

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

E. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 2

### E11. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA CUESTA

## ÍNDICE

1. AUH-1101: GRACIA-----	8
1.1. Delimitación y descripción general-----	8
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	9
1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	10
1.3.1. Ordenación Estructural -----	10
1.3.2. Trama urbana-----	12
1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	13
1.3.4. Condiciones de la edificación -----	13
1.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1101_10 (LC 1101_10) -----	17
2. AUH-1102: HINOJOSA -----	19
2.1. Delimitación y descripción general-----	19
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	20
2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	20
2.3.1. Ordenación Estructural-----	20
2.3.2. Trama urbana-----	21
2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	22
2.3.4. Condiciones de la edificación -----	22
2.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	23
3. AUH-1103: VALLE COLINO INDUSTRIAL -----	25
3.1. Delimitación y descripción general-----	25
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	25
3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	26
3.3.1. Ordenación Estructural-----	26
3.3.2. Trama urbana-----	28
3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	28
3.3.4. Condiciones de la edificación -----	29
3.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	29
3.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1103_2 (1103_2 Valle Colino Industrial)-----	30
4. AUH-1105: VALLE COLINO -----	32
4.1. Delimitación y descripción general-----	32
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	33
4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	34
4.3.1. Ordenación Estructural-----	34
4.3.2. Trama urbana-----	36

4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	36
4.3.4. Condiciones de la edificación -----	37
4.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	38
4.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1105_3 (LC 1105_3) -----	39
4.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1105_4 (LC 1105_4) -----	41
<b>5. AUH-1106: LAS NIEVES -----</b>	<b>43</b>
5.1. Delimitación y descripción general -----	43
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	44
5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	45
5.3.1. Ordenación Estructural -----	45
5.3.2. Trama urbana -----	47
5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	48
5.3.4. Condiciones de la edificación -----	48
5.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	49
5.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1106_1 (LC 1106_1) -----	51
5.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1106_6 (LC 1106_6) -----	52
<b>6. AUH-1107: CAMPUS DE GUAJARA -----</b>	<b>54</b>
6.1. Delimitación y descripción general -----	54
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	54
6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	55
6.3.1. Ordenación Estructural -----	55
6.3.2. Trama urbana -----	57
6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	57
6.3.4. Condiciones de la edificación -----	58
6.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	58
<b>7. AUH-1108: MAC KAY -----</b>	<b>61</b>
7.1. Delimitación y descripción general -----	61
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	62
7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	62
7.3.1. Ordenación Estructural -----	62
7.3.2. Trama urbana -----	63
7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	64
7.3.4. Condiciones de la edificación -----	65
7.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	65
7.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1108_1 (Mac Kay): -----	66

8. AUH-1109: LA PITERITA -----	69
8.1. Delimitación y descripción general-----	69
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	70
8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	71
8.3.1. Ordenación Estructural-----	71
8.3.2. Trama urbana-----	73
8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	75
8.3.4. Condiciones de la edificación -----	76
8.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	77
8.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1109_9: El Embudo-----	79
8.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1109_1: La Piterita sureste-----	80
9. AUH-1110: FINCA ESPAÑA -----	83
9.1. Delimitación y descripción general-----	83
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	84
9.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	85
9.3.1. Ordenación Estructural-----	85
9.3.2. Trama urbana-----	86
9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	87
9.3.4. Condiciones de la edificación -----	88
9.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	88
10. AUH-1111: VILLA HILARIA -----	90
10.1. Delimitación y descripción general-----	90
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	91
10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	92
10.3.1. Ordenación Estructural -----	92
10.3.2. Trama urbana -----	93
10.3.4. Condiciones de la edificación -----	96
10.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	96
10.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1111_1: -----	98
11. AUH-1112: LAS MANTECAS NORTE -----	101
11.1. Delimitación y descripción general-----	101
11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	102
11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	103
11.3.1. Ordenación Estructural -----	103
11.3.2. Trama urbana -----	105
11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	106
11.3.4. Condiciones de la edificación -----	108

11.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	108
11.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1112_17: Mantecas Norte noreste -----	111
11.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1112_23: Camino Mantecas noroeste -----	113
11.3.8. Ámbito de gestión sistemática 1112_24: Camino Mantecas centro -----	115
11.3.9. Ámbito de gestión sistemática 1112_22: Camino Mantecas sureste -----	117
11.3.10. Ámbito de gestión sistemática 1112_25: Camino Mantecas sur -----	118
<b>12. AUH-1113: LA HIGUERITA -----</b>	<b>121</b>
12.1. Delimitación y descripción general -----	121
12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	122
12.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	123
12.3.1. Ordenación Estructural -----	123
12.3.2. Trama urbana -----	125
12.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	127
12.3.4. Condiciones de la edificación -----	128
12.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	128
11.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1113_19 (Carretera Tabares): -----	130
12.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1113_15: Calle Tranquilidad -----	132
<b>13. AUH-1114: LA CUESTA CENTRO -----</b>	<b>134</b>
13.1. Delimitación y descripción general -----	134
13.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	134
13.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	135
13.3.1. Ordenación Estructural -----	135
13.3.2. Trama urbana -----	137
13.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	138
13.3.4. Condiciones de la edificación -----	139
13.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	139
<b>14. AUH-1115: LAS MANTECAS SUR -----</b>	<b>142</b>
14.1. Delimitación y descripción general -----	142
14.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	143
14.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	144
14.3.1. Ordenación Estructural -----	144
14.3.2. Trama urbana -----	146
14.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	148
14.3.4. Condiciones de la edificación -----	149
14.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	150
14.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1115_7: Mantecas Sur -----	152

- 15. AUH-1116: NUEVO OFRA ----- 155
  - 15.1. Delimitación y descripción general----- 155
  - 15.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- 156
  - 15.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- 157
    - 15.3.1. Ordenación Estructural -----157
    - 15.3.2. Trama urbana -----158
    - 3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----160
    - 15.3.4. Condiciones de la edificación -----161
    - 15.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----161
  
- 16. AUH-1117: LA CANDELARIA----- 164
  - 16.1. Delimitación y descripción general----- 164
  - 16.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- 165
    - 16.3.1. Ordenación Estructural -----165
    - 16.3.2. Trama urbana -----167
    - 16.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----168
    - 16.3.4. Condiciones de la edificación -----169
    - 16.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----170
  
- 17. AUH-1118: SALUD ALTO ----- 172
  - 17.1. Delimitación y descripción general----- 172
  - 17.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- 172
  - 17.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ----- 173
    - 17.3.1. Ordenación Estructural -----173
    - 17.3.2. Trama urbana -----174
    - 17.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----175
    - 17.3.4. Condiciones de la edificación -----176
    - 17.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----177
  
- 18. AUH-1120: VISTABELLA ----- 179
  - 18.1. Delimitación y descripción general----- 179
  - 18.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- 180
  - 18.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.----- 180
    - 18.3.1. Ordenación Estructural -----180
    - 18.3.2. Trama urbana -----182
    - 18.3.3. Condiciones de la edificación -----182
    - 18.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----183
    - 18.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----183
    - 18.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1120\_13: (Cuesta Piedra)-----186

19. AUH-1122: OFRA-HOSPITAL -----	187
19.1. Delimitación y descripción general-----	187
19.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	188
19.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	188
19.3.1. Ordenación Estructural -----	188
19.3.2. Trama urbana -----	189
19.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	191
19.3.4. Condiciones de la edificación -----	192
19.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	193
20. AUH-1123: MONTAÑA DE GUERRA-----	195
20.1. Delimitación y descripción general-----	195
20.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	195
20.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	196
20.3.1. Ordenación Estructural -----	196
20.3.2. Trama urbana -----	197
20.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	198
20.3.4. Condiciones de la edificación -----	198
20.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	199
21. AUH-1124: VALLE TABARES-----	200
21.1. Delimitación y descripción general-----	200
21.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	201
21.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	202
21.3.1. Ordenación Estructural -----	202
21.3.2. Trama urbana -----	203
21.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	204
21.3.4. Condiciones de la edificación -----	205
21.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	205
22. AUH-1125: VALLE JIMENEZ -----	207
22.1. Delimitación y descripción general-----	207
22.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	208
22.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	208
22.3.1. Ordenación Estructural -----	208
22.3.2. Trama urbana -----	209
22.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	210
22.3.4. Condiciones de la edificación -----	211
22.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	211

23. AUH-1126: LOMO CASILLAS -----	213
23.1. Delimitación y descripción general-----	213
23.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	213
23.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	214
23.3.1. Ordenación Estructural -----	214
23.3.2. Trama urbana -----	214
23.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	215
23.3.4. Condiciones de la edificación -----	216
23.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	216

## 1. AUH-1101: GRACIA

### 1.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Gracia (AUH-1101), se dispone en el extremo noroeste del núcleo de La Cuesta, en su contacto con la Autopista del Norte y la Vía de Ronda. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al noreste, por el Barranco de Santos, que marca el borde con el AUH-1102: Hinojosa. Cabe destacar la necesidad de mejorar las condiciones de la edificación en este borde ya que, al desarrollarse de manera descontrolada, ha originado un frente irregular.
- b) Al noroeste, por la Vía de Ronda (TF-13) que enlaza Santa Cruz con La Laguna desde la Autopista del Norte y define el límite con el AUH-1007: Cercado Mesa y el AUH-1008: Barrio Nuevo.
- c) Al suroeste, por la Autopista del Norte (TF-5).
- d) Al sureste, por la Calle Aries, incluida en el AUH-1110: Finca España, por el AUH-1108: Mac Kay y por la Calle Lugar Lomo Guirre que establece el linde con el AUH-1107: Campus Guajara.



Figura 1: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte del barrio de Guajara y se caracteriza por la presencia de equipamientos comunitarios de importancia insular, como el Instituto de Astrofísica, el Archivo Histórico y el Centro Educativo Especializado. Cuenta también con equipamientos comunitarios de importancia municipal, como el Colegio Pérez Minik y la Ermita de Nuestra Señora de Gracia.



La trama urbana está estructurada por ejes viarios urbanos principales que atraviesan longitudinalmente el área (la Avenida de los Menceyes y la Transversal César Manrique Primera Izquierda) que confluyen en la rotonda de la curva de Gracia. Existe otra vía urbana secundaria (Camino La Hornera) que atraviesa el área de norte a sur conectando la Avenida de los Menceyes con la Autopista del Norte. En medio de esta estructura viaria se define un tejido urbano homogéneo y muy consolidado, en su mayoría de uso residencial y de edificación colectiva cerrada.

## 1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Los problemas más importantes del AUH se originan como resultado de la progresiva ocupación del territorio y su clasificación como suelo urbano consolidado sin que, en ocasiones, se haya realizado previamente la obtención y urbanización del suelo destinado a espacios públicos. La manifestación más notable de este problema se localiza en:

- Un ámbito sin consolidar, situado en el límite con el Barranco de Santos y lindando con la curva de Gracia, en el que la trama viaria prevista no se ha obtenido ni ejecutado en su totalidad por lo que resulta ineficaz.
- Igualmente, existe otro ámbito sin consolidar en el Camino de los Horóscopos, donde el suelo destinado a Viario, Equipamiento y Espacio Libre, no se ha obtenido ni urbanizado.
- Está prevista la conexión de la Calle Omega con la Calle Saturno por debajo de la Transversal César Manrique Primera Izquierda donde no se ha obtenido la totalidad del suelo necesario para completar la urbanización.

De esta ocupación del territorio, progresiva, espontánea y en ocasiones ajena a la planificación urbanística, deriva otro problema:

- La existencia de una pieza entre el barranco y la Calle Géminis, donde existen nueve parcelas interiores sin conexión al viario público con dos de ellas situadas sobre el mismo cauce del barranco.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es la obtención de los suelos privados destinados a espacios públicos a través de las herramientas de gestión disponibles para los suelos urbanos.



Figura 2: Imágenes de la trama urbana inconexa del AUH

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

#### 1.3.1. Ordenación Estructural

El AUH-1101: Gracia se categoriza como suelo urbano consolidado en toda su extensión, salvo una bolsa de suelo categorizada como suelo urbano no consolidado al este del área urbanística.

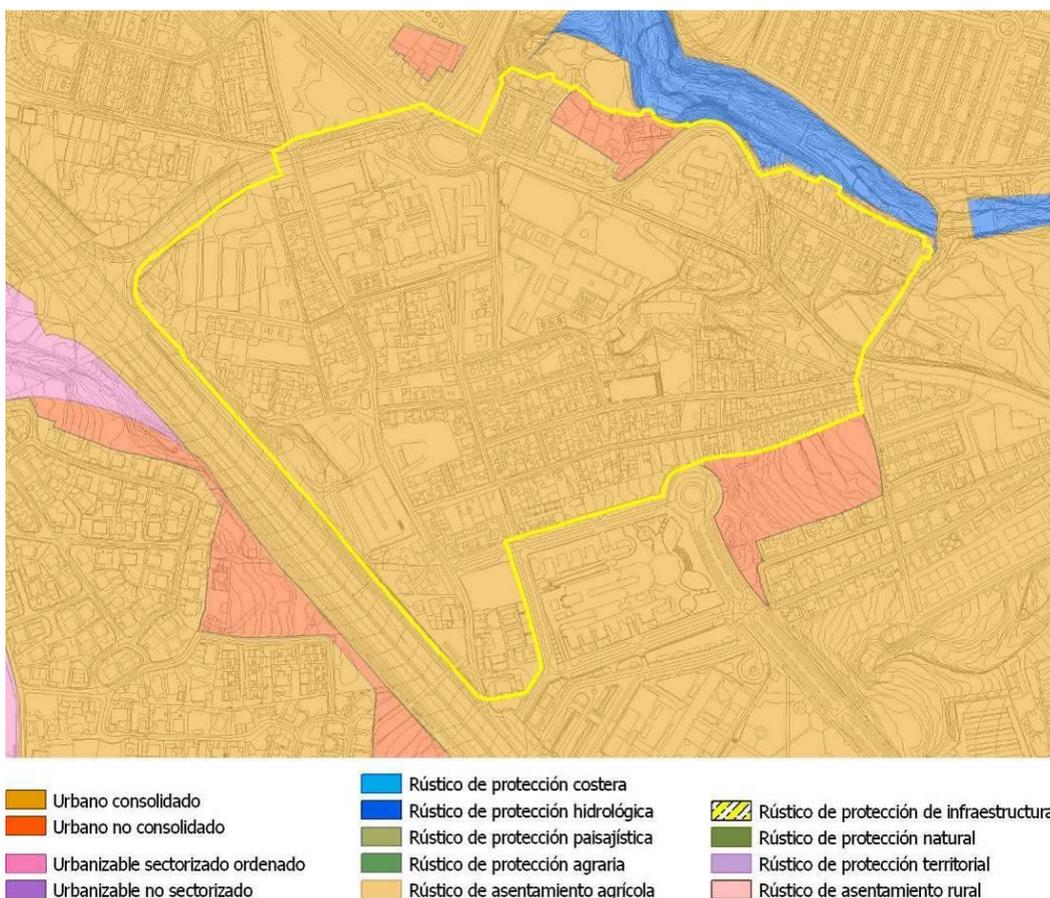


Figura 3: Clasificación del suelo

Esta AUH dispone de varios viarios estructurantes lo que dota al área de un aceptable nivel de accesibilidad. Se definen los siguientes:

- a) La Carretera General Santa Cruz-Laguna (Avenida de los Menceyes) se considera viario estructurante con carácter urbano principal. Atraviesa el núcleo de La Cuesta conectando los municipios de Santa Cruz y La Laguna desde la Avenida General Mola hasta las Avenidas Ángel Guimerá y Calvo Sotelo.
- b) Asimismo, se localiza en el AUH la Avenida Transversal César Manrique Primera Izquierda, definida por el Plan con carácter de viario urbano principal de nivel 1. Discurre por el núcleo de La Cuesta desde la rotonda, en la Calle Patrona de Canarias (conexión Carretera Cuesta Taco-Autopista del Norte), hasta la rotonda Curva de Gracia donde se une a la Avenida de los Menceyes.

A esta red de viarios estructurante se superpone una red de viarios urbanos secundarios que articulan la trama urbana de detalle:

- c) El Camino La Hornera, considerado un elemento organizador dentro de la trama urbana del AUH, que conecta la Avenida de los Menceyes con la Autopista del Norte. Se clasifica como urbano secundario (entre la actual TF-5 y la Calle Vía Láctea).
- d) Perpendicular al Camino de La Hornera, la Calle Vía Láctea y la Calle Saturno, que se une con las Calles Omega y Lugar Lomo Guirre y su prolongación en el AUH vecina, terminan de conformar la red de viario secundario que organiza el AUH. Estas vías transversales unen el Camino de la Hornera con la Carretera Santa Cruz-Laguna.

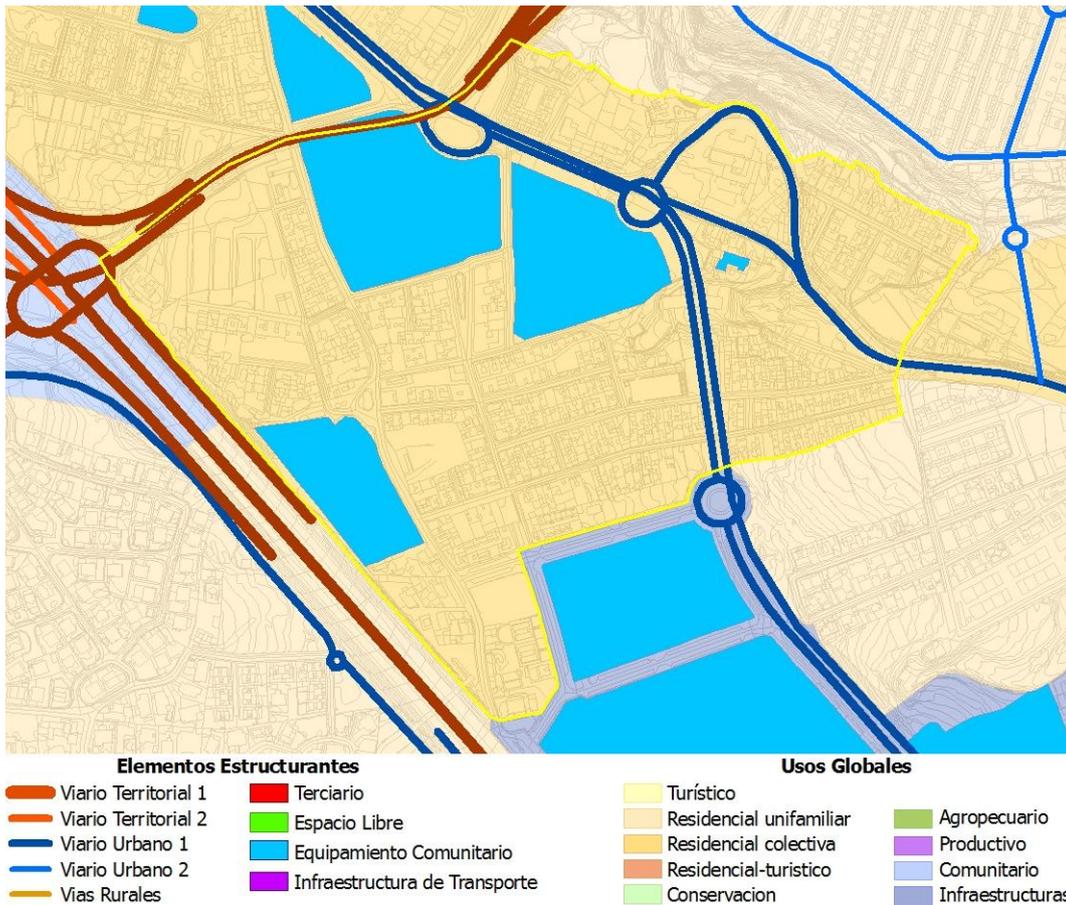


Figura 4: Esquema de viario estructurante

El conjunto formado por la red urbana principal y la red urbana secundaria organiza los tráficos principales dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local último. Esta red conforma agrupaciones de manzanas, denominadas macromanizas, destinadas a albergar el tráfico motorizado principal.

Los viarios urbanos locales se ubican dentro de las macromanizas dando prioridad al uso peatonal, a los usos estanciales y al aparcamiento, en detrimento de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromaniza adyacente, obligando al uso del viario secundario.

Por último, destacar la inclusión del carril bici por el Camino de la Hornera que conecta la red planteada en el presente Plan desde la Avenida de los Menceyes hasta la Universidad.

Existen otros viarios estructurantes que, si bien no se encuentran dentro de los límites del AUH, deben señalarse por su proximidad y su importancia territorial:

- e) La Autopista del Norte (TF-5), viario territorial de nivel 1, con la que limita por el suroeste y conecta el área a nivel insular.
- f) La Vía de Ronda (TF-13), viario territorial de nivel 1, límite del AUH por el noroeste, es uno de los principales enlaces del Municipio desde la Autopista del Norte.

En esta AUH se califican varias dotaciones de Sistema General, entre las que se encuentran los siguientes equipamientos comunitarios:

- a) El Instituto de Astrofísica (Pieza 1101\_34), situado entre la vía de Ronda y la Avenida de los Menceyes. (Sistema General Comunitario Institucional)
- b) El Archivo Histórico y el Centro educativo especializado ambos en la misma manzana, (Pieza 1101\_51) en el Camino de La Hornera, haciendo límite con la Autopista del Norte (TF-5) (Sistema General Comunitario Institucional).
- c) El Instituto de Enseñanza Secundaria IES Pérez Minik (Pieza 1101\_59) situado en la Avenida de los Menceyes, junto al Instituto de Astrofísica (Sistema General Comunitario Educativo)
- d) La edificación de la Finca Estebanez (Pieza 1101\_3) destinado a Sistema General Comunitario Cultural-recreativo localizado frente al IES Pérez Minik.

### 1.3.2. Trama urbana

El viario existente de esta AUH se distingue por contar en general con las condiciones requeridas para la urbanización por lo que se mantendrá su trazado en casi toda su extensión. Sin embargo, existen algunos tramos en los que será necesaria la rectificación no programada para aumentar la sección de las aceras y mejorar el tráfico peatonal.

Por otra parte, se origina un nuevo eje que conecta la Calle Saturno con la Calle Omega por debajo de la Transversal César Manrique Primera Izquierda, para lo cual se establece un ámbito de gestión, siendo necesaria la obtención de suelo previa a las obras de urbanización.

Las características de la urbanización del viario urbano principal son las siguientes:

- a) En la Carretera General Santa Cruz-Laguna se plantea una sección tipo P.01, tanto en el tramo comprendido desde la Rotonda Curva de Gracia hacia el norte (Avenida de los Menceyes) como en el situado al este, desde la bifurcación de la calzada de la Carretera General hacia el este. En el tramo donde se produce la bifurcación el viario se ordena mediante la sección tipo S.03.
- b) La Avenida César Manrique Primera Izquierda se ordena mediante una sección del tipo P.01, con aceras en ambos márgenes y doble calzada con dos carriles por sentido, delimitada por una mediana ajardinada por la que discurre el tranvía y doble sentido de circulación rodada.

Respecto al viario urbano secundario se propone una sección del tipo S.03 para su totalidad, salvo la Calle Lugar Lomo Guirre que se ordena con una sección del tipo S.01, con una calzada con dos sentidos de circulación, aparcamientos en batería y aceras en sus laterales (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

Por último, el viario local se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recogen los tráfico finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de me-

didadas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las alineaciones viarias de esta AUH se establecen como principales en su mayoría, si bien existen algunas salvedades al tratarse de peatonales con secciones inferiores a 4 metros o las que lindan con la autopista.

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

El uso predominante de las piezas del suelo urbano de esta AUH es el residencial colectivo, si bien en cuatro de ellas se establece el unifamiliar, donde no se admitirá más de una vivienda por parcela.

Se ha mencionado la presencia de equipamientos comunitarios de importancia insular y municipal, no obstante, el régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

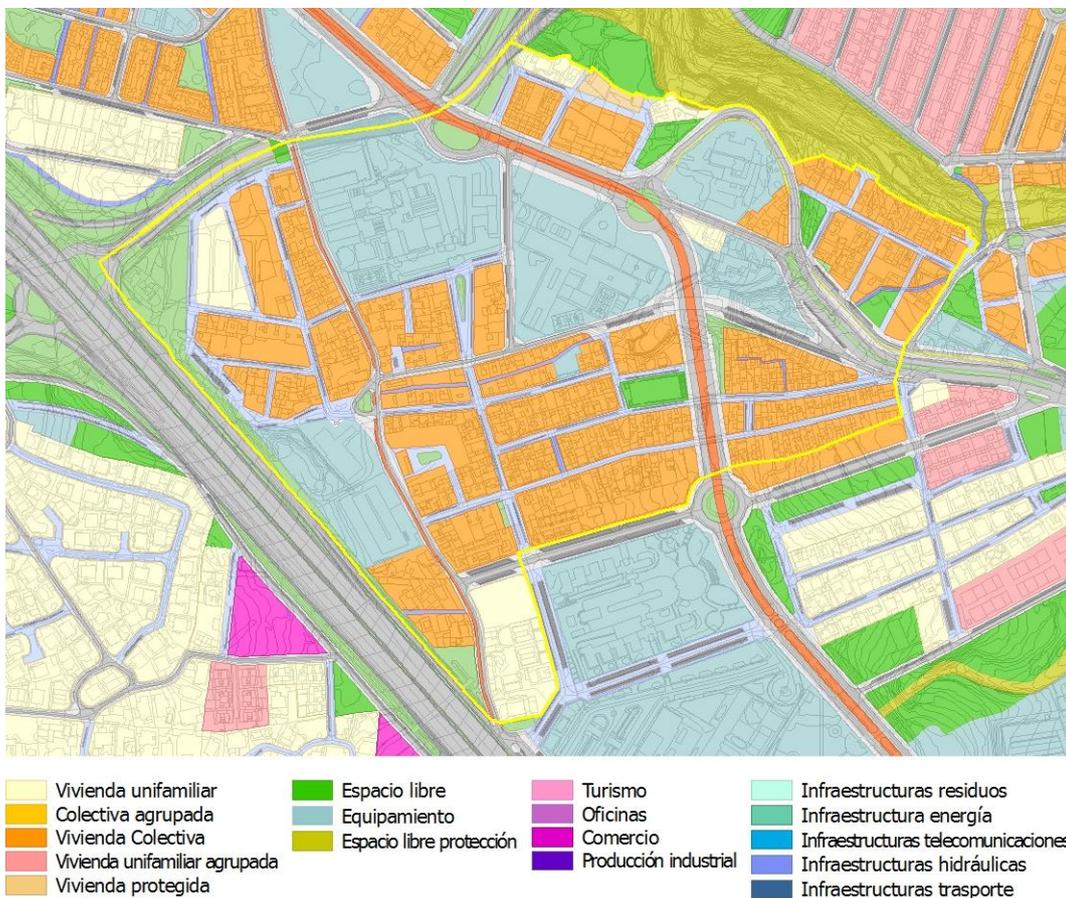


Figura .5: Ordenación pormenorizada

### 1.3.4. Condiciones de la edificación

Al tratarse de un suelo urbano consolidado los valores de las determinaciones para cada una de las piezas de esta AUH se han establecido a partir de las condiciones edificatorias existentes en el área:



- a) En las piezas predominantes de uso residencial colectiva se determina la longitud mínima de lindero frontal con 20 m y la disposición de la edificación a través de las líneas de disposición obligatoria gráfica en todos los casos. El fondo máximo edificable se define en las piezas 1101\_5 y 1101\_28 en 20 metros y gráfica en las piezas 1101\_44 y 1101\_45. Asimismo, se establece la separación mínima a lindero lateral de cero metros. También se determina la altura máxima en número de plantas, 2 en todas las piezas del área. Debe señalarse que la pieza 1101\_30 incluye parte de la superficie en un ámbito de gestión sistemática de régimen transitorio por lo que las determinaciones definidas corresponden a las especificadas en el PGO-2004.
- b) En las piezas con uso unifamiliar 1101\_21, situadas en el Camino La Hornera y la pieza 1101\_57, situada en la Finca Los Borges, se ha establecido la longitud mínima de lindero de 12 metros y la altura máxima en plantas se limita a dos. El porcentaje máximo de ocupación se establece en un 35% y la disposición de la edificación se regula con la separación mínima a linderos de 3 metros, si bien en la pieza 1101\_21 la separación mínima a lindero frontal es gráfica al estar afectada por la franja de protección de la Autopista del Norte. En ambos casos se permite el pareado lateral debido al entorno urbano en el que se sitúan y a la edificación existente.
- c) La pieza 1101\_31, situada en la Calle Urano, tiene la particularidad de que una parte de su superficie está comprendida dentro de un ámbito de gestión sistemática en régimen transitorio, por lo que se ha respetado la ordenación establecida en el PGO-2004 y la realidad existente. De esta manera se establecen los siguientes parámetros: una superficie de parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>s y el porcentaje máximo de ocupación por la edificación en un 50%. Se define la disposición de la edificación a través de la separación mínima a linderos frontal y posterior de 3 metros y lateral cero al tratarse de adosados.
- d) En la pieza con uso unifamiliar 1101\_43, situada en el límite con el Barranco de Santos, dadas las características paisajísticas del emplazamiento y las condiciones de la edificación existente se establece la longitud mínima de lindero de 15 m y una superficie de parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s. El porcentaje máximo de ocupación por la edificación se fija en un 25% y la disposición de la edificación se regula con la separación mínima a linderos de 3 m. En este mismo emplazamiento existe un ámbito de suelo privado en el que se ha delimitado la pieza 1101\_54 de uso residencial unifamiliar agrupado. En este caso la parcelación se ha establecido como vinculante con usos comunes compartidos, por lo que no procede definir condiciones de parcela. El porcentaje máximo de ocupación por la edificación se establece en un 35% y la disposición de la edificación se regula con la separación mínima a linderos de 3 metros.
- e) En las piezas de uso equipamiento comunitario se mantienen los parámetros de las condiciones edificatorias existentes. De esta manera se establece para las piezas 1101\_34, 1101\_40, 1101\_51 y 1101\_59, una edificabilidad máxima de 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y se limita la altura máxima en número de plantas a 4. La pieza 1101\_15, situada en la Calle Universo forma parte de la trama urbana existente por lo que se define la disposición de la edificación gráficamente con líneas de disposición obligatoria y se limita la altura máxima en 2 plantas. La pieza 1101\_3 situada en la Finca Los Borges, está incluida en el catálogo de protección por lo que se establece la altura máxima en 2 plantas. Por último, para la pieza 1101\_52 situada en el Hoyo de Gracia dentro de un ámbito de gestión asistemática, se determinan la altura máxima de dos plantas y la edificabilidad máxima igual a 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

### 1.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo el objetivo principal de ordenación establecido en esta AUH se delimitan varios ámbitos de gestión de procedimiento asistemático permitiendo la obtención de suelo para la mejora urbana en suelos urbanos consolidados. Para la modalidad de gestión sistemática se mantiene la delimitación de un ámbito transitorio derivado del PGO-2004.

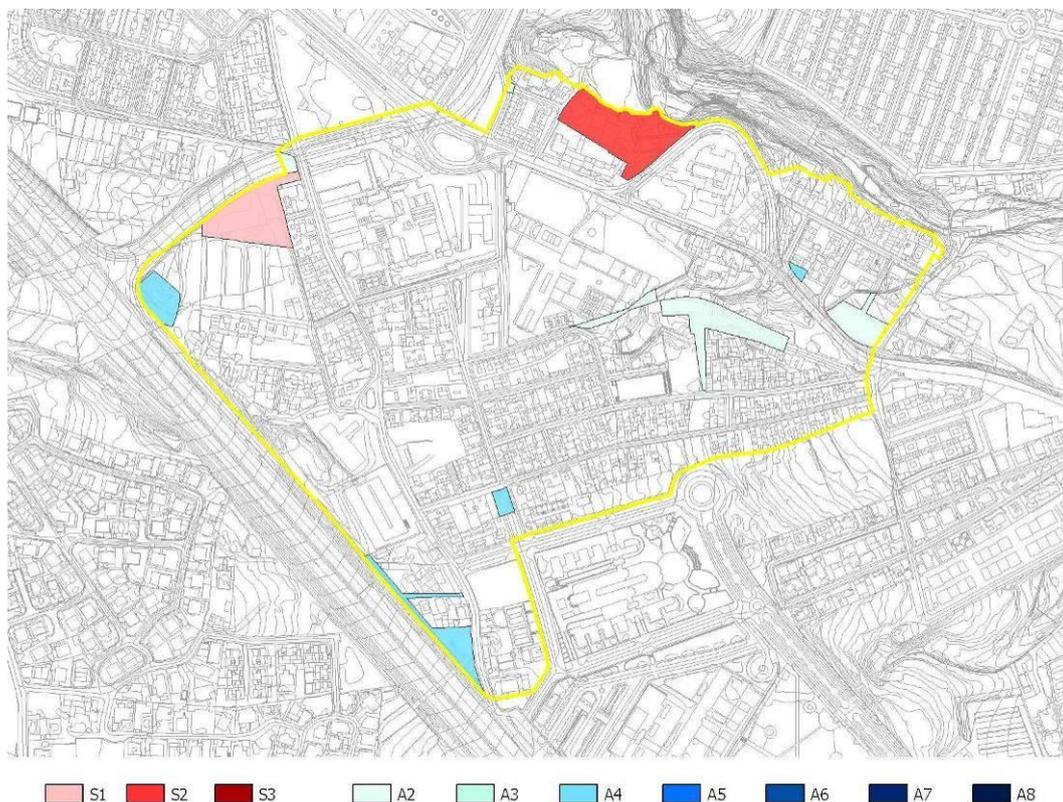


Figura .6: Ámbitos de gestión

Las actuaciones de que se resuelven mediante ámbitos de gestión de asistemática son:

- a) Ámbitos de gestión asistemática A1 procedentes del ajuste de alineaciones del tipo no programado, no se delimitan en los planos quedando definidos en el campo de afección de las alineaciones viarias.
- b) Se han delimitado en el AUH cuatro ámbitos de gestión asistemática A2 por expropiación al tratarse de terrenos de titularidad privada con calificación pública en los que se hace necesaria la actuación directa de la administración para la obtención del suelo. Así mismo se encuentra un ámbito de gestión A2 para la ejecución de la urbanización de un suelo de titularidad pública:
  - b1. El Cod\_Ges 1101\_4, delimitado con el objetivo de conectar los viarios urbanos secundarios, Calles Omega y Clemencia Hardinsson, por debajo de la Transversal César Manrique Primera Izquierda.
  - b2. El Cod\_Ges 1101\_7, situado en la Calle Clemencia Hardinsson, viario urbano secundario, donde existe un estrechamiento del viario y como consecuencia una zona de poca visibilidad del tráfico rodado, lo que ha obligado a delimitar un ámbito de gestión para ampliar la sección de la vía.



- b3. En el Camino de Los Horóscopos, Hoyo de Gracia, se ha delimitado el ámbito Cod\_Ges 1101\_9 en el que, partiendo de las premisas reflejadas en el PGO 2004, se incluye un espacio libre y el viario situado en suelo de titularidad privada, por lo que se hace necesaria la obtención y urbanización.
- b4. Se ha definido el ámbito de gestión Cod\_Ges 1101\_6 para la urbanización del espacio libre situado en el Camino La Hornera en un suelo de titularidad pública, por lo que no se incluye el recinto de obtención.
- b5. El código 1101\_12, definido para la ejecución de un viario sobre barranco al norte del Centro de Austista.
- b6. El ámbito de gestión Cod\_Ges 1101\_1 se delimita para proporcionar continuidad a la Calle Andrómeda y su prolongación hasta Lugar Lomo Guirre, actualmente inconexas.
- b7. El ámbito de gestión Cod\_Ges 1101\_11 se delimita para proporcionar continuidad en esquina de los viarios paralelos a la Vía de Ronda.
- c) Ámbitos de gestión asistemática A4, ocupación directa, define ámbitos de gestión en los que el aprovechamiento correspondiente al valor del suelo obtenido se asigna en un ámbito de gestión sistemática. A continuación se definen y justifican los cuatro ámbitos de ocupación directa delimitados en esta AUH.
  - c1. El Cod\_Ges 1101\_5, lindando con la Autopista-Vía de Ronda, se localiza una parcela privada en suelo destinado a espacio libre. Se delimitan los recintos de obtención y urbanización que coinciden con el ámbito de gestión con el objetivo de llevar a cabo la adquisición pública de la propiedad y la ejecución de las obras de urbanización a cargo de la Administración.
  - c2. El Cod\_Ges 1101\_8 situado en el Camino La Hornera lindando con la Autopista del Norte, se ubica un ámbito de gestión para la obtención de un suelo destinado a espacio libre incluido en la franja de dominio y servidumbre de la autopista.
  - c3. El Cod\_Ges 1101\_2, situado en la Calle Libra, delimita una pequeña parcela de propiedad privada en la que, debido a las determinaciones de la ordenación pormenorizada, se obtiene un área de reducidas dimensiones y difícil solución edificatoria. Se obtiene por tanto un suelo destinado en su totalidad a espacio público.
- d) Se define un ámbito de gestión asistemática A7. Estos ámbitos 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.
  - d1. El ámbito Cod\_Ges 1101\_11, situado en el Camino de los Horóscopos, Hoyo de Gracia, propone una ordenación alternativa a la planteada en el ámbito Cod\_Ges 1101\_9, modalidad A2 de la primera ordenación, en la que la totalidad del suelo incluido en éste ámbito está destinado a uso público de espacio libre y viario. Se determina un aumento del aprovechamiento a través de dos piezas de uso residencial de vivienda colectiva (1101\_66 y 1101\_67) en las que se define un frente mínimo de 20 metros, la línea de disposición obligatoria gráfica y tres plantas de altura. El objetivo es lograr la obtención y urbanización del viario propuesto a través de convenio.

En esta AUH se incluye un ámbito de gestión sistemática. Lindando con el Barranco de Santos y la Curva de Gracia se delimita el ámbito Cod\_Ges 1101\_10 cuya ordenación se describe y justifica a continuación.

### 1.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1101\_10 (LC 1101\_10)

La ordenación propuesta en el presente PGO parte de algunas condiciones derivadas del PGO 2004, si bien existen algunas variaciones. El ámbito de gestión se desarrolla al norte del área urbanística, en el límite con Hinojosa (AUH- 1102).

La nueva trama viaria se organiza a partir de una vía planteada en el PGO 2004 (1), con un trazado sensiblemente diferente, que proporcionará acceso a las nuevas piezas residenciales de vivienda colectiva y unifamiliar (3) a las que dará frente. Se plantea una reserva de suelo destinado a espacio libre al este del ámbito y que genera un barrera y salva el desnivel existente entre la Curva de Gracia y las piezas residenciales del ámbito de gestión (2).

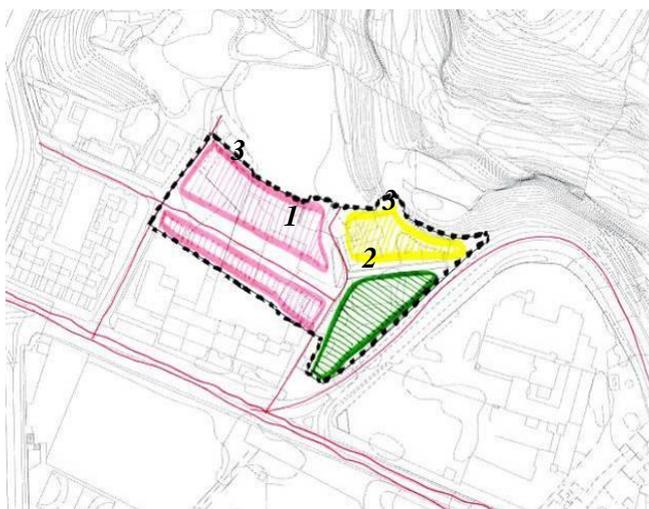


Figura 7: Esquema de ordenación del ámbito 1101\_10

El viario propuesto contribuye a articular la ordenación de la nueva edificación para las que se han establecido unas determinaciones que se describen a continuación:

- a) Se define la pieza 1101\_1 con características similares a la edificación colindante a la que colmata (1101\_39), por lo que se establece el uso residencial de vivienda colectiva y edificación cerrada. Se fijan 2 plantas de altura, un frente mínimo de 20 metros y disposición obligatoria gráfica.
- b) Lindando con el barranco y la Curva de Gracia se localiza una edificación existente que se incluye en una pieza de uso residencia unifamiliar (1101\_54), estableciendo unas determinaciones que propicien su adaptación al entorno y con características similares a la edificación del mismo uso; parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s, una ocupación del 20% y altura máxima de dos plantas. La separación a linderos de 3 metros y un frente mínimo de 15 metros.
- c) Se define la pieza 1101\_46 para la que se ha determinado el uso de vivienda protegida. Se establece un frente mínimo de 20 metros, además de la línea de disposición obligatoria y un porcentaje de ocupación del 50% por estar situada en el linde con suelo rústico. Se limita la altura a dos plantas.
- d) Existen dos piezas incluidas en la trama viaria destinadas a uso público, lo que ayudará a compensar el déficit de espacio libre de la trama consolidada, cumpliendo así con las reservas de ordenación en suelos no consolidados.

Todas las alineaciones establecidas en el ámbito de gestión son viarias y, la mayoría de ellas, son principales, a excepción de las que limitan con suelo rústico.



Figura 8: Ordenación del ámbito de gestión 1101\_10

## 2. AUH-1102: HINOJOSA

### 2.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Hinojosa incluida en el núcleo de La Cuesta, queda delimitada por los siguientes elementos viarios o territoriales:

- Por el norte las calles Camino Huerta Murciana y parte de Barranquillo de Acentejo. Al confluir estas calles, una rotonda articula conexiones con el contiguo AUH de Valle Colino.
- Por el este, la continuación de la Calle Barranquillo de Acentejo y la manzana con frente a la Calle Almería (incorporada en el AUH-1110: Finca España).
- El Barranco de Santos establece el límite sur.
- Por el oeste linda con la futura vía de Circunvalación del Norte, que enlaza La Laguna con Santa Cruz desde la Vía de Ronda.
- Esta área linda al sur con los barrios de Gracia y Finca España y al norte con Valle Colino.



Figura 9: Delimitación del AUH

El uso predominante de esta AUH es el residencial. El área se encuentra dividida en dos zonas distintas:

- Una zona (parte occidental del sector), donde predomina la vivienda unifamiliar agrupada (adosados) de carácter unitario e imagen homogénea fruto de una operación inmobiliaria.
- Otra, donde en la actualidad coexisten viviendas unifamiliares y plurifamiliares entre medianeras, ocupadas en su mayoría por garajes en la planta baja.

El Barranco de Santos, aunque constituye una importante barrera topográfica que impide el cosido de la trama urbana con los barrios situados al sur, es en sí mismo un espacio libre de gran entidad dentro del conjunto. Además, en el extremo oeste del ámbito, se disponen los espacios libres, separando el suelo residencial de la Vía de Circunvalación Norte.

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

En General esta área no presenta grandes problemas de urbanización siendo el principal su deficiente conexión con la trama urbana situada en el margen opuesto del Barranco de Santos. Ésta se realiza a través de una vía de escasa sección, con un trazado excesivamente irregular y una rasante que obliga a descender hasta un pequeño puente que apenas se eleva sobre el cauce, y finalmente vuelve a ascender.

Para resolver esta situación el presente Plan traza una nueva vía que enlaza la calle central del sector (Calle A de Pueblo Hinojosa) con una vía de reciente ejecución que conecta directamente con la Carretera General Santa Cruz-Laguna (TF-180). La vía existente (Calle Aries) se conserva como peatonal.

Por otra parte, el trazado de la futura Circunvalación Norte afecta a esta AUH ya que conlleva la modificación del trazado del Camino Real de La Verdellada para hacer posible la articulación de estos dos viarios en los puntos en que se cruzan.

El uso del área es residencial con escasez de servicios o desarrollo de usos compatibles, sólo pequeños comercios y muy puntuales.

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

### 2.3.1. Ordenación Estructural

Se trata de un área consolidada, por tanto la clasificación de todo el suelo del AUH es urbano consolidado (como se recogía en el PGO-2004). Los elementos estructurantes viarios que plantea el PGO en esta AUH son:

- a) Urbanos Principales:
  - a1. La Calle A de la Urbanización Pueblo Hinojosa y su prolongación mediante el puente de nuevo trazado sobre el Barranco de Santos, viario urbano principal de nivel 2 que atraviesa el AUH de norte a sur y forma parte de la conexión que se establece entre la Carretera General Santa Cruz-Laguna y la nueva Vía de Circunvalación Norte. El puente, al ser nuevo, se encuentra incluido en un ámbito de gestión (Cod\_Ges 1102\_1)
  - a2. La Calle Barranquillo de Acentejo, viario urbano principal de nivel 1, que enlaza con el Camino La Piterita y Huerta Murciana.
  - a3. El Camino Real de La Verdellada y su prolongación en la Calle Córdoba, viario urbano principal de nivel 2, con la modificación de su trazado debido al paso del viario territorial de nivel 1, Circunvalación Norte.
- b) Urbanos Secundarios: correspondiendo a las vías perimetrales del área no incluidas anteriormente, así como la vía central en sentido este-oeste.
  - b1. En el extremo sur del área, la Calle Córdoba y Camino Real de La Verdellada, viario urbano principal de nivel 2 con su nuevo trazado (véase punto 2) que obliga a incluirla en un ámbito de gestión (Cod\_Ges 1102\_2).
  - b2. La Calle F, de la urbanización Pueblo Hinojosa, en el límite oeste de la misma.

- b3. La Calle Camino Huerta Murciana, en el límite norte, que presenta dos particularidades que obligan a establecer actuaciones de gestión. Por un lado la inexistencia de acera en su margen norte (que se incluye en el área urbanística colindante, Valle Colino) y por otro, la presencia de una rotonda inconclusa en su encuentro con la Calle A (Cod\_Ges 1102\_3).
- b4. La Calle Andalucía como viario secundario, localizada en el eje central del AUH, articula toda la ordenación.



Figura 10: Esquema de viario estructurante

### 2.3.2. Trama urbana

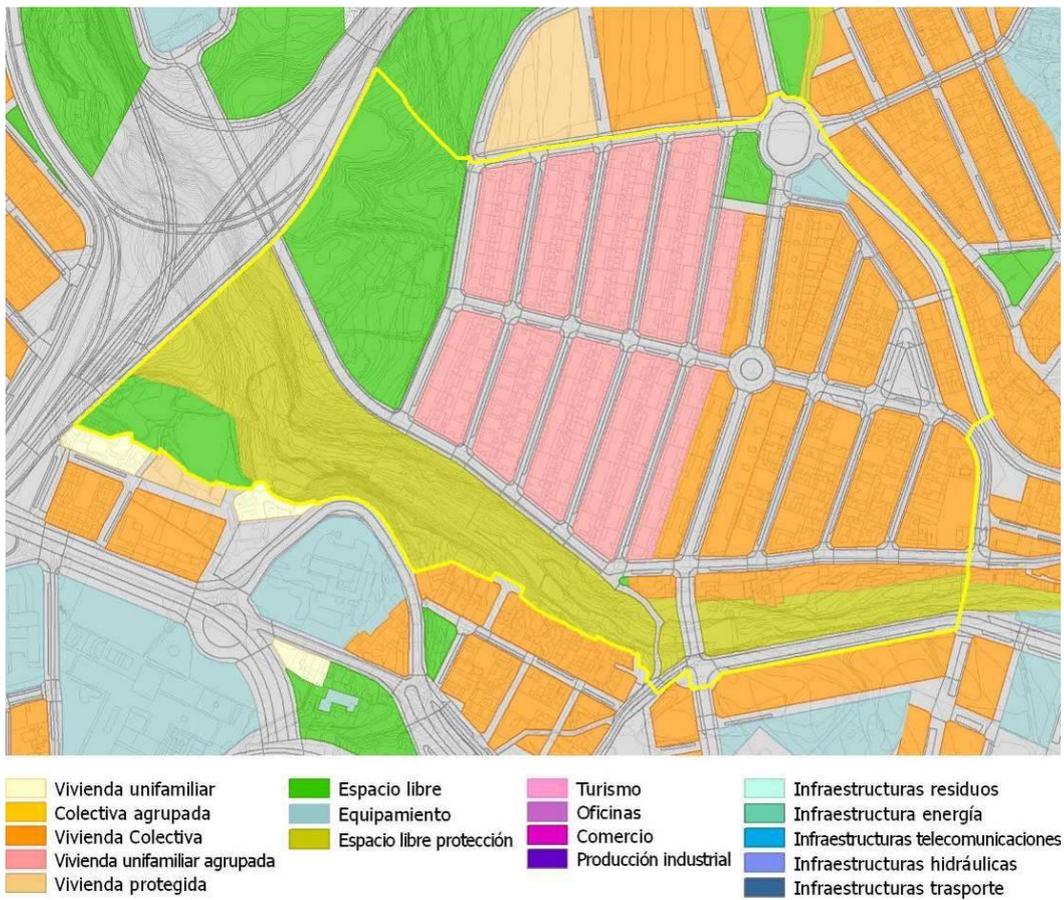
Siguiendo el criterio general de este PGO y dado que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones respetan al máximo las existentes. Únicamente cabe destacar las siguientes modificaciones como consecuencia del trazado de nuevas vías:

- El puente de nuevo trazado sobre el Barranco de Santos que constituye la prolongación de la Calle A de Pueblo Hinojosa ya contemplado en el PGO-2004. Su trazado genera una afección en su enlace con la Calle Córdoba (Cod\_Ges 1102\_1) que, como se detalla en el punto anterior, forma parte del viario estructurante y mejora la comunicación del área que se ve interrumpida por el cauce del citado barranco.
- La ejecución de un nuevo puente sobre el Barranco de Santos que constituye la prolongación de la Calle Almería y que aunque no forma parte de este área sino de la contigua (1110 Finca España), constituye parte del límite este de la misma. Su trazado precisa la delimitación de ámbito de gestión que se incluye en la vecina AUH.

