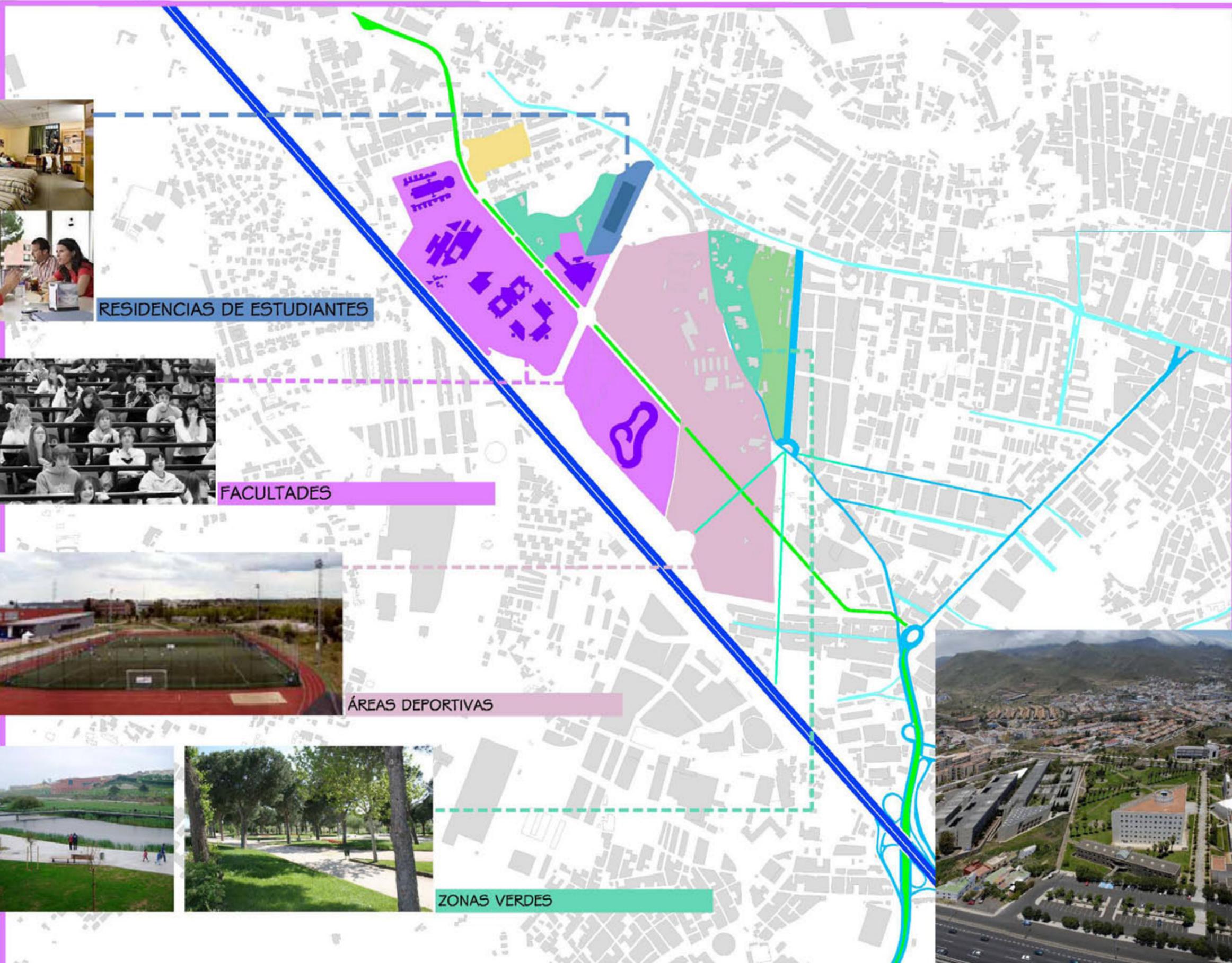


ÁREAS DEPORTIVAS



ZONAS VERDES

LA CUESTA-SALUD.CAMPUS DE GUAJARA



ALTERNATIVA 2 AUMENTAR ESPACIO FACULTADES, PROPORCIONAR ÁREAS DE ESPARCIMIENTO, ZONAS DEPORTIVAS Y USO TERCIARIO



RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES



FACULTADES



ÁREAS DEPORTIVAS



USO TERCIARIO



ZONAS VERDES



ALTERNATIVA 3 PROPORCIONAR ÁREAS DE ESPARCIMIENTO, ZONAS DEPORTIVAS Y USO TERCIARIO



RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES



FACULTADES



ÁREAS DEPORTIVAS



USO TERCIARIO



ZONAS VERDES



B11.9. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR INSTALACIONES MILITARES

