B13. Propuestas de ordenación estructural en Geneto

B13.0. INTRODUCCIÓN

1. El ámbito territorial de Geneto, en la actualidad una superposición de tramas urbanas, rurales y agrarias, constituye el espacio de oportunidad más relevante no sólo del municipio sino del área metropolitana tinerfeña. En el planeamiento general vigente, la mayor parte de los terrenos comprendidos entre los caminos de San Bartolomé y San Francisco de Paula aparecen clasificados con destino urbano, si bien sin que se alcance una ordenación global suficientemente unitaria ni se aprovechen las potencialidades estratégicas de este ámbito.

Extensión del núcleo

2. De todos los temas que con carácter general se plantean en cada uno de los núcleos del municipio, en el caso de Geneto el principal y del cual derivan los restantes es el de la delimitación y extensión del núcleo urbano, razón por la cual, en este capítulo, la exposición de las distintas alternativas propositivas al respecto se presenta en primer lugar (subcapítulo B.13.1).

Estructura viaria

3. A la escala propia de este documento de Avance, se ha entendido que sólo cabe una propuesta de viario estructural (elemento de nuevo trazado), que se describe en el subcapítulo B.13.2, al margen de las propuestas de viario municipal que afectan a este núcleo (véanse alternativas 3 y 4 de estructura viaria territorial en la Laguna Sur).

Ordenación morfotipológica

4. La propuesta básica de ordenación morfotipológica (criterios para su posterior concreción a través de las determinaciones de ordenación pormenorizada) se desarrolla diferencialmente respecto a las áreas consolidadas (caminos y núcleos) y a los ámbitos de nuevo crecimiento. En cuanto a la morfotipología en las áreas de nuevos crecimientos de la franja central se ha optado por plantear el esquema basado predominantemente en las tipologías colectivas de media/alta densidad (edificación abierta de 4 a 6 plantas con espacios recreativos comunitarios y eventualmente torres de vivienda). Los criterios de ordenación morfotipológica que se plantean en las áreas ya consolidadas son los siguientes:

a) Caminos tradicionales: Criterios restrictivos en la ocupación de nuevos suelos en los bordes de los Caminos de San Bartolomé y San Miguel de Geneto, ajustando el límite urbano a la edificación consolidada, sin permitir la ocupación de parcelas vacantes a borde de camino para no hipotecar el futuro desarrollo de los suelos vacantes interiores. La posibilidad de desarrollar crecimientos a borde de camino estaría en cualquier caso supeditada a la alternativa de extensión del núcleo urbano por la que finalmente se opte.

b) Núcleos: En las áreas compactas, con carácter general se limita el crecimiento a la consolidación de los espacios vacantes interiores (excepto al sur del Hurón). No obstante, con el objeto de mejorar el déficit actualmente existente de equipamientos y espacios libres públicos, se proponen las siguientes intervenciones en áreas vacantes interiores de tamaño pequeño a moderado localizadas en áreas estratégicas, ya sean interiores o colindantes a las áreas consolidadas:

   a) César Manrique-La Hornera: Área vacante próxima al Camino de San Bartolomé y en un entorno de marcado carácter residencial. Se considera de uso principal dotacional administrativo donde centralizar distintos servicios ciudadanos, aumentando la edificabilidad del ámbito actualmente de baja densidad, con posibles aprovechamientos lucrativos de uso característico residencial y uso terciario en planta baja de carácter complementario.

   b) Acceso al Hurón: Comprende un área parcialmente edificada a la altura del Colegio Echeyde, colindante al único espacio libre urbanizado del área. Se propone mejorar la accesibilidad rodada al interior del núcleo, con problemas de movilidad en hora punta por la presencia del uso docente, desarrollando un espacio público que conecte visual y peatonalmente el camino de San Bartolomé y la plaza actualmente ejecutada, y ubicando un equipamiento de carácter complementario. La ordenación de la edificación perseguirá la compactación de la trama.

   c) Sur del Hurón: El borde sur de El Hurón se conforma en la actualidad por gran cantidad de viarios en fondo de saco, medianeras hacia las laderas de El Gramal, usos inadecuados como desguaces de automóviles, con notorio impacto paisajístico desde el sur. Se considera necesario realizar un remate adecuado de este borde de la trama (tal y como se establece en el planeamiento vigente), si bien entendiendo que su función principal es la de mejorar las dotaciones locales del núcleo y áreas colindantes, principalmente de carácter deportivo.

Ordenación de usos y actividades

5. La ocupación de la franja central de Geneto (de optarse por cualquiera de las alternativas de extensión del núcleo urbano que la consideran) se justifica para albergar usos estratégicos y, consiguientemente, desarrollar nuevos y potentes espacios de centralidad. Por tanto, a efectos estructurantes, la propuesta sobre la ordenación de los usos y las actividades en el núcleo de Geneto se inserta en el desarrollo del ámbito territorial de la franja central (subcapítulo B13.3).

