

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

E. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 2

### E10. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ZONA CENTRO

## ÍNDICE

1. AUH-1001: CENTRO	4
1.1. Delimitación y descripción general	4
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.	4
1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.	5
1.3.1. Ordenación Estructural	5
1.3.2. Trama urbana	6
1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados	7
1.3.4. Condiciones de la edificación	8
1.3.5. Condiciones de gestión urbanística	8
AUH-1002: SAN HONORATO	10
2.1. Delimitación y descripción general	10
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.	10
2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.	11
2.3.1. Ordenación Estructural	11
2.3.2. Trama urbana	12
2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados	13
2.3.4. Condiciones de la edificación	14
2.3.5. Condiciones de gestión urbanística	15
3. AUH-1003: PADRE ANCHIETA	17
3.1. Delimitación y descripción general.	17
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación	17
3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación	18
3.3.1. Ordenación Estructural	18
3.3.2. Trama urbana	19
3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados	20
3.3.4. Condiciones de la edificación	21
3.3.5. Condiciones de gestión urbanística	21
4. AUH-1004: CUADRÍLATERO-CAMPUS	23
4.1. Delimitación y descripción general	23
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación	24
4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación	24
4.3.1. Ordenación Estructural	24
4.3.2. Trama urbana	25
4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados	26
4.3.4. Condiciones de la edificación	27



4.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	27
5. AUH-1007: CERCADO-MESA -----	29
5.2. Delimitación y descripción general-----	29
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	29
5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación. -----	30
5.3.1. Ordenación Estructural-----	30
5.3.2. Trama urbana-----	31
5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	32
5.3.4. Condiciones de la edificación -----	33
5.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	34
6. AUH-1008: BARRIO NUEVO -----	35
6.1. Delimitación y descripción general-----	35
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	35
6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación. -----	36
6.3.1. Ordenación Estructural-----	36
6.3.2. Trama urbana-----	38
6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	39
6.3.4. Condiciones de la edificación -----	40
6.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	41
7. AUH-1009: BARRIO EL TIPLE. -----	43
7.1. Delimitación y descripción general-----	43
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	43
7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación. -----	44
7.3.1. Ordenación Estructural-----	44
7.3.2. Trama urbana-----	45
7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	46
7.3.4. Condiciones de la edificación -----	47
7.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	47
8. AUH-1010: URBANIZACIÓN LA VERDELLADA -----	49
8.1. Delimitación y descripción general-----	49
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	49
8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	50
8.3.1. Ordenación Estructural-----	50
8.3.2. Trama urbana-----	51
8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	51
8.3.4. Condiciones de la edificación -----	52
8.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	53



9. AUH-1012: BARRIO DE LA VERDELLADA -----	55
9.1. Delimitación y descripción general. -----	55
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	55
9.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación. -----	56
9.3.1. Ordenación Estructural-----	56
9.3.2. Trama urbana-----	57
9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	59
9.3.4. Condiciones de la edificación -----	60
9.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	61
10. AUH-1013: SAN ROQUE -----	64
10.1. Delimitación y descripción general-----	64
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	64
10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	65
10.3.1. Ordenación Estructural -----	65
10.3.2. Trama urbana -----	68
10.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	69
10.3.4. Condiciones de la edificación -----	70
10.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	70
11. AUH-1014: LA RÚA -----	72
11.1. Delimitación y descripción general-----	72
11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	73
11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	73
11.3.1. Ordenación Estructural -----	73
11.3.2. Trama urbana -----	76
11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	81
11.3.4. Condiciones de la edificación -----	83
11.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	84
11.3.6. Ámbito ZC_1014_2 (Camino La Rúa-Avenida Primo de Rivera)-----	86
11.3.7. Ámbito ZC_1014_3 (Barranco Gonzalíñez-C/ Verano) -----	89
11.3.8. Ámbito ZC_1014_4 (C/ Pista Militar-C/ Pintor José Aguiar) -----	91
11.3.9. Ámbito ZC_1014_8 (Camino La Rúa-C/ Gallardina) -----	93
11.3.10. Ámbito ZC_1014_9 (C/ El Pilar-C/ La Concha) -----	95



## 1. AUH-1001: CENTRO

### 1.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH se sitúa en el Núcleo de Zona Centro de La Laguna y queda delimitada:

- Al norte, por los bordes del Casco Histórico definidos por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Laguna.
- Al sur, por los barrios de San Honorato y Padre Anchieta.
- Al oeste, por el barrio de San Benito.
- Al este, por la Avenida de la Trinidad.

La clasificación de la totalidad del suelo del AUH es suelo urbano consolidado y el uso predominante es el de vivienda colectiva con planta baja comercial.



Figura 1: Delimitación del AUH

### 1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

La problemática urbanística de esta zona radica en la baja calidad arquitectónica y estética de las edificaciones de uso residencial de mayor antigüedad que han quedado inmersas en la trama urbana y en la insuficiencia de los niveles de urbanización con escasa dimensión de aceras y falta de aparcamientos.

Dado que es una zona de viviendas en transformación, en la que se han ido sustituyendo viviendas de una y dos plantas, por otras nuevas de más altura, acordes con la normativa vigente.

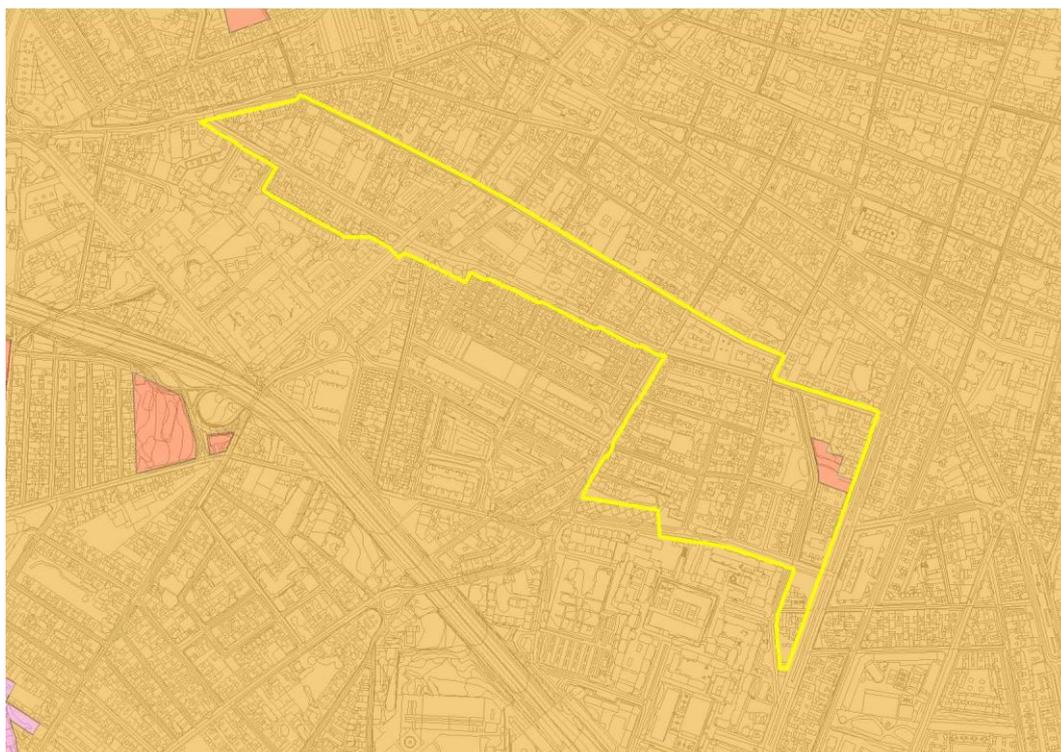
El objetivo fundamental de ordenación que se plantea en esta AUH no son actuaciones de transformación de gran envergadura, sino actuaciones de forma conservadora respetando en la medida de lo posible las características edificatorias consolidadas en los inmuebles de la zona.

### 1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.

#### 1.3.1. Ordenación Estructural

Esta AUH situada en la zona centro de La Laguna, limita con la Avenida de la Trinidad al este, viario urbano principal de nivel 1 y la Avenida Pablo Iglesias, al sur, viario urbano principal de nivel 2.

El resto de las calles que estructuran la trama urbana de la zona son prolongaciones de vías que conforman la retícula del Casco Histórico: Los Bolos (que se convierte en la C/ San Antonio), Núñez de la Peña, San Juan, y Tabares de Cala (convertida en Avenida de la Trinidad).



Urbano consolidado	Rústico de protección costera	Rústico de protección de infraestructuras
Urbano no consolidado	Rústico de protección hidrológica	Rústico de protección natural
Urbanizable sectorizado ordenado	Rústico de protección paisajística	Rústico de protección territorial
Urbanizable no sectorizado	Rústico de protección agraria	Rústico de asentamiento rural
	Rústico de asentamiento agrícola	

Figura 2: Clasificación del suelo

El presente PGO define en esta AUH como elemento de carácter estructurante el Centro de Salud “Laguna-Mercedes” (Pieza 1001\_16), localizado en la Avenida de la Trinidad.

Es importante citar también la transformación que experimentará la C/ 6 de Diciembre por la propuesta del trazado de la nueva línea del tranvía que propiciará una reactivación económica del área. Este viario se considera como urbano secundario entre la C/ Marqués de

Celada y la C/ San Antonio y como viario urbano local entre la C/ San Antonio y la Avenida de la Trinidad.

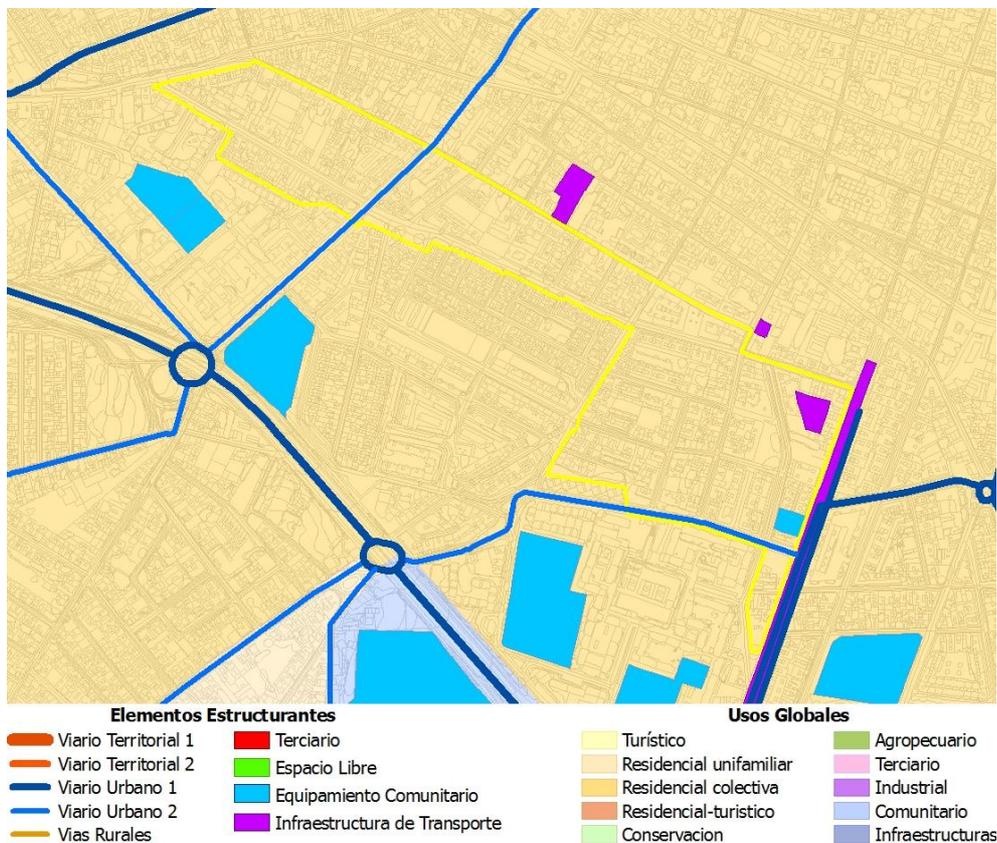


Figura 3: Elementos estructurantes

### 1.3.2. Trama urbana

Dado que esta AUH se localiza dentro de trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando lo más posible las existentes. Las escasas rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades.

Los casos singulares detectados dentro de la trama urbana son los siguientes:

- a) En la C/ Juana la Blanca y en la C/ San Antonio existen tramos de escaleras que invaden la vía pública. La existencia de estas escaleras como acceso a las viviendas parece provenir de nuevas obras de urbanización que han modificado las rasantes existentes, necesitándose escaleras para poder acceder a las propiedades. Dado que a partir de la documentación que se dispone se desconoce si estas escaleras son de propiedad privada o pública se definen estos casos como Afección Indeterminada.
- b) El PGO-2004, establecía la ampliación de la sección de vía en la C/ Catedral con el objetivo de mantener la alineación y sección viaria a ambos lados de la Avenida de la Trinidad. La ordenación propuesta en este documento no considera necesaria esta actuación dado que la continuidad que se pretendía se encuentra interrumpida por el tránsito del tranvía. Por tanto, las rectificaciones de alineaciones que se proponen en esta c/ se reducen a ajustes de alineaciones no programadas.

### 1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal en todas las piezas de esta AUH es el de residencial, estableciéndose como compatibles los usos de oficina y comercial en planta baja.

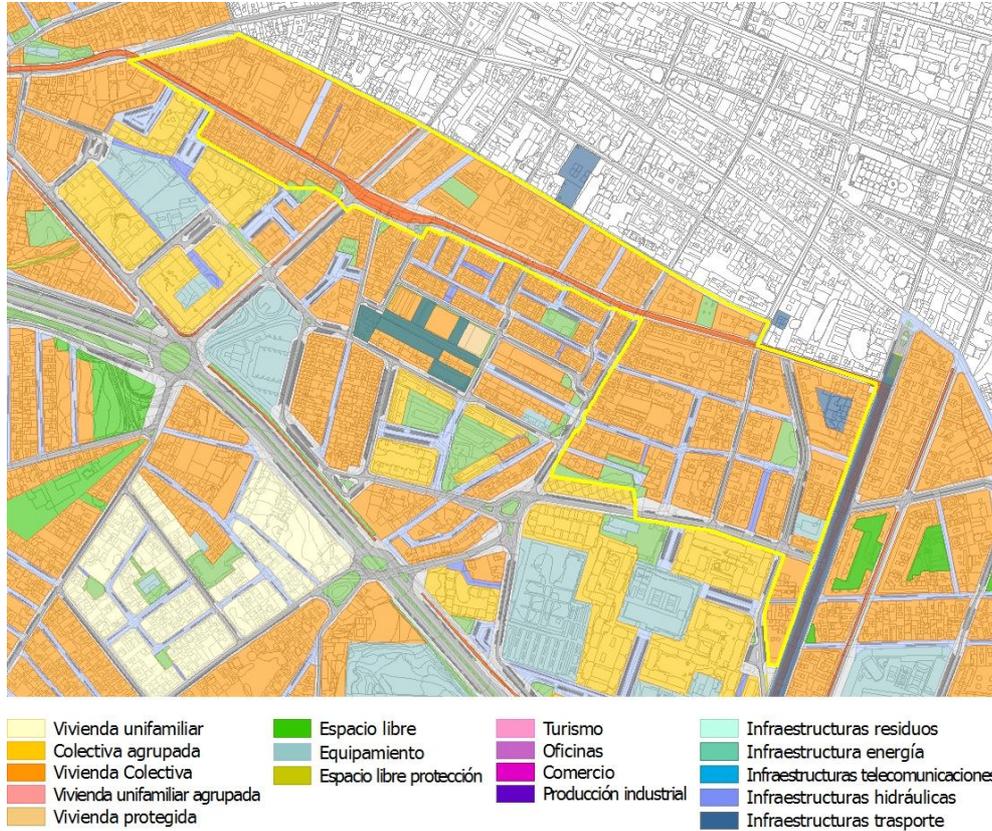


Figura 4: Ordenación pormenorizada

Hay manzanas dentro del AUH donde la pieza de uso residencial coexiste con otra de uso diferente. Se detectan dos casos de coexistencia con el uso de equipamiento comunitario:

- La Ermita de los Plateros, en el cruce de las calles 6 de Diciembre y San Juan.
- El Centro de Salud “Laguna-Mercedes”, localizado en la Avenida de la Trinidad.

Hay un caso de coexistencia con el uso de infraestructura de transporte en la manzana situada en el cruce de la Avenida de la Trinidad con la C/ del Juego. El presente documento establece un Parking dentro de dicha manzana.

La ordenación del viario se realiza mediante las siguientes consideraciones:

- Los viarios urbanos secundarios se realizan mediante la sección tipo S.03 con calzada unidireccional y aceras sin aparcamientos debido a la escasa sección del viario.
- El viario urbano principal de nivel 2, Avenida Pablo Iglesias, se ordena mediante la sección tipo S.01 con una calzada de doble sentido, aparcamiento en línea en un lateral y amplias aceras en sus extremos.
- El viario urbano local se ordena con secciones L.04 en los viarios de las macroman- zanas y con L.02 y L.03 en los viarios con segregación entre aceras y calzada.

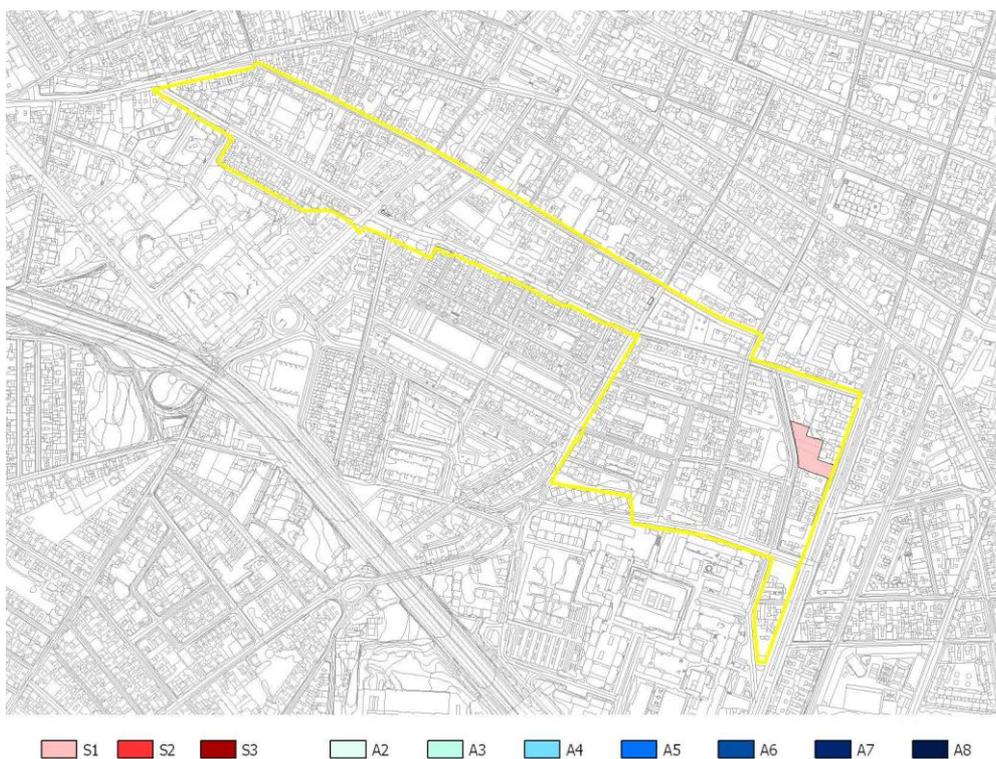
### 1.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las condiciones de edificación predominantes en esta zona se ha entendido que la forma más adecuada de regular las condiciones de parcelación sea a través de la regulación de la longitud mínima del lindero frontal estableciendo un valor de 12 m en la totalidad de las piezas de este AUH. A excepción de aquellas en las que las determinaciones del P.E.P. definan características diferentes, en las que se ordenará en función de las mismas. Así se regulan futuras subdivisiones de las propiedades que podrían dar lugar a un parcelario muy segregado y/o espacios residuales dentro de la trama urbana.

En cuanto a la regulación de las condiciones de disposición edificatoria, dado que se trata de un AUH con una trama urbana consolidada y una parcelación mayoritariamente ordenada, se estima necesaria la regulación de línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en aquellas manzanas que por su tamaño así lo requieran, la separación mínima a linderos laterales con un valor 0 en la totalidad de las piezas, y la fijación de la altura máxima en número de plantas.

La fijación de los valores de estas determinaciones para cada una de las piezas se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona.

### 1.3.5. Condiciones de gestión urbanística



*Figura 5: Ámbitos de gestión*

Las actuaciones para la mejora urbanística de esta AUH son de dos tipos:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas y que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades. Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1.

- a1. En la c/ San Antonio esquina c/ 6 de Diciembre, con el fin de ampliar la sección viaria dando continuidad a alineación.
- a2. En la c/ Núñez de la Peña, con el objetivo de realizar mejoras en la urbanización (aumentar sección viaria).
- a3. En la c/ 6 de Diciembre esquina c/ El Brezo, para ampliar la sección viaria con motivo del trazado de la nueva línea del tranvía.

AUH-1002: SAN HONORATO

**2.1. Delimitación y descripción general**

San Honorato es un Área Urbanística Homogénea situada en el núcleo de la Zona Centro de La Laguna. Queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, por la C/ 6 de Diciembre, siendo a su vez el límite del AUH-1001: Centro.
- b) Al este, por la C/ Núñez de la Peña, que a su vez es borde de las AUH de Centro y Padre Anchieta.
- c) Al oeste con la Avenida Candelaria y la C/ Escultor Luján Pérez.
- d) Al suroeste el límite queda definido por la Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida del Quinto Centenario y el AUH de San Benito.



*Figura 6: Delimitación del AUH*

Los usos predominantes en esta zona son el de residencial y el de equipamiento comunitario. Las edificaciones de más antigüedad son predominantemente de dos tipos, construcciones aisladas (bloques residenciales de vivienda colectiva) y viviendas unifamiliares entre medianeras de una o dos plantas.

**2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.**

En esta AUH la problemática urbanística radica fundamentalmente en la baja calidad arquitectónica y estética de los inmuebles de mayor antigüedad con uso residencial. Por otra parte la presencia en el área de construcciones aisladas (bloques residenciales de vivienda colectiva) trae consigo problemas de morfología urbana debido a su diseño, su gran tamaño, y un uso residencial casi exclusivo. Dado que las características edificatorias predominantes no son compatibles con los usos de oficina y/o comercial en planta baja, existe un déficit en los servicios presentes en la zona.

En cuanto al viario interior esta área presenta un nivel aceptable de urbanización aunque con insuficiente sección de aceras. La existencia de discontinuidades y cortes en viarios y/o itinerarios en la trama urbana causados por desniveles o diferencias de cotas suponen un problema añadido a los mencionados anteriormente. El objetivo fundamental de ordenación que se plantea es una actuación de renovación urbana que propiciará la mejora de las características arquitectónicas y estéticas de los inmuebles y reactivará la economía del área. Se plantean dos actuaciones destacables que transformarán significativamente el área:

- a) El proyecto de renovación urbana del barrio “El Centurión”. La propuesta para el área es el resultado del concurso convocado por MUVISA para la reposición de viviendas del “El Centurión” que permitirá aumentar la edificabilidad en este barrio planteando tres piezas residenciales destinadas a viviendas protegidas, así como la ubicación de un equipamiento comunitario y un gran espacio libre público. El PGO-2004 tiene suspendidas las licencias para este ámbito. Para resolver esta actuación se establecerá la gestión asistemática A9 (actuación pública).
- b) El proyecto de renovación en la parcela de Estación de Guaguas de San Benito. Esta actuación se plantea con la premisa inicial de sustitución del uso existente y establece la ubicación de un equipamiento comunitario y un gran espacio libre público.

### 2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.

#### 2.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del suelo se califica como suelo urbano consolidado, como se justifica en los criterios generales del presente documento. En cuanto al sistema viario, esta AUH dispone de seis viarios propuestos que estructuran la trama principal:

- a) Al norte, la C/ 6 de Diciembre (viario urbano local secundario) prolongación de la C/ Juana la Blanca, viario urbano secundario que conecta con la Avenida de la Trinidad. Esta c/ experimentará una transformación notable por la propuesta del trazado de la nueva línea del tranvía que eliminará el tráfico motorizado.
- b) Al este, la C/ Núñez de la Peña (viario urbano secundario), que se convierte en la Avenida República de Venezuela, viario urbano principal de nivel 2 y conecta el área con el núcleo del Coromoto.
- c) Al suroeste, la Autopista del Norte (TF-5) futura Avenida del Quinto Centenario (viario principal de nivel 1) y la Avenida de la Candelaria (viario urbano principal de nivel 2) que conecta con la C/ Marqués de Celada.
- d) La C/ San Antonio (viario urbano principal de nivel 2) prolongación de la C/ Los Bolos, atraviesa San Honorato transversalmente y conecta la futura Avenida del Quinto Centenario con el Centro Histórico de La Laguna.
- e) La C/ Daute, que se convierte en la C/ El Girasol, atraviesa el área longitudinalmente y conecta con la C/ Núñez de la Peña. Ambas están consideradas como viario urbano secundario.

El resto de las calles que estructuran la trama urbana de San Honorato son prolongaciones de vías que conforman la retícula del casco histórico de La laguna.

Los elementos de carácter estructurante que se localizan en esta AUH son:

- a) El futuro equipamiento comunitario que se localizará en la parcela de la Estación de Guaguas de San Benito (Pieza 1102\_49), dando frente a la C/ San Antonio. Este proyecto de renovación urbana establece la ubicación de un equipamiento comunitario.

rio y un gran espacio libre público lo que supondrá una mejora en las dotaciones presentes en San Honorato.

- b) La manzana situada entre las calles Escultor Lujan Pérez y Benito Pérez Galdós (Pieza 1002\_39) donde se localizan tres equipamientos comunitarios, el Centro de Educación para Adultos “La Laguna” (correspondiente a un Sistema General Comunitario Educativo), los Centro de Salud “Laguna-Geneto” y “San Benito”, ( que corresponden a un Sistema General Comunitario Sanitario).

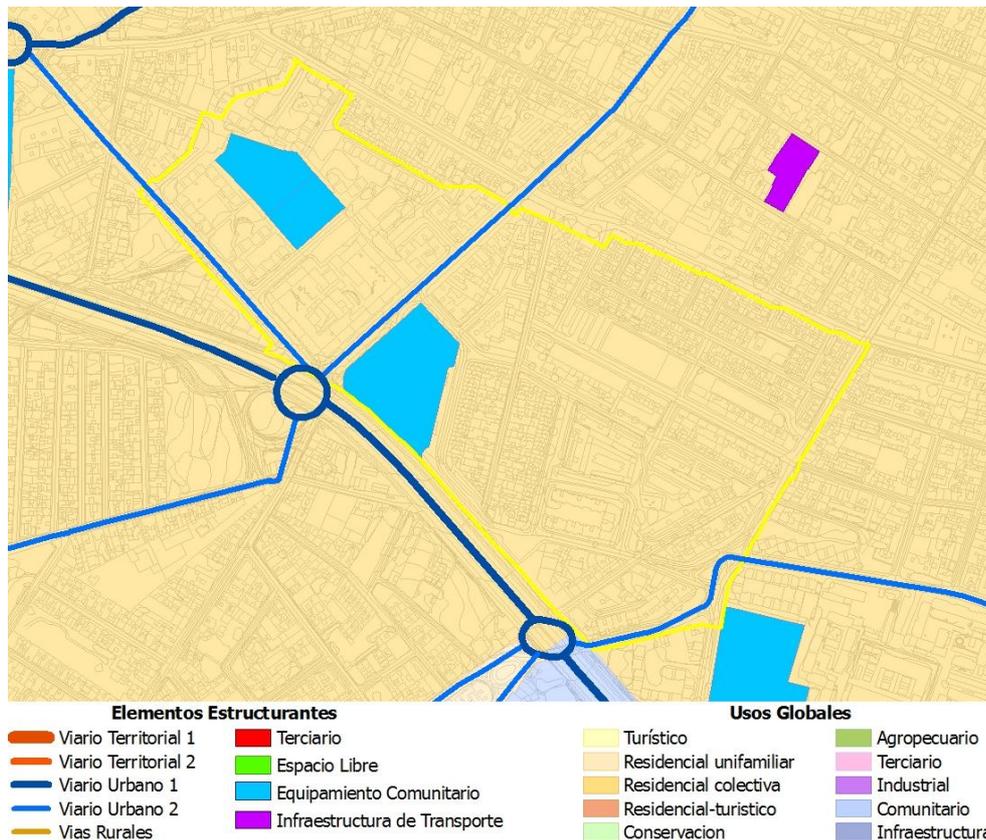


Figura 7: Esquema de viario estructurante

### 2.3.2. Trama urbana

El AUH de San Honorato se localiza dentro de trama urbana consolidada por lo que las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes. Las rectificaciones que se proponen son de dos tipos:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no impliquen afecciones inmediatas sobre las propiedades. Hay una sola rectificación de este tipo: En la C/ Daute se afecta el retranqueo delantero de la propiedad por un ajuste de alineaciones y mejoras en la urbanización (aumento de sección de acera).
- a.1. En la C/ Daute esquina C/ Cruz de Candelaria se afecta el retranqueo delantero de la propiedad.
  - a.2. En la esquina de la C/ Don Quijote, en el tramo paralelo a la Autopista del Norte (TF-5), se afecta el retranqueo delantero de la propiedad.
  - a.3. En la C/ Buenaventura Bonnet se afecta la edificación.
  - a.4. En la C/ 6 de Diciembre esquina C/ Violeta se afecta el solar existente.



- a.5. En la C/ 6 de Diciembre esquina C/ del Brezo, se afecta el retranqueo lateral de la propiedad.
- b) Aquellas en las que las propiedades son afectadas por un ajuste de alineaciones donde la superficie afectada es de mayor entidad que una rectificación. Estos casos se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad 2.
  - b.1. Se detecta un caso cuya afección es causada por lo siguiente: En la C/ Antonio González Ramos esquina C/ Diego de Montaude se afecta la edificación para dar continuidad a dicha vía y mejorar su conexión con la C/ Antonio González Ramos (Ámbito de gestión asistemático ZC\_1002\_4).
- c) Se detectan dos casos singulares de existencia de tramos de escaleras de acceso a viviendas que invaden la vía pública. Esto parece provenir de nuevas obras de urbanización en estas calles que modifican las rasantes existentes y necesitan dichas escaleras para dar acceso a las propiedades. Dado que a partir de la documentación que se dispone se desconoce si estas escaleras son de propiedad privada o pública, se definen estos casos como Afección Indeterminada. Su localización es:
  - c1. C/ Antonio González Ramos esquina Avenida República de Venezuela.
  - c2. C/ Núñez de la Peña esquina C/ del Girasol.

Los viarios interiores de esta AUH se estructuran a partir de viarios urbanos principales y secundarios salvo el Pasaje Pablo Casals, la C/ José María Balcells y el pasaje que conecta la C/ Benito Pérez Galdós con la C/ Escultor Luján Pérez, que son considerados viarios urbanos locales dadas sus escasas dimensiones tanto longitudinales como transversales y que se resuelven con secciones de coexistencia tipo L04 cuyo diseño trata de minimizar la velocidad del tráfico motorizado.

Los viarios urbanos secundarios se ordenan mediante secciones tipo S.02 y S.03. Las calles Núñez de la Peña, Daute y Girasol se ordenan con una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aparcamiento cuando el ancho lo permite y aceras en sus extremos. El resto de viarios urbanos secundarios se ordenan con una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales.

El viario urbano principal de nivel 2 se ordena con una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y amplias aceras. En la acera situada al oeste se incorpora un carril bici que discurre hasta el interior del casco urbano.

### 2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes en esta AUH son el de residencial y el de equipamiento comunitario. Asimismo el uso de oficinas y/o comercial en planta baja está presente en la zona pero en menor medida. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente.

Existen manzanas singulares dentro de esta AUH donde la pieza de uso residencial coexiste con otra pieza que presenta un uso diferente. Estos casos son los siguientes:

- a) La manzana que da frente a la Avenida de la Candelaria y la C/ San Antonio donde coexiste una pieza de uso residencial con una pieza de uso comunitario (Centro ciudadano Padre Anchieta).
- b) La manzana situada entre las calles El Girasol y Manuel Hernández Martín, en el barrio “El Centurión”, donde la propuesta de renovación urbana establece la coexistencia de dos piezas de uso residencial con una pieza de uso comunitario.

