

B12. Propuestas de ordenación estructural en Taco

B12.0. INTRODUCCIÓN

1. Debido al nivel de consolidación de la zona, más que plantearse intervenciones que la modifiquen sustancialmente, se desarrollan propuestas encaminadas a la resolución de los problemas detectados, como un viario deficientemente estructurado, carencias dotacionales en el centro del área, presencia de actividades económicas en conflicto con el uso residencial y la necesaria intervención en áreas estratégicas de la ciudad.
2. *Estructura viaria* Taco se localiza entre dos grandes vías territoriales, la Autopista del Norte TF-5, que supone una importante barrera física en el ámbito y la Autovía TF-2 Las Chumberas-Santa María del Mar, con problemas de congestión debidos a la atracción generada por las actividades localizadas en torno a ella. El viario urbano presenta dificultades para la accesibilidad del transporte público y tránsito peatonal, un nivel de urbanización básico y déficit de aparcamiento. Las propuestas estructurantes de este ámbito temático (que se exponen en el subcapítulo B12.1) están dirigidas a la consecución de la continuidad de la trama mediante la ejecución de las conexiones y tramos de vía pendientes. No se plantean alternativas de ordenación sobre la estructura viaria, sino una serie de intervenciones, en gran parte ya contempladas en el Planeamiento Vigente o incluso en ejecución en la actualidad.
3. *Extensión del núcleo* Debido al alto grado de ocupación del territorio en el ámbito de ordenación, no cabe contemplar alternativas de expansión, siendo las únicas opciones viables de crecimiento la intervención en áreas vacantes u obsoletas (a regenerar). El objetivo de la propuesta de delimitación del núcleo será por tanto la definición del perímetro colmatado en la actualidad (véase subcapítulo B12.2).
4. *Edificación* Al tratarse Taco de una zona consolidada en la que no se prevé la definición de ámbitos de crecimiento, es de especial importancia la ordenación concreta de la ciudad compacta. Pese a que la ordenación morfotipológica se desarrollará en la definición de la ordenación pormenorizada, debido a la relevancia que cobra en el caso de este núcleo se plantean cinco alternativas de ordenación, que se describen en el subcapítulo B12.3.
5. *Áreas singulares* Se han identificado como posibles áreas de oportunidad el foco de actividad económica ubicada a lo largo del eje de la Carretera La Cuesta-Taco, el entorno de la Azufrera entre las carreteras de La Cuesta-Taco y del Rosario, La gran manzana de uso industrial-almacenaje entre los barrios de El Pilar y el Cardonal y un vacío urbano de cierta entidad en el entorno de Los Majuelos. Para todas ellas se plantean alternativas de ordenación que se desarrollan respectivamente en los subcapítulos B12.4, B12.5, B12.6 y B12.7.

B12

Alternativa 1

Alternativa 2

Alternativa 3

Alternativa 4

Alternativa 5

Alternativa 6

Estructura viaria

1



Ámbito terciario industrial

2



Entorno de la Azufrera

3



Área del Pilar

4



Área de los Majuelos

5

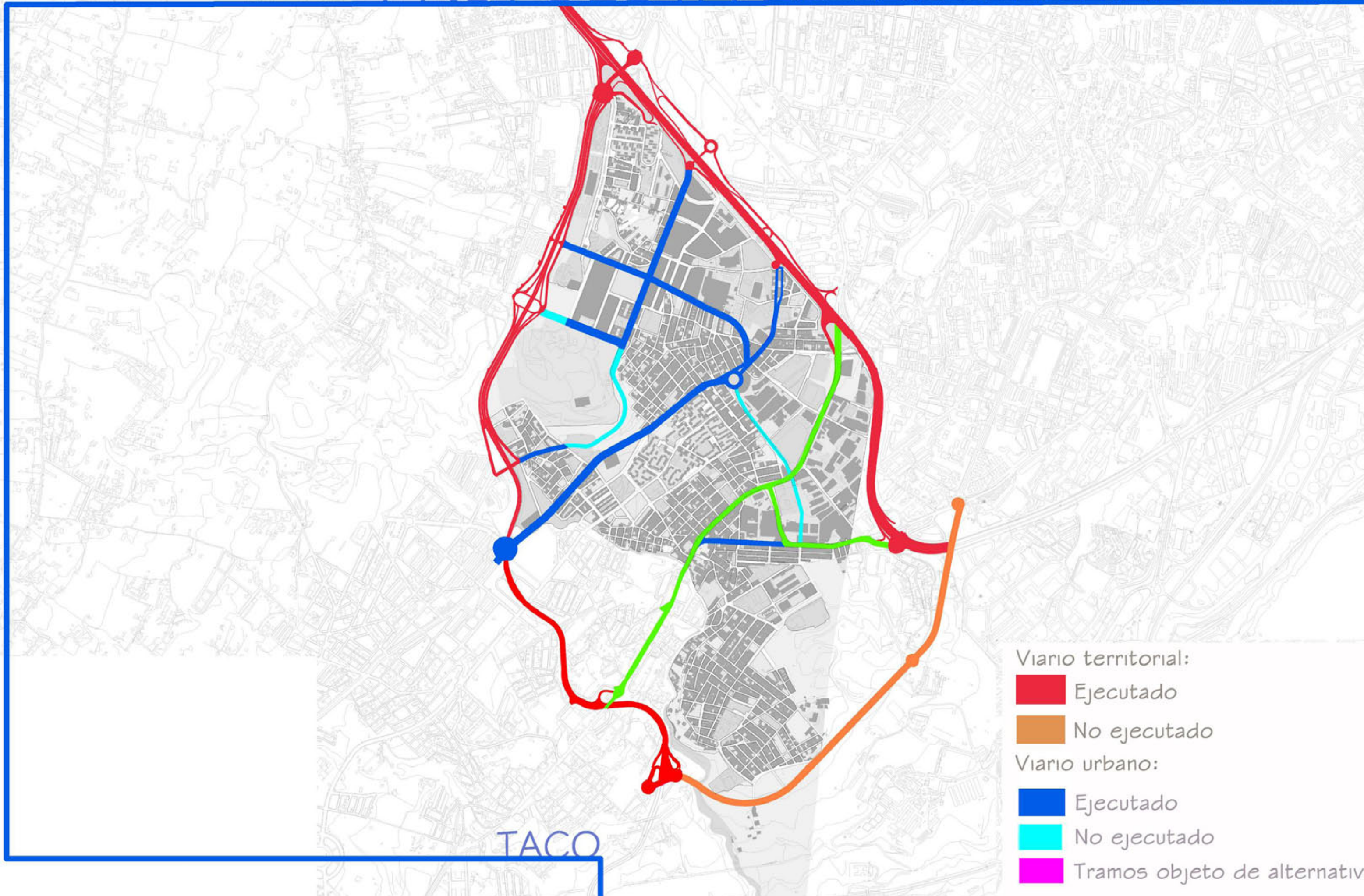


B12.1. ESTRUCTURA VIARIA

- Definición del ámbito temático*
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.
- Diagnos: vías territoriales*
2. Respecto al sistema viario insular y del área metropolitana, el núcleo de Taco se localiza entre dos grandes vías territoriales:
 - a) El principal eje viario es la Autopista del Norte TF-5 que limita al ámbito en su lado Noreste, 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) En un segundo rango se localiza la Autovía TF-2 Las Chumberas–Santa María del Mar, que limita el ámbito en su lado Oeste y que presenta congestión a diferentes horas del día. Además, este eje viario se ve afectado por la mezcla de usos colindantes donde se localizan buena parte de las grandes superficies comerciales y recreativas del municipio, lo que produce una atracción adicional de viajes del Área Metropolitana e incluso de fuera de ella.
- Diagnos: viario urbano*
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 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 las siguientes:
 - a) Carretera General La Cuesta Taco, reforzada tras la implantación de la Línea 1 del Tranvía y la prevista ampliación del Tramo 4 de la Línea 2.
 - b) La Avenida de Los Majuelos presenta una sección insuficiente desde la rotonda de la Avenida de Los Custodios hasta el Pabellón Santiago Martín. Y desde dicha rotonda, si bien tiene dimensiones de eje estructurante, presenta una integración manifiestamente mejorable con el viario de distribución además de una deficiente conexión con la rotonda sobre la TF-2 ya que se trata de un nudo incompleto.
 - c) La Avenida El Paso, que separa el ámbito de Los Majuelos de la zona industrial de Taco, tiene problemas de conexión al otro lado de la autopista, ya que si bien el nudo de la autopista está ejecutado, su funcionalidad es incompleta ya que el viario de La Higuera-Las Mantecas no tiene continuidad, lo que para conectar con La Laguna Casco obliga a utilizar el enlace con la TF-2 que está frecuentemente congestionado.
 - d) La Avenida de la Libertad es la vía transversal de mayor entidad, que cuenta con una sección considerable con mediana central, enlazando el Parque Comercial de Geneto con Taco a través de una conexión bastante estrecha bajo la TF-2. No obstante, su continuidad se ve interrumpida entre la Avenida de Los Majuelos y la Carretera del Rosario.
- Criterios de ordenación*
4. El núcleo de Taco tiene un alto nivel de consolidación de la edificación, que se apoya en los ejes estructurantes tanto territoriales como urbanos descritos en los epígrafes anteriores, por lo que las propuestas en cuanto a la estructura viaria urbana están dirigidas a la consecución de la continuidad de la trama mediante la ejecución de las conexiones y tramos de vía pendientes (como los enlaces del barrio de San Matías con la TF-2 y la vía Ofra-El Chorrillo) así como las mejoras puntuales de las vías existentes, sin que se planteen grandes intervenciones que modifiquen sustancialmente la jerarquía viaria del núcleo salvo las ya mencionadas, por lo que no se plantean alternativas de ordenación de la estructura viaria del núcleo de Taco.
- Propuestas de ordenación*
5. En los párrafos siguientes se describen las intervenciones que se proponen sobre el sistema viario urbano estructurante, de las que una buena parte están contempladas en el Planeamiento Vigente o incluso en vía de ejecución, distinguiendo las referidas a los enlaces con el viario territorial, a los viarios longitudinales y a los viarios transversales.