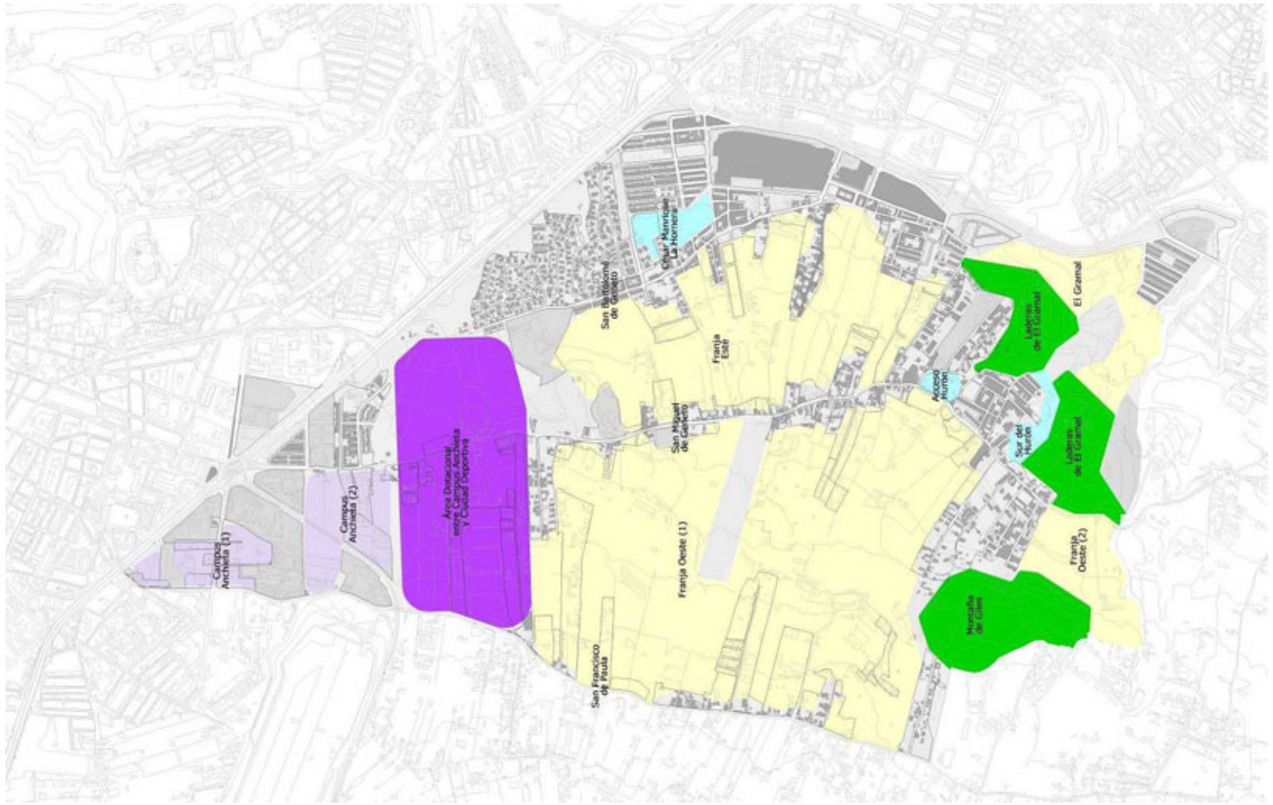
Áreas Singulares

6. En el núcleo de Geneto se han delimitado los siguientes tres ámbitos, cuyos criterios básicos de ordenación (y las distintas alternativas) se han considerado que deben formar parte del contenido de este Avance:

a) El campus de Anchieta, ámbito triangular comprendido entre la TF-5, el camino San Francisco de Paula y el tramo del corredor norte, de acuerdo al Plan Territorial del sistema viario metropolitano (véase sección A.1.1.1. de este Tomo). Pese a pertenecer al ámbito de Geneto, las propuestas de ordenación básica se desarrollan conjuntamente con las del área singular de Padre Anchieta (Zona Centro) en el subcapítulo B10.3).

b) El ámbito entre el tramo del corredor norte y el de la Vía de Ronda Sur, en ambos casos de acuerdo al Plan Territorial del sistema viario metropolitano (véase sección A.1.1.1. de este Tomo). En el núcleo de Geneto, este espacio debe destinarse al futuro Parque Científico-Tecnológico, elemento fundamental para el desarrollo de la Universidad de La Laguna y de la economía municipal. No obstante, dada la unidad territorial de toda la franja de suelo comprendida entre los dos viarios territoriales citados, se ha considerado que las propuestas de ordenación habían de exponerse conjuntamente y, por tanto, se recogen en el núcleo de Los Baldíos (subcapítulo B14.3).

c) La franja central de Geneto, comprendida al sur de la vía de ronda sur y entre los caminos de San Bartolomé y San Miguel. Se trata, en el caso de que se opte por su incorporación al crecimiento urbano, de la pieza fundamental en el desarrollo no sólo del núcleo de Geneto sino del conjunto municipal (y metropolitano). La propuesta básica de ordenación se desarrolla en el subcapítulo B13.3.



B13

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5	Alternativa 6
Extensión y delimitación del núcleo urbano 1						
Estructura viaria 2						
Franja Central de Geneto 3						

B13.1. EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE GENETO

Descripción del ámbito temático

1. Este tema propositivo tiene por contenido la definición del núcleo urbano de Geneto, precisando su extensión y límites en función de las áreas actualmente no urbanizadas que podrían formar parte de la futura ciudad.

Situación actual

2. En la mayor parte del núcleo de Geneto no se llega a formar lo que comúnmente entendemos por trama urbana, ya que más allá de las áreas urbanizadas de Guajara, el entorno del Parque Comercial y de los propios caminos principales, recientemente reurbanizados, el resto del núcleo se desarrolla sobre un soporte viario de antiguos caminos agrícolas hoy asfaltados, manteniendo su trazado irregular y con serias carencias en los servicios urbanísticos. En el interior de las áreas consolidadas, fundamentalmente al sur del área en El Hurón y Bocatuerta, la actividad primigenia ligada a la agricultura se ha transformado por una progresiva consolidación de los usos industriales y terciarios en planta baja, de forma similar a lo acontecido en los barrios de Taco y La Cuesta desde los años sesenta, aunque en la actualidad una mucha menor densidad que en los primeros. El entorno limítrofe con la autopista TF-2 y el núcleo de Taco está prácticamente consolidado por usos residenciales unifamiliares y el Parque Comercial, que ejerce de gran atractor de actividad comercial y recreativa del Área Metropolitana. En el triángulo norte del núcleo se encuentra el Campus Anchieta de la Universidad de La Laguna, no colmatado aún y donde conviven usos residenciales actualmente fuera de ordenación, y un poco más al sur se localiza la Ciudad Deportiva del Tenerife y el proyecto del NAP, lo que forma un área de carácter dotacional de interés supramunicipal y con potencialidad de crecimiento, si bien con el hándicap de estar afectada de lleno por la huella sonora del aeropuerto lo que condiciona su desarrollo, al limitar nuevos usos residenciales y educativos o sanitarios