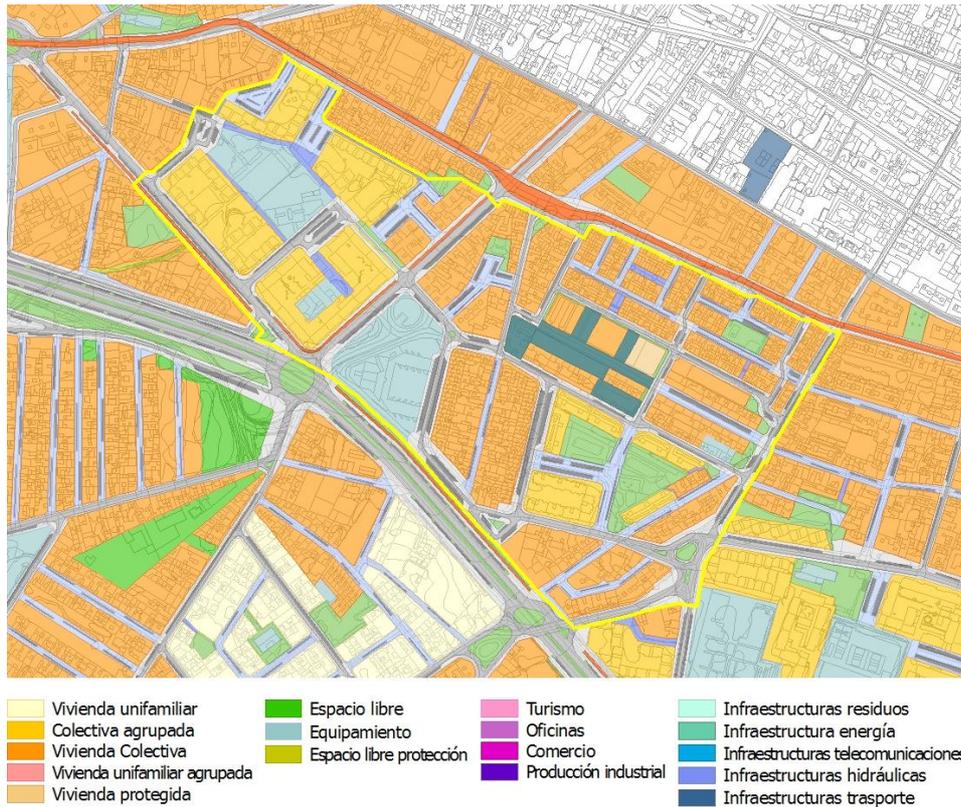


Figura 8: Ordenación pormenorizada

Se califican dos manzanas con uso exclusivo de equipamiento comunitario:

- La situada entre las calles Escultor Lujan Pérez y Benito Pérez Galdós donde se localizan tres equipamientos públicos, el Centro de Salud “San Benito”, el Centro de Salud “La Laguna-Geneto” y el Centro de Educación para Adultos “San Cristóbal”.
- La de la antigua Estación de Guaguas de San Benito, en donde se plantea la implantación de un equipamiento comunitario y un gran espacio libre público.

#### 2.3.4. Condiciones de la edificación

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos para las edificaciones presentes en el área de manzana abierta y cerrada:

- En las manzanas cerradas de vivienda colectiva se fija la longitud mínima de lindero frontal en 12 metros. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, dado que el área presenta una trama urbana consolidada y una parcelación mayoritariamente ordenada se estima necesaria la regulación de línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0, la superficie edificable máxima y la fijación de la altura máxima en número de plantas. También se regulará el fondo máximo edificable en aquellas manzanas que por su dimensión así lo requieren (entre las Calles Buenaventura Bonnet y Antonio González Ramos).
- La edificación aislada con uso de vivienda colectiva agrupada se regulará mediante la fijación de parcelación vinculante. En cuanto a las condiciones edificatorias, se fija la superficie edificable máxima, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en plantas. Asimismo se estima necesaria señalar línea de disposición obli-

gatoria en aquellas piezas que así lo requieren para dar continuidad a las fachadas (calles El Girasol, San Borondón, Buenaventura Bonnet y Poeta García Cabrera).

Por otra parte, en el ámbito del barrio “El Centurión”, se establece el uso de vivienda protegida, planteando la ordenación de acuerdo a la propuesta resultante del concurso convocado por MUVISA . Las condiciones edificatorias de las piezas son las siguientes:

- a) En las tres piezas 1002\_21, 1002\_ 22 y 1002\_23 de edificación aislada, se plantea una de ellas con destino vivienda protegida (pieza 1002\_23), mientras que las otras dos serán destinadas a vivienda colectiva (siendo admisible el uso de vivienda protegida). En cuanto a las condiciones de parcelación, se estima necesaria la regulación de la longitud de frente mínimo y el círculo mínimo inscribible con valor 5 m. y la superficie mínima de parcela en 100 m2. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, se define línea de disposición obligatoria de la edificación y la fijación de la altura máxima en número de plantas.
- b) En la manzana cerrada con destino vivienda colectiva, en cuanto a las condiciones de parcelación, se estima necesaria la regulación de la longitud de frente mínimo y el círculo mínimo inscribible con valor 5 m. y la superficie mínima de parcela en 100 m2. Asimismo, en cuanto a las condiciones edificatorias se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y la fijación de la altura máxima en número de plantas.

#### 2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH son de dos tipos:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática A1, descrito en el apartado 2.3.2.
- b) Las que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo cuando procede, que se resuelven mediante gestión asistemática A2. Se han delimitado dos ámbitos de gestión, 1002\_4 y 1002\_06.
- c) La que tiene por objeto la renovación urbanística y edificatoria del barrio "El Centurión" para la cual se delimita el ámbito de gestión asistemática A8, 1002\_05.



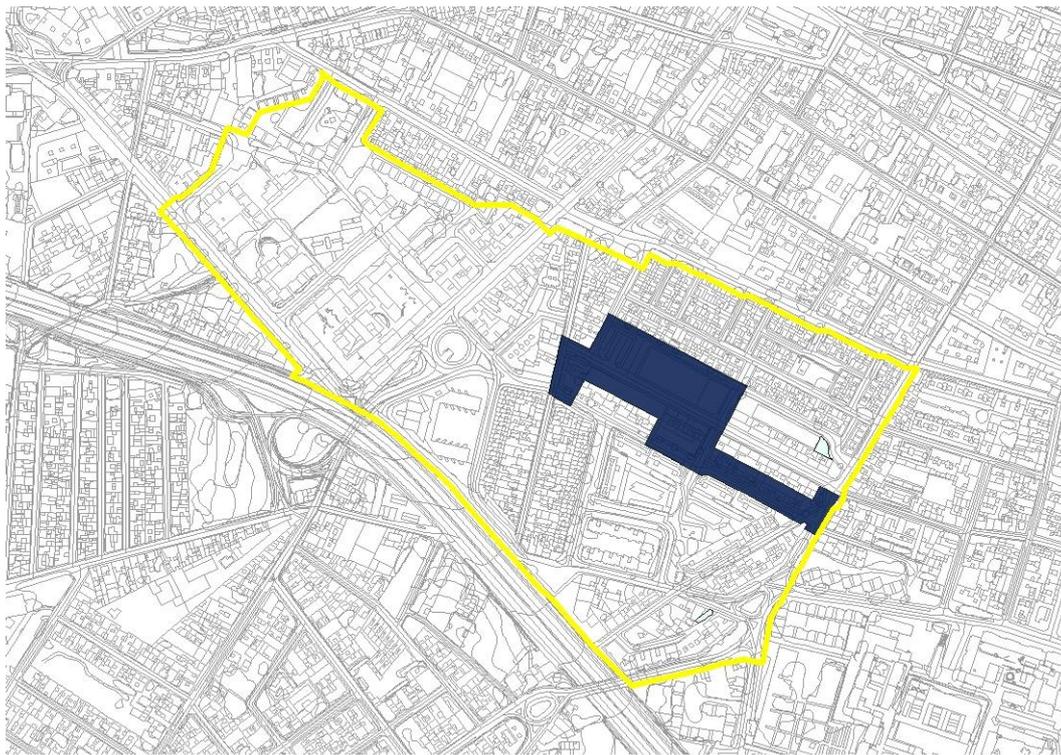


Figura 9: Ámbitos de gestión

### 3. AUH-1003: PADRE ANCHIETA

#### 3.1. Delimitación y descripción general.

Padre Anchieta es un Área Urbanística Homogénea localizada en el núcleo de Zona Centro de La Laguna. Queda delimitada de la siguiente forma:

- a) Al norte, por el AUH-1001: Centro.
- b) Al este, por la Avenida de La Trinidad, que a su vez es borde del AUH-1004: Cuadrilátero-Campus.
- c) Al suroeste, por la actual Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida del Quinto Centenario, que coincide con el límite del núcleo de Geneto.
- d) Al noroeste, con la C/ Núñez de la Peña que se convierte en la Avenida República de Venezuela y que a su vez es el borde del AUH-1002: San Honorato.



*Figura 10: Delimitación del AUH*

Los usos predominantes en esta AUH son el de residencial y el de equipamiento comunitario. Las edificaciones de mayor antigüedad son construcciones aisladas (bloques residenciales de vivienda colectiva) que ocupan grandes superficies y que presentan en planta baja una concentración deficitaria de actividades económicas, comerciales y del sector servicios.

#### 3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Dada la morfología urbana del AUH, donde los usos de residencial y de equipamiento comunitario conforman grandes manzanas, el criterio fundamental de ordenación consistirá en una actuación conservadora basada en las condiciones edificatorias consolidadas en el área.

### 3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

#### 3.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como se justifica en los criterios generales del presente documento.

Los viarios que adquieren el carácter de ejes estructurantes son los siguientes:

- a) Al norte, la Avenida Pablo Iglesias, viario urbano principal de nivel 2 de carácter estructural que conecta al este con la Avenida de la Trinidad, viario urbano principal de carácter estructural.
- b) Al este, la Avenida de la Trinidad, viario urbano principal de carácter estructural que conecta con la Autopista del Norte (TF-5), viario territorial estructural.
- c) Al suroeste, la Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida del Quinto Centenario, viario urbano principal de nivel 1 de carácter estructural.
- d) Al noroeste, la C/ Núñez de la Peña, viario urbano principal que se convierte en la Avenida República de Venezuela y conecta el área con el núcleo del Coromoto.

El resto de las calles que configuran la trama urbana de Padre Anchieta son viarios urbanos secundarios.

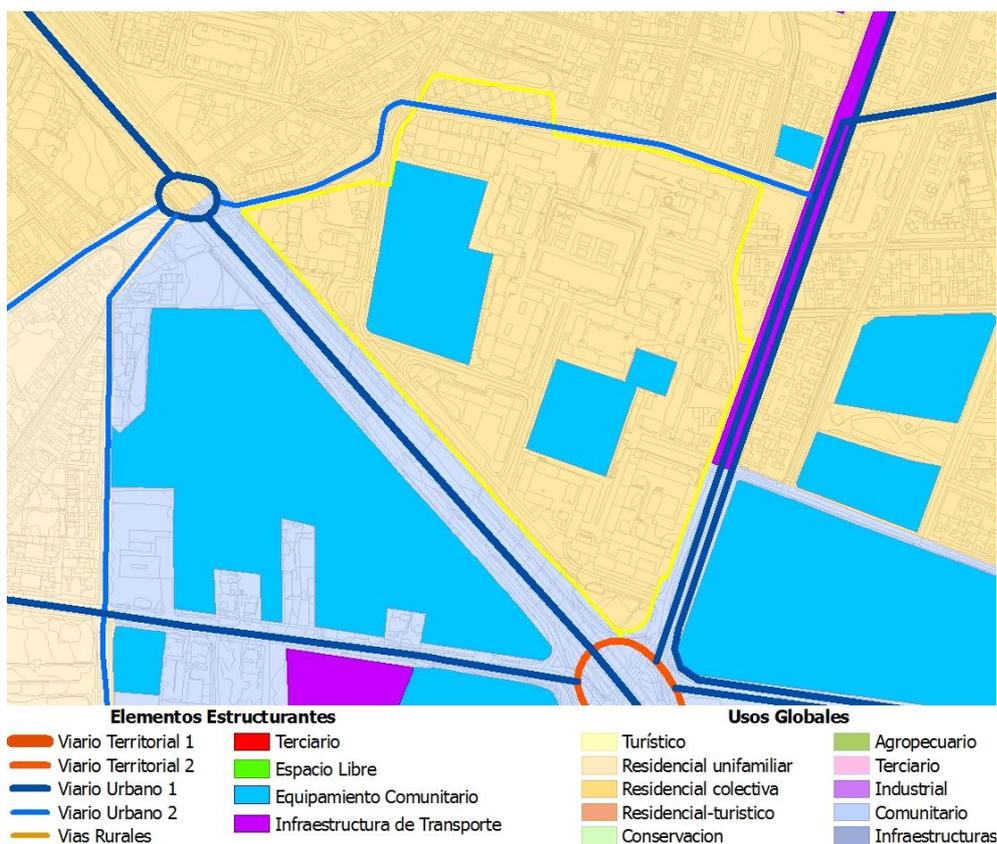


Figura 11: Esquema de viario estructural

La ordenación se basa en viarios urbanos principales y secundarios encargados de segregar el tráfico rodado y peatonal y albergar el tráfico motorizado principal del AUH. A su vez estos viarios funcionan como elementos que articulan grandes manzanas, denominadas



en este Plan “macromananzas”. La Avenida de la Trinidad, la Avenida de Pablo Iglesias y la Avenida de Leocadio Machado conforman la macromananza de esta AUH.

En el interior de las macromananzas se ubican los viarios locales, con un tratamiento orientado principalmente hacia el peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento. Estos viarios locales no alojarán tráficos de paso obligando a los usuarios a la utilización de los viarios secundarios y principales del AUH. Como regla general estos viarios se disponen en fondo de saco dando acceso a los bloques de viviendas localizados en el área urbanística.

En esta AUH se definen las siguientes piezas como elementos de carácter estructurante:

- a) El Cementerio Municipal de San Juan, (Pieza 1003\_12), localizado en la C/ Leocadio Machado. Este equipamiento se corresponde con un Sistema General Comunitario y ha sido declarado Bien de Interés Cultural.
- b) El Instituto de Educación Secundaria Padre Anchieta (Pieza 1003\_13), correspondiente a un Sistema General Comunitario Educativo, localizado en la manzana situada entre la C/ Leocadio Machado y la Avenida Trinidad.

### 3.3.2. Trama urbana

El AUH-1003: Padre Anchieta se localiza dentro de una trama urbana consolidada, por este motivo las alineaciones se definen respetando al máximo posible las ya existentes sin pretensiones de nuevas intervenciones más que las que se relacionan a continuación:

- a) Aquellas en las que las propiedades se ven afectadas por un ajuste de alineaciones y mejoras de la urbanización (continuidad de la sección de acera), donde la superficie susceptible de afección es de mayor entidad que una pequeña rectificación:
  - a1. En la C/ Leocadio Machado se produce una afección sobre el retranqueo delantero del Cementerio Municipal de San Juan (Ámbito ZC\_1003\_1).
  - a2. En la manzana situada en la C/ Benito Pérez Armas, esquina Avenida de la Trinidad, se afectan las parcelas existentes para ampliar el viario peatonal (Ámbito ZC\_1003\_2).

Estos casos se resuelven mediante gestión asistemática A2.

La ordenación del viario tendrá las siguientes características:

- a) Para el viario urbano principal, localizado en la Avenida Pablo Iglesias la sección tipo planteada es una S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, banda de aparcamiento en un lateral y aceras laterales de ancho superiores a los 3 metros.
- b) Para el viario secundario (C/ Leocadio Machado) la sección propuesta es del tipo S.03, con una calzada de único sentido de circulación y aceras y aparcamientos en sus laterales.
- c) El viario urbano local se ordena con dos tipos de secciones:
  - c1. La C/ Morales, situada en el borde de la macromananza, conecta viarios principales (Pablo Iglesias y Avenida de la Trinidad) y se ordena mediante secciones del tipo L.02 en las que se segrega el tráfico rodado del peatonal.
  - c2. El resto del viario localizado en el interior de las macromananzas, se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recogen los tráficos finalistas. El diseño de las calles garantizará la adopción de las medidas

necesarias para evitar altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

### 3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes en esta área son el de residencial y el de equipamiento comunitario. En esta AUH existen manzanas residenciales localizadas en la Avenida de la Trinidad que en planta baja presentan los usos de comercial y negocios relacionados con el sector servicios, aunque con una baja concentración.

En Padre Anchieta hay manzanas donde el uso residencial coexiste con el uso de equipamiento comunitario. Están situadas entre la Avenida Pablo Iglesias y la C/ Leocadio Machado, donde se localizan la Iglesia de San Juan Bautista, el I.E.S. José de Anchieta, el C.E.I.P. Agure y el Cementerio Municipal de San Juan, declarado Bien de Interés Cultural.

Por otra parte, existe una manzana situada al sur del AUH, en el límite con la Autopista del Norte (TF-5), cuyo uso actual es el de infraestructura de transporte, donde se admite como compatible el uso de espacio libre público.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente del presente documento.

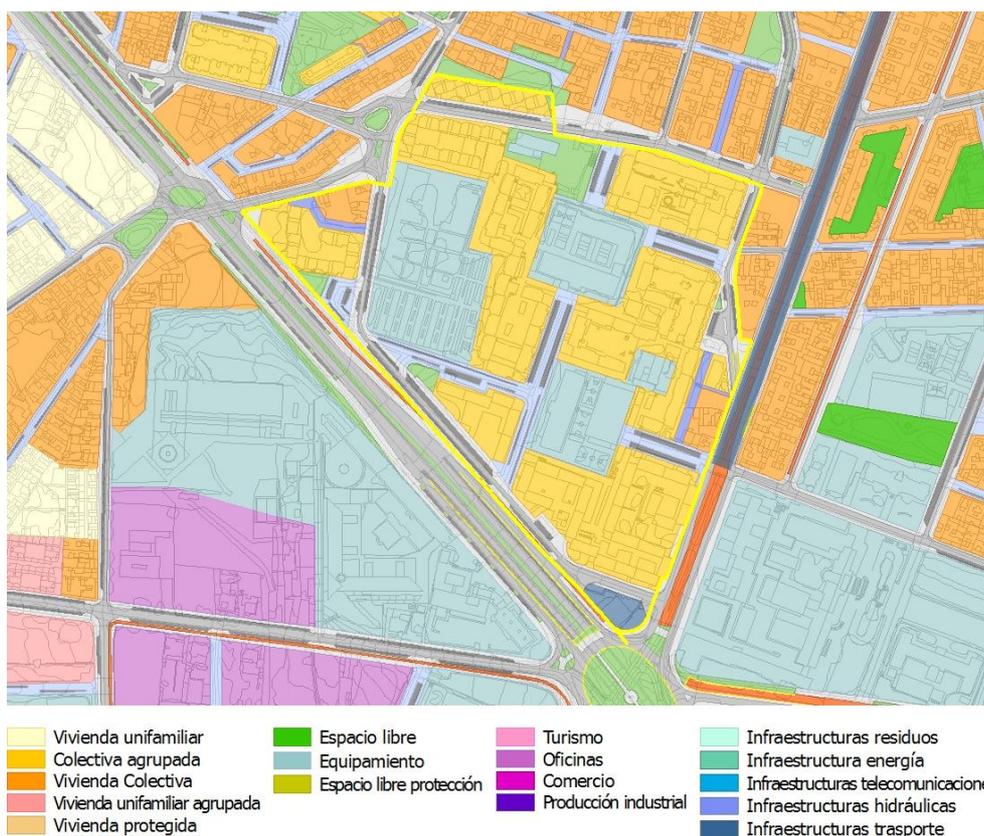


Figura 12: Ordenación pormenorizada



### 3.3.4. Condiciones de la edificación

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos para las edificaciones presentes en esta Área Urbanística Homogénea:

- a) Para las manzanas con uso de vivienda colectiva en manzana cerrada se estima necesaria en lo que se refiere a las condiciones de parcelación, la regulación de la longitud mínima de lindero frontal con valor de 12 m. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación se estima necesaria la regulación de la línea de disposición obligatoria de la edificación para dar continuidad a la alineación de la c/ o de los jardines delanteros según sea el caso, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y la fijación de la altura máxima en número de 5 plantas en todos los casos.
- b) En la edificación aislada con uso de vivienda colectiva agrupada se regulan las condiciones de parcela estableciendo parcelación vinculante a las piezas. Para las condiciones de disposición de la edificación se regula la separación mínima a lindero frontal en aquellas piezas que tengan límite con la Autopista del Norte (TF-5), las condiciones de intensidad edificatoria a través del porcentaje máximo de ocupación y la fijación de la altura máxima en número de 5 plantas en todos los casos. En la pieza cuya fachada da a la Avenida de la Trinidad se regula la línea de disposición obligatoria para dar continuidad a los soportales existentes en esta vía.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones para cada una de las piezas existentes se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en el área.

### 3.3.5. Condiciones de gestión urbanística

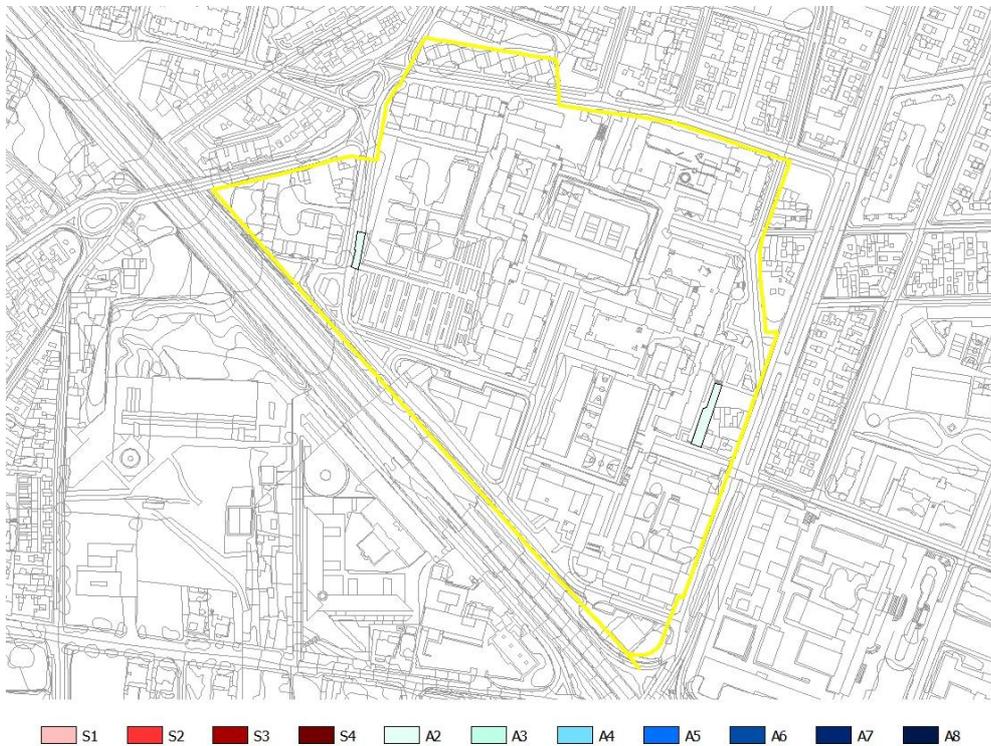


Figura 13: Ámbitos de gestión

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH son las siguientes:

- a). Las que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo cuando procede serán resueltas mediante gestión asistemática A2:
  - a1. El ZC\_1003\_1: En la C/ Leocadio Machado, se produce la afección sobre la edificación existente del cementerio Municipal de San Juan. Este ensanchamiento de la c/ ya estaba previsto en el PGO-2004.
  - a2. El ZC\_1003\_2: En la manzana situada en la C/ Benito Pérez Armas esquina Avenida de la Trinidad se afectan las parcelas existentes para ampliar el viario peatonal. (Ámbito ZC\_1003\_2).



#### 4. AUH-1004: CUADRÍLATERO-CAMPUS

##### 4.1 Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea del Cuadrilátero-Campus se sitúa en el núcleo de Zona Centro de La Laguna y queda delimitado de la siguiente manera:

- a) Al norte, por la C/ General Franco, coincidiendo con los bordes del Plan Especial del Casco Histórico.
- b) Al noreste, por la plaza San Cristóbal y la Avenida Calvo Sotelo, siendo éstas a su vez los límites de las AUH de Molino de Agua-Roquillo y Barrio Nuevo.
- c) Al este, por la Avenida Lora Tamayo, que es borde del AUH de Cercado Mesa.
- d) Al sur el límite queda definido por la Autopista del Norte (TF-5).
- e) Al oeste, por la Avenida de la Trinidad, que a su vez es el límite de las AUH de Centro y Padre Anchieta.



Figura 14: Delimitación del AUH

Esta área se caracteriza por presentar una elevada concentración de actividades económicas, comerciales y del sector servicios de pequeño tamaño o minoristas, propiciada por su proximidad al casco histórico y al Campus Central de la Universidad de Laguna. Este último, al estar integrado en la trama urbana, favorece al desarrollo de actividades económicas complementarias a la universidad en el área.

Por otra parte, las infraestructuras de transporte presentes en la zona, tales como el Intercambiador de La laguna y el trazado de la Línea 1 del tranvía, han favorecido la reactivación económica de la zona.

## 4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática urbanística en esta AUH reside fundamentalmente en la deficiente calidad arquitectónica y estética de aquellos inmuebles de mayor antigüedad, tanto de uso residencial como de uso equipamiento, presentes en la trama urbana. En cuanto al viario interior, esta área presenta un nivel aceptable de urbanización pero con insuficiente sección de aceras.

El objetivo de ordenación planteado en esta AUH consiste en el mantenimiento de las condiciones edificatorias consolidadas en el área.

## 4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

### 4.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como se justifica en los criterios generales del presente documento.

Esta área dispone de los siguientes viarios propuestos que adquieren el carácter de ejes estructurantes:

- a) Al noreste, la plaza San Cristóbal y la Avenida Calvo Sotelo, que conecta al sur con la Avenida Lora Tamayo y al sureste con la Avenida de los Menceyes (todas ellas viarios urbanos principales de carácter estructural).
- b) Al este, la Avenida Lora Tamayo (viario urbano principal de carácter estructural), que conecta con la Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida Quinto Centenario.
- c) Al sur, la Autopista del Norte (TF-5) y la Avenida Ángel Guimerá Jorge (viario territorial urbano principal de carácter estructural).
- d) Al oeste, la Avenida de la Trinidad (viario urbano principal), que conecta al sur con la Autopista del Norte (TF-5) y cuya prolongación al norte es la C/ Tabares de Cala que atraviesa el casco histórico de La Laguna.

La trama urbana secundaria viene conformada por los siguientes viarios:

- a) Las calles Barcelona y Delgado Barreto atraviesan transversalmente esta AUH conectando la Avenida de la Trinidad con la Avenida Calvo Sotelo.
- b) La C/ Doctor Antonio González atraviesa el área longitudinalmente conectando la Avenida Ángel Guimerá Jorge con el casco histórico, la Plaza San Cristóbal y la C/ Barcelona.

El resto de las calles que estructuran la trama urbana de Cuadrilátero-Campus son prolongaciones de vías que conforman la retícula del Casco Histórico de La laguna y las AUH colindantes.

En la C/ Heraclio Sánchez se plantea una transformación que incremente el carácter peatonal actual, siendo necesario para ello la eliminación de los aparcamientos e incorporando el carril bici y amplias aceras, permitiendo la continuidad peatonal desde la C/ Viana.

Por otra parte, como equipamiento comunitario de carácter estructurante está el Campus Central de la Universidad de La Laguna conformado por instalaciones de tipo deportivo, docente y residencial. Se localiza al sur del AUH ocupando una gran extensión.

Hay dos infraestructuras de transporte que adquieren carácter estructurante:

- a) El Intercambiador de La Laguna, situado sur del AUH, en el encuentro de la Avenida Ángel Guimerá Jorge y la Autopista del Norte (TF-5),
- b) El Trazado de la Línea 1 del tranvía, que discurre a lo largo de las avenidas de La Trinidad y Ángel Guimerá Jorge a su paso por esta AUH.

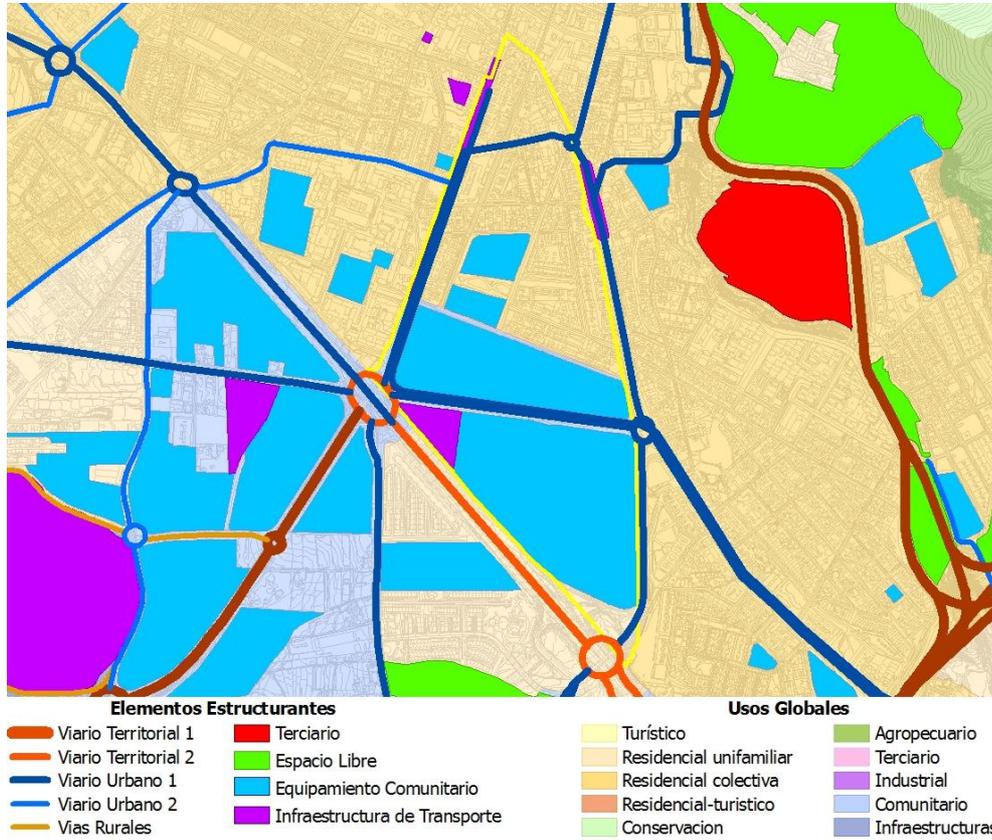


Figura 15: Esquema de viario estructurante

#### 4.3.2. Trama urbana

El AUH de Cuadrilátero-Campus se localiza dentro de trama urbana consolidada por lo que las alineaciones se definen respetando al máximo posible las ya existentes. Las rectificaciones propuestas son de dos tipos:

- a) Las rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implica afectaciones inmediatas sobre las propiedades. Se resuelven mediante gestión asistemática A1, y son las siguientes:
  - a.1. En la C/ Doctor Antonio González esquina María del Cristo Osuna, donde se produce la afección del solar.
  - a.2. En la C/ Catedral esquina Plaza Doctor Juan Régulo Pérez, se afecta el retranqueo delantero y la edificación.
  - a.3. En la C/ Catedral, en el tramo situado entre las calles Heraclio Sánchez y La Sota, se produce una afección en la edificación.
  - a.4. En la C/ Catedral esquina con la C/ La Sota se produce una afección del solar
  - a.5. En el encuentro de la Plaza Doctor Juan Regulo Pérez con la Plaza San Cristóbal se afecta la edificación.

- b) Aquellas en las que las propiedades se ven afectadas por un ajuste de alineaciones y mejoras de la urbanización (aumento de sección de acera), donde la superficie susceptible de afección es de mayor entidad que una pequeña rectificación. Se detectan los siguientes casos que se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad 2:

b.1. En el encuentro de la Plaza San Cristóbal con la C/ Catedral se detecta una afección en la edificación (Ámbito de gestión asistemático ZC\_1009\_1).

En cuanto a los viarios interiores de esta AUH, los perimetrales son predominantemente viarios urbanos principales que conducen el tráfico de paso y dan acceso al viario secundario que finalmente se ramifica en los viarios interiores locales con un tratamiento para los tráficicos terminales evitando la utilización de éstos como vías alternativas de circulación.

#### 4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes son el de residencial con planta baja comercial y el de equipamiento comunitario. Los usos de oficina y negocios relacionados con el sector servicios están también presentes en la zona. Es importante destacar que en esta AUH existe una pieza de uso residencial situada entre las calles María del Cristo Osuna y Delgado Barreto, donde se admite como compatible el uso de gasolinera. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente del presente documento.

Existen dos manzanas singulares donde la pieza de uso residencial coexiste con una pieza de uso religioso:

- a) La manzana situada entre las Calles Elías Serra Rafols y la Avenida Calvo Sotelo, donde la pieza de uso residencial coexiste con la Iglesia de la plaza San Cristóbal.
- b) La manzana situada entre las Calles Heraclio Sánchez y General Franco, donde la Ermita de la Cruz Verde aparece anexa a la pieza de uso residencial.

En la manzana situada entre la Avenida Ángel Guimerá Jorge y la Autopista del Norte (TF-5), coexisten dos piezas con usos totalmente diferenciados: la infraestructura de transporte del Intercambiador de La Laguna y equipamientos comunitarios (Complejo Deportivo Universitario, Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica y el Instituto de Bachillerato Viera y Clavijo).