- Enlaces con viario territorial*
6. Comprende la ejecución de nuevos enlaces o bien la ejecución o mejora de las vías urbanas que conectan con los enlaces existentes.
- a) Conexión de la Avenida el Paso en su conexión con enlace a TF-2: enlaza el ámbito de Montaña Pacho con el viario territorial.
 - b) Conexión del barrio de San Matías con la prolongación de la Avenida de Los Príncipes de España hasta el Chorrillo: Esta vía está contemplada en el Plan General vigente, y recientemente se ha considerado la ejecución de un enlace a la altura del barrio de San Matías, por lo que se mejorará considerablemente la accesibilidad a este barrio que en la actualidad depende exclusivamente de la Carretera del Rosario. Además, como obra complementaria a la anterior ya se ha previsto igualmente un vial de acceso desde la TF-2 y ejecución de viario de remate del borde edificado en su límite con el Barranco del Muerto, lo que mitigará en parte el impacto paisajístico de este frente con abundancia de edificación en precario.
- Vías Longitudinales*
7. Se consideran vías longitudinales las que discurren en sentido Noreste-Suroeste, favoreciendo la conectividad en la dirección La Cuesta – Taco – La Gallega. Se consideran los siguientes elementos:
- a) Ensanchamiento de la Avenida de Los Majuelos en el tramo entre el Pabellón Santiago Martín y la rotonda de intersección con la Calle Los Custodios: Mientras en el resto de la Avenida hasta el límite con Santa Cruz la sección tipo oscila entre 25 y 32 metros, en este tramo el ancho de vía oscila entre los 10 y 12 metros, lo que merma su funcionalidad y dificulta la continuidad del transporte público a lo largo de este eje. Además, la resolución del enlace con la Autopista es manifiestamente mejorable, siendo necesario considerar las posibilidades que el actual enlace bajo la autopista frente al Pabellón ofrece para la conexión con el viario al otro lado de la autopista, con la prevista prolongación de la calle La Higuera-Las Mantecas. Dado el alto grado de consolidación del margen Este de esta vía, se propone ensanchar la vía por la acera Oeste (en los mismo términos que en el planeamiento vigente) donde existen menos zonas afectadas por la edificación como una estación de servicio, jardines privados de almacenes industriales o bien parte del patio de un instituto, considerando que tras la zona industrial existe un vacío urbano de tamaño medio que es susceptible de incorporarse a la intervención.
 - b) Prolongación de la Avenida El Paso como viario local de integración peatonal entre Los Majuelos y Los Andenes: esta vía al sureste del Parque Deportivo de Montaña Pacho favorece la integración de un barrio con escasos enlaces con el resto de la trama como es el barrio de los Andenes al conectarlo con el barrio de Los Majuelos, por otra parte, la ejecución de este tramo consolida esta vía como conexión de segundo orden entre Taco y El Gramal al sur de Geneto.
 - c) Vía de servicio de borde en Taco Industrial: Se plantea la ejecución de una vía de servicio esencialmente paralela a la TF-5, bordeando el actual Punto Limpio de Taco penetrando en la trama industrial del área hasta su conexión con la prolongación de la Calle Los Custodios (ver “Vías Transversales”), garantizando la funcionalidad de la zona industrial consolidada. Igualmente se considera necesaria la prolongación de la vía de acceso al Tanatorio hasta su encuentro con la Carretera La Cuesta-Taco, perpendicular a esta última y que cerraría definitivamente esta manzana, si bien considerando que la funcionalidad de esta y algunas otras vías perpendiculares está limitada por la gran pendiente de la zona.
- Vías Transversales*
8. Se consideran vías transversales las que discurren en sentido Noroeste-Sureste, favoreciendo la conectividad en la dirección Geneto–Taco–Santa Cruz,. Entre ellas, se considera la prolongación de la Avenida de la Libertad / Calle Los Custodios entre la Avenida de Los Majuelos y la Carretera del Rosario; la ejecución de este tramo viario tiene gran importancia en la trama urbana del área, ya que se convierte en el gran eje transversal del núcleo desde la Carretera del Rosario hasta el Parque Comercial existente, si bien sería necesario reconsiderar la funcionalidad de este paso bajo la TF-2, que actualmente tiene una sección insuficiente para la magnitud de la vía. Por otra parte, se ha de tener presente que la funcionalidad de esta vía como colector urbano está condicionado por las intersecciones con la línea 1 del Tranvía a la altura de la Carretera La Cuesta Taco y en la Carretera del Rosario. Esta operación está asociada en su primer tramo (Avda. Los Majuelos / Carretera La Cuesta-Taco) al Área de Renovación Urbana de El Pilar, y en su segundo tramo (Carretera La Cuesta-Taco / Carretera del Rosario) al Área de Centralidad del Entorno de la Azufrera.

PROPUESTA ESTRUCTURA VIARIA



TACO

B12.2. EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE TACO

- Descripción del ámbito temático* 1. El núcleo de Taco presenta una altísima ocupación del territorio, flanqueado al Noreste por la Autopista TF-5 y al Noroeste por la TF-2; de otra parte, la ejecución de la prolongación de la Avenida de los Príncipes de España hasta el Chorrillo cerrará definitivamente la trama urbana del núcleo a la altura de San Matías, a excepción del extremo sur (Las Palomas). Esta parte Sur es una afilada cuña limitada a ambos lados por el municipio de Santa Cruz clasificada como suelo rústico de protección paisajística en el planeamiento vigente y además área de seguridad militar. Por tanto, NO se plantean alternativas de crecimiento, siendo su delimitación el perímetro de la zona edificada actual.
- Diagnóstico* 2. El análisis territorial de Taco, como no se plantea su extensión, los problemas deberán solucionarse con el resto de propuestas. Para poder solucionar los problemas detectados, debido a que son actuaciones sobre el propio núcleo y no sobre su expansión, deben solucionarse a partir del desarrollo del resto de las propuestas. Algunos de los problemas del núcleo son la accesibilidad y conectividad con las tramas urbanas de los barrios adyacentes, un paisaje urbano y usos en los bordes degradados.
- Objetivos generales* 3. Cómo no hay alternativas de crecimiento, la única posibilidad de ampliación es la colmatación de los solares vacantes. Por tanto, el objetivo de esta propuesta es delimitar el perímetro colmatado actual, y mejorar las distintas zonas de Taco con la construcción de elementos urbanos deficitarios y minoritarios en el entorno.
- Criterios de ordenación* 4. La ausencia de alternativas provoca que el principal criterio de ordenación sea detectar las deficiencias urbanas para usar los solares vacantes (única posibilidad de crecimiento edificatorio) para complementar estas funciones.

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE TACO



RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

B12.3. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN ÁREAS EXISTENTES

- Descripción del ámbito temático* 1. Es objeto de este ámbito temático establecer los criterios y alternativas de ordenación de la edificación del área consolidada de uso característico residencial, excluyendo las áreas vacantes y/o obsoletas situadas en zonas estratégicas, los grandes polígonos de Vivienda Protegida existentes (El Cardonal, Las Chumberas y San Luis de Gonzaga) y las áreas de uso terciario-industrial, que se analizan en capítulos específicos. Tal y como se ha descrito en el subcapítulo anterior, no se consideran áreas de expansión en el núcleo de Taco, por lo que la totalidad de los posibles procesos edificatorios del núcleo se desarrollarán en el área consolidada, ya sea mediante la colmatación de parcelas existentes o las intervenciones sobre el espacio edificado.
- Diagnóstico* 2. El núcleo de Taco tiene un alto nivel de consolidación de la edificación, con edificabilidades medio altas (una media de 0,71 m²c/m²s de media excluyendo los grandes equipamientos como Montaña Pacho, con barrios por encima de 1,00 m²c/m²s como San Miguel de Chimisay-La Hornera, Las Chumberas, El Cardonal, San Jerónimo o San Luis de Gonzaga), con un bajo estándar de equipamiento. Sin embargo, la trama urbana de uso característico residencial no es homogénea, presentando áreas con uso dominante residencial terciario (plantas bajas comerciales o salón estando el resto de plantas destinadas a vivienda) como los barrios de San Jerónimo o San Matías, que se alternan los antiguos polígonos de Vivienda Protegida de uso prácticamente exclusivo residencial y próximos a las áreas de actividad económica terciario-industrial de Los Majuelos y Taco Industrial.
- Objetivos y criterios* 3. La ordenación de la edificación en áreas existentes plantea obviamente mayores dificultades que la ocupación de nuevos suelos, en primer lugar por el gran condicionante que supone la preexistencia de la ciudad consolidada y agravado por las insuficiencias en materia de espacios libres y equipamientos, por lo que la posible consideración de aumentos de edificabilidad debe estar destinada a paliar el déficit existente o cuando menos no aumentarlo, en los términos establecidos por la Ley de Directrices.
- a) Directriz 69. Compacidad, edificabilidad y densidad (ND)
- b) El planeamiento procurará el uso eficiente del suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos, a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas y sin que ello signifique merma de la calidad de vida.
- Alternativas planteadas* 4. Se establecen cinco Alternativas de Ordenación, en las que las soluciones planteadas contemplan un incremento paulatino de la edificabilidad partiendo de la situación actual, las cuales pueden darse en las diferentes áreas del núcleo. Estas alternativas se plantean con una finalidad de generar el debate "teórico", en el sentido de que no necesariamente son excluyentes respecto a la totalidad del núcleo de Taco; así, en función de los resultados de la participación pública, podrían tomarse distintos criterios de ordenación morfotipológica según las características específicas de los distintos ámbitos.
- Determinaciones urbanísticas* 5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante las determinaciones correspondientes de ordenación pormenorizada y gestión, propias de las competencias urbanísticas del Plan General.

B12.3.1. Ordenación de la Edificación en Áreas Existentes: alternativa 1

Descripción y contenido

1. Mantenimiento de la edificabilidad consolidada del estado actual, a modo de “congelación” del estado actual salvo las parcelas existentes o de altura menor a dos plantas, con el objeto de reducir el déficit de dotaciones existente que supondría la consolidación del planeamiento vigente. Se considerarán dos estrategias posibles:
 - a) Congelación de edificación existente en su estado actual por parcela, salvo las edificaciones existentes que superen la altura establecida en el planeamiento vigente.
 - b) Establecimiento de edificabilidad media por manzanas o semimanzanas según estado actual y fijación de altura reguladora media, salvo cuando la media obtenida supere la altura establecida por el planeamiento vigente

B12.3.2. Ordenación de la Edificación en Áreas Existentes: alternativa 2

Descripción y contenido

1. Mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente en cuanto a los parámetros urbanísticos de las áreas consolidadas.

B12.3.3. Ordenación de la Edificación en Áreas Existentes: alternativa 3

Descripción y contenido

1. Aumento de alturas respecto al planeamiento general vigente. En líneas generales, el aumento de edificabilidad en áreas consolidadas implica ciertos condicionantes legales, entre el que destaca que la ampliación de la edificabilidad existente redundará en la necesidad de elevar el estándar de dotaciones para compensar el déficit producido. En el caso de grandes aumentos de edificabilidad exprimiendo los topes establecidos en la legislación canaria, la aplicación de los parámetros para espacios libres y equipamientos da lugar a severas alteraciones morfológicas respecto a la trama existente. Dentro de esta alternativa, se consideran distintas variantes:
 - a) Ajuste a las edificaciones más altas existentes, actualmente en fuera de ordenación.
 - b) Establecimiento de una altura media por manzanas mayor de la actual. El aumento de alturas tiene la ventaja de no implicar modificación sustancial de la trama urbana, excepto en lo que respecta a la obtención de la superficie necesaria para compensar el déficit de dotaciones o en la posible inadecuación de ciertas vías (donde el aumento de alturas obligase a reconsiderar las alineaciones existentes por insuficiencia del ancho viario).

B12.3.4. Ordenación de la Edificación en Áreas Existentes: alternativa 4

Descripción y contenido

1. Aumento de edificabilidad mediante el establecimiento de criterios de rehabilitación para el sector privado: Se define como “estrategia pasiva” porque no necesariamente es el plan general quien concreta los ámbitos físicos donde realizar dichas operaciones, incentivando la iniciativa privada en la actuación en suelo urbano, mediante el establecimiento de unas “reglas de juego” lo más claras posible como la obligatoriedad de actuar por manzanas completas o semimanzanas. Los incentivos pueden considerarse bonificaciones de edificabilidad respecto al techo circundante o bien la posibilidad de introducir usos complementarios de mayor aprovechamiento lucrativo (al modo de la estrategia 22@ en el barrio del Poblenou en Barcelona). En ciertas zonas urbanas podrá considerarse el aumento de edificabilidad en los términos previstos en la legislación vigente: hasta 400 hab./Ha y 500 hab./Ha en suelos de renovación y rehabilitación urbana según el Art. 36.a.3.) TRLOTCEC. La atracción del inversor privado hacia este tipo de intervenciones será mayor en aquellas áreas con actual densidad baja a media, ya que las áreas de muy alta densidad son difícilmente rentabilizables por la gran cantidad de edificación afectada y la complejidad del aumento de dotaciones para mejorar el déficit existente.