- c) La rectificación del trazado del Camino Real de La Verdellada que, aunque no genera afección de suelo ya que se desarrolla sobre uno de carácter público (dato de catastro), sí se delimita ámbito de gestión porque es necesario llevar a cabo su ejecución (Cod\_Ges 1102\_2).

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

Se trata de un área estrictamente residencial en la que apenas existen servicios, no obstante el régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.



*Figura 11: Ordenación pormenorizada*

**2.3.4. Condiciones de la edificación**

La regulación de la edificación se establece según las características de las piezas y en esta AUH se distinguen dos grupos, cada uno aproximadamente la mitad del ámbito:

- a) La edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva: para ésta se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal en 7 metros, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas.
- b) La edificación con uso de vivienda unifamiliar agrupada: en ésta la parcelación es vinculante y por tanto no proceden otras determinaciones sobre la parcela. También se ha considerado necesario regular la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero frontal y lateral y la altura máxima en plantas.

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

Solo existe una pieza de equipamiento comunitario en el AUH, ubicada en el encuentro entre la Calle A y la Calle Barranquillo de Acentejo, que constituye la cabecera de la manzana. Los espacios libres se concentran en el extremo occidental del AUH, ejerciendo como elemento protector del área residencial frente a la vía de circunvalación. La única pieza de este tipo que se encuentra aislada se ubica en el encuentro de la Calle A de la urbanización Pueblo Hinojosa con Camino Huerta Murciana, y responde a una petición vecinal para la creación de un parque infantil cuya propuesta ha sido aceptada.

#### 2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan en el suelo urbano consolidado de esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemática modalidad A2 correspondientes a las rectificaciones programadas que tienen por objeto la actuación pública directa (con expropiación para la obtención de suelo cuando procede):

- a) Actuaciones en espacios libres:
  - a1. Cod\_Ges 1102\_8 Los espacios libres situados a un lado del Camino Real de La Verdellada que será necesario urbanizar una vez ejecutada la citada vía.
  - a2. Cod\_Ges 1102\_9: El espacio libre situado en el margen sur del Barranco de Santos, al oeste del AUH y sin ejecutar. Se define el ámbito de gestión a fin de llevarlo a cabo.
  - a3. Cod\_Ges 1102\_7, El espacio libre ubicado en el encuentro de la Calle A de la Urbanización Pueblo Hinojosa con Camino Huerta Murciana, para el que los vecinos han solicitado un parque infantil que será preciso ejecutar.

En los tres casos citados anteriormente el suelo ya es patrimonio público, bien por tratarse de barranco o por constar así en los datos catastrales.

- b) Actuaciones en el viario:
  - b1. Cod\_Ges 1102\_1: Ejecución del puente de nuevo trazado sobre el Barranco de Santos, que constituye la prolongación de la Calle A de la Urbanización Pueblo Hinojosa, viario urbano principal de nivel 2. Además de ser necesaria su ejecución, su trazado genera una afección de suelo en su enlace con la Calle Córdoba.
  - b2. Cod\_Ges 1102\_2, Camino Real de La Verdellada, viario urbano principal de nivel 2 que se ve afectado por la nueva Vía de Circunvalación Norte obligando a un nuevo trazado que requiere ejecución, aunque no obtención de suelo, ya que toda la actuación tiene lugar sobre suelo público.
  - b3. Cod\_Ges 1102\_5: Entre las Calle Barranquillo de Acentejo y la Calle Sevilla existe un peatonal heredado del PGO-2004 que está sin ejecutar, siendo necesario incluirlo en ámbito de gestión.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, consistentes en la obtención y ejecución de tramos viarios sobre suelos urbanos consolidados necesarios para posibilitar la conexión de la trama viaria con ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente:
  - c1. Cod\_Ges 1102\_3: Completar la rotonda en el encuentro de la Calle Camino Huerta Murciana y Barranquillo de Acentejo. En este caso es necesario obtener una parte del suelo.

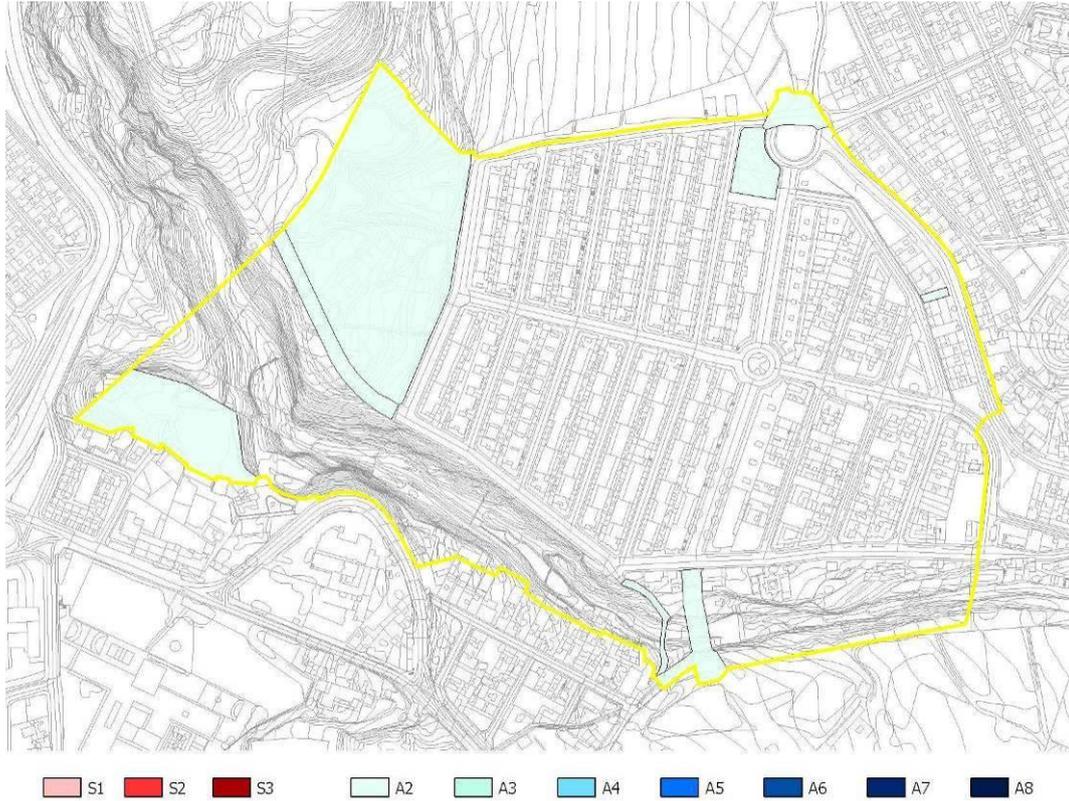


Figura 12: Ámbitos de gestión

### 3. AUH-1103: VALLE COLINO INDUSTRIAL

#### 3.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Valle Colino Industrial se encuentra situada en el extremo norte del núcleo de La Cuesta y queda delimitada de la siguiente manera:

- La vía territorial Circunvalación Norte constituye el límite sur con el área urbanística Valle Colino (AUH-1105).
- Al este, oeste y norte limita con suelo rústico de protección agraria.

Se trata de un área urbanística poco consolidada y de uso industrial caracterizada por un bajo nivel de ocupación y con poca trama viaria, a excepción de una vía situada al sur del AUH que linda con la futura Circunvalación Norte donde la escasa edificación industrial existente se encuentra dispersa. El uso predominante en esta AUH es el industrial en coexistencia con equipamientos de uso comunitario.



Figura 13: Delimitación del AUH

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

La principal problemática urbanística de esta AUH deriva de la presencia de grandes superficies de suelo vacante sin trama urbana sobre los que no se han desarrollado completamente los instrumentos de gestión propuestos en el PGO-2004.

Al estar ubicada en el extremo norte del núcleo de La Cuesta y alejada de las tramas viarias existentes, esta AUH presenta problemas de conectividad con los núcleos de su entorno. Esta situación se agrava debido a los vehículos pesados que circulan en el Polígono.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es propiciar el desarrollo del área a través de la gestión de la ordenación pormenorizada del suelo vacante garantizando las reservas de suelo destinadas a espacio libre, dotaciones y equipamientos.

El objetivo de ordenación de la edificación es propiciar una imagen homogénea en el área y definir las determinaciones que aseguren unas condiciones óptimas que permitan la construcción de la edificación destinada a la producción industrial.



Figura 14: Imágenes Calles AUH

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

#### 3.3.1. Ordenación Estructural

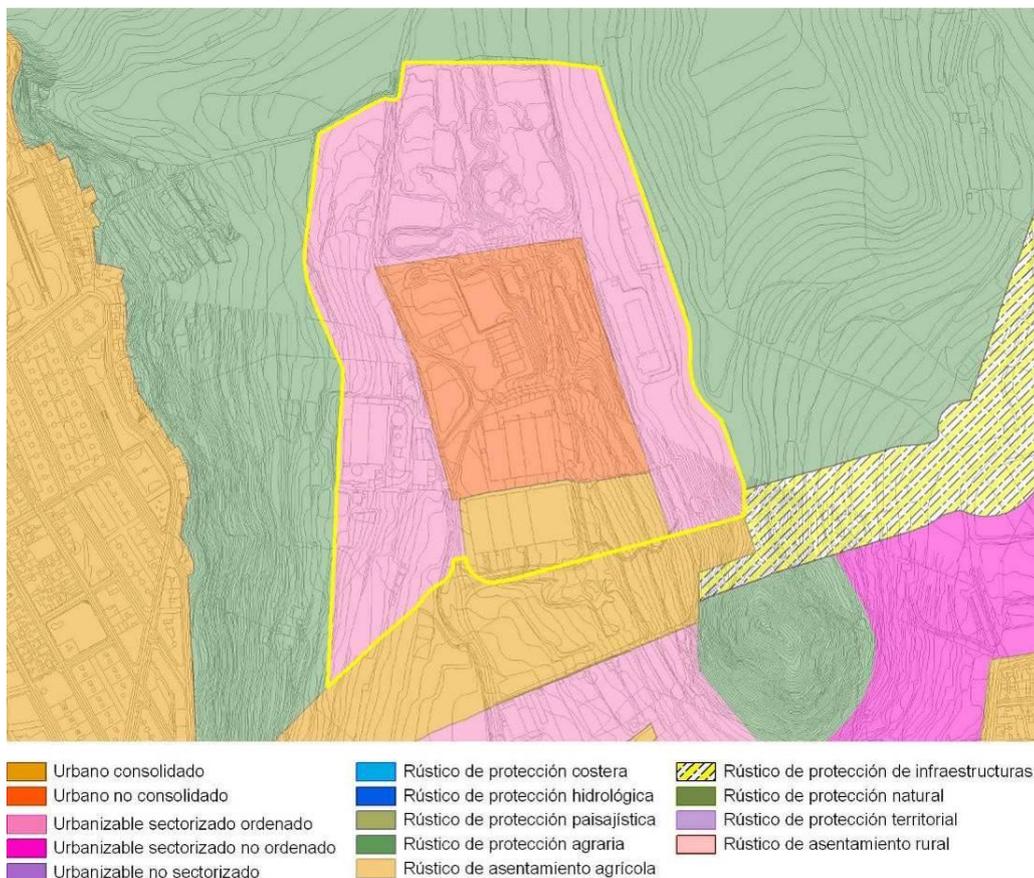


Figura 15: Clasificación del suelo

En el AUH de Valle Colino Industrial se encuentran las siguientes categorías de suelo:

- a) Al sur del AUH, suelo urbano consolidado.
- b) Al oeste y norte del AUH se categoriza el suelo como urbanizable sectorizado ordenado, con un sector que se gestionará a través de una Unidad de Actuación.
- c) Al norte del suelo urbano consolidado se categoriza un ámbito como suelo urbano no consolidado a gestionar a través de una Unidad de Actuación Transitoria, ámbito en ejecución y recogido en el PGO-2004.

En cuanto a los elementos estructurantes viarios, el presente PGO no propone para esta AUH ningún Sistema General Viario y se ordena con viarios secundarios dado su carácter terminal de la zona urbana. Únicamente cabe destacar como elemento estructurante viario la Circunvalación Norte, viario territorial de nivel 1 en el límite sur del AUH, que mejorará la conexión del área urbanística con el resto del Municipio.

Las piezas planteadas por el PGO como elementos estructurantes en esta AUH, son las siguientes:

- a) El albergue de Animales Valle Colino (Pieza 1103\_7) situado al este del AUH (Sistema General Comunitario Asistencial).
- b) La depuradora, ubicada al oeste del área (Pieza 1103\_1) dando frente al Camino de las Artes (correspondiente a una Infraestructura Hidráulica).

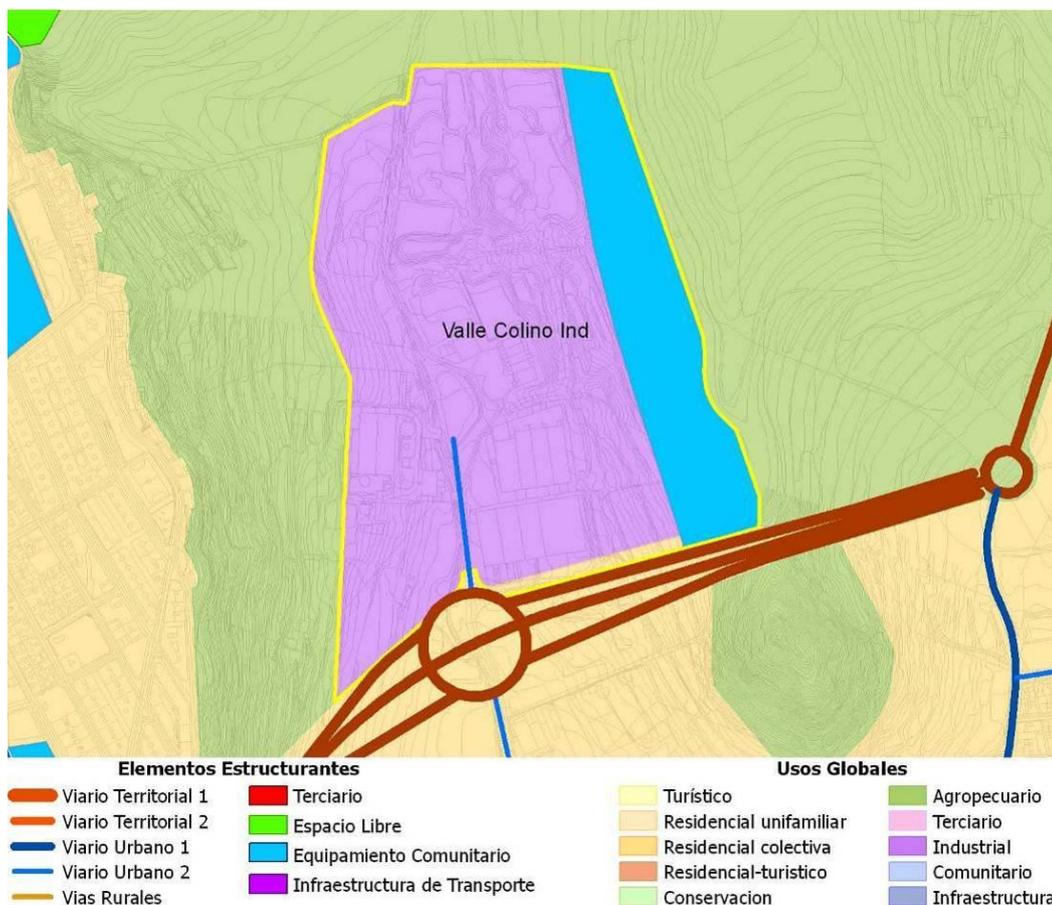


Figura 16: Esquema de viario estructurante

### 3.3.2. Trama urbana

Esta AUH no presenta prácticamente trama urbana, salvo el escaso viario recogido en el ámbito de suelo urbano consolidado. Se localizan varias afecciones en alineaciones de piezas que dan frente al nuevo trazado de la Circunvalación Norte y que serán gestionados a través del ámbito de gestión asistemática A2, (Cod\_Ges\_1103\_7).

Todo el viario del AUH se categoriza como viario urbano secundario que se ordena mediante las secciones tipo S.02 y S.03, (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

- a) Para los tramos viarios con doble sentido se propone una sección S.02 sin aparcamiento. Estos tramos se localizan en el tramo de entrada a la zona industrial y la vía adyacente a la Circunvalación Norte y en el tramo perpendicular a este último.
- b) Para los tramos con un solo sentido se propone una sección tipo S.03, con una banda de aparcamiento en línea y aceras con ancho superior a los 2.00 m.

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

El uso pormenorizado principal es el industrial. La ordenación de los ámbitos de gestión planteados en el área propone piezas destinadas a espacio libre y equipamiento.

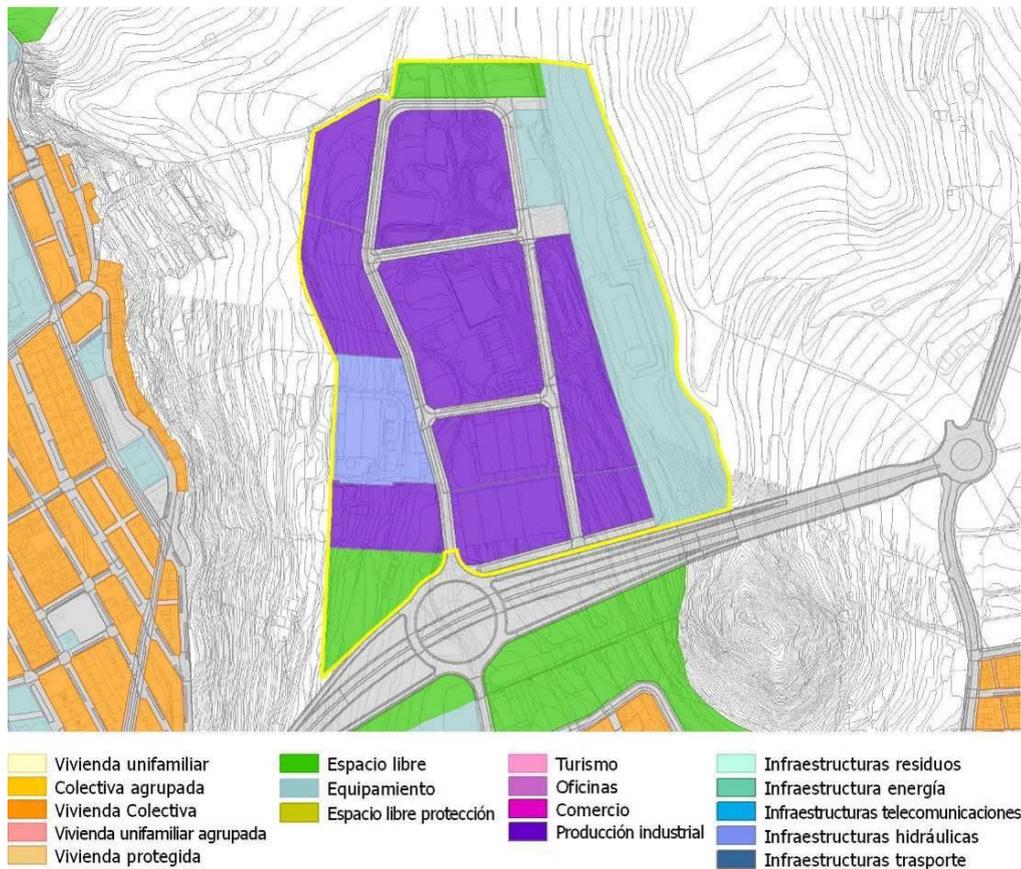


Figura 17: Ordenación pormenorizada

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

### 3.3.4. Condiciones de la edificación

Las condiciones edificatorias de las piezas situadas en el suelo urbano consolidado se establecen con condiciones similares a las edificaciones existentes de uso industrial. Estas piezas se han regulado a través de la longitud mínima del lindero frontal y el círculo mínimo inscribible igual a 20 m en los dos casos. La disposición de la edificación se define con la separación mínima de 5 m a los linderos frontal y posterior y se determina la altura con 3 plantas. La edificabilidad máxima se ha definido en 1,33 considerándolo un valor óptimo para la edificación con este uso.

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de la siguiente forma: La pieza 1103\_4 y la 1103\_7 se regulan con la edificabilidad máxima igual a 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y la altura máxima en número de plantas igual a 3.

### 3.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se han delimitado varios ámbitos de gestión a través de los cuales se llevarán a cabo los objetivos principales de ordenación definidos para esta AUH. Se distinguen dos tipos de procedimientos de gestión: los procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y los procedimientos sistemáticos (en suelo urbanizable sectorizado ordenado):

Existe un ámbito de gestión asistemática:

- a) Si bien no se definen ajustes de alineaciones no programadas A1 en esta AUH, sí existen afecciones localizadas en suelo urbano consolidado al sur del área, en el límite con el (AUH-1105): Valle Colino, incluidas en una gestión asistemática A2, acción pública directa: (Cod\_Ges 1103\_5), que incluye unos terrenos de titularidad privada que lindan con la vía territorial propuesta y cuyo trazado afecta al acceso principal de las edificaciones de uso industrial existentes. Los recintos de obtención y urbanización delimitan las parcelas que deberán pasar a titularidad pública, con el fin de ejecutar una vía de servicio que proporcionará un nuevo acceso las piezas.

En cuanto a ámbitos de gestión sistemática, se localizan los siguientes:

- b) Se recoge un ámbito de gestión sistemática transitorio (proveniente del PGO-2004):
  - b1. (Cod\_Ges 1103\_1): ámbito de gestión sistemática transitorio que se encuentra en fase de ejecución, en consecuencia se mantienen las condiciones de ordenación y gestión anteriores hasta su completa culminación. La trama urbana viene definida por dos vías que cruzan el ámbito de norte a sur y una transversal que las une. En medio de esta estructura se localizan tres piezas de uso industrial definidas según las determinaciones derivadas del PGO-2004. Las condiciones de la parcela se regulan con la longitud mínima del lindero frontal y el círculo mínimo inscribible en 20 m y una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup>s. Las condiciones de la edificación con una separación mínima de 5 m a los linderos, altura de 3 plantas y edificabilidad máxima de 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- b) El sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de Valle Colino Industrial al noroeste del AUH, cuya gestión se llevará a cabo a través de la unidad de actuación 1103\_2.
- c) Se delimita un ámbito de gestión sistemática para la obtención de Sistemas Generales de Equipamiento: (Cod\_Ges\_1103\_1), delimitación de ámbito de gestión para obtener suelo que albergará usos de Sistema General de Equipamiento.

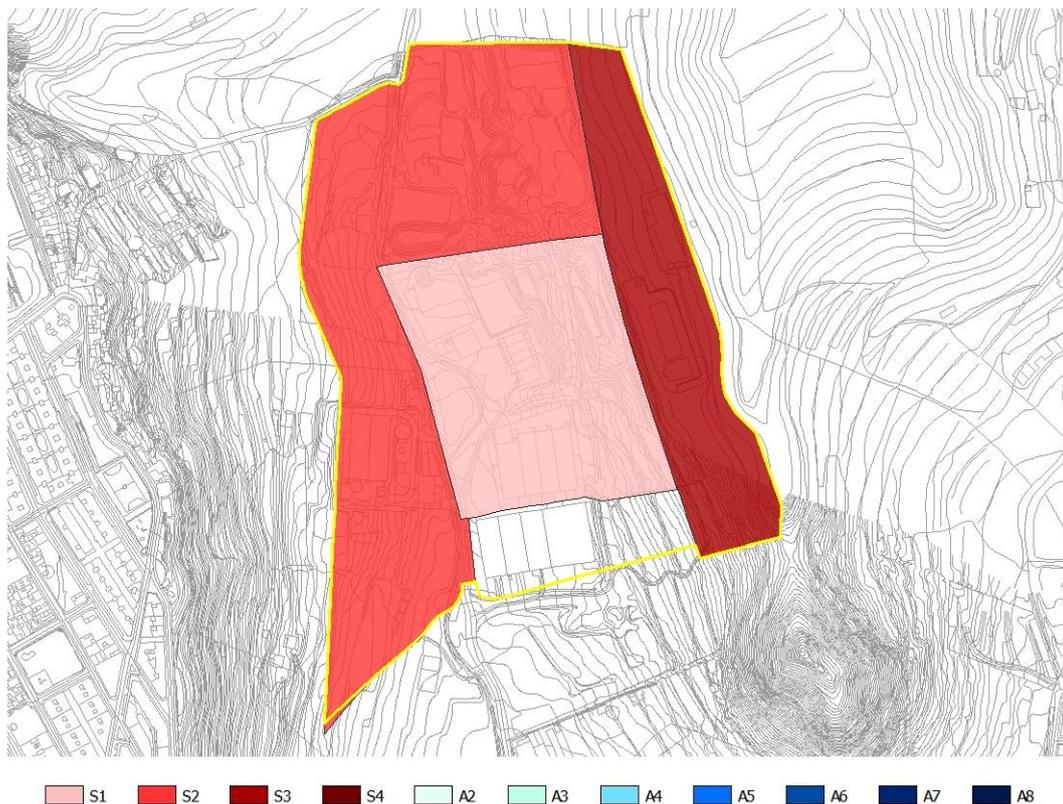


Figura 18: Ámbitos de gestión

### 3.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1103\_2 (1103\_2 Valle Colino Industrial)

Esta unidad de actuación ubicada al oeste del AUH forma parte del Sector Valle Colino Industrial. Lindando al este se encuentra el ámbito de gestión sistemática transitorio (S1), por lo que el presente PGO mantiene el trazado y las características dimensionales de la trama urbana fijada por el PGO-2004. Se propone continuar con la obtención y ejecución del viario propuesto (Camino de Las Artes, 1) en la unidad de actuación transitoria, así como plantear un pieza de espacio libre (2) hacia la propuesta de la Circunvalación Norte. Dando frente a esta vía se encuentran las piezas incluidas en la unidad de actuación con uso industrial y se recoge como infraestructura la depuradora existente (3):

- a) Las piezas 1103\_6 y 1103\_13 de uso industrial, en las que se determinan las condiciones de parcela a través de la longitud mínima de lindero frontal y el círculo mínimo inscribible igual a 20 m en los dos casos. Las condiciones de la edificación se definen con separaciones mínimas a linderos frontal y posterior establecidas en 5 m, la edificabilidad máxima igual a 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y se limita la altura con el número máximo plantas igual a 3.
- b) La pieza 1103\_1 incluye la infraestructura hidráulica existente por lo que se regula según las condiciones de la edificación y el uso al que se destina a través de la edificabilidad máxima y número máximo de plantas igual a 1m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s en los dos casos.
- c) En el extremo sur del ámbito se sitúa una pieza de espacio libre 1103\_5, propuesta para establecer una separación entre la edificación y la vía territorial al no ser posible el acceso directamente desde la rotonda que forma parte del viario estructurante.
- d) Las piezas 1103\_8 y 1103\_12 en las que se definen las condiciones de parcela a través de la longitud mínima de lindero frontal y el círculo mínimo inscribible igual



a 20 m en los dos casos. La disposición de la edificación deberá resolverse mediante separaciones mínimas a linderos frontal y posterior establecidas en 5 m. Se limita la altura con el número máximo de 3 plantas y la edificabilidad máxima se fija en 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

- e) La pieza 1103\_4 incluye el suelo para la reserva del equipamiento prevista en la unidad de actuación y se regula con la edificabilidad máxima de 1,33m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y número máximo de plantas igual a 3.
- f) Al norte se localiza una pieza de espacio libre, la 1103\_14, con el objetivo de establecer una transición entre la edificación de uso industrial y el suelo rústico.

La mayoría de las alineaciones viarias establecidas en el ámbito de gestión son principales a excepción de las que lindan con la vía estructurante, la Circunvalación Norte. El resto de las alineaciones son no viarias por limitar con suelo rústico.

La trama viaria se organiza a partir de las vías trazadas en el ámbito de gestión transitorio (1103\_2) ya que deben mantenerse las condiciones de ordenación y gestión anteriores hasta su completa culminación, obteniendo como resultado dos vías (1) que discurren de norte a sur y dos transversales que las unen. Estas vías proporcionan accesibilidad a unas piezas que se determinan con valores característicos de la edificación de uso industrial (3), y un espacio libre (2) de transición con el suelo rústico y un equipamiento (4) al este del ámbito.

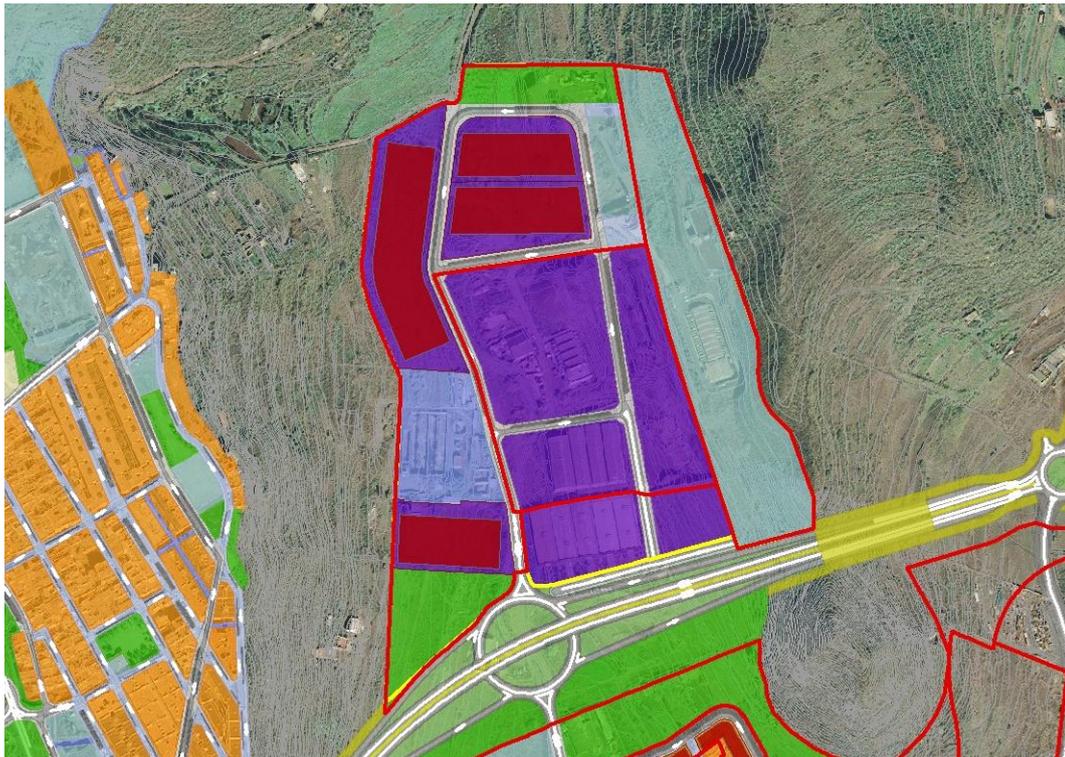


Figura 19: Ordenación de ámbito de gestión 1103\_2

#### 4. AUH-1105: VALLE COLINO

##### 4.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Valle Colino se encuentra situada al norte del núcleo de La Cuesta y queda delimitada de la siguiente manera:

- a) La vía territorial Circunvalación Norte constituye el límite noroeste con las áreas urbanas Barrio Nuevo, Verdellada Vieja, Valle Colino Industrial y con una franja de suelo categorizado como rústico de protección agraria.
- b) Al sur limita con otras dos áreas, Hinojosa y Finca España, a través de las vías urbanas Calle Barranquillo de Acentejo y Camino Huerta Murciana.
- c) Limitando por el este se encuentra un área de protección agraria definida en suelo rústico y con el área urbanística Las Nieves (AUH-1106) en suelos de categoría urbanizable sectorizado y urbano consolidado.

Desde el punto de vista de la consolidación se distinguen dos zonas en el área, una al sur caracterizada por un alto nivel de ocupación con edificación cerrada y de baja altura y otra al norte, donde la trama urbana se interrumpe en el encuentro con suelo sin urbanizar lo que implica la discontinuidad del viario existente.



Figura 20: Delimitación del AUH

El uso predominante en esta AUH es el residencial de vivienda colectiva. Así mismo, se recogen dos equipamientos existentes en la Calle Las Nieves, uno docente, el C.E.I.P. Clorinda Salazar y uno privado, la iglesia. Además está prevista al norte del área la ubicación de otros equipamientos vinculados a los espacios libres planteados en una nueva área de crecimiento residencial.

## 4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La coexistencia de una trama urbana compacta y consolidada con grandes superficies de suelo vacante ha originado en el AUH una problemática urbanística cuyas implicaciones más importantes se describen a continuación:

- La existencia de bolsas de suelo vacante de propiedad privada y sin urbanizar que no han sido ordenadas con anterioridad ha originado la discontinuidad del tejido existente en el encuentro con caminos que no cuentan con los mínimos requisitos exigidos para su consolidación y que terminan en calles sin salida, por lo que la urbanización del área se encuentra inconclusa. En esta vacante se sitúa una edificación de uso industrial incompatible con el uso residencial creciente de la zona.
- La progresiva ocupación del territorio en base a una estructura compacta que ha producido como resultado un déficit de suelo destinado a espacio libre en relación a la densidad existente en la parte consolidada del área.
- El núcleo La Cuesta ha desarrollado un continuo crecimiento hacia su extremo norte sobre una trama viaria secundaria y alejada de la estructura territorial, lo que ha creado un problema de accesibilidad a la zona.

Los objetivos principales de ordenación para este AUH son los siguientes:

- El objetivo principal de ordenación es propiciar la unidad del área definiendo la ordenación del suelo vacante garantizando así la continuidad de la trama urbana que se gestionará a través de unidades de actuación.
- El área presenta distintos niveles de consolidación por lo que en el presente Plan se definen unas actuaciones dirigidas a resolver la problemática derivada de las condiciones urbanas en las que se encuentra.
- Solucionar los problemas de accesibilidad del área y mejorar su conexión a nivel territorial, para lo cual se delimita el ámbito de gestión que determina las actuaciones dirigidas a ejecutar la Vía de Circunvalación Norte que linda con el AUH.
- El objetivo de ordenación de la edificación es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH definiendo las determinaciones para las futuras edificaciones destinadas a uso residencial y dotacional.
- Proporcionar suelo destinado a uso público con la finalidad de equilibrar el déficit de espacio libre existente en la trama compacta del suelo consolidado y de uso equipamiento integrado en él.

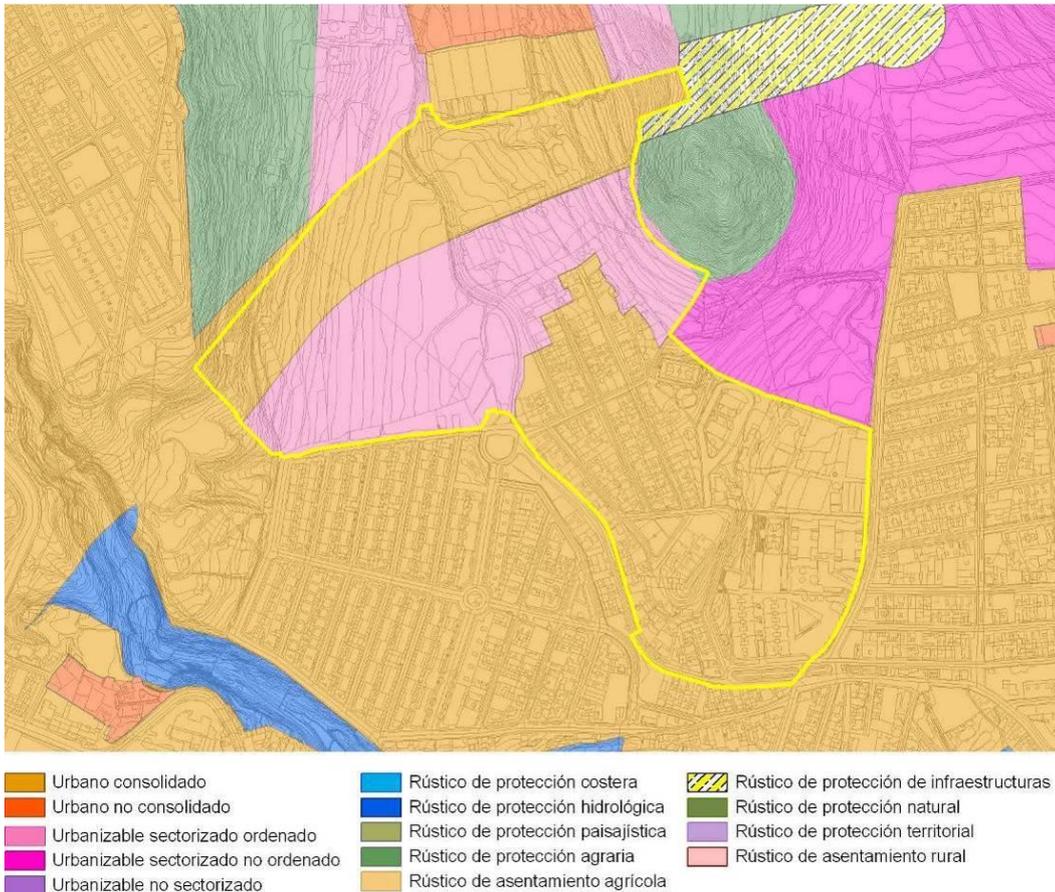


Figura 21: Imágenes discontinuidad de la trama AUH

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

#### 4.3.1. Ordenación Estructural

La mayor parte de la extensión del AUH situada al sur se categoriza como suelo urbano consolidado debido a su alto nivel de consolidación, tal y como lo hacía el PGO 2004. En el extremo norte del área se sitúan unas bolsas de suelo vacante y sin urbanizar categorizadas como suelo urbanizable sectorizado.



*Figura 22: Clasificación del suelo*

Los elementos estructurantes viarios que plantea el PGO, en esta AUH son:

- a) Territoriales: Al norte la Circunvalación Norte, viario territorial de nivel 1, que conectará las áreas urbanas situadas al extremo norte del núcleo.
- b) Urbanos Principales:
  - b1. Al sur, la Calle Barranquillo de Acentejo, viario urbano principal de nivel 1.
  - b2. La Calle Las Nieves al este, viario urbano principal de nivel 1.
  - b3. La nueva vía que conectará la futura Circunvalación norte con la Calle Barranquillo de Acentejo, atravesando el suelo urbanizable del área, categorizada como viario urbano principal de nivel 2.

c) Urbanos Secundarios:

- c1. Atravesando el suelo urbanizable del área se define una vía que conectará con el Camino Huerta Murciana, viario urbano principal y la Calle Transversal Murcia, viario urbano secundario, conformando un anillo perimetral y una “macromanzana” interior.
- c2. El Camino Huerta Murciana, prolongación de la Calle Transversal Murcia, organiza el AUH en dos áreas al norte y al sur.
- c3. El área situada al sur se divide a su vez en dos mediante el pasaje La Loma Colino y se prolonga por la Calle Alicante hasta la Calle Transversal Murcia, separando el área residencial situada al oeste del equipamiento ubicado al este.

La ordenación en el interior del AUH se conforma por los viarios de tipo urbano secundario y principal que organizan los tráficos motorizados dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario urbano local. Esta red conforma agrupaciones de manzanas denominadas “macromanzanas” donde se ubican los viarios locales, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario y liberando de tráficos de pasos las calles locales.

Se define como elemento estructurante la pieza del Centro Ocupacional Valle Colino (pieza 1105\_10) cuyas instalaciones se sitúan al este ocupando una gran extensión del área, dando frente a las calles Valencia y Las Nieves (Sistema General Comunitario Asistencial).

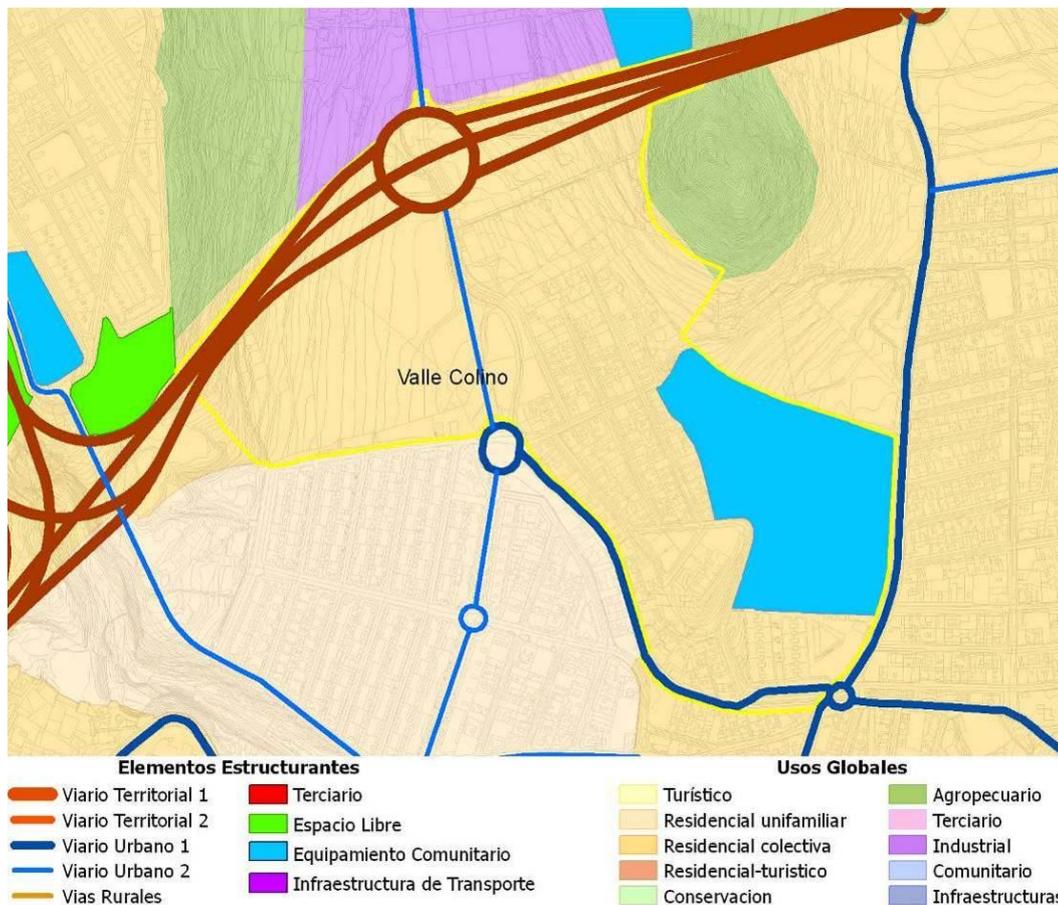


Figura 23: Esquema de viario estructurante

#### 4.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio General de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes.

- a) Las rectificaciones son en general no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario existente. Este tipo de actuaciones se resuelve mediante gestión asistemática de modalidad A1 y son las siguientes:
  - a1. El Pasaje Cádiz, en el que se afectan algunos jardines privados para dar mayor sección al peatonal existente.
  - a2. En la Calle Las Nieves se afecta la alineación con el objetivo de dotar a la vía de una sección apropiada para un elemento estructural.
  - a3. En la Transversal Murcia se afecta el equipamiento existente con el fin de continuar la sección de la vía en el encuentro con un camino en suelo urbanizable sectorizado del área colindante Las Nieves.
  - a4. En la Calle Alicante se definen dos afecciones para ampliar la acera existente y dar continuidad a la calle que actualmente está interrumpida y no tiene salida.
- b) También se dan otras actuaciones en la trama urbana que sí se programan: En la Trasera Alicante se localiza una afección de alineación para completar la urbanización de la calle que se encuentra parcialmente ejecutada, incluida en un ámbito de gestión asistemática A6 (Cod\_Ges 1105\_2).

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) El viario territorial, Circunvalación Norte, se ordena mediante una sección tipo S.M.01, con una mediana central ajardinada, calzadas laterales con dos carriles por sentido, arcenes en sus extremos y adyacente a las calzadas ramales de entrada y salida. Las vías de servicio tendrán una calzada unidireccional y arcén en sus lados.
- b) Para los viarios urbanos principales se propone unas secciones tipos.02 y P.03:
  - b1. Para la Calle Barranquillo de Acentejo se propone una sección tipo S.02 con una calzada de doble sentido y aceras en sus laterales.
  - b2. Para la futura vía que conecta la Circunvalación Norte con la Calle Barranquillo de Acentejo se propone una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido y aceras en sus laterales sin posibilidad de incluir aparcamiento.
- c) Respecto al viario urbano secundario de esta AUH se utiliza para su totalidad una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería en función del ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).
- d) Por último el viario urbano local interior de las macromanzanas se ordena mediante una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten tráfico de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

El uso predominante es el residencial de vivienda colectiva junto a las dos piezas de equipamientos que se definen a continuación:

- a) Un equipamiento de titularidad privada de uso religioso ubicado entre las Calles Las Nieves y Barranquillo de Acentejo (pieza 1105\_2).

- b) El CEIP Clorinda Salazar, equipamiento de uso docente ubicado junto a la iglesia, con frente a la Calle Las Nieves y Transversal Murcia (pieza 1105\_10).

Debido al déficit de espacios libres localizados en la parte consolidada del área se definen varias piezas destinadas a este uso en la nueva área planteada al norte del AUH.

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

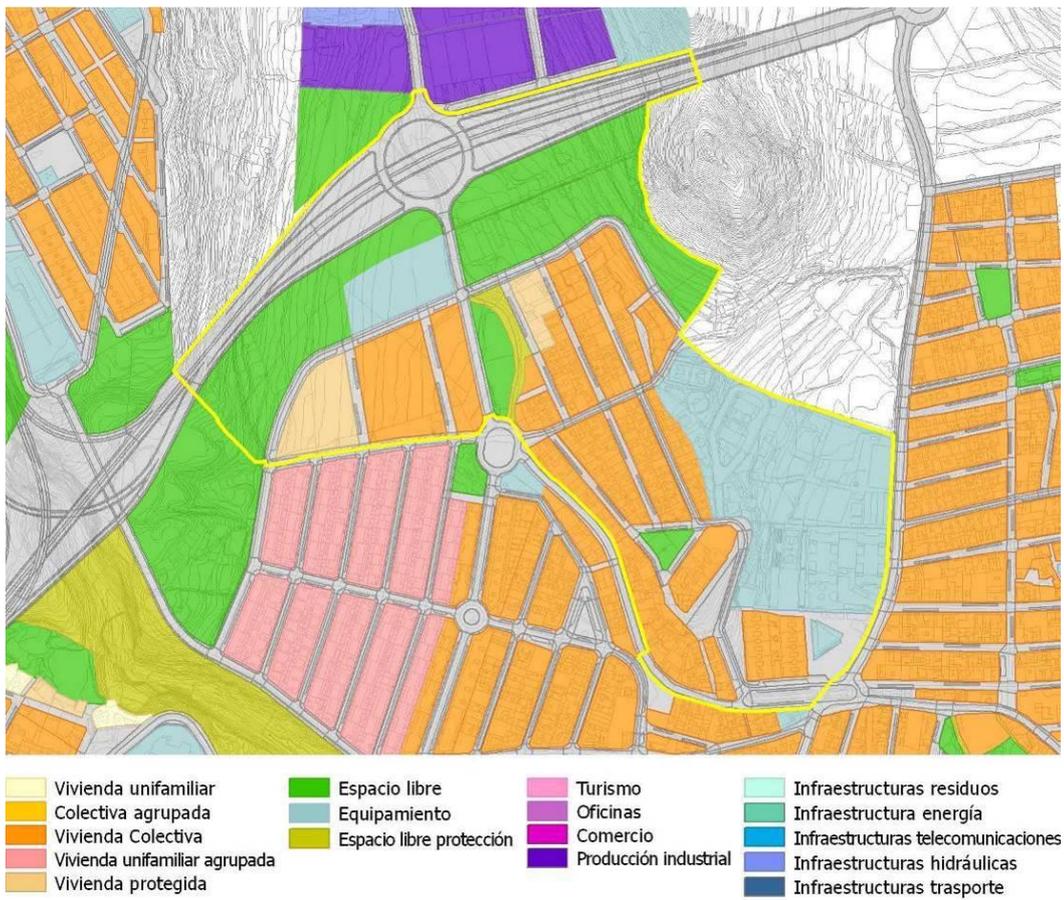


Figura 24: Ordenación pormenorizada

#### 4.3.4. Condiciones de la edificación

Las condiciones edificatorias de las piezas residenciales situadas en suelo consolidado se determinan en función de las características de la edificación existente, siendo en esta AUH el de manzana cerrada con uso de vivienda colectiva. En cuanto a las condiciones de parcelación, se ha definido la longitud mínima del lindero frontal con valor 20 m en todos los casos por considerarlo óptimo para las edificaciones con este uso. En lo referente a las condiciones de disposición edificatoria se establece la línea de disposición obligatoria de la edificación y una altura máxima de 2 plantas (salvo la pieza 1105\_3, con 3 plantas).