Hay también tres manzanas cuyo uso es exclusivamente de equipamiento comunitario:

- a) Las dos manzanas situadas entre las calles Heraclio Sánchez y Doctor Antonio González donde se localizan los aularios e instalaciones deportivas de la Facultad de Ciencias de la Educación, la Escuela Universitaria de Formación del Profesorado, dos edificios de uso residencial universitario y el Colegio Mayor “Santa María”.
- b) La manzana situada entre la C/ Delgado Barreto y la Avenida Ángel Guimerá Jorge donde se localizan aularios y otras dependencias de la Facultad Ciencias de la Educación, el Paraninfo y el Edificio Central de la Universidad de La Laguna, el Colegio Mayor “San Fernando” y un gran espacio libre ajardinado.

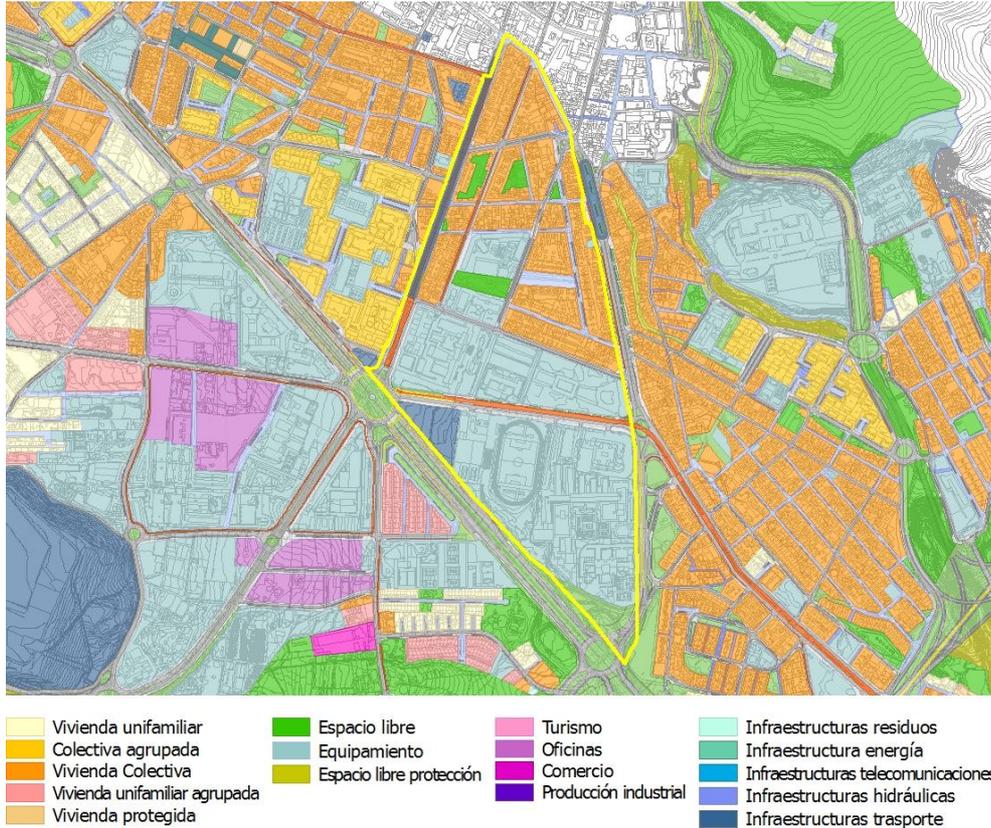


Figura 16: Ordenación Pormenorizada

#### 4.3.4. Condiciones de la edificación

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos para las edificaciones del área cuyo uso predominante es vivienda colectiva en manzana cerrada. Para las condiciones de parcelación se regula la longitud mínima de lindero frontal en 12 m. Para las condiciones de disposición de la edificación al ser un área que presenta una trama urbana consolidada y ordenada, se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, separación mínima a lindero lateral en 0, superficie edificable máxima y altura máxima en número de plantas. Se regulará el fondo máximo edificable en las manzanas que por su dimensión así lo requieran con valor de 20 m.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones para cada una de las piezas existentes se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en el área.

#### 4.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH son de dos tipos:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades. Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1 (apartado 3.2.a.)
- b) Aquellas en las que las propiedades se ven afectadas por un ajuste de alineaciones y la superficie susceptible de afección es de mayor entidad. Se establecerá la gestión asistemática de modalidad A2 al siguiente ámbito de gestión: ZC\_1009\_1.



Figura 17: Ámbitos de gestión



## 5. AUH-1007: CERCADO-MESA

### 5.2. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Cercado-Mesa (AUH-1007) se sitúa en el núcleo de Zona Centro de La Laguna y queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, por la Avenida Calvo Sotelo y el AUH-1008: Barrio Nuevo.
- b) Al noreste, por la Avenida de los Menceyes, siendo ésta el límite del AUH-1008: Barrio Nuevo.
- c) Al sureste, por la Vía de Ronda (TF-13), que es el borde del AUH-1101: Gracia.
- d) Al suroeste el límite queda definido por la Autopista del Norte (TF-5).
- e) Al oeste, por la Avenida Lora Tamayo, que a su vez es el límite del AUH-1004: Cuadrilátero-Campus.



*Figura 18: Delimitación del AUH*

Los usos predominantes en esta AUH son el de residencial y el de equipamiento comunitario de tipo docente y cultural. Se caracteriza por presentar una escasa concentración de actividades económicas, comerciales y del sector servicios, a pesar de encontrarse muy próxima al casco histórico y al Campus Central de la Universidad de Laguna.

### 5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática principal de esta AUH radica en la deficiente calidad arquitectónica y estética de los inmuebles residenciales de mayor antigüedad. La trama presenta un nivel aceptable de urbanización si bien con anchos insuficientes de acera así como discontinuidades de viarios debidas a desniveles topográficos.

Los criterios de ordenación planteados sobre esta área se limitan al mantenimiento de las condiciones edificatorias consolidadas y la previsión de actuaciones puntuales de renovación urbana con el objetivo de propiciar la progresiva mejora de las características tipológicas de los inmuebles y la calidad del espacio urbano.

### 5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.

#### 5.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como se justifica en los criterios generales del presente documento. El área dispone de los siguientes viarios con carácter de ejes estructurantes:

- a) Al norte la Avenida Calvo Sotelo, viario urbano principal de nivel 1 de carácter estructural, que conecta al norte con la Plaza San Cristóbal y al oeste con la Avenida Ángel Guimerá Jorge por la que discurre el trazado de la Línea 1 del tranvía.
- b) Al noreste la Avenida de Los Menceyes, que conecta con la Avenida Calvo Sotelo y la Avenida Ángel Guimerá Jorge. Todos ellos viarios urbanos principales de nivel 1.
- c) Al sureste la Vía de Ronda (TF-13), que conecta con la Autopista del Norte (TF-5). Ambos viarios territoriales de nivel 1.
- d) Al suroeste la Autopista del Norte (TF-5), viario territorial de nivel 1.
- e) Al oeste, la Avenida Lora Tamayo, viario urbano principal de nivel 1, que conecta al sur con la Autopista del Norte (TF-5) y al norte con la Avenida Calvo Sotelo.

Por otra parte existen unos viarios urbanos secundarios encargados de organizar los tráfico dentro de la AUH, delimitando generalmente un conjunto de piezas que soportarán el tráfico de distribución y permitirán el acceso al viario situado en el interior con características más tranquilas:

- a) El Camino de la Hornera, viario urbano principal secundario, atraviesa transversalmente el AUH, conectando la Avenida de los Menceyes con el barrio de Gracia.
- b) La C/ Sorondongo, vía central que se convierte en la vía de acceso de la AUH.
- c) La C/ Las Saltonas, viario urbano secundario, que bordea al sur el AUH y la C/ Seguidillas y su transversal, que da acceso a los vehículos desde la Avenida de los Menceyes.
- d) El Camino de San Bartolomé de Geneto prolongación de la C/ el Puente en Barrio Nuevo junto con la Vía paralela a la Avenida Lora Tamayo que distribuye los tráfico al norte de la AUH.

El resto de las calles que estructuran la trama urbana de esta AUH son viarios urbanos locales interiores. En la C/ Camino La Hornera se localiza un carril bici que permitirá la conexión del centro del Casco con el Campus Universitario.

En Cercado-Mesa se definen las siguientes piezas como elementos estructurantes:

- a) El Museo de la Ciencia y el Cosmos (Pieza 1007\_9) al sureste, en el límite con la Avenida de los Menceyes (Sistema General Comunitario Cultural/Recreativo)
- b) La Unidad de Programas de Innovación Educativa (Pieza 1007\_10) (Sistema General Comunitario Educativo), situada en la C/ La Isa esquina C/ Folía, junto a un pequeño parque infantil.

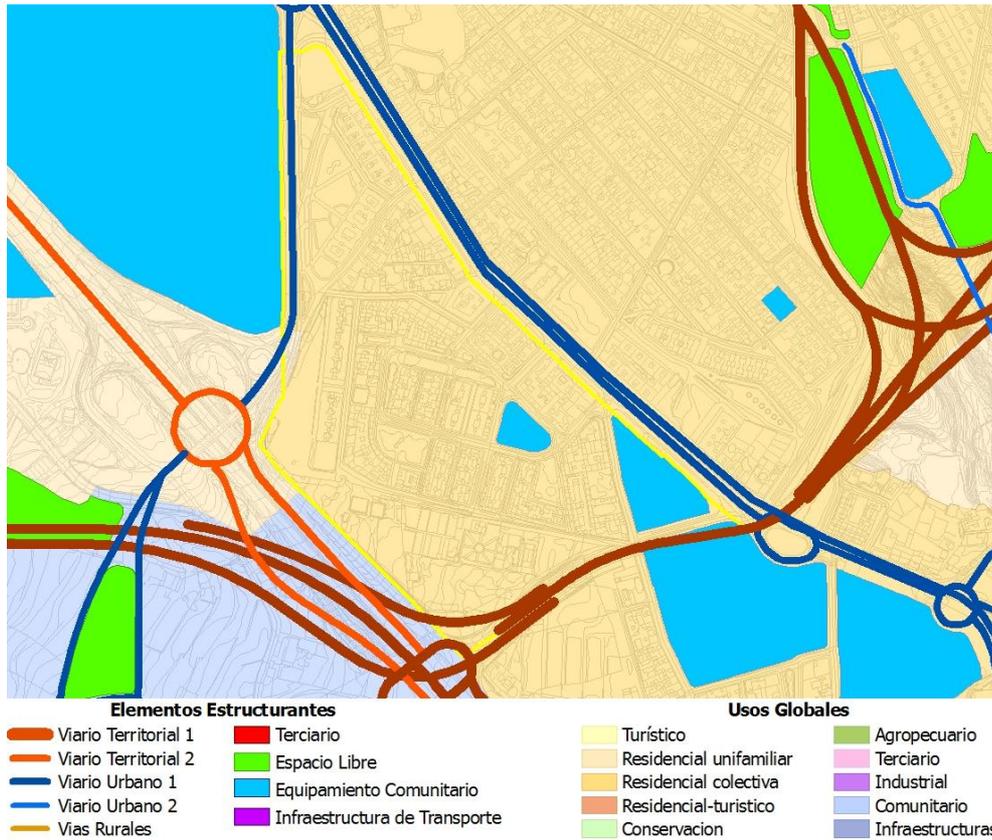


Figura 19: Esquema de viario estructurante

### 5.3.2. Trama urbana

El AUH de Cercado-Mesa se localiza dentro de trama urbana consolidada por lo que las alineaciones se definen respetando al máximo posible las ya existentes. Las rectificaciones propuestas son de cuatro tipos:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas, no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades y tienen como objetivo mejorar la urbanización aumentando la sección de aceras. Se resuelven mediante gestión A1 y son las siguientes:
  - a1. En el primer tramo de la C/ La Saranda se afecta la edificación y la parcela.
  - a2. En la esquina de la C/ la Isa con la C/ de la Malagueña se afecta el retranqueo de la propiedad.
  - a3. En la manzana situada entre las Calles del Sorondongo y El Punto Cubano la afección se produce en los retranqueos de las propiedades.
  - a4. En la manzana situada entre la C/ el Punto Cubano y la Plaza La Polka la afección se produce en los retranqueos de las propiedades.
  - a5. En el quiebro de la C/ Habaneras se afecta la parcela existente.
  - a6. En el encuentro de la Avenida de los Menceyes con el Camino de la Herradura se afecta la edificación.
  - a7. En la Avenida de los Menceyes, esquina Camino de San Bartolomé de Geneto, se produce la afección sobre la edificación.



- b) Aquellas en las que las propiedades se ven afectadas por un ajuste de alineaciones y mejoras de la urbanización (aumento de sección de acera) pero la superficie susceptible de afección es de mayor entidad que una pequeña rectificación. Se resuelven mediante gestión A2:
  - b1 En el Camino de la Herradura se producen afecciones en edificaciones y solares. (Ámbito ZC\_1007\_5)
- c) Aquellas en las que las propiedades se ven afectadas por la nueva calificación de terrenos como espacios libres en suelo urbano consolidado. Se resuelven mediante gestión A4: Es el caso del espacio libre público y el nuevo tramo viario de conexión entre la C/ de las Saltonas y la C/ Habaneras. (Ámbito ZC\_1007\_2).
- d) Aquellas en las que las propiedades se ven afectadas por un ajuste de alineaciones y es necesario completar obras de urbanización. Se resuelve mediante gestión asistémica A6: Es el caso de la pieza situada entre la C/ de las Saltonas y la C/ Habaneras donde se produce la afección de la edificación y el solar existente siendo necesario realizar obras de urbanización en ese tramo viario (Ámbito ZC\_1007\_3).

La ordenación de la trama viaria obedece al papel que cada Vía juega en el conjunto de la ordenación de la AUH. Así, los viarios estructurantes y principales exteriores tendrán secciones con los tráfico segregados que permiten velocidades medias de los vehículos motorizados. La sección planteada para estos viarios son las secciones tipo P.01 para los viarios urbanos principales (Avenida Lora y Tamayo).

Las secciones de los viarios secundarios y locales “interiores” a éstos están pensadas para distribuir los tráfico interiores permitiendo el aparcamiento en el primer caso (sección tipo S.03) y para la coexistencia de usos rodados, peatonales, de aparcamiento y estanciales en los segundos (secciones tipo L.02y L.04)

### 5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes en esta área son el de residencial y el de equipamiento comunitario. En los bordes este y oeste del AUH hay algunas manzanas residenciales que en planta baja presentan usos de oficina, comercial y en menor medida negocios relacionados con el sector servicio.

Existen dos manzanas cuyo uso es exclusivamente de equipamiento comunitario:

- a) La manzana situada entre la Avenida de los Menceyes y el Camino de la Hornera, en la que se ubica el Museo de la Ciencia y el Cosmos, presenta uso de equipamiento comunitario de tipo cultural- recreativo.
- b) La manzana localizada en el cruce de la C/ Folía con la C/ la Isa, donde están ubicados los aularios y otras dependencias de la “Unidad de Programas de Innovación Educativa”, un espacio libre ajardinado y un pequeño parque infantil, presenta uso de equipamiento comunitario de tipo docente.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente del presente documento.

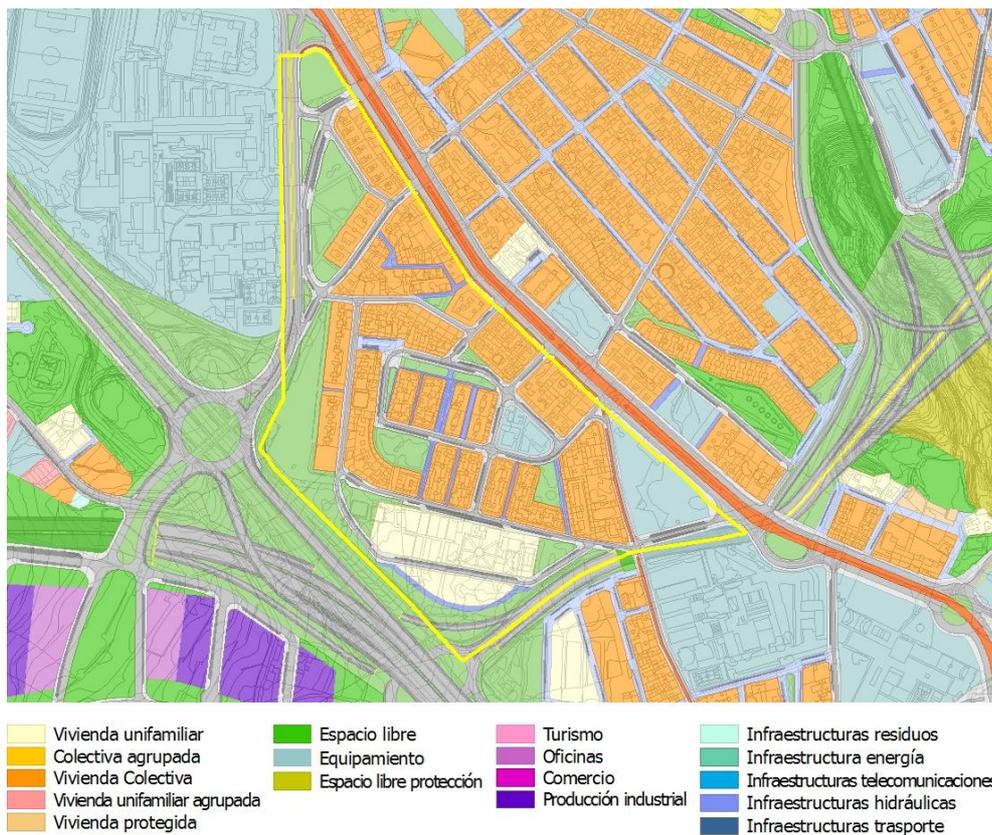


Figura 20: Ordenación pormenorizada

#### 5.3.4. Condiciones de la edificación

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos para las edificaciones del área:

- a) En las manzanas cuyo uso es vivienda colectiva en manzana cerrada (admitiéndose el uso de vivienda unifamiliar en aquellos casos donde las condiciones consolidadas actualmente lo permitan) se establece lo siguiente:
  - a1. Condiciones de parcelación: Se regula la longitud mínima de lindero frontal con valor de 12 metros.
  - a2. Condiciones de disposición de la edificación: Se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral en 0 y la fijación de la altura máxima en número de plantas. Se regula el fondo máximo edificable con un valor de 15 ó 20 m en las manzanas que por su dimensión así lo requieran dependiendo de las condiciones edificatorias de la manzana.
- b) En aquellas piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar se establece lo siguiente:
  - b1. Condiciones de parcelación: Se establece la longitud mínima de lindero frontal con valor de 16 m.
  - b2. Condiciones de disposición de la edificación: Se regula la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior de 3 m, se permite el pareado lateral, un porcentaje máximo de ocupación de 35% y la altura máxima en número de plantas.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones para cada una de las piezas existentes se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en el área.



### 5.3.5. Condiciones de gestión urbanística

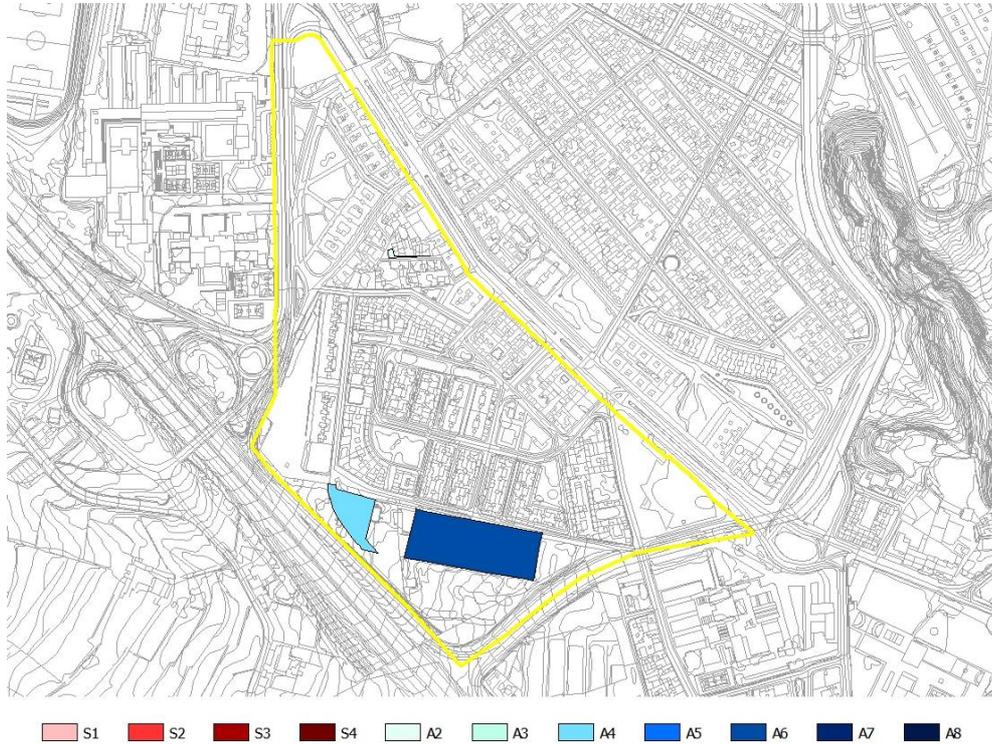


Figura 21: Ámbitos de gestión

Las actuaciones de mejora urbanística en esta AUH son las siguientes:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias. Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática A1.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2: Aquellas que tienen por objeto la actuación pública directa (con expropiación para la obtención de suelo cuando proceda).
  - b1. El ZC\_1007\_5: En el Camino de la Herradura se producen afecciones en edificaciones y solares existentes (PGO-2004). Se suprime el viario que atraviesa el Camino de la Herradura longitudinalmente y por tanto se suprimen las afecciones del PGO-2004 sobre las edificaciones existentes.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A4: Las que son actuaciones públicas directas, pero en las que la obtención del suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa. El ámbito es el ZC\_1007\_2: Es el caso de la propuesta de un espacio libre público y un tramo viario que conecta la C/ Las Saltonas con la C/ Habaneras.
- d) Cuando las propiedades se ven afectadas por un ajuste de alineaciones y es necesario completar obras de urbanización. Este caso se resuelve mediante gestión asistemática A6, el ámbito de gestión es el: ZC\_1007\_3: En la pieza situada entre la C/ Las Saltonas y la C/ Habaneras se produce la afección de la edificación y el solar existente. Es necesario realizar obras de urbanización en ese tramo viario.

Por otra parte en esta AUH existe un ámbito de ordenación transitoria (ya contemplado en el PGO-2004). El ámbito que le corresponde es el siguiente: ZC\_1007\_1 (antes ZC-10), situado al sur del AUH, en la C/ Habaneras.

## 6. AUH-1008: BARRIO NUEVO

### 6.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Barrio Nuevo se sitúa en el núcleo de Zona Centro de La Laguna y queda delimitada de la siguiente manera:

- Al norte, por la C/ Doctor Marañón que es el límite del AUH Barrio El Timple, y la C/ Arturo Vergara Rodríguez borde del AUH Urbanización La Verdellada.
- Al noreste, por el AUH-1012: Barrio de la Verdellada y el AUH 1105: Valle Colino.
- Al sur, por la Avenida de los Menceyes y el AUH-1101: Gracia.
- Al suroeste, por la Avenida de los Menceyes que es borde del AUH Cercado Mesa.
- Al oeste por la Avenida Calvo Sotelo que es borde del AUH Cuadrilátero-Campus.



*Figura 22: Delimitación del AUH*

En esta área los usos predominantes son los de residencial y equipamiento comunitario. Se caracteriza por presentar una baja concentración de actividades económicas relacionadas con el sector terciario a pesar de encontrarse muy próxima tanto al Casco Histórico de La Laguna como al Campus Central de la Universidad de La Laguna.

### 6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

La problemática urbanística reside en la insuficiente calidad arquitectónica y estética de los inmuebles residenciales de mayor antigüedad presentes en la trama urbana.

El objetivo fundamental de ordenación que se plantea son actuaciones de renovación edificatoria en base a las condiciones edificatorias ya descritas, para propiciar una mejora de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles de la zona.

### 6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.

#### 6.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado salvo dos bolsas de suelo urbano no consolidado provenientes del PGO-2004 que cuentan con gestión en tramitación.

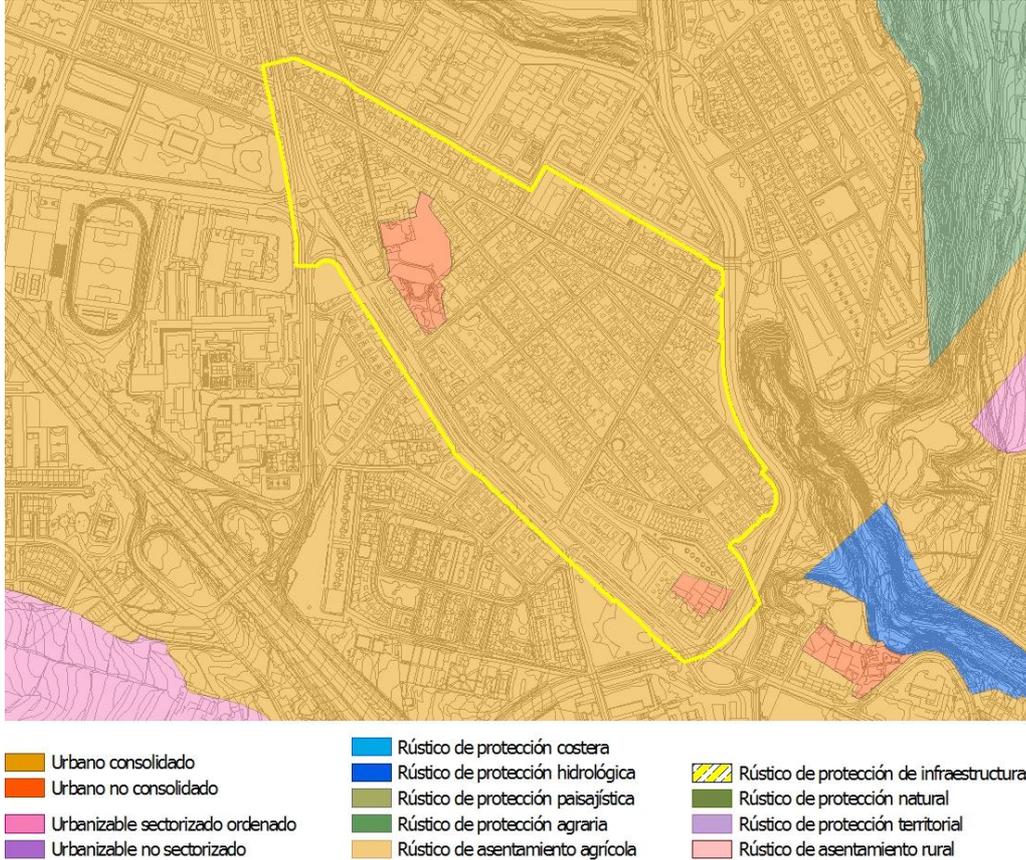


Figura 23: Clasificación del suelo

- a) Al norte, la C/ Arturo Vergara Rodríguez (viario urbano local) que conecta al este con la futura rotonda sobre la Vía de Ronda uniendo los dos barrios de la Verdellada actualmente cortadas por el viario territorial de nivel 1, la Vía de Ronda y al oeste su prolongación (C/ Doctor Marañón) conecta con la Avenida Calvo Sotelo (viario urbano principal de carácter estructural).
- b) Al este, la Vía de Ronda (TF-13), conecta con la Autopista del Norte (TF-5) (ambos viarios de nivel 1).
- c) Al suroeste, la Avenida de Los Menceyes (viario urbano principal de carácter estructural), conecta al sur con la Vía de Ronda (TF-13) y al norte con la Avenida Calvo Sotelo. Destacan la importancia y las limitaciones de esta vía ya que por ella discurre el tranvía en su mediana central.
- d) Al oeste, la Avenida Calvo Sotelo que conecta al sur con la Avenida Lora Tamayo, al este con la Avenida de Los Menceyes y al oeste con la Avenida Ángel Guimerá Jorge (todas ellas viarios urbanos principales de nivel 1).



La ordenación interna está conformada por los siguientes viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario urbano local:

- Las calles El Puente y El Drago (viario urbano secundario) atraviesan transversalmente el área conectando el AUH 1010: Urbanización La Verdellada y el AUH 1008: Barrio Nuevo con la Avenida de los Menceyes.
- La C/ Obispo Pérez Cáceres (viario urbano secundario) corta longitudinalmente el área y sirve de entrada a la zona centro de La Laguna desde la Vía de Ronda hasta la Avenida Calvo Sotelo.

Esta red, junto con el viario urbano local, conforma agrupaciones de manzanas denominadas “macromanzanas” destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. Los viarios locales discurren en el interior de las macromanzanas y están pensados principalmente para el uso peatonal, estancial y de aparcamiento. Tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente, obligando al uso del viario secundario.

Al suroeste del AUH hay una infraestructura de transporte de carácter estructurante, el Trazado de la Línea 1 del tranvía, que discurre a lo largo de la Avenida de los Menceyes.

En esta AUH se localiza la siguiente pieza como elemento de carácter estructurante: El campo de lucha “Angelito el Zapatero” (Pieza 1008\_38), situado en la C/ Las Américas esquina C/ Arganda y que corresponde a un Sistema General Comunitario Deportivo.

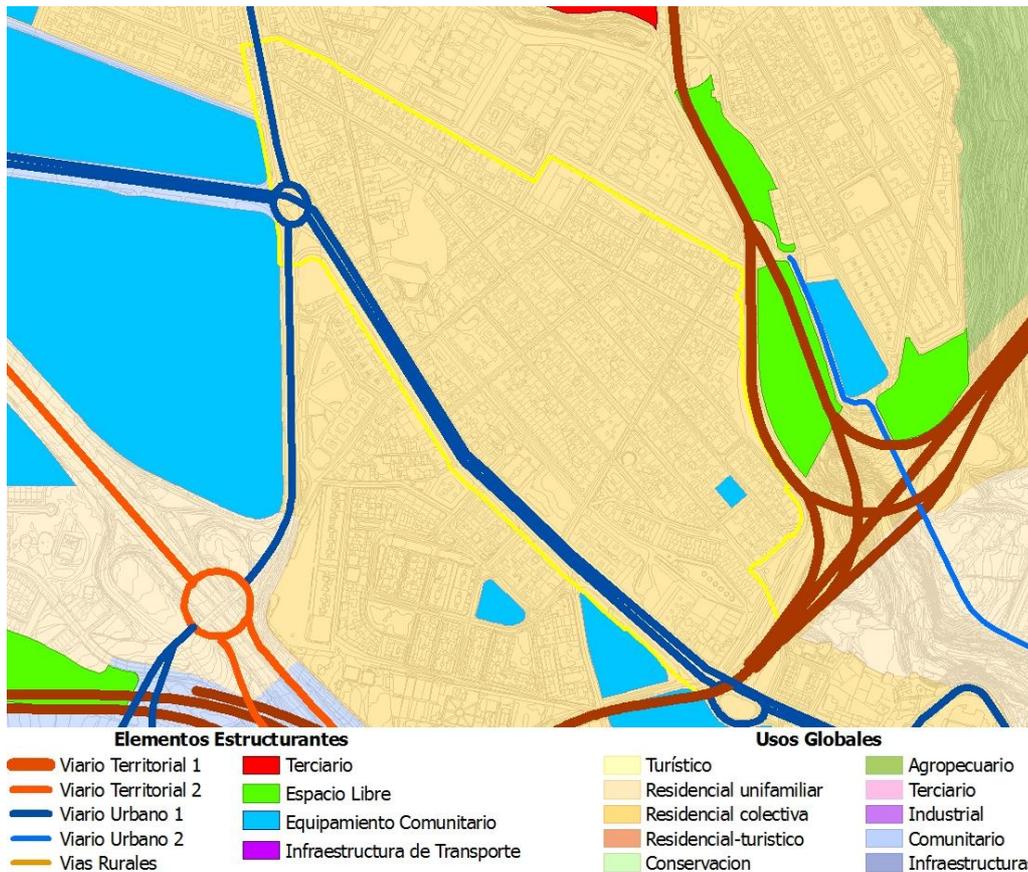


Figura 24: Esquema de viario estructurante



### 6.3.2. Trama urbana

El AUH 1008 de Barrio Nuevo se localiza dentro de trama urbana consolidada, por lo que las alineaciones se definen respetando al máximo las ya existentes. Las rectificaciones propuestas son las siguientes:

- a) Las gestiones asistemáticas A1 (que no delimitan ámbitos en los planos): Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas, que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades, motivadas por mejoras de la urbanización (aumento de sección de aceras). Estas son las siguientes:
  - a1. En la Avenida de los Menceyes, en el tramo entre la C/ Hermano Pedro y la C/ del Puente, se afecta la edificación existente. Es un ensanchamiento de la Vía ya previsto en el PGO-2004.
  - a2. En la Avenida de los Menceyes, en la manzana residencial situada frente al Museo de la Ciencia y el Cosmos, se afecta la edificación existente. Esta actuación estaba también prevista en el PGO-2004.
  - a3. En la C/ Hermano Pedro se produce la afección sobre la edificación existente. Esta actuación ya estaba prevista en el PGO-2004.
- b) Los ámbitos de gestión asistemática A2: Las que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo cuando procede. Se han delimitado los siguientes ámbitos:
  - b1. En la C/ Villa Nava, esquina Callejón Villa Nava, se propone un nuevo tramo viario de conexión. (Ámbito ZC\_1008\_4).
  - b2. En la manzana situada entre la C/ Doctor Marañón y la C/ La Fajana. (Ámbito ZC\_1008\_5) se propone un gran espacio libre público.
- c) Los ámbitos de gestión asistemática A4: Las que también son actuaciones públicas directas, pero en las que la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa. Los ámbitos de gestión son los siguientes:
  - c1. Un espacio libre público que se localizará en la manzana situada en la C/ Arturo Vergara Rodríguez esquina Párroco García Pérez. (Ámbito ZC\_1008\_3). Esta propuesta estaba prevista con anterioridad en el PGO-2004.
  - c2. La ampliación de la plaza El Rosario situada en la C/ Obispo Pérez Cáceres. (Ámbito ZC\_1008\_6). Esta actuación ya estaba prevista en el PGO-2004.
- d) Existen algunos casos donde se detecta la existencia de escaleras que invaden la vía pública. Estas actuaciones parecen provenir de nuevas obras de urbanización en estas calles que han modificado las rasantes existentes siendo necesarias las escaleras para poder acceder a las propiedades. Dado que a partir de la documentación que se dispone se desconoce si estas escaleras son de propiedad privada o pública se definen estos casos como Afección Indeterminada. Se localizan los siguientes y se resuelven mediante gestión asistemática A1:
  - d1. Dos casos en la Avenida Calvo Sotelo, esquina Avenida de los Menceyes.
  - d2. Un caso en la manzana localizada en la Avenida de los Menceyes, en el tramo entre la C/ El Puente y la C/ Párroco García Pérez.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios principales del AUH, que son la Avenida Calvo Sotelo que continúa en la Avenida de los Menceyes y la Avenida Lora Tamayo, se ordenan mediante una sección del tipo P.01 con 2 calzadas separadas de doble sentido y con dos carriles por sentido y aceras en ambos márgenes de las cuales una dispondrá de un carril bici que llega hasta la Universidad en el Campus de Guajara. En la mediana central de la Avenida de los Menceyes y la Avenida Lora Tamayo se localiza el tranvía que, a la altura de la Avenida Ángel Guimerá, se desvía por esta última hasta llegar a la Avenida de la Trinidad.
- b) Respecto al viario secundario se propone una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación se puede visualizar una propuesta aproximada del resultado).
- c) Por último el viario local se ordena de dos maneras:
  - c1. El viario que bordea manzanas donde es necesaria la separación física del peatón y del tráfico motorizado y el que organiza las macromanzanas a partir del viario secundario y principal se ordena mediante viario del tipo L.02 y L.03 en función de su posibilidad de disponer aparcamiento.
  - c2. El viario localizado en el interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recogen los tráfico finalistas. Estas calles serán diseñadas adoptando las medidas necesarias para evitar altas velocidades y se mejorará la calidad ambiental y estética dotándolas de vegetación y elementos urbanos.