Diagnóstico

3. Desde la óptica urbanística, el principal problema del núcleo de Geneto es la insuficiente estructuración de las tramas urbanas, coexistiendo distintas piezas, espacios de marcado carácter rural y amplias áreas vacantes. De otra parte, desde hace ya bastante tiempo es en estos ámbitos sobre los que se plantean las principales expectativas de crecimiento reconocidas por el planeamiento mediante la clasificación de una gran parte de los terrenos como suelos urbanos no consolidados o urbanizables. Sin embargo, la ordenación del Plan General vigente es excesivamente fragmentada y, en principio, renuncia a aprovechar las potencialidades estratégicas de este ámbito.

Objetivos generales

4. Los objetivos básicos que se persiguen con cualquiera de las propuestas ampliación de la extensión del núcleo urbano mediante la incorporación de áreas actualmente no urbanizadas son los siguientes:

   a) Crear un nuevo espacio de centralidad metropolitana (introducción de usos estratégicos)

   b) Estructurar unitariamente las distintas piezas desarticuladas que actualmente conforman el núcleo (contribuyendo con los nuevos crecimientos a cubrir los déficits tanto funcionales como de servicios y dotaciones).

   c) Permitir una oferta adecuada residencial, que contribuya significativamente a cubrir las demandas de vivienda social.

   d) Disponer de suelo y aprovechamiento lucrativo que permita resolver en este núcleo operaciones urbanísticas relevantes situadas en otras partes del municipio (tales como intervenciones sobre polígonos antiguos de vivienda social, traslado de equipamientos existentes, etc.).

Criterios por ámbitos

5. Los ámbitos territoriales de Geneto que podrían, en principio, ser susceptibles de incorporarse a la trama urbana del núcleo son los que se relacionan a continuación indicando, para cada uno, los criterios básicos al respecto:

   a) El Gramal: Con una superficie aproximada de 15 Ha y situado al sur del núcleo, es un suelo en su mayoría vacante, de considerable pendiente y con algunas edificaciones dispersas, en el que actualmente se está ejecutando parte de la vía de enlace con Bocatuerta. Corresponde a los sectores Geneto 5 y 6 del Plan General vigente. El actualmente en ejecución sector Geneto 5, situado en el centro del ámbito, es la principal actuación en materia de vivienda protegida del núcleo por lo que es razonable mantener el aún no desarrollado ámbito de El Gramal como área de expansión. Su destino principal será igualmente el de cubrir parte de la gran demanda del municipio de acceso a vivienda de promoción pública, en el que se habrá de valorar adecuadamente el abanico de regímenes posibles a desarrollar en el ámbito en función no sólo de la demanda sino de la mejor integración social, siendo recomendable la introducción de un porcentaje de vivienda libre y usos terciarios de carácter complementario.

b) Franja Central: Con una superficie aproximada de 65 Ha comprende el suelo entre los caminos de San Bartolomé y San Miguel de Geneto, de límite irregular por los ensanchamientos y estrechamientos del borde edificado de los caminos. En su interior existen suelos agrícolas pero con una elevada tasa de abandono, además de una relevante actividad al margen del planeamiento entre el que destaca el almacenamiento al aire libre de automóviles y edificaciones dispersas. La incorporación de estos terrenos, total o parcialmente, es objeto de las alternativas propositivas que se desarrollan en este tema. Dado que éste es el ámbito de mayor centralidad, la incorporación de estos terrenos al núcleo urbano sólo debe admitirse como una propuesta unitaria justificada en base a la implantación de usos estratégicos; así, la urbanización de esta pieza no debe plantearse sólo para el crecimiento residencial (no justificado desde las necesidades del crecimiento demográfico municipal). Si no se dan los requisitos anteriores, convendrá mantener el carácter de reserva de esta franja central para no hipotecar futuras oportunidades estratégicas.

c) Franja Oeste: Con una superficie aproximada de 150 Has comprende el suelo entre los caminos de San Miguel de Geneto y San Francisco de Paula, de naturaleza similar a la de la Franja Este en la que destaca una cuña de edificación que corta parcialmente el ámbito. La actividad más reseñable es la proliferación de almacenes de construcción con acceso desde el camino de San Francisco de Paula, con una elevada carga de vehículos pesados asociados a esta actividad. Su situación más alejada de la trama urbana consolidada así como su gran dimensión han aconsejado no habilitar este suelo como área de expansión, manteniéndola como reserva de futuro. Por tanto, en todas las alternativas de este tema se plantea la no incorporación de estos terrenos al núcleo urbano.

Alternativas de Ordenación

5. En este tema se definen cuatro alternativas propositivas, en una gradación creciente en cuanto a la incorporación de mayores superficies de suelos al futuro núcleo urbano.

Determinaciones urbanísticas

6. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante las determinaciones correspondientes de clasificación y categorización de suelo, propias de las competencias urbanísticas del Plan General.