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de la siguiente forma:

- a) Para la pieza 1105\_2, que corresponde a un equipamiento de titularidad privada de uso religioso, se ha establecido la ocupación máxima del 100% y la altura máxima en número de 3 plantas.

- b) La pieza 1105\_10, equipamiento de uso docente, se regula a través de la edificabilidad máxima igual a 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y la altura máxima en número de 4 plantas.

#### 4.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo los objetivos principales de ordenación definidos para esta AUH se precisa la delimitación de varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y a través de procedimientos sistemáticos (en suelo urbanizable sectorizado ordenado a gestionar a través de dos unidades de actuación). A continuación se describen y justifican las modalidades de gestión asistemática establecidas en esta AUH:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias, ya descritas en el apartado 3.2., corresponden a los ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimita el siguiente ámbito de este tipo:
  - a1. Cod\_Ges 1105\_5: delimita los terrenos sobre los que discurre el viario territorial de nivel 1, Circunvalación Norte, con el objeto de obtener y ejecutar el elemento estructurante que mejorará las condiciones actuales de accesibilidad del área urbanística y las colindantes.
  - a2. Cod\_Ges 1105\_3: obtención de suelo y urbanización para darle continuidad de sección al viario existente y futura conexión con el plan parcial del barrio de Las Nieves.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A4, actuaciones públicas directas en las que la obtención de suelo se lleva a cabo mediante la asignación del aprovechamiento equivalente al valor de sus terrenos en un ámbito de gestión sistemático. En esta AUH se delimita un ámbito de este tipo: Cod\_Ges 1105\_7: incluye unos terrenos en las Calles Valencia y Cartagena que, siendo de propiedad privada, están destinados a uso público de espacio libre por lo que se hace necesaria la obtención de los mismos para su urbanización.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6 delimitan vías en suelo urbano consolidado que no cumplen con los mínimos requisitos exigidos para la urbanización junto a las parcelas a las que se accede que no han alcanzado la condición de solar:
  - d1. Cod\_Ges\_1105\_1: delimita la Trasera Alicante y las parcelas a las que da frente con el objeto de urbanizar adecuadamente esta vía urbano local, actualmente sin salida, hasta su conexión con el ámbito de gestión sistemático 1105\_4. La sección de la vía existente resulta insuficiente en alguno de sus tramos por lo que se hace necesaria la obtención de terrenos privados para la mejora de las condiciones dimensionales de la misma. Se llevará a cabo la ejecución conjunta por parte de los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito de gestión.
  - d2. Cod\_Ges\_1105\_2: Pasaje Cádiz, se trata de una calle peatonal, sin salida, sin pavimentar, que no cumple con los mínimos requisitos exigidos para la urbanización de este tipo y que supone el único acceso para varias viviendas. Será necesaria la obtención de suelo para proporcionar un frente a tres parcelas y dar continuidad al pasaje hasta el espacio libre previsto en la Calle Valencia.

Ámbitos de gestión sistemática:

- e) Ubicado al noreste de esta AUH se encuentra el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado de Valle Colino, cuya gestión se llevará a cabo a través de dos unidades de actuación que se describen a continuación:
  - e1. Cod\_Ges\_1105\_3: unidad de actuación ubicada al noroeste del AUH y lindando con la circunvalación norte define la ordenación pormenorizada de una parte del sector de suelo urbanizable del área urbanística.
  - e2. Cod\_Ges\_1105\_4: al igual que el ámbito anterior, esta unidad de actuación determina las condiciones de la ordenación pormenorizada que lindan con la trama consolidada del área.

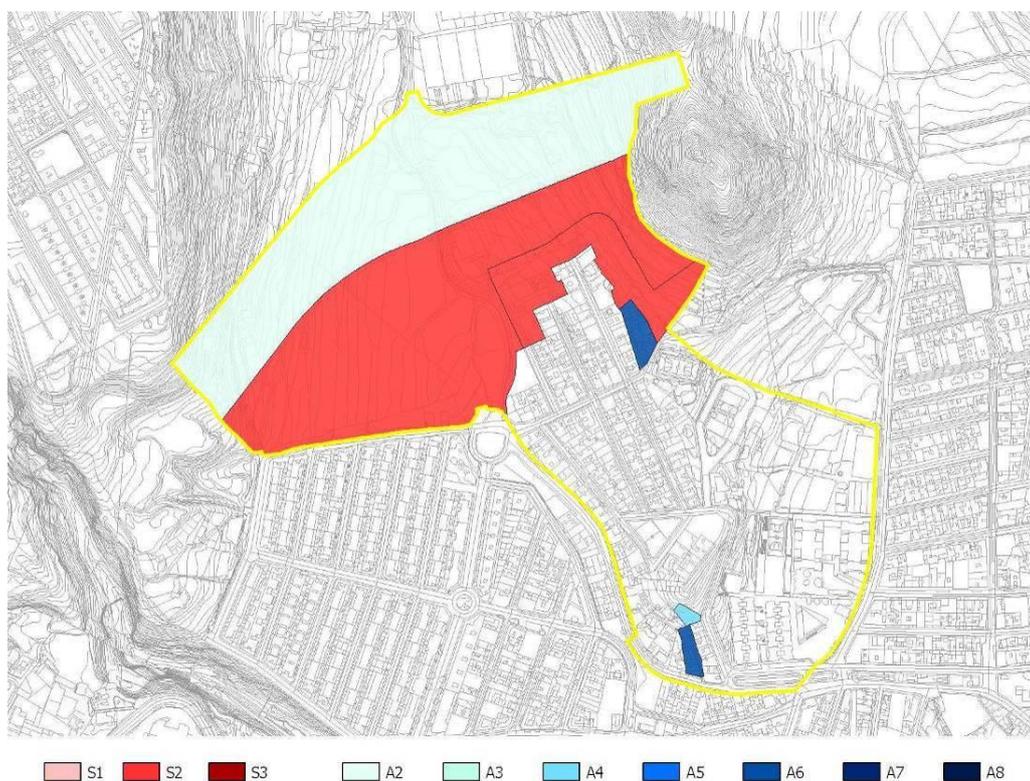


Figura 25: Ámbitos de gestión

#### 4.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1105\_3 (LC 1105\_3)

El PGO-2004 no establecía condiciones de partida al tratarse de un suelo urbanizable sectorizado no ordenado, por lo que la ordenación propuesta en el presente PGO parte de las características existentes de la trama urbana consolidada del área y del AUH-1102: Hinojosa con las que limitan por el sur. Existe otro elemento de partida, un viario territorial de nivel 1 con el que limita por el norte y que ayudará a mejorar las condiciones de accesibilidad actuales del AUH a través del ámbito de gestión.

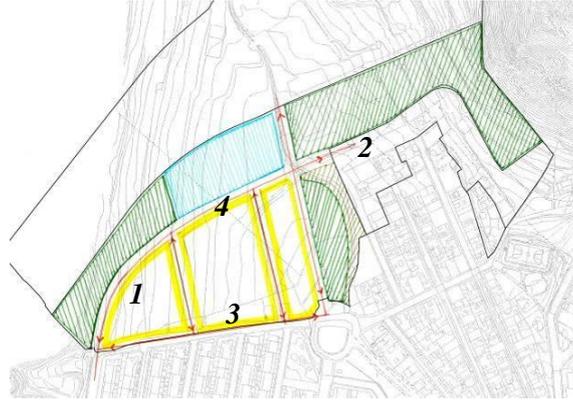


Figura 26: Esquema de ordenación del ámbito 1105\_3

La nueva trama viaria se organiza a partir de una vía que bordea la nueva área de desarrollo (1) rematando la trama urbana que llega por el sur en prolongación con la existente. Al norte de la misma se sitúa la mayoría del espacio libre (2) propuesto con el fin de establecer una franja de separación entre la vía territorial y la zona de uso residencial. Existe otra pieza destinada a espacio libre (2) vinculada a un cauce secundario del Barranco de Santos que recorre el ámbito de norte a sur, dando frente a una vía que conectará el área a nivel territorial. El nuevo viario propuesto contribuye a articular la ordenación de la nueva edificación (3) y del equipamiento con unas determinaciones edificatorias que se definen a continuación:

- a) Al oeste se sitúan dos piezas de uso residencial (1105\_11 y 1105\_16) y otra con uso vivienda protegida (1105\_12) que se disponen a lo largo de dos vías de prolongación al sur de la urbanización Pueblo Hinojosa para las que se ha establecido la longitud mínima de lindero frontal en 20 m y la línea gráfica de disposición obligatoria. La altura máxima de la edificación se define a 5 plantas y se limita a 20 m el fondo máximo edificable en las piezas que superan los 40 m de ancho. En las tablas de cálculo de gestión se ha contemplado el número total de viviendas destinadas a uso VP.
- b) Se localiza una pieza de equipamiento (1105\_29) en la parte norte de la unidad de actuación en relación con el espacio libre para la que se define una altura de cuatro plantas y una edificabilidad máxima de 1,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Todas las alineaciones establecidas en el ámbito de gestión son viarias y principales.

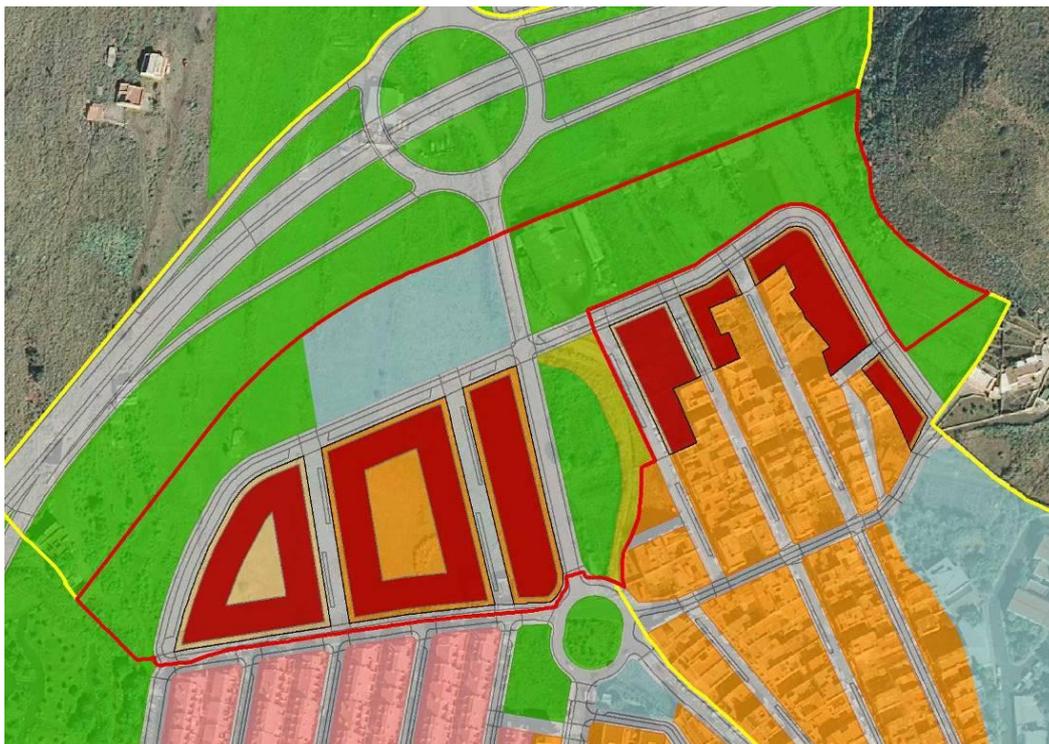


Figura 27: Ordenación del ámbito de gestión 1105\_3

#### 4.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1105\_4 (LC 1105\_4)

Se trata de una Unidad de Actuación incluida en el mismo Sector de Valle Colino que el ámbito de gestión anterior (LC 1105\_3), por lo que la ordenación propuesta parte de las mismas condiciones.

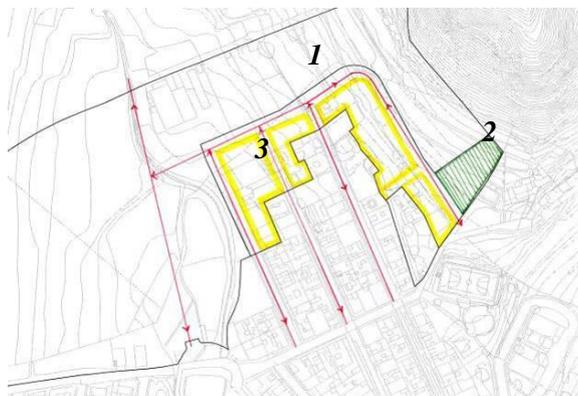


Figura 28: Esquema de ordenación del ámbito 1105\_4

La trama urbana propuesta se organiza a partir de la trama consolidada con la que linda, actualmente discontinua hasta que se desarrollen las actuaciones definidas en el ámbito de gestión. Tal y como se define en el ámbito anterior se establece una franja de separación entre la vía territorial y la zona de uso residencial y continúa la nueva vía (1) que recorre el sector hasta el extremo este del área limitando con un espacio libre (2) incluido en el ámbito de gestión colindante (LC 1105\_3). A continuación se definen las condiciones establecidas para la edificación (3), como resultante del cierre de la trama:

Las piezas de vivienda colectiva, 1105\_25, 1105\_26, 1105\_30 y otra de vivienda protegida 1105\_24, colmatan la trama urbana consolidada continuando las Calles Alicante, Castellón y Cartagena, viarios urbanos locales, por lo que se definen a partir de las características edificatorias existentes. La longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, línea de disposición obligatoria gráfica y la altura máxima es de 2 plantas. En las tablas de cálculo de gestión se ha contemplado el número total de viviendas destinadas a uso VP. Todas las alineaciones establecidas en el ámbito de gestión son viarias y principales.

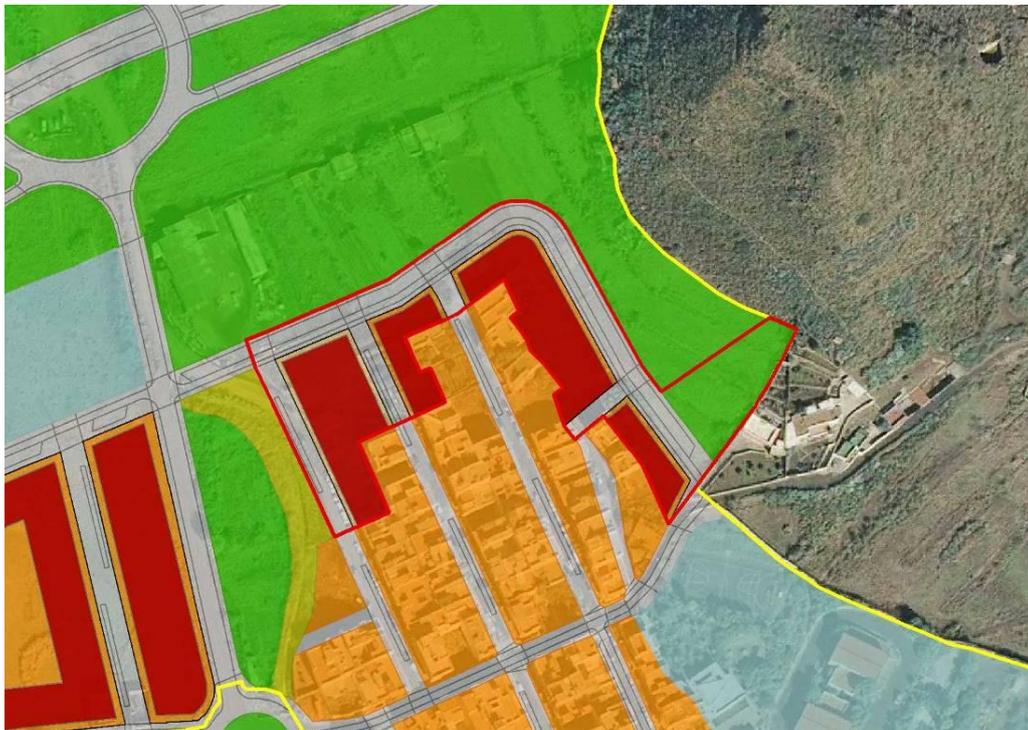


Figura 29: Ordenación del ámbito de gestión 1105\_4

## 5. AUH-1106: LAS NIEVES

### 5.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Las Nieves se encuentra situada al norte del núcleo de La Cuesta y queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Casi la totalidad de esta AUH linda con suelo rústico de protección agraria, conformando los límites este, norte y parte del oeste del área urbanística. Así mismo, en el presente PGO se propone el trazado de un tramo en túnel de la Circunvalación Norte hasta su conexión con Valle Tabares (AUH-1124), situado al noreste del área.
- b) Al sur limita con Finca España (AUH-1110) por el Camino La Piterita y con el área urbanística La Piterita (AUH-1109) con edificación en suelo urbano consolidado.
- c) Por el oeste limita con el área urbanística Valle Colino (AUH-1105) a lo largo de la Calle Las Nieves y con una franja de suelo rústico.

En esta AUH se distinguen dos zonas, una al sur, caracterizada por un alto grado de consolidación, con edificación cerrada y gran porcentaje de ocupación, y otra al norte, donde se localizan grandes bolsas de suelo vacante que producen en su encuentro con la trama urbana consolidada una discontinuidad del viario existente.

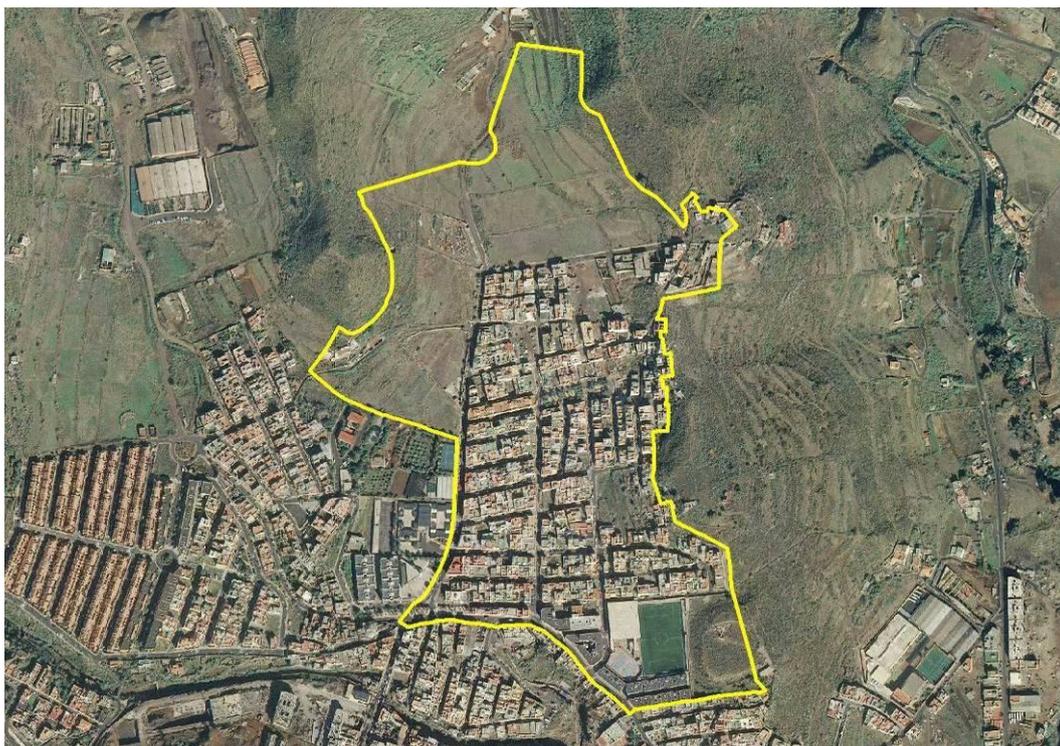


Figura 30: Delimitación del AUH

El uso principal en esta AUH es el residencial de vivienda colectiva. Así mismo, se recogen dos equipamientos existentes en la Calle Fasnía, el Centro de Ciudadanos Finca España y el Centro Deportivo Islas Canarias. En el extremo sur del área está prevista la ubicación de un espacio libre, lo que equilibra en parte el déficit existente de suelo destinado a espacio libre dentro de la trama urbana consolidada.



## 5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática de esta AUH deriva de una progresiva ocupación del territorio llevada a cabo a través de un modelo de desarrollo compacto y de alta densidad, cuyas implicaciones más importantes se describen a continuación:

- Un importante déficit de suelo destinado a uso público de espacio libre en relación a la densidad existente en la parte consolidada del área.
- En la Calle Granadilla la ocupación de parcelas interiores de manzanas por viviendas con frente a una vía peatonal de características dimensionales insuficientes debido al estrechamiento en alguno de sus tramos.
- En el extremo noreste del área, lindando con suelo rústico de protección agraria, se ha desarrollado un conjunto de viviendas relacionadas con este uso sobre una estructura viaria que no cuenta con los mínimos requisitos exigidos para la urbanización.
- En el extremo noreste del área se localizan grandes bolsas de suelo vacante de propiedad privada que no han sido ordenadas, lo que ha originado la discontinuidad de la trama viaria y un tejido urbano inconcluso.

Los objetivos principales de ordenación que se definen en este AUH son los siguientes:

- El objetivo principal de ordenación es continuar y colmatar, en la medida de lo posible, una trama consolidada y muy compacta a través de la localización de suelos vacantes donde ubicar espacios libres.
- Impulsar mejoras dimensionales y de servicios en las vías situadas en suelo urbano consolidado que no cumplan con los mínimos requisitos exigidos para la urbanización, a través de los mecanismos de gestión disponibles para esta categoría de suelo.
- En cuanto al suelo vacante situado al norte del AUH se deberá ordenar a través de los instrumentos de planeamiento que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de sectores en suelos urbanizables no ordenados y deberá cumplir con las reservas y estándares según el uso predominante.
- Para la ordenación de la edificación se definen las determinaciones urbanísticas en base a las características de las existentes, ya que se trata de un área consolidada y homogénea con uso principal de vivienda colectiva en manzana cerrada.



Figura 31: Imágenes de la trama AUH

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

#### 5.3.1. Ordenación Estructural

Casi la totalidad de la extensión del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado debido a su alto nivel de consolidación, como lo hacía el PGO 2004. En el extremo norte del área urbanística se localiza una gran superficie de suelo vacante categorizado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

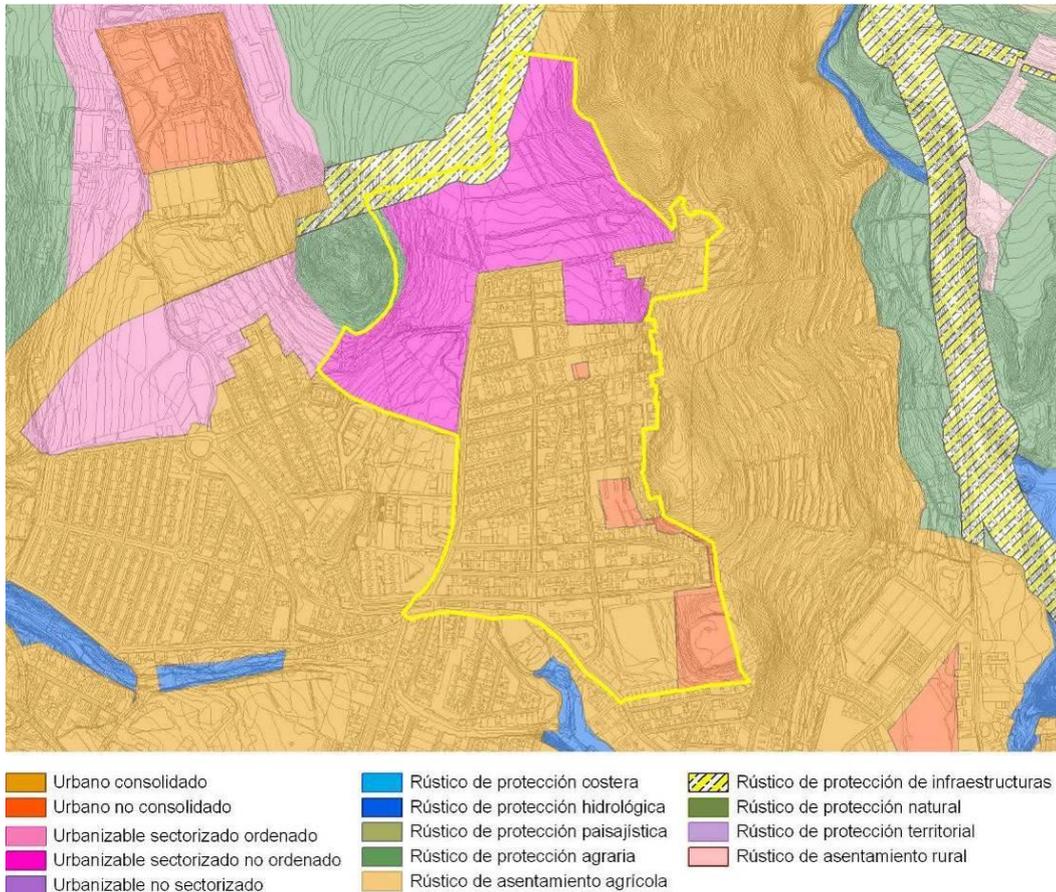


Figura 32: Clasificación del suelo

Los elementos estructurantes viarios planteados en este PGO para esta AUH son:

- a) Territoriales: La Circunvalación Norte (de nivel 1) al norte del AUH y el tramo en túnel hasta el AUH Valle Tabares.
- b) Urbanos Principales:
  - b1. La Calle Las Nieves, viario urbano principal de nivel 1, que constituye el límite oeste con el AUH-1105: Valle Colino y discurre por el área de norte a sur.
  - b2. La Calle Arona, que conecta con el viario municipal no urbano situado al norte de la AUH.
  - b3. El Camino La Piterita, viario urbano principal de nivel 1, recorre el límite sur con el AUH-1110: Finca España.

c) Urbanos Secundarios:

- c1. Paralela a la Calle Las Nieves, la Calle Fasnía organiza los tráficos internos del AUH de norte a sur.
- c2. Transversalmente a la Calle Las Nieves, la Calle La Guancha y la Calle Santa Ursula son las encargadas de crear la trama interna que aloje los tráficos motorizados principales del AUH.
- c3. El nuevo viario de borde, situado en el sureste del AUH, envolviendo el equipamiento y el espacio libre situado al sur.

Esta red conformada por viarios de tipo principal y secundario organiza los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Además alberga los tráficos motorizados principales y conforma agrupaciones de manzanas, denominadas “macromanzanas”, donde se ubican los viarios locales con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso y de las altas velocidades, con sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

En esta AUH el PGO define como elemento de carácter estructurante el siguiente:

Complejo deportivo de la Finca España (Pieza 1106\_3), situado al sur del AUH, en la Calle Fasnía esquina Calle Tacoronte (correspondiente a un Sistema General Comunitario Deportivo).

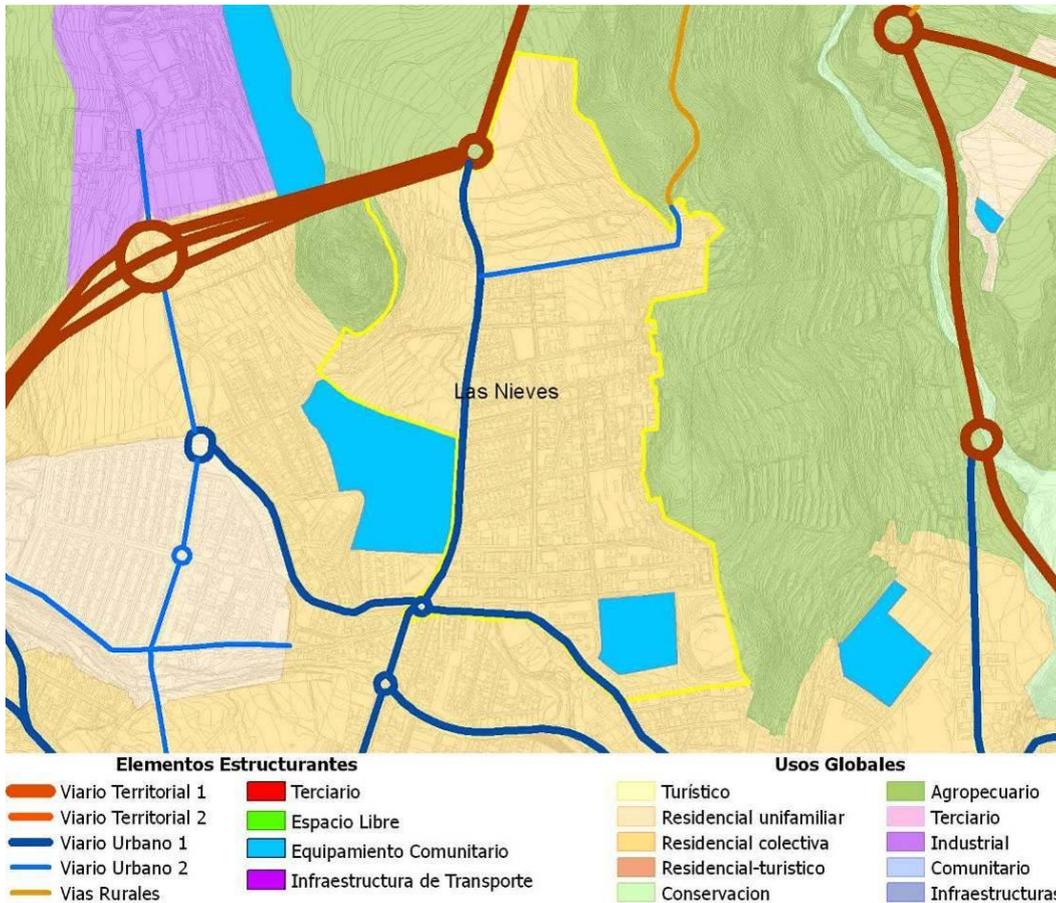


Figura 33: Esquema de viario estructurante

### 5.3.2. Trama urbana

Al tratarse de un AUH que dispone de una trama consolidada y siguiendo el criterio general de este PGO, se mantienen las alineaciones existentes, a excepción de dos rectificaciones no programadas cuyo objetivo es dar continuidad al viario:

- a) En la Calle Alcalá, viario urbano secundario, se afecta un parcela privada para dar continuidad a la acera prevista en el ámbito de gestión sistemática con el que limita (Cod\_Ges\_1106\_1).
- b) La Calle Erjos, viario urbano local, se ajusta la alineación con el fin de eliminar el estrechamiento de la acera y facilitar el tránsito peatonal en un tramo de vía con grandes pendientes.

También se dan otras actuaciones en la trama urbana con gestión asistemática:

- c) En la Calle Fasnía se incluyen dos afecciones con el fin de proporcionar su continuidad al tratarse de una de las vías más importantes dentro de la trama urbana del área, ámbito de gestión asistemática A6 (Cod\_Ges 1106\_6).
- d) Se localizan otras dos afecciones de este tipo que tienen por objeto obtener y urbanizar el tramo de vía que conectará un área de crecimiento con la trama urbana existente, ámbito de gestión asistemática A5 (Cod\_Ges 1106\_7).

La trama urbana se completará con nuevos viarios dentro de un ámbito de gestión sistemático (Cod\_Ges 1106\_1) en el que se plantea la conexión de la zona La Piterita hasta la Calle Alcalá mediante una vía cuyo trazado discurre por el límite este del área lindando con suelo rústico y su conexión con la prolongación de la Calle Victoria Finca España.

La ordenación del viario se realiza según los siguientes criterios:

- a) En la Circunvalación Norte, viario territorial, se propone una sección tipo S.M.01 con una mediana central y una calzada en cada lateral con un único carril y arcenes en la banda exterior.
- b) Para los viarios urbanos principales se plantean secciones tipo S.02 y P.03:
  - b1. La Calle Las Nieves se ordena con una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos.
  - b2. La Calle Arona y el Camino la Piterita se ordenan con una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación, aceras en sus laterales y sin posibilidad de incluir aparcamiento.
- c) Los viarios urbanos secundarios se ordenan exclusivamente mediante una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea cuando se dispone de ancho suficiente.
- d) Los viarios municipales no urbanos se ordenan mediante una sección N.U.02, con una calzada de doble sentido, apartaderos cuando el ancho lo permite y arcenes en sus laterales, compartiendo el tráfico motorizado y el peatonal la misma calzada.
- e) El viario local interior de las macromananzas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de las medidas necesarias que eviten altas velocidades y los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

El uso predominante es el residencial de vivienda colectiva junto a dos piezas de equipamientos que se definen a continuación:

- a) Un equipamiento de uso deportivo, Complejo deportivo de la Finca España, situado en el extremo sur de la Calle Fasnía (pieza 1106\_3).
- b) Situado en la Calle Fasnía, el equipamiento de uso socio-cultural, Centro de Ciudadanos Finca España (pieza 1106\_17).

Debido al déficit de Espacios Libres en la parte consolidada del área se definen dos piezas para este uso, una situada al norte de la Calle Granadilla y otra en la nueva área localizada al sur de la AUH.

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

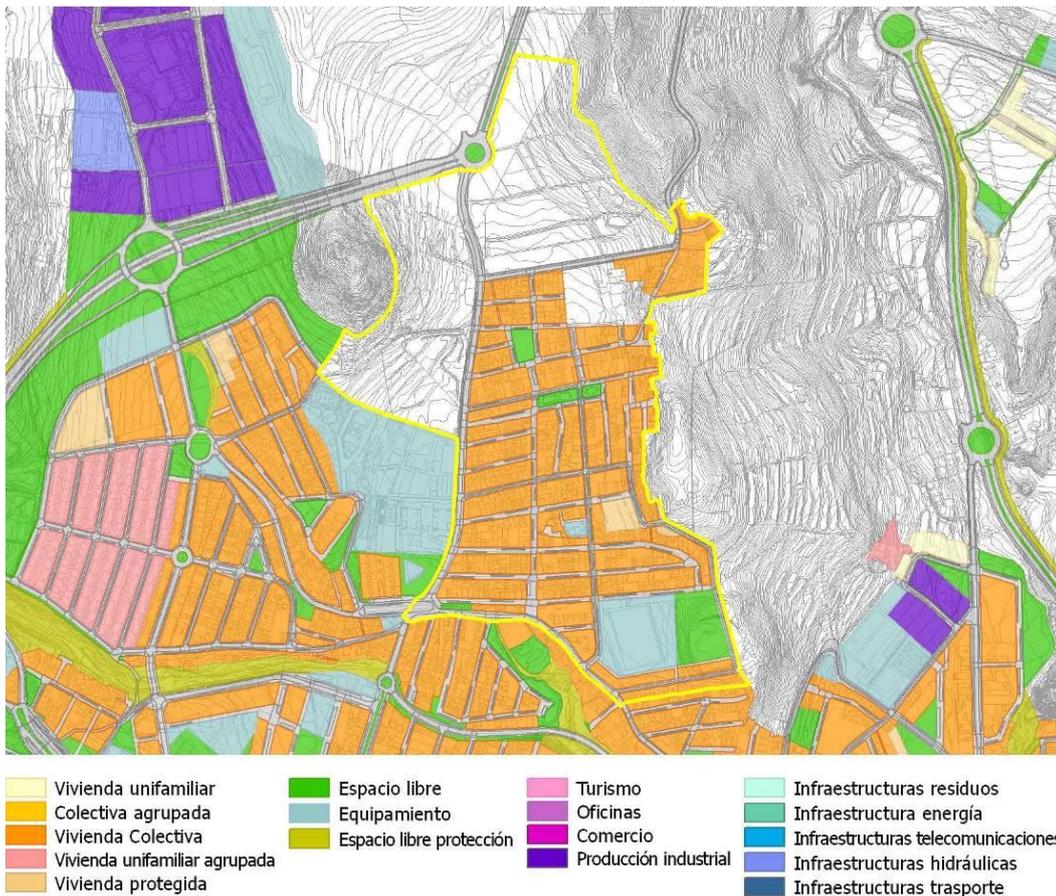


Figura 34: Ordenación pormenorizada

### 5.3.4. Condiciones de la edificación

Las condiciones edificatorias de las piezas situadas en suelo consolidado se determinan en función de las características de la edificación existente.

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos para las piezas residenciales:



- a) En las piezas cuyo uso es vivienda colectiva en manzana cerrada: se establece la longitud mínima del lindero frontal en 20 m y se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación (salvo las piezas 1106\_62, 1106\_63, 1106\_64 y 1106\_65, donde se fija la separación mínima a lindero frontal y posterior en 3 m en ambos casos), la separación mínima a lindero lateral en 0 y una altura máxima de 3 plantas (salvo las piezas al este, lindando con suelo rústico, con altura máx. de 2 plantas). En las piezas con dimensiones superiores a 40 m se establece el fondo máximo de la edificación en 20 m (1106\_34, 1106\_62, 1106\_64 y 1106\_65).

Las piezas de equipamiento comunitario se han definido como sigue:

- b) Para la pieza 1106\_3, equipamiento de uso deportivo, se fija altura máxima en 4 plantas y edificabilidad máxima en 1,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s como se recoge en el PGO-2004.
- c) La pieza 1106\_17 de uso sociocultural se determina con valores similares a las piezas colindantes ya que se encuentra integrada en la trama urbana consolidada. Se define la separación mínima al lindero frontal de 2 m y la altura máxima en 3 plantas, la ocupación máxima de parcela en un 40% para disponer de espacio libre en la pieza de uso público y mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

### 5.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se han delimitado varios ámbitos de gestión para llevar a cabo los objetivos de ordenación definidos para esta AUH. Se distinguen entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y a través de procedimientos sistemáticos (en suelo urbano no consolidado):

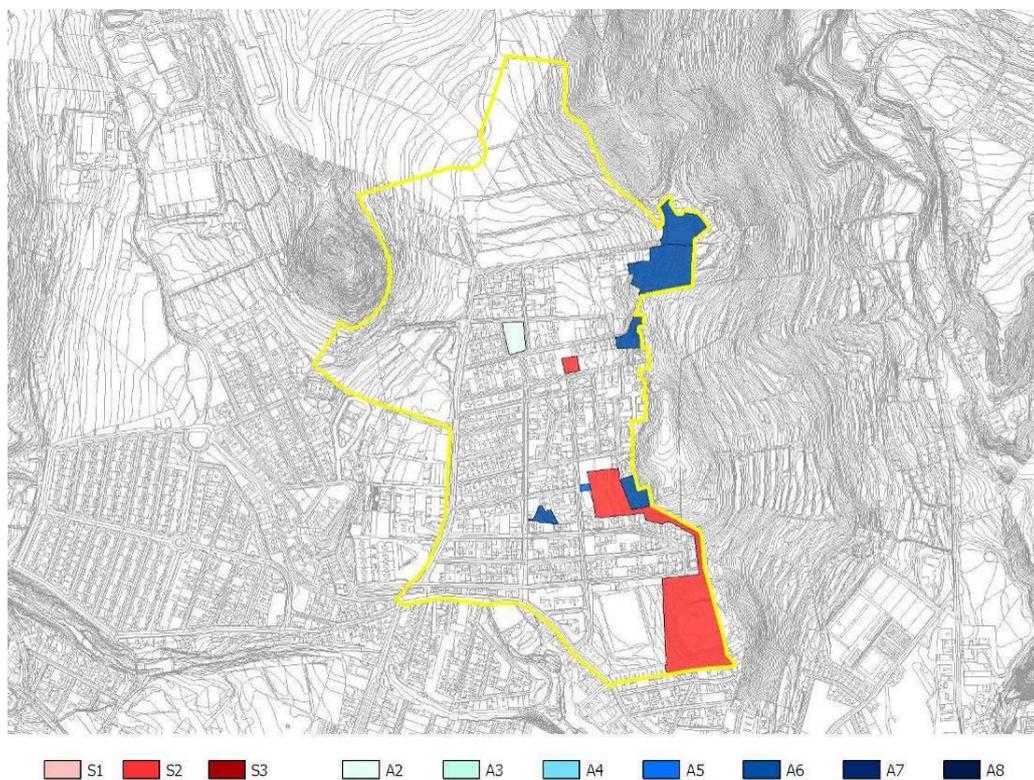


Figura 35: Ámbitos de gestión

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias, ya descritas en el apartado 3.2, corresponden a los ámbitos de gestión A1 cuyos ámbitos no se delimitan.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, que tienen por objeto la actuación pública directa para la ejecución de obras de urbanización: Cod\_Ges\_1106\_3, situada al norte de la Calle Granadilla incluye unas parcelas de titularidad pública por lo que se delimita para realizar las obras correspondientes a la urbanización. La finalidad es llevar a cabo el objetivo principal de ordenación a través de la ejecución de espacios libres logrando así un esponjamiento en la trama urbana existente.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, consistentes en la obtención y ejecución de tramos viarios sobre suelos urbanos consolidados necesarios para posibilitar la conexión de la trama viaria con ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente: Cod\_Ges\_1106\_7, correspondiente a los recintos de obtención y urbanización necesarios para llevar a cabo la ejecución de un tramo de vía en continuidad con la Calle Santa Úrsula Finca España, desde la Calle Fasnia hasta su conexión con el ámbito de gestión sistemática Cod\_Ges\_1106\_1.
- d) Los ámbitos de gestión asistemática modalidad A6 delimitan aquellos viarios que, estando en suelos consolidados, necesiten completar obras de urbanización. Se incluyen las parcelas a las que dan acceso con la finalidad de que alcancen la condición de solar.
  - d1. Cod\_Ges\_1106\_2: en la Calle Granadilla se delimita una vía peatonal y las parcelas de propiedad privada situadas en el interior de una manzana a las que da frente debido a que sus características dimensionales son insuficientes y no cumplen con los mínimos requisitos exigidos para la urbanización. La finalidad es ampliar la sección del viario en aquellos tramos donde se produce un estrangulamiento, para lo cual se hace necesaria la obtención de una pequeña parcela de 27 m<sup>2</sup>s de superficie que resulta inadecuada para la ubicación de una pieza de uso residencial. La finalidad es esponjar una trama demasiado compacta y mejorar las condiciones de la urbanización. En el extremo noreste del área, lindando con suelo rústico de protección agraria, se ha desarrollado un conjunto de viviendas relacionadas con este uso en base a una estructura viaria que no cuenta con los mínimos requisitos exigidos para la urbanización. Se delimitan dos ámbitos con el fin de facilitar su gestión.
  - d2. Cod\_Ges\_1106\_4 incluye el tramo final de la Calle Erjos, viario urbano local, desde la Calle Arona hacia el norte y las parcelas a las que da frente, con el fin de impulsar las mejoras dimensionales y de servicio de este viario.
  - d3. Cod\_Ges\_1106\_5, se delimita el tramo de la Calle Erjos que va desde la Calle Arona hacia el sur, un tramo de la Calle Tenó y las parcelas a las que dan frente con la misma finalidad que el ámbito anterior.
  - d4. Cod\_Ges\_1106\_8: delimita un tramo de la Calle Alcalá, viario urbano secundario y los terrenos a los que da accesibilidad situados al este lindando con suelo rústico, con el fin de mejorar las condiciones actuales de la urbanización existente en cuanto a servicios. Esta gestión se completará con el desarrollo de la gestión sistemática Cod\_Ges\_1106\_1 que llevará a cabo la ampliación de la misma hacia el oeste y la conexión con la zona La Piterita por la Calle Güimar.
  - d5. Cod\_Ges\_1106\_9: se delimita con el objetivo de regularizar el conjunto de casa adosadas y su frente viario.
- e) Los Ámbitos de gestión sistemática definidos en este AUH son los siguientes:
  - e1. Ubicados en el extremo noroeste de esta AUH se encuentran dos sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado cuya gestión se desarrollará a través de



Planes Parciales, (uno ya recogido en el PGO-2004 denominado La Cuesta 1 y otro nuevo sector definido en el presente PGO).

- e2. **Ámbito de gestión sistemática Cod\_Ges\_1106\_1** a través del cual se define la ordenación pormenorizada en suelo de categoría no consolidado. Se describe y justifica en el siguiente apartado.

### 5.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1106\_1 (LC 1106\_1)

La ordenación propuesta en el presente PGO parte de las características de la trama urbana consolidada, de las propuestas realizadas durante el periodo de participación ciudadana y de algunas condiciones derivadas del PGO-2004. El ámbito de gestión se desarrolla en dos zonas situadas al sur, limitando con el AUH-1109: La Piterita y hacia el norte, entre las Calles Alcalá y Fasnía, ambas unidas por un viario definido en el PGO-2004.

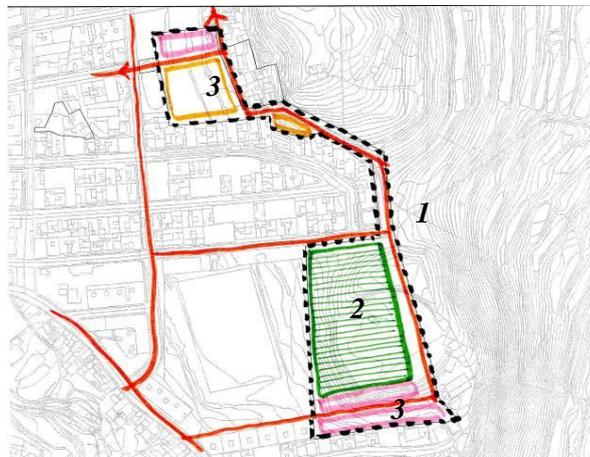


Figura 36: Esquema de ordenación del ámbito 1106\_1

La nueva trama viaria se organiza a partir de una vía, la Calle Güimar, viario urbano secundario, que bordea la nueva área de desarrollo (1) lo que ayudará a mejorar la conexión entre la zona La Piterita y la Calle Alcalá y a completar las obras de urbanización definidas en el ámbito de gestión asistemática A6 (Cod\_Ges\_1106\_8). Se adscribe a esta gestión la obtención y ejecución del tramo de vía delimitado en el ámbito Cod\_Ges\_1106\_7. El viario propuesto contribuye a articular la ordenación de la nueva edificación (3) para las que se han establecido unas determinaciones similares a las del entorno, como la longitud mínima de lindero frontal en 20 m y la línea gráfica de disposición obligatoria. Asimismo, se propone un gran espacio libre (2) junto al equipamiento deportivo existente con el objetivo de concentrar los usos dotacionales. Los demás valores definidos para cada una de las piezas son:

- a) En la zona La Piterita hay dos piezas de uso residencial con edificación cerrada. Se fijan 3 plantas de altura en la 1106\_20 adaptándola a la edificación a la que se adosa y 4 plantas en la 1106\_21 para liberar suelo y destinarlo a uso público.
- b) En la zona norte del ámbito se localiza otra pieza, la 1106\_35, de uso residencial de edificación cerrada con tres plantas de altura, y las piezas 1106\_31 y 1106\_34 en las que se establece el uso de vivienda protegida con 2 y 3 plantas respectivamente siguiendo el mismo criterio de adaptación a la trama existente. Para ésta última se limita el fondo máximo edificable en 20 m ya que supera los 40 m de ancho.
- c) Existe una pieza incluida en la trama viaria destinada a uso público, lo que ayudará a compensar el déficit de espacio libre de la trama consolidada cumpliendo así con las reservas de ordenación en suelos no consolidados.