B12.3.5. Ordenación de la Edificación en Áreas Existentes: alternativa 5

Descripción y contenido

1. Esta alternativa comprende la aplicación de ambas alternativas 3 y 4, es decir, aumentando la edificabilidad de ciertas áreas por determinación expresa del plan General (aumento de alturas mediante ajuste a edificaciones existentes o establecimiento de altura media, con el correspondiente aumento de dotaciones que compensen el déficit en unidades de actuación) y a la vez estableciendo criterios de rehabilitación para el sector privado.

B12.3.6. Valoración de las alternativas sobre la ordenación de la edificación en áreas existentes

Alternativa cero

1. En este ámbito temático, la alternativa cero coincide con la alternativa 1, puesto que implica mantener las condiciones del estado actual consolidado.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: El ámbito está altamente antropizado por lo que no existen valores ambientales de relevancia para su conservación excepto los posibles ejemplares singulares de la vegetación urbana, que no están afectados por las determinaciones de las propuestas. En su valoración contrastada respecto a la alternativa de referencia la 2, la 3 y la 5, a pesar de aumentar la superficie ocupada, presentan en compensación un incremento proporcional de dotaciones, mientras que la 4, al concentrar la inversión en zonas con densidad media baja, puede ir en detrimento del paisaje.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
PAISAJE	0	1	1	0	1
USOS DEL SUELO	0	0	0	0	0
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0	0
RUIDO	0	0	-1	-1	-1
AGUA	0	0	0	0	0
EMISIONES	0	0	-1	-1	-1
RESIDUOS	0	0	0	0	0
RIESGOS	0	0	0	0	0
ENERGÍA	0	0	-1	-1	-1

- b) Costes: Mientras que la alternativa 1 no tiene costes económicos añadidos y la 2 presenta únicamente los propios de los procesos de gestión, urbanizatorios y edificatorios, las alternativas 3, 4 y 5 implican mejores condiciones para la intervención del sector privado lo que libera en parte a la Administración Pública de los procesos de intervención y financiación, considerando el coste adicional de obtención y ejecución de los espacios libres y equipamientos necesarios para compensar el déficit generado por el aumento de edificabilidad.
- c) Complejidad: Las alternativas 1 y 2 presentan baja complejidad técnica, la 3 no presenta tampoco dificultades en cuanto a su ordenación pero si en cuanto a la gestión y ejecución. En el caso de la 4 y la 5, la complejidad es alta para el operador privado en cuanto a su gestión y ejecución, dado el reducido tamaño de la parcela catastral y el previsiblemente elevado número de propietarios a integrar en las operaciones.
- d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.
- e) Socioeconómicos: desde el punto de vista de los efectos sociales, resultan más ventajosas aquellas alternativas que implican el desarrollo de un mayor número de dotaciones. Así la alternativa 1, al no contemplar crecimiento alguno, no permite el aumento de las mismas (al menos por operaciones sobre los suelo consolidados). La 2 mantiene las expectativas de crecimiento dotacional en las condiciones previstas en el planeamiento vigente, que será mayor en barrios donde esté pendiente de colmatación un considerable volumen edificable y se verá incrementado además por la ejecución de dotaciones públicas en unidades de actuación no iniciadas. La alternativa 3 además de solucionar en gran medida las situaciones de fuera de ordenación por los frecuentes incumplimientos de la altura máxima, habrá de valorar la necesaria afección para la ubicación de los espacios libres y equipamientos derivados del aumento de la edificabilidad, además de intervenciones puntuales de ensanchamiento viario por insuficiencia de la sección actual; por otra parte en las áreas con alto nivel de consolidación donde no sea procedente dicho aumento, la alternativa 3 implicará las mismas consideraciones que la 2 y conviene destacar que, si bien el aumento de dotaciones asociado al incremento de la edificabilidad mejorará el déficit del conjunto, no supondrá cuantitativamente una mejora sustancial, excepto en aquellos barrios con muy bajo nivel dotacional. En el caso de la alternativa 4 son de aplicación las consideraciones de la 3, si bien el incentivo para la intervención del sector privado flexibilizará la introducción de actividades económicas de carácter complementario, y al tiempo una mayor responsabilidad del agente privado en la generación de equipamientos y espacios libres de carácter público. Por último, en la valoración socioeconómica de la alternativa 5 habrán de considerarse los aspectos citados para la 3 y la 4.

B12.4. AMBITO TERCIARIO INDUSTRIAL

- Descripción del ámbito temático* 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.
- Diagnóstico* 2. El uso Terciario Industrial se desarrolla en la zona con un alto grado de heterogeneidad, articulado a lo largo de la Autopista TF-5, en un primer ámbito de marcado carácter comercial a lo largo de la Avenida el Paso en el barrio de Los Majuelos, y en un segundo ámbito entre la Autopista y la Carretera de La Cuesta Taco hasta su encuentro con la Carretera del Rosario con mayor presencia de usos industriales y de almacenaje respecto a los usos estrictamente comerciales. En el área 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 que ya el propio plan vigente deja en régimen de fuera de ordenación.
- Área singular* 3. Se restringe el área de estudio al ámbito más representativo de la zona de uso terciario-industrial existente, donde se observa en algunos lugares síntomas de obsolescencia, conflictos de movilidad, usos residenciales en precario, etc. Es lo que podríamos denominar Zona de Taco Industrial: Situada entre la Autopista TF-5 y la Carretera La Cuesta-Taco, limita al norte con el Punto Limpio de Taco, al sur con la Carretera del Rosario y al Oeste con el entorno de la azufrera y equipamiento del Polvorín de Taco. Esta área está localizada en un lugar estratégico, y es buen ejemplo de la sintomatología del uso industrial y terciario del área, si bien dando frente a las Carreteras de La Cuesta-Taco y del Rosario se localizan buena parte de los concesionarios de automóviles en edificaciones de alta calidad aunque con un frente residencial actualmente fuera de ordenación, en el borde sur del acceso a la autopista, en el interior del área conviven actividades consolidadas esencialmente de almacenaje articuladas por escasos viarios de sección insuficiente y una conexión con el viario estructural manifiestamente mejorable.
- Objetivos y criterios* 4. La actividad terciario-industrial no debe considerarse 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 grosso modo 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, fuera del ámbito de estudio en este capítulo que se refiere exclusivamente al ámbito singular de actividad terciario-industrial.
 - 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.
 - 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.
- Alternativas de planteadas* 5. Se establecen TRES Alternativas de Ordenación, que se desarrollan a continuación.
- Determinaciones urbanísticas* 6. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante las determinaciones correspondientes de ordenación pormenorizada, propias de las competencias urbanísticas del Plan General.

B12.4.1. Ámbito Terciario-Industrial: alternativa 1

Descripción y contenido

1. Manteniendo el estado actual de la actividad industrial-terciaria, se modifica puntualmente la normativa urbanística con el objeto de definir con precisión los usos industriales obsoletos susceptibles de ser reubicados. 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. En cuanto a las grandes actividades de Producción Industrial y de Almacenaje, se ha de valorar que una vez deslocalizada la actividad el empresario no necesariamente tendrá la voluntad de trasladarse a otro lugar del municipio habilitado a tal efecto, considerando incluso que se desplace fuera del Área Metropolitana, aunque como se ha dicho este tipo actividad tiene menor presencia en el área.

B12.4.2. Ámbito Terciario-Industrial: alternativa 2

Descripción y contenido

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, como los descritos en el apartado d) del epígrafe “Objetivos Generales”: Entre estas actividades destaca el sector de la Automoción de concesionarios ofrecen servicios integrados de venta y reparación de vehículos, exposición, almacenaje, etc. Se propone la incentivación de estos usos mediante operaciones puntuales de cirugía viaria 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 “pasiva” de progresiva 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.

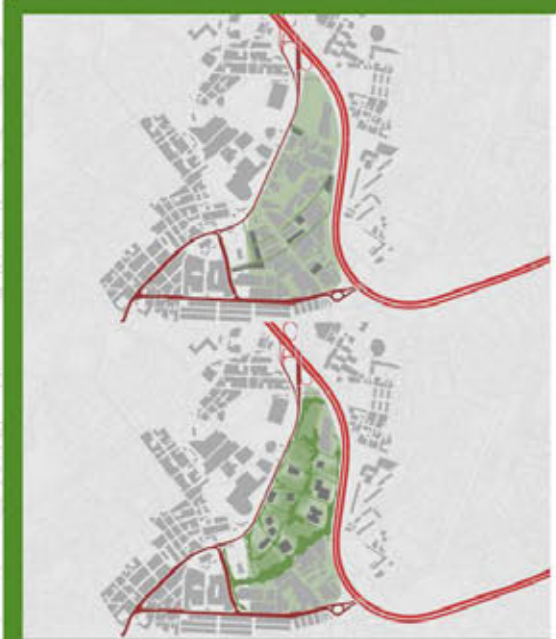
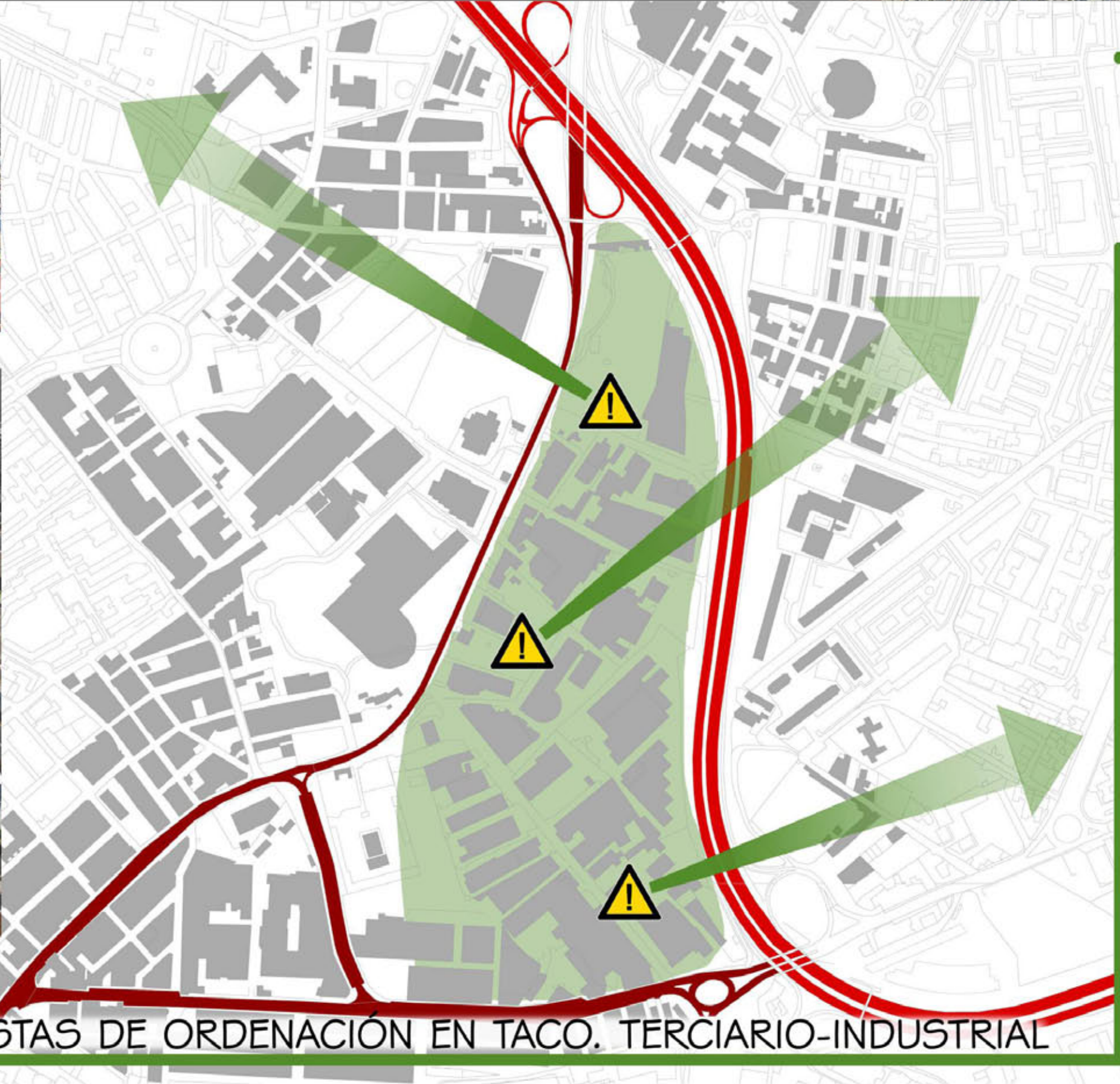
B12.4.3. Ámbito Terciario-Industrial: alternativa 3