B13.1.1. Alternativa 1: Reconocimiento de los espacios urbanizados

Descripción y contenido

1. Los nuevos límites urbanos se establecen mediante el estricto reconocimiento de la realidad edificada existente, cerrando los ámbitos ya afectados por el proceso edificatorio y permitiendo su colmatación, de acuerdo a los criterios establecidos en la ordenación morfotipológica. Se llevan a cabo mejoras puntuales para resolver los problemas funcionales del núcleo, completándolo mediante la ocupación de solares en áreas consolidadas, junto con pequeñas áreas interiores.

B13.1.2. Alternativa 2: Ocupación de la parte oriental de la Franja Central

Descripción y contenido

1. En la alternativa 2 se propone la ocupación únicamente de la parte oriental de la Franja Central (hasta el límite del futuro viario estructurante de Geneto; véase subcapítulo B13.2). Con esta zona el área metropolitana crecería hacia Oeste mejorando así que la irregularidad de este borde actualmente; la trama urbana se podría estructurar y jerarquizar lo que mejoraría la accesibilidad y relaciones entre los diferentes asentamientos ya establecidos. Este crecimiento del núcleo tiene por objeto la colmatación de la trama urbana dotándola de espacios libres, dotaciones y equipamientos, tratando que estructuren su funcionamiento y se integre dentro de la ciudad.

B13.1.3 Alternativa 3: Ocupación completa de la Franja Central

Descripción y contenido

1. La alternativa 3 se concreta en la ocupación de todos los terrenos de la Franja Central (entre los caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto). Esta opción supone los mismos efectos que la anterior pero en toda su potencialidad. En todo caso, al igual que la anterior, se vincula a la implantación en estos terrenos vacantes de usos estratégicos de carácter metropolitano.

B13.1.4 Alternativa 4: Ocupación completa de la Franja Central e incorporación de la pieza Sur

Descripción y contenido

1. La alternativa 4 plantea la ocupación urbanizadora de la totalidad de la Franja Central y además incorpora el espacio Sur del entorno de la Montaña Brujitos, el Gramal. Esta última alternativa es la que más superficie de suele incorpora al crecimiento urbano de este núcleo por lo que aporta mayores posibilidades para cambiar la funcionalidad general de los asentamientos actuales. Este crecimiento del núcleo tiene por objeto la colmatación y compactación de la trama urbana dotándola de espacios libres, zonas verdes amplias, dotaciones y equipamientos, tratando que estructuren su funcionamiento y se integre dentro en el área metropolitana, así como posibilitar las políticas públicas destinadas a cubrir la demanda de vivienda.

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GENETO

ALTERNATIVA 1

RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GENETO

ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN HACIA EL ESTE DE LA FRANJA CENTRAL

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GENETO

ALTERNATIVA 3

EXTENSIÓN HACIA LA TOTALIDAD DE LA FRANJA CENTRAL

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GENETO

ALTERNATIVA 4

EXTENSIÓN HACIA LA FRANJA CENTRAL Y EL SUR

B13.1.5 Valoración de las alternativas de ordenación de extensión y delimitación del núcleo de Geneto

Alternativa cero

1. En este ámbito temático, si bien no se contempla estrictamente la alternativa cero, ésta es sensiblemente similar a la primera, ya que sólo se considera la urbanización de los ámbitos comprometidos y, por tanto, la extensión del núcleo urbano se mantiene igual a la existente en la actualidad. La primera alternativa es también la alternativa de referencia a efectos de la evaluación ambiental.

Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

a) Ambientales: El núcleo de Geneto ambientalmente se caracteriza por tener grandes superficie de cultivos con un abandono prolongado. Esto ha generado unos espacios con vegetación de sustitución de escaso valor ecológico. Geológicamente el sustrato está formado por coladas basálticas constituido a partir de apilamientos de diferentes erupciones cuyas potencias suelen ser inferiores a los 100m. Es, con mucho el tipo de roca más extensa de las dorsales volcánicas de la isla. Los suelos son casi inexistentes, por lo que la vegetación de sustitución que los coloniza actualmente sobrevive gracias a los suelos de los bancales de cultivo tradicional. El abandono de las actividades rurales hace ya muchos años ha provocado la rotura de muros de los bancales por lo que la erosión del suelo presente es los mismos es grande, sobretodo en momentos de escorrentía superficial. Todo esto hace que, en comparación con el resto de espacios propuestos para la ampliación en los demás núcleos, Geneto sea el lugar más propicio para los desarrollos urbanísticos. Si analizamos las alternativas propuestas para Geneto, a mayor superficie de extensión, mayores serían globalmente los efectos ambientales negativos (si bien, no sobre todos los indicadores, como se comprueba en la matriz de valoración adjunta). Así pues, la alternativa 1 es la menos perjudicial, seguida de la 2, luego la 3 y por último la 4, que es la que más superficie ocupa.

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

b) Costes: Los costes del desarrollo de las alternativas planteadas al ser asumidos por la iniciativa privada, se rigen por el siguiente criterio; a mayor edificabilidad permitida y mayor superficie ampliación del núcleo, mayor será la inversión, pero mayores también serán los beneficios generados. Teniendo en cuenta el argumento anterior, la medida que menos coste de ejecución tiene es la 4, seguida de la 3, la 2 y por último la 1.

c) Complejidad: Como han de participar varios agentes privados para llevar a la práctica esta iniciativa, se considera que la complejidad es media y más o menos homogénea en todas las alternativas.