Todas las alineaciones establecidas en el ámbito de gestión son viarias y la mayoría de ellas son principales, a excepción de las que limitan con suelo rústico.



Figura 37: Ordenación del ámbito de gestión 1106\_1

### 5.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1106\_6 (LC 1106\_6)

La ordenación propuesta en el presente PGO parte de las características de la trama urbana consolidada, de las propuestas realizadas durante el periodo de participación ciudadana, y de algunas condiciones derivadas del PGO-2004. El ámbito de gestión se encuentra situado en la Calle Fasnia, viario urbano secundario. Se delimita con el propósito de obtener y urbanizar un tramo de vía (1) que proporcione la continuidad del eje, actualmente cortado a la altura de la Calle La Guancha, posibilitando su trazado ininterrumpido desde los límites norte y sur del área y permitiendo edificar en los frentes a esta vía colmatando la pieza residencial existente.

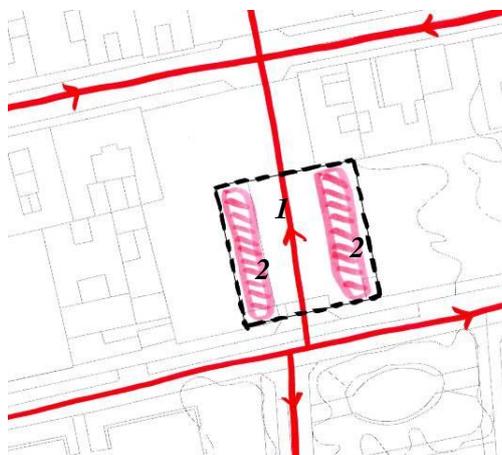


Figura 38: Esquema de ordenación del ámbito 1106\_6

Las dos piezas de este pequeño ámbito se ordenan con las mismas determinaciones urbanísticas que el resto de las manzanas que la engloban fijando los siguientes parámetros:

Piezas residenciales con uso de vivienda colectiva con código de piezas: 1106\_23 y 1106\_24, donde se establece una longitud mínima de lindero frontal de 20 metros y 3 plantas de altura, siguiendo el mismo criterio de adaptación a la trama existente, así como una línea de disposición obligatoria gráfica.

Todas las alineaciones establecidas en el ámbito de gestión son viarias y principales.



Figura 39: Ordenación del ámbito de gestión 1106\_6



## 6. AUH-1107: CAMPUS DE GUAJARA

### 6.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Campus de Guajara (AUH-1107) se sitúa en la parte suroeste del núcleo de La Cuesta, en su contacto con la Autopista del Norte. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al norte, el AUH-1101: Gracia por la Calle Lugar Lomo Guirre y el AUH-1108: Mac Kay por la Avenida Transversal César Manrique Primera Izquierda.
- b) Al este, el AUH-1112: Las Mantecas Norte en contacto directo con suelos urbanos no consolidados.
- c) Al suroeste, el Camino La Hornera que discurre paralelo a la Autopista del Norte (TF-5) con la que limita.

Esta AUH se caracteriza por el predominio de grandes equipamientos de uso comunitario vinculados a la Universidad de La Laguna a excepción de dos pequeñas piezas de uso residencial unifamiliar ya consolidadas. Su estructura viaria se organiza en base a dos ejes urbanos principales que convergen en la rotonda César Manrique Primera Izquierda y dividen el AUH en cuatro grandes áreas. También se encuentra dentro de sus límites un tramo del viario territorial en el encuentro de la Avenida César Manrique con la Autopista del Norte.



Figura 40: Delimitación del AUH

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

Aunque el AUH no reviste importantes problemas urbanísticos existe un inconveniente derivado del exceso de superficie de suelo destinado a equipamiento comunitario. Esta problemática queda reflejada en dos ámbitos:

Dos fincas situadas en la Avenida César Manrique, colindantes con la Facultad de Ciencias de la Información, cuya obtención y urbanización no se ha llevado a cabo debido a la gran cantidad de dotaciones pertenecientes a la Universidad, lo que ha impedido el desarrollo del área.

Así mismo, existe un ámbito de suelo de titularidad pública sin urbanizar, destinado a equipamiento comunitario y espacio libre, situado en la Avenida César Manrique y Calle Radioaficionado, colindante con el AUH-1112: Las Mantecas Norte.

Cabe mencionar la problemática derivada de la inclusión establecida por el PGO-2004 de unas viviendas unifamiliares existentes en el equipamiento comunitario, algunas de las cuales, además, están afectadas por incumplir las distancias mínimas de separación con la autopista definidas en la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es gestionar esos ámbitos sin desarrollar a través de los mecanismos de gestión disponibles en suelos urbanos consolidados y determinar las características del residencial situado en el Camino La Hornera.

Respecto de la ordenación de la edificación, el presente Plan mantiene las determinaciones establecidas por el PGO-2004 para el equipamiento comunitario docente y define el uso residencial con las determinaciones derivadas de las características de la edificación existente basándose en el artículo 85 de la Ley anteriormente mencionada.

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

#### **6.3.1. Ordenación Estructural**

La totalidad de la extensión del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como lo hacía el PGO-2004. En esta AUH se definen los siguientes viarios con carácter de estructurante:

- a) Territoriales: Autopista del Norte (TF-5), viario territorial de nivel 1, discurre por el límite sur del AUH.
- b) Urbanos Principales:
  - b1 La Avenida Transversal César Manrique Primera Izquierda, viario urbano principal de nivel 1, discurre a lo largo del área en paralelo a la Autopista del Norte (TF-5) desde la rotonda que limita con el AUH Gracia continuando hacia Santa Cruz por la Calle Radioaficionado.
  - b2 La Avenida César Manrique, viario urbano principal de nivel 1, atraviesa a la Avenida Transversal César Manrique Primera Izquierda uniendo la Autopista del Norte (TF-5) con la Carretera General Santa-Cruz Laguna (TF-180).
  - b3 Se incluye en el área el enlace que conecta la Autopista del Norte (TF-5) con la Avenida César Manrique.
- c) Urbanos Secundarios:
  - c1. Un tramo de la Calle Lugar Lomo Guirre, viario urbano secundario, que une la rotonda de César Manrique Primera Izquierda con el Camino La Hornera en el AUH colindante de Gracia.
  - c2. El Camino de la Hornera y la prolongación de la vía paralela a la vía de servicio de la Autopista del Norte (TF-5).

La ordenación se termina de articular con los 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 denominadas “macromanzanas”. La red perimetral de las macromanzanas está destinada a albergar el tráfico motorizado principal con buenas prestaciones tanto en el interior como en los viarios locales. El peatón gana protagonismo frente a los modos motorizados y el diseño de las calles estará orientado a evitar tráficos de paso promoviendo velocidades reducidas para esta zona universitaria con gran afluencia de tráfico.

En medio de esta red viaria se define un tejido urbano de baja ocupación y con una edificación de altura característica de equipamiento comunitario docente, exceptuando las viviendas unifamiliares situadas en el Camino La Hornera que se diferencian del equipamiento por tener mayor ocupación y menor número de plantas.

Así mismo, se califican las siguientes piezas con carácter estructurante:

- a) Los equipamientos comunitarios de la Universidad de La Laguna, (Piezas 1107\_3, 1107\_4, 1107\_6 y 1107\_9), correspondientes a un Sistema General Docente. Se incluyen los siguientes equipamientos: Biblioteca General, Escuela universitaria de Estudios Empresariales, Aulario de Guajara y las diferentes Facultades (C.C. Económicas y Empresariales, Derecho y Ciencias Políticas y Sociales, Psicología, Filosofía, Filología, Geografía e Historia y C.C. de la Información).
- b) El espacio libre por ejecutar (pieza 1107\_8) en la Calle Radioaficionado esquina Avenida cesar Manrique, dentro del campus universitario de Guajara.

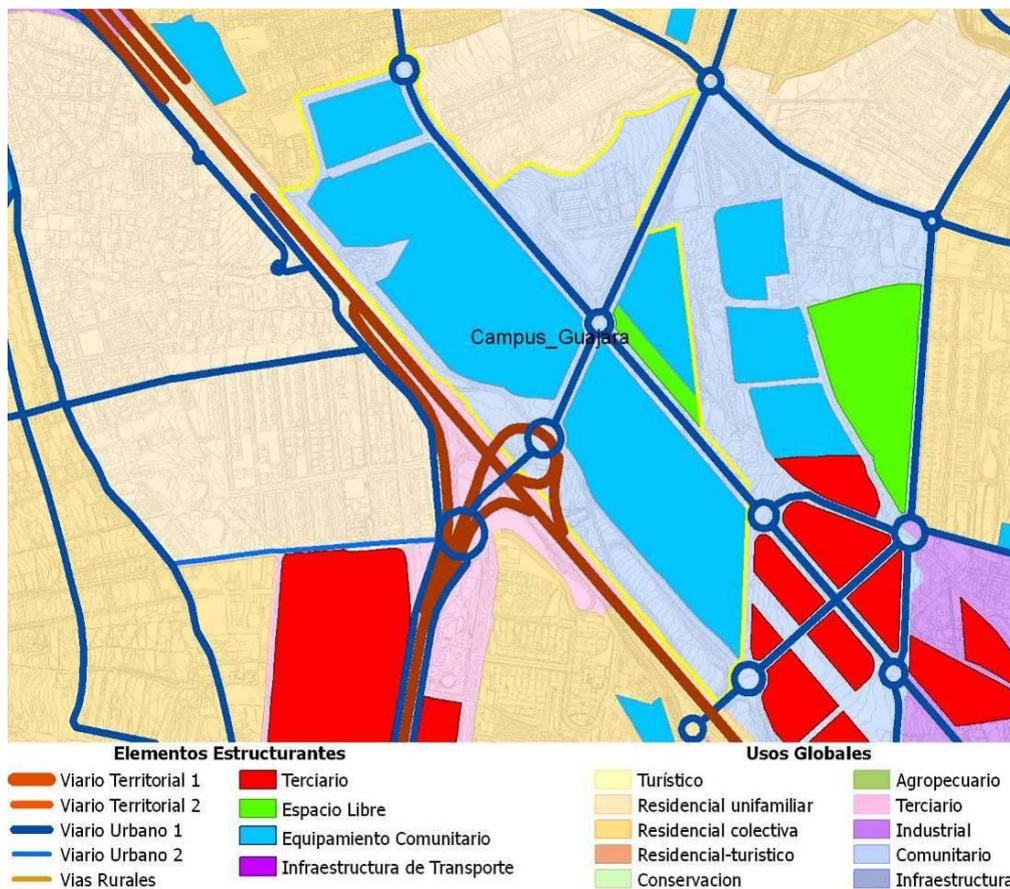


Figura 41: Elementos estructurantes

### 6.3.2. Trama urbana

El viario de esta AUH forma parte de los elementos estructurantes definidos como territorial (Autopista del Norte (TF-5)), urbano principal (Avenida César Manrique, Transversal César Manrique Primera Izquierda y Calle Radioaficionado) y urbano secundario (Lugar Lomo Guirre y Camino de la Hornera con su prolongación al este, paralela al vial de servicio de la Autopista). A pesar de mantener la totalidad de sus trazados existe afección en algunas de las alineaciones por discurrir a lo largo de suelos de propiedad privada.

Destaca la afección producida en las alineaciones de la nueva vía urbana local propuesta que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares, por lo que se incluye en un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6 con el objetivo de obtener el suelo y ejecutar el viario (Los suelos mencionados deberán pasar previamente a titularidad pública a través de los mecanismos de gestión disponibles en suelos urbanos consolidados).

Además de los ejes citados, existe una red viaria incluida en el ámbito de los equipamientos comunitarios. La ordenación de los viarios se establece de la manera siguiente:

- a) El tramo viario categorizado como viario territorial de nivel 1 se ordena mediante una sección tipo SM.01 (enlace Autopista TF-5).
- b) Los viarios urbanos principales se ordenan mediante la sección tipo P.01, con una mediana central y calzadas con dos carriles en cada sentido. En la Avenida César Manrique Primera Izquierda la mediana está ocupada por el tranvía y no dispone de banda de aparcamiento en sus extremos. En la Avenida César Manrique la mediana es transitable y dispondrá de banda de aparcamiento en línea en ambos laterales adyacentes a la acera.
- c) Respecto al viario secundario se propone una sección tipo S.01 para la Calle Lugar Lomo Guirre, con una calzada de doble sentido de circulación y banda de aparcamiento en baterías en sus laterales y una sección tipo S.03 en la Calle Camino La Hornera con carril y aparcamiento en un lateral (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).
- d) Por último el viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante la sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle 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.

La mayoría de las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales con algunas excepciones debidas por un lado a la intensidad del tráfico en la rotonda en la que confluyen la Autopista del Norte y la Avenida César Manrique y por tratarse de una franja de protección de la autopista.

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

La mayoría de las piezas de esta AUH se califican como equipamiento comunitario (uso principal obligatorio), a excepción de dos pequeñas piezas existentes situadas en el Camino La Hornera, cuyo uso principal es el residencial unifamiliar.

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

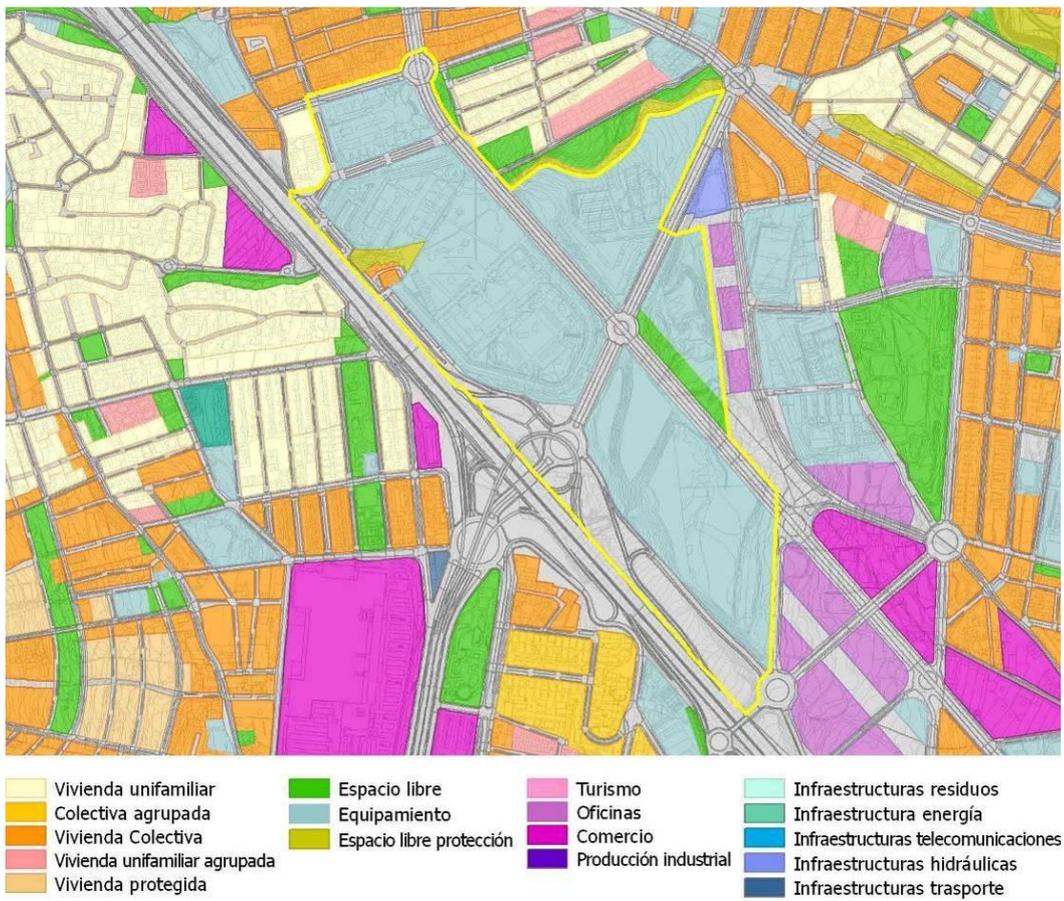


Figura 42: Ordenación pormenorizada

#### 6.3.4. Condiciones de la edificación

Al tratarse de suelo urbano consolidado en casi toda su extensión se han mantenido como criterio general y en la medida de lo posible los parámetros establecidos por el PGO-2004. Sin embargo se determinan nuevos parámetros en dos piezas del área para ajustarlas a las características de la realidad existente.

- a) Se han delimitado dos piezas (1107\_1 y 1107\_2), situadas en el Camino La Hornera estableciendo nuevos parámetros respecto al PGO-2004 con el fin de excluir unas viviendas existentes de una pieza de uso equipamiento comunitario. Se determina para estas viviendas el uso residencial de vivienda colectiva. Se establece la longitud del lindero frontal en 12 m y la separación mínima a lindero lateral en 0. En la pieza 1107\_2 se establece la línea de disposición obligatoria de la edificación y una altura máxima de 2 de plantas en ambos casos.
- b) En las piezas de uso equipamiento comunitario, (1107\_3, 1107\_4, 1107\_5, 1107\_6 y 1107\_9), se mantienen los parámetros del PGO 2004, por lo que se establece un edificabilidad máxima de 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una altura máxima de 4 de plantas.

#### 6.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para viabilizar la ordenación establecida se delimitan varios ámbitos de gestión asistémica lo que permite la obtención de suelo y la actuación de mejoras urbanística en suelos urbanos consolidados. Se delimitan los siguientes:



- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias. Se resuelven mediante gestión asistemática A1 (sus recintos no se delimitan en los planos y quedan definidas en el campo de afecciones de las alineaciones viarias) (descritas en el apartado 3.2.)
- b) Las rectificaciones programadas que tienen por objeto la actuación pública directa (con expropiación para la obtención de suelo si procede), se resuelven con gestión asistemática A2 y son las siguientes:
  - b1. Ámbito de gestión 1107\_2 de titularidad pública, para la urbanización del espacio libre situado en la Calle Radioaficionado.
  - b2. Ámbito de gestión 1107\_3, el espacio libre situado entre la Calle Radioaficionado y la Autopista del Norte lindando con el AUH-1112: Las Mantecas Norte (Sistema General de espacio Libre).
  - b3. Ámbito de gestión 1107\_4, situado en la Avenida César Manrique, que linda al noroeste con el AUH-1108: Mac Kay mediante un barranco de nivel 2 y al sur y al este con un Sistema General Docente. Se localiza un suelo que en su mayoría es de titularidad privada pero está definido con uso dotacional, por tanto se hace necesaria su obtención. Se han definido los recintos de obtención y urbanización que en este caso no son coincidentes.
  - b4. Ámbito de gestión 1107\_5, donde casi todo el suelo de como equipamiento comunitario es de titularidad privada salvo una franja de servidumbre paralela al barranco, por tanto los recintos de obtención y urbanización no coinciden.
  - b6. Ámbito de gestión 1107\_6 y 1107\_7, se definen con el fin de obtener el suelo que es de titularidad privada y así completar la pieza de equipamiento de uso docente universitario (Pieza 1107\_6).
- c) 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 y se define el siguiente ámbito: Ámbito de gestión 1107\_1, En el Camino de La Hornera, viario urbano secundario lindando con una pieza de uso dotacional, se localizan unas viviendas a las que se accede a través de una estrecha vía sin salida. Se delimita el ámbito de gestión integrando los terrenos afectados con el fin de ampliar y completar la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar.
- d) 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 y cuando se llegue al acuerdo para la realización y aprobación de un convenio entre propietarios y Ayuntamiento). Se delimitan las siguientes:
  - d1. Ámbito de gestión de segunda ordenación 1107\_6, situado en la Avenida César Manrique, coincide con el ámbito de gestión 1107\_5 de modalidad A2 de la primera ordenación que destina la totalidad del suelo a uso dotacional. Se propone una ordenación alternativa en la que se define una pieza de equipamiento privado con usos admisibles comerciales, aumentando el aprovechamiento a cambio de la cesión y ejecución de un viario y el espacio libre que linda longitudinalmente por un barranco de nivel 2.
  - d2. Ámbito de gestión de segunda ordenación 1107\_7, situado en la Avenida César Manrique lindando con el ámbito 1107\_4 de modalidad A2, se define de gestión alternativa a este último. Al igual que éste, se establece en la primera ordenación el uso dotacional para la totalidad del suelo, por lo que se propone una segunda

ordenación en la que se define como pieza de equipamiento privado y cesión de espacio libre al norte.

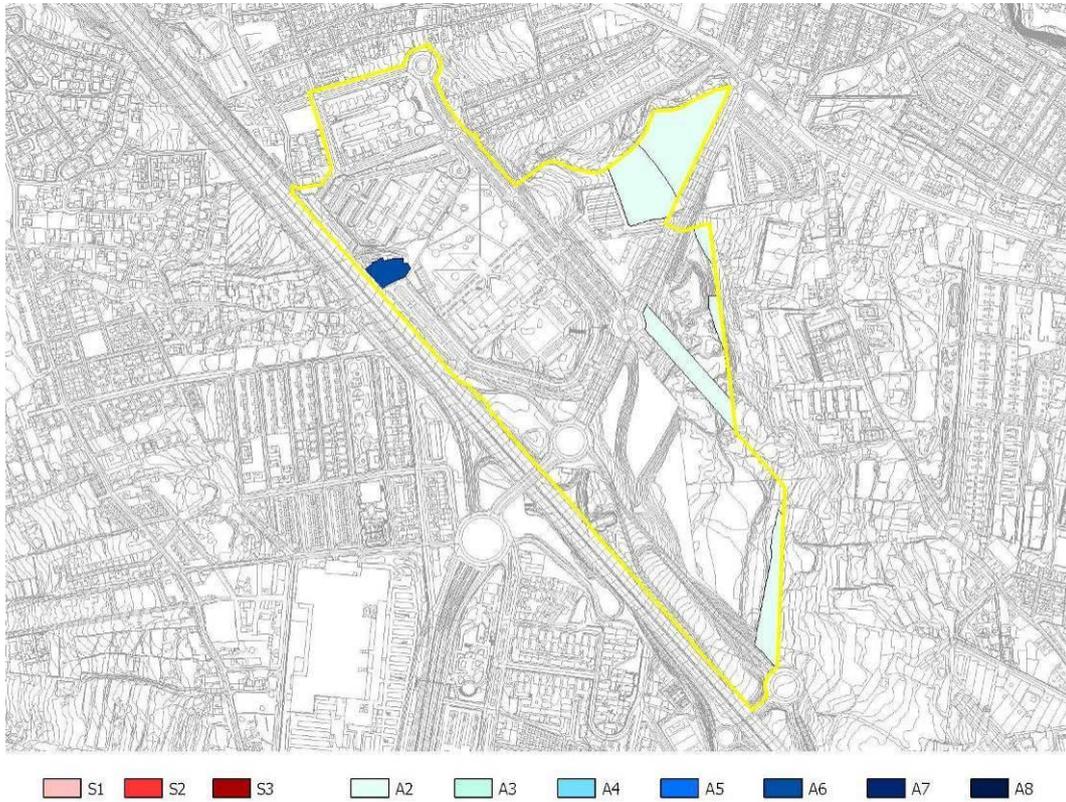


Figura 43: Ámbitos de gestión



## 7. AUH-1108: MAC KAY

### 7.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Mac Kay, está situada al oeste del núcleo de La Cuesta, en contacto con otras AUH del mismo núcleo. Sus límites se definen como sigue:

- a) Al norte con el AUH-1101: Gracia, con edificación de uso residencial colectivo.
- b) Al norte y al este, con la Carretera General Santa Cruz-Laguna (TF-180) y con el área urbanística Finca España (AUH-1110).
- c) Al sur con el AUH-1107: Campus Guajara por el lado del barranco.
- d) Al oeste con la Avenida César Manrique Primero Izquierda incluida en al AUH-1107: Campus Guajara.

Esta AUH forma parte del barrio de Guajara y se caracteriza por el predominio del uso residencial unifamiliar en la mayoría de su extensión si bien coexiste con dos equipamientos privados. Uno de los equipamientos es de uso religioso y el otro social. Las características de la edificación existente son las que corresponden a las viviendas unifamiliares, baja ocupación y dos plantas de altura. En su mayoría se trata de un tejido urbano homogéneo y consolidado, aunque se localizan en la zona oeste, lindando con el AUH-1107: Campus Guajara, dos ámbitos sin desarrollar que impiden el acceso al área desde la Avenida César Manrique Primero Izquierda.

La trama urbana está definida por vías urbanas locales consolidadas a excepción de una vía secundaria que conecta los dos ejes urbanos principales que limitan el AUH, la Carretera General Santa Cruz-Laguna y la Avenida César Manrique Primero Izquierda.



Figura 44: Delimitación del AUH

## 7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El problema más importante del AUH deriva de los suelos que están sin desarrollar y que originan una trama urbana incompleta con dificultades para acceder al área. Se trata de dos ámbitos situados en el límite oeste lindando con el AUH-1107: Campus Guajara:

- a) En el extremo noroeste, lindando con el área urbanística de Gracia, hay un suelo urbano no consolidado cuya ordenación completa el viario secundario existente y conecta la rotonda César Manrique Primero Izquierda con la Avenida de los Menceyes.
- b) En el extremo suroeste del área se prevé otra conexión de estas dos vías principales con la colmatación de una calle existente que discurre por el borde del barranco.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es completar la urbanización de la trama viaria existente con la finalidad de mejorar la accesibilidad del área urbanística.

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

### 7.3.1. Ordenación Estructural

El AUH Mac Kay se categoriza como suelo urbano consolidado en la mayoría de su extensión, salvo un ámbito en el extremo noroeste del área de suelo urbano no consolidado.

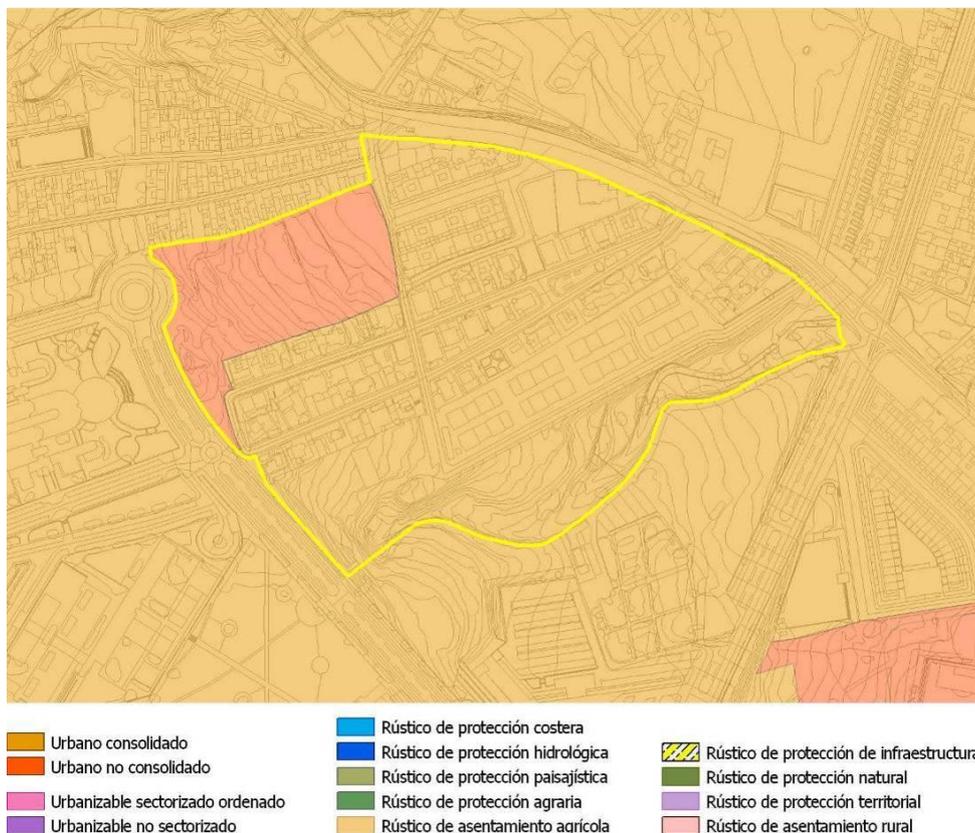


Figura 45: Clasificación del suelo

Los elementos viarios estructurantes constituyen los límites del AUH y la conectan con otras áreas del Municipio:

- a) La Carretera General Santa Cruz-Laguna (TF-180) o Avenida de los Menceyes, viario urbano principal de nivel 1.
- b) La Avenida César Manrique Primero Izquierda, viario urbano principal de nivel 1, confluye con la anterior en la rotonda de Curva de Gracia.

Existen dos viarios urbanos secundarios que organizan la trama urbana. Son las Calles Transversal San Germán Segunda Izquierda y otra paralela a ésta, sin nombre y que discurre por el área de este a oeste, desde la Carretera General Santa Cruz-Laguna en su tramo consolidado hasta la futura conexión con la rotonda César Manrique Primero Izquierda. Ambas vías están inconclusas en cuanto a su definición y ejecución.

Esta red de viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local, conforman agrupaciones de manzanas destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. Dentro de estas agrupaciones de manzanas se ubican los viarios locales, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso. No se localizan en esta AUH dotaciones de sistema general.

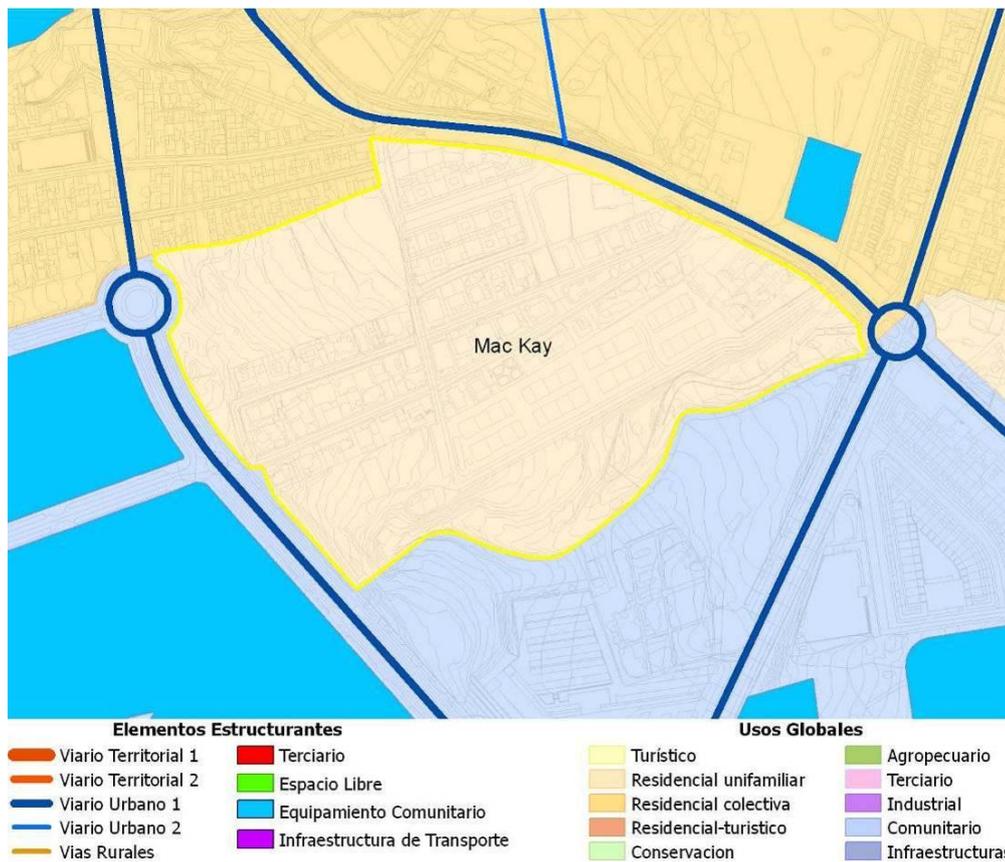


Figura 46: Elementos estructurantes

### 7.3.2. Trama urbana

El viario cuenta con las condiciones requeridas para la urbanización por lo que se mantendrá su trazado en casi toda su extensión, salvo en tres afecciones no programadas:

- a) La Transversal San Germán Primera Izquierda para dar continuidad a la acera existente en toda la Calle ya que actualmente presenta una interrupción en este tramo.

- b) La Carretera General Santa Cruz-Laguna, Avenida Los Menceyes, en la que existen dos alineaciones afectadas por el viario estructural cuya finalidad es mantener una sección constante en todo su recorrido.

La ordenación para el viario se establece de la siguiente manera:

- a) La Calle Transversal San Germán Segunda Izquierda y su prolongación hasta la Avenida Cesar Manrique Primera Izquierda se ordena con una sección del tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aceras segregadas y aparcamientos.
- b) La calle de borde paralela a la Transversal San Germán Segunda Izquierda se ordena mediante una sección del tipo S.03, con una calzada unidireccional con aceras segregadas y banda de aparcamiento en línea en un lateral.
- c) El viario local interior de las macromananzas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle 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.

En cuanto a la trama urbana definida en suelos sin urbanizar se mantiene el trazado que determina el PGO-2004, por un lado la prolongación de la Transversal San Germán Segunda Izquierda y por otro la unión con la vía que pasa por el borde del barranco contribuirán a mejorar las condiciones de accesibilidad del área con el resto del Municipio. Ambos casos se incluyen en ámbitos de gestión para la obtención y urbanización de los suelos definidos como públicos. Todas las alineaciones viarias definidas se establecen como principales.

7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

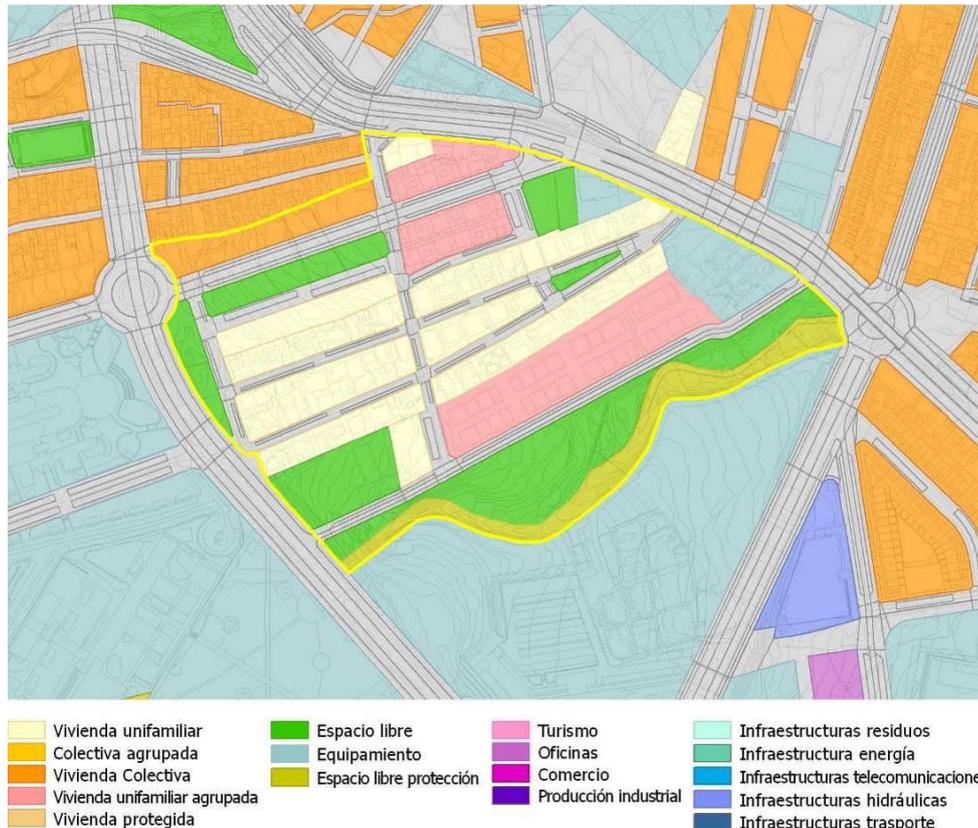


Figura 47: Ordenación pormenorizada

El uso principal de las piezas del suelo urbano es el residencial unifamiliar y en algunas ocasiones el residencial colectivo. Destaca la presencia de dos equipamientos privados de importancia local. El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

#### 7.3.4. Condiciones de la edificación

Las determinaciones para cada una de las piezas situadas en suelo urbano consolidado se establecen a partir de las condiciones edificatorias existentes:

- a) En las piezas de uso residencial unifamiliar se determina la longitud mínima de lindero frontal con 15 m y la disposición de la edificación se define a través de la separación mínima a linderos en 3 m. Además, se establece la ocupación máxima de la parcela en un 35% y la altura máxima en 2 plantas.
- b) En las piezas con uso unifamiliar agrupada la parcelación es vinculante. Se establece la ocupación máxima de la parcela en un 50% y se limita la altura en 2 plantas. La disposición de la edificación se determina gráficamente, excepto en la pieza 1108\_4, cuya separación mínima a los linderos frontal y posterior es de 3 m.
- c) Existen dos piezas con uso de equipamiento privado en las que se determina la altura máxima de la edificación en 2 plantas y la edificabilidad máxima igual a 1m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Para las piezas situadas en suelo urbano no consolidado se han establecido los valores a partir de las condiciones de la edificación limítrofe existente. Se define una pieza de uso residencial unifamiliar con las mismas determinaciones descritas anteriormente para este uso y otra pieza residencial colectiva cerrada en las que se establecen los mismos valores definidos en la pieza con la que linda en el AUH Gracia: longitud mínima del lindero frontal 20 m, disposición de la edificación gráfica y altura máxima de la edificación 2 plantas.

#### 7.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan varios ámbitos de gestión de procedimiento asistemático con la finalidad de mejorar la trama urbana en suelos urbanos consolidados permitiendo así la obtención del suelo destinado a espacio público. Así mismo, se mantiene la delimitación de un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado, como se define en el PGO-2004, con el objetivo de completar la trama urbana existente y mejorar la accesibilidad del AUH.

Las actuaciones de modalidad asistemática son las siguientes:

- a) Modalidad A1, procedentes del ajuste de alineaciones del tipo no programado, no se delimitan en los planos quedando definidos en el campo de afección de las alineaciones viarias. Es el caso de una alineación situada en la Transversal San Germán Segunda Izquierda.
- b) Se han delimitado dos ámbitos de gestión de modalidad A2, que tienen por objeto la actuación pública directa para la obtención de suelos de titularidad privada con calificación pública.
  - b1. El ámbito de gestión 1108\_2, situado en la Transversal San Germán Segunda Izquierda, con el fin de obtener y urbanizar un espacio libre público ubicado en suelo urbano consolidado.
  - b2. El ámbito de gestión 1108\_3, situado en el extremo suroeste del área, delimita un ámbito para la obtención de un espacio libre y un viario que conecte la Avenida de los Menceyes con César Manrique Primera Izquierda.

- c) Se han definido dos ámbitos de gestión asistemática modalidad A7, doble ordenación, en los que se establece una ordenación secundaria, alternativa y de carácter voluntario.
  - c1. El ámbito de gestión 1108\_4 como alternativa a la expropiación definida en el ámbito 1108\_2 de la primera ordenación en la que la totalidad del suelo está destinado a espacio libre. Se define una segunda ordenación donde se plantea un uso residencial de vivienda unifamiliar y la ejecución del espacio libre.
  - c2. El ámbito de gestión 1108\_5, en el extremo suroeste del AUH, donde en primera ordenación la totalidad del ámbito coincide con el ámbito de gestión Cod 1108\_3 de modalidad asistemática A2. En segunda ordenación se propone una pieza unifamiliar agrupada con el objetivo de obtener y ejecutar el viario anteriormente mencionado y el espacio libre al sur.

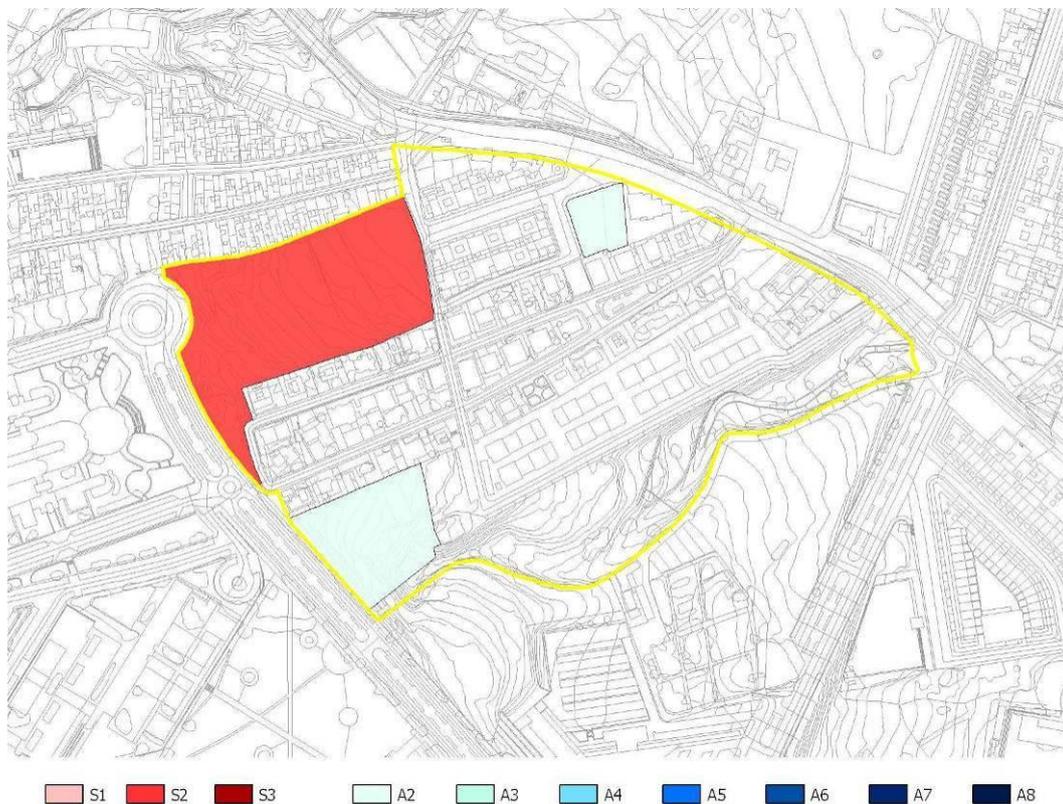


Figura 48: Ámbitos de gestión

**7.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1108\_1 (Mac Kay):**

Está situado en el extremo noroeste del área en suelo urbano no consolidado. Debido a los condicionantes de la trama urbana existente se plantea una ordenación de similares características a la establecida por el PGO-2004, ampliándose la sección de la vía urbana secundaria nuevo trazado y modificando el uso destinado a una de las piezas de residencial unifamiliar a espacio libre público con el fin de cumplir con las exigencias definidas en el art.36 de la LOTENC'00.

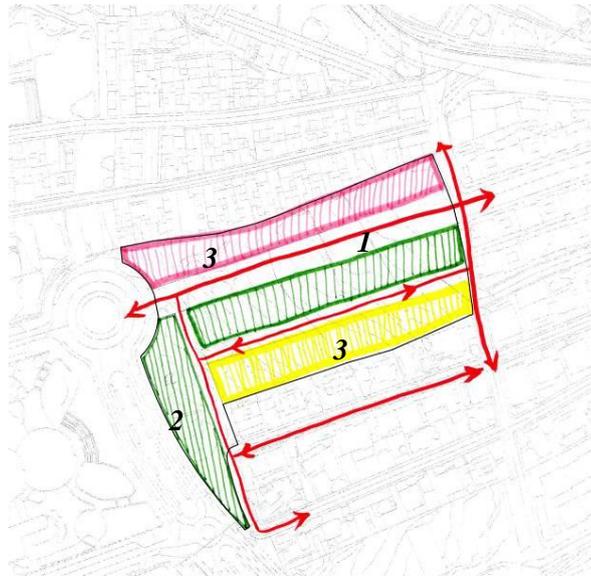


Figura 49: Esquema de ordenación del ámbito 1108\_1

Dentro del ámbito de la gestión se encuentran dos vías que parten del trazado existente. Una es un tramo de la vía (1) que conecta la rotonda César Manrique Primero Izquierda con la Carretera General Santa Cruz-Laguna, y otra, perpendicular a ella, es la continuación de una calle que parte desde San Epifanio y tiene salida en la Calle San Pancracio, todas viarios urbanos locales, y a otra de nuevo trazado citada anteriormente.



Figura 50: Ordenación del ámbito de gestión 1108\_1

Todas las alineaciones viarias definidas en este ámbito de gestión se establecen como principales y permiten el acceso a través de las mismas a dos piezas residenciales y a otras dos de espacio libre:

- a) La pieza 1108\_1, situada en el extremo noroeste del ámbito limita con el AUH Gracia en una pieza residencial colectiva por lo que se determina con las mismas características: longitud mínima del lindero frontal de 20 m, línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, separación mínima a lindero lateral igual a 0 y altura máxima de 2 plantas.
- b) La pieza 1108\_13 se localiza en la parte sur del ámbito de gestión y se define con valores propios del residencial unifamiliar ya que linda con una pieza de estas características. La disposición de la edificación se establece con la separación mínima a linderos igual a 3 m, la ocupación máxima de la parcela en un 35% y la altura de la edificación se limita a 2 plantas.
- c) Las piezas 1108\_12 y 1108\_14, destinadas a espacio libre público, suman un total de 4.013,24 m<sup>2</sup>s cumpliendo con la superficie mínima exigida según el artículo 36 de la LOTENC.

## 8. AUH-1109: LA PITERITA

### 8.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea La Piterita se encuentra situada al norte del núcleo de La Cuesta y queda delimitada por los siguientes elementos viarios o territoriales:

- Al sur, por el Barranco de Santos, accidente geográfico que la separa de los barrios de La Higuera y Villa Hilaria (AUH-1113 y 1111).
- Al este, por un cauce secundario del Barranco de Santos hasta su encuentro en el suroeste con el cauce principal del mismo.
- El suelo rústico constituye su límite norte en la parte más oriental mientras que en la occidental linda con el barrio de Las Nieves (AUH-1106).
- Al oeste por Finca España (AUH-1110).

La principal característica de esta área es su condición limítrofe del borde de la trama urbana con el suelo rústico. Se trata de un barrio que se ha desarrollado alrededor de un eje viario, el Camino de La Piterita, que se asienta en un territorio con unas condiciones topográficas complejas ya que se encuentra encorsetado entre un barranco y una ladera. Además, está atravesada por un importante elemento viario, la Carretera de Valle Tabares (TF-111).



Figura 51: Delimitación del AUH

El área se puede dividir en dos sectores, el occidental que se caracteriza por estar colmatado y ser de carácter exclusivamente residencial y el oriental, que presenta bolsas de suelo vacante, zonas de reciente urbanización y edificación, un equipamiento de importante magnitud (colegio Cisneros Alter) y algunas naves industriales.

Predomina el uso residencial, coexistiendo en la actualidad viviendas unifamiliares y vivienda colectiva, siendo esta última la tendencia general en los casos de renovación. Los espacios libres y equipamientos se concentran en la parte más oriental.

## 8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El estudio de esta AUH pone de manifiesto varios aspectos de los que deriva su problemática urbanística:

- a) Su límite geográfico al sur, el Barranco de Santos, es un elemento que por sus condiciones topográficas y funcionales produce discontinuidad en la trama urbana aislándola de los vecinos barrios de La Candelaria, La Higuera y Villa Hilaria y solo se comunica con el margen opuesto a través de la Carretera de Valle Tabares. Por otra parte, es necesario mejorar las condiciones de la edificación en este borde ya que su desarrollo ha producido un frente irregular formado generalmente por las traseras de las construcciones.
- b) La trama urbana se desarrolla alrededor del eje viario del área, el Camino de La Piterita, de donde parten calles transversales que se prolongan hasta la ladera lo que impide su continuidad y genera numerosas calles sin salida.
- c) Las condiciones topográficas del terreno con desniveles y pendientes acusadas.
- d) Las deficientes condiciones de urbanización de algunas vías como la Calle del Embudo, la Calle de las Hiedras o la ubicada al suroeste del Colegio Cisneros.
- e) La existencia de suelo urbano no consolidado, bolsas de suelo vacante en el este del área urbanística, genera ámbitos de gestión sistemática.
- f) Los problemas de congestión de tráfico y la necesidad de aparcamiento que genera la presencia del Colegio Cisneros en las horas de entrada y salida del mismo.

El área ubicada al noroeste del Camino La Piterita se asienta en ladera mediante el sistema de abancalamiento, esto ha dado lugar a un viario inconexo (sin salida) generando un problema de difícil solución ya que existen importantes desniveles. El impacto paisajístico, territorial y económico que conlleva el dar continuidad a algunas de estas vías hace desaconsejable esta opción, por lo que en el Plan se mantienen las condiciones actuales (figura 2).