Descripción y contenido

1. Reconversión 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 como un apriorismo la deslocalización a ultranza del resto de la actividad industrial y de almacenaje tradicional compatible con la trama urbana. En ese caso y tal y como se expuso en la Alternativa 1, esta actividad podría trasladarse fuera del municipio o incluso fuera del Área Metropolitana, con la consiguiente pérdida de influencia del área como zona de actividad económica, además de que la oferta de suelo para los usos emergentes industriales-terciarios pudiera ser excesiva para tal demanda. 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. Se designa el ámbito de rehabilitación concreto, concretando los incentivos en forma de aprovechamiento urbanístico necesarios para abordar una operación que en la práctica supone una considerable modificación de la estructura parcelaria existente: afección a edificaciones existentes, ejecución de viarios complementarios a los considerados imprescindibles en el capítulo “Estructura Viaria”, etc....

ALTERNATIVA I

USO TERCIARIO-INDUSTRIAL. TRASLADO DE ACTIVIDADES DE RIESGO



PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN TACO. TERCIARIO-INDUSTRIAL

ALTERNATIVA 2

USO TERCIARIO-INDUSTRIAL. FACILITAR ACCESOS Y POTENCIAR TERCIARIO



PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN TACO. TERCIARIO-INDUSTRIAL

ALTERNATIVA 3

AUMENTAR LA CALIDAD URBANA DEL SECTOR TERCIARIO-INDUSTRIAL



PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN TACO. TERCIARIO-INDUSTRIAL

B12.4.4. Valoración de las alternativas sobre el **Ámbito Terciario-Industrial**

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 señalados en el diagnóstico urbanístico; la primera alternativa es la más cercana a la cero, toda vez que se limita a definir con precisión los usos industriales susceptibles de ser reubicados.

Valoraciones genéricas

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambiental: Todas las alternativas suponen la mejora puntual de las condiciones del medio ambiente urbano, por la segregación de ciertas actividades molestas, si bien la primera mantiene la estructura y condiciones generales del estado actual, la segunda presenta como ventaja la mejora localizada de la urbanización por la ejecución de viarios complementarios y frente a ellas, la tercera promueve la renovación de las actuales áreas obsoletas de escasa accesibilidad y actividades e instalaciones en proceso de degradación.

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

^[1]La reconversión de infraestructuras industriales degradadas se considera una mejora respecto al ruido, emisiones, residuos y energía.

- b) Costes: Se estiman bajos para la alternativa 1ª, la 2ª deberá incluir los derivados de las operaciones de reparcelación y ejecución de los viarios complementarios y la 3ª, de mayor coste, por la mayor intervención en el área, presenta como ventaja el aprovechamiento lucrativo, igualmente mayor por la presencia de usos de oficina, usos terciarios complementarios, etc.
- c) Complejidad: Baja en el caso de las alternativas 1ª y 2ª y Media en el de la 3ª.
- d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte del ámbito competencial municipal.
- e) Socioeconómicos: La alternativa 1 no supone una alteración importante de la estructura socioeconómica actual, salvo por la repercusión económica derivada de la deslocalización de las actividades citadas, la alternativa 2 mejora la calidad media de esta actividad económica en suelo urbano, si bien su efectiva renovación y el plazo en que se produzca estará sujeto a mayor o menor ritmo en función de los intereses del sector privado, por otra parte, la alternativa 3 es la de mayor repercusión en cuanto a la alteración del tejido socioeconómico de la zona, apostando decididamente por la renovación de la actividad industrial existente.
- f) Ordenación global: La repercusión de la intervención es variable para las distintas alternativas, mientras en la 1ª es de orden local por limitarse a reubicar ciertos usos en su mayor parte ya en régimen de fuera de ordenación, la 2ª Tiene una mayor repercusión global al afectar al uso industrial-terciario de especial relevancia para el municipio y el Área Metropolitana, si bien tampoco implica determinaciones urbanísticas específicas salvo las mencionadas correcciones puntuales de la trama viaria. Por otra parte la alternativa 3 Es la que supone una mayor repercusión para la globalidad, al pretender la consolidación del ámbito global como una de las áreas industrial-terciaria de referencia del Área Metropolitana.

B12.5. ORDENACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES. CENTRALIDAD EN EL ENTORNO DE LA AZUFRERA

- Descripción del ámbito temático* 1. Por su estratégica situación de centralidad en el barrio de Taco, se propone la generación de un Área de Centralidad representativa del núcleo de Taco en el entorno de la Azufrera y colindante al espacio dotacional de la Piscina del Polvorín, limitado el ámbito de actuación por las carreteras de La Cuesta-Taco, la Carretera del Rosario y la propuesta de prolongación de la Calle Los Custodios. El objeto de este tema propositivo es el planteamiento de las alternativas de ordenación básica que se contemplan para este ámbito.
- Diagnóstico* 2. Se localiza en el ámbito una zona de reciente renovación como el entorno del Polvorín de Taco donde se ubica el equipamiento de la piscina cubierta, que convive con actividades industriales con síntomas de obsolescencia como la manzana de la azufrera y viarios estructurales sin ejecutar. Además de la ejecución del equipamiento de la piscina, recientemente se ha renovado la urbanización y movilidad de la Carretera La Cuesta - Taco tras la ejecución de la línea 1 del Tranvía extensión de la Línea 2 en ejecución.
- Objetivos y criterios* 3. Con carácter común a todas las alternativas, se considera que la posición privilegiada del área la hace susceptible de convertirse en el área de centralidad representativa del barrio de Taco, articulada en torno a una plaza con frente al menos a la carretera del Rosario como antesala de los equipamientos administrativos y posibles equipamientos recreativos que vertebran la actuación (al modo de la recientemente ejecutada plaza del Tranvía en La Cuesta), valorando la integración en el espacio público la antigua chimenea como hito en altura. Igualmente se vincula a esta área la ejecución de un importante tramo viario como es la prolongación de la Avenida La Libertad / Calle Los Custodios desde la Avenida de Los Majuelos hasta la Carretera del Rosario (lo que se detalla en el capítulo de “Estructura Viaria”).
- Alternativas planteadas* 4. Se proponen tres alternativas de ordenación para esta área, en función de los usos complementarios a desarrollar al carácter principal de la intervención que es la generación de un área de centralidad en Taco.
- Determinaciones urbanísticas* 5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante las determinaciones correspondientes de ordenación pormenorizada propias de las competencias urbanísticas del Plan General.

B12.5.1. Entorno de la Azufrera: alternativa 1

Descripción y contenido

1. Consolidación del ámbito de la Azufrera y su entorno inmediato como área de centralidad del barrio de Taco, rehabilitando su antiguo carácter de espacio singular de cruce de caminos entre la Carretera La Cuesta-Taco y la Carretera del Rosario que actualmente presenta síntomas evidentes de obsolescencia. La intervención consiste en la ubicación de edificios dotacionales de carácter administrativo dando frente a una nueva plaza representativa del barrio con frente a la Carretera del Rosario, con la posibilidad de introducir usos recreativos complementarios, por lo que no es necesaria la intervención generalizada en todo el ámbito, concentrándose en las inmediaciones de la azufrera y colindante a la Calle San José Obrero donde se localiza una parada de la Línea 1 del Tranvía. Se propone igualmente la renovación del frente edificado de ambas carreteras hasta el cruce, actualmente con un considerable número de edificaciones fuera de alineación, reurbanizando la vías hasta el mencionado cruce y rehabilitando su antiguo carácter de nodo de comunicaciones actualmente obsoleto.