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) Sociales: La alternativa de ampliación del núcleo debido al abandono de la actividad agrícola hace bastante tiempo no conllevaría una gran conflictividad. Por lo que los nuevos crecimientos al ofrecer más superficie dedicada a la mejora de la calidad de vida y a la potenciación de las relaciones sociales mejorarían las condiciones actuales de los asentamientos. Y a mayor suelo de ampliación del núcleo mayores espacios sociales por unidad de superficie se pueden desarrollar.

f) Económicos: Las actividades económicas del núcleo tienen un polo de centralidad en la zona comercial al Este. Los nuevos desarrollos diversificarían la oferta económica de este núcleo, lo que conllevaría una funcionalidad económica policéntrica que aporta diversidad. A mayor superficie de ampliación mayor será la actividad económica generada. Por tanto, la alternativa 1 es la que menos economía produce, seguida de la 2, la 3 y la que más actividad genera sería la 4.

B13.2. ESTRUCTURA VIARIA

Alcance y contenido

1. Este ámbito temático comprende la propuesta de definición de la red viaria estructurante para el núcleo de Geneto. Dicha red viaria, en tanto es la que articula la trama urbana de la (o las) propuestas de ordenación, es la conformada por los principales ejes urbanos, cuya importancia jerárquica se encuentra inmediatamente por debajo de las grandes vías territoriales (que no forman parte de la estructura viaria urbana, sino de la territorial y, como tales, las propuestas al respecto).

Vías territoriales

2. Si bien los viarios territoriales no forman parte de la estructura urbana (las propuestas sobre los mismos se contienen en el subcapítulo A1.1) ni tampoco condicionan las propuestas sobre ésta, conviene señalar los que afectan al núcleo de Geneto:

   a) El principal eje viario existente 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 con la zona urbana, particularmente en lo que afecta al considerable flujo peatonal hacia el Campus de Anchieta. No obstante, en todas las propuestas planteadas respecto a la red viaria territorial se asume (en coherencia con lo establecido en el Plan Territorial del Sistema Viario metropolitano) que este eje, a partir de su encuentro con la variante del corredor insular por detrás de la pista del aeropuerto, será reconvertido en avenida urbana, disminuyendo notablemente el efecto barrera (incluso, en alguna de las propuestas de ordenación del entorno de Padre Anchieta, se plantea la continuidad peatonal a ambos lados del futuro viario; véase subcapítulo B10.4).

   b) Un segundo eje territorial existente es la Autovía TF-2 Las Chumberas – Santa María del Mar, que limita el ámbito en su lado Este 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.

   c) Dos elementos viarios estructurantes futuros vienen conformados por los tramos comprendidos entre la TF-5 y San Francisco de Paula de la variante del corredor norte y la vía de ronda sur; según el PTEOSVAM (asumido como la alternativa 1 de las propuestas sobre la red viaria territorial; véase sección A1.1.1) ambos tramos discurren paralelos definiendo una banda de terrenos entre ellos que funcionaría como un espacio intermedio y de transición funcional entre el campus universitario de Anchieta (pieza triangular al norte) y el principal ámbito para la eventual ampliación del núcleo (la denominada Franja Central, al sur). En todo caso, estos dos futuros ejes (en el supuesto de que se corrobore la correspondiente alternativa) no deberán condicionar la estructuración viaria del núcleo urbano de Geneto y, para conseguirlo, habrán de imponerse las pertinentes condiciones a su diseño y ejecución (entre otras, por ejemplo, que al menos la variante del corredor norte se inicie soterrada para evitar la discontinuidad entre el campus universitario y el parque científico-tecnológico; véanse subapartados B10.4 y B14.3).

   d) Un último viario territorial que podría afectar al núcleo de Geneto (en el caso de que se optara por la alternativa 3; véase sección A1.1.3) es un eje diagonal de conexión entre la autopista exterior y La Laguna. En todo caso, este trazado, al menos entre el camino de San Miguel y la TF-5 debería ser soterrado, evitando la discontinuidad de las tramas urbanas del núcleo de Geneto, por lo cual tampoco habría de condicionar significativamente la propuesta de estructuración viaria a escala urbana.

Diagnosis: viario urbano

3. Respecto al viario urbano, la red viaria se apoya en los tres caminos tradicionales del núcleo: San Bartolomé y San Miguel de Geneto y San Francisco de Paula, que vertebran la práctica totalidad de la movilidad de la zona, mientras el resto del viario presenta desiguales características: si bien existen zonas recientemente equipadas con servicios urbanos, esto se ha producido sin reajustar las alineaciones, que mantienen su trazado de origen rural. Las principales vías urbanas son las siguientes:

   a) San Bartolomé de Geneto: Situado próximo al límite este del ámbito, es único acceso a las parcelas privadas de la zona y al tiempo acceso alternativo a los centros comerciales, por lo que de los tres caminos es el que presenta mayores problemas de congestión de tráfico.

   b) San Miguel de Geneto (TF-263): En una situación central en el ámbito, es de naturaleza similar al anterior, pero considerablemente menos afectado por el uso residencial y comercial, aunque con problemas de congestión en su tramo inicial por la confluencia de equipamientos.

c) San Francisco de Paula (TF-265): Es el límite Oeste del ámbito, y de sección y características parecidas a los dos anteriores, con menor consolidación edificatoria pero actualmente única vía de acceso a almacenes de construcción por lo que tiene graves problemas de congestión de tráfico y circulación de tráfico pesado en particular a primera hora del día.

d) Cta. General La Esperanza (TF-24): No forma parte de las grandes vías territoriales pero tampoco es una vía urbana, teniendo un carácter exclusivo de carretera. Respecto a la trama urbana, su principal inconveniente es que fragmenta el campus universitario en dos, y carece de elementos de conexión entre ambos márgenes.