Figura 52: Imágenes de las Calles del AUH

Las condiciones territoriales han generado una trama de manzanas irregulares especialmente en el área occidental, que se vuelve más regular a medida que se acerca a la Carretera de Valle Tabares, donde recientemente se han desarrollado algunas unidades de actuación del PGO-2004.

El área está bastante consolidada, así que la ordenación del Plan en las zonas colmatadas se limita a resolver problemas puntuales. La parte oriental dispone de suelo vacante que es preciso ordenar atendiendo a condiciones específicas como dimensiones, condiciones de urbanización perimetrales, trama urbana, etc. factores determinantes a la hora de actuar teniendo siempre presente la trama viaria a nivel territorial y urbanístico.

El uso del área es residencial con escasos bajos comerciales. La ordenación de la edificación tiene por objeto homogeneizar un área en la que en la actualidad coexiste vivienda tradicional urbana con edificios más recientes de vivienda colectiva, así como recoger y ordenar las edificaciones a borde de barranco generando un frente homogéneo hacia el mismo.

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

#### 8.3.1. Ordenación Estructural

La clasificación de la mayor parte del suelo es urbano consolidado, salvo las bolsas de suelo vacante y sin urbanizar al este cuya clasificación es suelo urbano no consolidado.

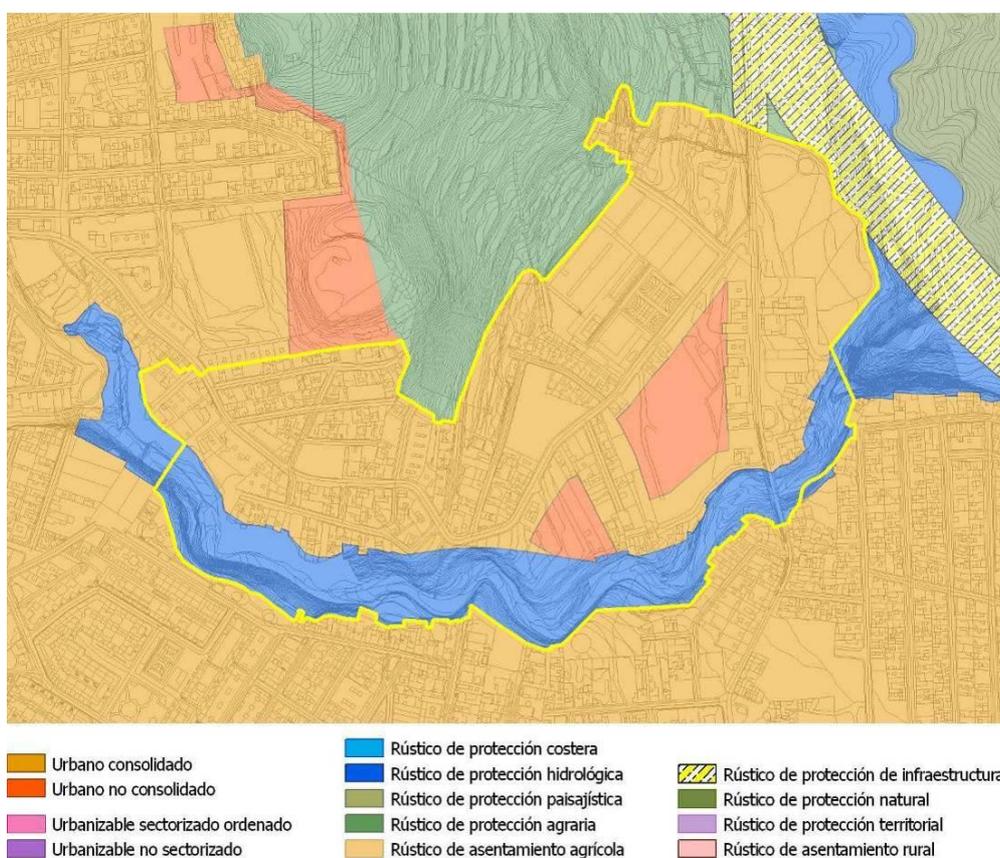


Figura 53: Clasificación del suelo

Los elementos estructurantes viarios que se plantean en el PGO son:

- a) Urbano Principal:
  - a1. Al este, la Carretera de Valle Tabares (TF-111), viario urbano principal de nivel 1 que une La Laguna con Santa Cruz por Los Campitos.
  - a2. La vía propuesta en el Plan que discurre por el margen norte del Barranco de Santos, viario urbano principal de nivel 1. Parte en su extremo oriental de la Calle Constanca, en el AUH La Candelaria, con una rotonda en su intersección con la Carretera de Valle Tabares y otra de menor envergadura en su encuentro con la prolongación de la Calle Montaña Tahiche.
  - a3. El tramo viario del Camino de la Piterita, entre las Calles El Mundo y Las Hiedras, viario urbano principal de nivel 1, atraviesa el área de este a oeste y constituye el eje viario tradicional a partir del cual se consolida la trama urbana.
- b) Urbano Secundario:
  - b1. El tramo viario del Camino La Piterita, entre la Carretera Valle Tabares y la Calle El Mundo.
  - b2. La Calle Agulo y su prolongación en el viario adyacente al Colegio Cisneros y su posterior prolongación hasta la Calle El Mundo.

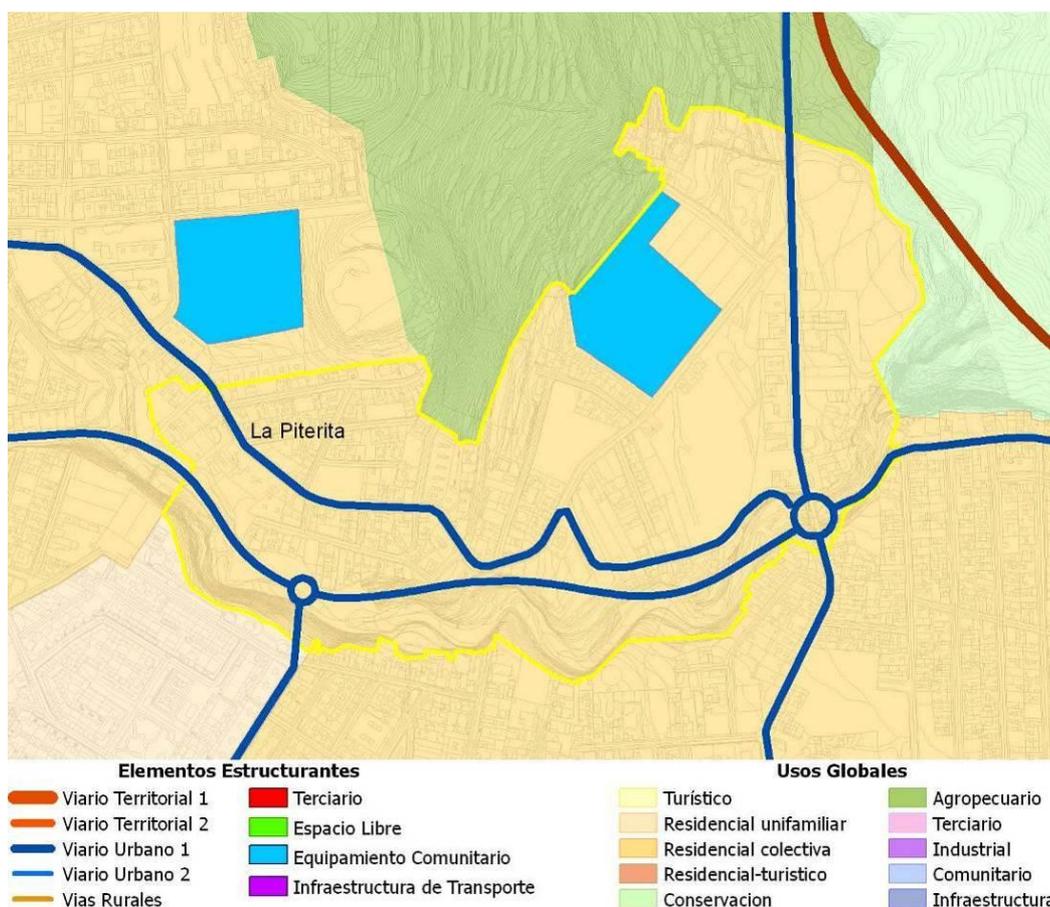


Figura 54: Elementos estructurantes

Los viarios secundarios y los principales organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizando los tráficos motorizados hasta el viario urbano local en el que se inician y terminan los desplazamientos vehiculares. Esta red conforma agrupaciones de manzanas, “macromanzanas”, que albergan el tráfico motorizado principal. Dentro de las “macromanzanas” se localizan los viarios locales, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivadores de los tráficos de paso obligando al uso del viario secundario.

En esta AUH, el PGO define como elemento estructurante el colegio privado Cisneros Alter, (Pieza 1109\_3), situado al noreste del área, con frente al Camino La Piterita. (Equipamiento Comunitario Educativo).

### 8.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que el AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las actuales, las rectificaciones en general son no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario existente regularizando su sección e incorporando algunos espacios libres.

También se dan otras actuaciones en la trama urbana que sí se programan:

- a) Urbanización e incorporación a la trama de la Calle Las Hiedras, esto genera afectación (Cod\_Ges 1109\_3).
- b) Creación de una plaza, espacio libre, en el Camino La Piterita esquina Calle Añaten, actuación ya contemplada en el PGO-2004. Se incorpora a un ámbito de gestión asistemático A2 (Cod\_Ges 1109\_13) para el que también se plantea una ordenación alternativa (Cod\_Ges 1109\_14).
- c) Prolongación de la Calle Agulo, viario urbano secundario, hasta enlazar con la calle ubicada al suroeste del Colegio Cisneros. Al no poder enlazar con la Calle Naguayan debido a las condiciones topográficas se aprovecha este enlace para descongestionar el tráfico en las inmediaciones del citado colegio dándole continuidad al viario. Esta actuación se incluye en un ámbito de gestión A2 (Cod\_Ges\_1109\_2), para el que también se plantea una ordenación alternativa (Cod\_Ges 1109\_15).



Figura 55: Calle sin urbanizar

- d) Urbanización de la calle ubicada al suroeste del Colegio Cisneros, que actualmente carece de los servicios básicos necesarios, para incorporarla a la trama viaria ya que ésta enlazará con la vía citada en el apartado c) proporcionando fluidez al tráfico que se genera alrededor del colegio. Para ello se ha delimitado un ámbito de actuación asistemática A6 (Cod\_Ges\_1109\_12).
- e) Mejora y urbanización de la Calle El Embudo aumentando su sección y regularizándola además de dotarla de servicios básicos ya que carece incluso de aceras. Esta actuación se incluye en un ámbito de gestión A3 (Cod\_Ges\_1109\_4).



Figura 56: Calle con deficiente urbanización

- f) Prolongación de la Calle El Embudo hasta enlazar con el Camino La Piterita, se resuelve mediante un ámbito de gestión sistemático (Cod\_Ges\_1109\_9) ordenando el suelo vacante existente y otro asistemático A5 en la parte que afecta a suelo urbano consolidado (Cod\_Ges\_1109\_10).
- g) Entre la Carretera de Valle Tabares y el Camino de La Piterita, al sur de este último, se delimita un ámbito de gestión sistemático en el que se ordena una importante bolsa de suelo vacante. La Calle El Embudo y el Camino de la Piterita se enlazan mediante un viario en forma de “Y” constituyendo uno de los brazos de la Y la prolongación de la vía situada al suroeste del colegio citada en el apartado d), llevándola casi hasta la rotonda de la Carretera TF-111 con la vía propuesta que discurre por el margen del barranco (Cod\_Ges\_1109\_1). Este ámbito de gestión requiere además de la delimitación de otros ámbitos asistemáticos para realizar las conexiones con la trama viaria existente mediante A5 (Cod\_Ges\_1109\_5, 1109\_6, 1109\_7 y 1109\_8) , afectando a suelo urbano consolidado.
- h) Se propone el trazado de una vía que atraviesa el AUH de este a oeste y que se desarrolla en el margen norte del barranco de Santos. Esta vía incorpora a su paso por el área una rotonda en su encuentro con la Carretera de Valle Tabares y otra de menores dimensiones en el enlace con la prolongación de la Calle Montaña Tahiche. Esta actuación se incluye en un ámbito de gestión sistemático A2 (Cod\_Ges\_1109\_11).

Respecto a la ordenación del viario urbano principal de nivel 1, Carretera Valle Tabares se plantea una sección del tipo P.03 con una calzada de doble sentido de circulación y banda de aparcamiento en línea. Para el resto de los viarios urbanos principales se propone una sección del tipo S.02, con doble sentido de circulación y sin aparcamientos. Cabe señalar que en el Camino La Piterita, en el tramo comprendido entre las Calles Las Hiedras y Agala, no se considera necesaria la afección a edificaciones en el estrechamiento existente. Esta vía debe perder intensidad de circulación al existir la del barranco y bastará con disponer preferencia



de paso (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado). Este estrechamiento servirá como elemento desincentivador de la velocidad.

Para la totalidad del viario urbano secundario se propone una sección del tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos donde se dispone de ancho suficiente.

Por último el viario urbano local se ordena de dos maneras:

- a) El localizado en el interior de las macromanzanas mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recogen los tráficos finalistas. El diseño de la Calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y mejoren la calidad ambiental y estética dotándolas de vegetación y elementos urbanos.
- b) Para el viario urbano local junto a las áreas industriales se utilizará una sección tipo L.02 que separe el tráfico motorizado del peatón, con una calzada unidireccional con carriles de 3,50 m, aparcamiento en línea en un lateral y en los extremos aceras de 1,80 m y 2,00 m. En la línea de aparcamiento se dispondrán alcorques cada 20 m.

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

El uso predominante es el residencial, con uso global de vivienda colectiva. Existen algunas piezas de vivienda unifamiliar y en el área noreste dos piezas de uso industrial.

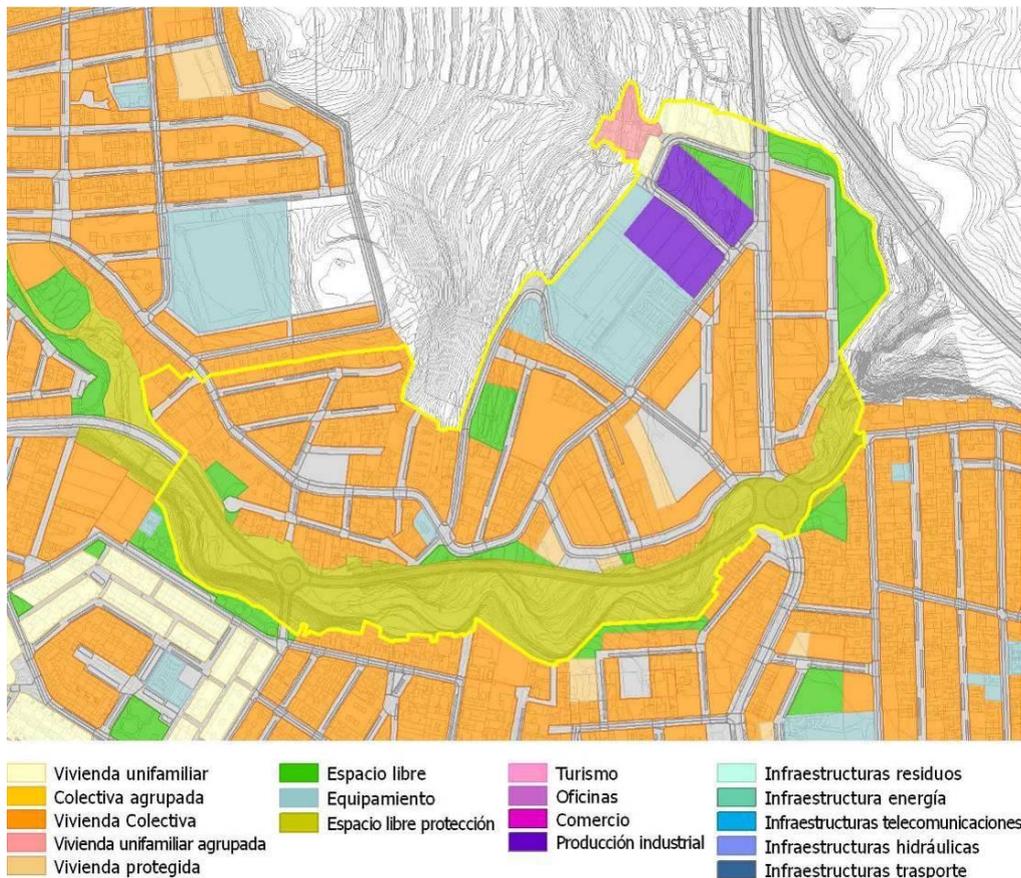


Figura 57: Ordenación pormenorizada

Se incluyen también varias piezas de equipamiento y algunos espacios libres:

- a) Colegio Cisneros Alter, equipamiento privado ubicado en el Camino La Piterita que ocupa una manzana al oeste la Calle Bentejuí (pieza\_1109\_3).
- b) Centro social de Cáritas, equipamiento privado ubicado en el Camino La Piterita esquina Calle Chimbeske (pieza 1109\_7).
- c) Otros equipamiento sin ejecutar incluidos en un ámbito de gestión asistemático (piezas 1109\_15).
- d) Los espacios libres del área urbanística se encuentran repartidos en la parte este.

El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales, para el caso de las piezas industriales se admite como uso compatible el comercial.

#### 8.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas, y en esta AUH se distinguen:

- a) La edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva, para las que se regula la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en algunos casos, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. Para las viviendas de protección oficial se ha adoptado la misma tipología ya que se encuentran inmersas en la trama. Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 m que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar 4 viviendas por planta y unos garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas.
- b) La edificación abierta con uso de vivienda unifamiliar, para la que se regula la longitud mínima del lindero frontal, el círculo mínimo inscribible, el fondo máximo edificable en algún caso, las separaciones mínimas a linderos, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas. Se permite el pareado lateral.
- c) La edificación abierta con uso unifamiliar agrupada que dispone de su propio acceso y para la que se regula una parcelación vinculante, la línea de disposición obligatoria, la separación mínima a lindero lateral, la altura máxima en número de plantas y el número máximo de unidades. Se permite el pareado lateral.
- d) La edificación de uso industrial, para la que se regula la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral y al posterior, la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima.

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

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de dos maneras distintas en función de las características de la pieza:

- a) Estableciendo una parcelación vinculante, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima.
- b) Estableciendo la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas, al estar en una manzana de edificación residencial colectiva.



### 8.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan para esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados):

Los Ámbitos de gestión asistemáticos son los siguientes:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias (apartado 3.2.), corresponden a los ámbitos de gestión A1, cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimitan los siguientes ámbitos de este tipo:
  - b1. Cod\_Ges 1109\_2, el objeto es obtener y urbanizar la calle que enlaza la actual Calle Agulo, viario urbano secundario, con la vía sin urbanizar situada al oeste del colegio Cisneros Alter, dándole continuidad a dos calles del área que actualmente no tienen salida, para conseguir más fluidez al tráfico generado en la zona por la actividad escolar.
  - b2. Cod\_Ges\_1109\_13, cuyo objeto es obtener y urbanizar los terrenos para un espacio libre, plaza, en el Camino La Piterita esquina Calle Añaten, actuación ya contemplada por el PGO-2004.
  - b3 Cod\_Ges\_1109\_11, a lo largo del margen norte del barranco de Santos. Su objeto es realizar las obras de la vía propuesta desde el Plan a lo largo del barranco, parte del viario estructurante municipal (viario urbano principal de nivel 1).
  - b4 Cod\_Ges\_1109\_14: e delimita para mejorar las condiciones de una vía existente pero que carece de los servicios básicos, ya que en la mayor parte de su trazado carece incluso de aceras, se incrementa también su sección y se regulariza su trazado.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, se delimitan para la obtención y ejecución de nuevos viarios que se disponen sobre suelos urbanos consolidados pero son necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente:
  - d1. Cod\_Ges\_1109\_10 y 1109\_15, se delimitan para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1109\_9 con el Camino La Piterita mediante la prolongación de la Calle El Embudo, ambas viario urbano principal.
  - d2. Cod\_Ges\_1109\_5, se delimita para obtener y ejecutar el tramo del espacio libre (peatonal) que conecta el ámbito de gestión sistemática 1109\_1 con el Camino La Piterita.
  - d3. Cod\_Ges\_1109\_6, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta uno de los brazos de la Y del trazado viario del ámbito de gestión sistemática 1109\_1 con el Camino La Piterita.
  - d4. Cod\_Ges\_1109\_7, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el otro brazo de la Y del ámbito de gestión sistemática 1109\_1 con el Camino La Piterita.



- d5. Cod\_Ges\_1109\_8, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1109\_1 con la Calle El Embudo.
- e) Ámbito de gestión asistemática modalidad A6, se delimitan grupos de parcelas y sus viarios de acceso para que solidariamente los propietarios mejoren las condiciones dimensionales y de urbanización de dichos tramos viarios y alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado (adquiriendo las parcelas la condición de solar). Se delimitan dos ámbitos de este tipo:
  - e1. Cod\_Ges\_1109\_3, el camino asfaltado llamado Calle Las Hiedras, viario urbano local, que se encuentra sin incorporar a la trama viaria y que proporciona acceso a varias parcelas. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario.
  - e2. Cod\_Ges\_1109\_12, el objeto es urbanizar la calle ubicada al oeste del colegio Cisneros Alter que carece de los servicios mínimos exigibles y que enlazará con la prolongación de la Calle Agulo proporcionando un circuito que contribuirá notablemente a dar fluidez al tráfico que genera el propio colegio.

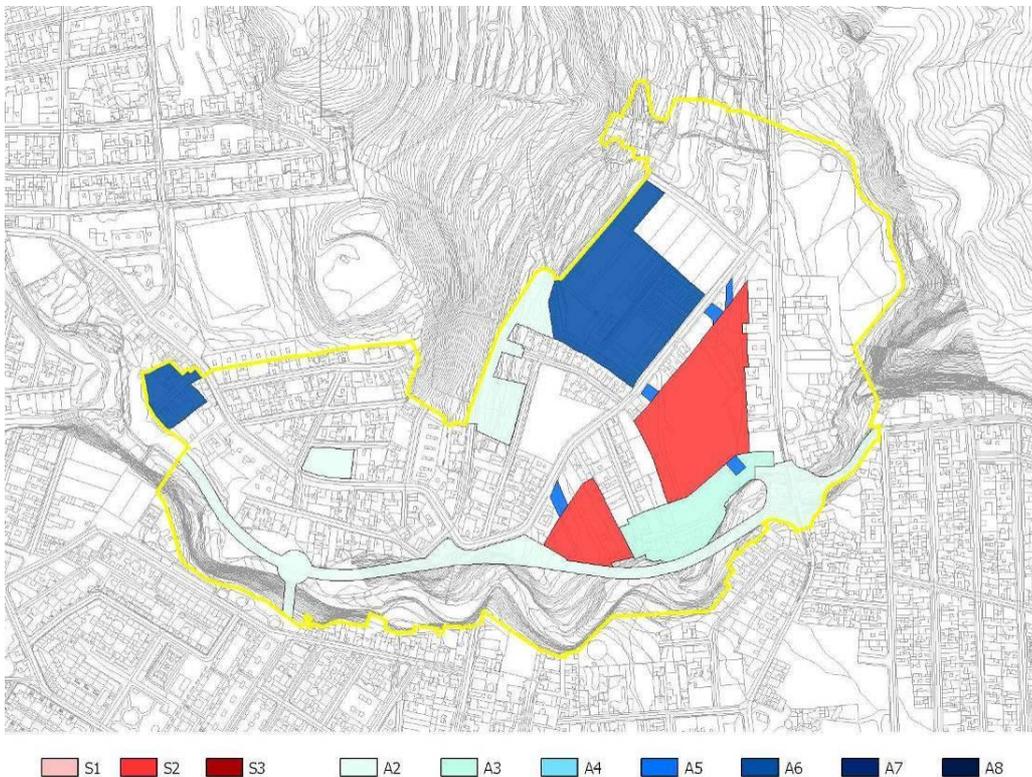


Figura 58: Ámbitos de gestión

Así mismo, se definen los siguientes ámbitos de gestión sistemáticos:

- a) Se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática (S2):
  - a1. Cod\_Ges\_1109\_9, ubicado en el extremo occidental de la Calle El Embudo cuya ordenación se describe y justifica en el apartado 3.6.
  - a2. Cod\_Ges\_1109\_1, entre la Calle El Embudo, el Camino La Piterita y la Carretera de Valle Tabares cuya ordenación se describe y justifica en el apartado 3.7.



### 8.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1109\_9: El Embudo

Este ámbito al sur del AUH deriva de una unidad de actuación del PGO-2004, pero sus límites son algo diferentes al excluirse todo el suelo con frente a vías urbanizadas, es decir todo el urbano consolidado, obteniendo un recinto sensiblemente triangular de 3953,89 m<sup>2</sup>s de superficie. Es un ámbito de reducidas dimensiones cuya ordenación se establece atendiendo a la trama existente y a sus propias condiciones topográficas. La ordenación parte de la prolongación de la Calle El Embudo (1) que gira hacia el norte y enlaza con el Camino La Piterita, eje viario del área urbanística. Se logra así dotar de lindero frontal a las piezas residenciales (3) que se generan, dejando una franja de espacio libre (2) como “colchón” entre la Calle El Embudo y la vía de tráfico más intenso que discurre por el margen del barranco.

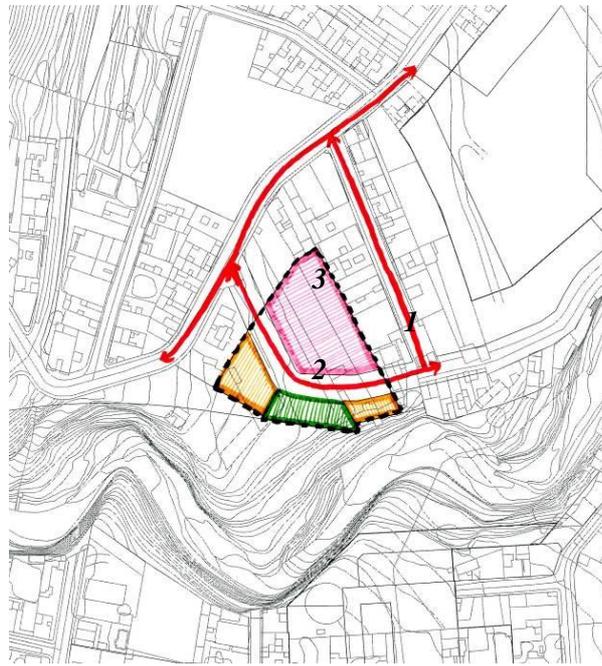


Figura 59: Esquema de ordenación del ámbito 1109\_9

El ámbito se configura como especial al encontrarse inmerso y encorsetado entre suelo urbano consolidado y es esta misma condición la que hace inviable el cumplimiento dentro del propio ámbito de los estándares de reserva de suelo para espacios libres y dotaciones.

El enlace viario con el Camino La Piterita se hace a través de un suelo urbano consolidado por lo que ha sido necesario delimitar un ámbito de gestión asistemática A5 con cargo al ámbito sistemático. Todas las alineaciones viarias son principales, a excepción de las que dan al espacio libre que son secundarias para evitar el acceso de vehículos por estos frentes y dan acceso a tres piezas lucrativas, una de espacio libre y otra de equipamiento:

- a) La pieza 1109\_48 se incorpora en la manzana ubicada al norte de la Calle El Embudo y está destinada a vivienda colectiva. Se ha fijado una longitud mínima del lindero frontal de 20 m, una la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, un fondo máximo edificable de 20 m., una separación mínima a lindero lateral de 0 y una altura máxima de 2 plantas.
- b) Las piezas 1109\_47 y 1109\_49 se sitúan al sur de la Calle El Embudo a ambos lados del espacio libre y se destinan a vivienda de protección pública. Sus determinaciones son como las del apartado a), salvo el fondo máximo edificable que no procede.

La altura propuesta para la edificación es similar a las del entorno inmediato de manera que se integra en la trama existente resultando una unidad con un aprovechamiento lucrativo suficiente para hacerla viable.



Figura 60: Ordenación del ámbito de gestión 1109\_9

### 8.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1109\_1: La Piterita sureste

Ubicado al sureste del AUH trata de completar la trama urbana ordenando la bolsa de suelo vacante de mayores dimensiones del sector. Deriva de una unidad de actuación del PGO-2004 pero su delimitación ha variado.

Su trazado es poligonal y en los extremos norte y sur se han delimitado ámbitos de gestión asistemáticos A5 (1109\_5, 1109\_6, 1109\_7 y 1109\_8), de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar la circulación rodada con la Calle El Embudo y con el Camino La Piterita y un peatonal que se genera al noreste para dar frente a una edificación existente enlazando con el mismo camino citado, todo ello con cargo al ámbito de gestión.



Figura 61: Ordenación del ámbito de gestión 1109\_1

Comprende una superficie total de 12233,62 m<sup>2</sup>s y se encuentra ubicado frente al Colegio Cisneros, lo que determina en cierta forma su trazado viario ya que se prevé ejecutar una vía (1) que sea la prolongación de la calle ubicada al oeste del citado colegio hasta enlazar con la Calle El Embudo, muy cerca de la rotonda de enlace con la Carretera de Valle Tabares y la vía propuesta por el margen del Barranco de Santos. Esto proporcionará al área una fluidez en la circulación de vehículos ya que genera otra vía de acceso-salida, además, su ubicación en las proximidades del centro escolar contribuirá a la descongestión del tráfico en las horas punta. Se propone un gran espacio libre (2) dando frente a la nueva vía y que sirve de acceso a piezas residenciales.

La ordenación se diseña atendiendo a las preexistencias de manera que el trazado en forma de Y surge de la necesidad de adosar las nuevas edificaciones a las existentes cuyas traseras dan hacia el suelo del ámbito. También se ha tenido presente el criterio general de no afectar en lo posible a las edificaciones existentes, lo que ha llevado a incluir un peatonal en el extremo nororiental para mantener una vivienda que presenta fachada hacia el suelo de la unidad.

Con estas premisas la ordenación se concreta con un viario rodado en forma de Y con dos accesos al eje viario del área, el Camino de La Piterita y uno a la Calle El Embudo, cerca de la rotonda propuesta por el Plan.

Se obtienen así tres piezas lucrativas, dos de las cuales se destinan a vivienda colectiva (1109\_38 y 1109\_45) y la otra a vivienda colectiva de protección pública (1109\_39). Las determinaciones para las mismas son:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva 1109\_38 y 1109\_45 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación es gráfica, la separación mínima a lindero lateral 0 y la altura máxima 2 plantas.
- b) Para la pieza de vivienda protegida 1109\_39 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación es gráfica, la separación mínima a lindero lateral 0 y la altura máxima 2 plantas.

Los espacios libres se concentran en el centro del ámbito y a ellos dan frente dos de las piezas residenciales.

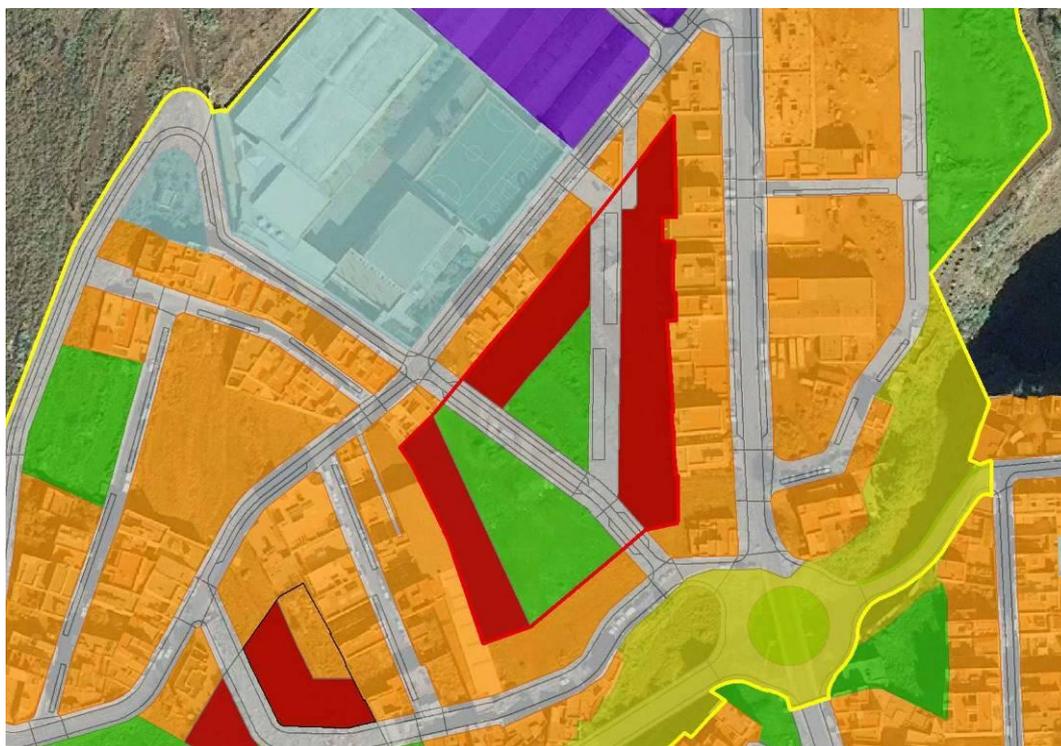


Figura 62: Ordenación del ámbito de gestión 1109\_1



## 9. AUH-1110: FINCA ESPAÑA

### 9.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Finca España se encuentra situada al norte del núcleo de La Cuesta y queda delimitada como se describe a continuación:

- a) Al norte por las Áreas Urbanas Homogéneas Valle Colino (AUH-1105) y Las Nieves (AUH-1106) y hacia el noroeste por Hinojosa (AUH-1102).
- b) Al este por el Área Urbanística Homogénea de La Piterita (AUH-1109).
- c) Al sur limita con el área urbanística Mac Kay (AUH-1108) y Las Mantecas Norte (AUH-1112) a través de la Avenida de los Menceyes y con Villa Hilaria (AUH-1111) por la Calle Juan Pedro García.
- d) Por el oeste queda delimitada por el AUH-1101: Gracia en el límite con el barrio Hoyo de Gracia.

Esta AUH está dividida físicamente por el Barranco de Santos que discurre por el AUH de este a oeste y por un elemento viario estructurante, la Avenida de las Palmeras, que parte de la rotonda en la Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180), Avenida de los Menceyes al sur, hasta llegar al Camino La Piterita al norte.

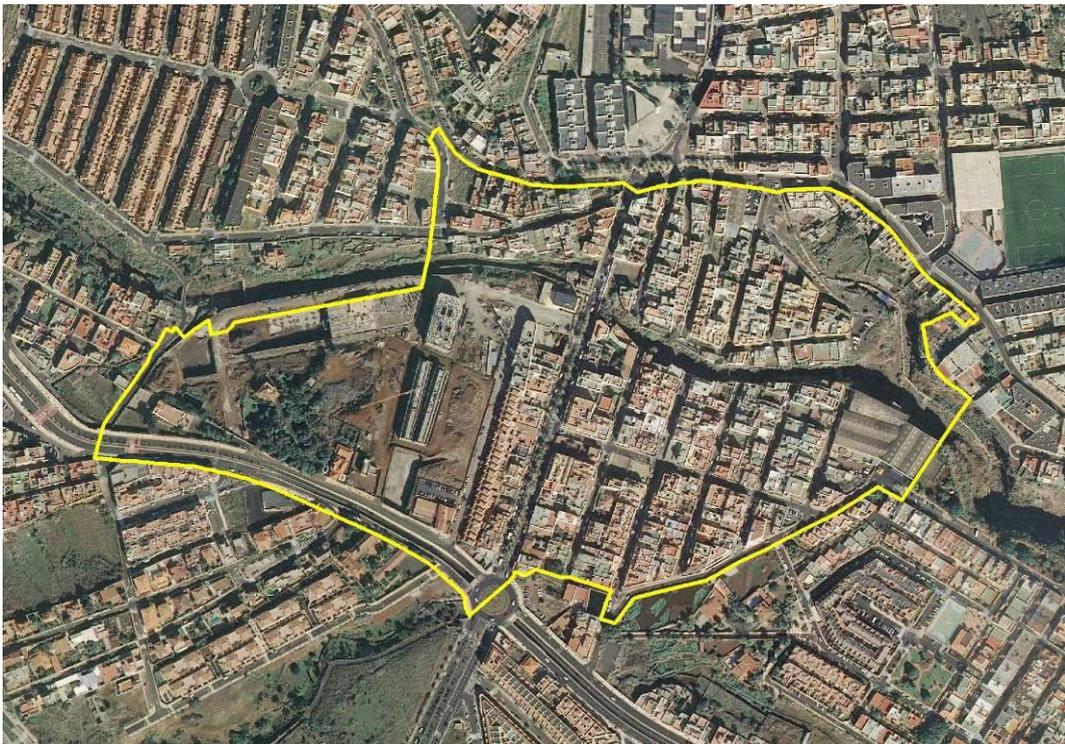


Figura 63: Delimitación del AUH

A excepción de una vivienda unifamiliar situada en la Avenida de los Menceyes, el uso predominante del área es residencial con vivienda colectiva, si bien coexiste el uso comercial en planta baja. En cuanto al espacio libre y equipamientos se encuentran en su mayoría concentrados al oeste del AUH lindando con el barrio Hoyo de Gracia.



## 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La presencia de un elemento topográfico como el Barranco de Santos pone de manifiesto la principal problemática urbanística de esta AUH que se localiza en:

- a) Al este de la Avenida de las Palmeras se encuentra una trama urbana discontinua debido a la interrupción de varias calles que discurren perpendicularmente al barranco. Así mismo, la sección de las vías existentes no permite la generación de fondos de saco, lo que contribuiría en parte a mejorar las condiciones del tráfico. Por otro lado, la localización de naves industriales acentúa esta problemática por la presencia de tráfico pesado.



Figura 64: Calles sin salida y naves industriales

- b) En el extremo este, lindando con La Piterita (AUH-1109), el área está atravesada por dos cauces secundarios del Barranco de Santos que, aunque se encuentra canalizado en parte de su recorrido, aísla unas parcelas de propiedad privada impidiendo la conexión con la trama viaria. Así mismo, existen otras parcelas privadas que, si bien tienen frente a un viario, no cumplen con las determinaciones necesarias definidas para el uso residencial debido a sus condiciones morfológicas.



Figura 65: cauces del barranco

Las características físicas del área urbanística la dividen en dos zonas, siendo el Barranco de Santos el límite entre ambas. Al sur se organiza una trama caracterizada por su trazado ortogonal con manzanas de carácter longitudinal en la que se ubica la casi totalidad de los equipamientos. Al norte se constituye un trazado irregular con edificación de menor altura y un frente heterogéneo hacia el barranco.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es solucionar los problemas de discontinuidad de la trama urbana descritos a través de la definición de los sistemas de gestión necesarios para llevar a cabo la ejecución de elementos estructurantes de conexión. Así mismo, homogeneizar el frente hacia el barranco y proteger sus cauces mediante la definición de determinaciones para las piezas con las que limita.

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

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

Se trata de un área categorizada como suelo urbano consolidado en casi toda su extensión si bien se delimita el Barranco de Santos en suelo rústico de protección hidrológica. En el presente PGO se definen los siguientes elementos estructurantes:

- a) Urbanos Principales:
  - a1. Al suroeste, la Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180), actualmente Avenida de los Menceyes como viario urbano principal de nivel 1.
  - a2. Atravesando el área en sentido norte-sur se encuentra la Avenida de las Palmeras, viario urbano principal de nivel 1 que conecta la Carretera General con el Camino La Piterita y la nueva vía Calle Urbanización Coralito, perpendicular al Barranco de Santos y prolongación de la Calle A (AUH 1102: Hinojosa), viario urbano principal de nivel 2 que conecta con la Carretera General Santa Cruz-La Laguna a través de la Calle Urbanización Coralito por el puente propuesto en este PGO.
  - a3. Desde la Avenida de las Palmeras parte una vía que discurre sobre el Barranco de Santos conectando a nivel municipal las AUH que atraviesa al este (AUH 1111: Villa Hilaria, AUH 1113: La Higuera y La AUH 1109: La Piterita), esta vía está categorizada como viario urbano principal de nivel 1.
- b) Urbanos Secundarios:
  - b1. La Calle Córdoba, al borde norte del Barranco de Santos, conecta el AUH Hinojosa con el Camino La Piterita y la Avenida Las Palmeras, viarios urbanos principales del AUH La Piterita y el AUH Finca España respectivamente.
  - b2. La Calle Urbanización Coralito, vía situada en el borde sur del Barranco de Santos, conecta la Avenida Las Palmeras con el AUH 1101: Gracia.
  - b3. La Calle Bartolomé Benítez conecta la nueva vía del Barranco de Santos con la Carretera General de Santa Cruz.

Los viarios urbanos principales y secundarios organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Además tienen la función de delimitar una agrupación de manzanas en su interior denominadas en el Plan “macromananzas”. En el interior de las “macromananzas” se ubican los viarios locales enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento. Los tráficos de paso tendrán sentidos enfrentados a lo largo de las macromananzas adyacentes obligando al uso del viario secundario.

En esta AUH el PGO no ha establecido elementos de carácter estructurante con uso de equipamiento comunitario.

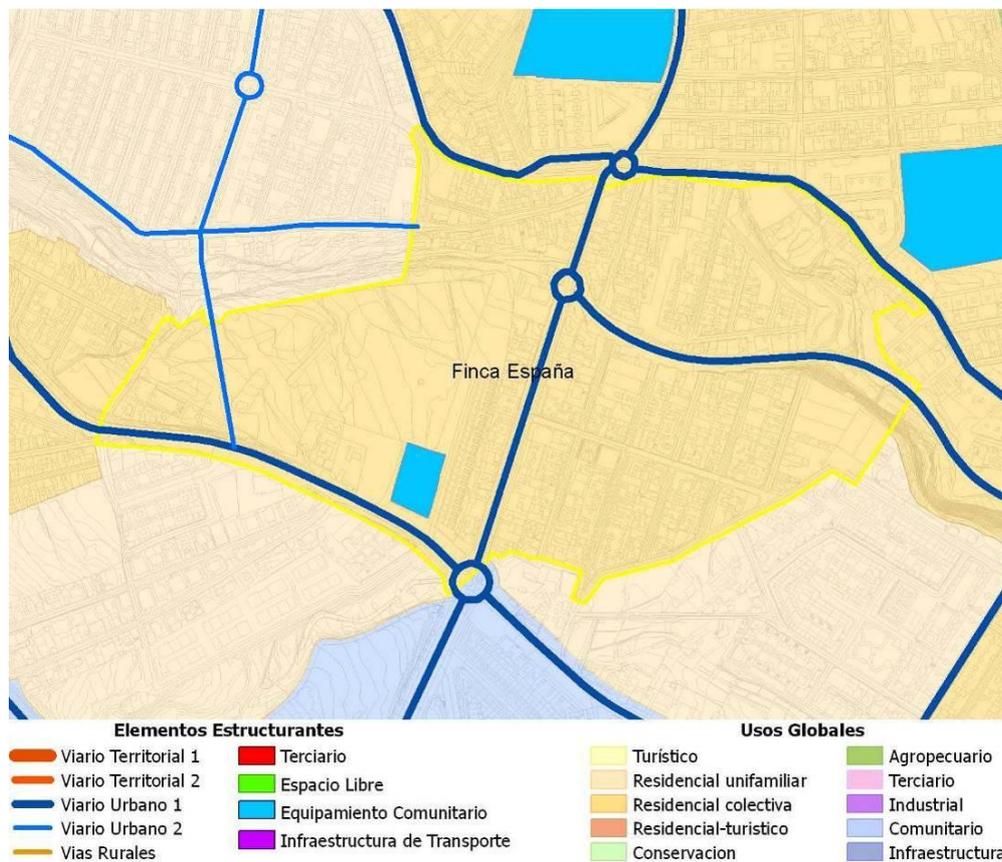


Figura 66: Elementos estructurantes

### 9.3.2. Trama urbana

Se trata de una trama urbana consolidada por lo que, siguiendo el criterio general del presente PGO, se mantendrá el trazado existente en casi toda su extensión a excepción de algunas rectificaciones de alineaciones no programadas con el objetivo de mantener las secciones de las aceras existentes. Estas rectificaciones se localizan en:

- La Avenida de las Palmeras, aquí se localizan la mayor parte de las rectificaciones al tratarse de una vía urbana principal.
- En las Calles Barranquillo de Acentejo, Córdoba y Airam Finca España se localizan otros tres casos de rectificación.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

Los viarios urbanos principales se ordenan mediante secciones tipo P.01, P.03 y S.02:

- En la Carretera General Santa Cruz-La Laguna (Avenida de los Menceyes) se plantea una ordenación con una sección tipo P.01, con una calzada de doble sentido de circulación en trinchera que pasa bajo el enlace situado en la intersección de la Avenida de las Palmeras y la Carretera General Santa Cruz-La Laguna. En sus laterales se disponen dos calzadas con dos carriles por sentido y aceras.
- La nueva vía situada sobre el barranco se ordena con una sección tipo S.02, con calzada de doble sentido y aceras en sus márgenes. Se realiza encauzando el barranco desde la Avenida de las Palmeras hasta la altura de la Calle Jose Magdaleno.
- La Avenida de las Palmeras se ordena con secciones tipo P.01 y S.02:



- c1. El primer tramo comprendido entre la Carretera General Santa Cruz-La Laguna y la rotonda situada a la altura de la nueva vía en el Barranco de Santos se ordena mediante una sección tipo P.01, con una mediana central con calzadas en sus laterales y un carril por sentido, aparcamiento en línea en un lado y aceras.
- c2. El segundo tramo continuación del anterior hasta el Camino la Piterita se ordena con una sección tipo S.02, con calzada de doble sentido y aceras en sus laterales.
- d) El tramo viario de la Calle Urbanización Coralito, perpendicular al Barranco de Santos, se ordena mediante una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido, aparcamiento en un lado (hacia la Avenida Los Menceyes) y aceras en sus extremos.

Los viarios urbanos secundarios se ordenan mediante secciones tipo S.01, S.03 y L.03:

- e) La Calle Bartolomé Benítez y la Calle Córdoba se ordenan mediante una sección del tipo S.03, con una calzada unidireccional sin aparcamiento y aceras en sus laterales.
- f) La calle de borde del Barranco de Santos, Calle Urbanización Corralito, se ordena con una sección del tipo S.01 con un carril de doble sentido, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos.

Por último, el viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle 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

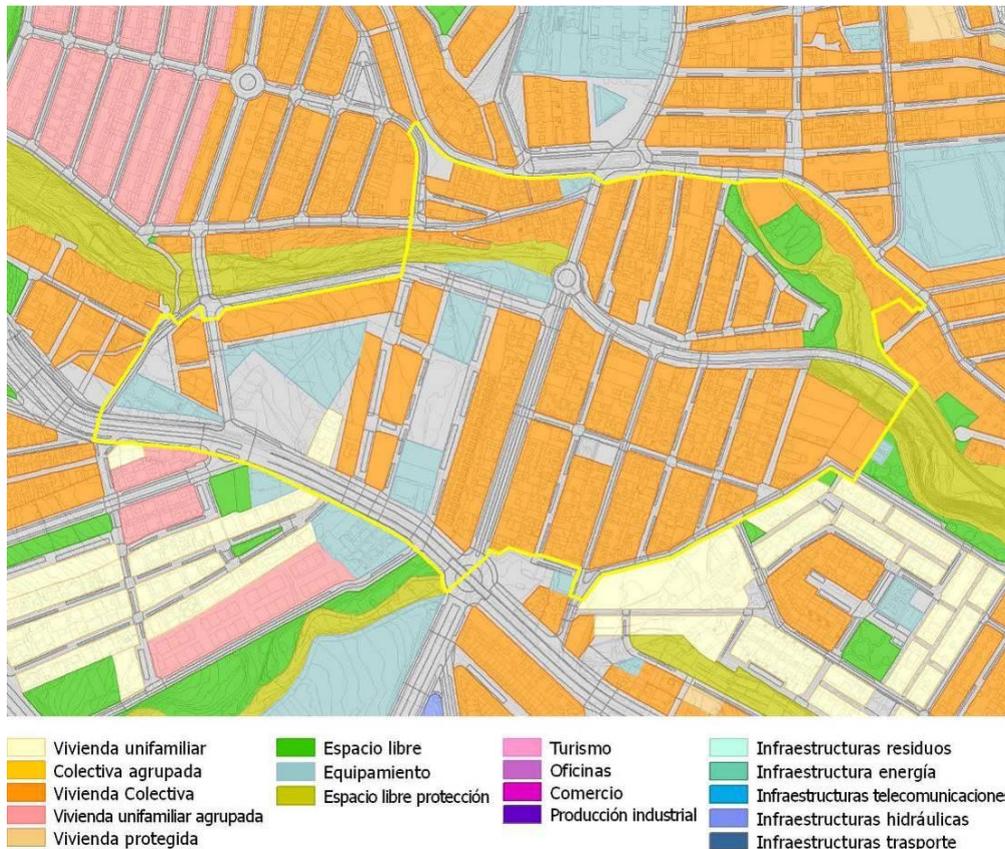


Figura 67: Ordenación pormenorizada

El uso predominante es el residencial con uso global de vivienda colectiva y unifamiliar en una pieza. Se incluyen también varias piezas de equipamiento localizados en su mayoría al oeste del AUH y espacios libres repartidos por el mismo.