B12.5.2. Entorno de la Azufrera: alternativa 2

Descripción y contenido

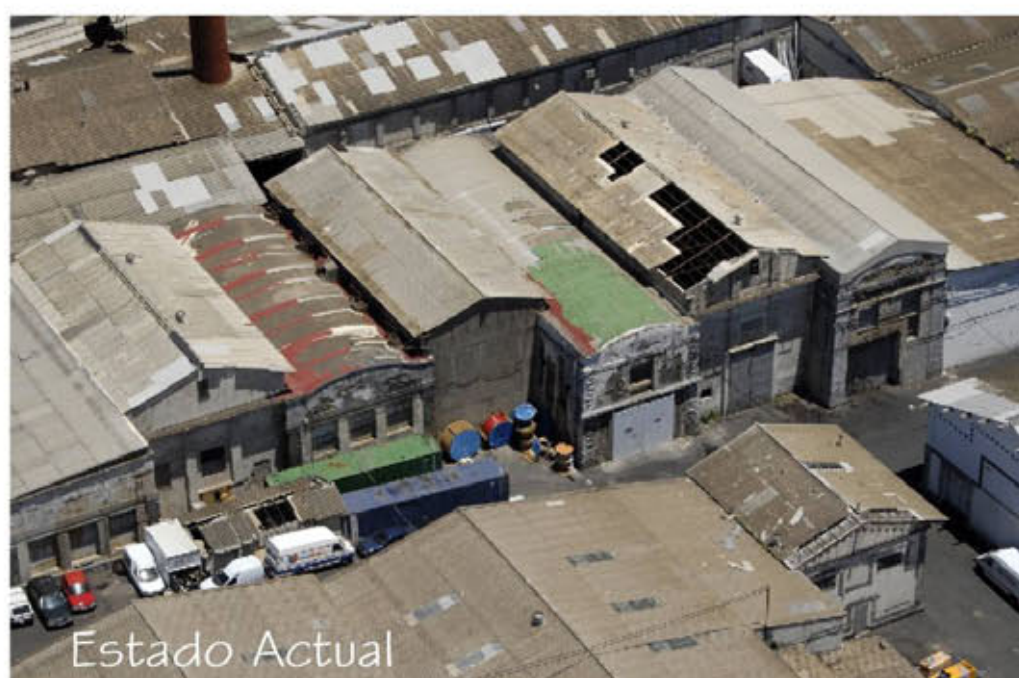
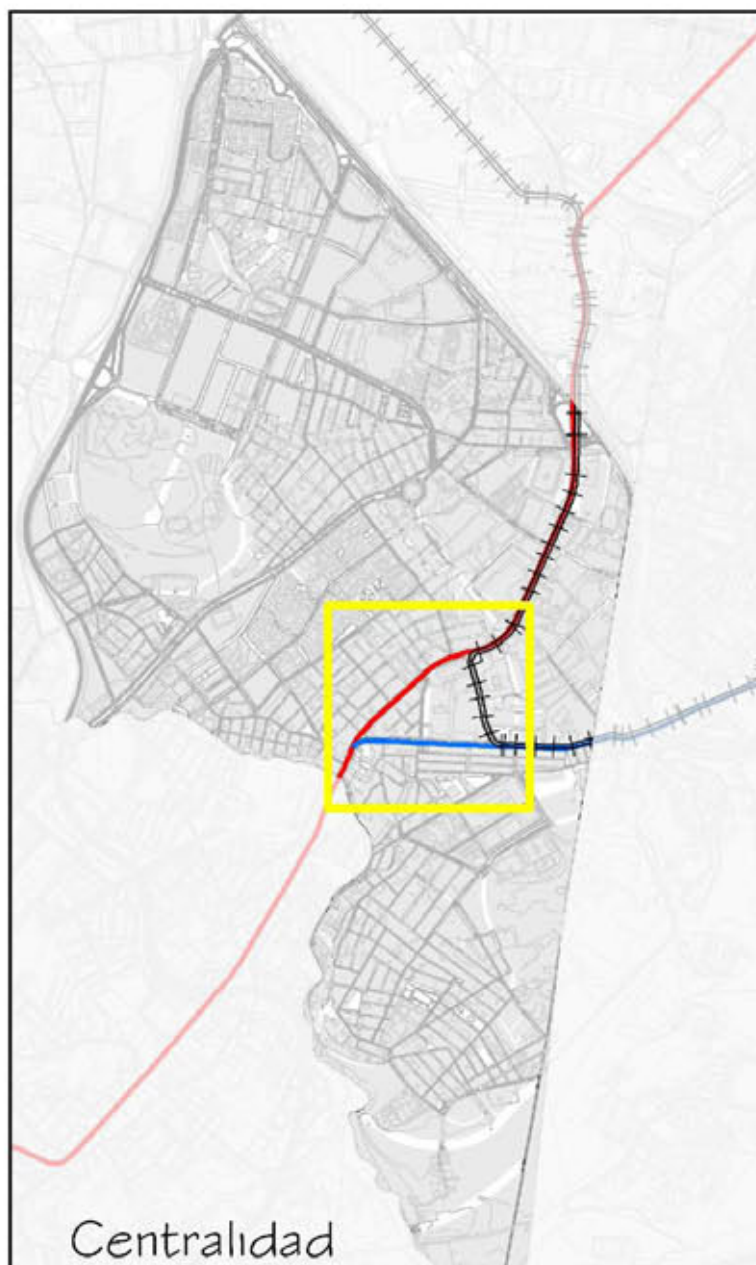
1. Esta alternativa tiene por objeto dotar al área de centralidad propuesta de mayor complejidad: además de los usos dotacionales y recreativos contemplados en la Alternativa 1, se plantea una actuación de mayor calado. El grueso de la intervención se extiende hasta la Calle Venezuela introduciendo usos complementarios de carácter mixto: uso residencial con un porcentaje significativo de vivienda protegida, y en combinación con usos terciarios cpredominantemente de oficinas, ya sea en coexistencia con la vivienda o en edificio exclusivo, siendo el uso comercial de carácter complementario.

B12.5.3. Entorno de la Azufrera: alternativa 3

Descripción y contenido

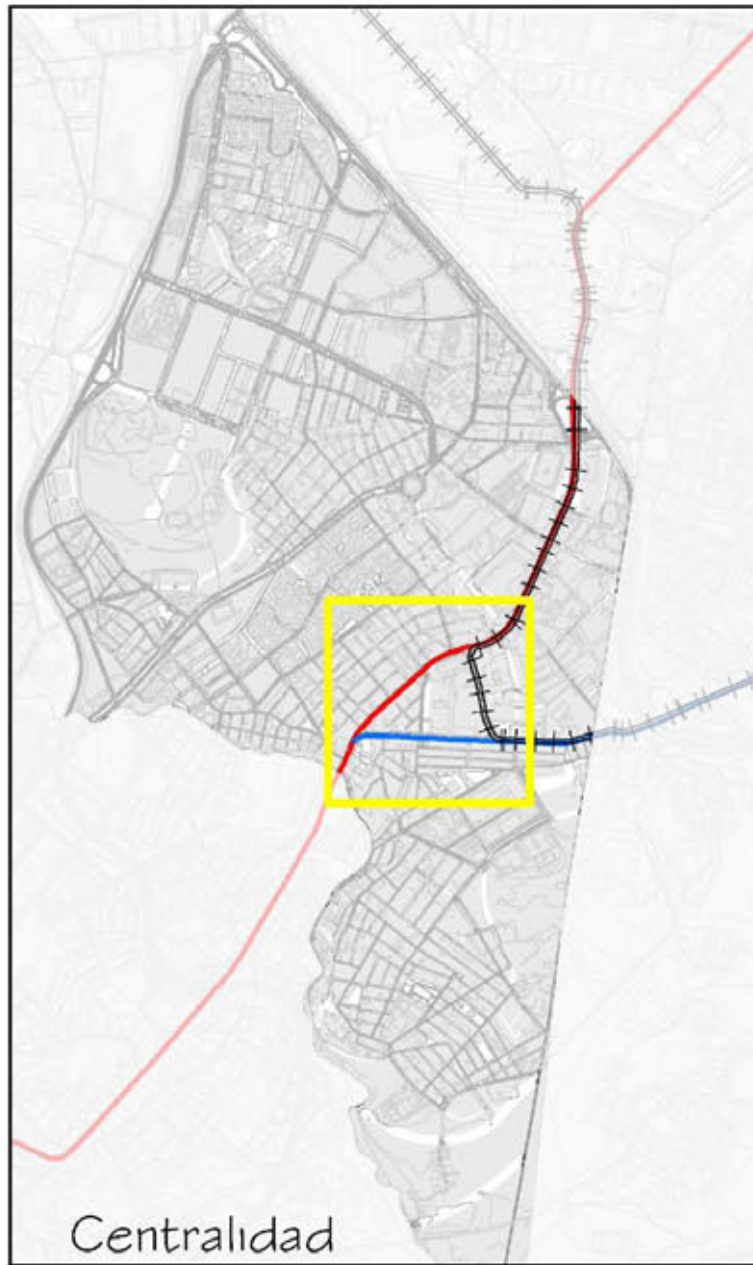
1. Se interviene en la morfología urbana no sólo del área industrial y de almacenaje sino incluso en el área triangular de uso residencial mixto entre la Calle Venezuela y el cruce de las carreteras de La Cuesta-Taco y del Rosario, considerando la totalidad del ámbito del “Triángulo de Taco” como un área de rehabilitación integrada. Contiene las determinaciones de las Alternativas 1 y 2, extendiendo las operaciones de introducción de usos mixtos definidas en la Alternativa 2 al conjunto del ámbito.

ALTERNATIVA 1

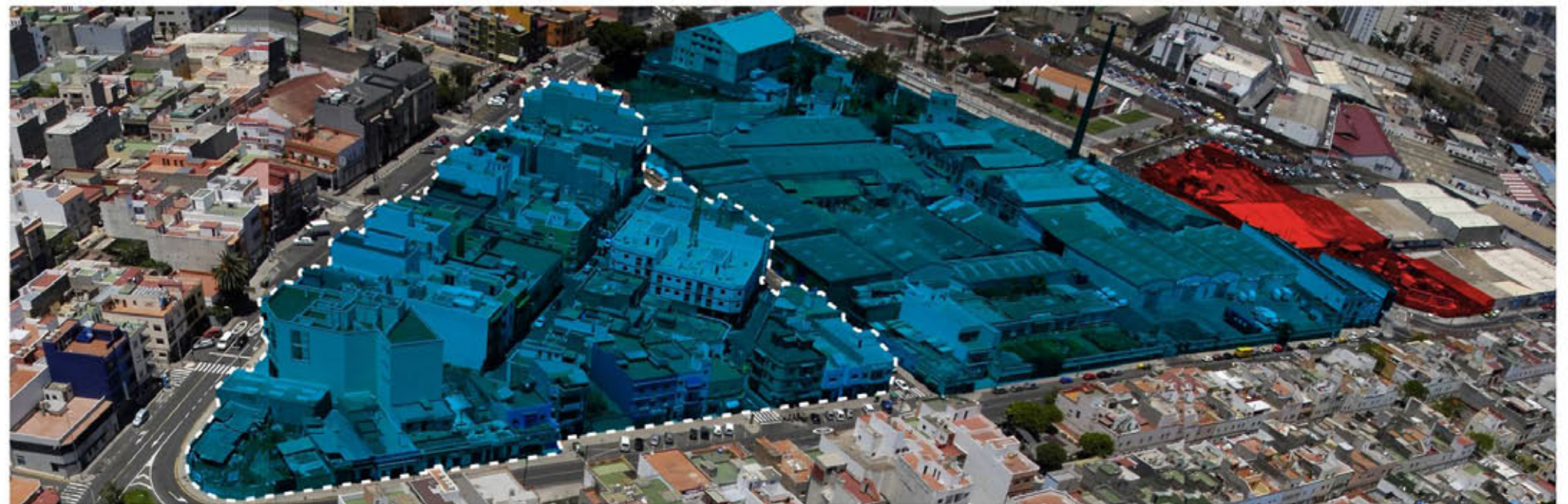
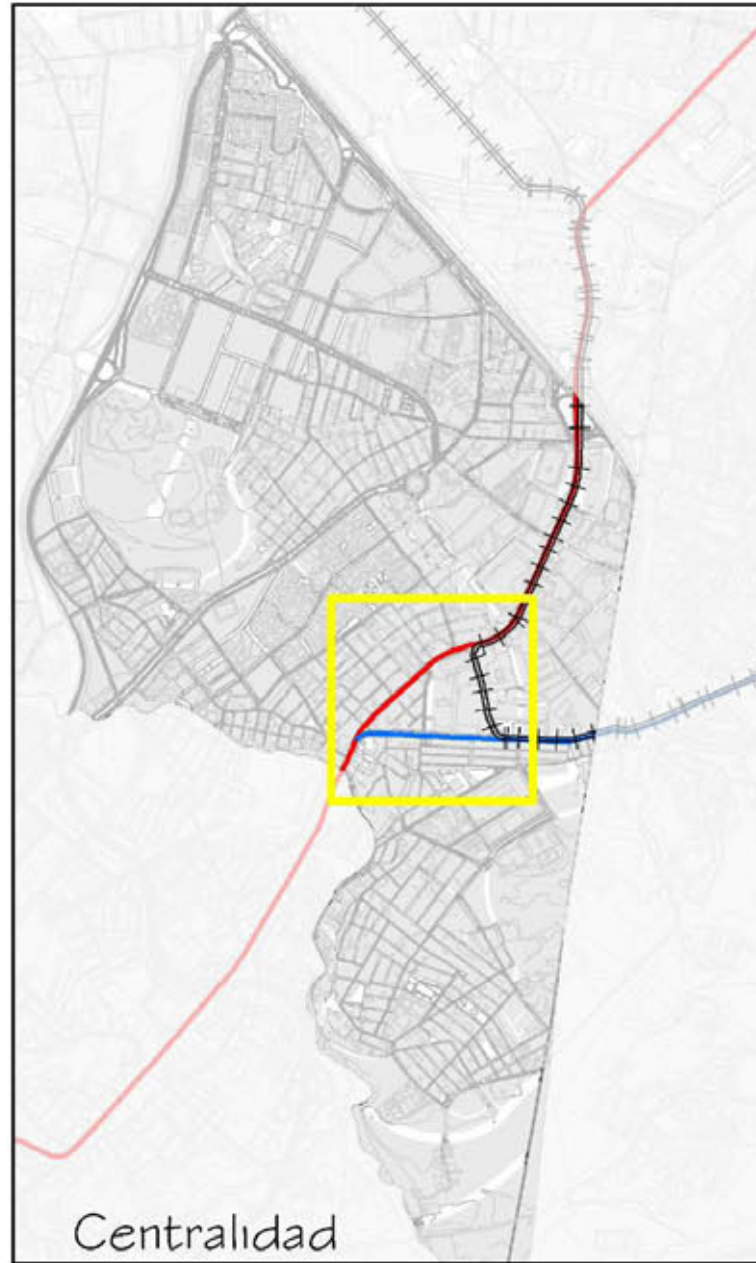