### 6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes del AUH son el residencial y el de equipamiento comunitario.

Existen algunas manzanas residenciales localizadas en el borde oeste del AUH, en la C/ Obispo Pérez Cáceres, que en planta baja presentan los usos de oficina, comercial y negocios relacionados con el sector servicios, aunque con una escasa concentración. Asimismo, existen manzanas donde el uso residencial coexiste con el uso de equipamiento comunitario. Éstas son las siguientes:

- a) La manzana situada en la C/ Doctor Pasteur esquina C/ Agustín Cabrera presenta uso de equipamiento comunitario, el centro ciudadano “Barrio Nuevo”.
- b) La manzana situada en el cruce de las Calles Obispo Pérez Cáceres y Párroco García Pérez presenta uso de equipamiento privado religioso, Iglesia del Barrio Nuevo.
- c) La manzana situada en la C/ Las Américas esquina C/ Arganda presenta uso de equipamiento comunitario deportivo, campo de lucha “Angelito el Zapatero”.

Por otra parte, existen con dos manzanas vacantes que serán destinadas a equipamiento comunitario. Éstas son las siguientes:

- a) La manzana situada en la Avenida de los Menceyes esquina C/ El Drago.
- b) La manzana localizada entre la Avenida de los Menceyes y la prolongación de la C/ Aranjuez.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente del presente documento.

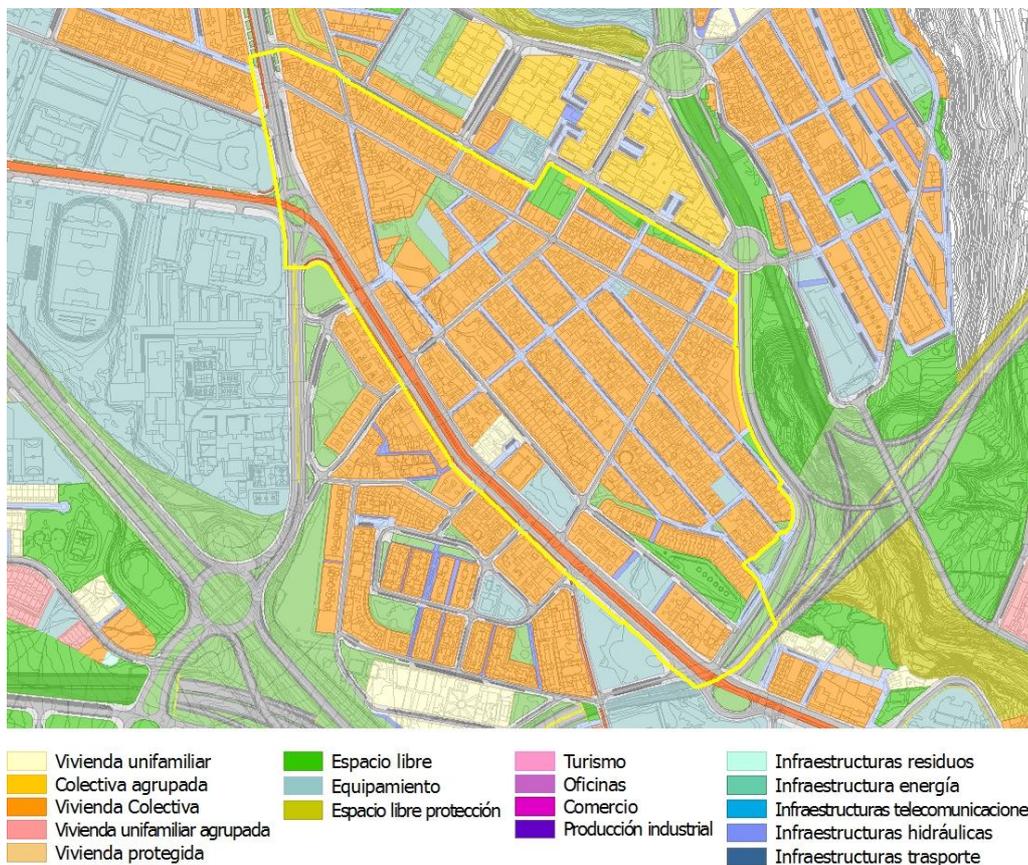


Figura 25: Ordenación pormenorizada

#### 6.3.4. Condiciones de la edificación

Los parámetros urbanísticos para las edificaciones presentes en el área son:

- a) Las manzanas cuyo uso es vivienda colectiva, que tiene como uso admisible vivienda unifamiliar en aquellos casos donde las condiciones consolidadas actualmente lo permitan.
  - a.1. Condiciones de parcelación: Se estima necesaria la regulación de la longitud mínima de lindero frontal con un valor de 12 metros.
  - a.2. Condiciones de disposición de la edificación: Dado que nos encontramos en un área que presenta una trama urbana bastante consolidada y ordenada, se regulará de la siguiente manera: la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y la fijación de la altura máxima en número de plantas. Asimismo, se regulará el fondo máximo edificable, en aquellas manzanas que por su dimensión así lo requieran, con un valor de 20 metros dependiendo de las condiciones edificatorias de la manzana.
- b) La pieza con uso de vivienda unifamiliar.
  - b.1. Condiciones de parcelación: Se establece el círculo mínimo inscribible con valor 10 metros.

- b.2. Condiciones de disposición de la edificación: Se estima necesario la regulación de la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior con valor 3 metros, permitir el pareado lateral, la regulación de un porcentaje máximo de ocupación con valor del 35%, establecer una mínima área no ocupable por la edificación y la fijación de la altura máxima en número de plantas.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones para cada una de las piezas existentes se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en el área.

#### 6.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH son las siguientes:

- a) La gestión asistemática A1, que no requieren de la delimitación de recintos en los planos: Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias descritas en el apartado 3.2.a.
- b) Los ámbitos de gestión asistemática A2: Las que tienen por objeto la actuación pública directa (con expropiación para la obtención de suelo cuando procede). Se han delimitado los siguientes:
- b1. El ámbito de gestión ZC\_1008\_4: En la C/ Villa Nava, esquina Callejón Villa Nava, se propone un nuevo tramo viario de conexión.
- b2. El ámbito de gestión ZC\_1008\_5: En la manzana situada entre las Calles Doctor Marañón y La Fajana se propone un gran espacio libre público.
- c) Los ámbitos de gestión asistemática A4: Las que también son actuaciones públicas directas pero en las que la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa y son los siguientes:
- c1 El ámbito de gestión ZC\_1008\_3: Propuesta de espacio libre público que se localizará en la manzana situada en la C/ Arturo Vergara Rodríguez esquina C/ Párroco García Pérez dando continuidad a la plaza existente situada en la manzana colindante. Esta propuesta de espacio libre ya estaba prevista en el PGO-2004.
- c2. El ámbito de gestión ZC\_1008\_6: Propuesta que tiene por objeto la ampliación de la plaza El Rosario, situada en la C/ Obispo Pérez Cáceres.
- d) Los ámbitos de gestión A7: Las que tienen por objeto plantear sobre el mismo terreno dos ordenaciones, una principal y otra secundaria, actuando la segunda como subsidiaria a la primera, siendo aplicable esta última siempre y cuando se llegue al acuerdo para la realización y aprobación de un convenio entre propietarios y Ayuntamiento.
- d1. El ámbito de gestión ZC\_1008\_7:
- d.1.1. Primera ordenación: es coincidente con la propuesta planteada para el ámbito ZC\_1008\_5.
- d.1.2. Segunda ordenación Cod\_ges\_ZC\_1008\_7: se plantean una pieza residencial de vivienda colectiva, de 8 plantas, alineadas con la C/ Doctor Marañón, una pieza de uso terciario-comercial de dos plantas y un espacio libre público entre ambas edificaciones. Se aumenta el aprovechamiento lucrativo de las piezas, y por medio del convenio, la propiedad cede el suelo necesario y urbaniza el espacio libre público.

- e) Aquellos casos singulares donde se detecta la existencia de escaleras que invaden la vía pública, descritas en el apartado 6.3.2.d, se resuelven mediante gestión asistemática A1.

Por otra parte, en esta AUH existen dos ámbitos de ordenación transitoria S1 heredadas del PGO-2004. Los ámbitos correspondientes son:

- a) El ámbito de gestión ZC\_1008\_1 (antes ZC-15), situado al oeste del AUH, en la Avenida de los Menceyes esquina C/ Hermano Pedro.
- b) El ámbito de gestión ZC\_1008\_2 (antes ZC-14), localizado al sur del AUH, entre la Avenida de los Menceyes y la prolongación de la C/ Aranjuez.

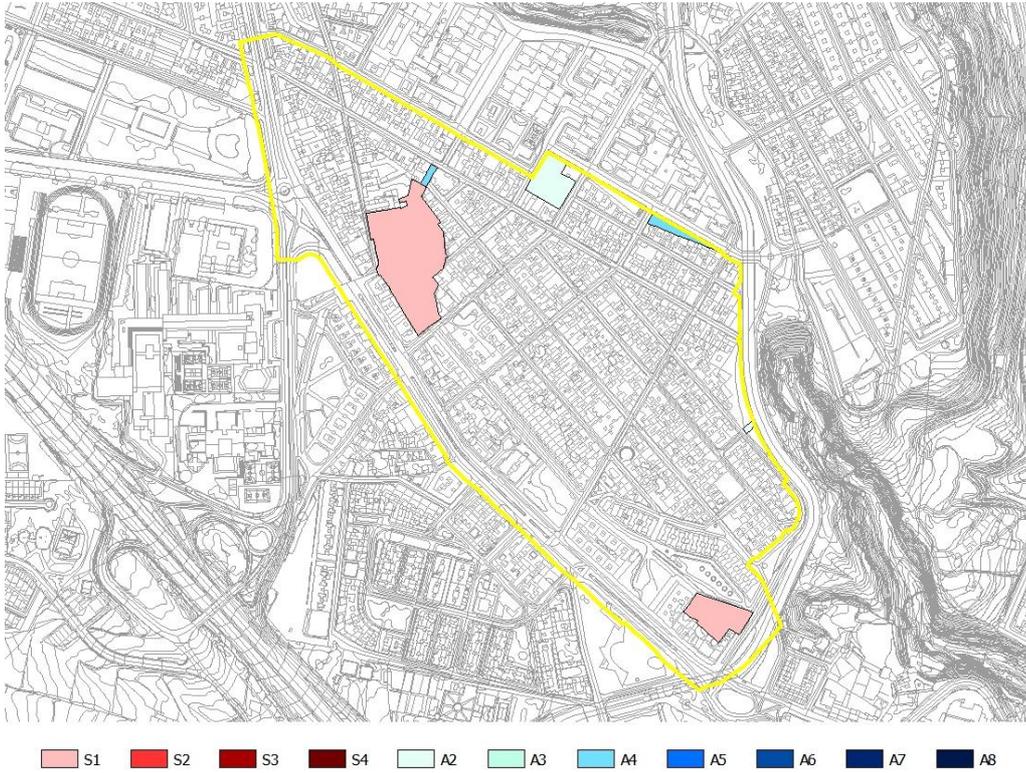


Figura 26: Ámbitos de gestión



## 7. AUH-1009: BARRIO EL TIMPLE:

### 7.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Barrio El Timple (AUH-1009) se localiza en el núcleo de Zona Centro de La Laguna y queda delimitada de la siguiente forma:

- a) Al norte, por los bordes del Plan Especial del Casco Histórico de La Laguna y la vía Padre Herrera.
- b) Al este, el límite queda definido por la Vía de Ronda (TF-13) y el AUH-1010: Urbanización La Verdellada.
- c) Al sur, por la C/ Doctor Marañón que es el borde del AUH-1008: Barrio Nuevo.
- d) Al oeste, por la Avenida Calvo Sotelo que es a su vez el borde del AUH-1004: Cuadrilátero-Campus.



Figura 27: Delimitación del AUH

Esta AUH, con uso predominantemente residencial, se caracteriza por tener una morfología urbana condicionada por la existencia de dos cauces, principal y secundario, del Barranco de Gonzaliáñez que atraviesan el área. Presenta una baja concentración de actividades del sector terciario a pesar de encontrarse en las cercanías del Casco Histórico y del Campus Universitario de La Laguna.

### 7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

Se trata de un área de viviendas en transformación, lo que significa que a lo largo del tiempo se han ido sustituyendo las viviendas unifamiliares entre medianeras de una o dos plantas por otras nuevas acordes con las condiciones edificatorias definidas en la normativa vigente.

Por otra parte se observa una insuficiencia de los niveles de urbanización (escasa dimensión de aceras y ausencia de ellas en algunos casos) así como la existencia de discontinuidades y cortes en viarios y/o itinerarios causados por desniveles y diferencias de cotas.

Por tanto, el criterio fundamental de ordenación que se plantea en Barrio El Timple será la actuación de forma conservadora en cuanto a las condiciones edificatorias consolidadas y la realización de mejoras en los niveles de urbanización del área.

### 7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.

#### 7.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, tal y como se justifica en los criterios generales del presente documento.

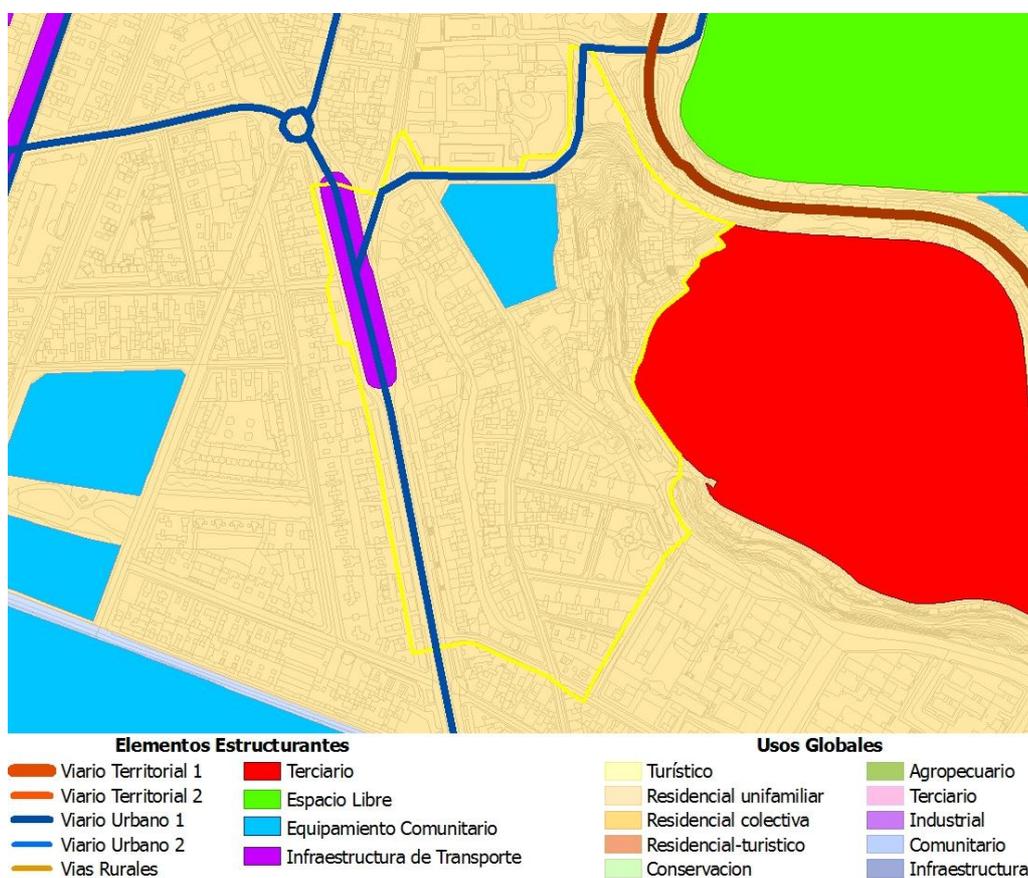


Figura 28: Esquema de viario estructurante

Esta área dispone de los siguientes viarios propuestos que adquieren el carácter de ejes estructurantes:

- a) Al oeste, la Avenida Calvo Sotelo que conecta al norte con la Plaza San Cristóbal y la C/ General Franco y al sur con la Avenida de los Menceyes y la Avenida Lora Tamayo (todas ellas viarios urbanos principales de nivel 1).
- b) La C/ Padre Herrera se considera como viario urbano principal de nivel 1 al formar parte del anillo interior del casco urbano de La Laguna. Esta c/ permite la salida hacia la Vía de Ronda y a su vez la conexión con la zona del Cristo mediante el viario del Barranco Gonzalínez.

- c) La C/ Molinos de Agua se convierte en C/ de la Calzada (viario urbano secundario de carácter estructural) y atraviesa el AUH transversalmente conectándola con el AUH 1010: Urbanización La Verdellada.

Esta ordenación, conformada por los viarios de tipo urbano secundario y principal, organiza los tráficos rodados dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Además conforma agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanzanas”, destinadas a albergar el tráfico motorizado. Los viarios locales, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, están ubicados en el interior de las macromanzanas.

Asimismo, en esta AUH se define como elemento de carácter estructurante: El Rectorado de la Universidad de La Laguna (Pieza 1009\_14), dando frente a la C/ Padre Herrera (correspondiente a un Sistema General Comunitario Educativo).

### 7.3.2. Trama urbana

Esta AUH se localiza dentro de la trama urbana consolidada por lo que las alineaciones se definen respetando al máximo las ya existentes. Las rectificaciones propuestas, cuyo objetivo es conseguir secciones viarias homogéneas, son las siguientes:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades cuyo objetivo es la mejora de la urbanización (aumento de sección de aceras). Estos casos se resuelven mediante gestión asistemática A1, y son los siguientes:
  - a.1. En la C/ Molinos de Agua frente al Rectorado de la Universidad de La Laguna, se afecta la edificación existente.
  - a.2. En el Pasaje Trasera Seminario se producen afecciones sobre tres edificaciones.
  - a.3. En la Avenida Calvo Sotelo se afectan dos edificaciones.
  - a.4. En la C/ de la Calzada frente a la entrada del Pasaje Trasera Seminario se producen afecciones en los retranqueos delanteros de las edificaciones.
  - a.5. En la C/ Molinos de Agua esquina C/ de la Calzada se produce una afección en la edificación existente.
  - a.6. En la Avenida Calvo Sotelo esquina C/ Doctor Marañón se produce una afección en el retranqueo delantero de la edificación.
  - a.7. En la pieza situada en la C/ Molinos de Agua esquina C/ La Calzada se produce una afección en la edificación.
  - a.8. En la pieza situada en la C/ de la Calzada esquina C/ Emilio Gutiérrez Salazar, se produce una afección en el retranqueo delantero.
- b) Las que tienen por objeto la actuación pública directa (con expropiación para la obtención de suelo cuando procede), que se resuelven mediante gestión asistemática A2. Se han delimitado los siguientes ámbitos:
  - b.1. En la Plaza de San Cristóbal esquina C/ Catedral se produce la afección sobre la edificación existente. (Ámbito ZC\_1009\_1).
  - b.2. En la pieza situada en la C/ Molinos de Agua esquina C/ Estado Aragua se produce la afección de la edificación para realizar obras de mejora en el pasaje peatonal existente. (Ámbito ZC\_1009\_3).



b.3.El segundo tramo del cauce secundario del barranco de Gonzaliáñez, localizado entre la C/ Molinos de Agua y la C/ Mogán, es afectado debido a la propuesta de canalización y peatonalización de dicho cauce. (Ámbito ZC\_1009\_6).

b.4.Al norte del AUH se proponen dos zonas de espacio libre lindando con la Vía de Ronda (TF-13) (Ámbitos: ZC\_1009\_8 y ZC\_1009\_9).

La ordenación viaria se establece mediante criterios según el tipo de viario. De esta forma, para los viarios urbanos principales se proponen los siguientes:

- a) La Avenida Calvo Sotelo se ordena mediante una sección del tipo P.01 con dos calzadas separadas por una mediana ajardinada. En un lateral se localizará una banda de aparcamiento en línea y en el otro lateral se dispondrá el carril bici que conecta el Casco Histórico con el Campus de Guajara. Las aceras de esta vía, además de estar separadas mediante una franja ajardinada tal y como están actualmente, tendrán una sección superior a 3.00 metros.
- b) La C/ Padre Herrera se ordena mediante una sección del tipo S.03, con un carril y aparcamiento en línea en ambos laterales de la vía.
- c) Los viarios secundarios de esta AUH se ordenan mediante una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente.
- d) Por último, el viario urbano local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. Las calles se diseñarán de forma que eviten los tráficos de paso entre viarios urbanos secundarios y principales, dotándolas además de vegetación y elementos urbanos para mejorar la calidad ambiental y estética.

### 7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso predominante en esta AUH es el de residencial. Asimismo, se localizan en la Avenida Calvo Sotelo usos relacionados con el sector terciario en planta baja, aunque con una escasa concentración.

Existe una manzana cuyo uso es exclusivamente de equipamiento comunitario, situada en la C/ Padre Herrera, donde se localiza el Rectorado de la Universidad de La Laguna.

En la manzana situada en la plaza San Cristóbal esquina C/ Santo Domingo se admite como compatible el uso de gasolinera con el uso residencial.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente del presente documento.

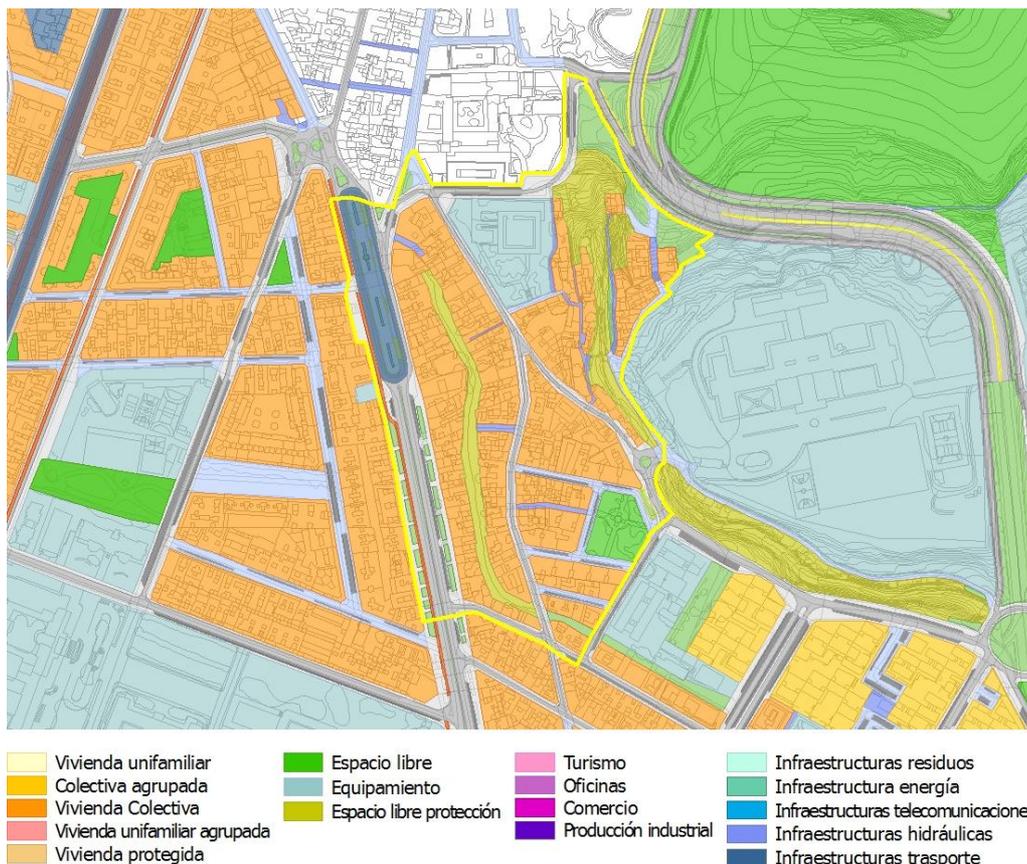


Figura 29: Ordenación pormenorizada

#### 7.3.4. Condiciones de la edificación

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos para las edificaciones: Para las manzanas cuyo uso es vivienda colectiva en manzana cerrada, en lo que se refiere a las condiciones de parcelación se estima necesaria la regulación de la longitud mínima de lindero frontal con valor de 12 metros. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, se estima necesaria la regulación de la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0, el fondo máximo edificable con valor de 20 metros en aquellas manzanas cuyas dimensiones así lo requieran y la fijación de la altura máxima en número de plantas.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones para cada una de las piezas existentes se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en el área.

#### 7.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH son las siguientes:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 3.2. Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática A1.
- b) Las que tienen por objeto la actuación pública directa (con expropiación para la obtención de suelo cuando procede). Se resuelven mediante gestión asistemática A2:



- b.1.El ZC\_1009\_1: En la plaza de San Cristóbal, esquina C/ Catedral, se produce la afección sobre la edificación existente. (Este ensanchamiento de la Vía ya estaba previsto en el PGO-2004).
- b.2.El ZC\_1009\_3: En la C/ Molinos de Agua, esquina C/ Estado Aragua, se produce la afección de la edificación existente con el objeto de realizar obras de mejora en el pasaje peatonal.
- b.3.El Ámbito ZC\_1009\_6: En el segundo tramo del cauce secundario del Barranco de Gonzaliáñez, entre la C/ Molinos de Agua y la C/ Mogán, existe una propuesta para la canalización y peatonalización de dicho cauce.
- b.4.Los Ámbitos ZC\_1009\_8 y ZC\_1009\_9: Al norte del AUH se plantea la propuesta de dos zonas de espacio libre lindando con la Vía de Ronda (TF-13).

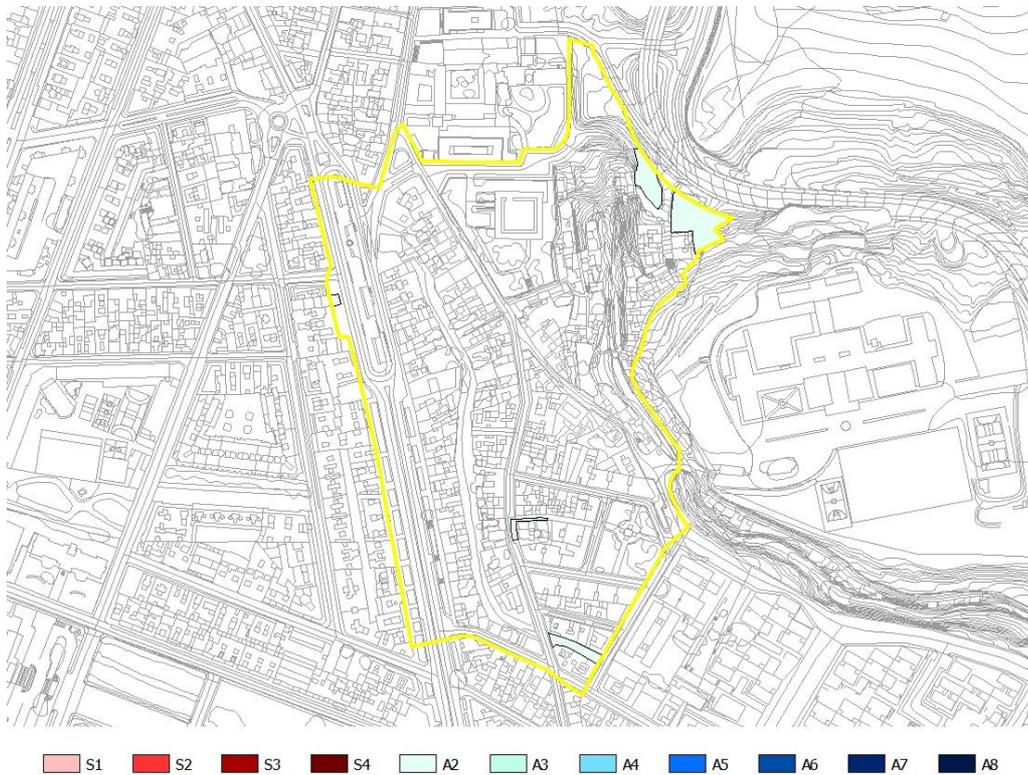


Figura 30: Ámbitos de gestión

## 8. AUH-1010: URBANIZACIÓN LA VERDELLADA

### 8.1. Delimitación y descripción general

La Urbanización La Verdellada (AUH-1010) es un Área Urbanística Homogénea situada en el núcleo de Zona Centro de La Laguna. Queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, por la Vía de Ronda (TF-13) que su vez es borde del AUH San Roque.
- b) Al este, por la Vía de Ronda, que coincide con el borde del AUH Barrio de la Verdellada.
- c) Al sur el límite queda definido por el AUH-1008: Barrio Nuevo.
- d) El AUH-1009: Barrio El Timple, define el límite oeste.



*Figura 31: Delimitación del AUH*

Los usos predominantes en esta zona son el de equipamiento comunitario y el residencial. Las edificaciones de mayor antigüedad son las construcciones aisladas (bloques residenciales de vivienda colectiva).

### 8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH existe una elevada problemática de morfología urbana debido a su diseño, su gran tamaño, su baja calidad constructiva y estética, la falta de mantenimiento y conservación y el uso residencial casi exclusivo (con elementos dotacionales). Estas edificaciones no son compatibles con los usos de oficina y/o comercial en planta baja lo que da lugar a un déficit en los servicios presentes en la zona. Otro problema que se detecta es que los aparcamientos están situados en la superficie de la calzada ocupando espacios libres públicos. La insuficiencia de los niveles de urbanización (escasa dimensión de aceras) y la existencia de

discontinuidades y cortes en viarios y/o itinerarios causados por desniveles o diferencias de cotas son un problema añadido a los ya citados.

Al ser una zona donde la tipología edificatoria predominante ha quedado obsoleta, el objetivo fundamental de ordenación son actuaciones de renovación edificatoria. Esto propiciará una mejora de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles de la zona. Por otra parte, el presente documento plantea una actuación de ordenación estratégica que consiste en cubrir la Vía de Ronda a su paso por La Verdellada con el objetivo de crear un complejo deportivo al aire libre dando lugar a una transformación significativa de la zona.

### 8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

#### 8.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del suelo del AUH se califica como suelo urbano consolidado. Se disponen tres viarios existentes que adquieren el carácter de ejes estructurantes:

- a) Al noreste la Vía de Ronda (viario territorial de nivel 1 de carácter estructural).
- b) Al sur la C/ Doctor Marañón (viario urbano secundario), que conecta al oeste con la Avenida Calvo Sotelo (viario urbano principal de nivel 1) y la C/ Arturo Vergara Rodríguez (viario urbano secundario) que conecta al este con la Vía de Ronda.
- c) La C/ Emilio Gutiérrez Salazar (urbano secundario) articula la trama del AUH.