Objetivos y criterios

4. Con carácter general se propone mejorar la conexión de la trama en sentido Este-Oeste, en particular los tramos viarios pendientes de conexión hacia el Este con el núcleo de Taco y mejorando el enlace con la TF-2. Respecto a la movilidad longitudinal, las mejoras en la funcionalidad de los caminos tradicionales existentes son limitadas, por las limitaciones de su sección actual y el grado de consolidación edificatorio de sus bordes: por tanto, las propuestas de mejora de la estructura viaria dependerán tanto del esquema de viario territorial que se determine como de los viarios asociados a las áreas de expansión del núcleo.

Propuesta de Ordenación

5. El elemento más importante de la propuesta de estructura viaria de Geneto (y en el cual se basa cualquier alternativa de crecimiento) es un viario de nuevo trazado que discurra entre los caminos de San Bartolomé y San Miguel de Geneto (véase trazado esquemático en cualesquiera de las imágenes de las alternativas de ordenación de la Franja Central de Geneto), desde, al menos, un enlace con la vía de ronda sur (o eventualmente prolongada hacia el norte hasta la TF-5 y su continuidad por la estructura viaria de la Zona Centro) hasta confluir con el camino de San Miguel de Geneto a la altura aproximadamente del camino Bocatuerta. Las características definitorias más significativas del mismo son las siguientes:

a) Carácter de gran avenida urbana tipo "vía-parque": dos carriles por sentido, además de carriles exclusivos para transporte público; amplios espacios para peatones y medios no motorizados; calzada inserta en un amplio espacio verde con abundante vegetación.

b) Trazado sinuoso, tanto para limitar la velocidad como para reforzar el carácter paisajístico del viario.

c) Eje articulador de las diversas piezas de promoción inmobiliaria mediante las cuales se vaya conformando la ordenación de la Franja Central (véase subcapítulo B13.3); dicha articulación se concretará en que todas las vías principales de las tramas de cada una de esas futuras piezas llegarán a esta avenida central enlazándose en amplias glorietas. En cambio, desde la avenida no se dará acceso directo a usos en sus márgenes (salvo peatonalmente a los espacios libres y dotacionales) ni contará con aparcamiento.

d) Capacidad para absorber no sólo el tráfico derivado de los eventuales nuevos crecimientos que se dispusieran en la Franja Central, sino también para reducir las cargas sobre los caminos de San Bartolomé y San Miguel, contribuyendo también a reorganizar parte importante del tránsito en el entorno del Parque Comercial.

Vías longitudinales N-S

6. La propuesta de estructuración viaria se completa con los siguientes elementos:

a) Reconversión del carácter y capacidad de tráfico de los dos caminos tradicionales, siempre tras la ejecución de la Avenida Central. Dichas actuaciones irían dirigidas a la mejora de la imagen urbana y el uso peatonal; en cuanto a la movilidad vehicular, sería recomendable transformarlas en vías de sentido único (una de subida y otra de bajada), lo que mejoraría sensiblemente el funcionamiento del tráfico local

b) Enlace con el Gramal: actualmente en ejecución, conecta el área de expansión de El Gramal con Bocatuerta, por lo que se mantienen las determinaciones del planeamiento vigente.

c) Mejora sensible de la red viaria transversal (los ejes de sentido Este-Oeste) que es la que favorece favorecen tanto la conectividad interna del propio núcleo como su enlace con los núcleos de Los Baldíos y Taco. Así, por ejemplo, se debería estudiar en la siguiente fase de redacción la prolongación de la calle Aceviño / Avenida de la Libertad (la vía transversal de mayor importancia en cuanto a la comunicación entre los núcleos de Geneto y Taco) así como el enlace con la TF-2 por Bocatuerta, lo que posibilitaría la conexión transversal del núcleo con dicha autovía, actualmente en unas condiciones muy precarias a través del Camino de San Bartolomé de Geneto.

B13.3. FRANJA CENTRAL DE GENETO

Descripción del ámbito temático

1. Propuesta básica de ordenación para la Franja Central de Geneto, ámbito de terrenos mayoritariamente sin urbanizar comprendido entre los caminos de San Bartolomé y San Miguel de Geneto, de límites irregular debido a los ensanchamientos y estrechamientos del borde edificado de los caminos. La propuesta que se desarrolla en este tema presupone que se ha optado por alguna de las alternativas de extensión y delimitación del núcleo urbano (véase subcapítulo 13.1) que conllevan la urbanización de estos terrenos, sea parcial o totalmente.

Diagnosis de la situación actual

2. En el interior de este ámbito existen suelos agrícolas pero con una elevada tasa de abandono, además de una relevante actividad al margen del planeamiento entre el que destaca el almacenamiento al aire libre de automóviles y edificaciones dispersas. Pese al intenso grado de intervenciones existentes, es un ámbito que todavía presenta una alta potencialidad estratégica, no sólo a escala municipal sino metropolitana. No obstante, las determinaciones del planeamiento vigente (previsión de su futura urbanización con excesiva fragmentación y para usos residenciales indiferenciados) no sólo no aprovechan estas potencialidades sino que de materializarse supondrían la pérdida de una de las oportunidades más importantes con que cuenta el municipio para reforzar su modelo de ordenación y su papel en el ámbito metropolitano. Por tales motivos, cabe concluir que, en este ámbito, la ordenación del Plan General vigente es más grave que las propias condiciones de la realidad territorial.