- Alcance y contenido*
1. Las instalaciones militares existentes a lo largo de la Carretera General La Cuesta-Taco (TF-411) tienen una posición de centralidad en el municipio y un buen grado de accesibilidad que se ha visto reforzado con la ejecución de la línea 2 del Tranvía, por lo que por razón de posición y escala son óptimas como áreas de oportunidad en las que pueda abordarse un cambio de uso.
- Diagnosis*
2. En los orígenes del barrio, las instalaciones militares de La Cuesta se ubicaban en un entorno de extrarradio de carácter eminentemente rústico, sobre el eje de la carretera del Sur. El posterior desarrollo urbanístico del área ha estado permanentemente condicionado por la existencia de estas instalaciones, que dificultan la continuidad de la trama en sentido norte-sur. Se subdividen en tres grandes paquetes: a) Zona de Ingenieros y Transmisión, situada al Oeste de la Carretera de La Cuesta, entre barrio del Obispado y naves industriales, b) Zona situada al Oeste de la Carretera de La Cuesta entre naves industriales y Las Mantecas y c) Zona de Logística situada al Este de la Carretera de La Cuesta.
- Objetivos generales*
3. Con carácter previo al cuestionamiento de la funcionalidad de las actuales instalaciones y en el caso de que fuese posible su traslado a otro lugar del municipio o fuera de él, es necesario el entendimiento entre las distintas administraciones afectadas, en primer lugar el Ayuntamiento de La Laguna y el Ministerio de Defensa y también el resto de administraciones públicas insular y autonómica.
- Criterios de ordenación*
4. Se propone la recuperación de las instalaciones militares como grandes equipamientos públicos, integrando las áreas deportivas existentes en la trama urbana articuladas por espacios libres públicos y posibilitando la introducción de aprovechamientos lucrativos de carácter complementario para poder financiar, total o parcialmente, la operación.
- Determinaciones urbanísticas*
5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada (a desarrollar en la siguiente etapa de redacción), entre las que cabe destacar las siguientes:
 - a) Calificación expresa de los usos dotacionales (la mayoría de ellos con carácter de sistema general).
 - b) Definición precisa de las condiciones de la edificación.
 - c) Previsión de los mecanismos de gestión que garanticen la viabilidad de la propuesta concreta (incluyendo los acuerdos precisos con el Ministerio de Defensa).

B11.9.1. Alternativa 1: Desarrollo de áreas deportivas y terciarias

- Definición de la propuesta*
1. La alternativa 1 plantea la implantación, en las áreas militares actuales, de usos verdes, deportivos y terciarios donde se puedan crear zonas comerciales que permitan obtener un ingreso para costear el cambio de uso militar. Con esta alternativa se aumentarían las zonas verdes y deportivas de este entorno de la ciudad, junto con un desarrollo terciario, haciendo de la Carretera General de La Cuesta-Taco en este tramo uno de los ejes económicos del municipio. La cercanía del cruce de La Cuesta (propuesto como nodo de centralidad) potencia las relaciones de entre ambos espacios, lo que incrementa la importancia de esta zona central del área metropolitana.

B11.9.2. Alternativa 2: Desarrollo de áreas deportivas, terciarias y residenciales

- Definición de la propuesta*
1. La opción 2 plantea los desarrollos residenciales y comerciales para obtener ingresos que costeen el cambio de uso y hagan factible la creación del espacio deportivo con amplias zonas verdes. Con esta alternativa aumentaría la densidad poblacional de este sector lo que potenciaría la centralidad del núcleo en el conjunto del área metropolitana. Las relaciones con la centralidad del cruce de La Cuesta y la Avenida de Los Menceyes permitirían a esta alternativa generar sinergias tanto económicas como culturales y sociales.