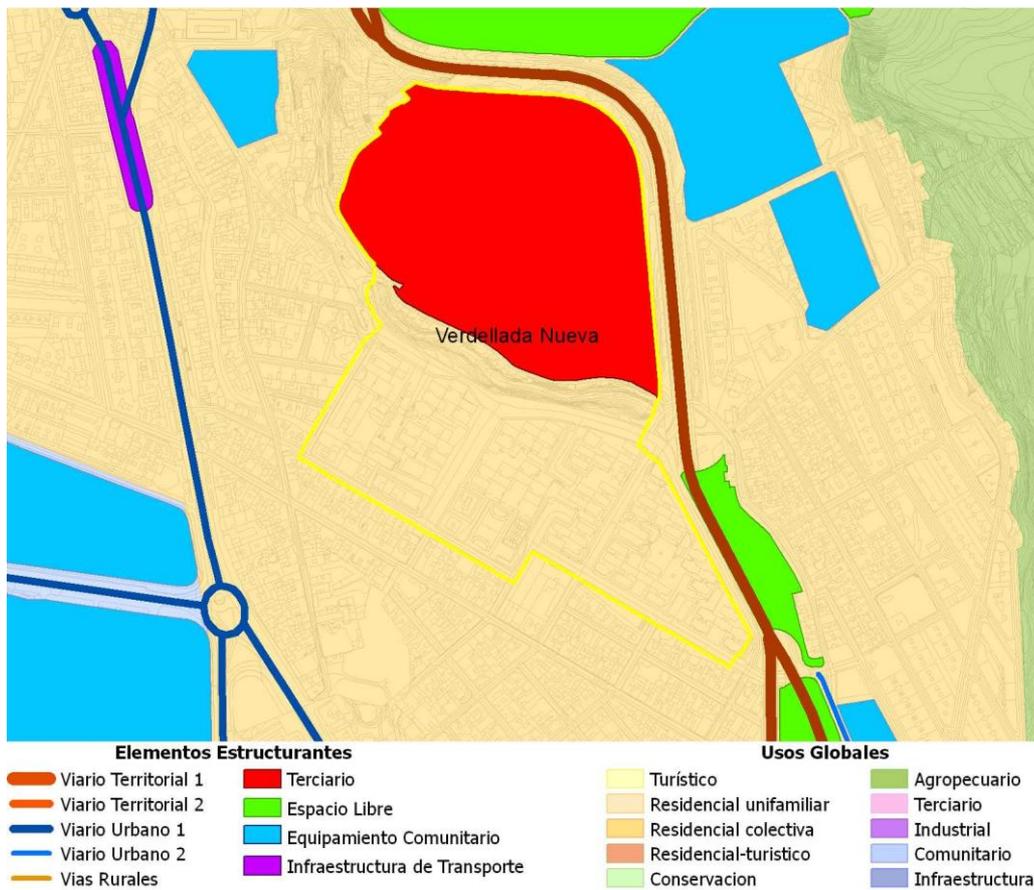


Figura 32: Esquema de viario estructural

El resto de calles que completan la trama urbana de la zona son viarios con carácter urbano local (las calles Floresta, Mogán, Agustín Cabrera-prolongación Luisa Machado) que conectan el AUH-1010: Urbanización La Verdellada con el AUH-1008: Barrio Nuevo.

Se define como elemento de carácter estructurante el Seminario Diocesano de La Laguna, (Pieza 1010\_15) al norte del AUH en el límite con la Vía de Ronda ocupando una gran extensión del territorio (Equipamiento Estructurante con uso terciario/oficina).

### 8.3.2. Trama urbana

Dado que esta AUH se localiza dentro de la trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo posible las ya existentes sin que se plantee para esta zona ninguna intervención estratégica que conlleve modificaciones de alineaciones más allá de las estrictamente necesarias con el objetivo de conseguir secciones de viarios continuos.

Se detecta una actuación de mejora urbanística que se resolverá mediante gestión asistemática A2 al sur del AUH, en el tramo del cauce de barranco localizado entre la C/ Mogán y la C/ de la Floresta, para realizar obras de mejora de la urbanización de dicho cauce (Ámbito ZC\_1010\_1).

Los viarios interiores de esta AUH son generalmente viarios urbanos locales, a excepción del Camino Real de la Verdellada, localizado en el borde del Barranco de Gonzaliénez, que se distingue del resto por ordenarse como una única plataforma donde coexiste el peatón con el tráfico rodado debido a la necesidad de conjugar en una sección insuficiente el escaso tránsito rodado existente y garantizar la seguridad de los peatones.

Los viarios urbanos secundarios se ordenan mediante una sección tipo S.03 y S.01, utilizándose la sección tipo S.03 para los viarios unidireccionales mientras que los viarios con doble sentido de circulación se ordenan con una sección tipo S.01.

Los viarios urbanos locales se ordenan con una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la c/ garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

### 8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes en esta Área Urbanística Homogénea son el de equipamiento comunitario y el residencial.

Existen manzanas singulares dentro de esta AUH donde las piezas de uso residencial coexisten con otras piezas que presentan usos diferentes. Se detectan cuatro casos de coexistencia del el uso de equipamiento comunitario y espacio libre:

- a) La manzana que da frente al Barranco de Gonzaliénez que se sitúa en la C/ Emilio Gutiérrez Salazar, donde se localiza el Colegio de Primaria “La Verdellada” y una Iglesia.
- b) La manzana situada en el cruce de la C/ Doctor Marañón con la C/ Agustín Cabrera, donde se localiza un equipamiento deportivo al aire libre.
- c) El Seminario Diocesano de La Laguna, situado al norte de esta AUH, limitando con la Vía de Ronda (TF-13).

- d) El antiguo molino del Barrio del Timple, situado en el Barranco de Gonzaliáñez, dando frente a la C/ Emilio Gutiérrez Salazar.

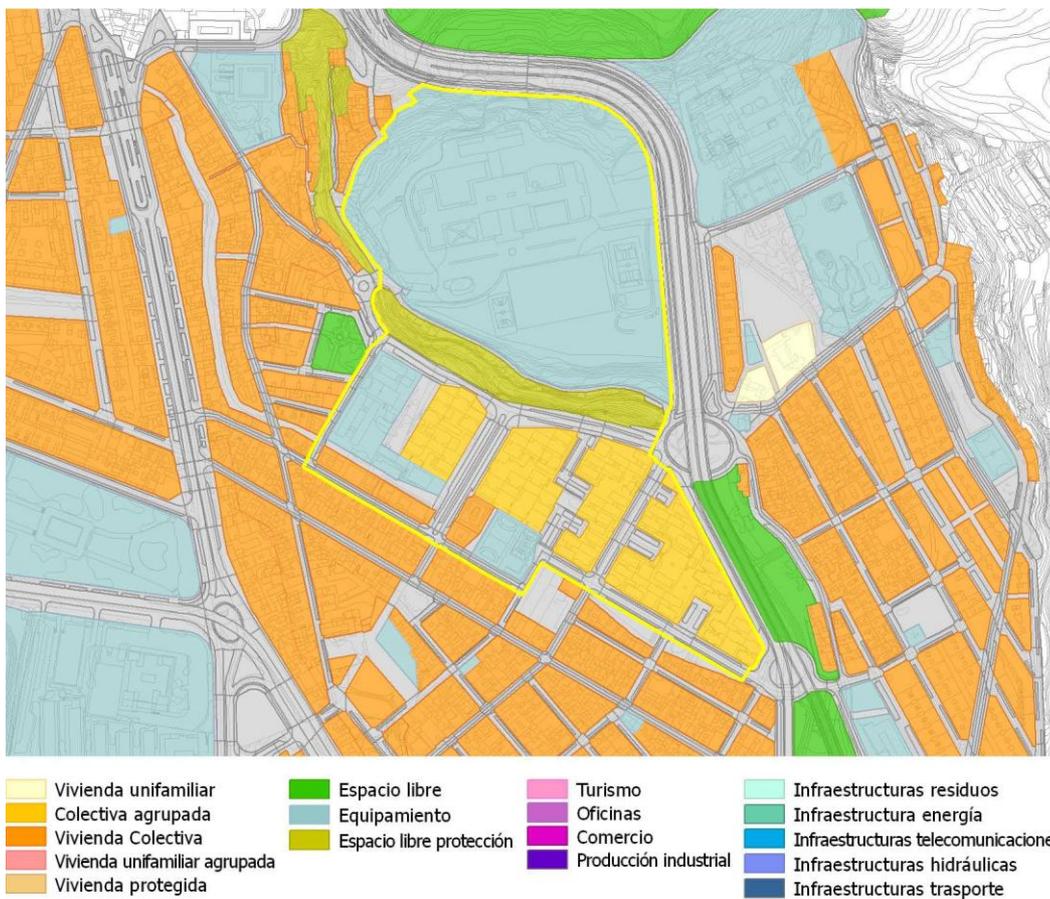


Figura 33: Ordenación pormenorizada

#### 8.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las tipologías edificatorias presentes en la zona, ambas de edificación abierta, vivienda colectiva y vivienda colectiva agrupada, la regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de cada una de ellas.

- En la edificación aislada con uso predominante de vivienda colectiva, en cuanto a las condiciones de parcelación se estima necesaria la regulación de la longitud mínima de lindero frontal. En lo referente a condiciones de disposición edificatoria, se estima necesaria la regulación de la separación mínima a linderos frontal y posterior y la fijación de la altura máxima en número de plantas.
- La edificación aislada con uso de vivienda colectiva agrupada, se regulará mediante la fijación de parcelación vinculante en cuanto a las condiciones de parcelación. En las condiciones de disposición edificatoria, se estima necesaria la regulación del porcentaje máximo de ocupación, y la fijación de la altura máxima en número de plantas. De esta forma, cuando se lleven a cabo actuaciones de renovación edificatoria, será posible plantear una mejora de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles.

La fijación de los valores de estas determinaciones para cada una de las piezas se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona.



### 8.3.5. Condiciones de gestión urbanística

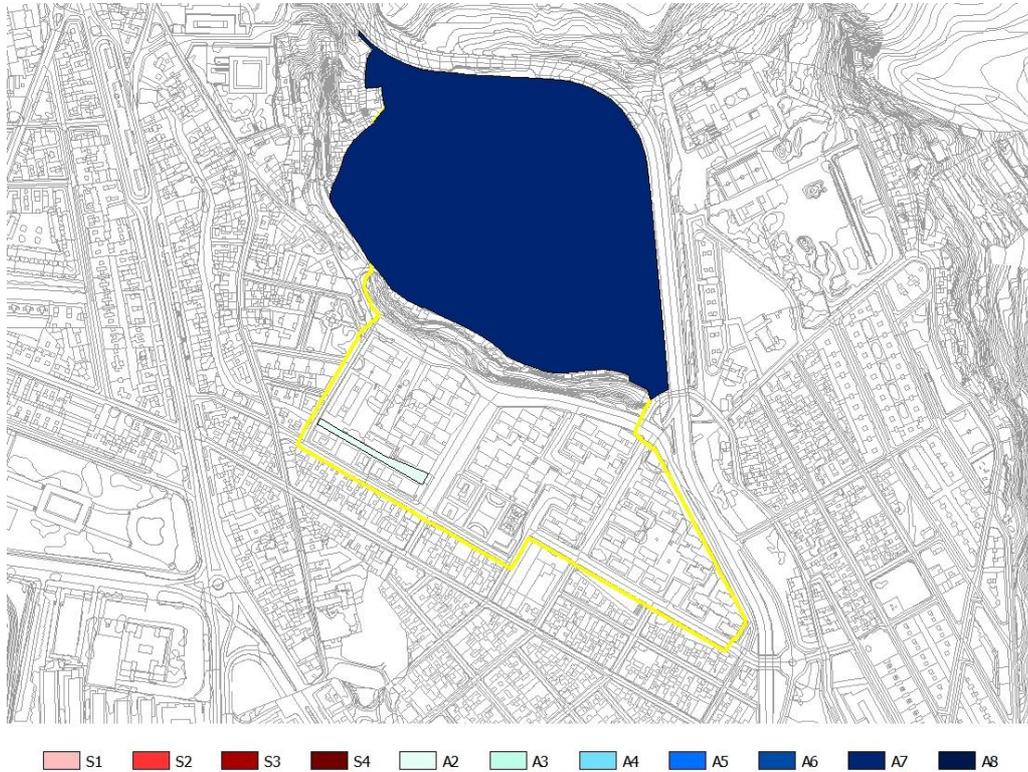


Figura 34: Ámbitos de gestión

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH son las siguientes:

- a) Los ámbitos de gestión asistemática A2: Las que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo cuando procede, Se ha delimitado el siguiente:
  - a.1. el ámbito ZC\_1010\_1, al sur del AUH, en el tramo del cauce del Barranco de Gonzalíñez localizado entre la C/ Mogán y la C/ La Floresta, con el fin de obtener el suelo y realizar obras de mejora de la urbanización de dicho cauce.
- b) Ámbitos de gestión asistemática A7. Tienen por objeto plantear sobre el mismo terreno dos ordenaciones, una principal y otra secundaria, actuando la segunda como subsidiaria a la primera. Será de aplicación la segunda siempre y cuando se llegue al acuerdo para la realización y aprobación de un convenio entre propietarios y Ayuntamiento. Se delimitan las siguientes:
  - b1. El Cod\_Ges 1010\_1, está situado en la zona norte del AUH, en los terrenos ocupados por el Seminario Diocesano. Se propone lo siguiente:
    - b.1.1. Primera ordenación: Se corresponde a la propuesta del presente PGO para la pieza uso dotacional, que corresponde al Seminario Diocesano.

- b.1.2. Segunda ordenación (Cod\_Ges\_0703\_1): Se plantea una pieza residencial al este del ámbito, el cambio de uso de dotacional a uso de terciario oficinas, la ampliación la sección viaria del camino Real de La Verdellada y las obras de urbanización de la vía de Ronda (TF-13), que garantizando la funcionalidad de la propuesta. Se determina un aumento del aprovechamiento a través del cambio de uso de la pieza El propietario cede los terrenos necesarios y costea la urbanización del viario propuesto, a través de convenio.

## 9. AUH-1012: BARRIO LA VERDELLADA:

### 9.1. Delimitación y descripción general.

El Área Urbanística Homogénea de Barrio de la Verdellada (AUH-1012) está localizada en el núcleo de Zona Centro de La Laguna y queda delimitada de la siguiente forma:

- a) Al norte el límite queda definido por el AUH-1013: San Roque.
- b) Al este, linda con suelo categorizado como suelo rústico de protección agraria, que la separa del AUH-1103: Valle Colino Industrial.
- c) Al sur, por el AUH-1105: Valle Colino y el AUH-1101: Gracia.
- d) Al oeste, por la Vía de Ronda (TF-13) que es a su vez el borde del AUH-1008: Barrio Nuevo y del AUH-1110: Urbanización La Verdellada.



*Figura 35: Delimitación del AUH*

Los usos predominantes en este AUH son el de residencial y el de equipamiento comunitario. Es un área que se caracteriza por presentar equipamientos comunitarios que ocupan grandes extensiones como el Colegio “La Salle”, la Escuela Oficial de Idiomas de La Laguna y el Campo de fútbol La Verdellada. La concentración de actividades económicas, comerciales y del sector servicios es deficitaria.

### 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

Esta es un área de viviendas en transformación, en la que a lo largo del tiempo se han ido sustituyendo las viviendas unifamiliares entre medianeras de una y dos plantas, cuya problemática consistía en una insuficiente calidad arquitectónica y estética, por otras nuevas conforme a la condiciones propuestas en la normativa vigente. Los objetivos fundamentales de ordenación que se plantean para esta AUH en base a lo expuesto anteriormente, son:

Con respecto a la edificación, reconocer las condiciones edificatorias consolidadas en la zona y el planteamiento de actuaciones de renovación edificatoria puntuales que propiciarán una mejora de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles del área.

Por otra parte, en el presente documento se plantea una actuación de ordenación estratégica que consiste en soterrar la Vía de Ronda (TF-13) a su paso por La Verdellada, con el objetivo de crear un complejo deportivo al aire libre que dará lugar a una transformación significativa de la zona.

### **9.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.**

#### **9.3.1. Ordenación Estructural**

La totalidad del suelo de La Barrio de la Verdellada se categoriza como suelo urbano consolidado, como se justifica en los criterios generales del presente documento. Esta área dispone de los siguientes viarios propuestos que adquieren el carácter de ejes estructurantes:

- a) Territorial: Al oeste del AUH la Vía de Ronda, viario territorial de nivel 1, que conecta al suroeste con la Carretera General Santa Cruz- Laguna (TF-180), la Avenida de los Menceyes y al sureste con el viario territorial de nivel 1 de nuevo trazado de la Circunvalación del Norte.
- b) Urbanos Secundarios:
  - b1. La Avenida La Salle atraviesa longitudinalmente el área y la conecta con el AUH 1010: Urbanización La Verdellada.
  - b2. Al este, la Avenida Tradiciones Verdeñas, prolongación de la C/ Timoteo Alberto Delgado, que discurre de norte a sur a través del AUH.
  - b3. Al oeste, el Camino Real de La Verdellada, que discurre paralelo al trazado de la Vía de Ronda cerrando el anillo formado por Avenida La Salle y la Avenida Tradiciones Verdeñas.

La ordenación interna está conformada por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Esta red conforma agrupaciones de manzanas, “macromanizas”, que están destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. En el interior de las macromanizas se ubican los viarios urbanos locales, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso obligando al uso del viario secundario.

Los elementos estructurantes que se definen en este AUH son los siguientes:

- a) El nuevo complejo deportivo al aire libre (Pieza 1012\_19 y 1012\_38), situado al oeste del área, entre las dos Verdelladas, incluido en la actuación estratégica de la Vía de Ronda (corresponde a un Sistema General de Espacio Libre Público).
- b) El nuevo Parque Periurbano del Bronco (Pieza 1012\_47), situado en la gran extensión de suelo rústico localizada al norte del AUH en la Montaña de San Roque (Sistema General de Espacio Libre Público).
- c) El colegio privado Nava-La Salle, (Pieza 1012\_20), al norte del AUH, en la C/ Dacio Ferrera Martín (Equipamiento Estructurante Comunitario Educativo).
- c) El Campo de fútbol La Verdellada (Pieza 1012\_34), en la Avenida La Salle. (Correspondiente a un Sistema General Comunitario Deportivo).

- j) La Escuela Oficial de Idiomas de La Laguna (Pieza 1012\_1), entre la C/ Jorge Manrique y el Camino Real de La Verdellada (correspondiente a un Sistema General Comunitario Educativo).

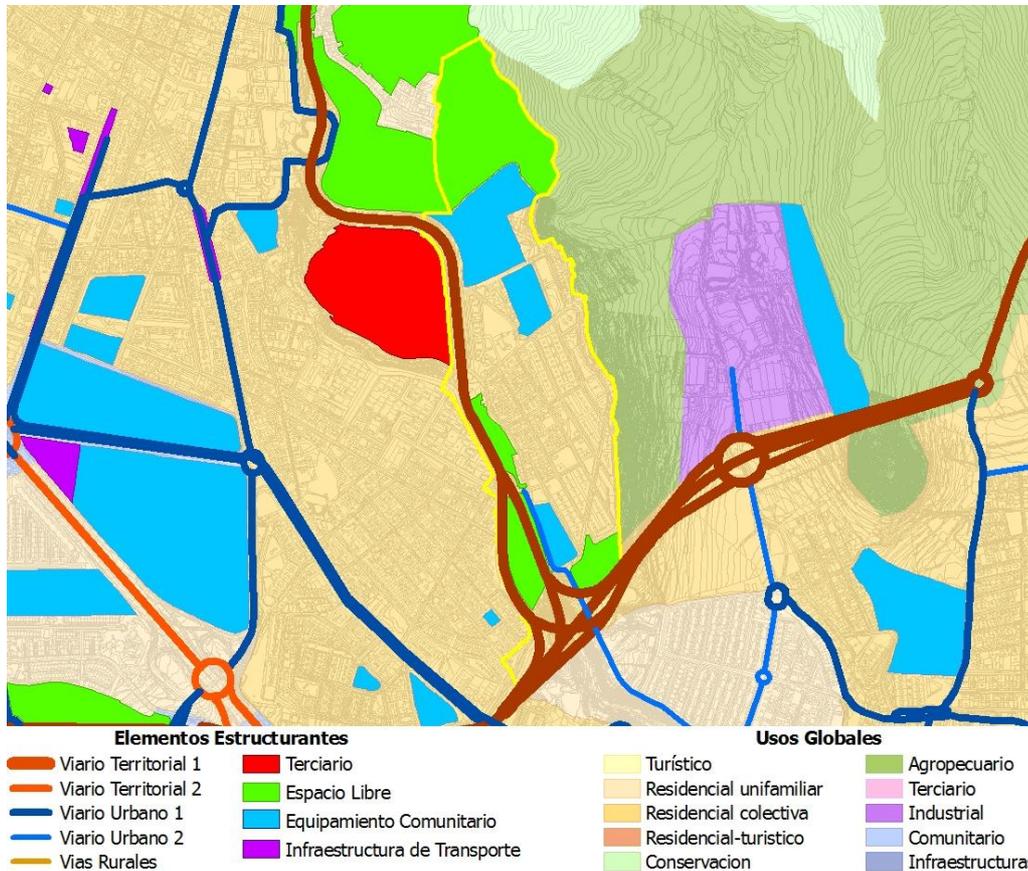


Figura 36: Esquema de viario estructurante

### 9.3.2. Trama urbana

El AUH-1012: Barrio de la Verdellada se localiza dentro de la trama urbana consolidada por lo que las alineaciones se definen respetando al máximo posible las ya existentes. Las rectificaciones propuestas son las siguientes:

- a) Aquellas que, destinadas a actuaciones de mejora del viario con rectificaciones no programadas de alineaciones, no implican afecciones inmediatas y se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1:
  - a1. En las piezas al final de la C/ Juan Ramón Jiménez se afecta la edificación existente para mejorar la dimensión y servicios de la urbanización del viario.
  - a2. En la pieza que corresponde colegio privado Nava-La Salle, situada en la C/ Dacio Ferrera Martín, se produce la afección sobre la parcela del colegio debido al trazado del nuevo viario de incorporación a la Vía de Ronda (TF- 13).
  - a3. En la pieza situada en el Camino Real de La Verdellada, entre la Avenida La Salle y la C/ Gabriel García Márquez, se detecta una afección sobre la edificación existente por mejoras en la urbanización de dicha vía.
  - a4. En el Camino Real de La Verdellada, esquina C/ Jorge Manrique, se afectan dos edificaciones para mejorar los servicios y aumentar la sección viaria.



- a.5. En la C/ Miguel Hernández, en el tramo situado frente al parque infantil y la cancha deportiva, se afectan las edificaciones existentes por mejoras de la urbanización (dimensionales y de servicios).
- b) Las rectificaciones programadas tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo cuando procede. Se resuelven con gestión asistemática A2 y son las siguientes:
- b1. En la Avenida de La Salle, esquina Avenida Casa del Barco, se produce una afección de la parcela por el nuevo tramo viario de conexión entre ambas vías (Ámbito ZC\_1012\_4).
- b2. En la Avenida La Salle se produce la afección sobre la parcela existente por aumento de la sección viaria (Ámbito ZC\_1012\_5).
- b3. Al norte del colegio privado Nava-La Salle se propone la urbanización del camino perimetral al equipamiento (Ámbito ZC\_1012\_7).
- b4. Al norte de la C/ Hermanos Machado, junto al camino existente, se afecta la parcela del colegio privado Nava-La Salle por la propuesta de un nuevo espacio libre público (Ámbito ZC\_1012\_8).
- c) Aquellas destinadas a actuaciones de mejora de la urbanización, que conllevan obtención de suelo si procede y se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A3, Contribuciones Especiales: Al este del AUH se delimita un ámbito de gestión A3 en torno a la C/ Juan Ramón Jiménez. Se afectan dos edificaciones existentes por aumento de la sección viaria y se propone un nuevo tramo viario que conecta la prolongación de la C/ Juan Ramón Jiménez con el espacio libre existente al norte de la C/ Hermanos Machado (Ámbito ZC\_1012\_3).
- d) Aquellos casos en el que las propiedades se ven afectadas por la nueva calificación de terrenos como espacios libres o viarios en suelo urbano consolidado y se resuelven mediante gestión asistemática A4:
- d1. Al este del AUH, en la C/ Miguel Hernández, se afecta la parcela existente por la propuesta de un nuevo espacio libre público situado a continuación del mirador presente en dicha c/ (Ámbito ZC\_1012\_6).
- d2. Al norte, en la Montaña de San Roque, a fin de obtener suelo para la ejecución de parte del futuro Parque Periurbano del Bronco (correspondiente a un Sistema General de Espacio Libre) (Cod\_Ges\_ZC\_1012\_2).
- e) Existen algunos casos singulares donde se detecta la existencia de escaleras que invaden la vía pública. Estas actuaciones parecen provenir de obras de urbanización en estas calles que han modificado las rasantes existentes necesitando dichas escaleras para poder acceder a las propiedades. Dado que a partir de la documentación de que se dispone se desconoce si estas escaleras son de propiedad privada o pública se definen estos casos como Afección Indeterminada. Se localizan los siguientes: tres casos a lo largo de la C/ Gabriel García Márquez en el tramo entre el Camino de La Verdellada y la C/ Rosendo Díaz Méndez.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) El viario territorial se ordena con una sección tipo S.M.01 con una mediana central, calzadas en sus laterales con dos carriles por sentido y arcenes en sus extremos.
- b) Respecto al viario urbano secundario de esta AUH se propone una sección del tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería según

el ancho disponible (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

- c) El viario local interior de las macromanizas se ordena mediante una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la c/ garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

### 9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes en esta área son el de residencial y el de equipamiento comunitario. Existen algunas manzanas residenciales que en planta baja presentan usos de oficina, comercial y negocios relacionados con el sector servicios, aunque con una escasa concentración. Asimismo, existen manzanas donde el uso residencial coexiste con el uso de equipamiento comunitario. Éstas son las siguientes:

- a) La manzana situada en la C/ Domingo Pérez Minik, entre la Avenida La Salle y la C/ Gabriel García Márquez, donde se localiza la ermita de Nuestra Sra. de Lourdes, (Pieza 1012\_23).
- b) La manzana situada al norte del AUH, en la C/ Dacio Ferrera Martín, donde se localiza el colegio privado Nava-La Salle, (Pieza 1012\_20).

Por otra parte, nos encontramos con las siguientes manzanas cuyo uso es exclusivamente de equipamiento comunitario:

- c) La manzana situada en la Avenida La Salle donde se localiza el Campo de Fútbol La Verdellada, (Pieza 1012\_34).
- d) La pieza situada en el peatonal cercano al Parque Tinguaro, en la Avenida La Salle, que corresponde a una guardería infantil, (Pieza 1012\_14).
- e) En la Avenida La Salle esquina Camino Real de La Verdellada, donde el presente documento define un nuevo equipamiento en el emplazamiento de la antigua Casa del Barco, (Pieza 1012\_44).
- f) Existe una pieza de suelo vacante en la C/ Timoteo Alberto Delgado, lindando con el espacio libre público, que se define en el presente documento como equipamiento comunitario (Pieza 1012\_15).
- g) En la C/ Timoteo Alberto Delgado esquina C/ Miguel Hernández se localiza una cancha deportiva al aire libre junto al parque infantil, (Pieza 1012\_32).
- h) En la plaza situada entre las Calles Cruz de Marca y Federico García Lorca se localiza el Centro Socio-cultural La Verdellada, (Pieza 1012\_17).
- i) Existe una pieza de suelo vacante en la C/ Cruz de Marca esquina Camino Real de La Verdellada donde el presente documento define un equipamiento comunitario, (Pieza 1012\_36).
- j) La manzana entre la C/ Jorge Manrique y el Camino Real de La Verdellada, donde se localiza la Escuela Oficial de Idiomas de La Laguna, (Pieza 1012\_1).

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente del presente documento.

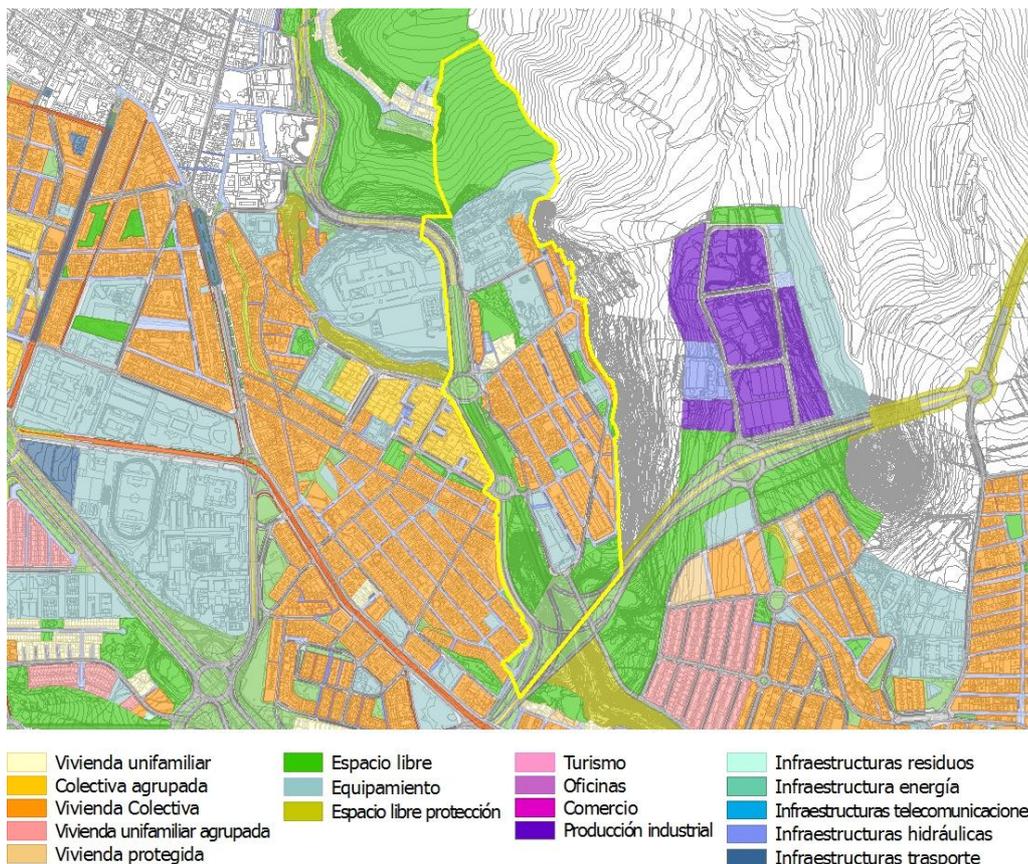


Figura 37: Ordenación pormenorizada

#### 9.3.4. Condiciones de la edificación

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos para las edificaciones del AUH:

- a) En las manzanas cuyo uso es vivienda colectiva en manzana cerrada, se regula la longitud mínima de lindero frontal con valor de 12 m. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, dado que es un área que presenta una trama urbana bastante consolidada y ordenada, se estima necesaria la regulación de la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y la fijación de la altura máxima en número de plantas.
- 2) En las manzanas cuyo uso es vivienda colectiva en bloque abierto se estima necesaria la regulación de la longitud mínima de lindero frontal con valor de 12 m. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación y la altura máxima en número de plantas.
- 3) En las piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar se establece la longitud mínima de lindero frontal con valor 15 m. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación se regula la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior con 3 m en todos los casos, se permite el pareado lateral, el porcentaje máximo de ocupación es del 25% y la altura máxima en número de 2 plantas en todos los casos.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones para cada una de las piezas existentes se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en el área.