Criterios de ordenación

4. Los criterios generales que se asumen en esta propuesta básica son los siguientes:

a) Considerar la ordenación en función de usos de carácter estratégico metropolitano y con gran capacidad de centralidad, vinculando a su efectiva implantación la efectiva entrada en juego de estos terrenos en los procesos urbanizadores (entre tanto no se confirmaran iniciativas reales de implantación de este tipo de usos estos terrenos deberían mantenerse en situación de reserva).

b) Propiciar un modelo urbano novedoso tanto en su conformación física y funcionalidad como en los mecanismos inmobiliarios de "producción de ciudad". A tal respecto, el criterio principal es garantizar una imagen de unidad ("la nueva ciudad de Geneto") sin renunciar a la máxima diversidad tipológica y de usos y posibilitando la ejecución por "piezas".

c) Ubicar en este ámbito distintos usos dotacionales de escala municipal; el porcentaje de espacios públicos (sean áreas libres de esparcimiento o equipamientos) debe ser el mayor de todos los núcleos, de modo que Geneto cubra demandas de los núcleos vecinos. De forma similar, también la futura ordenación de este ámbito debe prever la resolución de eventuales operaciones urbanísticas provenientes de otros núcleos, tales como, por ejemplo, de reubicación de centros docentes (caso del colegio Nuryana; véase subcapítulo B7.5) o la construcción de viviendas sociales derivadas de la sustitución de polígonos residenciales obsoletos.

d) Asignar suficiente aprovechamiento lucrativo de modo que las distintas operaciones de construcción de ciudad, con las cargas urbanísticas que conllevan (mayores de las habituales para conseguir los objetivos planteados), sean viables. A estos efectos, esta Franja Central de Geneto debe ser el ejemplo paradigmático de los nuevos criterios municipales en cuanto a la forma de hacer ciudad.

Alternativas planteadas

5. En este documento de Avance se ha optado finalmente por plantear una única propuesta básica de ordenación de la Franja Central de Geneto, que es la que se describe a continuación. La consideración de otros criterios de ordenación morfotipológica así como el emplazamiento en este ámbito de un centro socio-sanitario de ámbito metropolitano (véase subcapítulo B11.10), podría haber generado propuestas alternativas que han sido descartadas por las siguientes razones:

a) La alternativa obvia de ordenación morfotipológica habría consistido en configurar una nueva ciudad basada predominantemente en un tejido unifamiliar de media densidad (adosados y similares), definiendo la trama urbana mediante la prolongación de los viarios transversales existentes y el cosido de éstos formando las distintas piezas de promoción unitaria. Esta opción, sin embargo, al margen de resultar paisajísticamente bastante menos rica que la propuesta, no alcanza niveles de aprovechamiento suficientes para posibilitar los objetivos urbanísticos cuya consecución justifica la incorporación de estos terrenos al núcleo urbano.

b) El emplazamiento o no de un centro socio-sanitario metropolitano en este ámbito es sin duda muy importante para su desarrollo (y el del municipio); sin embargo, las dos opciones encajan en la propuesta presentada sin alterarla en sus parámetros definitorios básicos.

Determinaciones urbanísticas

6. La propuesta de ordenación básica que se presenta en este tema debe concretarse durante la siguiente etapa de formulación del Plan General a través de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada. En principio, el criterio que se plantea en este Avance es que el propio documento del Plan General debe contener la ordenación pormenorizada completa de la totalidad del ámbito o, al menos, de todas aquellas piezas cuya urbanización se legitime, sin remitir el establecimiento de las mismas a instrumentos de desarrollo (planes parciales). De otra parte, también se deberá incorporar en su concreción los mecanismos suficientes convenidos con los operadores urbanísticos para garantizar su ejecución de acuerdo a las condiciones de gestión que se definan (participación en las plusvalías, contribución a las cargas de urbanización y dotacionales, plazos y formas de ejecución, etc).

Descripción de la propuesta

7. Se configura una nueva ciudad basada predominantemente en un tejido morfotipológico colectivo de media densidad. La nueva trama urbana se va articulando mediante la prolongación de los viarios transversales pero definiendo manzanas de mayor tamaño que en la alternativa anterior; cada una de tales manzanas podría ser una pieza de promoción unitaria, con suficiente autonomía compositiva y de ejecución pero dentro de un esquema global que garantiza la suficiente coherencia de conjunto. Los elementos constitutivos principales de la propuesta son los siguientes:

a) La avenida central con el carácter de vía parque (uniforme en todas las alternativas de este tema propositivo). La ejecución de esta vía estructurante implicará actuaciones de mejora y rehabilitación en los dos caminos principales de Geneto.

b) Amplias superficies de espacios libres con equipamientos recreativos y deportivos dispuestos linealmente a ambos lados de la avenida central.

c) Reservar dos grandes parcelas en ambos extremos del ámbito para usos dotacionales públicos edificados de escala urbana, preferentemente de naturaleza recreativa/deportiva en el norte y sociocultural en el sur.

d) Admisibilidad de usos terciarios exclusivos junto al equipamiento del extremo sur, a fin de reforzar el carácter de centralidad, propiciando la comunicación transversal hacia el área del parque Comercial.

e) En el caso de que se optara por la alternativa correspondiente (véase subcapítulo B11.10), disposición en el centro del ámbito de un centro sociosanitario que, junto con el Hospital universitario y el de La Candelaria completaría el sistema primario de salud del área metropolitana tinerfeña.

f) Ensayar tipologías de vivienda colectiva con espacios recreativos comunitarios (preferentemente en bloques alineados a viario con espacios libres interiores). Eventualmente, plantear tipologías en altura (torres de vivienda) insertas en espacios libres ajardinados.

g) Contemplar pequeñas actuaciones de regularización de los bordes de la "nueva ciudad" respecto a los caminos de San Bartolomé y San Miguel, mediante la delimitación y ordenación de pequeñas piezas que completen las traseras de las edificaciones consolidadas.

h) Propiciar altas densidades y aprovechamientos (sensiblemente superiores a las de la alternativa anterior al no existir las limitaciones propias de las tipologías unifamiliares). Los espacios públicos han de representar al menos el 70% de la superficie total del ámbito.