ENTORNO DE LA AZUFRERA

ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3



B12.5.4. Valoración de las alternativas sobre el Entorno de la Azufrera.

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 señalados en el diagnóstico urbanístico; la primera alternativa es la más cercana a la cero, toda vez que se limita a mantener la ordenación prevista en el planeamiento vigente.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambiental: Como referencia para la valoración se ha considerado la situación actual, frente a la cual la alternativa 1 supone la de menor alcance en cuanto a la renovación del paisaje urbano, al restringirse a la parte del ámbito necesaria para la localización de las dotaciones públicas, la alternativa 2 implica un avance en dicha renovación, al implicar la transformación de todos los usos obsoletos entre las calles Los Custodios y Venezuela. La alternativa 3, al abarcar la totalidad resulta la de mayor alcance de las planteadas en lo que respecta a la mejora del paisaje urbano.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
PAISAJE	0	1	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	0	0
RIESGOS	0	0	0
ENERGÍA	0	-1	-1

- b) Costes: Todas las alternativas planteadas implicarán los costes propios de los procesos de gestión urbanizatoria y edificatoria, variando entre ellas el coste que estos supongan para la Administración, siendo mayor en la primera de ellas, al ser exclusivamente de intervención y financiación pública, y algo menor en la segunda y tercera, con mejores condiciones para incorporación de operadores privados lo que libera en parte a la Administración Pública de los procesos de intervención y financiación, si bien en la última se habrá de valorar los costes derivados de la intervención en el área consolidada de uso residencial-mixto así como las eventuales operaciones de traslado, siendo preferente la reubicación en la propia área.
- c) Jurídico-Competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte del ámbito competencial municipal.
- d) Socioeconómicos: La alternativa de menor repercusión en cuanto a la actividad económica es la alternativa 1, ya que los usos recreativos considerados tienen carácter complementario, pero sin embargo es de gran relevancia para la población residente al destinarse fundamentalmente a estructurar el área y a aumentar el nivel de dotaciones. Por su parte, las alternativas 2 y 3 tienen mayor incidencia en cuanto a la actividad económica ya que, además de los usos recreativos, incluyen oficinas y comercios de carácter complementario, y también implican mayor relevancia para la población residente, pues aparte de los usos dotacionales se habilitan usos residenciales con un porcentaje significativo de vivienda protegida destinado a cubrir la alta demanda. La última opción puede generar cierta conflictividad por afectar a un área de uso residencial mixto en la actualidad.

B12.6. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR DE EL PILAR

- Descripción del ámbito temático* 1. Su función principal es la de mejorar la integración en la ciudad de una gran manzana de uso industrial-almacenaje actualmente aislada entre los barrios de El Pilar y El Cardonal. La posición estratégica de este área como límite entre zonas de distinta actividad plantea reconsiderar el uso industrial existente con síntomas de inadecuación que supone una gran barrera al continuo edificado, proponiendo la fragmentación de la gran manzana existente, de modo que se enlacen estos barrios residenciales consolidados, e introduciendo usos alternativos al existente de mayor interacción urbana.
- Diagnóstico* 2. La manzana de uso industrial es un enclave estratégico segregado de la principal zona industrial-terciaria del área que se ubica al sur de la Carretera La Cuesta Taco, limitada al Norte por un establecimiento de uso terciario (supermercado), al Este por el Parque de Las Torres (el mayor parque urbano ejecutado en la zona), al Sur por las cocheras del Tranvía y al Oeste por edificación residencial colindante al barrio del Cardonal, estando en la actualidad destinada fundamentalmente a actividades de almacenaje.
- Objetivos y criterios* 3. La intervención implica una remodelación del sistema viario existente, que en su límite Oeste se complementa con la ejecución de un viario de primer orden como es la Calle Los Custodios entre la Avenida de Los Majuelos hasta el tramo ya ejecutado colindante a las Cocheras (ver capítulo “Estructura Viaria”). En un orden inferior respecto a la jerarquía viaria pero con más aptitud para la mejora del paisaje urbano local, se ejecutan tres viarios que por su disposición prácticamente horizontal sobre la topografía mejoren la accesibilidad rodada y sobre todo peatonal desde los barrios de San Jerónimo y El Cardonal hacia la zona de equipamientos del Parque de Las Torres y el Campo de Fútbol que actualmente sólo es partícipe del entorno inmediato del Barrio del Pilar.
- Alternativas planteadas* 4. Se proponen dos alternativas de ordenación para esta área, en función del uso característico a desarrollar.
- Determinaciones urbanísticas* 5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante las determinaciones correspondientes de ordenación pormenorizada propias de las competencias urbanísticas del Plan General.