### 9.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH son las siguientes:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias, ya descritas en el apartado 3.2.a, que se resuelven mediante gestión asistemática A1.
- b) Los ámbitos de gestión asistemática A2: Las que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo cuando procede. Los ámbitos de gestión correspondientes son:
  - b1. El ámbito ZC\_1012\_4: Se propone un nuevo tramo viario de conexión entre la Avenida La Salle y la Avenida del Barco. Se plantea la obtención de la Casa del Barco para destinarla a uso de equipamiento público. (Propuesta prevista en el PGO-2004).
  - b2. El ámbito ZC\_1012\_5: En la Avenida La Salle, donde se produce la afeción sobre la parcela existente con el fin de aumentar la sección y los servicios de dicho viario.
  - b3. El ámbito ZC\_1012\_7: Al norte del colegio privado Nava-La Salle, donde se propone la urbanización de un viario que discurre por el perímetro de dicho equipamiento.
  - b4. El ámbito ZC\_1012\_1: Al este del AUH se plantea una actuación estratégica en el emplazamiento que ocupa actualmente la Vía de Ronda. Esta actuación de mejora urbanística consiste en soterrar dicho viario territorial a su paso por el AUH para plantear un gran complejo deportivo al libre que actuará como nexo de unión entre ambas Verdelladas propiciando una transformación significativa del área.
- c) Los ámbitos de gestión asistemática de modalidad A3, Contribuciones Especiales, que repercuten sobre la totalidad de los propietarios incluidos en dicho ámbito. Se define un solo ámbito ZC\_1012\_3, en la C/ Juan Ramón Jiménez que incluye aquellas propiedades que dan frente a dicha vía. El objetivo de esta gestión es la realización de obras de mejora en la urbanización (dimensionales y de servicio) y la conexión de la prolongación de la C/ Juan Ramón Jiménez con la C/ Hermanos Machado mediante un nuevo tramo viario peatonal.
- d) Los ámbitos de gestión asistemática A4: Las que son actuaciones públicas directas pero la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa.
  - d1. El ámbito ZC\_1012\_6: Se propone un nuevo espacio libre público a continuación del mirador existente en la C/ Miguel Hernández. Se reducen las dimensiones del ámbito de espacio libre público como ya estaba previsto en el PGO-2004.
  - d2. El ámbito ZC\_1012\_2: Se define un ámbito de gestión al norte del AUH en la Montaña de San Roque a fin de obtener suelo para la ejecución de parte del futuro Parque Periurbano de El Bronco (Sistema General de Espacio Libre).

e) Los ámbitos de gestión asistemática A7: Tienen por objeto plantear sobre el mismo terreno dos ordenaciones, una principal y otra secundaria, actuando la segunda como subsidiaria a la primera. Será de aplicación la segunda siempre que se acuerde la realización y aprobación de un convenio entre propietarios y Ayuntamiento:

e1. Doble ordenación ZC\_1012\_1:

e.1.1. Primera ordenación: Corresponde a la propuesta del presente documento para la pieza 1012\_45 residencial unifamiliar, la obtención de la pieza de equipamiento de la Casa del Barco y del suelo necesario para la ejecución del viario de nuevo trazado, planteado en el ámbito de gestión A2 ZC\_1012\_4.

e.1.2. Segunda ordenación ZC\_1012\_1: Se plantea una pieza residencial de vivienda colectiva, de 4 plantas y la cesión de la antigua Casa del Barco para equipamiento público. Se aumenta el aprovechamiento lucrativo al cambiar el uso residencial de vivienda unifamiliar a colectiva. Mediante el convenio la propiedad cede La Casa del Barco y los terrenos necesarios, y costea la urbanización del tramo viario de conexión entre Avda. La Salle y Avda. del Barco, del viario existente situado al sur y del espacio libre público.

e.2. El ámbito de gestión ZC\_1012\_2:

e.2.1. Primera ordenación: Coincide con la propuesta del PGO-2004 para la pieza 1012\_21 de uso residencial, la pieza 1012\_20 colegio privado La Salle y la obtención y urbanización del viario perimetral al colegio (Cod\_Ges\_ZC\_1012\_7), citado anteriormente. Asimismo se incluye el suelo rústico vacante (Cod\_Ges\_ZC\_1012\_2) cuyo destino es Sistema General de Espacios libres situado al norte en la montaña de San Roque.

e.2.2. Segunda ordenación ZC\_1012\_2: Se plantea una pieza residencial de 6 plantas con bajo comercial, la pieza de equipamiento privado correspondiente al colegio privado La Salle y la urbanización del camino que discurre perimetralmente al colegio. Se aumenta el aprovechamiento de la pieza residencial con respecto a la primera ordenación, y mediante convenio la propiedad cede el suelo vacante destinado al Sistema General de Espacios libres y costea la urbanización del camino.

e.3. Doble ordenación ZC\_1012\_3:

e.3.1. Primera ordenación: Coincide con la propuesta planteada en el PGO-2004 para la pieza de uso residencial (Pieza 1012\_46) situada en la Avenida de La Salle, junto al parque “Tinguaro” y lo planteado en el ámbito de gestión (Cod\_Ges\_ZC\_1012\_5) antes citado.

e.3.2. Segunda ordenación ZC\_1012\_3: Se plantea una pieza residencial (CO) de 4 plantas y un espacio libre público anexo al parque “Tinguaro”.

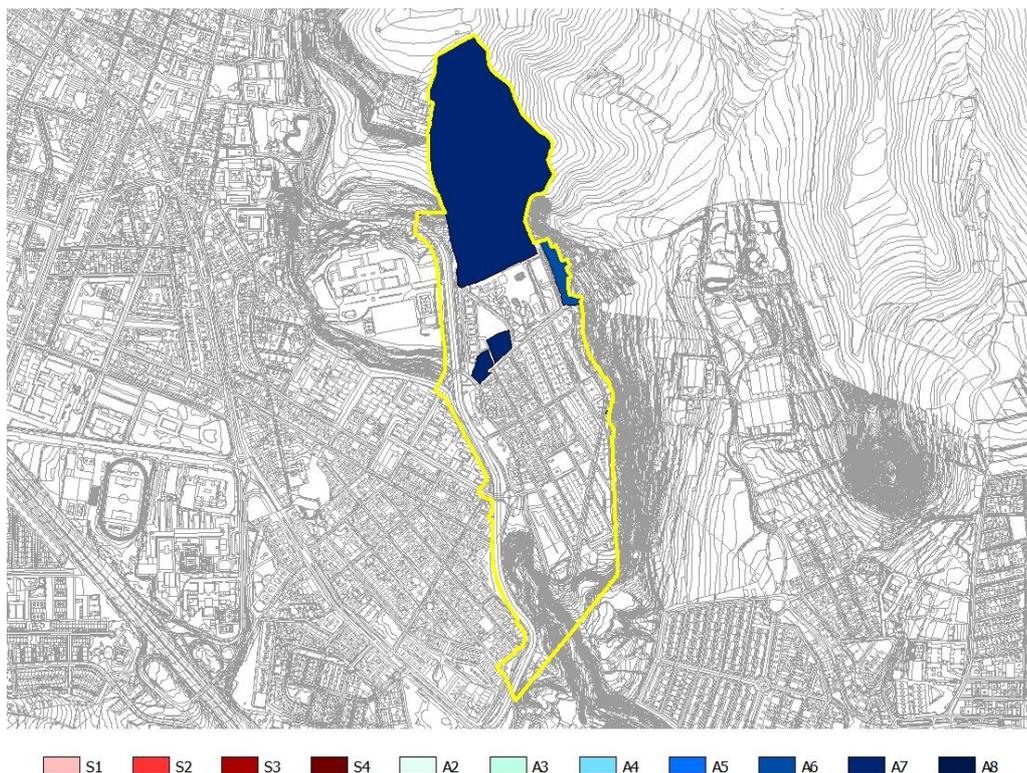


Figura 38: Ámbitos de gestión



## 10.AUH-1013: SAN ROQUE

### 10.1. Delimitación y descripción general

El AUH San Roque se localiza en el núcleo de Zona Centro, al este del Casco Histórico de La Laguna. Se desarrolla de forma lineal tanto a lo largo del Camino San Roque como en el Camino Primavera y sus calles transversales. Se delimita de la siguiente forma:

- a) Al norte, al final del Camino Primavera, limita con suelo categorizado como suelo rústico de protección paisajística y suelo rústico de protección agraria.
- b) Al sur, linda con suelo rústico de protección agraria que lo separa del AUH Urbanización La Verdellada y el AUH Barrio de la Verdellada, ambas en suelo urbano consolidado.
- c) Al este, linda con suelo categorizado como suelo rústico de protección agraria que la separa del AUH-1103: Valle Colino Industrial.
- d) Al oeste, su límite es la Vía de Ronda (TF-13), que a su vez es borde del Casco Histórico de La Laguna y del AUH-1014: La Rúa.



*Figura 39: Delimitación del AUH*

El suelo de este AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, con una disposición territorial lineal y una tipología predominante de vivienda unifamiliar. Limita en toda su extensión con suelo rústico, parte del cual se destinará al nuevo Parque Periurbano del Bronco correspondiente a un Sistema General de Espacio Libre Público.

### 10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Entre los principales problemas urbanísticos propios de los asentamientos rurales se detectan deficiencias en los niveles de urbanización (dimensionales y de servicio), tanto en el viario principal como en los viarios transversales y un déficit de espacios libres y dotaciones.

Existen edificaciones en las cercanías de la Vía de Ronda (TF-13) que se ven afectadas por la línea de disposición de la edificación, según la Ley 9/91, del 8 Mayo, de Carreteras de Canarias. Pero, según el Artículo 85 de la citada ley existe una excepción para estos casos si cumplen con una serie de condiciones, entre ellas, no tener el acceso principal a esta vía, no invadir la franja de dominio y tener la posibilidad de dejar una franja de protección ajardinada o colocar pantallas acústicas.

Los objetivos fundamentales de ordenación que se plantean en San Roque serán actuaciones de mejora y remate de la trama viaria y la creación de espacios libres y dotaciones para garantizar suficiente funcionalidad del área al contar con todos los servicios precisos. Con respecto a la edificación, el objetivo de ordenación que se plantea en el presente documento será fundamentalmente el reconocer la realidad edificatoria existente en la montaña de San Roque sin pretensiones de aumentar el número de viviendas.

### **10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación**

#### 10.3.1. Ordenación Estructural

El suelo de esta AUH se categoriza en su totalidad como suelo rústico de asentamiento rural, como se justifica en los criterios generales del presente documento, dividido en dos: el asentamiento rural de “Pista Militar” hacia el norte y el de “San Roque” al sur. Limita en toda su extensión con suelo categorizado como suelo rústico de protección agraria y de protección paisajística.



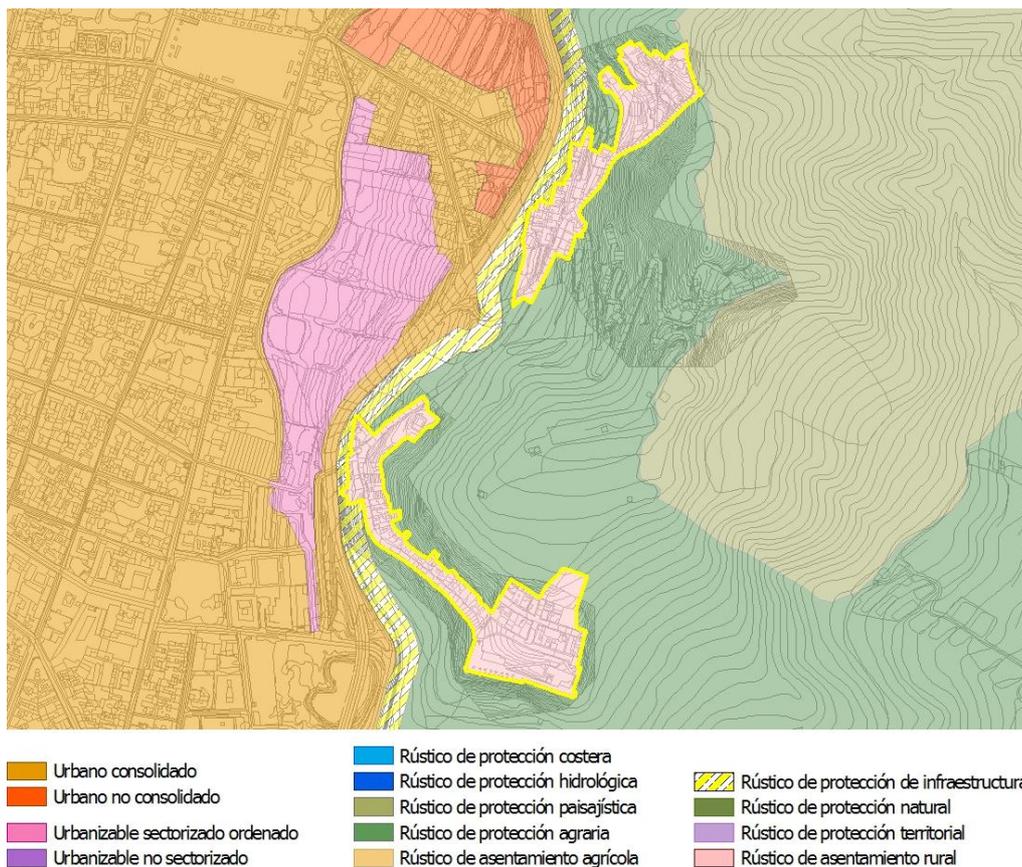


Figura 40: Clasificación del suelo

El AUH carece de viarios categorizados como estructurantes aunque el Camino San Roque, viario municipal no urbano, se conecta al oeste con la Vía de Ronda (TF-13) (viario territorial de nivel 1). Los viarios municipales no urbanos en torno a los que se estructura el asentamiento rural son:

- a) Camino San Roque: vía de acceso al AUH que discurre hacia el sur del área.
- b) Camino Las Estaciones: tramo viario que enlaza el Camino San Roque con el Camino Primavera y que a su vez es el tramo viario que comunica con la Vía de Ronda (TF-13) sirviendo de acceso al AUH.
- c) Camino Primavera: viario que conecta con el Camino San Roque a través del Camino Estaciones en torno al cual se desarrolla linealmente la parte norte del asentamiento rural y del que parten transversalmente seis viarios urbanos locales.

En cuanto a elementos con carácter estructurante, en este área existen grandes extensiones de suelo rústico localizadas en la Montaña de San Roque, donde se ubicará el futuro Parque Periurbano del Bronco (Pieza 1013\_15) (Sistema General de Espacio Libre).

Este AUH carece por completo de dotaciones o infraestructuras de servicios o transporte con tal carácter.

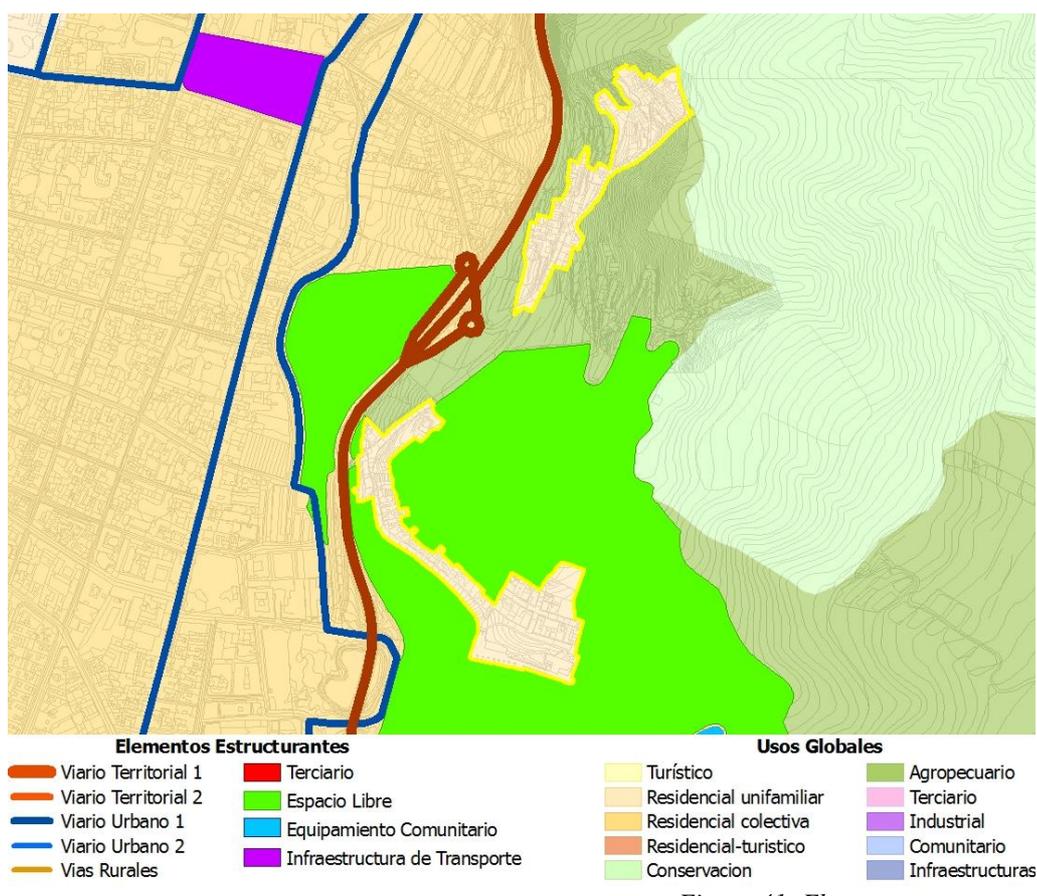


Figura 41: Elementos estructurantes



### 10.3.2. Trama urbana

Al tratarse de un asentamiento rural, esta AUH carece de trama urbana propiamente dicha. El viario articulador se ordena mediante un tipo de viario municipal no urbano que atraviesa suelo rústico en casi toda su extensión. Son viarios cuyas condiciones de urbanización, sección y servicios son insuficientes y en algunos tramos tienen un trazado irregular.

El tramo viario Camino Las Estaciones se ordena mediante una sección tipo NU.01, con doble sentido de circulación y arceos en sus extremos. En los otros dos caminos, Camino Primavera y Camino de San Roque, se establece una ordenación mediante una sección L.06 de coexistencia. El diseño de la c/ garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos sin ver mermado el espacio reservado para el aparcamiento.

Las alineaciones se definen respetando en la medida de lo posible las ya existentes y las rectificaciones propuestas son no programadas por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Estas actuaciones se llevan a cabo con el fin de ampliar los viarios para conseguir secciones suficientes así como para la obtención y urbanización de áreas destinadas a espacios libres y dotaciones. También se plantea, siempre que sea posible, realizar fondos de saco en los tramos de vía que carecen de remate.

Estas rectificaciones se resuelven de la forma siguiente:

- a) Aquellas que, destinadas a actuaciones de mejora del viario con rectificaciones no programadas de alineaciones, no implican afecciones inmediatas y se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1. Se detectan las siguientes:
  - a1. Al norte, en el asentamiento rural “Pista Militar”, en los dos últimos tramos viarios transversales que parten del Camino Primavera se producen afecciones en las edificaciones por obras de mejora de la urbanización de estos viarios.
  - a2. Al sur, en el asentamiento rural “San Roque”, a lo largo del Camino San Roque, se definen afecciones en las edificaciones existentes para mejorar la urbanización de dicha vía (mejoras dimensionales y de servicios).
- b) Las que son actuaciones públicas directas, con obtención del suelo si procede, y se resolverán mediante gestión asistemática A2: Se define un ámbito en la Montaña de San Roque para la ejecución de parte del futuro Parque Periurbano del Bronco (correspondiente a un Sistema General de Espacio Libre) (Cod\_Ges\_ZC\_1013\_8).
- c) Aquellas que, destinadas a actuaciones de mejora del viario, conllevan la obtención y urbanización de las piezas para usos de equipamiento comunitario y espacios libres y se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A3, Contribuciones Especiales. Se concentran en dos ámbitos:
  - c.1. Al norte se delimita un ámbito de gestión en torno al Camino Primavera y sus vías transversales correspondiendo con el asentamiento rural de “Pista Militar” (Cod\_Ges\_ZC\_1013\_1).
  - c.2. Al sur se define un ámbito de gestión en torno al Camino San Roque correspondiendo con el asentamiento rural de “San Roque” (Cod\_Ges\_ZC\_1013\_2).
- d) Las que también son actuaciones públicas directas pero en las que la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa. Se resolverán mediante gestión asistemática A4: Se define un ámbito de gestión localizado en la Montaña de San



Roque para la ejecución del futuro Parque Periurbano del Bronco (correspondiente a un Sistema General de Espacio Libre) (Cod\_Ges\_ZC\_1013\_3).

- e) Aquellas en las que las propiedades se ven afectadas por un ajuste de alineaciones y hay que completar obras de urbanización del viario (incluyendo tanto viario público como terrenos que se han de obtener y publicar para completar esta urbanización). El objetivo de estas actuaciones será garantizar la funcionalidad de estos viarios al contar con los servicios precisos y se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A6. Se definen los siguientes ámbitos de gestión: Cod\_Ges\_ZC\_1013\_4, ZC\_1013\_5, ZC\_1013\_6 y ZC\_1013\_7) en las vías transversales al Camino Primavera (descritos en el apartado de gestión 3.5).

### 10.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos principales son el de residencial correspondiente al asentamiento rural y el de espacio libre correspondiente al Parque Periurbano El Bronco. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamiento rural y los usos principales, como se justifica en la Memoria de este PGO.

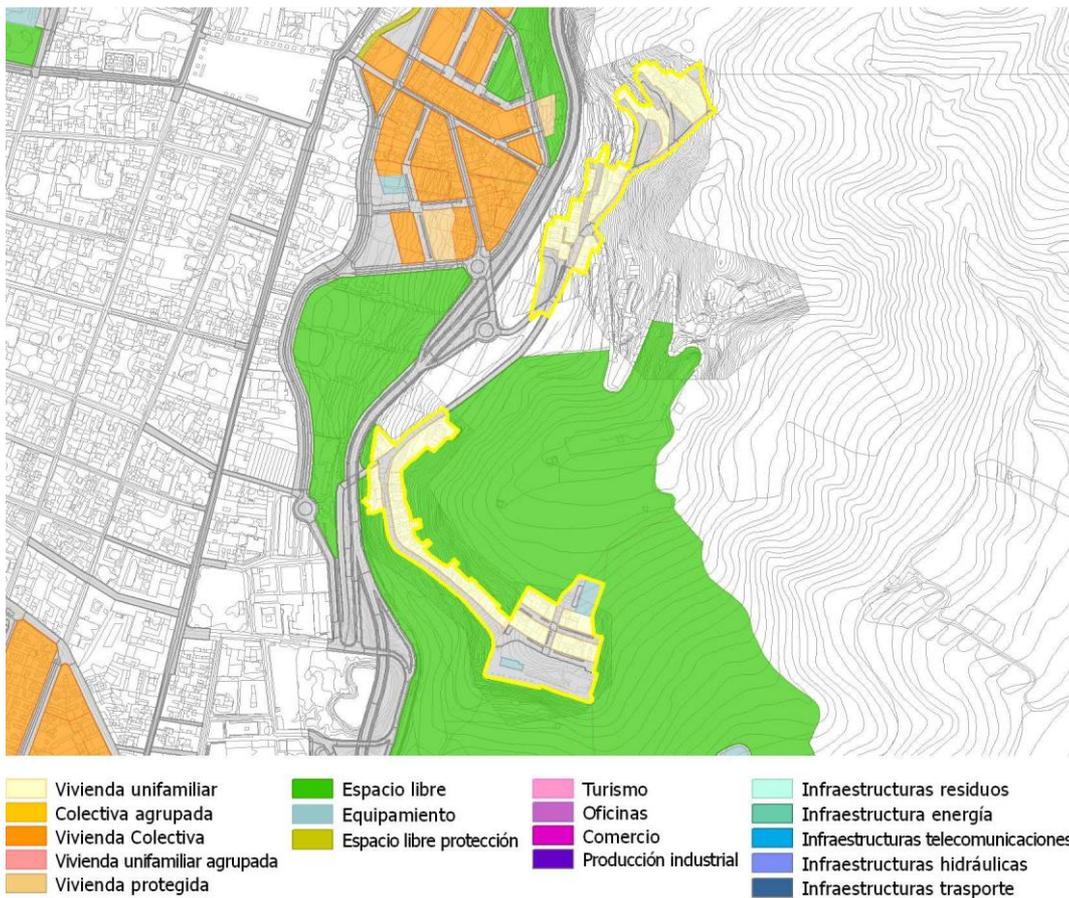


Figura 42: Ordenación pormenorizada

Los equipamientos comunitarios que se localizan en este área son: son la ermita y el centro ciudadano de San Roque dentro de un espacio libre público situado al final del Camino San Roque y un suelo vacante al final de la C/ Monte Brezo que será destinado a instalaciones con uso deportivo.

Existen en el entorno del asentamiento rural de “San Roque”, al sur, grandes extensiones de suelo rústico correspondiente al Parque Periurbano El Bronco (Sistema General de Espacio Libre), definido por este PGO como elemento de carácter estructurante.

#### 10.3.4. Condiciones de la edificación

Las condiciones de edificación establecidas en las piezas de uso residencial son:

- a) En las piezas de viviendas unifamiliares aisladas (Pieza 1013\_5 y 1013\_8):
  - a1. Condiciones de parcelación: se regula la longitud mínima del lindero frontal con valor 10 m.
  - a2. Condiciones de ordenación edificatoria: se regula la separación mínima a linderos frontal, posterior y lateral a 3 m, porcentaje máximo de ocupación en 30 % y la fijación de la altura máxima en número de 2 plantas en todos los casos.
- b) En las piezas de viviendas unifamiliares entre medianeras (1013\_1, 1013\_2, 1013\_3, 1013\_4, 1013\_6, 1013\_7, 1013\_9, 1013\_10, 1013\_11, 1013\_12, 1013\_13 y 1013\_14):
  - b1. Condiciones de parcelación: se regula la longitud mínima del lindero frontal con valor de 12 m.
  - b2. Condiciones de ordenación edificatoria: se regula la línea de disposición obligatoria para alinearse con el viario, la separación mínima a lindero lateral en 0, el fondo máximo edificable en 15 m (en las piezas que por sus dimensiones así lo precisen) y la altura máxima en número de 2 plantas en todos los casos.

#### 10.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan son las siguientes:

- a) Las que se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1 para realizar actuaciones de mejora del viario con rectificaciones no programadas de alineaciones y que no implican afecciones inmediatas. Se detallan en el apartado 10.3.2.
- b) Los ámbitos de gestión asistemática A2, Actuaciones públicas directas con obtención del suelo si procede. Se define un ámbito en la Montaña de San Roque para llevar a cabo parte del futuro Parque Periurbano de El Bronco (Sistema General de Espacio Libre), en un suelo rústico vacante que ya es público.(Cod\_Ges\_ZC\_1013\_8)
- c) Las resueltas mediante gestión asistemática A3 que repercuten sobre la totalidad de los propietarios de este asentamiento rural. Se definen las siguientes:
  - c1. Cod\_Ges\_ZC\_1013\_1: Localizada al norte, consiste en actuaciones de mejora del viario existente (dimensionales y de servicios) así como la obtención y urbanización de las piezas destinadas a espacios libres correspondiendo con el asentamiento rural de “Pista Militar”.
  - c2. Cod\_Ges\_ZC\_1013\_2: Localizada al sur, consiste en la realización de obras de mejora en la urbanización del viario así como la obtención y urbanización de las piezas destinadas a usos de equipamiento comunitario y de espacios libres correspondiendo con el asentamiento rural de “San Roque”.
- d) Los ámbitos de gestión asistemática A4: Las que también son actuaciones públicas directas, pero en las que la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa. Se define el ámbito Cod\_Ges\_ZC\_1013\_3: Se define un ámbito de gestión localizado en la Montaña de San Roque a fin de obtener suelo para la ejecución de





parte del futuro Parque Periurbano de El Bronco (Sistema General de Espacio Libre).

- e) Los ámbitos de gestión asistemática A6: Son aquellas situadas en el asentamiento rural de Pista Militar, donde se delimitan los siguientes ámbitos, incluyendo grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso, con la finalidad de que solidariamente los propietarios mejoren las condiciones dimensionales y de urbanización de dichos tramos viarios a fin de que alcancen los niveles de servicio precisos para garantizar su funcionalidad adquiriendo las parcelas la condición de solar:
  - e.1. Cod\_Ges\_ZC\_1013\_4: Se localiza al final del Camino Estaciones, dentro del asentamiento rural de “Pista Militar” situado al norte. En este caso se realizarán obras de mejora de la urbanización en la Vía transversal al Camino Estaciones y se rematará dicho tramo viario con un fondo de saco.
  - e.2. Cod\_Ges\_ZC\_1013\_5: Se localiza al principio del Camino Primavera dentro del asentamiento rural de “Pista Militar” situado al norte. Se realizarán obras de mejora de la urbanización (dimensionales y de servicios) en este tramo viario, así como un fondo de saco como remate.
  - e.3. Cod\_Ges\_ZC\_1013\_6: Este es el caso del tercer viario transversal al Camino Primavera. Al igual que en las gestiones anteriores se realizarán obras de mejora de la urbanización en este tramo viario, así como un fondo de saco.
  - e.4. Cod\_Ges\_ZC\_1013\_7 Este es el caso del cuarto viario transversal al Camino Primavera donde se realizarán obras de mejora de la urbanización en este tramo viario, así como un fondo de saco como remate.

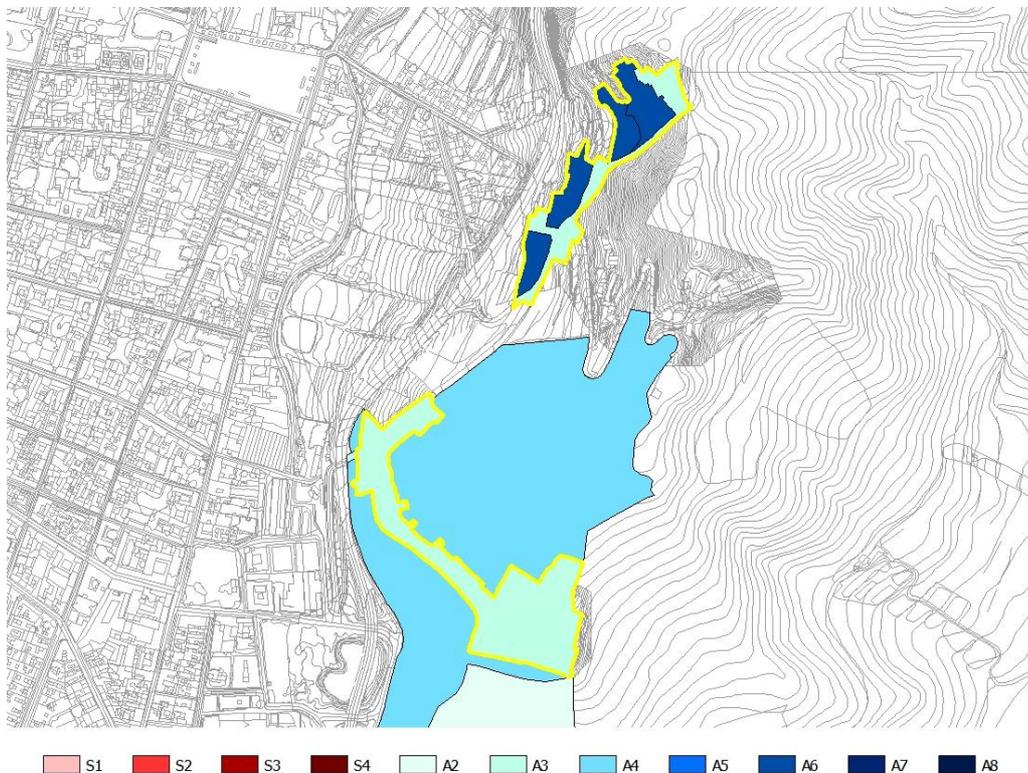


Figura 43: Ámbitos de gestión

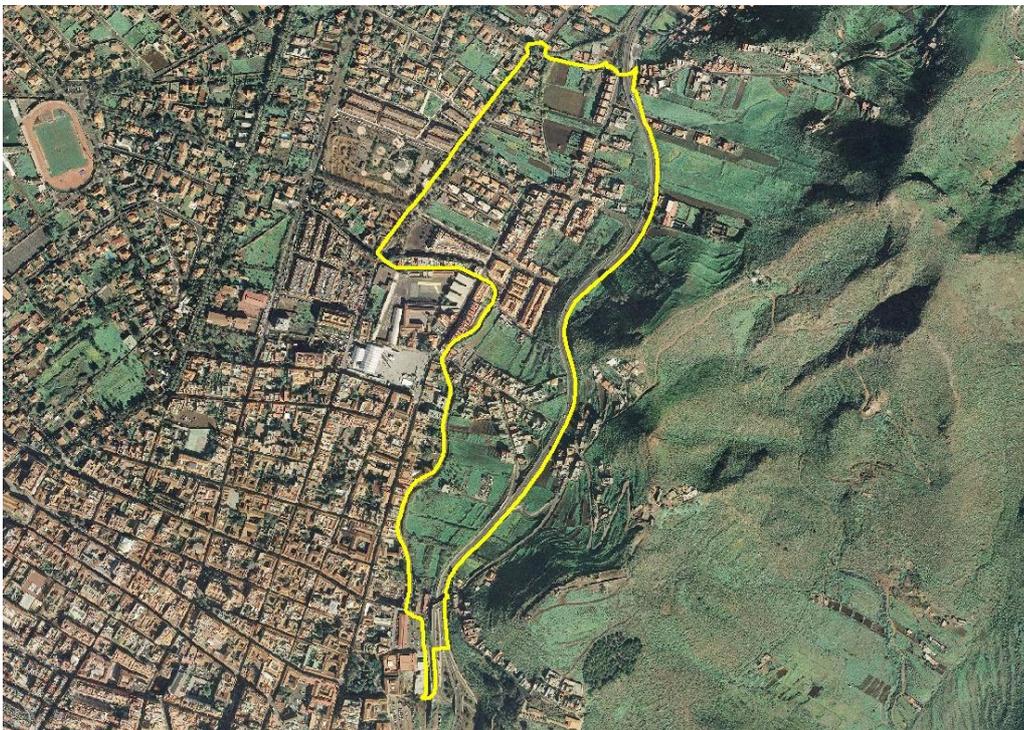


## 11. AUH-1014: LA RÚA

### 11.1. Delimitación y descripción general

El AUH La Rúa (AUH-1014) se localiza al norte del núcleo de Zona Centro, en el límite con el núcleo de Las Mercedes y queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte linda con el AUH-0904: Camino Las Peras, localizada en Las Mercedes.
- b) Al este su borde queda definido en toda su extensión por la Vía de Ronda (TF-13), que a su vez es límite del AUH-0905: El Bronco, perteneciente a Las Mercedes, el AUH-1013: San Roque situada en la montaña del mismo nombre y de suelo categorizado como suelo rústico de protección agraria y paisajística en las faldas de la montaña de San Roque.
- c) Al sur limita con el AUH-1009: Barrio El Timple y el barrio de La Verdellada, que se corresponde con el AUH-1010: Urbanización La Verdellada y el AUH-1012: Barrio de la Verdellada.
- d) Al suroeste, por los bordes del Casco Histórico de San Cristóbal de La Laguna, cuyo ámbito es delimitado por P.E.P. (Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna).
- e) Al oeste su límite queda definido por la Avenida Primo de Rivera que se convierte en Camino de las Peras-Camino de las Mercedes (TF-113) y a su vez es borde del AUH-0816: El Cristo, perteneciente al núcleo de La Vega Lagunera.