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

#### 9.3.4. Condiciones de la edificación

Las determinaciones de las piezas, al tratarse de un área urbanística consolidada, se establecen a partir de las características de la edificación existentes:

- a) Para el uso de vivienda colectiva se regula la longitud mínima del lindero frontal en 20 m y la disposición obligatoria gráficamente en todos los casos. En las piezas 1110\_27, 1110\_37, 1110\_47, 1110\_48, que lindan con el barranco, se limita el fondo máximo edificable a 20 m para permitir jardines traseros. La altura máxima se fija en 2 plantas para las piezas situadas al norte del área; entre el barranco de Santos y el Camino La Piterita y en 3 y 4 plantas para las que se sitúan al sur entre el barranco, la Calle Juan Pedro García y la Carretera General Santa Cruz-Laguna.
- b) Se ha definido una pieza con uso unifamiliar ajustándose a las características de la edificación existente en la que se fija un 25% de ocupación máxima de la parcela, la separación al lindero frontal en 5 m y al posterior y laterales de 3 m. La altura máxima de la edificación es de 2 plantas.
- c) Las piezas de equipamiento se han regulado con valores diferentes en función de las características de parcela y su ubicación. La mayoría de ellas se localizan al oeste del área y están condicionadas por la edificabilidad máxima igual a 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y 4 plantas de altura. En otros dos casos la edificabilidad máxima se establece en 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y se limita la altura máxima de la edificación a 2 plantas. Una de estas piezas se regula además con línea de disposición obligatoria gráfica por encontrarse inmersa en la trama urbana lindando con una pieza residencial colectiva.

#### 9.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se han delimitado varios ámbitos de gestión con el objetivo de solucionar la principal problemática urbanística del área a través de procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y otra producida a través de procedimiento sistemático. Las actuaciones de modalidad asistemática son las siguientes:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias citadas en el apartado 3.2 corresponden a ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimita el siguiente ámbito de este tipo:
  - b1. Cod\_Ges\_1110\_1, delimita un suelo de propiedad pública cuyo objeto es llevar a cabo la urbanización de un espacio libre.
  - b2 Cod\_Ges\_1110\_5, se delimita un ámbito con el objetivo de urbanizar un viario paralelo a la Avenida de Los Menceyes y que sirve de viario de servicio.
- c) Los ámbitos de gestión asistemática A4, ocupación directa, con el fin de obtener terrenos ubicados en suelo urbano consolidado son los siguientes:
  - c1. Cod\_Ges\_1110\_3, delimita unos terrenos de propiedad privada que al estar situados entre dos cauces del barranco quedan aislados de la trama urbana y sin frente al viario. Proporcionar acceso a una pieza residencial en estos terrenos su-



pondría afectar unas parcelas próximas, en el Camino la Piterita, para ejecutar una vía sobre el cauce que resultaría una operación deficitaria económicamente. Además, las características topográficas y su proximidad con los cauces del barranco hacen poco recomendable la edificación en la zona. Por tanto se establece el uso de espacio libre para estos terrenos y se incluyen en un recinto de obtención cuyo aprovechamiento se asigna a una gestión sistemática.

- c2. Cod\_Ges\_1110\_4, cerca del ámbito anterior hay unos terrenos privados en los que se ha ejecutado un viario (Calle Idaira) obteniendo unas parcelas que no cumplen con las determinaciones necesarias para el uso residencial. Lindan además con un cauce secundario del barranco, por lo que se delimita un ámbito de gestión para la obtención de los terrenos definidos como espacio libre.
- d) Se ha delimitado un ámbito de gestión asistemática A7 con el fin de plantear sobre el mismo terreno dos ordenaciones, siendo la segunda de subsidiaria de la primera, y siendo necesario el llegar a convenio entre propietarios y Ayuntamiento:
  - d1. Cod\_Ges\_1110\_5, delimita unas naves industriales clasificadas con uso residencial en la ordenación principal de este PGO y propone una ordenación alternativa ya que, debido a las condiciones de su actual estructura, se obtienen unas parcelas de gran tamaño con escaso frente al viario y difícilmente edificables. La segunda ordenación mantiene el uso residencial para la pieza situada en la Calle José Magdaleno e incorpora otra a la trama viaria para obtener la continuidad del espacio libre que discurre al borde del barranco y de la Calle Juan Pedro García y homogeneizar el tejido urbano. Con las determinaciones establecidas para la pieza residencial obtenida se logra un aumento del aprovechamiento a cambio de la cesión del suelo destinado a uso público y las cargas de la urbanización.

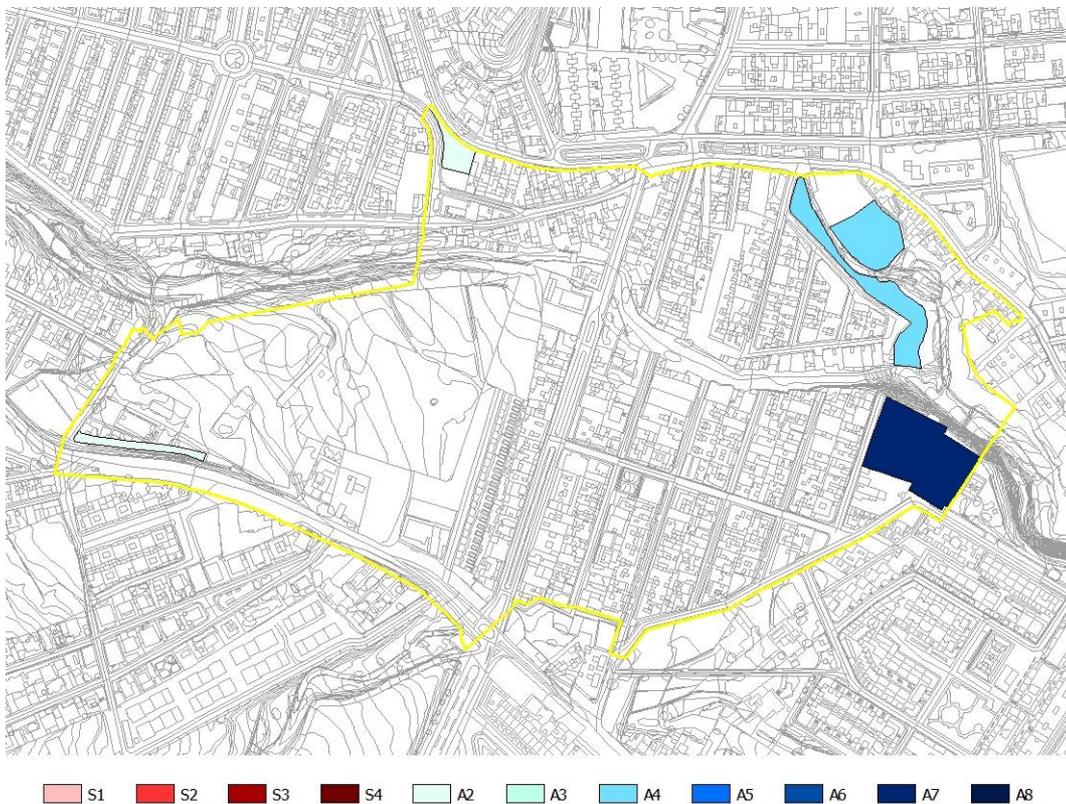


Figura 68: Ámbitos de gestión

## 10. AUH-1111: VILLA HILARIA

### 10.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Villa Hilaria se encuentra situada en centro del núcleo de La Cuesta y queda delimitada por los siguientes elementos viarios o territoriales:

- Al noreste por el Barranco de Santos, accidente geográfico que la separa del barrio de La Piterita (AUH-1109).
- Al el noroeste el límite discurre por la Calle Juan Pedro García hasta la Calle Antón Guanche, lindando con el barrio de Finca España (AUH-1110).
- Al sur, por la Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180), actualmente Avenida de los Menceyes, siendo el límite con el área urbanística de Las Mantecas Norte (AUH-1112).
- Al sureste por la Calle Montaña Tahiche, lindando con La Higuera, AUH-1113.

Esta AUH se caracteriza por su marcado carácter residencial, con numerosas viviendas unifamiliares entre medianeras y gran cantidad de viarios peatonales. En el extremo sur es atravesada por un cauce secundario del Barranco de Santos que genera una discontinuidad en el cosido de la trama urbana y se halla inmerso en una bolsa de suelo vacante.



Figura 69: Delimitación del AUH

La vivienda colectiva se sitúa en la franja sur, Avenida de los Menceyes, donde la actividad comercial es un uso compatible. En el interior del área solo una manzana de construcción relativamente reciente (años 2002 a 2004) es de vivienda colectiva y presenta bajo comercial en un extremo (pieza 1111\_21), pero en el resto del ámbito, el uso es exclusivamente de vivienda en todas las piezas residenciales.

## 10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta AUH presenta dos partes claramente diferenciadas cada una con su problemática y características urbanísticas concretas:

- a) La parte nororiental, entre el Barranco de Santos y la Calle Montaña Imada, constituye la zona más colmatada del sector. Predomina la vivienda unifamiliar entre medianeras formando manzanas longitudinales (rectangulares) que se disponen rodeando a una manzana en forma de U de vivienda colectiva y dos cuadradas destinadas a espacio libre y equipamiento que ocupan el centro del sector. La trama urbana que se genera combina las vías de tráfico rodado y las peatonales, lo que le confiere cierta privacidad y acentúa su carácter residencial haciéndolo poco permeable. Además su límite norte está constituido por el Barranco de Santos, lo que genera una discontinuidad en la trama urbana ya que carece de conexión con el barrio de La Piterita, ubicado en el margen opuesto de dicho barranco.
- b) El extremo situado al suroeste del AUH, entre la Avenida de los Menceyes y las Calles Montaña Imada-Montaña Jedey, se caracteriza por disponer de gran cantidad de suelo vacante y por la existencia de algunas viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran superficie. El principal problema de esta parte del sector es que se encuentra atravesado, en sentido paralelo a la Avenida de los Menceyes, por un cauce secundario del Barranco de Santos, lo que ha generado una discontinuidad en la trama urbana que además se encuentra sin concluir.

En el extremo sur occidental, la manzana con frente a la rotonda de acceso a la Avenida de las Palmeras, Finca España, dispone de una calle en el margen norte de trazado tortuoso y sección variable (Calle Antón Guanche) con un enlace demasiado cercano a la rotonda.

Como la mayor parte del núcleo de La Cuesta, el área se encuentra bastante consolidada, la ordenación del Plan en las zonas colmatadas se limita a resolver problemas puntuales. Sin embargo la parte sur dispone de suelo vacante que es preciso ordenar, en este caso el Plan atiende a condiciones específicas tales como las dimensiones, las condiciones de urbanización perimetrales o la trama urbana entre otros factores determinantes a la hora de actuar, teniendo siempre presente la trama viaria a nivel territorial.

El uso del área es residencial con escasos bajos comerciales. Sólo en el borde sur, con frente a la Avenida de los Menceyes, los comerciales en planta baja adquieren relevancia



Figura 70: Imagen de Calle

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

#### 10.3.1. Ordenación Estructural

Se trata de un área bastante consolidada, por tanto la clasificación de la mayor parte de su suelo es urbano consolidado a excepción de las bolsas de suelo vacante y sin urbanizar situadas al suroeste y cuya clasificación es suelo urbano no consolidado.

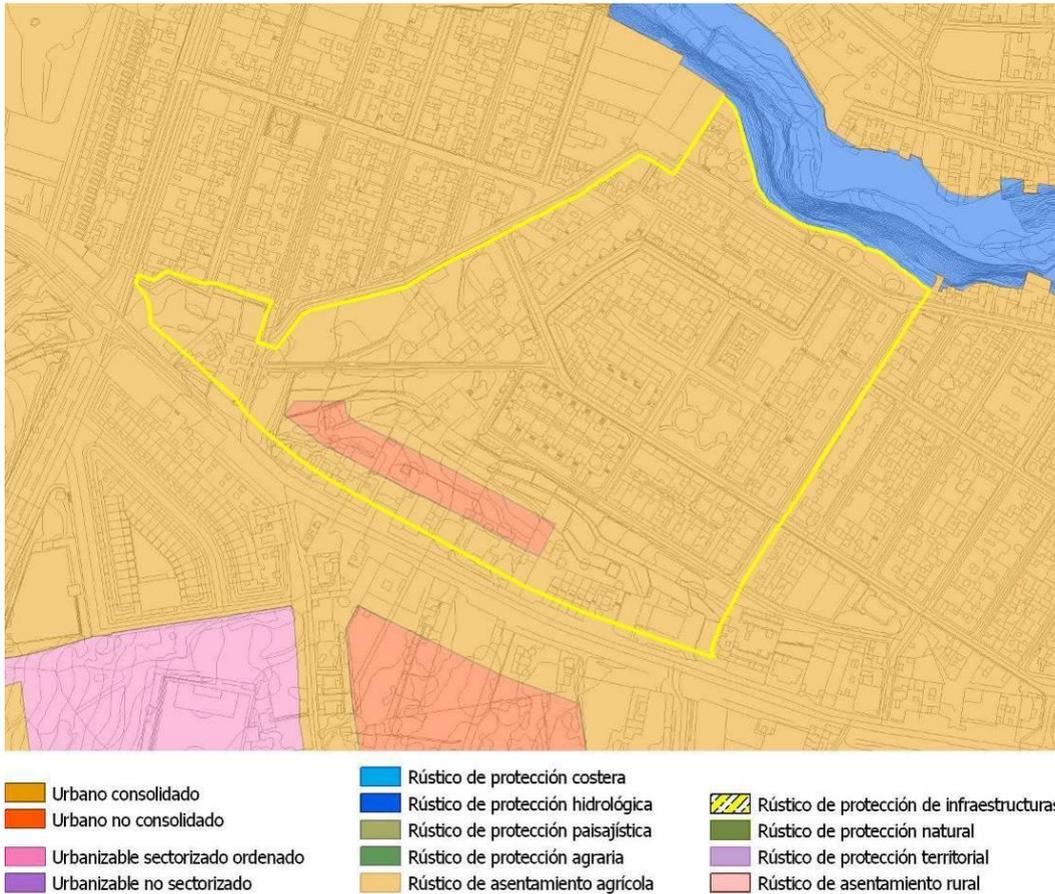


Figura 71: Clasificación del suelo

Los elementos estructurantes viarios planteados en esta AUH son:

- a) Viario urbano principal de nivel 1: Al este, la Calle Montaña Tahiche, que el Plan propone prolongar cruzando el Barranco de Santos hasta enlazar con la vía que discurre por el mismo en el AUH de la Piterita.
- b) Viario urbano secundario: Atravesando el área de este a oeste, la Calle Juan Pedro García, prolongación de la Calle Pino Canario del AUH La Higuera.
- c) Viario urbano local: Calle Montaña Jedey, prolongación de la Calle El Verode del AUH vecina La Higuera, que segrega el tráfico rodado del peatonal. En el extremo occidental la vía se orienta hacia el noroeste enlazando en este punto con la Calle Doctor Panelles que se dirige al suroeste formando también parte del viario complementario del sector.

Esta ordenación, conformada por los viarios de tipo urbano principal y secundario con tráficos motorizados segregados conforma agrupaciones de manzanas denominadas “macromanizas”. El viario acoge el tráfico rodado de distribución canalizándolo hasta el viario local en el interior de las macromaniza, donde el eje central principal, Calle Montaña Jedy, vertebra el AUH de oeste a este. Los viarios locales en el interior de la macromaniza tienen un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos motorizados.

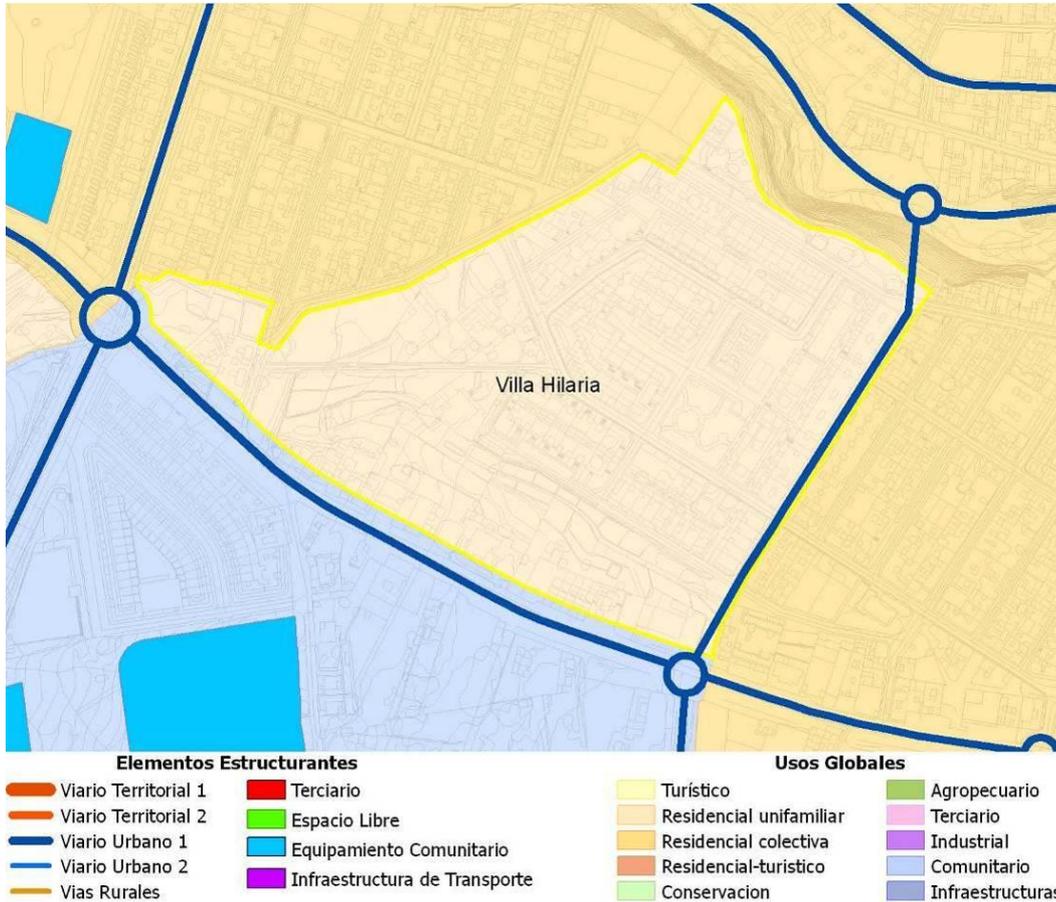


Figura 72: Elementos estructurantes

### 10.3.2. Trama urbana

Si siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, las rectificaciones en general no son programadas y su objetivo es dar continuidad al viario ya existente. Se producen en la parte sur del AUH y destacan:

- a) Calle Doctor Planelles, donde se corrige la alineación para dar continuidad a la sección del viario, actualmente invadida por el muro de cerramiento de una parcela (Cod\_alin\_1111\_24).
- b) La Avenida de los Menceyes, donde todavía existen varias edificaciones que no se adecuan a la alineación de la vía.
- c) En el tramo sur de la Calle Juan Pedro García hay una edificación cuyo acceso a portales y locales es a través de escaleras en la vía pública, aunque la fachada del edificio está alineada se considera que existe afección (Cod\_alin\_1111\_192).

- d) En la misma calle del punto anterior, junto al citado edificio, se corrige la alineación (Cod\_alin\_1111\_189).

Se dan otras actuaciones en la trama urbana que son programadas:

- a) El viario estructurante que constituye la Calle Montaña Tahiche requiere para su conexión con la Avenida de los Menceyes la ejecución del tramo que discurre sobre el cauce secundario del Barranco de Santos, lo que genera un ámbito de gestión asistemático A2 para su urbanización (Cod\_Ges\_1111\_6).
- b) La Calle Montaña Tahiche se prolonga en su extremo norte hasta enlazar con la vía del Barranco de Santos propuesta por el Plan, esto genera un ámbito de gestión asistemático A2 para su urbanización (Cod\_Ges\_1111\_8).
- c) La manzana ubicada en el extremo suroeste del AUH se encuentra ocupada por edificaciones que no responden a la trama actual, ya desde el PGO 2004 se establecía una ordenación para esta zona, sin embargo, al no haber sido ejecutada, se modifica la anterior ordenación eliminando parte de la Calle Antón Guanche porque su encuentro con la Avenida de las Palmeras se producía en el extremo sur, en la rotonda con la Avenida de los Menceyes, generando un conflicto en la circulación rodada. Toda esta actuación genera un ámbito de gestión asistemática A2 (Cod\_Ges\_1111\_7). Para este ámbito y puesto que el trazado propuesto genera afecciones importantes, se plantea además, una ordenación alternativa (Cod\_Ges\_1111\_9).
- d) El extremo sur está ocupado por una bolsa de suelo urbano no consolidado de reducidas dimensiones (figura 3) que se encuentra rodeada por trama urbana consolidada. Las conexiones de esta zona con su entorno inmediato generan afecciones en suelo urbano consolidado, ámbitos de gestión asistemáticos A5 (Cod\_Ges\_1111\_3, 1111\_4 y 1111\_5) con cargo al ámbito sistemático que conectan (Cod\_Ges\_1111\_1). Dentro de este último, la Calle Roque Taborno ubicada en el margen sur del cauce del barranco, se prolonga hasta enlazar con la Calle Doctor Paneles, ambas viario urbano local, además mantiene dos vías de conexión con la Avenida de los Menceyes ya contempladas en el PGO-2004.

La ordenación viaria se establece mediante los siguientes criterios:

- a) El viario urbano principal, Calle Montaña Tahiche, se ordena mediante una sección del tipo S.03 con una calzada de único sentido hacia el AUH La Piterita.
- b) El viario secundario, Calle Juan Pedro Garcia, se ordena mediante una sección del tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos en batería.

Por último el viario local interior de las macromananzas se ordena de dos maneras:

- a) El que estructura la macromanzana y hace de transición entre el viario perimetral y el viario secundario, Calle Montaña Jedey, se ordena mediante viario del tipo L.02, con una calzada de un único sentido de norte a sur y banda de aparcamiento en línea en un lateral. En esta sección el tráfico motorizado y el peatonal se encuentran segregados, disponiéndose también medidas de calmado del tráfico.
- b) El localizado en el interior de las macromananzas mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recogen los tráficos finalistas. El diseño de la calle 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.



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

El uso predominante es el residencial con uso global de vivienda unifamiliar y algunas piezas de vivienda colectiva que se concentran en su mayoría en el margen de la Avenida de los Menceyes. Se incluyen varias piezas de equipamiento y algunos espacios libres:

- Cancha deportiva al aire libre, en el espacio libre al norte del AUH (pieza 1111\_40).
- Cancha deportiva al aire libre en Calle Montaña Blanca, (pieza 1111\_5).
- Centro ciudadano Villa Hilaria, en la Calle Volcán Chinyero, ubicado junto al deportivo del apartado anterior (pieza 1111\_27).
- Equipamiento sin ejecutar incluido en el ámbito de gestión sistemático, Calle Antón Guanche y Calle Juan Pedro García (pieza 1111\_37).
- Equipamiento sin ejecutar incluido en el ámbito de gestión sistemático y con frente al espacio libre y a la prolongación de la Calle Roque Taborno (pieza 1111\_38).

Los espacios libres del área urbanística están repartidos; destaca un espacio libre de protección (cauce de barranco) en el sur, junto al ámbito de gestión sistemático, que se remata con un espacio libre más urbano en su encuentro con la Avenida de los Menceyes (TF-180).



Figura 73: Ordenación pormenorizada

El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales. Hay que destacar la compatibilidad con el uso gasolinera de la pieza ubicada en la Carretera General Santa Cruz-La Laguna, en el extremo sureste del AUH (pieza 1111\_4).

#### 10.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas, y en esta AUH se distinguen:

- a) Las piezas de uso vivienda colectiva para las que se ha estimado necesario regular de manera general la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral, la altura máxima en número de plantas, el fondo máximo edificable y la separación mínima a lindero frontal en algunos casos. Para las viviendas de protección oficial del ámbito de gestión sistemático se ha adoptado la misma tipología, ya que se encuentran inmersas en la manzana. Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 m. que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar viviendas por planta y garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas, obteniendo 4 viviendas por planta.
- b) Las piezas de uso vivienda unifamiliar entre medianeras que forman manzanas: para éstas se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas.
- c) Las piezas de uso vivienda unifamiliar aislada, para las que se ha estimado necesario regular la superficie mínima de parcela, el círculo mínimo inscribible, las separaciones mínimas a lindero frontal, posterior y lateral, admitiéndose el adosamiento posterior (pareado posterior), la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima.

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

Las alturas en número de plantas de las piezas unifamiliares del centro de este AUH, difieren del PGO 2004, el cual estaba regulado con edificación adosada colectiva de una planta. Esta altura en plantas parece carecer de sentido para vivienda colectiva, de tal manera que este documento la ordena con 2 plantas, asimismo, también ha habido aceptación por parte de los propietarios tras la información pública.

Este documento propone el aumento de una planta en las piezas residenciales con frente a la Avenida de Los Menceyes, difiriendo a las reguladas en el PGO-2004 con 2 plantas de altura. Esta propuesta se adopta por varios motivos, entre los que se encuentra: se considera a este viario eje potente comercial del municipio que debe presentar mayor aprovechamiento para albergar usos compatibles con los residenciales y que la mayor de parte de las piezas que tiene frente a la Avenida de Los Menceyes ya disponen de 3 plantas de altura.

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado estableciendo la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima. Para las dos piezas que se encuentran inmersas en manzanas (1111\_37 y 1111\_38) se obliga al adosamiento lateral, estableciendo la separación mínima al lindero lateral en 0.

#### 10.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan para esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados):

Se definen los siguientes ámbitos de gestión asistemáticos:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 3.2. se corresponden con ámbitos de gestión A1, cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimitan los siguientes ámbitos de este tipo:
  - b1. Cod\_Ges\_1111\_7, cuyo objeto es obtener y urbanizar el espacio libre y el tramo de la Calle Antón Guanche entre la Calle Román Carricero y Bartolomé Benítez regularizando su trazado y ampliando su sección.
  - b2. Cod\_Ges\_1111\_6, el objeto es urbanizar el tramo sur de la Calle Montaña Tahiche, viario urbano principal de nivel 1, sobre el cauce secundario del Barranco de Santos.
- c) Ámbito de gestión asistemática modalidad A4, ocupación directa. Se delimita un ámbito de este tipo:
  - c1. Cod\_Ges\_1111\_2, se delimita para obtener el suelo de titularidad privada y ejecutar las obras de urbanización de un espacio libre con frente a la Avenida de los Menceyes, que junto con el incluido en el ámbito de gestión sistemático constituye el remate de carácter más urbano de la pieza del espacio libre de protección del cauce del barranco.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, se delimitan para la obtención y ejecución de nuevos viarios que se disponen sobre suelos urbanos consolidados pero son necesarios para conectar el ámbito de gestión sistemática con la trama urbana existente:
  - d1. Cod\_Ges\_1111\_3, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1111\_1 con la Calle Doctor Planelles, viario urbano local.
  - d2. Cod\_Ges\_1111\_4, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1111\_1 con la Avenida de los Menceyes, este último viario es urbano principal de nivel 1.
  - d3. Cod\_Ges\_1111\_5, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1111\_1 en su extremo oriental con la Avenida de los Menceyes. El ancho viario en este caso queda determinado por las condiciones parcelarias, ya que una sección inferior dejaría parte de una parcela no edificable dando la posibilidad de incluir superficie destinada a aparcamiento o espacios estanciales de la vía local.
- e) Ámbito de gestión asistemática modalidad 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 delimita el siguiente:
  - e.1. Cod\_Ges\_1111\_9, para éste el Plan propone una segunda ordenación en la que la pieza residencial crece en relación a la existente en la primera ordenación, con un aprovechamiento lucrativo mayor. Si se opta por esta ordenación se deberá ceder el suelo destinado a espacio libre y viario, así como ejecutar las obras de urbanización de éstos de manera simultánea a la edificación previa firma del correspondiente convenio con la Administración.

Dentro de esta AUH se delimitan los siguientes ámbitos de gestión sistemática:

- f) Gestión sistemática (S2): Cod\_Ges\_1111\_1, ubicado al sur del AUH junto al cauce secundario del Barranco de Santos y en las proximidades de la Carretera Santa Cruz-La Laguna (TF-180), actual Avenida de los Menceyes. El objeto es ordenar esta bolsa de suelo vacante completando la trama urbana.

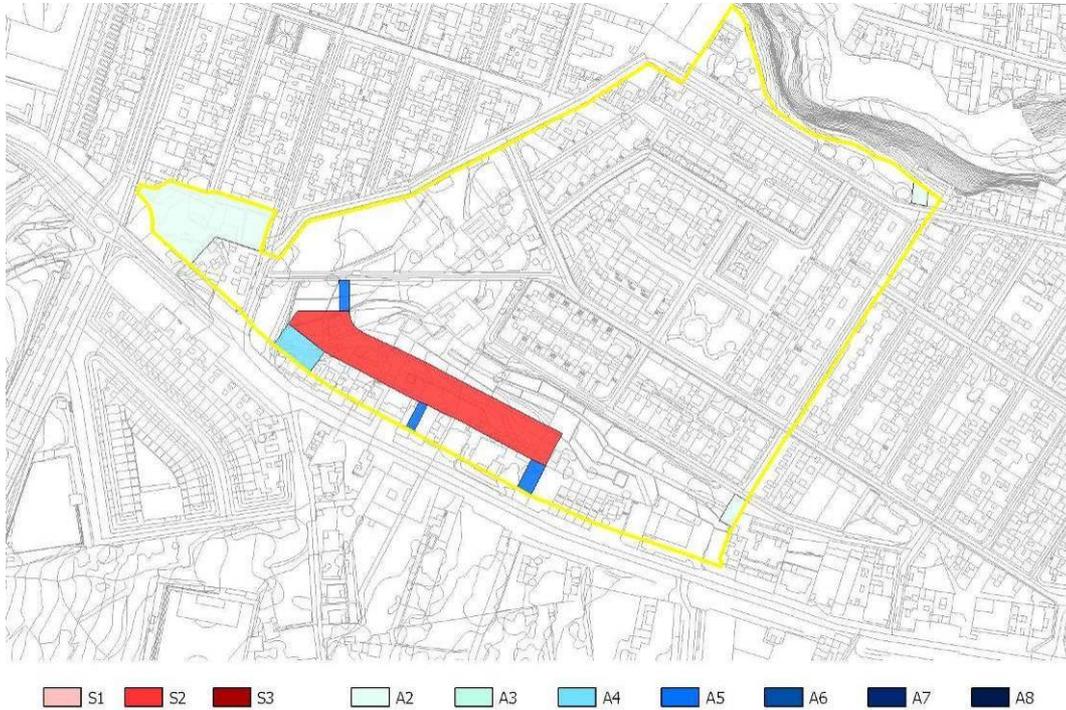


Figura 74: Ámbitos de gestión

10.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1111\_1:

Este ámbito, ubicado al suroeste del AUH, se delimita excluyendo todo el suelo con frente a vías urbanizadas, es decir, todo el urbano consolidado, obteniendo así un polígono longitudinal de reducidas dimensiones, con 4592,35 m<sup>2</sup>s de superficie.

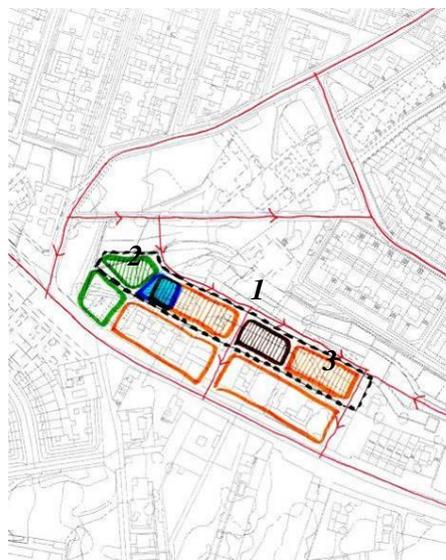


Figura 75: Esquema de ordenación del ámbito 1111\_1



Los condicionantes de partida y las reducidas dimensiones del ámbito determinan la ordenación propuesta. Se mantienen las conexiones con la Avenida de los Menceyes que ya planteaba el PGO-2004, tanto la situada más al oeste debido a la existencia de una edificación con fachada hacia esa futura calle, como la ubicada en el extremo oriental del ámbito para garantizar una adecuada fluidez del tráfico rodado, ya que el tramo actual de la Calle Roque Taborno, concebido como un acceso casi privado, apenas alcanza los 4 m. de sección. En sentido longitudinal esta última vía se prolonga hasta enlazar con la Calle Doctor Planelles generando un viario (1) que se inserta y conecta con la trama preexistente, completando también las piezas edificables.

El extremo occidental del ámbito presenta la particularidad de estar atravesado por un cauce secundario del Barranco de Santos que discurre por el noreste del área, en la pieza designada como espacio libre de protección (1111\_23). Sin embargo, el contacto que se produce al “colisionar” con un elemento viario de la magnitud de la Carretera General Santa Cruz-La Laguna, junto con el hecho de que a partir de este punto dicho cauce se encuentre ya canalizado, hace que este Plan plantee la creación de un espacio libre (2) de carácter urbano (1111\_8\_viario) como remate de la pieza de espacio libre de protección, elemento que dota al ámbito de gran permeabilidad visual.

La ordenación se estructura en torno a la vía longitudinal prolongación de la Calle Roque Taborno que permite completar las manzanas de edificación con frente a la Avenida de los Menceyes.

Las conexiones viarias en los tramos que discurren por suelo urbano consolidado se realizan mediante la delimitación de 3 ámbitos de gestión asistemáticos A5 con cargo a al ámbito sistemático al que sirven.



Figura 76: Ordenación del ámbito de gestión 1111\_1

Todas las alineaciones son viarias y principales, a excepción de las que dan frente al espacio libre que son secundarias con el objeto de no permitir el acceso de vehículos por este frente. Se generan tres piezas lucrativas, una de espacio libre y otra de equipamiento:

- a) Las piezas 1111\_33 y 1111\_39 se incorporan en la manzana ubicada al este y se diferencian en su uso, estando una destinada a vivienda colectiva y la otra a vivienda de protección pública; el resto de determinaciones son iguales para ambas. Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal de 20 m, una la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, una separación mínima a lindero lateral de 0 y una altura máxima de 3 plantas.
- b) Las piezas 1111\_34 y 1111\_38 se incorporan a la manzana ubicada al oeste y se diferencian en su uso, estando una destinada a vivienda colectiva y la otra a equipamiento. Las determinaciones para la pieza residencial son iguales a las citadas en el apartado a), mientras que para el equipamiento se ha fijado una altura máxima de 3 plantas, una edificabilidad máxima de  $1,7 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  y la separación mínima a lindero lateral de 0, obligando al adosamiento para completar la manzana.

Se trata de un ámbito de gestión sistemático especial ya que su reducido tamaño hace inviable obtener un ámbito económicamente rentable y cumplir simultáneamente el artículo 36 del LOTENC, por ello y para que sea viable su desarrollo se ha optado por una ordenación que, sin cumplir con los estándares establecidos, sea excedentaria.



## 11. AUH-1112: LAS MANTECAS NORTE

### 11.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Las Mantecas Norte se encuentra situada en el núcleo de La Cuesta, al sur de la Avenida de los Menceyes y queda delimitada por los siguientes elementos viarios territoriales:

- Al sur, la Autopista del Norte (TF-5) con su vía de servicio y la Calle Patrona de Canarias que la separa del barrio de Nuevo Ofra (AUH-1116).
- Al este, la Calle Rectora Maria Luisa Tejedor y su prolongación mediante vías propuestas por el Plan hasta enlazar con la Calle Patrona de Canarias.
- La Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180), actualmente Avenida de los Menceyes, por el norte, separándola del barrio de Villa Hilaria (AUH-1111).
- Por el oeste desciende de norte a sur por la Avenida César Manrique desviándose por el interior de suelo vacante al borde de Campus Guajara (AUH-1107), hasta llegar a la TF-5.

La principal característica de esta Área Urbanística Homogénea es que la mayor parte de superficie se encuentra formada por suelo vacante, concentrándose las edificaciones en la Avenida de los Menceyes y en el Camino de las Mantecas. Se encuentra ubicada junto a las instalaciones universitarias del AUH Campus Guajara ubicada al oeste de esta área.



Figura 77: Delimitación del AUH

El AUH está rodeada, e incluso atravesada en la zona sur, por importantes elementos viarios, entre los que destacan la Calle Radioaficionados, la Avenida Cesar Manrique, la Avenida de los Menceyes y la Calle Rectora Maria Luisa Tejedor. La topografía del territorio ha sido alterada al implantar algunas de estas vías, existiendo importantes desniveles en algunos de los encuentros con las mismas.



En el extremo septentrional se sitúa la edificación residencial que se concentra sobre todo en el noroeste, estando el resto dispersa. En el centro del área, al oeste del Camino de las Mantecas, se ubican varios equipamientos: el colegio Hispano Británico, la residencia de estudiantes Parque de las Islas y el campo de fútbol El Charcón, en el margen opuesto del citado camino se encuentra lo que fue anteriormente el Hogar Gomero.

## 11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática urbanística del AUH se basa en los siguientes aspectos:

- a) El análisis de esta área y las colindantes determina que se trata de un punto en el que se produce el encuentro entre suelos de usos distintos. Las áreas contiguas en los extremos norte y este son de carácter residencial, al sureste se encuentran áreas donde se mezclan el uso industrial y el residencial y por último, al oeste, se encuentra un área de grandes equipamientos, el Campus Universitario de Guajara.
- b) El límite sur del AUH está formado por una importante barrera, la Autopista TF-5 y la vía de servicio anexa a la misma que producen una discontinuidad en la trama urbana de forma que en la parte del entramado que se desarrolla en el margen opuesto existe un único punto de conexión con el área, un paso soterrado que parte de la rotonda ubicada al suroeste y enlaza con el polígono industrial Los Majuelos, concretamente con la Avenida del Paso.
- c) Rodean al AUH importantes vías que forman parte del viario estructurante, sin embargo el viario urbano interior es prácticamente inexistente, solo el Camino de las Mantecas recorre el área desde el noroeste hasta la mitad del borde oriental enlazando la Avenida de los Menceyes con la Calle Rectora Maria Luisa Tejedor.
- d) Al norte de la Calle Radioaficionado existen importantes equipamientos:
  - d1. El colegio Hispano Británico, al que se accede por el Camino de las Mantecas. Se produce una importante congestión del tráfico en las horas de acceso y salida de los alumnos por lo que es preciso reconsiderar la sección de la vía que en la actualidad es bastante escasa (de 6 a 7 m) y plantear recorridos alternativos que proporcionen fluidez a la circulación de vehículos.



Figura 78: Camino las Mantecas

- d2. El campo de fútbol El Charcón también constituye un elemento que genera una afluencia puntual de público y origina el mismo problema citado anteriormente.
- d.3 La residencia de estudiantes Parque de las Islas, a la que también se accede desde el Camino de las Mantecas.



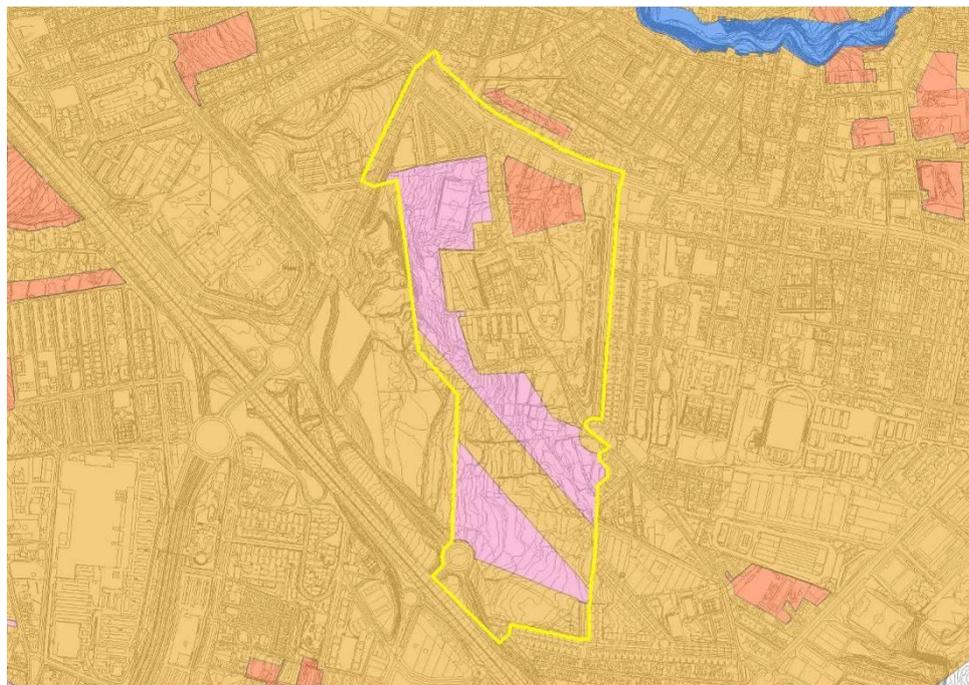
- e) Los trazados viarios de la Avenida César Manrique, la Calle Radioaficionado y la propia Autopista TF-5 han producido importantes alteraciones de la altimetría del terreno, por lo que existen saltos de cota importantes en los encuentros con estas vías.
- f) La mayor parte del área está formada por bolsas de suelo vacante, sin embargo la ejecución relativamente reciente de algunas vías ha hecho que, por imperativo legal, parte de este suelo adquiera la condición de urbano consolidado quedando el resto como suelo urbano no consolidado, lo que genera ámbitos de gestión sistemática.
- g) En el área existe una importante superficie de suelo de titularidad pública.

En la ordenación de esta área se propone implantar un parque científico y tecnológico orientado a la ejecución de proyectos de investigación, desarrollo e innovación. Servirá como foco de atracción para la implantación de empresas de forma que en torno al mismo se desarrolle un centro de actividad terciaria vinculado en parte a la Universidad de La Laguna.

En el extremo norte del área se trata de rematar la trama de uso residencial utilizando los espacios libres y equipamientos como elementos separadores del centro económico-empresarial propuesto. El viario adquiere especial relevancia pues esta actividad requiere de una comunicación que permita un acceso rápido y proporcione fluidez a la circulación. Se trata por tanto de un área “nueva” en la que se apuesta por una idea de conjunto con importantes implicaciones de dinamización económica y científica dada su ubicación en un punto de encuentro de diversos usos y su proximidad al Campus Universitario de Guajara.

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

#### 11.3.1. Ordenación Estructural



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 79: Clasificación del suelo

Se trata de un área poco consolidada por la edificación pero que se encuentra inmersa en la trama urbana, por tanto la clasificación de la mayor parte de su suelo es urbano no consolidado. Gran parte de su superficie se encuentra sin urbanizar.

Los elementos estructurantes viarios que se plantean en el PGO para esta Área Urbanística Homogénea son:

- a) Territoriales: La Autopista del Norte al sur del AUH, viario territorial de nivel 2.
- b) Urbanos principales:
  - b1. Al norte, la Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180), actualmente Avenida de los Menceyes.
  - b2. Al este la Calle Rectora María Luisa Tejedor y su prolongación hacia el sur hasta enlazar con la Calle Patrona de Canarias.
  - b3. La Calle Radioaficionados cruza el área de este a oeste.
  - b4. Partiendo de la rotonda actualmente inconclusa ubicada al sur de la Calle Rectora María Luisa Tejedor, la calle propuesta por el Plan, ortogonal a la Calle Radioaficionados que pasa bajo la misma y se prolonga hasta enlazar con la rotonda de la vía de servicio de la Autopista al sur del AUH.
  - b5. Partiendo de la misma rotonda citada en el punto anterior, la calle trazada hacia el oeste hasta enlazar con la Calle Radioaficionado.
  - b6. Al oeste del área, la Avenida Cesar Manrique.
- c) Urbanos secundarios:
  - c1. Nueva vía desde la rotonda en el punto central de la Calle Radioaficionados hasta la Avenida César Manrique, paralela al Camino de las Mantecas.
  - c2. El Camino de las Mantecas.

En esta AUH, el PGO definen las siguientes piezas de carácter estructurante:

- a) El Parque Científico-Tecnológico, situado en el Parque Las Mantecas (pieza 1112\_9) (correspondiente a un Sistema General Espacio Libre).
- b) El Colegio Hispano Británico (pieza 1112\_18) (Equipamiento Estructurante Comunitario Educativo).
- c) La Residencia de estudiantes Parque de las Islas (pieza 1112\_2) (Equipamiento Estructurante Comunitario Educativo)
- d) El nuevo equipamiento Terciario-Oficina, situado al sur del AUH, relacionado con la nueva propuesta de parque empresarial vinculado a la universidad, dando frente al Camino de las Mantecas, la Calle Radioaficionado y la Calle Barrio Nuevo de Ofra Paralela (Piezas 1112\_7 1112\_19, 1112\_20, 1112\_21, 1112\_22, 1112\_23, 1112\_24, 1112\_26, 1112\_27, 1112\_28, 1112\_29 y 1112\_31) (Esta actuación se desarrolla en varios ámbitos de gestión sistemática planteados en el AUH).

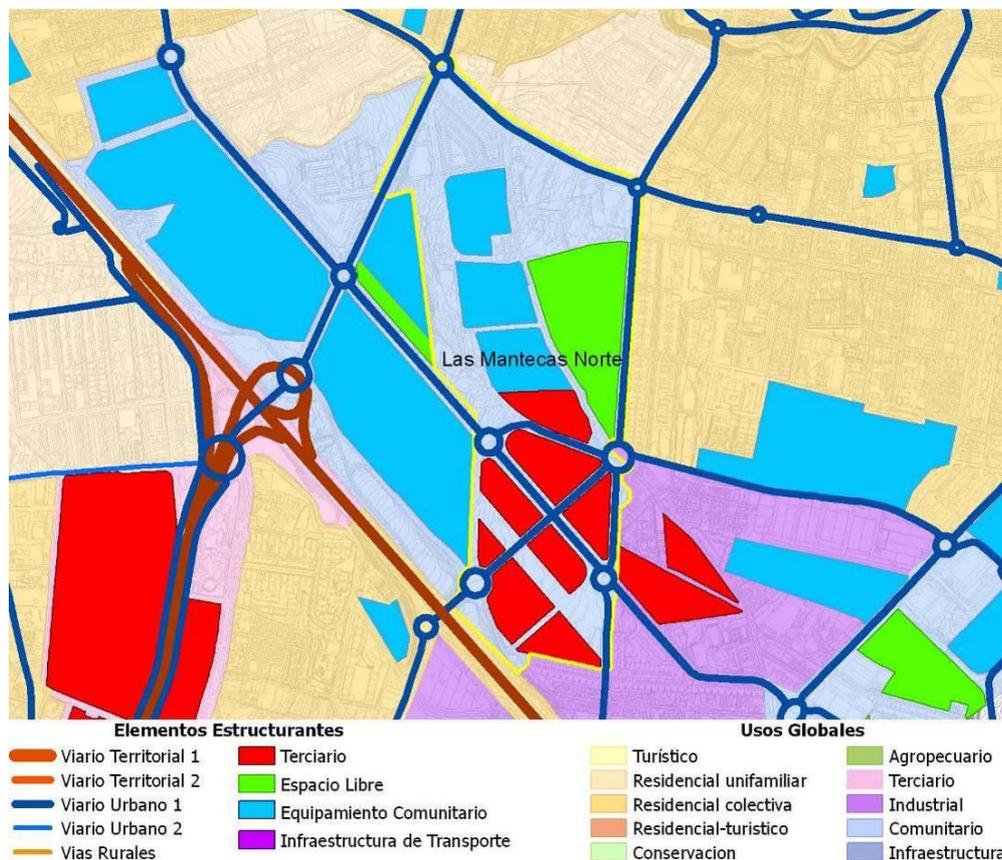


Figura 80: Elementos estructurantes

### 11.3.2. Trama urbana

Las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, las rectificaciones en general son no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario existente regularizando su sección e incorporar algunos espacios libres. También se dan otras actuaciones en la trama urbana que sí se programan:

- Ampliación de la sección del Camino de las Mantecas que implica obtención y urbanización de suelo (Cod\_Ges 1112\_13, 1112\_14 y 1112\_15).
- Viaro para proporcionar acceso a las viviendas al norte del Colegio Hispano Británico (Cod\_Ges 1112\_4 y 1112\_18), que acceden por un camino sin urbanizar.