B12.6.1. Área Singular de El Pilar: alternativa 1

Descripción y contenido

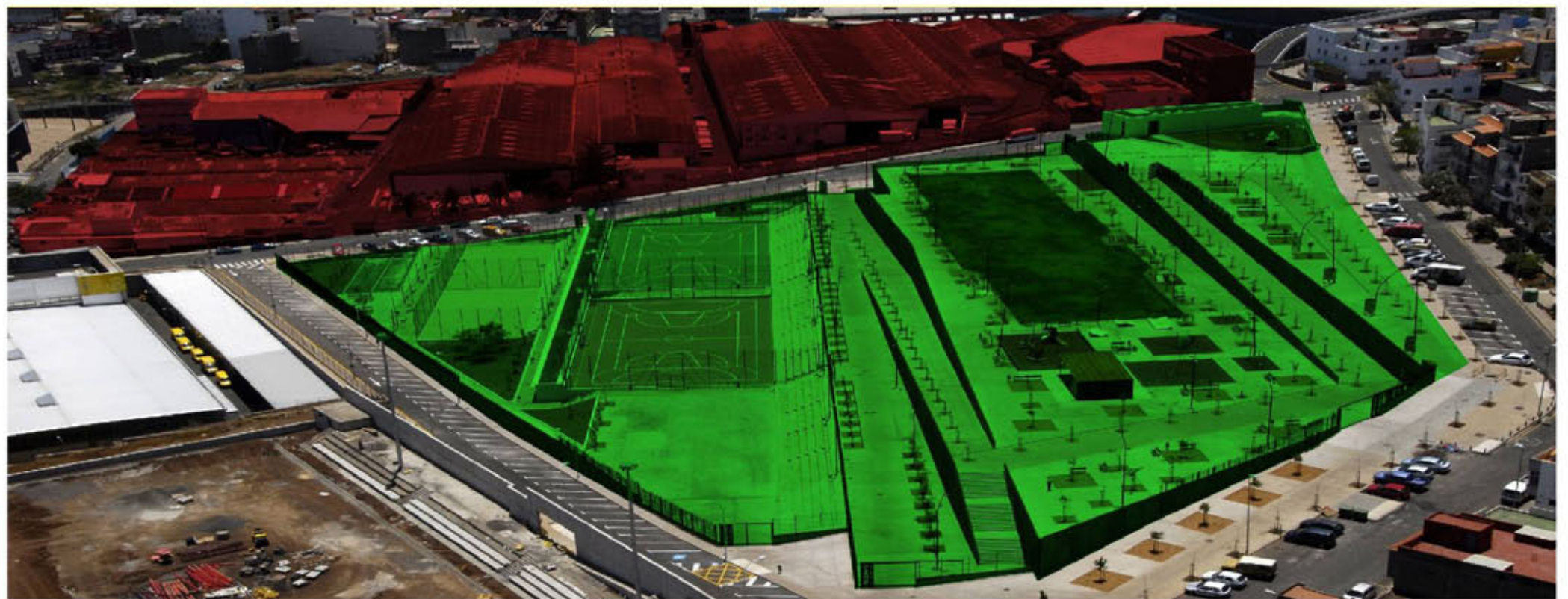
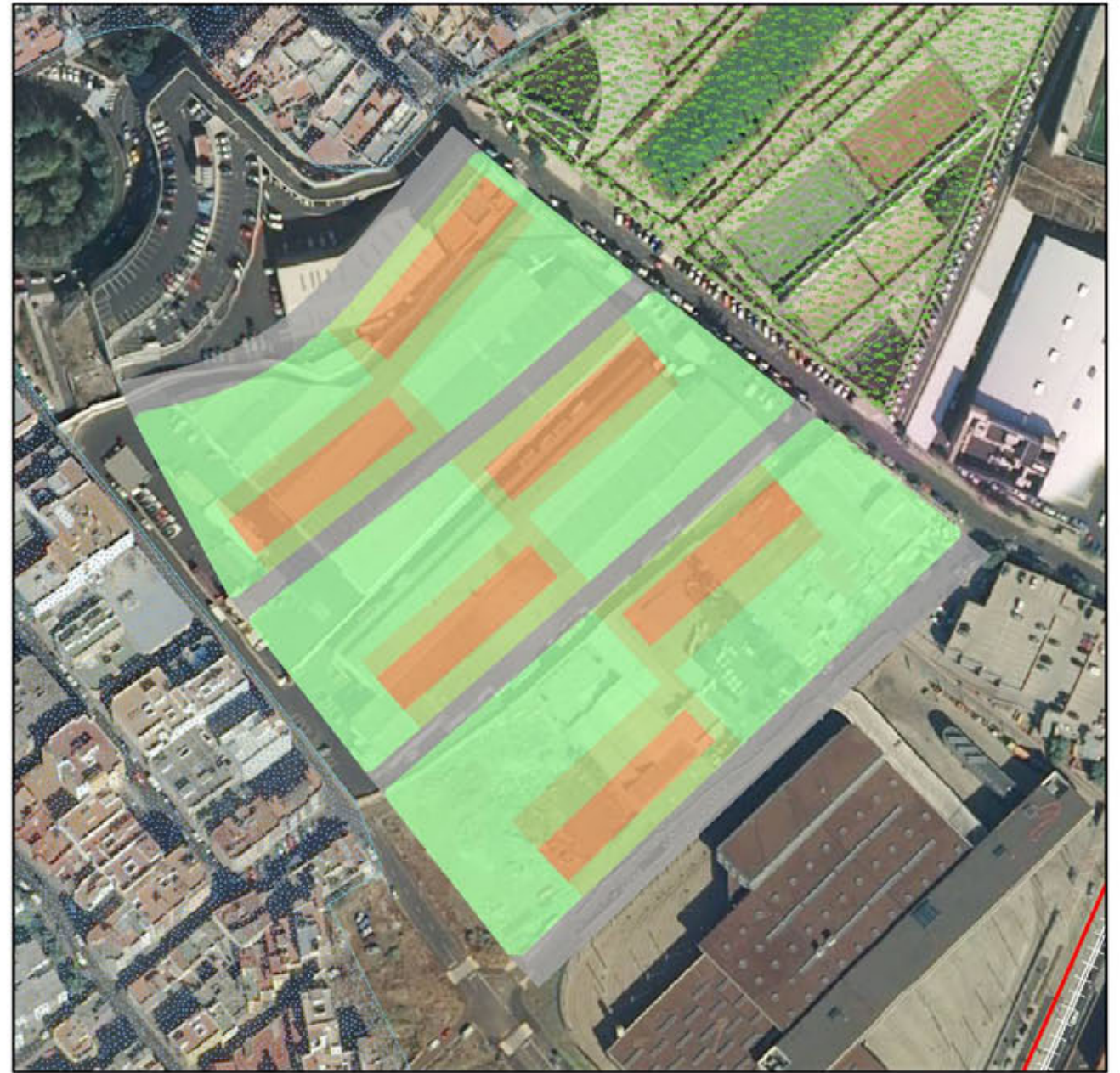
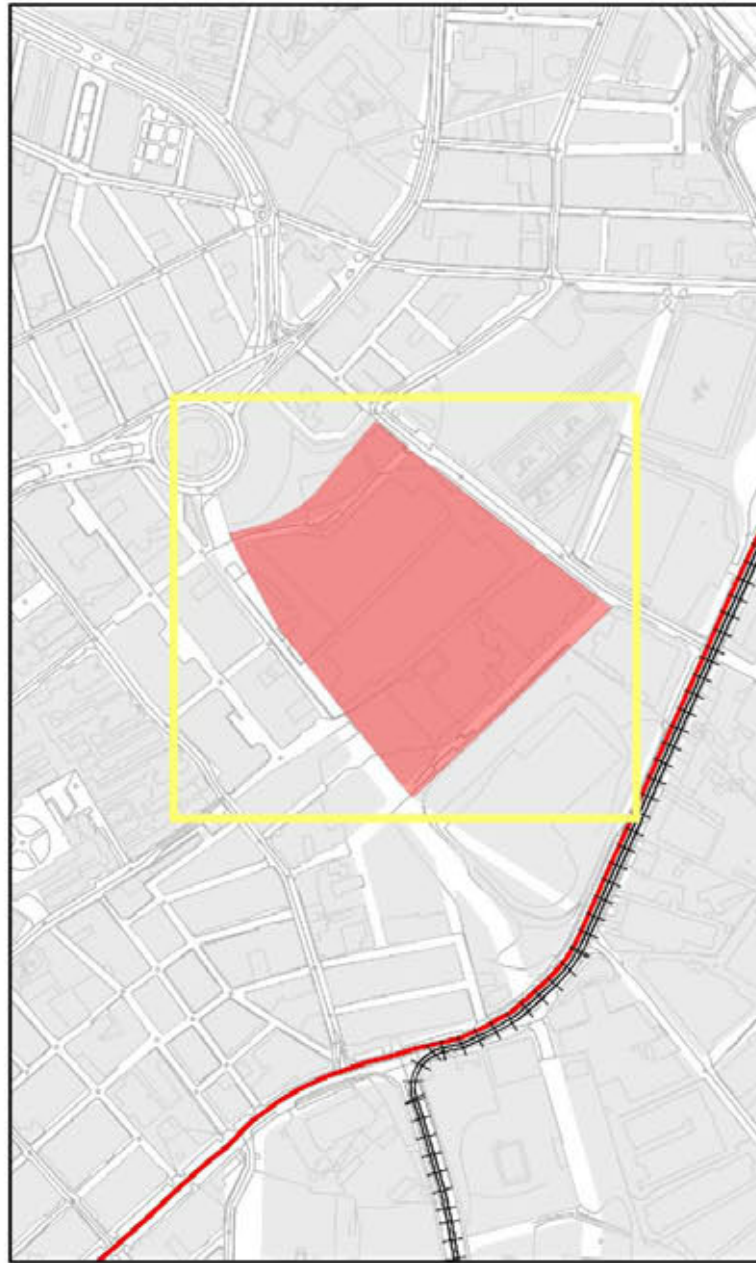
1. Se considera el establecimiento de usos terciarios de comercial y oficina, desarrollados en tipologías edificatorias de mayor permeabilidad, acordes con la realidad circundante de uso característico residencial, descartando el emplazamiento de grandes naves de uso mixto industrial terciario dominante al sur de la Carretera de La Cuesta-Taco. El carácter del uso comercial será fundamentalmente de servicio para las áreas residenciales colindantes, sin que se admita la creación de centros comerciales de mayor alcance que el propio barrio, sino complementarios a la red existente de pequeño comercio. El uso de oficina se entiende independiente de las funciones de almacenaje, si bien la proximidad al área de actividad económica consolidada del barrio de Taco Industrial permite su complementariedad con aquél. La distribución de usos puede establecerse en distintas variantes no excluyentes entre sí:
 - a) Uso comercial en planta baja y uso oficina en plantas superiores
 - b) Usos comerciales y de oficina en edificio exclusivo.

B12.6.2. Área Singular de El Pilar: alternativa 2

Descripción y contenido

1. Se propone la ubicación de un área mixta residencial-terciaria (comercial y/o oficina), dotando de mayor complejidad a la intervención y permitiendo la convivencia del residencial incluso vivienda protegida, estableciendo una continuidad de la trama residencial entre los barrios de El Cardonal y El Pilar si bien reforzando su carácter de barrio mixto. En la ordenación pormenorizada los usos terciarios se establecerán como compatibles con el residencial según las siguientes variantes no excluyentes entre sí:
 - a) En plantas bajas exclusivamente: modelo de comercio tradicional imperante en el área
 - b) En edificio exclusivo: segregación de usos, en el caso de considerarse la introducción de un uso terciario de oficina lo suficientemente singular como para convertirse en atractor de actividad por sí mismo.
 - c) En planta baja y primera o superiores de edificios residenciales: introducción de edificios híbridos con mayor interrelación de los usos, si bien manteniendo accesos independientes para cada uno.

EL PILAR



B12.6.3 Valoración de las alternativas sobre el Área Singular de El Pilar

Alternativa cero

1. La alternativa cero en términos estrictos (mantener la situación actual) no es compatibles con los objetivos de ordenación, ya que implicaría renunciar a mejorar los problemas señalados en el diagnóstico urbanístico; no obstante, es la que se considera como 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) Ambiental: Se considera que globalmente el valor ambiental del ámbito es bajo por lo cual no se destruye ningún suelo con alto valor para su conservación. Las dos alternativas suponen, además de la mejora del paisaje urbano asociada a la regeneración de la trama urbana, la creación de espacios libres públicos y equipamientos asociados a la intervención, siendo de mayor alcance en la segunda, por los mayores estándares de cesión de suelo establecidos para uso residencial.

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

^[2] Se considera que los espacios libres ejercen de paréntesis sonoros en la trama urbana.

- b) Costes: En ambos casos habrá que considera los costes propios de los procesos de gestión, urbanizatorios y edificatorios, con las condiciones adecuadas para la intervención de operadores privados lo que libera en parte a la Administración Pública, donde será esencial la concertación con el propietario del terreno y su deseable incorporación como agente activo en el proceso.
- c) Grado de complejidad: Respecto a la complejidad técnica se valora como baja, considerando que no existen diferencias sustanciales de tipo técnico entre las distintas alternativas.
- d) Jurídico-Competencial: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte del ámbito competencial municipal.
- e) Socioeconómicos: ambas propuestas son de gran incidencia en cuanto a la modificación de la actividad económica del área, considerando que para la población residente se produce una mejora intrínseca a la intervención común a las dos alternativas, que es la adecuación de la trama urbana para la mejora del tránsito y circulación peatonal desde los barrios céntricos de El Cardonal y San Jerónimo hasta el Parque Elfidio Alonso (Las Torres de Taco), la zona deportiva anexa y el campo de fútbol. Si bien en el caso de la segunda es algo menor ya que el uso terciario es de carácter complementario, aunque de mayor relevancia para la población residente por la mayor proporción de espacios libres y equipamientos y la habilitación de un porcentaje de vivienda protegida destinado a cubrir la alta demanda de ese uso.

B12.7. ORDENACIÓN DEL ÁREA SINGULAR DE LOS MAJUELOS

- Descripción del ámbito temático* 1. La intervención en este área de oportunidad en el corazón de Los Majuelos se entiende prioritaria, ya que por su situación y dimensión es necesario cuando menos reconsiderar usos alternativos a la mera consolidación como trama urbana indiferenciada.
- Diagnóstico* 2. El área es prácticamente coincidente con la unidad de actuación GE-30 a la que se le suman varias parcelas vacantes colindantes, estando situada en el ámbito de influencia del área de uso terciario de grandes superficies y la zona terciario-industrial consolidada y junto al barrio de Las Chumberas.
- Objetivos y criterios* 3. Si bien en una de las alternativas se considera el mantenimiento de los parámetros existentes del planeamiento vigente, la escasez de vacíos urbanos de este calibre en el área sugiere el planteamiento de alternativas de ordenación que consideren el aumento de la eficiencia en el uso del suelo mediante el incremento de edificabilidad y alturas, ya que en el planeamiento vigente se limita a dos alturas cuando existen edificaciones residenciales próximas de entre cuatro y seis alturas. Por otra parte, es igualmente pertinente reconsiderar la función de este ámbito respecto al resto del núcleo, introduciendo usos que puedan suplir carencias del barrio en determinados aspectos.
- Alternativas planteadas* 4. Se proponen tres alternativas de ordenación para esta área, en función de la edificabilidad a considerar así como de su uso característico.
- Determinaciones urbanísticas* 5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante las determinaciones correspondientes de ordenación pormenorizada propias de las competencias urbanísticas del Plan General.

B12.7.1. Área Singular de Los Majuelos: alternativa 1

- Descripción y contenido* 1. Establecimiento de uso residencial de media-baja densidad en los mismos términos que en el Planeamiento Vigente, análogo a intervenciones existentes colindantes y manteniendo la tipología edificatoria predominante de vivienda unifamiliar entre medianeras.