*Figura 44: Delimitación del AUH*

Esta AUH, localizada en una zona periurbana entre La Vega Lagunera, Las Mercedes y el límite del Casco Histórico de La Laguna presenta un uso fundamentalmente residencial unifamiliar y se caracteriza por tener una densidad edificatoria baja.

Coexisten dos tipologías edificatorias con características claramente diferenciadas, la vivienda unifamiliar aislada propia de La Vega Lagunera y la vivienda unifamiliar adosada con naturaleza más urbana.

El viario territorial de Vía de Ronda (TF-13) circunda el área en su límite oriental, separándola del suelo categorizado como rústico de protección agraria y paisajística en la montaña de San Roque y Lomo Las Cañas. Dado su emplazamiento cercano a la Vega Lagunera y al Macizo de Anaga es un área con un notable valor paisajístico y medioambiental.

## **11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación**

En el AUH de La Rúa se detectan problemas urbanísticos entre los que destacan:

- a) La existencia de grandes bolsas de suelo vacante de suelo urbano no consolidado en distintos puntos del AUH generando diversos problemas en la morfología urbana.
- b) Presencia deficitaria tanto de dotaciones como de espacios libres.
- c) Niveles de urbanización deficientes, tanto dimensionales como de servicio, en viarios principales y secundarios.
- d) La existencia de cauces de fluviales (de barranco) de distinta categoría que atraviesan el territorio. Hay algunos tramos que discurren de forma paralela a tramos viarios suponiendo un problema añadido a los deficitarios niveles de urbanización.

Los objetivos fundamentales para la ordenación de esta AUH son los siguientes:

- a) Como premisa fundamental, es necesario solucionar la ordenación de las bolsas de suelo vacante con el fin de completar la urbanización del área así como la creación de los equipamientos y espacios libres de los que carece. De esta forma se garantiza una funcionalidad suficiente de la zona al proveerla de todos los servicios precisos.
- b) Plantear actuaciones de mejora de la trama viaria, tanto en viarios principales como secundarios, a fin de aumentar su sección y mejorar sus servicios.
- c) La ejecución de obras de canalización de cauces de barranco, tanto los que atraviesan ámbitos de suelo vacante en su encuentro con viarios principales de nuevo trazado planteados en los mismos como los que lindan con tramos viarios en suelo urbano, con el fin de mejorar los niveles de urbanización de dichos viarios.

## **11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación**

### 11.3.1. Ordenación Estructural

El suelo del AUH no se categoriza totalmente como suelo urbano consolidado debido a cuatro grandes “bolsas de suelo vacante” en el límite con la Vía de Ronda (TF-13) categorizadas como urbano no consolidado.

El suelo urbano consolidado está disgregado a lo largo del territorio en torno al sistema viario existente. La trama urbana más consolidada la constituyen las prolongaciones de vías que conforman la retícula del Casco Histórico de La Laguna y del AUH-0816: El Cristo.

Hay una gran extensión de espacio libre al sur de La Rúa, entre el Barranco Gonzaliáñez y la Vía de Ronda, categorizado por este Plan como suelo urbanizable correspondiente a un Sistema General de Espacios libres y un Sistema General viario.

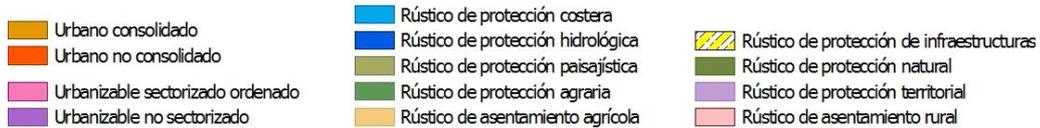
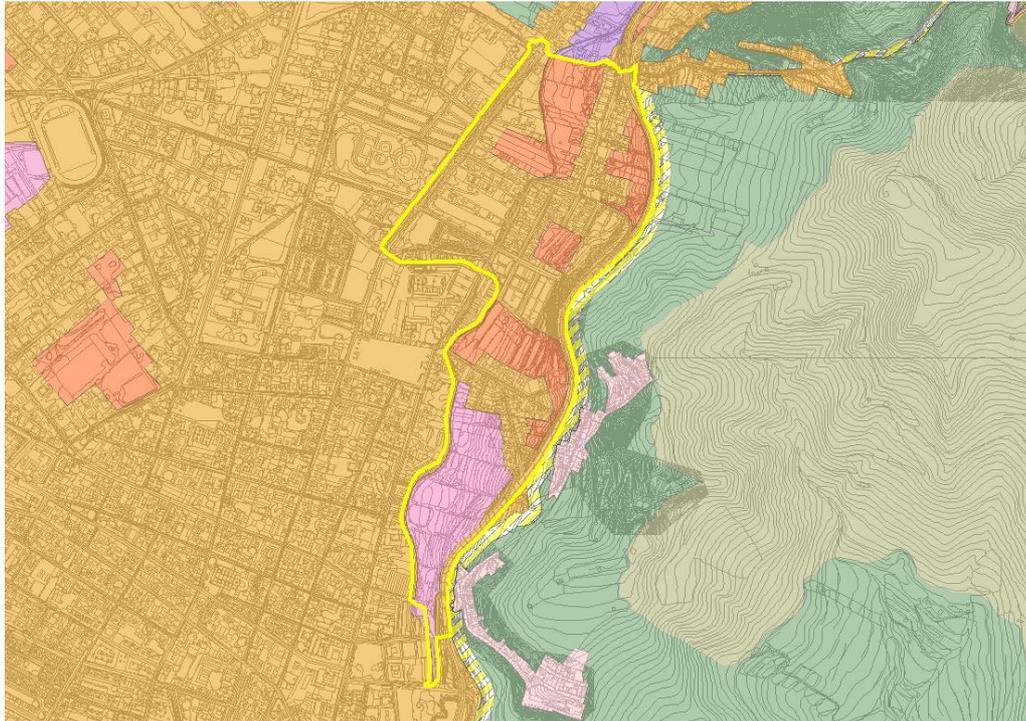


Figura 45: Clasificación del suelo

La Rúa dispone de los siguientes viarios con carácter de elementos estructurantes:

- a) Territoriales: La Vía de Ronda (TF-13), viario territorial de nivel 1, que circunda el área de norte a sur, se conecta al norte con el Camino Las Mercedes (TF-113), al este con los Caminos La Rúa, El Bronco y San Roque, y al sureste, con el viario territorial de nivel 1, de nuevo trazado, de la Circunvalación del Norte.
- b) Urbanos Principales:
  - b.1. Al oeste, la Avenida Primo de Rivera, viario urbano principal de nivel 1, prolongación del Camino Las Peras-Camino Las Mercedes (TF-113), límite del AUH, se conecta al sureste con el pasaje Concepción Salazar y al norte con el Camino Madre del Agua y un tramo de nuevo trazado propuesto en un ámbito de gestión sistemática (S2).
  - b.2. El viario estructurante conocido como “Anillo interior de La Laguna”, viario urbano principal de nivel 1, que a su paso por el AUH está conformado por las siguientes vías:
    - b.2.1 Al norte, un viario de nuevo trazado transversal a la Avenida Primo de Rivera, resuelto dentro de la gestión sistemática (S2) (Cod\_ges\_1014\_2), que actúa como nexo de unión entre Camino Madre del Agua y Camino Félix Jorge. Este viario conecta al oeste con la nueva glorieta ubicada en la Avenida Primo de Rivera y al este con la rotonda de nueva creación de la Vía de Ronda (TF-13), permitiendo el enlace con el AUH-0905: El Bronco.

- b.2.2. El Camino La Rúa, cuyo tramo de prolongación se resuelve dentro del ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_ges\_1014\_2) y atraviesa el área longitudinalmente enlazando al sur con el pasaje Concepción Salazar.
  - b.2.3. La C/ Aguamansa, prolongación de la C/ Enrique Castillo Cruz, discurre longitudinalmente por el área hasta conectarse al sur con el nuevo tramo viario propuesto en el barranco de Gonzaliáñez.
  - b.2.4. El viario de nueva creación del barranco de Gonzaliáñez situado al este del casco histórico, discurre paralelo a la vía peatonal-carril bici hasta enlazar al sur con la C/ José Clavijo Fajardo. Este dispone de un único sentido de circulación hacia el norte.
  - b.2.5. El desdoblamiento del tramo viario anterior se realiza mediante la C/ Nava y Grimón y su prolongación en la C/ El Consistorio, ambos viarios incluidos dentro del Plan Especial del Conjunto Histórico forman parte del anillo interior de la Laguna. Este tramo viario dispondrá de sentido hacia el sur, siendo esta la alternativa al viario que discurre por el Barranco Gonzaliáñez.
  - b.2.6. La C/ José Clavijo Fajardo, que conecta al sur con la Vía de Ronda (TF-13) y con la C/ Magistrado Campo Llarena, llegando hasta la Plaza del Adelantado dentro del casco histórico de La Laguna.
- c) Urbanos Secundarios:
- c.1. La C/ Pintor José Aguiar, que se conecta al oeste con el viario estructurante “Anillo interior de La Laguna” y al este con la Pista Militar de San Roque.
  - c.2. La Pista Militar de San Roque, que a su paso por La Rúa conecta al sureste con la Vía de Ronda (TF-13). En este punto hay un túnel bajo dicho viario territorial que permite la conexión entre AUH-1014: La Rúa y el AUH-1013: San Roque.
  - c.3. La C/ Picachos, que conecta al oeste con el “Anillo Interior de la Laguna” y al este con la Vía de Ronda (TF-13) a la altura de la C/ Pista Militar.
  - c.4. El pasaje Concepción Salazar-C/ Luisa Estay, que atraviesa el área transversalmente conectándose con la C/ Aguamansa.
  - c.5. La C/ Señá Nicasia conecta directamente el “Anillo Interior de La Laguna” con la “Vía de Ronda”, al este hacia la Vía de Ronda y al noroeste a través de la vía de nuevo trazado paralela a la Vía de Ronda, en el enlace del Bronco.

Esta red conformada por los viarios de tipo urbano principal y urbano secundario organiza los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Además de estar destinada a albergar los tráficos motorizados principales, conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO “macromanzanas”, en cuyo interior se ubica el resto de viarios que completan la trama urbana del AUH considerados viarios urbanos locales.

En esta AUH se define como elemento de carácter estructurante el nuevo Parque de San Roque (Pieza 1014\_24), situado al sur del AUH dando frente al viario de nuevo trazado del Barranco de Gonzaliáñez y a la Vía de Ronda (TF-13) (se corresponde con un Sistema General de Espacios Libres).

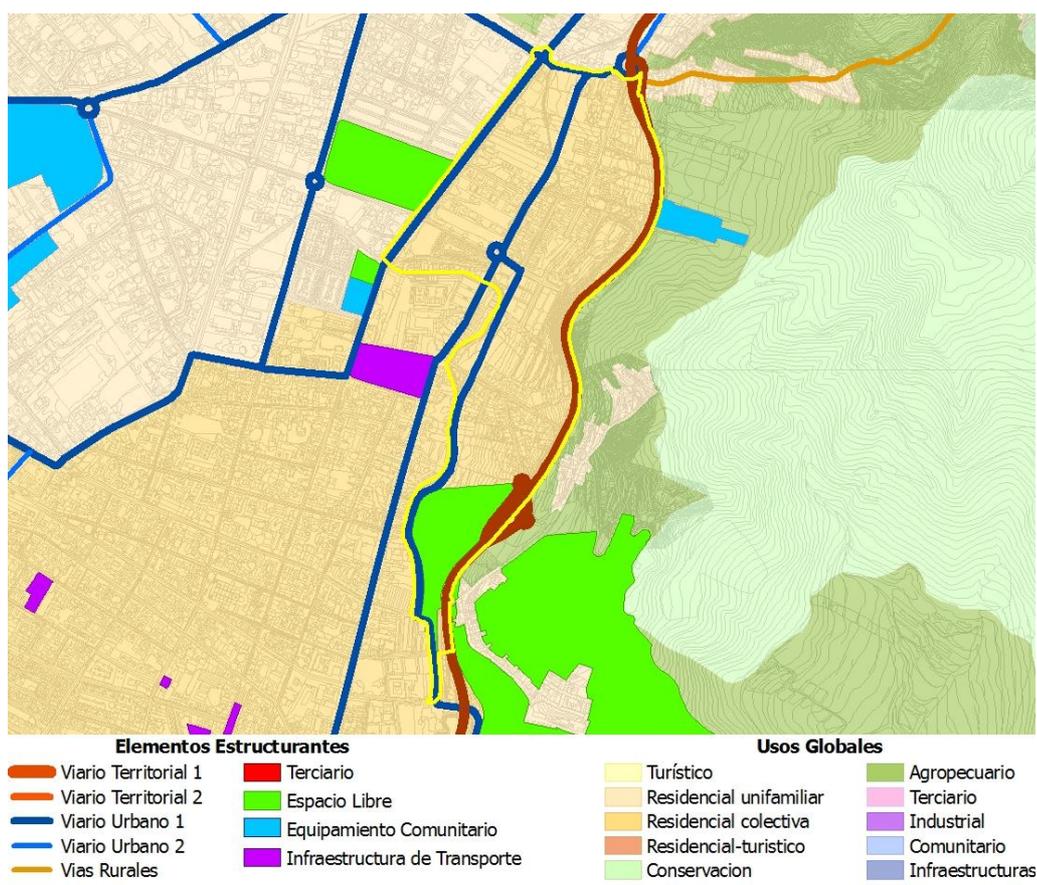


Figura 46: Elementos estructurantes

### 11.3.2. Trama urbana

El AUH-1014: La Rúa se encuentra situada entre La Vega Lagunera y Casco Histórico de La Laguna lo que ha condicionado su estructura y crecimiento urbano. La Vega Lagunera, con un origen agrícola, presenta una trama basada en la estructura parcelaria original conformada a base de suertes que se distribuyen en dirección noroeste-sureste relacionadas directamente con la topografía del lugar. El Casco Histórico, con naturaleza urbana, presenta una trama conformada por la retícula originaria basada en una ordenación programada.

Con respecto al sistema viario se detectan tanto en vías principales como secundarias carencias en sus niveles de urbanización, insuficiente sección viaria, ausencia de aceras y otros servicios relacionados. Siguiendo el criterio general del presente PGO las alineaciones se definen respetando en lo posible las existentes con las siguientes rectificaciones:

- a) Las rectificaciones no programadas, que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, cuyo objetivo es la ejecución de obras de mejora de los niveles de urbanización de los viarios existentes (dimensionales y de servicios). Se resuelven mediante gestión asistemática A1 y son las siguientes:
  - a1. En la Avenida Primo de Rivera, esquina urbanización Herrera, se produce una afección de la propiedad con el fin de ampliar la sección viaria y dar continuidad a la alineación de la pieza residencial.
  - a2. En el Camino de La Rúa, en la pieza residencial cercana a la rotonda de nueva creación de la Vía de Ronda (TF-13), se afecta la parcela existente con el fin de dar continuidad a la alineación viaria.



- a3. En la C/ Señá Rogelia se afecta la edificación y las parcelas que dan frente a dicha vía con el objetivo de realizar obras de mejora en los niveles de urbanización (dimensionales y de servicio).
- a4. En la C/ Gallardina se producen afecciones en una edificación existente y en los jardines delanteros de otras dos edificaciones por motivos de mejora de la urbanización de la vía (aumentar su sección y mejorar los servicios).
- a5. En el Camino Cañaveral se producen afecciones en los jardines delanteros de las edificaciones existentes a lo largo de la vía con el fin de aumentar su sección y mejorar sus servicios ya que carece de aceras en toda su extensión.
- a6. En la C/ Pintor José Aguiar, esquina C/ Verano, se afecta la edificación con para dar continuidad a la alineación viaria y aumentar la sección de la acera.
- a7. En la C/ Pista de San Roque se produce una afección en el jardín delantero de la edificación para aumentar la sección en aceras y dar continuidad a la alineación viaria.
- b) Las rectificaciones programadas que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo cuando procede, se resuelven con gestión asistemática A2 y son las siguientes:
  - b1. En el Camino de La Rúa, en el cauce del Barranco Gonzaliénez, se plantea realizar obras para cubrir un tramo canalizado de dicho cauce con el objetivo de ampliar la sección viaria y mejorar sus servicios ya que carece de acera en uno de sus lados. (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_19, ZC\_1014\_31 y ZC\_1014\_33).
  - b2. En el cruce del pasaje Concepción Salazar con el Camino La Rúa se plantea la ejecución de una nueva glorieta con el fin de mejorar la circulación viaria en dicho cruce dado que estas calles forman parte del viario estructurante “anillo interior de La Laguna” (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_5).
  - b3. Al sureste del AUH, en la conexión con el AUH-1013: San Roque, se plantea la realización de dos rotondas y la modificación de los dos carriles de incorporación a la Vía de Ronda (TF-13) dentro de las actuaciones de mejora en la urbanización de dicho viario territorial (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_16 y ZC\_1014\_17).
  - b4. En el pasaje Concepción Salazar se produce una afección en la parcela existente a fin de homogeneizar la sección viaria (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_20).
  - b5. En el cruce de la Avenida Primo de Rivera con el Camino Madre del Agua se afectan los jardines delanteros de las propiedades existentes por las obras de ejecución de una nueva glorieta (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_21).
  - b6. Al noreste del AUH se plantea un nuevo tramo viario que enlace con la rotonda de nueva creación de la Vía de Ronda (TF-13) y con la urbanización de su entorno (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_23).
  - b7. En la Vía de Ronda (TF-13), en los límites del AUH-1013: San Roque y del AUH-1010: Urbanización La Verdellada, al sur del área, se producen afecciones por las obras de ejecución de los carriles de incorporación a dicho viario territorial (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_24 y ZC\_1014\_25).
  - b8. En la C/ de la Urbanización Herrera se afectan los jardines delanteros de las propiedades que dan fachada al actual “fondo de saco” con el objetivo de conectar dicha vía con el Camino de la Rúa, mejorando la circulación viaria en esta zona (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_26).



- b9. Al suroeste del AUH, en los límites del Casco Histórico, se plantean obras de mejora de los niveles de urbanización del actual viario peatonal-carril bici que discurre por el barranco de Gonzalínez junto al viario de nueva creación que forma parte del viario estructurante “Anillo interior de La Laguna” (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_27).
- c) Los nuevos tramos viarios que se disponen sobre suelos urbanos consolidados para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente. Se resuelven con gestión asistemática A5 y son los siguientes:
- c1. Urbanización de dos nuevos tramos viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_8) con el Camino La Rúa, correspondientes a los ámbitos de gestión A5 (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_7 y ZC\_1014\_10).
- c2. Urbanización de cuatro nuevos viarios transversales que enlazan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_2) con los viarios existentes:
- c.2.1. En la Avenida Primo de Rivera corresponden a los ámbitos de gestión A5 (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_13 y ZC\_1014\_15).
- c.2.2. En el Camino de la Rúa, corresponden a los ámbitos de gestión A5 (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_11 y ZC\_1014\_32).
- c3. Urbanización de tres nuevos tramos viarios transversales que enlazan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_3) con los viarios existentes:
- c.3.1. En la Pista Militar de San Roque, corresponden a los ámbitos de gestión A5 (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_29 y ZC\_1014\_30).
- c.3.2. En la C/ Pintor José Aguiar, corresponde al ámbito de gestión A5 (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_28).
- c4. Urbanización de un tramo viario transversal que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_ges\_1014\_4) con la Pista Militar de San Roque, ámbito de gestión A5 (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_22).
- d) Las rectificaciones de la trama urbana que se definen con el fin de que solidariamente los propietarios mejoren las condiciones dimensionales y de urbanización de los tramos viarios a los que dan frente de forma que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado. Se resuelven a través de gestión asistemática A6. Se define el siguiente ámbito:
- d.1. Se plantean mejoras en la urbanización de un tramo peatonal paralelo a la C/ Gallardina al que dan frente viviendas y solares (correspondientes a las piezas residenciales: Cod\_pieza\_1014\_52, 1014\_83 y 1014\_84), ámbito de gestión A6 (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_14).
- d.2. Se propone realizar obras de mejora en la urbanización de un tramo viario existente transversal a la Avenida Primo de Rivera, al que dan frente parcelas y viviendas unifamiliares (cod\_pieza\_1014\_1) incluidas en el ámbito de gestión A6 (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_12).

Existen nuevas actuaciones dentro de la trama urbana que se resuelven dentro de gestiones sistemáticas de tres tipos, y son las siguientes:

- e) Las resueltas dentro de ámbitos de gestión sistemática de Sistemas Generales:

- e1. Al sur del AUH, entre el barranco de Gonzaliénez y la Vía de Ronda (TF-13), existe un suelo vacante de espacio libre correspondiente a un Sistema General de Espacio Libre (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_18).
- e2. Al este del Casco Histórico se propone un viario de nueva creación, viario urbano principal de nivel 1, en el barranco de Gonzaliénez anexo al suelo vacante del espacio libre ya citado, cuyo trazado discurre paralelo a la vía peatonal-carril bici existente hasta enlazar al sur con la C/ José Clavijo Fajardo, correspondiente a un Sistema General Viario (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_34).
- f) Las que se resuelven dentro de un ámbito de gestión sistemática (S2):
  - f.1. Dentro de la gestión (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_9) se plantea:
    - f.1.1. En las Calles El Pilar y La Concha completar la urbanización enlazando en ambos casos los dos tramos existentes.
    - f.1.2. La urbanización de un gran espacio libre público entre las Calles El Pilar y La Concha, propuesto dentro de la ordenación de este ámbito.
  - f.2 Dentro de la gestión (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_2), localizada al norte entre el Camino de La Rúa y la Avenida Primo de Rivera, se plantea:
    - f.2.1. Un nuevo tramo viario, viario urbano principal de nivel 1, de carácter estructurante que atraviesa el ámbito de gestión longitudinalmente y enlaza al sur con el Camino La Rúa.
    - f.2.2. Al norte se plantea un viario de nuevo trazado, también viario urbano principal de nivel 1, que conecta al oeste con la nueva glorieta ubicada en la Avenida Primo de Rivera, al este con la rotonda de nueva creación de la Vía de Ronda (TF-13) y al sur con el viario estructurante que atraviesa el área.
    - f.2.3. Un nuevo tramo viario, transversal al viario estructurante antes citado, que se conecta al este con el Camino La Rúa, de carácter viario urbano secundario.
    - f.2.4. Un nuevo viario que partiendo del viario estructurante conecta al oeste con la Avenida Primo de Rivera.
    - f.2.5. Realizar obras para canalizar y cubrir dos tramos del cauce del Barranco de Gonzaliénez a su paso por este territorio ya que su curso actual coincide con el trazado de viarios principales de nivel 1, estructurantes de nueva creación.
    - f.2.6. La urbanización de tres nuevos espacios libres públicos localizados dentro de esta gestión.
  - f.3. Dentro de la gestión (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_4), localizada al final de la C/ Pintor José Aguiar, se plantea:
    - f.3.1. Un nuevo tramo viario paralelo a la Vía de Ronda como prolongación del viario planteado dentro de la gestión transitoria (S1) anexa, con el fin de enlazar la C/ Picachos con la Pista Militar de San Roque.
    - f.3.2. La urbanización de un nuevo espacio libre público localizado entre el nuevo viario propuesto y la Vía de Ronda (TF-13).
  - f4. Dentro de la gestión (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_8), localizada al norte del AUH, entre el Camino La Rúa y la Vía de Ronda, se proponen las siguientes:

- f.4.1. Un nuevo tramo viario que discurre paralelo a la Vía de Ronda en el que desembocan las cinco vías transversales que parten del Camino La Rúa conformando un “anillo de circulación” en la zona y enlazando al sur con la vía de incorporación a la Vía de Ronda.
- f.4.2. La ejecución de dos tramos viarios como prolongación de la C/ Gallardina y la C/ Señá Rogelio, provenientes del Camino La Rúa, que terminan en el citado viario de borde.
- f.4.3. La ejecución de tres tramos viarios como prolongación de los nuevos viarios transversales propuestos en el Camino La Rúa, necesarios para la ordenación propuesta en este ámbito de gestión.
- f.4.4. La urbanización de un gran espacio libre público localizado dentro de este ámbito de gestión que discurre paralelo a la Vía de Ronda.
- f5. Dentro de la gestión (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_3), localizada al sureste del AUH en el límite del Casco Histórico, se plantean las siguientes actuaciones:
  - f.5.1. Un nuevo tramo viario cuyo trazado discurre paralelo a la vía peatonal-carril bici existente, correspondiente a un Sistema General Viario.
  - f.5.2. La ejecución de dos nuevos tramos viarios que cruzan el ámbito de gestión transversalmente y se conectan con la Pista Militar de San Roque.
  - f.5.3. Un nuevo tramo viario, prolongación de la C/ Verano que cruza el ámbito longitudinalmente, terminando en el espacio libre público al sur.
  - f.5.4. La urbanización de dos espacios libres públicos que dan frente al viario estructurante del Barranco de Gonzaliáñez.
- g) Las actuaciones resueltas dentro de un ámbito de gestión sistemática (S1) transitoria, heredadas del PGO-2004:
  - g1. Dentro de la gestión sistemática transitoria (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_1), entre la C/ Picachos y la C/ Pintor José Aguiar en el centro del AUH, se plantea:
    - g.1.1. La ejecución de tres nuevos viarios urbanos locales que parten transversales a la C/ Picacho como prolongación de la C/ Aguamansa, la C/ Birmagen y la C/ Vergara.
    - g.1.2. Un nuevo tramo viario de borde, viario urbano secundario, paralelo a la Vía de Ronda, que cierra el anillo de circulación y se conecta con el tramo viario resuelto en la gestión sistemática (S2) anexa situada al sur.
    - g.1.3. Un tramo viario transversal a los antes citados, que completa la trama viaria propuesta en este ámbito de gestión.
    - g.1.4. La urbanización de dos espacios libres públicos dentro de la trama, uno localizado en los límites de la Vía de Ronda (TF-13) y otro resuelto como una manzana aislada de espacio libre.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) El viario supramunicipal, TF-13 Vía de Ronda se ordena mediante las secciones tipo S.M.01, y S.M.02. El tramo situado al sur de la C/ de Las Quinteras se ordena con una sección S.M. 01, con dos calzadas separadas por una mediana ajardinada y vía de servicios a ambos lados. Para el resto de tramos se propone una sección tipo S.M.02 con una calzada de doble sentido de circulación y arcenes en sus laterales.
- b) Los viarios principales del AUH, se ordenan mediante las siguientes secciones:

- b.1. La C/ José Clavijo Fajardo, que forma parte del Anillo Interior de La Laguna, se ordena con una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación, acera en el lateral edificado situado al oeste y un arcén de 1,50 pegado al muro situado al este.
- b.2. La continuación del viario anterior hacia el norte se desarrolla sobre el barranco Gonzaliáñez una vez encauzado y su desdoblamiento por las Calles Nava y Grimón y la C/ El Consistorio se propone una sección tipo S.03. Para el caso del tramo que discurre por el Barranco Gonzaliáñez este nuevo viario estará adosado al viario peatonal existente. La sección transversal global estaría compuesta por una banda peatonal y carril bici adosada en el margen oeste del viario, una franja verde de 3m que separa el tránsito peatonal del tráfico motorizado, una calzada unidireccional y acera amplia en el margen este, adyacente al espacio libre.
- b.3. La C/ Aguamansa, continuación del viario anterior, se ordena con una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un margen y aceras en sus contactos con la edificación.
- b.4. El último tramo del anillo interior, Camino La Rúa y el Camino Félix Torres y su prolongación hacia la Avenida Primo de Rivera, se ordena con una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido y aceras en sus laterales, sin posibilidad de incluir aparcamiento.
- b.5. Por último la Avenida Primo de Rivera se ordena mediante una sección tipo P.04, con una calzada central de doble sentido de circulación encargada de alojar los tráficos de paso. En los laterales, separados con bandas ajardinadas continuas, se disponen vías con carácter local de coexistencia. En estas vías laterales de coexistencia el peatón tiene prioridad frente al resto de tráficos, coexistiendo el peatonal, los tráficos de acceso a las viviendas, carril bici y aparcamiento en línea. En la separación de la calzada central y las vías laterales se plantarán preferiblemente árboles de gran porte de hoja caduca.
- c) Respecto al viario secundario de esta AUH se propone una sección del tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado). Se dispone únicamente una sección tipo S.02 en el tramo adyacente a la glorieta del Bronco, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos.
- d) Por último el viario local se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la c/ garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

### 11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos principales en esta AUH son el de residencial y el de espacio libre público. En cuanto al uso residencial hay predominio de la vivienda unifamiliar con dos tipologías edificatorias diferenciadas, la unifamiliar aislada y la unifamiliar entre medianeras de una o dos plantas, existiendo casos de promociones conjuntas de viviendas adosadas.

Se localizan los siguientes usos de equipamiento comunitario:

- a) Al este, en la Avenida Primo de Rivera esquina pasaje Concepción Salazar, se localiza un edificio de uso dotacional y un circuito deportivo al aire libre dentro de un parque público.

- b) Al norte del AUH, en el viario de prolongación del Camino La Rúa, la pieza destinada a equipamiento comunitario (cod\_pieza\_1014\_56) a ejecutar dentro del ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_2), se detalla en el apartado 3.6.
- c) Al noreste del AUH, las dos piezas destinadas a uso de equipamiento comunitario (cod\_pieza\_1014\_20 y 1014\_75), ambas por ejecutar, incluidas en el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_8).
- d) Al suroeste, dando frente al viario del barranco de Gonzaliáñez, la pieza destinada a uso de equipamiento comunitario (cod\_pieza\_1014\_75), de futura ejecución, planteada dentro del ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_3).

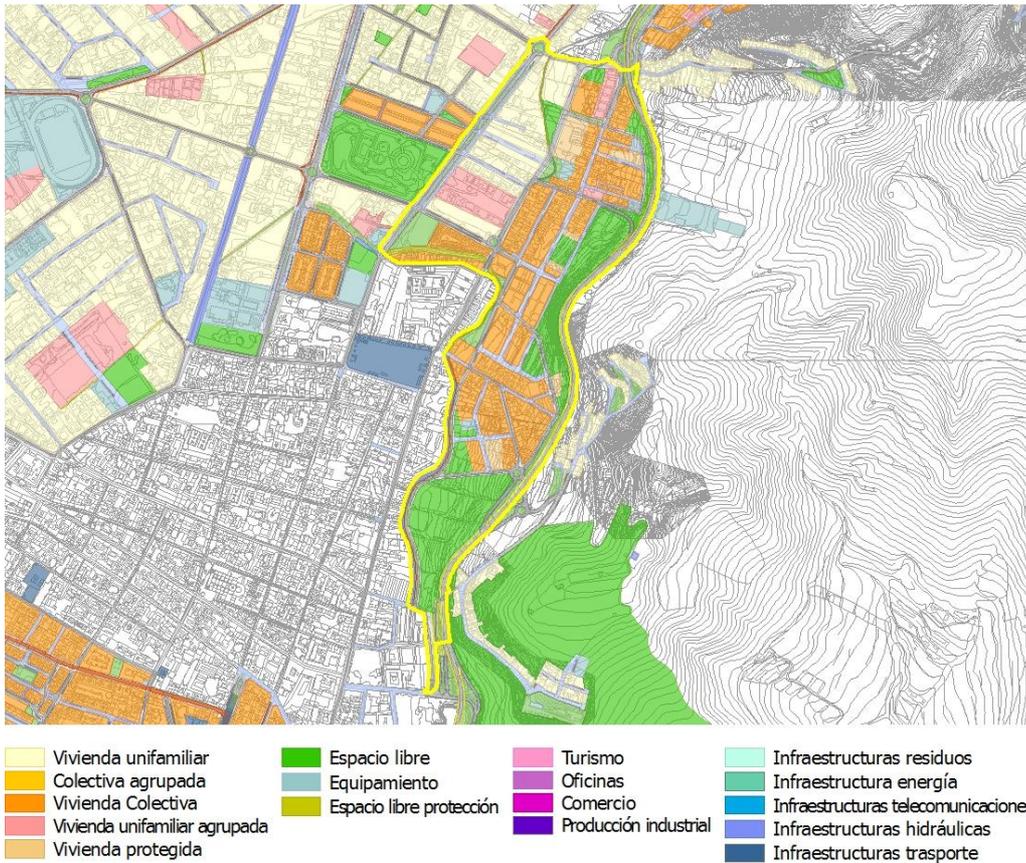


Figura 47: Ordenación pormenorizada

En cuanto a los espacios libres públicos se localizan los siguientes a largo del territorio:

- a) Al norte del AUH existen tres espacios libres de uso público por ejecutar que forman parte de la propuesta de ordenación planteada en el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_2).
- b) Al este del AUH, en los bordes con el viario territorial de Vía de Ronda (TF-13), se suceden una serie de espacios libres de uso público dos de los cuales están incluidos en ámbitos de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_4 y ZC\_1014\_8) y un tercero en una gestión transitoria (S1) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_1), detallados en el apartado 3.6.
- c) Al sureste, entre el barranco de Gonzaliáñez y la Vía de Ronda (TF-13), la pieza de suelo vacante (cod\_pieza\_1014\_24) que se corresponde con un Sistema General de Espacios Libres, ámbito de gestión sistemática (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_18).