ALTERNATIVA I

desarrollo de áreas deportivas y terciarias



LA CUESTA: instalaciones militares

ALTERNATIVA 2

desarrollo de áreas deportivas, terciarias y residenciales



LA CUESTA: instalaciones militares

B11.9.3. Valoración de las alternativas de Área Singular Instalaciones Militares

Alternativa cero

1. En este tema, la alternativa 0, equivalente a mantener las instalaciones militares en su estado actual, es perfectamente viable (siempre que no se alcance un acuerdo con el Ministerio de Defensa), pese a lo cual no se contempla en este Avance. No obstante la evaluación ambiental de las dos alternativas propuestas se hace por referencia a dicha situación actual.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Hay que destacar que, debido a la realidad eminentemente urbana de esta parte del núcleo de La Cuesta, las afecciones ambientales generadas por las alternativas son escasas. En detalle la afección producida por las actuaciones propuestas se cuantifica en el siguiente cuadro:

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

- b) Costes: A mayores edificabilidades permitidas más coste de inversión tendrán, pero más rentable será la alternativa. Por tanto, la alternativa 2 es la que menos coste supone y la más costosa sería la 1.
- c) Efectos socioeconómicos: Los efectos sociales son más importantes en las alternativas de mayor desarrollo deportivo y terciario, ya que las posibilidades de ocio en general se incrementan. Por tanto, la opción que mejores efectos sociales supone es la 2 seguida de la 1. En cambio, los efectos económicos conllevan una mejora en la alternativa con más superficie terciaria. Por lo que económicamente la opción más propicia es la 1 seguida de la 2.

B11.10. HOSPITAL UNIVERSITARIO

- Alcance y contenido*
1. En el planeamiento general vigente aparecen calificados como sistema general sanitario tanto los suelos ocupados por instalaciones del Hospital Universitario de Canarias y de las Facultades como dos manzanas en el extremo norte con frente a la carretera La Cuesta-Taco y ocupadas en la actualidad por naves de usos industriales y terciarios. El objeto de este tema propositivo es plantear las alternativas de ordenación básica respecto a este ámbito territorial, teniendo en cuenta los condicionantes actuales del desarrollo del equipamiento hospitalario. No es objeto de valoración en este ámbito temático la estructura y organización interna del suelo de uso estrictamente socio-sanitario, lo que se desarrolla en el Tomo IV de este documento.
- Diagnos*
2. El área destinada a uso Sanitario-Asistencial como reserva para el Hospital Universitario de Canarias está en la actualidad ocupada por edificaciones de uso terciario y naves de almacenamiento y comercio mayorista, parte de ellas sin desarrollar actividad con claros signos de obsolescencia, mientras otras parte de las instalaciones están plenamente en funcionamiento. Las necesidades de ampliación del Hospital Universitario, recogidas en el Plan Director del mismo (si bien sólo se ha ejecutado la primera fase), contemplan la intensificación de los usos sanitarios en el actual emplazamiento sin necesidad de ocupar los terrenos privados calificados.
- Objetivos y criterios*
3. La oportunidad de mantener o no esta reserva, y si es el caso abordar su gestión y programar el horizonte temporal en que será necesario la obtención efectiva del suelo (lo que implica el traslado de la actividad existente), debe ser objeto de estudio conjuntamente entre el Ayuntamiento de La Laguna, la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias y otros organismos públicos y agentes privados.
- Alternativas de Ordenación*
4. Se establecen dos alternativas de ordenación en función de la posible ampliación del actual Hospital Universitario de Canarias en los terrenos actuales o en otro emplazamiento, tal como se detallan a continuación.