B12.7.2. Área Singular de Los Majuelos: alternativa 2

- Descripción y contenido* 1. Desarrollo edificatorio aumentando los parámetros de edificabilidad y consecuentemente las alturas respecto al planeamiento vigente, liberando suelo para espacios libres y dotaciones destinados a satisfacer las necesidades del barrio y zonas colindantes. El uso característico será el residencial, considerando un porcentaje relevante de vivienda protegida desarrollado en diferentes regímenes de protección, y otros usos como oficinas de carácter complementario, excluyendo el uso comercial salvo el pequeño comercio complementario por exceso de oferta en la zona.

B12.7.3. Área Singular de Los Majuelos: alternativa 3

- Descripción y contenido* 1. Desarrollo edificatorio análogo al establecido en la Alternativa 2, incluso contemplando el agotamiento del techo máximo previsto en la legislación vigente para obtener espacios libres y dotaciones suficientes no sólo para satisfacer las necesidades locales sino para cubrir déficits dotacionales estructurales del área, lo que implica un mayor crecimiento en altura y menor ocupación en planta baja, por lo que las tipologías edificatorias serán del tipo torre/bloque aislado o manzanas cerradas en altura. Respecto al uso característico será de preferente ubicación de vivienda protegida, ya sea para satisfacer la nueva demanda municipal de este segmento como para mantenerlo como suelo de reserva utilizable para operaciones de traslado en las posibles áreas de renovación integral más próximas, estableciendo diferentes regímenes de protección así como su combinación con vivienda libre favoreciendo la integración de distintas realidades socioeconómicas.

ALTERNATIVA I

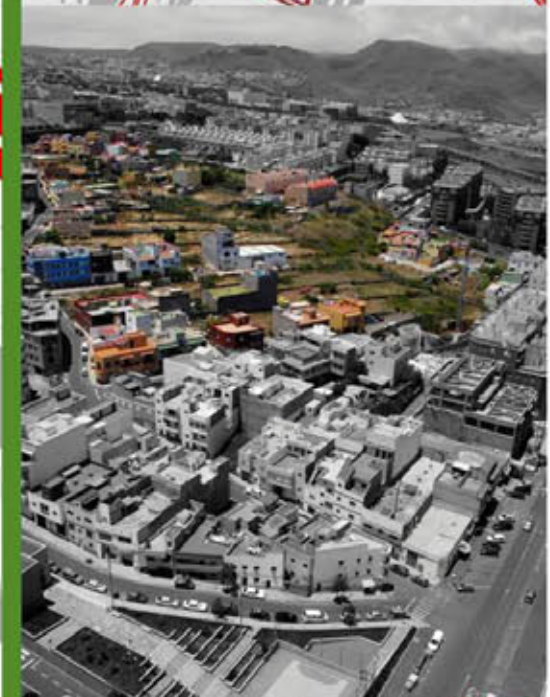
VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS



PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN TACO. LOS MAJUELOS

ALTERNATIVA 2

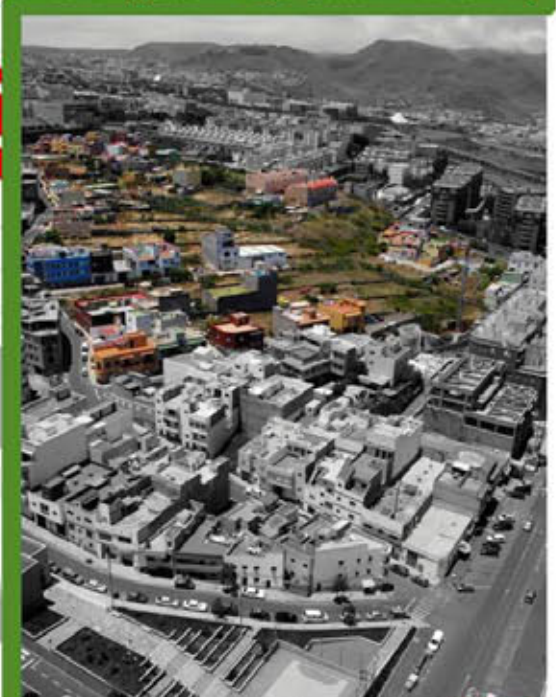
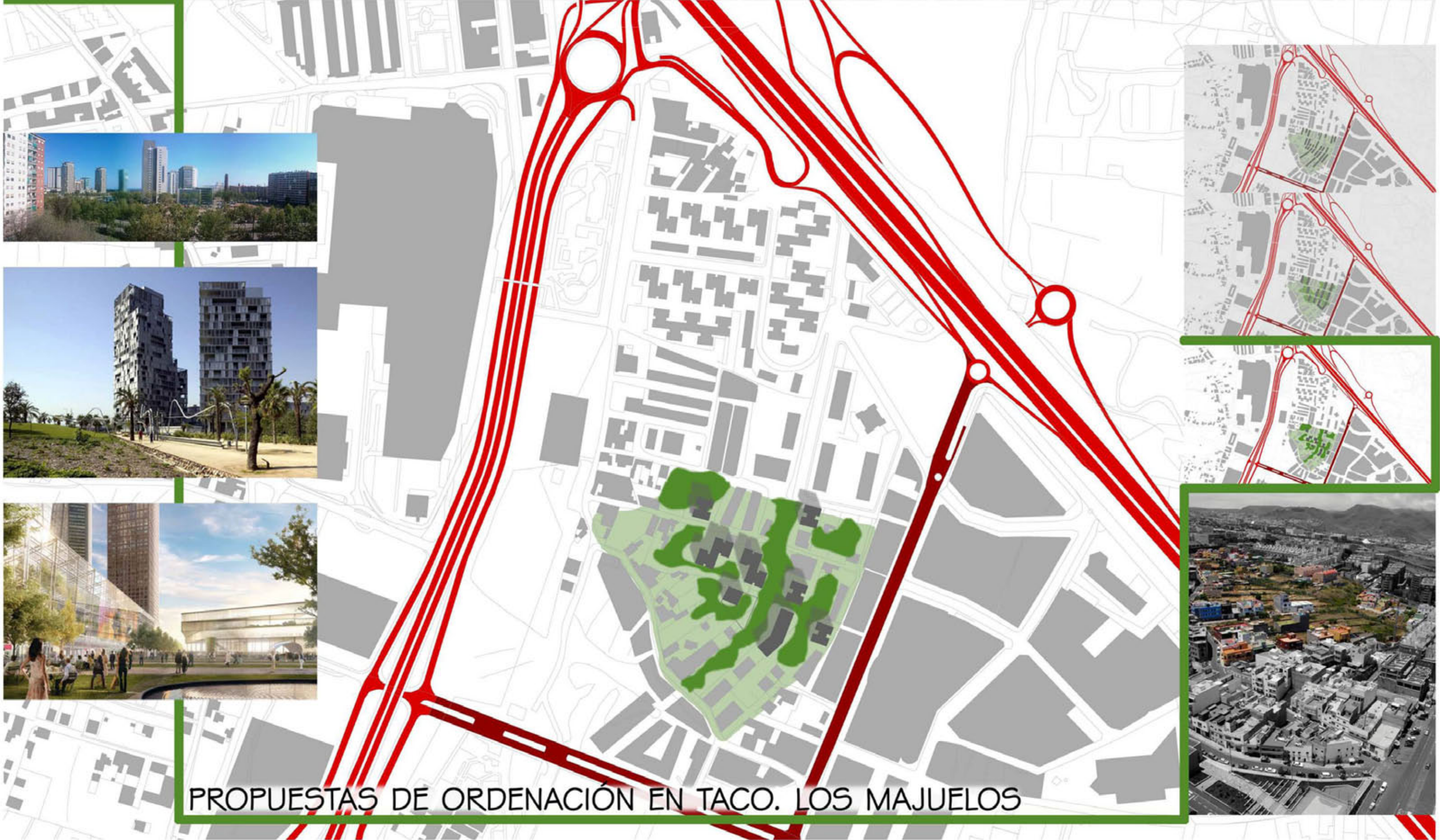
BLOQUES DE VIVIENDA AISLADOS. ESPACIO LIBRE



PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN TACO. LOS MAJUELOS

ALTERNATIVA 3

TORRES. VIVIENDAS Y OFICINAS. + ESPACIO LIBRE



PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN TACO. LOS MAJUELOS

B12.7.4. Valoración de las alternativas sobre el Área Singular de Los Majuelos

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 señalados en el diagnóstico urbanístico, por ello no se enuncia como propuesta. La primera alternativa es la más cercana a la cero, toda vez que se limita a mantener la ordenación prevista en el planeamiento vigente; no obstante para realizar la valoración ambiental, se ha considerado como referencia la existente en la actualidad sin contemplar ninguna actuación sobre el territorio.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambiental: Se considera que los usos agrícolas existentes tienen carácter marginal, por lo que en términos generales el valor ambiental del ámbito es bajo y no se destruye ningún suelo con alto valor para su conservación. De todas las alternativas, la 1ª supone un menor impacto paisajístico en cuanto al volumen edificatorio, si bien se obtiene un menor porcentaje de espacios libres públicos y además no se procura un uso eficiente del suelo en los términos de la Directriz 69 (ver capítulo C12.3), aspecto que es mejorado por la alternativa 2 que por el contrario tiene mayor impacto paisajístico por el mayor volumen edificatorio que conlleva. Siguiendo la tendencia de la alternativa 2, la 3 supone un mayor porcentaje de espacios libres públicos y, en mayor medida que en la anterior, un uso del suelo más eficiente.

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

- b) Costes: Todas las alternativas no implican costes adicionales a los ya previstos, que serán los propios de los procesos de gestión, urbanizadorio y edificatorio que podrá ser indistintamente de gestión pública o privada, si bien en la tercera habrá que valorar que la edificabilidad establecida sea suficiente para viabilizar la rentabilidad de la operación para la posible participación del sector privado.
- c) Grado de complejidad: Se valora como baja, considerando que no existen diferencias sustanciales de tipo técnico entre las distintas alternativas
- d) Jurídico-Competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte del ámbito competencial municipal.
- e) Socioeconómicos: La alternativa 1, considerando que la actividad económica asociada a los barrios residenciales es prácticamente inexistente, no implica mejora alguna en este sentido en relación a la situación actual. Respecto a las condiciones de vida de los residentes significa la continuidad tipológica con parte de las edificaciones existentes, si bien la alternativa no tiene ningún objetivo añadido salvo la colmatación de la trama residencial. La alternativa 2, plantea la inclusión de actividad económica de tipo terciario con carácter complementario y no estructural de la actuación, lo que supondría una mejora respecto a la anterior, y para la población residente presenta mayores ventajas por cubrir una pequeña parte de la demanda de acceso a la vivienda así como de mejorar el nivel de espacios libres públicos y dotaciones. La alternativa 3 por su parte, comparte con la segunda las ventajas por la inclusión de usos terciarios, mientras que para la población residente tiene mayor repercusión por cubrir buena parte de la gran demanda de acceso a vivienda protegida y al tiempo introduciendo equipamientos y espacios libres públicos de entidad más allá de lo estrictamente local.
- f) Ordenación global: La repercusión de las alternativas en la ordenación global tiene una valoración ascendente, así, mientras la primera tiene una repercusión estrictamente local, la segunda amplía el ámbito de incidencia, al introducir mayores dotaciones públicas y vivienda protegida, y la tercera es la de mayor repercusión por el incremento de estos dos elementos introducidos.