- d) Al suroeste, dando frente al viario del barranco de Gonzaliáñez, existen dos piezas de espacio libre público destinadas a espacio libre planteadas dentro del ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_3).
- e) Al oeste, en la Avenida Primo de Rivera esquina pasaje Concepción Salazar, existe una manzana en la que se encuentra un parque público que cuenta con un circuito deportivo al aire libre y un edificio dotacional.
- f) Al este del AUH, en la C/ Picachos esquina Vergara, se propone un nuevo espacio libre público resuelto dentro de la gestión sistemática transitoria (S1) heredada del PGO-2004(Cod\_Ges\_ZC\_1014\_1).
- g) Al este, entre la C/ Pilar y la C/ La Concha, existe un espacio libre público por ejecutar que completa la pieza residencial existente y está incluido en la propuesta de ordenación planteada para el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_9).

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

#### 11.3.4. Condiciones de la edificación

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos para las edificaciones:

- a) En aquellas piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar aislada (UF):
  - a1. Condiciones de parcelación: se regula la longitud mínima de lindero frontal y el círculo mínimo inscribible con valor de 18 m en ambos casos.
  - a2. Condiciones de disposición de la edificación: se fija la separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior en 5, 3 y 3 m respectivamente, se permite el pareado lateral, el porcentaje máximo de ocupación es del 25% en todos los casos y se fija la altura máxima en número de 2 plantas.
- b) En las piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar agrupada aislada (pieza 1014\_38 y 1014\_49):
  - b1. Condiciones de parcelación: se establece la parcelación vinculante.
  - b2. Condiciones de disposición de la edificación: se regula la separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior, con valor 3 m en todos los casos. Se permite el pareado lateral, se establece un porcentaje máximo de ocupación del 25 % y la fijación de la altura máxima en número de plantas con valor 2.
- c) En las piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar agrupada (UA) pareada (pieza 1014\_32 y 1014\_33):
  - c1. Condiciones de parcelación: se establece la parcelación vinculante.
  - c2. Condiciones de disposición de la edificación: se regula la separación mínima a linderos frontal y lateral con valor con valor 2 m y 3 m respectivamente. En la pieza (Cod\_pieza\_1014\_33), se permite el pareado lateral, se establece un porcentaje máximo de ocupación con valor 50% y la fijación de la altura máxima en número de plantas con valor 2.
- d) En las piezas cuyo uso es vivienda colectiva (CO) en manzana cerrada:
  - d1. Condiciones de parcelación: la longitud mínima de lindero frontal es de 12 m. en todos los casos.



- d2. Condiciones de disposición de la edificación: se estima necesario establecer una línea de disposición obligatoria gráfica en las piezas 1014\_12, 1014\_13, 1014\_17, 1014\_25, 1014\_26, 1014\_27, 1014\_28, 1014\_36, 1014\_40, 1014\_41, 1014\_42, 1014\_43, 1014\_52, 1014\_62, 1014\_63, 1014\_64, 1014\_66, 1014\_69 y 1014\_83, un fondo máximo edificable con valor de 20 m en aquellas piezas que por sus dimensiones así lo requieran, la regulación de la separación mínima a lindero frontal de 2 metros en las piezas 1014\_34, 1014\_35, 1014\_55, 1014\_57 y 1014\_84 y regulación de la separación a lindero lateral con valor 0 en todos los casos. Se establece un porcentaje máximo de ocupación con valor 50% en las piezas 1014\_34, 1014\_35, 1014\_55, 1014\_57, y 1014\_84 y la altura máxima en número de 2 plantas en todos los casos. En la pieza (Cod\_pieza \_1014\_34) se regula también la separación mínima a lindero posterior de forma gráfica ya que está afectada por la línea máxima de edificación establecida por la Ley 9/91, del 8 Mayo, de Carreteras de Canarias.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones para cada una de las piezas existentes se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en el área.

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado estableciendo la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas. La regulación de las condiciones edificatorias de las piezas residenciales, incluidas en los cinco ámbitos de gestión sistemática (S2) que se desarrollan en esta AUH, se detallan en el apartado 3.6.

#### 11.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística planteadas por este PGO requieren de la delimitación de diferentes ámbitos de gestión que serán resueltos mediante dos tipos de procedimientos de gestión: asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados), detallados en el apartado 3.6.

Las actuaciones resueltas a través de procedimientos asistemáticos son:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias que no implican afecciones inmediatas y no precisan de la delimitación de recintos. Se resuelven mediante gestión asistemática A1 y son las descritas en el apartado 3.2.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, corresponden a rectificaciones programadas que tienen por objeto la actuación pública directa, con expropiación para la obtención de suelo si procede. Se delimitan los siguientes:
  - b1. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_19, ZC\_1014\_31 y ZC\_1014\_33, con el fin de realizar las obras necesarias para cubrir un tramo del cauce del barranco Gonzaliáñez en el Camino de La Rúa para ampliar la sección viaria y mejorar sus servicios.
  - b2. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_5, cuyo fin es la obtención del terreno y la ejecución de una nueva glorieta en el cruce del pasaje Concepción Salazar con el Camino La Rúa.
  - b3. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_16 y 1014\_17, con el objetivo de obtener el terreno y ejecutar obras de urbanización en la Vía de Ronda (TF-13). En concreto, la ejecución de dos rotondas y la modificación de la incorporación a dicho viario territorial en la conexión con el AUH-1013: San Roque.
  - b4. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_20, con el fin de obtener el terreno y realizar obras de urbanización (dimensionales y de servicios) en un tramo del pasaje Concepción Salazar (como se recoge en el PGO-2004).



- b5. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_21, con el fin de obtener los terrenos y ejecutar una glorieta en el cruce de la Avenida Primo de Rivera con el Camino Madre del Agua.
- b6. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_23, para la obtención de los terrenos y la ejecución de un viario que enlace con la rotonda por ejecutar de la Vía de Ronda (TF-13), al noreste del AUH.
- b7. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_24 y ZC\_1014\_25, con el fin de obtener los terrenos y ejecutar la vía de servicios al viario territorial de Vía de Ronda (TF-13), en los límites de San Roque y Urbanización La Verdellada, al sur del AUH.
- b8. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_26, cuyo objetivo es la obtención del terreno y la ejecución de un tramo viario que conecte la Urbanización Herrera con el Camino La Rúa.
- b9 Cod\_Ges\_ZC\_1014\_27, con el fin de realizar obras de urbanización en el actual viario peatonal-carril bici que discurre por el Barranco de Gonzaliáñez en los límites del Casco Histórico.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5: se definen para obtener y ejecutar nuevos viarios en suelos urbanos consolidados necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática (S2) con la trama urbana existente:
  - c1. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_7 y ZC\_1014\_10, se delimitan con el objetivo de obtener y urbanizar dos tramos viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_8) con el Camino La Rúa.
  - c2. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_13 y ZC\_1014\_15, se definen con el objeto de obtener el terreno y ejecutar dos tramos viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_2) con la Avenida Primo de Rivera.
  - c3. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_11, y ZC\_1014\_32, cuyo fin es de obtener el terreno y ejecutar dos tramos viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_2) con el Camino La Rúa.
  - c4. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_29 y ZC\_1014\_30, se definen para obtener el suelo y realizar obras de urbanización de dos tramos viarios, que enlazan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_3) con la Pista de San Roque.
  - c5. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_28, cuyo objeto es la obtención del terreno y la ejecución de un viario que conecte el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_3) con la C/ Pintor José Aguiar.
  - c6. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_22, cuyo fin es la urbanización de un tramo viario existente que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod\_Ges\_ZC\_1014\_4) con la Pista Militar de San Roque.
- d) Ámbito de gestión asistemática modalidad A6 .Se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso con el objetivo de que solidariamente los propietarios mejoren sus condiciones dimensionales y de urbanización para que alcancen los niveles de servicio exigibles en suelo urbano consolidado, adquiriendo las parcelas la condición de solar. Se delimitan los siguientes:
  - d1. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_14, en el viario peatonal situado en el interior de una manzana, en la C/ Gallardina. Se define para obtener y urbanizar adecuadamente este viario peatonal que da acceso a solares y edificaciones existentes.
  - d2. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_12, en el camino transversal a la Avenida Primo de Rivera se define un ámbito para obtener el terreno, mejorar la urbanización y ejecutar un “fondo de saco” en un viario que permite el acceso a solares y edificaciones existentes.

Se delimitan tres tipos de ámbitos de gestión sistemática, estos son:

- a) Las gestiones sistemáticas transitorias (S1), heredadas del PGO-2004.
- b) Las gestiones para la ordenación de sistemas generales.
- c) Las gestiones para la ordenación de suelo urbano no consolidado (S2) o suelo urbanizable (descritas en los apartados del 11.3.6 al 11.3.10).

El ámbito de gestión sistemática transitoria (S1) es la siguiente:

- a.1 Cod\_Ges\_ZC\_1014\_1, localizada en el centro-este del AUH, entre la C/ Picachos y la C/ Pintor José Aguiar, cuya ordenación se define en el PGO-2004.

Los ámbitos de gestión sistemática de sistemas generales son:

- b1. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_18, correspondiente a un Sistema General de Espacios Libres, se define para obtener y ejecutar un espacio libre de uso público situado al sur del AUH entre el barranco de Gonzaliáñez y la Vía de Ronda (TF-13).
- b2. Cod\_Ges\_ZC\_1014\_34, correspondiente a un Sistema General de Viarios, cuyo fin es la obtención del terreno y la ejecución de un tramo viario de carácter estructurante cuyo trazado discurre paralelo a la vía peatonal-carril bici en el barranco de Gonzaliáñez hasta enlazar al sur con la C/ José Clavijo Fajardo.

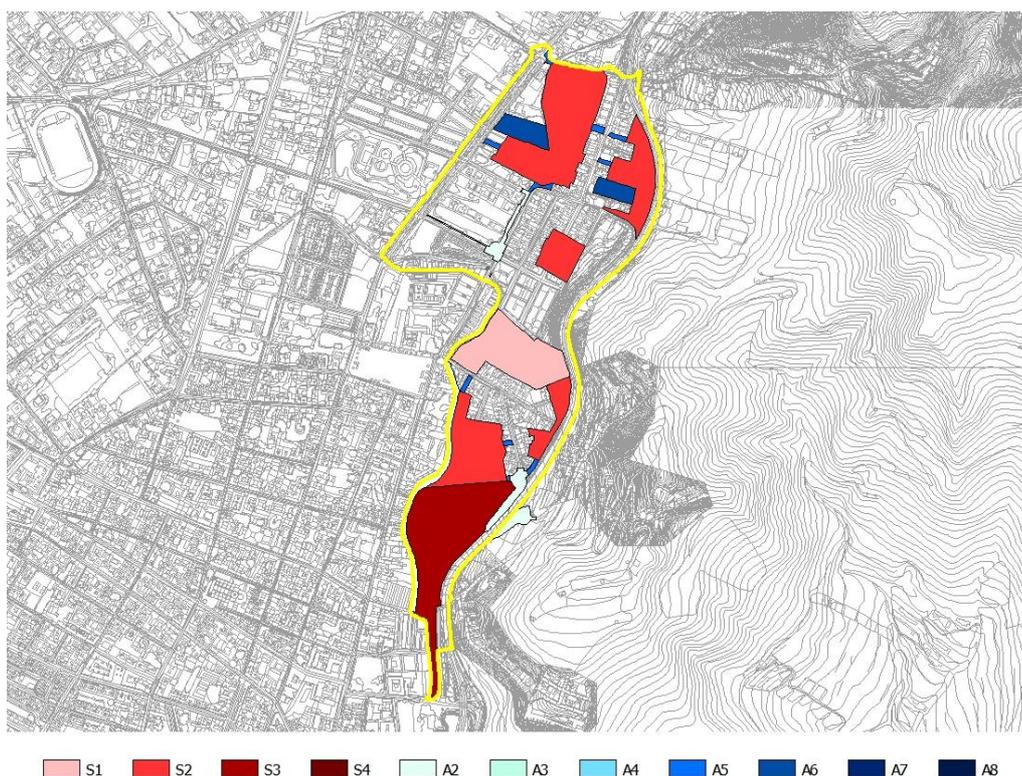


Figura 48: Ámbitos de gestión

### 11.3.6. Ámbito ZC\_1014\_2 (Camino La Rúa-Avenida Primo de Rivera)

Este ámbito se localiza al noroeste del AUH en el suelo vacante comprendido entre la Avenida Primo de Rivera, el Camino Félix Jorge y el Camino La Rúa, todos viarios urbanos principales de nivel 1, con una superficie de 26.314,40 m<sup>2</sup>s. Dada la total ausencia de un sis-

tema viario interior estos terrenos son categorizados por este PGO como suelo urbano no consolidado.

La problemática urbanística en este ámbito reside en la ausencia de un sistema viario interior que imposibilita la adecuada ocupación de los terrenos para funcionen como articulación de la trama urbana. La premisa para abordar la ordenación en este ámbito es solucionar esta situación a través del planteamiento de un sistema viario interior y la asignación de aprovechamientos lucrativos suficientes que permitan la viabilidad de esta actuación.

Se toma como punto de partida la propuesta del PGO-2004 para conectar el Camino Madre del Agua con el Camino de La Rúa, proponiendo además un viario (1) que enlace al noreste con la Vía de Ronda (TF-13) y la modificación del trazado viario inicial de forma que las manzanas resultantes sean más homogéneas desde el punto de vista de la ordenación para la asignación de los aprovechamientos lucrativos que permitan la viabilidad a esta actuación.

Las condiciones urbanísticas, tanto de estos terrenos como de su entorno, los hacen viables para destinar una parte a la construcción de vivienda unifamiliar aislada (3), otra parte a vivienda colectiva (3) (en edificación abierta), siendo admisible la vivienda unifamiliar y el porcentaje restante a vivienda protegida. Así mismo se plantea una pieza con uso de equipamiento al sureste del ámbito y tres piezas de espacio libre (2) que se distribuyen a lo largo del recorrido del viario estructurante que atraviesa el territorio de norte a sur.



Figura 49: Esquema de ordenación del ámbito 1014\_2

La ordenación del ámbito se estructura en torno a los nuevos viarios propuestos. La vía más al norte atraviesa el ámbito conectando el Camino Madre del Agua con el Camino Félix Jorge y enlaza al este con la nueva rotonda de la Vía de Ronda. La segunda, cuyo trazado es transversal a la anterior, es la prolongación al norte del Camino La Rúa. Ambas forman parte del viario estructurante “Anillo Interior de La Laguna” a su paso por el AUH. Así mismo se plantean dos viarios que enlazan el viario estructurante con el Camino La Rúa y la Avenida Primo de Rivera, al este viario urbano secundario y al oeste un viario urbano local respectivamente.

Un tramo del cauce del Barranco Gonzaliáñez atraviesa este recinto a su paso por La Rúa por lo que se plantean dos tipos de actuación:



- a) La ejecución de las obras necesarias para su canalización y cobertura en los puntos donde el curso del cauce coincide con el trazado del nuevo viario y el espacio libre de accesibilidad la pieza dotacional.
- b) Se define como pieza de espacio libre de protección de barranco ligado al nuevo espacio libre propuesto, el tramo que discurre por el borde oeste del ámbito.

Así mismo, se incluyen en esta gestión la obtención y la urbanización de aquellos tramos viarios necesarios para conectar el ámbito con suelo urbano consolidado. Todas las alineaciones establecidas son viarias y principales dando acceso a las piezas lucrativas, al equipamiento y al espacio libre.

Las condiciones de ordenación de las piezas lucrativas residenciales se han establecido con la premisa principal de armonizar con su entorno y son las siguientes:

- a) Las piezas 1014\_47, 1014\_59, y 1014\_78 situadas al oeste del ámbito están destinadas a vivienda unifamiliar aislada. En cuanto a las condiciones de parcelación se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal y un círculo mínimo inscribible ambos con valor 15 m. Las condiciones de edificación regulan la separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior en 5, 3 y 3 m respectivamente, se establece un porcentaje máximo de ocupación del 25% y una altura máxima de 2 plantas.
- b) La pieza 1014\_31, localizada noreste del ámbito completando la manzana existente junto con un espacio libre público se destina a vivienda colectiva en edificación abierta. Las condiciones de parcelación establecen una longitud mínima del lindero frontal con valor de 12 m. En cuanto a las condiciones de edificación se regula la línea de disposición obligatoria, la separación mínima a lindero lateral en 0 y una altura máxima de 2 plantas.
- c) La pieza 1014\_46 se localiza al sureste del ámbito junto al espacio libre público donde se ubica la pieza de uso dotacional. Su uso principal es vivienda protegida. Las condiciones de parcelación establecen una longitud mínima del lindero frontal con valor de 12 m. En cuanto a las condiciones de edificación se establece la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y una altura máxima de 2 plantas.

Las determinaciones de las piezas de equipamiento y de los espacios libres son:

- d) La pieza 1014\_56, destinada a equipamiento, cuenta con una superficie de 773,48 m<sup>2</sup>s y se ubica al sur del ámbito en relación con el espacio libre propuesto. Las condiciones edificatorias que se establecen en esta pieza son la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior con valor con valor 2 m en todos los casos, para que se separe de la edificación con la que linda, un porcentaje máximo de ocupación del 50%, y una altura máxima de 2 plantas.
- e) Se plantean tres piezas de espacio libre público entorno al viario principal:
  - e1. Al noreste, en el encuentro de los dos viarios propuestos, se constituye un espacio libre público al que dan frente las piezas residenciales que completan la manzana. Cuenta con una superficie de 862,10 m<sup>2</sup>s.
  - e2. Al centro-oeste se plantea un espacio libre público de 1647,97 m<sup>2</sup>s en relación con el espacio libre de protección del Barranco de Gonzaliénez.
  - e3. Al sureste del viario se propone un espacio libre público de unos 1110 m<sup>2</sup>s en el encuentro del viario propuesto con el Camino La Rúa. En este espacio libre se localiza parte del cauce del Barranco de Gonzaliénez por lo que se plantea

realizar las obras necesarias para cubrirlo en parte y permitir la accesibilidad a la pieza dotacional.



Figura 50: Ordenación del ámbito de gestión 1014\_2

### 11.3.7. Ámbito ZC 1014 3 (Barranco Gonzaliénez-C/ Verano)

Este ámbito se sitúa en el sureste del AUH, en la bolsa de suelo vacante entre el viario peatonal que discurre por el barranco de Gonzaliénez, la C/ Verano, la Pista Militar de San Roque y los terrenos correspondientes a un Sistema General de Espacios libres al sur del AUH. Comprende un polígono con una superficie de 14.194,72 m<sup>2</sup>s. Estos terrenos son clasificados en este PGO como suelo urbanizable sectorizado ordenado y la que la ausencia de urbanización hace imposible la ocupación urbana. Se gestionarán a través de una unidad de actuación.

La problemática urbanística fundamental en este ámbito es la carencia de un sistema viario interior por lo que sus terrenos no pueden ocuparse adecuadamente ni pueden cumplir un papel articulador dentro de la trama existente. El objetivo fundamental de la ordenación es solucionar este problema planteando un nuevo sistema viario interior (1) que dé continuidad a los existentes y la asignación de los aprovechamientos lucrativos suficientes para dar viabilidad a esta actuación.

Tras el estudio de las condiciones urbanísticas de este territorio y su entorno se decide destinar una parte a la construcción de vivienda colectiva (3) (en manzana cerrada) siendo admisible la vivienda unifamiliar y el porcentaje restante a vivienda protegida. Se plantea completar una de las manzanas con una pieza de uso dotacional (4) y la ejecución de dos piezas de espacio libre público (2) que den frente al viario planteado en el borde occidental del ámbito.



Figura 51: Esquema de ordenación del ámbito 1014\_3

La ordenación del ámbito se establece en torno al siguiente sistema viario propuesto:

- El nuevo tramo viario correspondiente a un Sistema General de Viarios, localizado al oeste del ámbito, con trazado paralelo al peatonal-carril bici del barranco González. Esta vía forma parte del Viario Estructurante conocido como “Anillo Interior de La Laguna”.
- El tramo viario de prolongación de la C/ Verano, que atraviesa el ámbito longitudinalmente hasta llegar a la pieza (pieza\_cod\_1014\_24) de espacio libre, correspondiente a un Sistema General de Espacio Libre público.
- El tramo viario que cruza el recinto transversalmente enlazando con la Pista Militar.
- El tramo viario localizado al sur, en el límite con el Sistema General de Espacio Libre anterior, atraviesa el ámbito terminando en la rotonda de nueva creación planteada en la Pista Militar de San Roque.

Así mismo se plantea la obtención y urbanización de los tres viarios de nueva ejecución que conectan el ámbito con la C/ Pintor José Aguiar y la Pista de San Roque. Todas las alineaciones establecidas serán viarias y principales, haciendo posible el acceso a las piezas lucrativas aquí planteadas.

Las condiciones de ordenación de las piezas lucrativas residenciales se han definido con el objeto de armonizar con su entorno y son las siguientes:

- Las piezas 1014\_62, 1014\_79 y 1014\_82, vivienda colectiva en manzana cerrada, cuyas condiciones de parcelación establecen una longitud mínima del lindero frontal de 12 m. En cuanto a las condiciones de edificación se regula la línea de disposición obligatoria y la separación mínima a lindero lateral en 0 y una altura máxima de 2 plantas en todos los casos. Se regula el fondo máximo edificable en 20 m en la pieza 1014\_62 conforme a las determinaciones establecidas en la manzana que completa.
- La pieza 1014\_61 al sureste del ámbito y con uso de vivienda de protección, completa a manzana definida en suelo urbano consolidado. Las condiciones de parcelación y edificación son las mismas que en la pieza 1014\_62 del apartado anterior.

Las determinaciones de la pieza dotacional y de las dos piezas de espacio libre son:



- c) La pieza 1014\_75, con uso dotacional y una superficie de 505,15 m<sup>2</sup>s, se localiza al este del ámbito y da frente al espacio libre propuesto. Las condiciones edificatorias tienen como objetivo lograr que armonice con la pieza residencial anexa por lo que se establece una línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación a lindero lateral con valor 0 y una altura máxima de 2 plantas.
- d) Las piezas destinadas a espacio libre público son dos y se localizan al este del ámbito de gestión dando frente al viario del Barranco de Gonzaliáñez. La primera, más al norte, con una superficie de 840,13 m<sup>2</sup>s y la segunda situada más al sur, con una superficie de 2009,36 m<sup>2</sup>s.



Figura 52: Ordenación del ámbito de gestión 1014\_3

#### 11.3 8. Ámbito ZC 1014 4 (C/ Pista Militar-C/ Pintor José Aguiar)

Este ámbito se sitúa en el sureste del AUH, en los terrenos situados al final de la C/ Pintor José Aguiar, limita con la Vía de Ronda (TF-13) y su superficie es de 4699,81 m<sup>2</sup>s. Dada la inexistencia de urbanización estos terrenos son clasificados como suelo urbano no consolidado y serán gestionados a través de una unidad de actuación.

La problemática urbanística que se detecta en este caso consiste en que al no contar con un viario interior no es posible una ocupación urbana de estos terrenos y tampoco son viables para desempeñar un papel articulador en la trama existente. El objetivo principal de ordenación en este recinto es resolver este problema mediante la ejecución de un nuevo tramo viario que dé continuidad al sistema viario existente así como la asignación de los aprovechamientos lucrativos precisos que permitan la viabilidad de este ámbito.

Dadas las condiciones urbanísticas presentes en este suelo vacante y en su entorno se destina una parte a la construcción de vivienda colectiva (3) (en manzana cerrada), siendo admisible la vivienda unifamiliar, y otra parte a vivienda de protección. Se plantea también



la urbanización de un espacio libre público (2) en el límite con el viario territorial de Vía de Ronda.

Se establece la ordenación del ámbito en torno al nuevo viario propuesto (1) que discurre paralelo a la Vía de Ronda (TF-13). Este viario conecta al norte con el viario por ejecutar, incluido en el ámbito de gestión sistemática transitoria (S1) (Cod\_ges\_1014\_1) heredada del PGO-2004, al oeste con la C/ Pintor José Aguiar y al sur con la Pista Militar de San Roque. Así mismo se plantea realizar obras de mejora de la urbanización de un tramo viario que parte de la Pista Militar de San Roque hasta enlazar con el ámbito de gestión. Todas las alineaciones establecidas serán viarias y principales, haciendo posible el acceso a las piezas lucrativas aquí planteadas.



Figura 53: Esquema de ordenación del ámbito 1014\_4

Se han establecido las condiciones de ordenación de las piezas lucrativas residenciales con el objetivo fundamental de armonizar con su entorno:

- a) La pieza 1014\_58, situada al sur del ámbito de gestión completando la manzana como vivienda colectiva en manzana cerrada. Las condiciones de parcelación establecen una longitud mínima del lindero frontal de 12 m. En cuanto a las condiciones de edificación se regula la línea de disposición obligatoria, separación mínima a lindero lateral en 0, el fondo máximo edificable en 20 m y una altura máxima de 2 plantas.
- b) La pieza 1014\_71, al norte del ámbito y anexa al nuevo espacio libre público, se destina a vivienda de protección. Las condiciones de parcelación establecen una longitud mínima del lindero frontal de 12 m. En cuanto a las condiciones de edificación se regula la línea de disposición obligatoria, la separación mínima a lindero lateral, con valor 0 y una altura máxima de 2 plantas. Dado su emplazamiento se ha tenido en cuenta para su definición la línea máxima de edificación establecida por la Ley 9/91, del 8 Mayo, de Carreteras de Canarias.

Las determinaciones del espacio libre son las siguientes: La pieza destinada a espacio libre público cuenta con una superficie de 1006,61 m<sup>2</sup>s y se localiza en el borde con la Vía de Ronda, al este del ámbito anexa a la pieza residencial destinada viviendas de protección.



Figura 54: Ordenación del ámbito de gestión 1014\_4

#### 11.3.9. Ámbito ZC 1014 8 (Camino La Rúa-C/ Gallardina)

El ámbito de gestión se localiza al noreste del AUH, en los terrenos situados entre el Camino La Rúa y la Vía de Ronda y comprende una superficie de 10209,92 m<sup>2</sup>s. Este suelo vacante se clasifica en el presente PGO como suelo urbano no consolidado dado que la ausencia de urbanización hace inviable su ocupación urbana de forma óptima.

El principal problema de este ámbito consiste en la falta de un viario interior por lo que la ocupación urbana de los terrenos no es la adecuada. La ordenación plantea la ejecución de un nuevo viario urbano secundario en el que culminen las calles transversales existentes y otras de nueva creación que parten del Camino La Rúa de forma que se constituya un “anillo de circulación”, que resuelva los problemas de funcionalidad de esta zona. Del mismo modo, deberán asignarse los aprovechamientos lucrativos suficientes para permitir la viabilidad de esta gestión.

En base a las condiciones urbanísticas que se observan en este suelo y en su entorno próximo se hace viable destinarlo a la construcción de vivienda colectiva (3) (en manzana cerrada) siendo admisible la vivienda unifamiliar. Así mismo, la ordenación propone la creación de dos piezas con uso dotacional (4) y la urbanización de un espacio libre público (2) en el límite con el viario territorial de Vía de Ronda (TF-13).

La ordenación de este ámbito se estructura en torno al sistema viario de nueva creación (1) que enlazará este suelo con el Camino La Rúa. Se propone la prolongación de las Calles Señá Rogelio y Señá Nicasia y la ejecución de dos tramos viarios necesarios para conseguir un ancho de manzana óptimo. Estos viarios transversales al Camino La Rúa culminarán en un nuevo viario de borde de trazado paralelo a la Vía de Ronda que a su vez enlazará al sur con el viario de incorporación a dicha vía y al este con el Camino de la Rúa, cerrando así el “Anillo de circulación”.



Esta actuación contempla realizar obras de mejora de la urbanización en los viarios que enlazan el ámbito de gestión con el Camino de la Rúa. Todas las alineaciones establecidas serán viarias y principales haciendo posible el acceso a las piezas lucrativas aquí planteadas.



Figura 55: Esquema de ordenación del ámbito 1014\_8

Las condiciones de ordenación de las piezas lucrativas residenciales, establecidas en base a las condiciones consolidadas en la zona con el fin de armonizar con su entorno, son:

- a) La pieza 1014\_36, situada al centro-sur del ámbito, completa la manzana y se destina a vivienda colectiva en manzana cerrada. En cuanto a las condiciones de parcelación se establece una longitud mínima del lindero frontal de 12 m. Las condiciones de edificación regulan una separación a lindero frontal de 2 m, separación a lindero lateral en 0, fondo máximo edificable de 20 m y una altura máxima de 2 plantas.
- b) La pieza 1014\_38, al centro-norte del ámbito, se destina a vivienda de protección. Las condiciones de parcelación establecen una longitud mínima del lindero frontal con valor de 12 m. En cuanto a las condiciones de edificación se regula una separación a lindero frontal con valor de 2 m, la separación a lindero lateral con valor 0, un fondo máximo edificable con valor de 20 m y una altura máxima de 2 plantas.

Las determinaciones del espacio libre y de las piezas de equipamiento son las siguientes:

Las piezas destinadas a espacio libre público son dos. La primera cuenta con una superficie de 3105,48 m<sup>2</sup>s y se localiza al este del ámbito de gestión en los bordes con la Vía de Ronda. La segunda, situada más al sur, con una superficie de 299,74 m<sup>2</sup>s es anexa al viario de incorporación existente.

Las piezas destinadas a equipamiento comunitario son la 1014\_20 y la 1014\_75. Ambas se regulan con una separación a lindero lateral con valor 0 y una altura de 2 plantas. En la pieza 1014\_75 se establece también una separación a lindero frontal con valor de 2 m conforme a las determinaciones de la manzana que completa.



Figura 56: Ordenación del ámbito de gestión 1014\_8

#### 11.3.10. Ámbito ZC 1014 9 (C/ El Pilar-C/ La Concha)

Este ámbito se sitúa en el centro-este del AUH, en los terrenos interiores comprendidos entre las Calles del Pilar y La Concha, con una superficie de 5.495,26 m<sup>2</sup>s. Dada la ausencia de urbanización estos terrenos se clasifican como suelo urbano no consolidado y serán gestionados mediante una unidad de actuación (En el PGO-2004 también se categoriza este suelo como urbano no consolidado).

La problemática urbanística fundamental de este recinto reside en que la ausencia de un viario interior hace imposible una ocupación adecuada de estos terrenos ya que no tienen frente a viario. El principal objetivo de ordenación será el solucionar esta situación mediante la propuesta de un sistema viario interior que dé continuidad a los existentes y la asignación de los aprovechamientos lucrativos suficientes que posibiliten la viabilidad de esta área.

Las condiciones urbanísticas de estos terrenos y su entorno los hacen adecuados para destinarlos a la construcción de vivienda colectiva en manzana cerrada (3) siendo admisible la vivienda unifamiliar y reservando un porcentaje para vivienda de protección. Se plantea la ejecución de un espacio libre público (2) al que darán frente las piezas residenciales.

La ordenación del ámbito se establece en torno a los dos nuevos tramos viarios propuestos (1) que dan continuidad a los ya existentes en las Calles del Pilar y La Concha. Todas las alineaciones establecidas son viarios principales y permiten el acceso a las piezas lucrativas.



Figura 57: Esquema de ordenación del ámbito 1014\_9

Las condiciones de ordenación de las piezas lucrativas residenciales se han establecido con la premisa fundamental de armonizar con su entorno:

- a) La pieza 1014\_29, situada al oeste del ámbito de gestión, completa la manzana existente. Su destino es vivienda colectiva en manzana cerrada. En cuanto a las condiciones de parcelación se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal con valor 12 m. Para las condiciones de edificación se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y una altura máxima de 2 plantas.
- b) Las piezas 1014\_90 y 1014\_91 se ubican al este del ámbito y dan frente al nuevo espacio libre público. Ambas están destinadas a vivienda de protección. Las condiciones de parcelación establecen una longitud mínima del lindero frontal con valor de 12 m y en las condiciones de edificación se regula la línea de disposición obligatoria, la separación mínima a lindero lateral en 0 y una altura máxima de 2 plantas.
- c) La pieza destinada a espacio libre público, con una superficie de 1701,72 m<sup>2</sup>s, completa la manzana en la que se plantean las dos piezas residenciales destinadas a VP.



Figura 58: Ordenación del ámbito de gestión 1014\_9