Figura 81: Acceso viviendas

- c) Trazado de la calle propuesta ubicada al norte del espacio libre estructurante, pieza 1112\_9, que enlaza la Calle Rectora María Luisa Tejedor y el Camino de las Mantecas (Cod\_Ges 1112\_1).
- d) Ampliación y urbanización de la calle que enlaza la Avenida de los Menceyes con la calle propuesta citada en el apartado b), actuación que se incluye en ámbito de gestión sistemática 1112\_17 y el asistemático A5 1112\_2.

El resto de actuaciones en la trama implican la creación de nuevas calles en el suelo urbano no consolidado y sus conexiones con las vías existentes. Los primeros se incluyen en cuatro ámbitos de gestión sistemática y los enlaces que afectan a suelo urbano consolidado en ámbitos de gestión asistemática A5 con cargo a los anteriores. La descripción detallada de cada uno de ellos se realiza en el apartado correspondiente.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios principales del AUH se ordenan mediante las secciones tipo P.01, P.02 y P.03 tal y como se describe a continuación:
  - a1. La Avenida Los Menceyes, la Calle Radioaficionado y la Avenida César Manrique se ordenan con una sección tipo P.01 con una mediana central, calzadas laterales con dos carriles por sentido y aparcamiento en línea, exceptuando la Calle Radioaficionado que no dispone aparcamiento. La Calle Radioaficionado en su mediana central aloja el tranvía que conecta los Términos Municipales de Santa Cruz-La Laguna.
  - a2. La Calle Rectora María Luisa Tejedor y su prolongación hasta la Calle Barrio Nuevo de Ofra y la nueva vía que conecta la rotonda inconclusa en Las Mantecas con la rotonda situada en el vial de servicio de la Autopista TF-5 se ordenan con una sección tipo P.02, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en sus laterales y amplias aceras.
  - a3. Para la vía de servicio de la autopista se propone una sección tipo P.03, con una calzada unidireccional con dos carriles, aceras en el margen adyacente a las piezas edificables (margen derecho) y arcén en el lateral izquierdo.

Respecto al viario secundario de esta AUH se propone una sección del tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos en batería en los dos márgenes de la calzada.

Por último el escaso viario urbano local interior se ordena mediante una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso y 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

El uso predominante es el terciario con uso de oficinas y comercial, sin embargo en el norte, Avenida de los Menceyes, existe uso residencial de vivienda colectiva y unifamiliar. Se incluyen también varias piezas de equipamiento y algunos espacios libres, siendo los equipamientos:

- a) Colegio Hispano Británico, equipamiento privado ubicado en el Camino de las Mantecas (pieza\_1112\_18).
- b) La residencia de estudiantes Parque de las Islas, equipamiento público al que también se accede desde el Camino de las Mantecas (pieza\_1112\_2).



- c) Campo de fútbol El Charcón, equipamiento deportivo que se propone renovar modificando ligeramente su ubicación (pieza 1112\_15).
- d) Equipamiento público donde existe una vivienda catalogada (pieza 1112\_5).
- e) Otros equipamientos sin ejecutar incluidos en los ámbitos de gestión sistemática (piezas 1112\_6, 1112\_35, 1112\_25 y 1112\_33).

El espacio libre, que albergará el parque científico-tecnológico, constituye una pieza estructurante (1112\_9) que ocupa gran parte del extremo oriental del área, situándose sobre los terrenos del antiguo Hogar Gomero. El resto del área dispone también de espacios libres que, en los casos de las gestiones sistemáticas ubicadas al oeste y sur del AUH, forman corredores a lo largo de las mismas generando recorridos peatonales.

El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales, para el caso de la pieza de espacio libre estructurante se admite como uso compatible el de oficinas, con una edificabilidad máxima establecida en las determinaciones de la pieza en  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

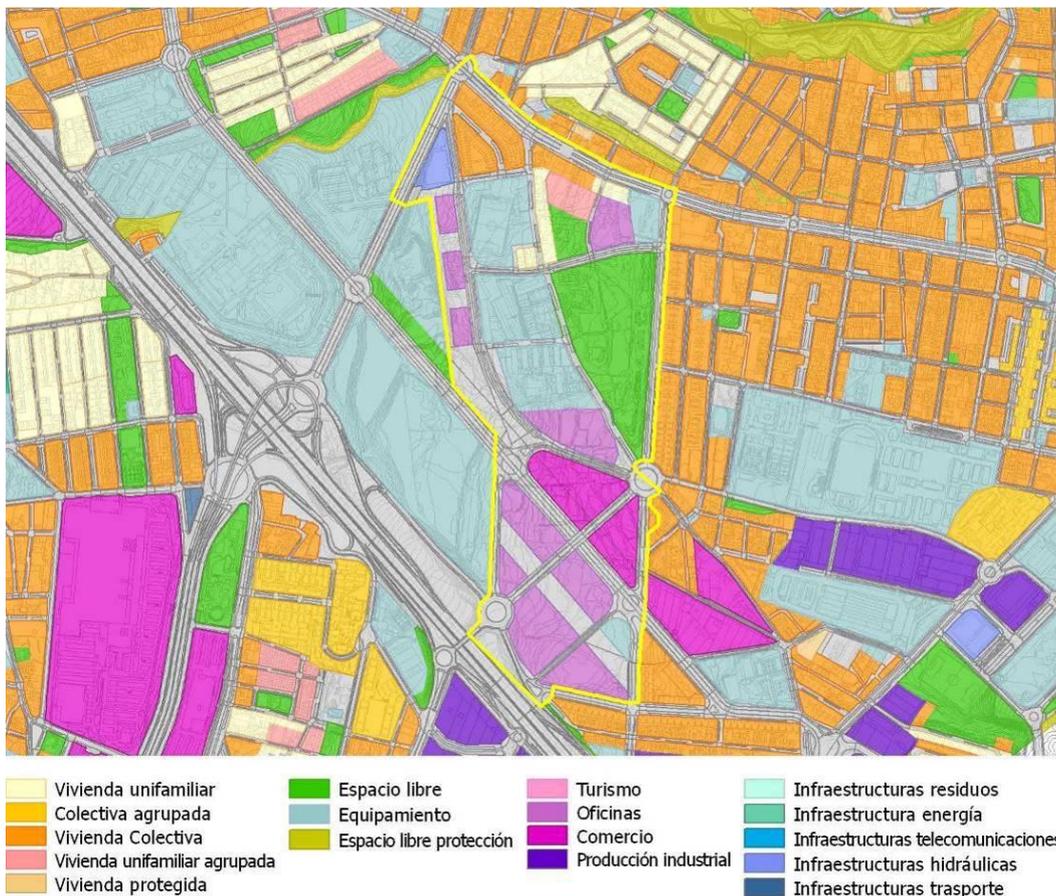


Figura 82: Ordenación pormenorizada

#### 11.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas, y en esta AUH se distinguen:

- a) La edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva, para ésta se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en algunos casos, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 m. que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar viviendas por planta y unos garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas. Se obtienen 4 viviendas por planta.
- b) La edificación con uso de vivienda unifamiliar para la que se ha estimado necesario regular el círculo mínimo inscribible, las separaciones mínimas a linderos, la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas.
- c) La edificación aislada con uso unifamiliar agrupada para la que se ha estimado necesario establecer una parcelación vinculante y regular las separaciones mínimas a linderos, la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas y el número máximo de unidades. Se permite el pareado lateral.
- d) La edificación de uso oficinas para la que se regula la longitud mínima del lindero frontal, las separaciones mínimas a linderos, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas.
- e) La edificación de uso comercial para la que se regula la longitud mínima del lindero frontal, porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas.

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

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de manera distinta en función de las características de la pieza:

- a) Estableciendo una parcelación vinculante, el porcentaje máximo de ocupación, la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima (pieza 1112\_18).
- b) Estableciendo la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas (piezas 1112\_2, 1112\_6 y 1112\_15) y con separaciones a linderos en algún caso (pieza 1112\_5).
- c) Estableciendo las separaciones a linderos, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas (1112\_25 y 1112\_33).

#### 11.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan en esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados y sectores de suelo urbanizable).

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 3.2. se corresponden con ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.



- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimitan los siguientes ámbitos de este tipo:
- b1. Cod\_Ges\_1112\_13, el objeto es ampliar y homogeneizar la sección del Camino de las Mantecas para dotarlo de unas condiciones de urbanización adecuadas, con aceras continuas de anchos apropiados aptas para la circulación tanto peatonal como rodada. Los nuevos trazados viarios que se proponen en los suelos colindantes permitirán una mejora en la organización de la circulación de vehículos en toda el área por lo que se plantea el Camino de las Mantecas como una vía de único sentido, destinando mayor superficie a los viandantes, algo que en las condiciones actuales no es factible dado que se circula en ambas direcciones. La actuación descrita abarca la vía completa, sin embargo para facilitar la gestión se ha dividido en tramos, siendo el primero el ubicado al norte, frente a la pieza de equipamiento que se propone para el campo de fútbol El Charcón.
  - b2. Cod\_Ges\_1112\_14, con el mismo objeto descrito en el apartado b.1. pero abarcando el tramo central del trazado del Camino de las Mantecas, es decir, el frente de la pieza de equipamiento ocupada por el colegio Hispano Británico.
  - b3. Cod\_Ges\_1112\_15, cuyo objeto es también el señalado en el punto b.1. pero en este caso abarca el tramo sur de la citada vía a su paso por la residencia de estudiantes hasta llegar al punto donde en la actualidad se desdobra en dos carriles.
  - b4. Cod\_Ges\_1112\_16, se delimita para urbanizar el espacio libre que completa el corredor “verde” entre las piezas comerciales.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, se delimitan para obtener y ejecutar nuevos viarios sobre suelos urbanos consolidados pero necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente:
- c1. Cod\_Ges\_1112\_2, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1112\_17 con la Avenida de los Menceyes mediante una calle que se propone partiendo de un viario privado preexistente.
  - c2. Cod\_Ges\_1112\_11, se delimita para obtener y ejecutar el tramo del espacio libre (peatonal) que conecta el ámbito de gestión sistemática 1112\_23 con la Avenida César Manrique en un punto en el que existe una importante diferencia de cotas pero donde “colisiona” con un depósito de agua (infraestructura hidráulica) lo que hace imposible darle continuidad.
  - c3. Cod\_Ges\_1112\_18 se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta la vía propuesta, viario urbano secundario en el ámbito de gestión sistemática 1112\_23, entre el colegio y las viviendas situadas al norte del mismo con el Camino Las Mantecas.
  - c4. Cod\_Ges\_1112\_12, se delimita para ejecutar, ya que el suelo según datos de catastro es de titularidad pública, el tramo viario que conecta la vía propuesta, viario urbano local en el ámbito de gestión sistemática 1112\_24, entre el colegio y la residencia de estudiantes con el Camino Las Mantecas.
  - c5. Cod\_Ges\_1112\_6, se delimita para obtener parte del suelo y ejecutar el tramo viario urbano principal de nivel 1 y la rotonda que conecta el ámbito de gestión sistemática 1112\_24 con la Calle Radioaficionado.
  - c6. Cod\_Ges\_1112\_5, se delimita para obtener parte del suelo, ejecutar el tramo viario y completar la rotonda ubicada en el encuentro de la Calle Rectora María Luisa Tejedor y el Camino Las Mantecas conectando el ámbito de gestión sistemática 1112\_22 con la trama urbana. En este ámbito se contempla también la urbanización del espacio libre que se genera al eliminar el desdoblamiento que sufre el Camino Las Mantecas en su extremo sur.

- c7. Cod\_Ges\_1112\_7, se delimita para obtener el suelo y ejecutar parte del tramo viario urbano principal de nivel 1 que pasa bajo la Calle Radioaficionado dando continuidad a la calle propuesta que parte de la rotonda citada en el apartado anterior (c.6.) y enlaza con la ubicada en el extremo suroeste del área constituyendo el punto de conexión del área con la trama urbana que se desarrolla al otro lado de la Autopista TF-5.
- c8. Cod\_Ges\_1112\_21, para obtener el suelo y ejecutar el tramo viario que enlaza el ámbito de gestión sistemática 1112\_22 con la Calle Radioaficionado mediante la vía propuesta como prolongación de la Calle Rectora María Luisa Tejedor.
- c9. Cod\_Ges\_1112\_20, para obtener parte del suelo y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1112\_25 con la Calle Radioaficionado.
- c10. Cod\_Ges\_1112\_8, para obtener el suelo y ejecutar parte del tramo viario que pasa bajo la Calle Radioaficionado dando continuidad a la calle propuesta que parte de la rotonda al final de la Calle Rectora María Luisa Tejedor y enlaza con la ubicada en el extremo suroeste del área, que constituye el punto de conexión del área con la trama urbana que se desarrolla al otro lado de la Autopista TF-5.
- c11. Cod\_Ges\_1112\_9, se delimita para obtener parte del suelo y ejecutar el tramo viario y la rotonda que conecta el ámbito de gestión sistemática 1112\_25 con la Calle Radioaficionado.
- c12. Cod\_Ges\_1112\_10, se delimita para ejecutar el tramo viario (el suelo es de titularidad pública según catastro) que conecta el ámbito de gestión sistemática 1112\_25 con la vía de servicio de la Autopista TF-5.
- d) Ámbito de gestión asistemática modalidad A6, se delimitan 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 exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar. Se delimita un ámbito de este tipo:
  - d1. Cod\_Ges\_1112\_4, acceso a las viviendas ubicadas al norte del Colegio Hispano Británico a las que en la actualidad se accede por un camino privado con condiciones deficientes de urbanización. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario.

Dentro de esta AUH se delimitan seis ámbitos de gestión sistemática, cinco de ellos son S2 y a su vez cuatro conforman una propuesta conjunta que aunque cada uno de ellos se puede ejecutar y funciona independientemente, solo se entienden como unidad.

La propuesta para éstos parte de la creación de un área donde el uso predominante sea el de oficinas, a modo de parque empresarial, vinculado a la universidad y al parque científico-tecnológico que se plantea en el espacio libre que se establezca en el antiguo Hogar Gomero y el suelo público colindante. Con este planteamiento se propone una vía alternativa al Camino de las Mantecas mediante una calle ubicada al oeste y paralela al mismo y un “cosido” transversal que genera una trama que proporcione fluidez al tráfico. El Camino de las Mantecas se libera así de la doble circulación prevaleciendo la circulación peatonal frente a un tráfico rodado más limitado.

En el borde occidental las piezas de oficinas se insertan en un “corredor verde”, una senda peatonal que acompaña al viario y remata el espacio libre con frente a la Calle Radioaficionado proveniente del AUH colindante Campus Guajara. Al sur del conjunto, a ambos lados de la Calle Radioaficionado, se agrupan piezas comerciales y de oficinas, estas últimas se articulan en torno a un espacio libre, todo ello se completa con un importante viario de carácter estructural que dota de muy buena accesibilidad al área.

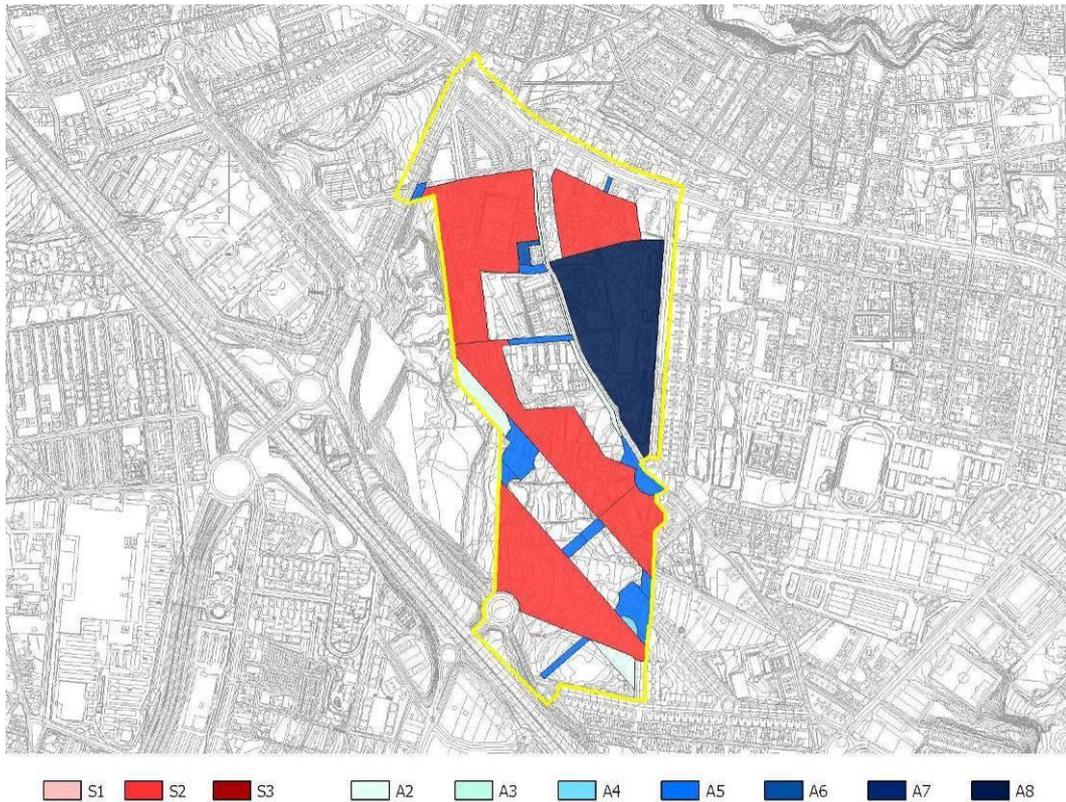


Figura 83: Ámbitos de gestión

Los ámbitos de gestión sistemática (S2) son los siguientes:

- Cod\_Ges\_1112\_17, en el extremo nororiental del AUH, cuya ordenación se describe y justifica en el apartado 3.6.
- Cod\_Ges\_1112\_23, al noroeste del AUH, entre el Camino Las Mantecas y el área contigua Campus Guajara. La ordenación se describe y justifica en el apartado 3.7.
- Cod\_Ges\_1112\_24, al sur del ámbito citado en el apartado b), dándole continuidad a la ordenación propuesta. La ordenación se describe y justifica en el apartado 3.8.
- Cod\_Ges\_1112\_22, ubicado al sureste del ámbito citado en el apartado c), dándole continuidad a la ordenación propuesta hasta su encuentro con la Calle Radioaficionado. La ordenación se describe y justifica en el apartado 3.9.
- Cod\_Ges\_1112\_25, ubicado en el margen opuesto de la Calle Radioaficionado constituye el remate de la ordenación propuesta en el extremo sur del AUH. La ordenación se describe y justifica en el apartado 3.10.

El ámbito de gestión sistemática de Sistema General de Equipamiento es el siguiente

- Cod\_Ges\_1112\_3, al noroeste del AUH, cuyo objeto es ejecutar las instalaciones para el equipamiento deportivo, campo de fútbol El Charcón que constituye un elemento estructurante por lo que se ejecuta con cargo a los Sistemas Generales.

#### 11.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1112\_17: Mantecas Norte noreste

Este ámbito ubicado en el extremo nororiental del AUH abarca el suelo situado en la trasera de la Avenida de los Menceyes, entre la Calle Rectora María Luisa Tejedor y el Ca-



mino de las Mantecas hasta la calle propuesta al norte del espacio libre (2), (pieza 1112\_9), obteniendo un recinto trapezoidal de 17.261,98 m<sup>2</sup>s de superficie.



Figura 84: Esquema de ordenación del ámbito 1112\_17

Se trata de un ámbito de reducidas dimensiones en el que la ordenación propuesta se ha establecido atendiendo a las preexistencias. Se plantea una vía en sentido norte-sur (1) que se desarrolla sobre un camino privado existente y enlaza la Avenida de los Menceyes con la calle propuesta al norte del parque científico-tecnológico consiguiendo de esta manera dotar de lindero frontal a las piezas que se generan.

La propuesta está formada por tres piezas:

- a) Un espacio libre (pieza 1112\_11) que alberga una edificación catalogada que se integrara al mismo como equipamiento.
- b) Una pieza de uso oficina (1112\_12), vinculada al parque científico tecnológico ubicado enfrente y que permite un aprovechamiento lucrativo para los terrenos de titularidad pública que se integran en este ámbito.
- c) Una pieza residencial que por sus características formales se le asigna el uso de unifamiliar agrupada (1112\_36) ya que dispone de escaso frente y gran profundidad.

El enlace viario con la Carretera General Santa Cruz-La Laguna se hace a través de un suelo urbano consolidado, por lo que ha sido necesario delimitar un ámbito de gestión asistémica A5 con cargo al ámbito sistemático.



Figura 85: Ordenación del ámbito de gestión 1112\_17

Todas las alineaciones son viarias y principales y dan acceso a dos piezas lucrativas y una de espacio libre:

- La piezas 1112\_36, unifamiliar agrupada para la que se ha establecido parcelación vinculante, una separación a lindero frontal de 5 m y de 3 m a los linderos laterales y posterior, una edificabilidad máxima de 0,5m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, una altura máxima de 2 plantas y un número máximo de 9 unidades, permitiendo el pareado lateral.
- La pieza 1112\_12 se sitúa al sureste del ámbito de gestión y está destinada a oficina, estableciéndose una longitud mínima del lindero frontal de 40 m, unas separaciones mínimas a linderos de 5 m, un porcentaje máximo de ocupación del 40% y una altura máxima de 4 plantas.

La altura propuesta para la edificación es similar a las del entorno inmediato, de manera que se integran en la trama existente resultando una unidad que cumple los estándares del artículo 36 de LOTENC con un aprovechamiento lucrativo suficiente para hacerla viable.

#### 11.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1112\_23: Camino Mantecas noroeste

Ubicado al noroeste del AUH trata de completar la trama urbana ordenando la bolsa de suelo vacante con los criterios descritos en el apartado 3.5 de ámbitos de gestión sistemática.

Parte de la propuesta deriva de una unidad de actuación del PGO-2004, pero su delimitación ha variado. Su trazado es longitudinal e irregular y en los extremos norte y este ha sido necesario delimitar ámbitos de gestión asistemáticos A5 (1112\_11 y 1112\_18) de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar peatonalmente con la Avenida César Manrique y mediante viario rodado con el Camino de las Mantecas, todo ello con cargo al ámbito de gestión.

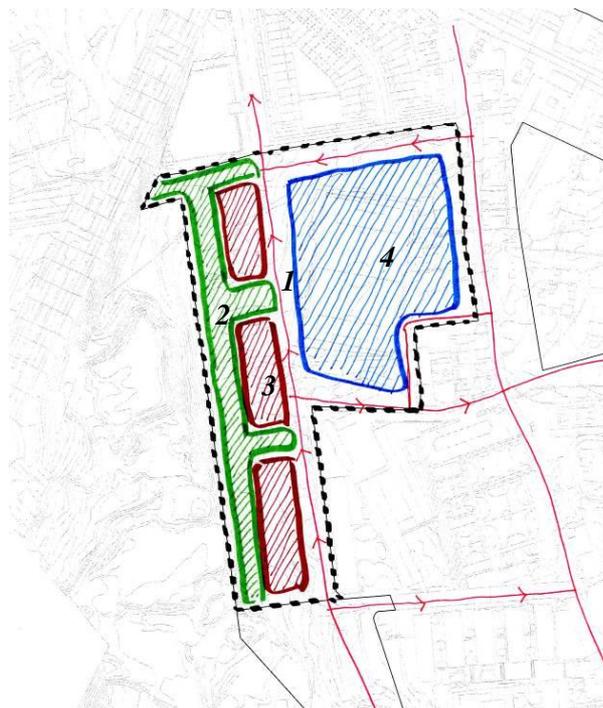


Figura 86: Esquema de ordenación ámbito 1112\_23

Comprende una superficie total de 27.234,72 m<sup>2</sup>s y abarca el suelo ubicado al oeste del Colegio Hispano Británico y del campo de fútbol El Charcón. Este ámbito contempla la ampliación de sección de la Calle El Charcón, el primer tramo de la calle propuesta (1) paralela al Camino de las Mantecas y la vía transversal ubicada al norte del colegio.

Esto proporcionará al área una fluidez en la circulación de vehículos ya que genera otra vía de acceso-salida, además su ubicación en las proximidades del centro escolar contribuirá a la descongestión en las horas punta del mismo. Se plantea una zona de espacio libre (2) que bordea las piezas de oficinas (3) y se reserva suelo para la ejecución de un equipamiento deportivo (4).

Se obtienen así tres piezas lucrativas destinadas a oficinas y otra a equipamiento. Las determinaciones para las mismas son:

- a) Para las piezas de oficinas 1112\_37, 1112\_38 y 1112\_39 la longitud mínima del lindero frontal es de 40 m, las separaciones mínimas a linderos de 5 m., el porcentaje máximo de ocupación del 40% y la altura máxima de 10 plantas.
- b) Para la pieza de equipamiento 1112\_35 la longitud mínima del lindero frontal es de 40 m, las separaciones mínimas a linderos de 5 m., el porcentaje máximo de ocupación del 30% y la altura máxima de 4 plantas.

Los espacios libres se distribuyen de norte a sur generando un corredor.



Figura 87: Ordenación ámbito de gestión 1112\_23

#### 11.3.8. Ámbito de gestión sistemática 1112\_24: Camino Mantecas centro

Ubicado prácticamente en el centro del AUH entre la calle Radioaficionado y el Camino de las Mantecas, trata de completar la trama urbana ordenando la bolsa de suelo vacante con los criterios descritos en el apartado 3.5, en el sub-apartado ámbitos de gestión sistemática.

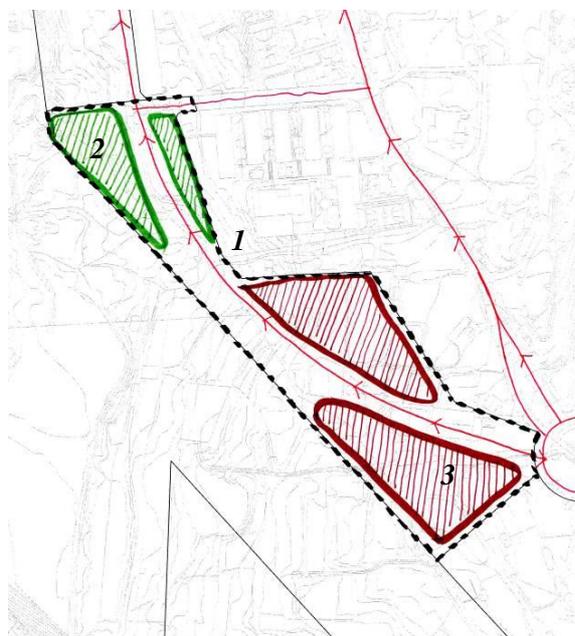


Figura 88: Esquema de ordenación ámbito 1112\_24



Su trazado es longitudinal e irregular con un borde paralelo a la calle por la que circula el tranvía (Radioaficionado) y abarca desde la calle propuesta entre el Colegio Hispano Británico y la residencia de estudiantes hasta la rotonda ubicada al sur de la Calle Rectora María Luisa Tejedor. En los extremos noreste y suroeste ha sido necesario delimitar ámbitos de gestión asistemáticos A5 (1112\_12 y 1112\_6) de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar el viario con el Camino de las Mantecas y la Calle Radioaficionado, todo ello con cargo al ámbito de gestión.

Comprende una superficie total es de 30.219,36 m<sup>2</sup>s que abarca el suelo ubicado al oeste de la residencia de estudiantes y se prolonga hacia el sur hasta que la calle propuesta (1) paralela a Las Mantecas que enlaza con el propio Camino de las Mantecas, lo que proporcionará al área un trazado viario que genere recorridos alternativos continuando con el espacio libre (2) de la unidad ubicada al norte de ésta y generando piezas comerciales (3) y de oficinas (3) a ambos lados del nuevo viario.



Figura 89: Ordenación ámbito de gestión 1112\_24

Se obtienen así dos piezas lucrativas destinadas una a uso oficinas y otra a uso comercial. Las determinaciones para las mismas son:

- Para la pieza de oficinas 1112\_19 la longitud mínima del lindero frontal es de 40 m, las separaciones mínimas a linderos de 5 m., el porcentaje máximo de ocupación del 40% y la altura máxima de 8 plantas.
- Para la pieza de comercial 1112\_20 la longitud mínima del lindero frontal es de 40 m, el porcentaje máximo de ocupación del 80% y la altura máxima de 3 plantas.

Los espacios libres se ubican al noroeste como remate del “corredor” y del espacio libre existente en el AUH Campus Guajara.



### 11.3.9. Ámbito de gestión sistemática 1112\_22: Camino Mantecas sureste

Ubicado al sureste del AUH, al sur de la rotonda ubicada en el extremo meridional de la Calle Rectora María Luisa Tejedor, trata igual que las anteriores de completar la trama urbana ordenando la bolsa de suelo vacante con los criterios descritos en el apartado 3.5, en el sub-apartado ámbitos de gestión sistemática.

Es un ámbito de pequeña dimensión, su trazado es trapezoidal con un borde paralelo a la Calle Radioaficionado incluyendo también una pequeña porción de suelo residencial (2) que carece de frente viario y que por tanto requiere del desarrollo de la unidad para adquirir la condición de solar.

En los extremos norte, sureste y suroeste ha sido necesario delimitar ámbitos de gestión asistemáticos A5 (1112\_5, 1112\_7 y 1112\_21) de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar el viario con el Camino de las Mantecas, la Calle Radioaficionado y la calle (1) que, pasando bajo la anterior mediante túnel, enlaza con el ámbito 1112\_25. Todo ello con cargo al ámbito de gestión.

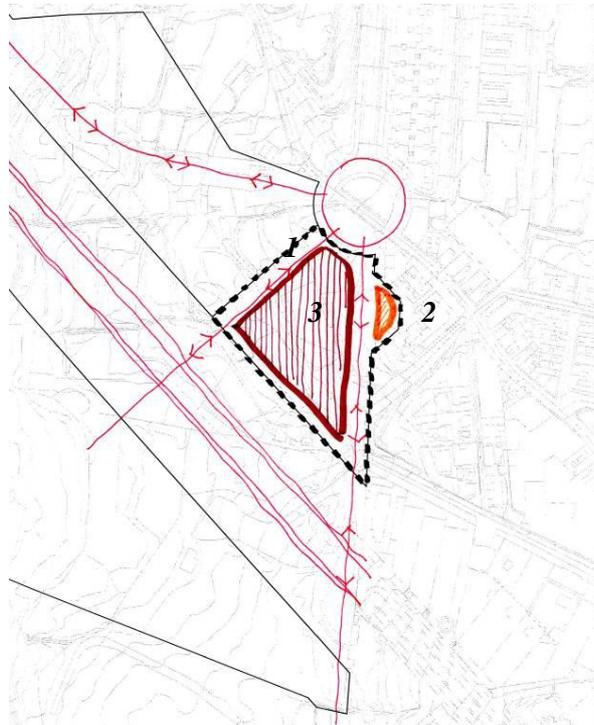


Figura 90: Esquema de ordenación ámbito 1112\_22

Comprende una superficie total es de 10.524,32 m<sup>2</sup>s, que abarca el suelo ubicado entre la rotonda inconclusa al sur de la Calle Rectora María Luisa Tejedor y la Calle Radioaficionados. El ámbito se articula mediante dos vías que parten de la rotonda, una hacia el sur enlazando con la Calle Radioaficionado y otra hacia el suroeste pasando bajo la citada vía, lo que dota al área de una gran accesibilidad.

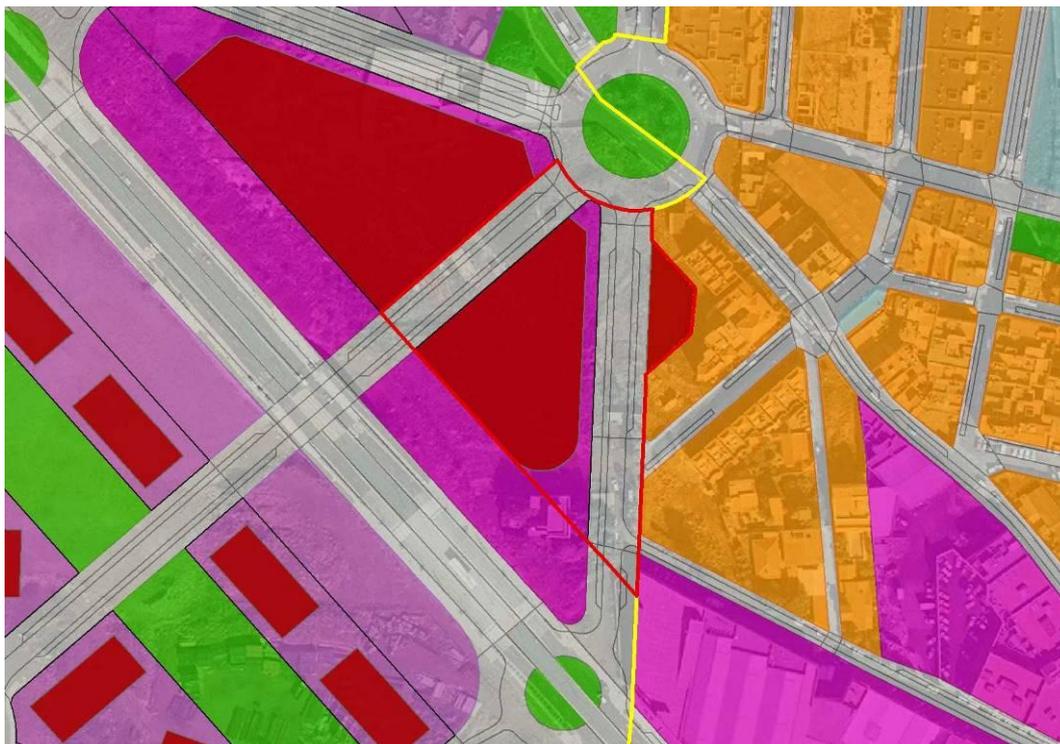


Figura 91: Ordenación ámbito de gestión 1112\_22

Se obtienen así dos piezas lucrativas destinadas una a uso comercial y otra muy pequeña de uso residencial colectiva. Las determinaciones para las mismas son:

- a) Para la pieza de comercial 1112\_21 la longitud mínima del lindero frontal es de 40 m, el porcentaje máximo de ocupación del 80% y la altura máxima de 3 plantas.
- b) Para la pieza residencial 1112\_40, una longitud mínima del lindero frontal de 20 m., una línea de disposición obligatoria de la edificación, una separación mínima a lindero lateral de valor 0 y una altura máxima de 2 plantas.

#### 11.3.10. Ámbito de gestión sistemática 1112\_25: Camino Mantecas sur

Ubicado en el extremo sur del AUH, entre la calle Radioaficionado y la vía de servicio de la Autopista TF-5, trata igual que los anteriores de completar la trama urbana ordenando la bolsa de suelo vacante con los criterios descritos en el apartado 3.5, en el sub-apartado ámbitos de gestión sistemática.

Su trazado es triangular con un borde paralelo a la Calle Radioaficionado hasta la rotonda de enlace con la vía de servicio de la autopista. En su encuentro con la Calle Radioaficionados ha sido necesario delimitar ámbitos de gestión asistemáticos A5 (1112\_8, 1112\_9 y 1112\_20) de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar el viario propuesto (1) con esta calle y para ejecutar el tramo que, pasando bajo la misma por un túnel ejecutado, enlaza con el ámbito del apartado 3.9. Se delimitan además otros dos ámbitos A5 para urbanizar una calle y un espacio libre sobre suelo público al sureste (1112\_10 y 1112\_16), todo ello con cargo al ámbito de gestión.

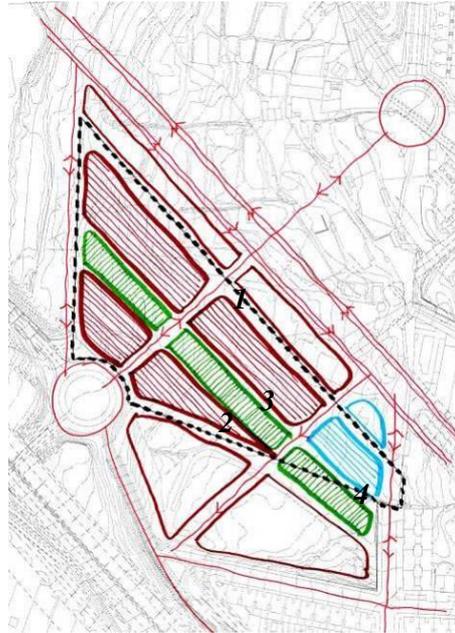


Figura 92: Esquema de ordenación ámbito 1112\_25

Comprende una superficie total es de 34.849,98 m<sup>2</sup>s. La ordenación propuesta da continuidad al viario rodado articulando las piezas en torno a un “corredor verde” (2) al que dan frente. Es aquí donde la propuesta se compacta formando lo que podría ser un “parque empresarial” con piezas comerciales y de oficina (3) tal y como se ha citado en la descripción global (apartado 3.5), así como suelo reservado para un equipamiento (4).

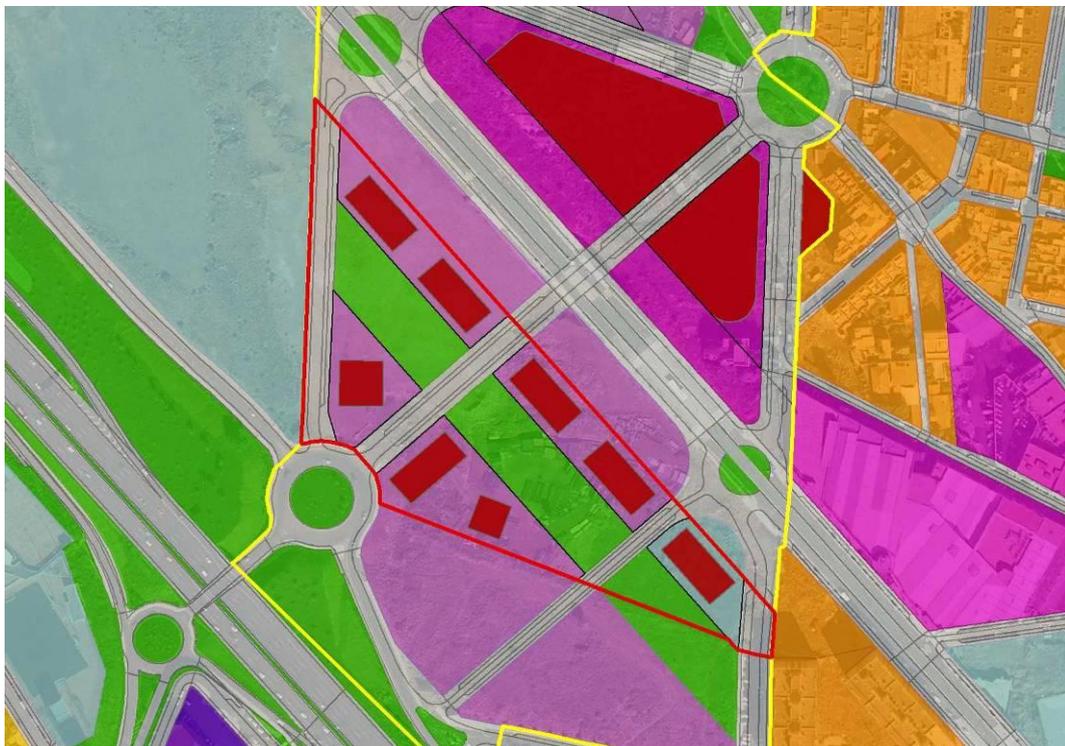


Figura 93: Ordenación ámbito de gestión 1112\_25

Se obtienen así cuatro piezas lucrativas destinadas a uso oficinas y una de uso equipamiento. Las determinaciones para las mismas son:

- a) Para las piezas de oficinas 1112\_23, 1112\_24, 1112\_27 y 1112\_31, la longitud mínima del lindero frontal es de 40 m, las separaciones mínimas a linderos de 5 m, el porcentaje máximo de ocupación del 40% y la altura máxima de 8 plantas.
- b) Para la pieza de equipamiento 1112\_25 la longitud mínima del lindero frontal es de 40 m, las separaciones mínimas a linderos de 5 m, el porcentaje máximo de ocupación del 50% y la altura máxima de 4 plantas.



## 12. AUH-1113: LA HIGUERITA

### 12.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea La Higuera se encuentra situada al norte del núcleo de La Cuesta y queda delimitada por los siguientes elementos viarios o territoriales:

- Al norte por el Barranco de Santos, accidente geográfico que la separa del barrio de La Piterita (AUH-1109).
- La Calle Franco de Medina constituye el límite oriental con el vecino barrio de La Candelaria (AUH-1117).
- La Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180), Avenida de los Menceyes, por el sur que limita con el de La Cuesta Centro (AUH-1114).
- Por el oeste queda delimitada por la Calle Montaña Tahiche, lindando con el área Villa Hilaria (AUH-1111).

Esta área urbanística se puede dividir en dos áreas, una al oeste de la Calle Alfonso García Ramos que se caracteriza por estar colmatada y ser de baja altura (dos plantas) y el sector oriental, de mayor altura, que presenta varias bolsas de suelo vacante así como zonas de reciente urbanización y edificación, lo que implica que esta parte se encuentra sumida en un proceso de renovación urbana. Además esta zona está atravesada de norte a sur por un importante elemento viario, la Carretera de Valle Tabares (TF-111).



Figura 94: Delimitación del AUH

Predomina el uso residencial, coexistiendo en la actualidad viviendas unifamiliares y vivienda colectiva, siendo esta última la tendencia general en los casos de renovación. Los espacios libres y equipamientos se concentran en el sector más oriental.

## 12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El estudio de esta AUH pone de manifiesto varios aspectos de los que deriva su problemática urbanística:

- a) El Barranco de Santos, en el límite norte del AUH, es un elemento que por sus condiciones topográficas y funcionales produce una discontinuidad en la trama urbana generando algunas calles en fondo de saco. También es necesario mejorar las condiciones de la edificación que se ha desarrollado de manera descontrolada produciendo un frente irregular formado generalmente por las traseras de las construcciones.
- b) La urbanización del área está inconclusa, especialmente en el sector oriental, con numerosas vías sin ejecutar total o parcialmente y varias unidades de actuación del PGO-2004 en distintas fases de desarrollo.
- c) La existencia de suelo urbano no consolidado, bolsas de suelo vacante en el este del área urbanística, genera ámbitos de gestión sistemática.
- d) El aumento de la sección de la Carretera de Valle Tabares se encuentra ejecutado en su tramo intermedio pero no en sus extremos norte y sur donde produce afecciones, aunque éstas son en general sobre suelo sin edificar (jardines delanteros).
- e) La parte sur es atravesada en sentido este-oeste por un cauce secundario del Barranco de Santos, que aunque se encuentra canalizado en gran parte de su recorrido, cruza algunas manzanas en la parte suroeste.

Las condiciones morfológicas dividen el área urbanística en dos sectores, siendo la Calle Alfonso García Ramos el límite entre ambos. El sector ubicado al oeste se caracteriza por su gran homogeneidad, trazado ortogonal, manzanas de marcado carácter longitudinal y la escasez de espacios libres y equipamientos. El sector situado al este presenta un trazado algo más irregular, una urbanización más reciente e inconclusa y muchos equipamientos y espacios libres repartidos por el mismo, aunque algunos de ellos sin ejecutar.



Figura 95: Imágenes Calles AUH

El área está bastante consolidada por lo que el Plan se limita a resolver problemas puntuales en las zonas colmatadas. Sin embargo la parte oriental dispone de suelo vacante que es preciso ordenar atendiendo a factores específicos como las dimensiones, las condiciones de urbanización perimetrales o la trama urbana. Estos factores son determinantes a la hora de actuar, teniendo siempre presente la trama viaria a nivel territorial.

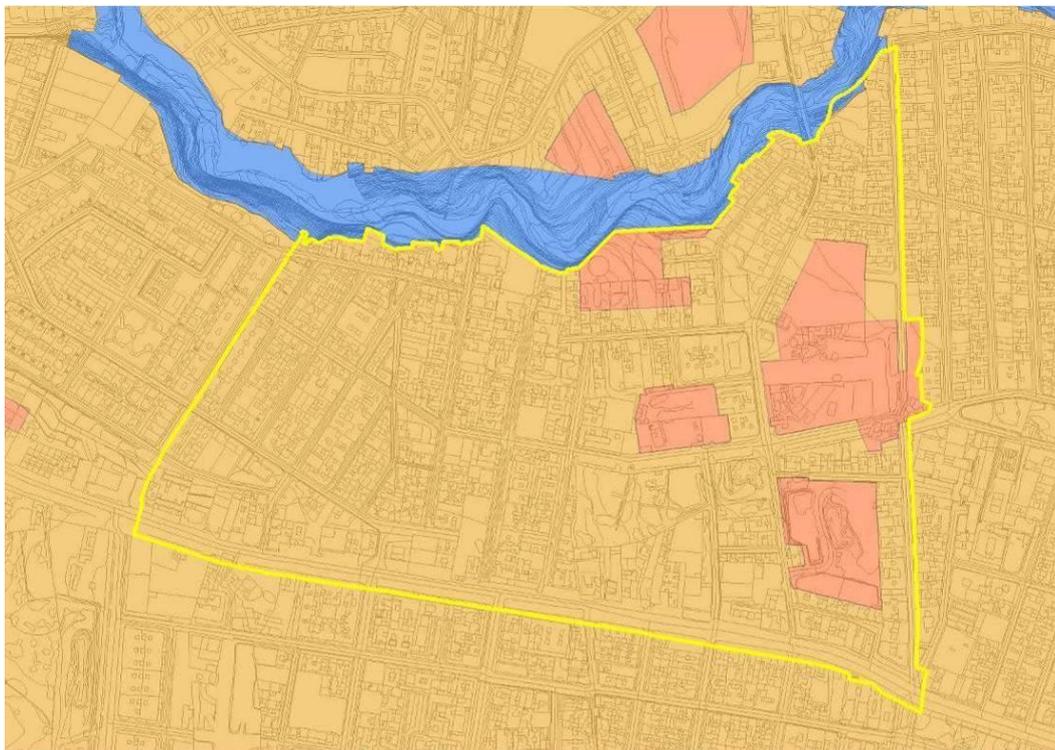
El uso principal del área es el residencial con escasos bajos comerciales. El borde sur, con frente a la Avenida de los Menceyes, es el único donde los comerciales en planta baja

adquieren relevancia. La ordenación de la edificación tiene por objeto homogeneizar un área en la que actualmente coexiste la vivienda tradicional urbana con edificios más recientes de vivienda colectiva, así como recoger y ordenar las edificaciones a borde de barranco generando un frente homogéneo hacia el mismo.

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

#### 12.3.1. Ordenación Estructural

Se trata de un área bastante consolidada, por tanto la clasificación de la mayor parte de su suelo es urbano consolidado, a excepción de las bolsas de suelo vacante y sin urbanizar situadas al este y cuya clasificación es suelo urbano no consolidado.



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 96: Clasificación del suelo

Los elementos estructurantes viarios que se plantean en este PGO para esta AUH son:

- a) Urbanos Principales:
  - a1. Al sur la Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180).
  - a2. Al este la Carretera de Valle Tabares (TF-111), que une La Laguna con Santa Cruz por Los Campitos.
- b) Urbanos Secundarios:
  - Atravesando el área de este a oeste:
    - b1. Calle Pino Canario y su prolongación por la c/ Tajinaste hasta la c/ Laurisilva.

- b2. Calle La Alegría y su prolongación en la Calle Retama hasta la Calle Laurisilva.
  - b3. En el centro la Calle Laurisilva parte de la Calle Montaña Tahiche y se prolonga hasta el AUH vecina, La Candelaria.
  - b4. Calle El Verode al sur, parte de la Calle Montaña Tahiche y enlaza con la Calle Alfonso García Ramos.
- Atravesando el área de norte a sur:
- b5. Calle Alfonso García Ramos, siendo estructurante del AUH el tramo comprendido entre la Calle Laurisilva y la Carretera General Santa Cruz-La Laguna.