Valoración genérica

8. En términos generales, las consecuencias de esta propuesta a efectos de su valoración (y por comparación con la alternativa cero) son las siguientes:

a) Ambientales: En general, dada la escasa valoración ambiental de estos terrenos, cualquier propuesta de ocupación urbanística del ámbito, siempre con los criterios de ordenación planteados, supone efectos globalmente positivos respecto a la situación actual, en especial atendiendo a los indicadores de paisaje. Dichos efectos se incrementan si no se considera el ámbito en sí mismo, sino en relación al conjunto del municipio, toda vez que dirigir hacia esta zona los crecimientos y actividades urbanas supone descargar de presiones otros espacios de mayor calidad ambiental.

b) Costes: Los costes del desarrollo urbanístico corresponderán mayoritariamente a la iniciativa privada y serán en principio superiores a los medios de las promociones urbanizadoras/edificadoras habituales (se pretende una mayor calidad), si bien asumibles en los márgenes de beneficio.

c) El grado de complejidad es ligeramente superior al normal en cualquier promoción urbanística de estas dimensiones, debido a las exigencias de coordinación que se plantearán para garantizar la unidad y coherencia de conjunto.

d) Jurídico-competencial: En principio, prácticamente todas las determinaciones con las cuales se concrete la propuesta descrita entran dentro de las competencias plenas del Plan General. La única posible excepción sería la calificación del uso sociosanitario metropolitano.

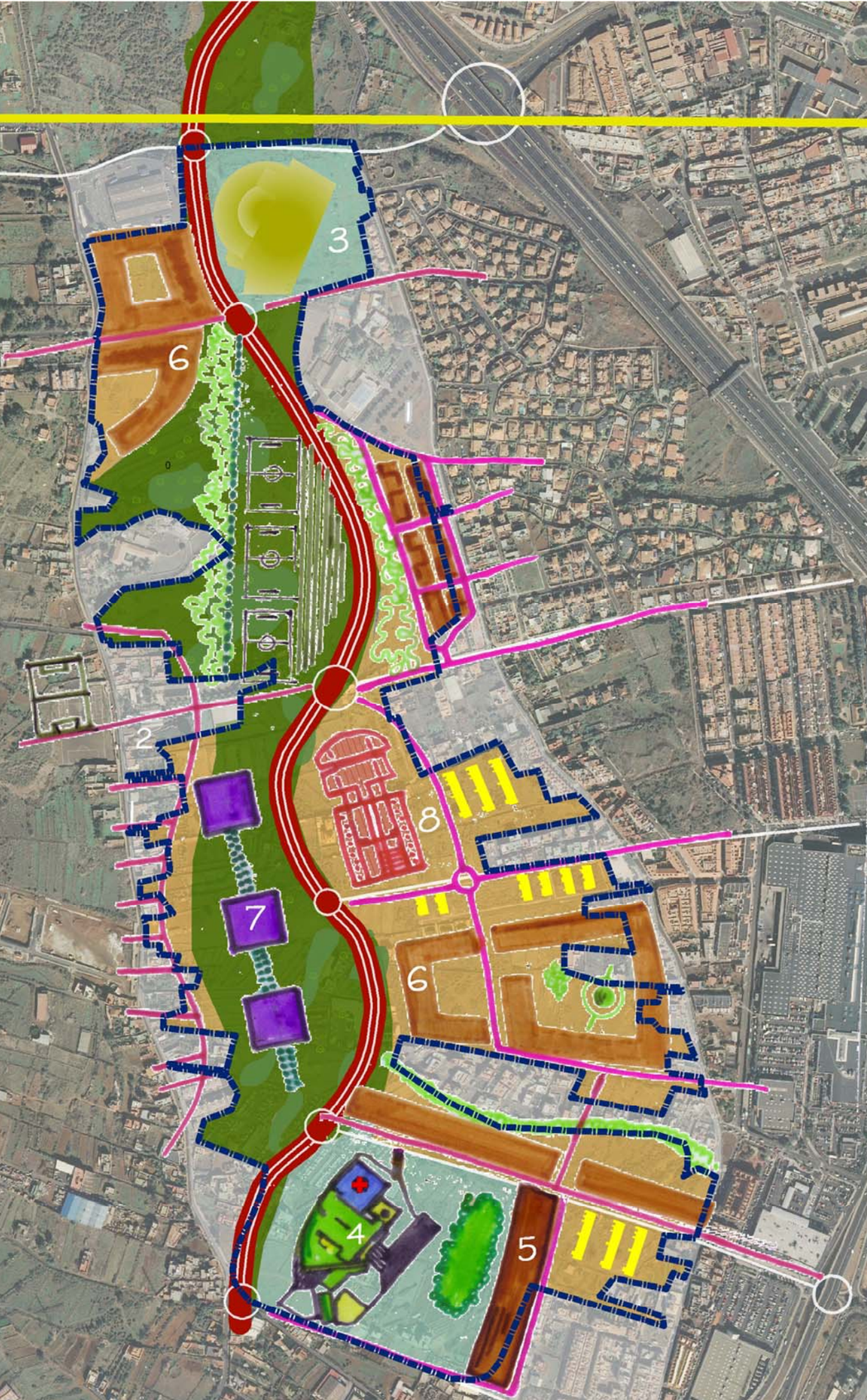
e) Socioeconómicas: La propuesta supone notables efectos positivos socioeconómicos no sólo del núcleo, sino del municipio en su conjunto.

PROPUESTA

Tratamiento de caminos consolidados

Equipamientos deportivos

Hospital



Usos terciarios

Edificación abierta 4-6 plantas

Edificios en altura

Area de centralidad

Parque lineal

FRANJA CENTRAL DE GENETO