B11.10.1. Alternativa 1: Ampliación de capacidad y servicios en el emplazamiento actual

- Definición de la propuesta*
1. La alternativa 1 consiste en asumir la total ejecución del actual Plan Director de Obras, así como la ampliación en terrenos colindantes de algunos usos complementarios al Hospital, y la rehabilitación de los actuales edificios de las facultades de Medicina, Fisioterapia y Enfermería. De manera que en el recinto delimitado por la propuesta se distinguirían las siguientes áreas:
 - a) El Hospital Universitario con su Plan Director de Obras del que se encuentra ejecutado la primera fase, es decir el edificio Nea, quedando dos fases más de ejecución (teniendo la última a su vez otras tres etapas). La ejecución total del actual Plan Director de Obras implica un incremento del número de camas hasta alcanzar las 1.200 y una ampliación de su superficie construida hasta llegar a los 185.000 m²
 - b) Se modifica el uso existente terciario-industrial de la bolsa de suelo que limita al Norte del Hospital, destinándolos a usos complementarios al socio-sanitario, como por ejemplo un hotel que pueda destinarse a la estancia de los familiares de los pacientes, los servicios de lavandería, cocina o limpieza, incluso una posible guardería para los empleados del Hospital, que podrían tener carácter privado aunque no es un tema a desarrollar dentro de la ordenación estructural del núcleo.
 - c) Por último se acometería la rehabilitación integral de algunos de los edificios de la Facultad de Medicina y mejoras puntuales en los edificios de Enfermería y Fisioterapia de construcción más reciente.

ALTERNATIVA I

AMPLIACIÓN DE LA CAPACIDAD Y LOS SERVICIOS



Fase final



Fase inicial

Usos complementarios

Hospital

Universidad

HOSPITAL UNIVERSITARIO

ALTERNATIVA 2

CONSOLIDACIÓN ACTUAL



Propuesta
Terciano-Industrial Ofra



Propuesta
Franja central Geneto



HOSPITAL UNIVERSITARIO

B11.10.2. Alternativa 2: Consolidación de la situación actual y ampliación en Geneto

Definición de la propuesta

1. La alternativa 2 consiste en mantener el Hospital Universitario de Canarias en su estado actual (con las obras de ejecución en curso), ocupar parte de los terrenos colindantes para usos complementarios, dejando el resto para el uso industrial-terciario existente, y completar la oferta de servicios socio-sanitarios necesaria en una nueva instalación que se dispondría en la franja central de Geneto (incluyendo nuevas dependencias universitarias)..Esta alternativa albergaría los siguientes usos:
 - a) Hospital Universitario de Canarias, con las fase ejecutada del Plan Director y las obras que se encuentra actualmente en marcha así como la mejora de los edificios existentes sin incrementar la superficie construida total .
 - b) Se ocupa parte de la bolsa de suelo que limita al Norte del Hospital, destinándolos a los usos complementarios al socio-sanitario que ya hemos comentado anteriormente.
 - c) La pieza que no se ocupa con usos complementarios al Hospital mantendría su uso existente terciario-industrial pudiendo ser realojada al otro lado de la carretera general La Cuesta-Taco para formar parte de la propuesta B11.4.
 - d) Un nuevo complejo socio-sanitario que incluyera edificios de algunas de las facultades universitarias que pudieran vincularse al mismo, de acuerdo con la propuesta B13.3.

B11.10.3. Valoración de las alternativas del área singular de Hospital Universitario

Alternativa Cero

1. La alternativa cero en esta propuesta de área singular es mantener la situación actual (acabando las obras en curso de ejecución, pero no llevando a cabo la gran ampliación del Plan Director). Si bien esta alternativa cero no se contempla expresamente, sobre este ámbito territorial, la más cercana es la alternativa segunda. La evaluación ambiental se hace respecto a la situación actual referida exclusivamente al ámbito territorial objeto de este tema.

Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: El valor ambiental del ámbito es bajo por estar altamente antropizado, sin que se destruya ningún suelo con alto valor para su conservación, estando clasificado en su totalidad como suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente. En términos globales, la alternativa 1, dada la gran dimensión de la propuesta final y su previsible impacto sobre la funcionalidad de la zona, tiene efectos más negativos.

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

- b) Costes: Ambas alternativas requieren altos costes de inversión ya que en se trata de ejecutar obras de ampliación, renovación o incluso de nueva construcción. Los costes serían mayoritariamente públicos.
- c) Complejidad: Ambas alternativas tienen una alta complejidad técnica
- d) Efectos socioeconómicos: Los efectos sociales son importantes ya que ambas alternativas dedican mayor espacio al equipamiento sociosanitario.