Los viarios urbanos principales recogen los tráficos de paso funcionando como arterias del tráfico motorizado. Por otro lado los viarios de tipo urbano secundario organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizándolos desde/hasta el viario urbano local último.

Esta red urbano principal primario-secundario se destina a albergar el tráfico motorizado principal conformando agrupaciones de manzanas denominadas “macromanzanas. Dentro de las “macromanzanas” se ubican los viarios locales, con un tratamiento claramente residencial y desincentivador de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados. Dispondrán de aparcamiento dándole primordial importancia a la circulación peatonal.

El PGO define en esta AUH una pieza como elemento de carácter estructurante: El Complejo deportivo de Piscinas La Cuesta, (pieza 1113\_54) ubicado al sureste, dando frente a la Calle Laurisilva (corresponde Sistema General Comunitario Deportivo).

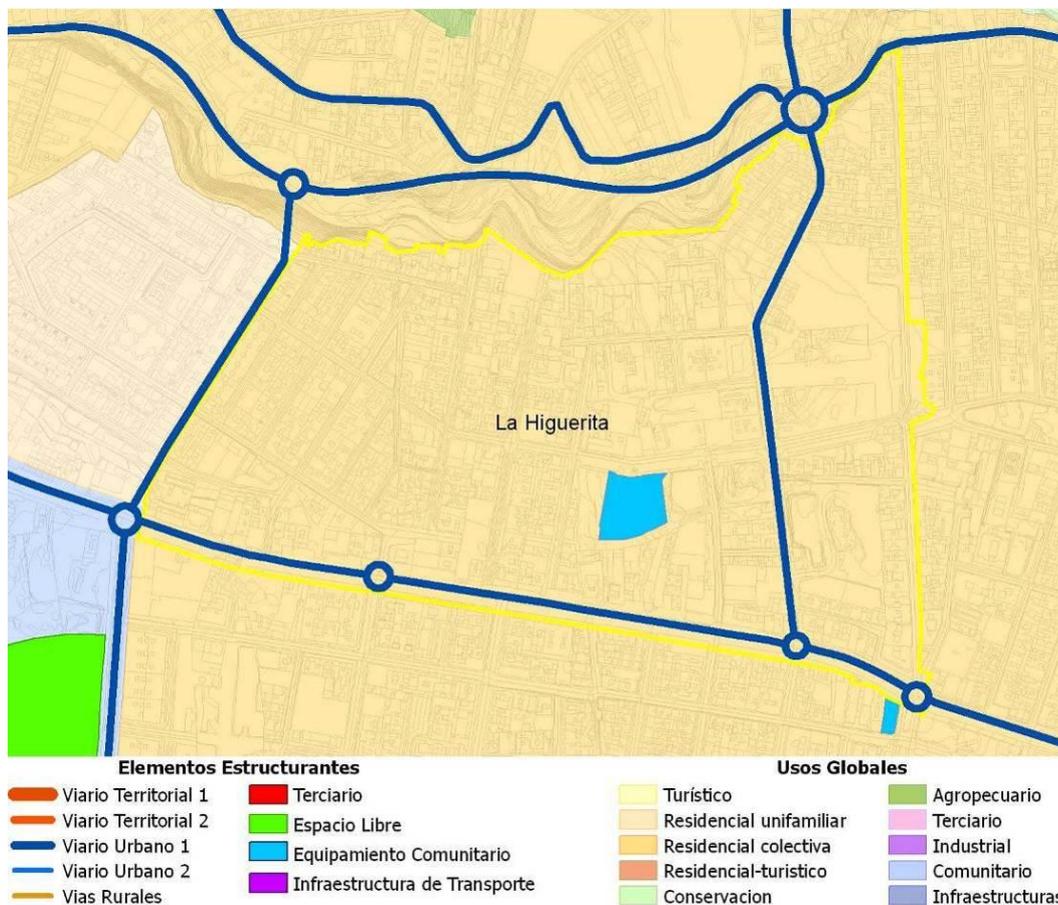


Figura 97: Elementos estructurantes

### 12.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, las rectificaciones en general son no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario actual. Destacan las siguientes:

- a) El enlace de la Calle El Drago con la Calle Siempreviva, donde se afectan algunos jardines para dar continuidad al trazado.
- b) Especial mención merece la rectificación llevada a cabo en la calle que deriva de la Calle Alfonso García Ramos. En su extremo noreste se ha ampliado su sección ya que se trata de una vía sin salida que da acceso a numerosas viviendas. Se ha considerado que en caso de renovación será necesario ir ampliando su ancho porque al terminar en el borde del Barranco de Santos no es viable darle continuidad, por lo que la circulación en ella ha de ser en ambos sentidos.

Las actuaciones programadas en la trama urbana son las siguientes:

- a) Prolongación de la Calle El Verode hasta enlazar con Alfonso García Ramos, actuación contemplada en el PGO-2004, que genera una afección (Cod\_Ges 1113\_16).
- b) La calle que une Alfonso García Ramos con la Calle La Retama, de trazado paralelo a la Calle Laurisilva y ubicada al norte de la misma, se trata de una vía ya contemplada por el PGO-2004 que da acceso a varias parcelas, se encuentra parcialmente ejecutada pero actualmente es privada y no está incorporada a la trama (Imagen 1, figura 3). Se incorpora a un ámbito de gestión asistemático A6 (Cod\_Ges 1113\_6).
- c) Prolongación de la Calle Tranquilidad hasta enlazar con la Calle La Alegría y tramo transversal, trazado parcialmente ejecutado pero sin incorporar a la trama. Este trazado también estaba contemplado en el PGO-2004 y se incluye en un ámbito de gestión A6 (Cod\_Ges\_1113\_14).



Figura 98: Calles sin incorporar a la trama

- d) Trazado viario entre la transversal a la Calle Tranquilidad hasta enlazar con La Alegría, se resuelve mediante un ámbito de gestión sistemático (Cod\_Ges\_1113\_15) que ordena el suelo vacante existente y un ámbito de gestión asistemático A5 (Cod\_Ges\_1113\_17).
- e) Tramo de la Calle Prolongación José Antonio entre las Calles Laurisilva y La Alegría, ejecutado pero inmerso en una unidad de actuación del PGO-2004 (LC-S), ámbito de gestión sistemática transitorio (S1, Cod\_Ges\_1113\_1).

- f) Tramo de la Calle El Junquillo, antigua Transversal Valle Tabares Primera, entre la Prolongación José Antonio y La Retama. Se incluye en dos ámbitos de gestión:
  - f1. La parte sureste, que se encuentra ejecutada, se incluye en el ámbito de gestión sistemático transitorio citado en el apartado e).
  - f2. El tramo restante, de mayor longitud, se incluye en un ámbito de gestión asistemático A6 (Cod\_Ges\_1113\_3), ya que aunque no se encuentre plenamente urbanizado se utiliza como tal a nivel privado.
- g) Ampliación de la sección de la Carretera Valle Tabares (TF-111), viario urbano principal de nivel 1, que genera afecciones de suelo en los extremos norte y sur del trazado incluido en esta AUH, ámbitos de gestión asistemáticos A2.
- h) Al sur de las Calles Ossuna y Sabiñón existe una unidad de actuación del PGO-2004 (LC-P) en la que se incluyen tres calles actualmente sin ejecutar y que este Plan incorpora en un ámbito de gestión sistemático transitorio (Cod\_Ges\_1113\_5).
- i) La Calle del Junquillo, antes Transversal Valle Tabares Primera entre la Carretera Valle Tabares y la Calle Franco de Medina, un tramo de esta última y de la Calle Laurisilva se incluyen en una unidad de actuación del PGO-2004 (LC-19) que este Plan recoge como ámbito de gestión sistemático transitorio (Cod\_Ges\_1113\_2). Se encuentra prácticamente concluido estando las calles en uso.
- j) Al norte del tramo de la Calle El Junquillo citado en el punto anterior, se delimita un ámbito de gestión sistemático que incluye dos calles de las que solo existe en la actualidad un pequeño tramo (Cod\_Ges\_1113\_19). En el PGO-2004 se delimitaba una unidad de actuación (LC50) en este sector de suelo urbano no consolidado pero los límites del ámbito se han modificado teniendo en cuenta que las condiciones de urbanización existentes hacen que parte de este suelo se deba clasificar como urbano consolidado. En consecuencia ha sido necesario delimitar un ámbito de gestión asistemático A5 con cargo al sistemático anterior en la conexión con la Carretera Valle Tabares (Cod\_Ges\_1113\_4).

La intervención sobre el viario es amplia y se ordena utilizando únicamente cuatro tipos de secciones.

- a) La Ordenación del viario urbano principal se realiza de la siguiente forma:
  - a1. La Carretera General Santa Cruz-La Laguna se plantea con una sección del tipo P.01 con aceras y aparcamientos en ambos lados y doble calzada con dos carriles por sentido con una mediana ajardinada y doble sentido de circulación.
  - a2. La Carretera Valle Tabares se ordena mediante una sección del tipo P.03.
- b) Respecto al viario secundario, prácticamente su totalidad se ordena mediante una sección del tipo S.03 con un sentido de circulación, salvo la Calle Laurisilva, entre la Carretera Valle Tabares y la Calle Franco de Medina, que se ordena mediante una sección del tipo S.01 con aceras y aparcamientos en ambos márgenes, pudiéndose disponer en uno de los márgenes aparcamiento en batería y una calzada con dos carriles de doble sentido de circulación.
- c) Por último, para el viario local en el interior de las macromanjanas se proponen secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recogen los tráficos finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y permitan su utilización en condiciones seguras para otros usuarios (vía de transporte, recuperación de la función estancial). Además se mejora la calidad ambiental con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

12.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Como se ha citado en el capítulo 1, el uso predominante es el residencial con uso global de vivienda colectiva. Se incluyen también varias piezas de equipamiento y algunos espacios libres, siendo los equipamientos los siguientes:

- a) Iglesia San Cristóbal, equipamiento, ubicado entre las Calles del Verode, Retama del Teide y Siempreviva (pieza 1113\_1).
- b) Complejo deportivo de Piscinas “La Cuesta”, instalación deportiva (piscina cubierta) entre las calles Marosilla, Laurisilva y Prolongación José Antonio (pieza 1113\_54).
- c) Colegio Ramiro de Maeztu, docente, ubicado junto al deportivo del apartado anterior con frente a la Avenida Los Menceyes y a la Calle Marosilla (pieza 1113\_21).
- d) Centro Social polivalente y guardería, entre la Calle Laurisilva y la Carretera Valle Tabares (pieza 1113\_56).
- e) Otros equipamientos sin ejecutar incluidos en ámbitos de gestión sistemáticos: Calle El Junquillo extremo oriental (piezas 1113\_2 y 1113\_31).

Los espacios libres se encuentran repartidos al este del AUH.

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

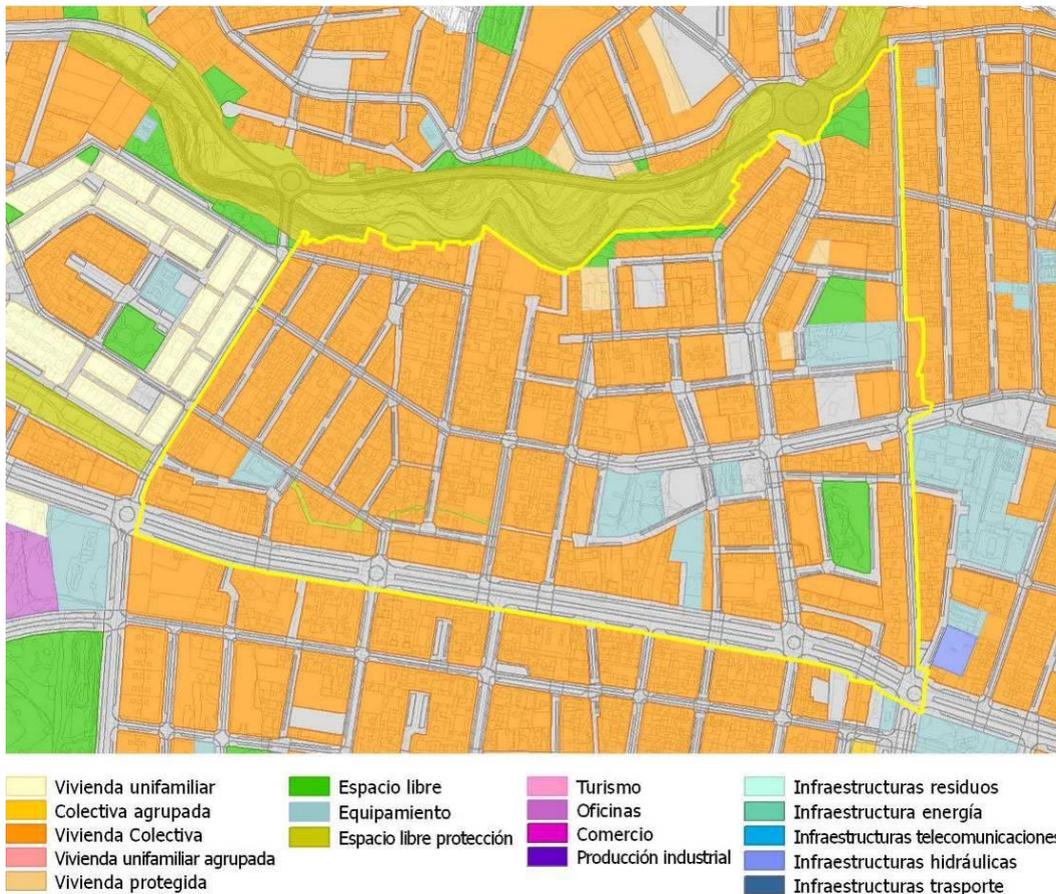


Figura 99: Ordenación pormenorizada



#### 12.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas. En esta AUH la edificación es en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva para la que se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en algunos casos, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. Para las viviendas de protección oficial se ha adoptado la misma tipología ya que se encuentran inmersas en la trama.

Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 metros que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar viviendas por planta y unos garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas obteniendo 4 viviendas por planta. La fijación de los valores de estas determinaciones para cada una de las piezas se ha establecido a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona.

Este documento propone el aumento de una planta en las piezas residenciales con frente a la Avenida de Los Menceyes, difiriendo a las reguladas en el PGO-2004 con 2 plantas de altura. Esta propuesta se adopta por varios motivos, entre los que se encuentra: se considera a este viario eje potente comercial del municipio que debe presentar mayor aprovechamiento para albergar usos compatibles con los residenciales y que la mayor parte de las piezas que tiene frente a la Avenida de Los Menceyes ya disponen de 3 plantas de altura.

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de dos maneras distintas en función de las características de la pieza:

- a) Estableciendo el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas.
- b) Estableciendo la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas.

#### 12.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto del Plan en esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión, unos llevados a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y otros producidos a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados):

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 3.2, se corresponden con ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimitan los siguientes ámbitos de este tipo:
  - b1. Cod\_Ges 1113\_16, para obtener y urbanizar el tramo oriental de la c/ El Verde.
- c) Ámbito de gestión asistemática modalidad A4, ocupación directa (gris en figura 4). Se delimita un ámbito de este tipo:
  - c1. Cod\_Ges 1113\_9, se delimita para obtener el suelo de titularidad privada y ejecutar las obras de urbanización de un espacio libre a borde del Barranco de Santos



que sirve de “colchón” entre la vía del barranco, concretamente la rotonda que se genera en el cruce con la carretera y la pieza residencial.

- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, se delimitan para la obtención y ejecución de nuevos viarios que se disponen sobre suelos urbanos consolidados pero son necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente:
  - d1. Cod\_Ges\_1113\_17, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1113\_15 con la Calle de la Alegría.
  - d2. Cod\_Ges\_1113\_18, para obtener y ejecutar el tramo del espacio libre (peatonal) que conecta el ámbito de gestión sistemática 1113\_15 con la Calle Tranquilidad.
  - d3. Cod\_Ges\_1113\_4, para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1113\_19 con la Carretera Valle Tabares (TF-111).
- e) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6, se delimitan 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 para que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado (adquiriendo las parcelas la condición de solar):
  - e1. Cod\_Ges\_1113\_14, Camino asfaltado prolongación de la Calle Tranquilidad hasta enlazar con la Calle de la Alegría y tramo transversal hasta conectar con el ámbito de gestión sistemático 1113\_15. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario al que dan frente numerosas parcelas.
  - e2. Cod\_Ges\_1113\_6, Calle paralela a la Calle de la Alegría, ubicada al sur de ésta entre Alfonso García Ramos y La Retama. En la actualidad está parcialmente ejecutada aunque se mantiene como privada con acceso desde Alfonso García Ramos pero sin conexión en el extremo oriental. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario al que dan frente varias parcelas.
  - e3. Cod\_Ges\_1113\_3, prolongación en su extremo occidental de la Calle El Junquillo, antigua Transversal Valle Tabares Primera, ya contemplada en el PGO-2004. En la actualidad se usa parcialmente como Camino interior de carácter privado.

Dentro de esta AUH se delimitan seis ámbitos de gestión sistemática, tres de ellos son transitorios, es decir, provienen del PGO-2004 y se encuentran en distintas fases de ejecución, en consecuencia se mantienen las condiciones de ordenación y gestión previamente vigentes hasta su completa culminación

- a) Cod\_Ges\_1113\_7, ubicado en el extremo sureste del AUH y lindando con la TF-111, está sin urbanizar aunque se ha comenzado a edificar.
- b) Cod\_Ges\_1113\_3, ubicado al norte de la Calle Laurisilva y al este de la Carretera de Valle Tabares, están ejecutadas las obras de urbanización y las calles y el espacio libre están ya incorporados a la trama urbana y al uso público.
- c) Cod\_Ges\_1113\_2, ubicado al norte de la Calle Laurisilva y al oeste de la Carretera de Valle Tabares, las obras de urbanización están ejecutadas pero aún no están incorporadas al uso público.

Los ámbitos de gestión sistemática restantes (S2) son los siguientes

- d) Cod\_Ges\_1113\_19, ubicado al este de la Carretera de Valle Tabares y al norte de la Calle El Junquillo, cuya ordenación se describe y justifica en el apartado 3.6.

- e) Cod\_Ges\_1113\_15, ubicado al oeste de la Carretera de Valle Tabares y al norte de la Calle La Alegría, cuya ordenación se describe y justifica en el apartado 3.7.

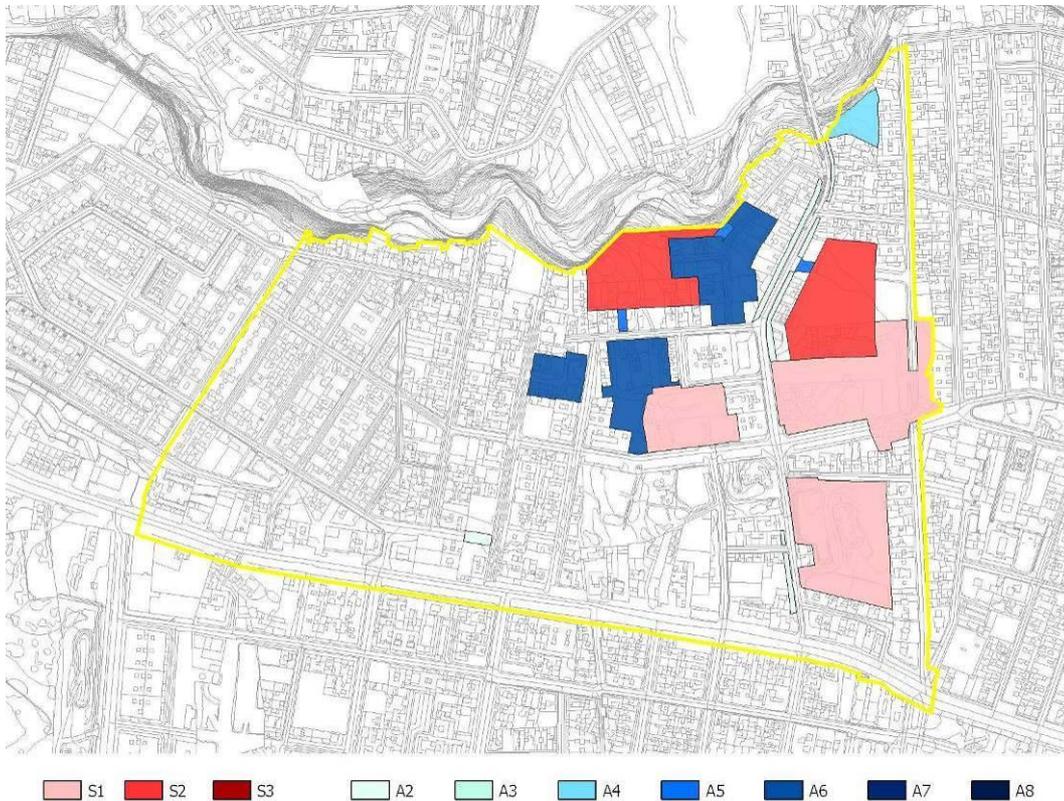


Figura 100: Ámbitos de gestión

#### 11.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1113\_19 (Carretera Tabares):

Este ámbito, ubicado al noreste del AUH, deriva de una unidad de actuación del PGO-2004, pero sus límites son sensiblemente diferentes ya que se ha excluido todo el suelo con frente a vías urbanizadas, el urbano consolidado, obteniendo un polígono trapezoidal de 7481,80 m<sup>2</sup>s de superficie.

Las condiciones de partida hacen prácticamente inviable plantear una ordenación distinta a la que ya establecía el PGO-2004 ya que el trazado viario se ha comenzado a ejecutar en dos puntos. En el noreste existe un tramo viario de 28 m de longitud que da frente a un edificio de reciente construcción en un solar ubicado fuera del ámbito, en la Calle Franco de Medina. En el suroeste ha ocurrido lo mismo pero en un tramo de menor longitud (8 m.) en un edificio de la Calle del Junquillo, esquina Carretera Valle Tabares.

La ordenación se estructura en torno a dos vías que, partiendo de los tramos citados anteriormente, recorren el ámbito de norte de a sur y de este a oeste incorporándolo a la trama urbana. El extremo occidental de la calle que enlaza Franco de Medina con la Carretera de Valle Tabares se obtiene y urbaniza mediante la delimitación de un ámbito de gestión asistémico con cargo a la nueva área de desarrollo.



Figura 101: Ordenación del ámbito de gestión 1113\_19

Todas las alineaciones son viarias y principales y dan acceso a cuatro piezas lucrativas, una de espacio libre y una de equipamiento:

- a) Las piezas 1113\_28 y 1113\_70 se incorporan en la manzana ubicada al norte y se diferencian en su uso, estando una destinada a vivienda colectiva y la otra a vivienda de protección pública, el resto de determinaciones son iguales para ambas. Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal de 20 m, una la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, una separación mínima a lindero lateral de 0 y una altura máxima de 4 plantas.
- b) Las piezas 1113\_27 y 1113\_62 se incorporan en la manzana ubicada al oeste, trasera de la Carretera de Valle Tabares, y se diferencian en su uso, estando una destinada a vivienda colectiva y la otra a vivienda de protección pública. El resto de determinaciones son iguales a las citadas en el apartado a).
- c) La 1113\_31, destinada a equipamiento se ubica contigua a la del mismo uso del ámbito de gestión sistemático transitorio 1113\_3 con la intención de agrupar el suelo dotacional aumentando sus posibilidades y al mismo tiempo resolviendo la angosta franja que el citado ámbito genera a lo largo de la Calle del Junquillo. Para esta pieza se ha establecido un porcentaje máximo de ocupación del 60% y 4 plantas de altura máxima, dejando gran libertad compositiva.

La superficie de las dos últimas piezas hace que se cumpla lo exigido en el artículo 36 del TRLOTENC. Se ubican agrupadas ocupando casi una manzana completa, lo que permite dotar a la zona de elementos públicos con entidad propia.

La altura propuesta para la edificación supera en una planta a las del entorno inmediato, esto figuraba ya así en gran parte de la unidad de actuación del PGO-2004 y se ha establecido para hacer viable el ámbito, puesto que con tres plantas de altura el aprovechamiento lucrativo resultaría insuficiente por lo que la unidad sería deficitaria.

### 12.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1113\_15: Calle Tranquilidad

Ubicado al norte del AUH trata de completar la trama urbana iniciada en el ámbito de gestión asistemático A6 colindante (1113\_17). Su trazado es poligonal y en el borde sur ha sido necesario delimitar un ámbito de gestión asistemático A5 (1113\_20) de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar la circulación rodada con la Calle La Alegría con un nuevo viario (1). En el extremo nororiental se delimita un ámbito de este tipo para dar conexión al espacio librepeatonal (2) con el trazado viario, todo ello con cargo al ámbito de gestión.

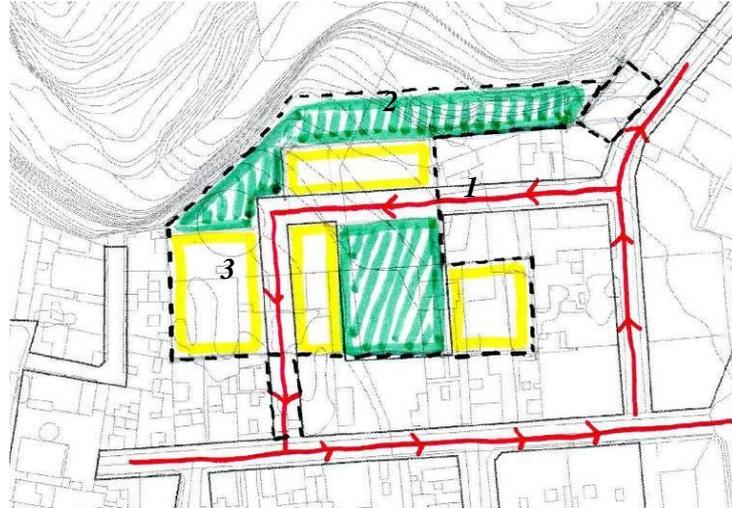


Figura 102: Esquema de ordenación del ámbito 1113\_15

Comprende una superficie total de 6096,21 m<sup>2</sup>s y una de sus principales características es que su límite norte lo constituye un elemento geográfico importante, el Barranco de Santos. Ya en el PGO 2004 existía una unidad de actuación en esta zona, pero su trazado difiere bastante del propuesto por este Plan que está planteado en función de los viarios existentes y atendiendo al criterio general de no afectar en lo posible las edificaciones existentes.

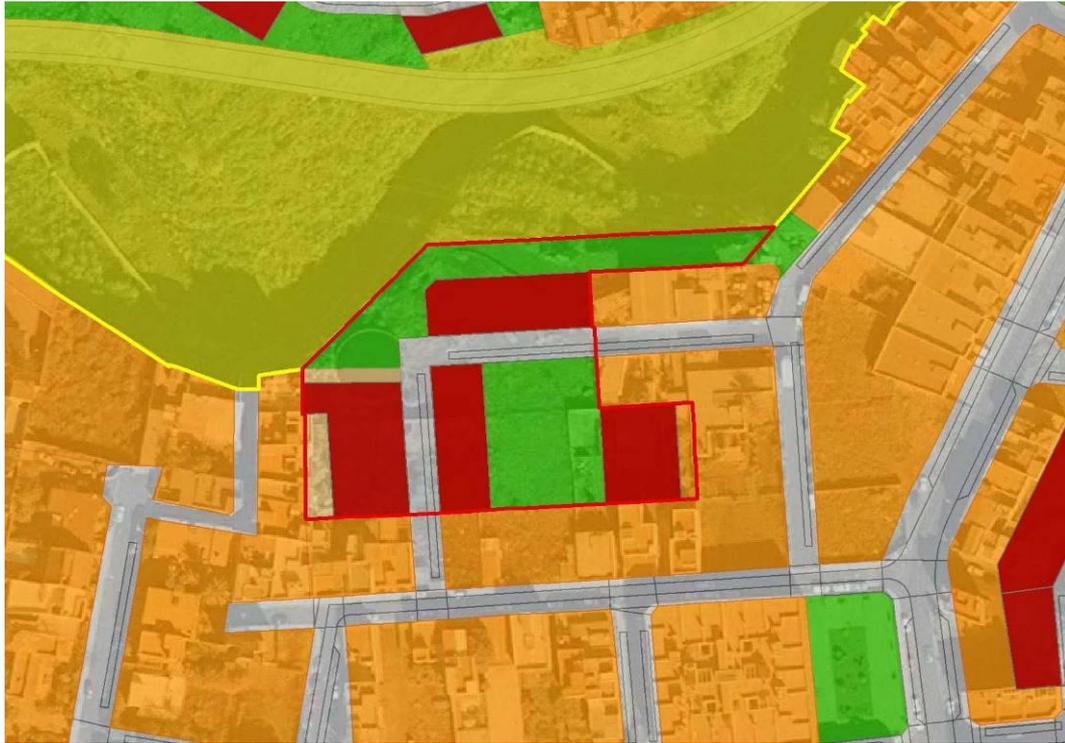


Figura 103: Ordenación del ámbito de gestión 1113\_15

Con estas premisas la ordenación se concreta en base a la necesidad de dar continuidad, mediante su prolongación, a la transversal de la Calle Tranquilidad, viario urbano local, hasta enlazar con otra vía perpendicular que la conecta con la Calle de la Alegría, viario urbano secundario. El trazado se realiza sobre el suelo vacante ubicado más al oeste para que permita dar frente al mayor número posible de parcelas.

Se obtienen así cuatro piezas lucrativas, tres de ellas destinadas a vivienda colectiva (1113\_73, 1113\_74 y 1113\_75) y la cuarta se destina a vivienda colectiva de protección pública (1113\_77). Las determinaciones sobre estas piezas son:

- Para las de vivienda colectiva 1113\_73 y 1113\_74 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 metros, la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, la separación mínima a lindero lateral 0 y la altura máxima de tres plantas.
- Para la pieza de vivienda colectiva 1113\_75 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la línea de disposición obligatoria gráfica, el fondo máximo edificable 20 m, la separación mínima a lindero lateral 0 y la altura máxima de 3 plantas.
- Para la pieza de vivienda protegida 1113\_77 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la línea de disposición obligatoria y el fondo máximo edificable gráficos, la separación mínima a lindero lateral 0 y la altura máxima es de tres plantas.

Al norte del ámbito, en el encuentro con el Barranco de Santos, se establece una pieza de espacio libre (1113\_71), área peatonal, generando un borde que integra de forma más armónica la trama urbana con este elemento natural. Este espacio libre y una plaza (Cod\_Via\_1113\_13), ubicada entre las dos piezas residenciales, dan cumplimiento a lo exigido en el artículo 36 de la LOTENC.

La unidad de actuación, se programa en el primer quinquenio de vigencia del PGO y desarrollándose mediante el sistema de ejecución privado.



## 13. AUH-1114: LA CUESTA CENTRO

### 13.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea La Cuesta Centro, incluida en el núcleo de La Cuesta, queda delimitada por elementos viarios y territoriales de la siguiente manera:

- a) Al norte por la Carretera General Santa Cruz-La Laguna.
- b) Al oeste, por la Calle Rectora María Luisa Tejedor.
- c) Al sur por la Urbanización La Florida, el lindero sur del Cuartel Militar de Ingenieros y una calle de trazado reciente.
- d) Al este por la Carretera La Cuesta-Taco.

Esta AUH linda al sur con el barrio de Las Mantecas, al norte con La Higuera, al este con el de Vistabella y al oeste con espacio libre del Hogar Gomero.



*Figura 104: Delimitación del AUH*

Predomina el uso residencial, coexistiendo en la actualidad viviendas plurifamiliares y unifamiliares, si bien la tendencia general en los casos de renovación es la primera. Merecen especial mención por su singularidad las urbanizaciones de vivienda colectiva agrupada La Florida y Princesa Yballa al este del AUH. Destaca la existencia de un equipamiento comunitario de índole militar que, junto al Instituto de Educación Secundaria San Hermenegildo, ocupa una gran superficie al sur.

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

En general esta área no presenta grandes problemas de urbanización, siendo el más importante la discontinuidad en la trama urbana producida por el equipamiento militar que se encuentra unido a las manzanas residenciales en su límite norte generando tramos viarios sin salida, calles María Rosa Alonso, Santa María Soledad Torres Acosta y Alfonso XIII.



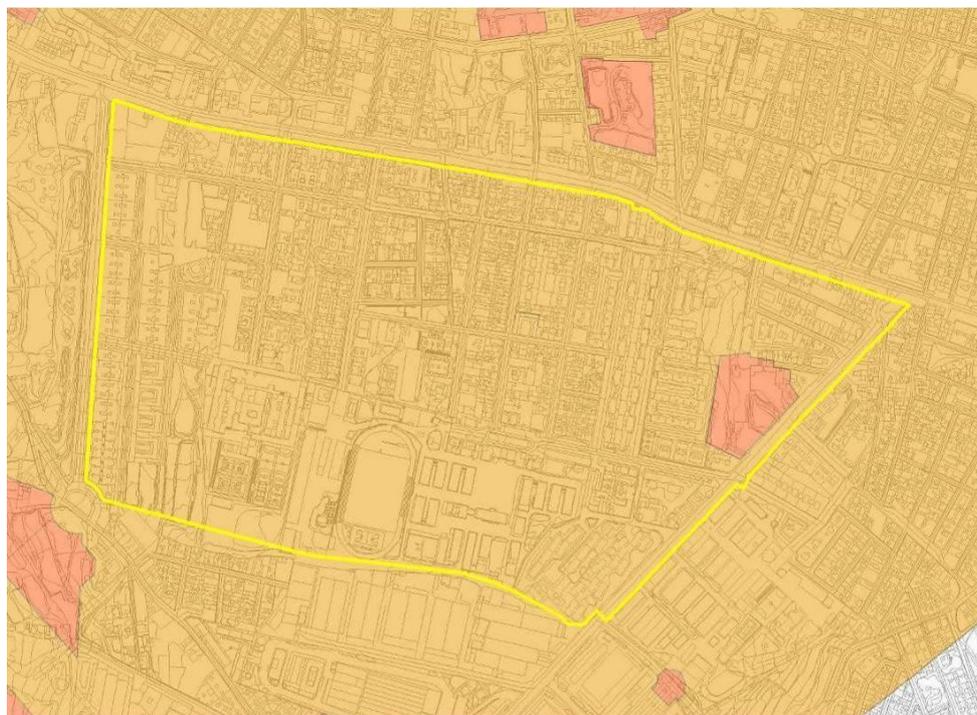
El Plan establece los siguientes criterios de ordenación:

- Dar continuidad a la Avenida Ingenieros (Cod\_Ges 1114\_3) hasta su conexión con el tramo ejecutado al oeste, esto permite enlazar la Carretera La Cuesta-Taco con la Calle Rectora María Luisa Tejedor atravesando de este a oeste el AUH y permitiendo dar salida a las calles anteriormente citadas.
- En el límite oriental de la pieza de Ingenieros se propone la apertura de una vía (Cod\_Ges 1114\_11), para dar salida a la Calle El Bierzo.
- Al oeste del equipamiento docente (pieza 1114\_9) adosado al Cuartel Militar de Ingenieros (pieza 1114\_53) existe un viario inconcluso, prolongación de la Calle Placencia, que es preciso ejecutar (Cod\_Ges 1114\_15).
- Los terrenos situados al noreste de la urbanización Princesa Yballa destacan dentro del área como suelo vacante. Para estos terrenos se establece una doble ordenación (Cod\_Ges 1114\_2) al ser destinada su superficie a equipamiento y espacio libre.
- En las inmediaciones de estos terrenos existe un ámbito de gestión sistemática transitorio que se encuentra parcialmente ejecutado (Cod\_Ges 1114\_1).

El uso del área es residencial con abundantes comercios en las principales vías (Avenida de los Menceyes y Carretera La Cuesta-Taco).

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

#### 13.3.1. Ordenación Estructural



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 105: Clasificación del suelo

La clasificación de la mayor parte del suelo es urbano consolidado, a excepción de unas bolsas interiores de suelo urbano no consolidado transitorio que están en proceso de ejecución (Cod\_Ges 1114\_1).

Los elementos estructurantes que plantea el PGO en esta AUH son:

- a) La Carretera La Cuesta-Taco hasta su enlace con la Carretera General Santa Cruz-Laguna (viario de carácter urbano principal de nivel 1).
- b) La Avenida de los Menceyes, antigua Carretera General de Santa Cruz- La Laguna, viario urbano principal de nivel 1.
- c) La Calle Rectora María Luisa Tejedor, antigua Primera Transversal las Mantecas.
- d) Los equipamientos comunitarios al noreste del área con frente a la Avenida de los Menceyes (pieza 1114\_5).
- e) El espacio libre ubicado junto a los equipamientos comunitarios (pieza 1114\_2).

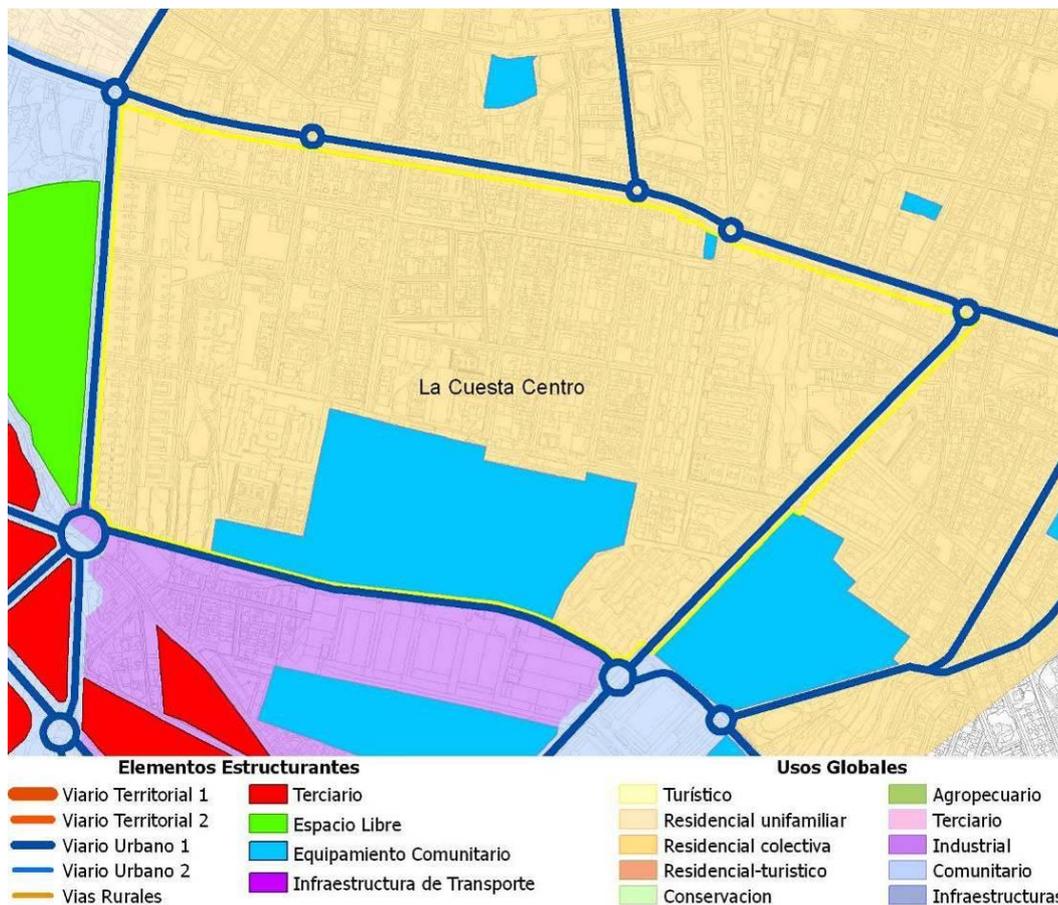


Figura 106: Elementos estructurantes

La trama interior del AUH está conformada por cuatro viarios transversales (calles María Rosa Alonso/María Soledad Torres Acosta, Verdugo y Massieu y la Avenida Urbanización Princesa Iballa (perpendicular a la Avenida de los Menceyes)), y uno longitudinal (Avenida Ingenieros y su prolongación hasta la Calle Rectora María Luisa Tejedor). Estos viarios de tipo urbano secundario son los que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizando los tráficos hasta el viario urbano local.

Los viarios locales tendrán sentidos enfrentados y tratamiento claramente residencial, desincentivador de los tráficos de paso que circularán por el viario secundario y principal. Dispondrán de aparcamiento y dependiendo del ancho de sección serán de coexistencia o segregados.

Las piezas definidas como elementos de carácter estructurante son las siguientes:

- a) Cuartel de Ingenieros de La Cuesta (pieza 1114\_53), situado al sur del AUH en la Avenida Ingenieros esquina urbanización La Florida (Sistema General Comunitario Institucional).
- b) Oficina de Correos La Cuesta (pieza 1114\_6), al norte del AUH, entre la Carretera Gral. Santa cruz-La Laguna y la Calle Monteverde y Rivas. (Sistema General Comunitario Institucional).

### 13.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes. Únicamente cabe destacar las modificaciones necesarias como consecuencia del trazado de nuevas vías. Todas las actuaciones que afectan a la trama urbana ya estaban contempladas por el PGO-2004 y son las siguientes:

- a) Prolongación de la Avenida Ingenieros, viario urbano secundario, cuyo trazado genera afección de suelo (Cod\_Ges. 1114\_3), para mejorar la comunicación este-oeste del AUH y dar continuidad a las calles Alfonso XIII, Santa María Soledad Torres Acosta, Antonio Marti y María Rosa Alonso.
- b) Calle de nuevo trazado prolongación de la Calle San Ignacio de Loyola, en el lindero este del equipamiento de Ingenieros.
- c) Ampliación de la sección de la Carretera La Cuesta-Taco en su encuentro con la Avenida de los Menceyes, con afección de suelo en ambos márgenes (Cod\_Ges 1114\_4, 1114\_10 y 1114\_14).
- d) Por último señalar la necesidad de dotar de vegetación las bandas de aparcamientos con un ejemplar cada 20 m de aparcamientos existentes en la trama urbana configurada por las calles Rector J. Carlos Alberto B. y Reverendo José San Gómez Soliño.

La ordenación de los viarios posee las siguientes características:

- a) El viario urbano principal, Carretera La Cuesta-Taco se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central que aloja el tranvía, calzadas en sus lados con un carril por sentido y banda de aparcamiento en línea cuando el ancho lo permite.
- b) Los viarios urbanos secundarios se ordenan mediante secciones tipo S.01 y S.03 tal:
  - b1. En la Calle Álvaro Martín Díaz se propone una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, banda de aparcamiento en línea o en batería según el ancho de calle disponible y aceras en sus extremos.
  - b2 Para el resto de viario urbano secundario se propone una sección tipo S.01 con una calzada de doble sentido de circulación, banda de aparcamiento en línea cuando se dispone de ancho y aceras en sus extremos.
- c) El viario urbano local interior de las macromananzas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y tráficos de paso mejorando la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.



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

El uso predominante es el residencial distinguiéndose entre vivienda colectiva y colectiva agrupada. Se incluyen varias piezas de equipamiento y algunos espacios libres. Entre los equipamientos comunitarios destaca por su dimensión el Cuartel de Ingenieros (1114\_53) en la Avenida Ingenieros. (Sistema General Comunitario Institucional). Las restantes piezas de equipamiento comunitario son:

- a) CEIP Narciso Brito, docente, ubicado en la Calle Anatael Cabrera (pieza 1114\_8).
- b) IES San Hermenegildo, docente, con frente a la prolongación de la Avenida Ingenieros y acceso en la actualidad desde la Calle María Rosa Alonso (pieza 1114\_9).
- c) Centro Socio Cultural y guardería, cultural y docente, junto al colegio Narciso Brito (pieza 1114\_10).
- d) Iglesia Nuestra Sra. de la Encarnación, religioso, Calle Anatael Cabrera (1114\_4).
- e) Oficina de Correos, con frente a la Avenida Los Menceyes (pieza 1114\_6).
- f) Centro Ciudadano Princesa Yballa, en la Calle Santa Catalina de Siena, incluido en una gran pieza destinada a albergar varios equipamientos (pieza 1114\_5).
- 7) Instalación deportiva en la Av. Ingenieros y Calle Santa Catalina de Siena (1114\_3).
- 8) Otros no ejecutados (piezas 1114\_46, 1114\_51, 1114\_52 y 1114\_72).

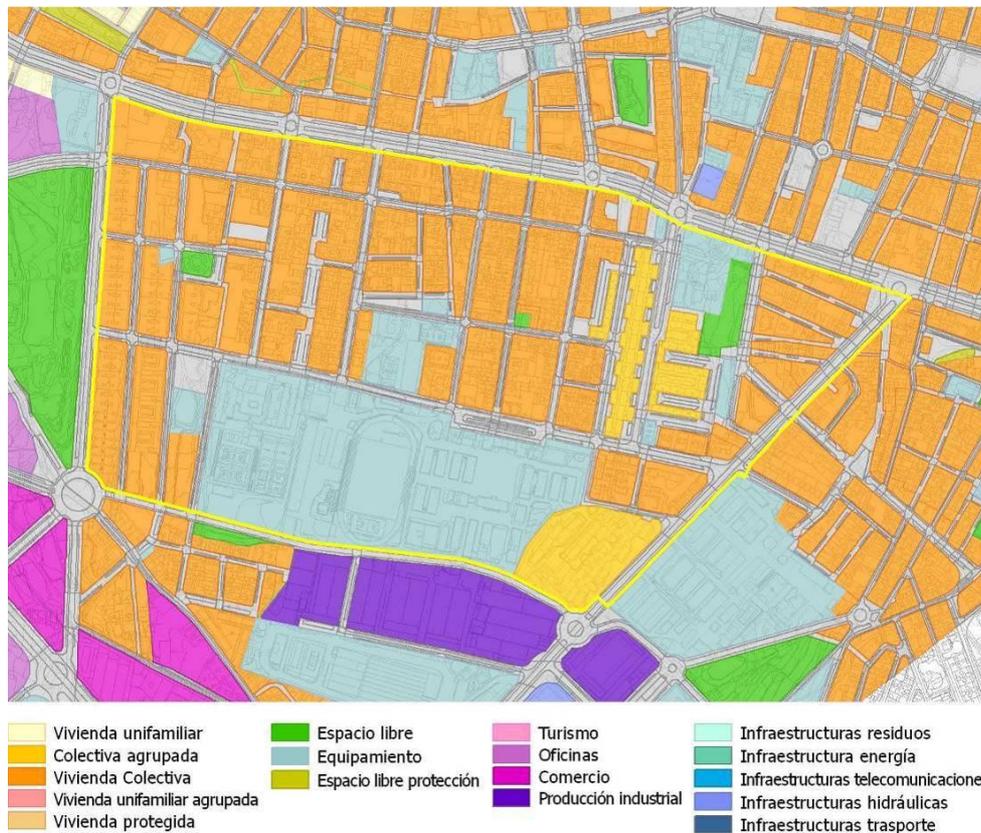


Figura 107: Ordenación pormenorizada

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

#### 13.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas y en esta AUH se distinguen los siguientes grupos:

- 1) Edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva. Para este grupo se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 m. que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar 4 viviendas por planta y unos garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas. El fondo máximo edificable se ha establecido de forma gráfica, expresamente en las piezas que disponen de línea de disposición obligatoria sólo en algunos de sus linderos, para garantizar iguales condiciones en todo el perímetro.
- 2) Edificación en manzana abierta con uso de vivienda colectiva agrupada. En este grupo la parcelación es vinculante y por tanto no proceden otras determinaciones sobre la parcela. Respecto a las condiciones de la edificación se ha estimado necesario regular porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas.
- 3) Hay dos piezas (1114\_70 y 1114\_71) que, a pesar de estar incluidas en el uso de vivienda colectiva, presentan características diferentes. Son dos manzanas con clara necesidad de renovación y que por su emplazamiento (junto a la Carretera Cuesta-Taco y la Avenida Ingenieros y frente a las urbanizaciones La Florida y Princesa Yballa) no reúnen las características de trama de manzana cerrada. Para estas piezas se ha estimado necesario regular las separaciones a linderos, el porcentaje máximo de ocupación y la edificabilidad máxima dando una mayor libertad compositiva.

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

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de dos maneras distintas en función de las características de la pieza:

- a) Estableciendo porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en plantas.
- b) Estableciendo edificabilidad máxima.

Los espacios libres son de pequeña entidad, a excepción del de carácter estructurante ubicado en el noreste del área urbanística e incluido en un ámbito de doble ordenación.

Este documento propone el aumento de una planta en las piezas residenciales con frente a la Avenida de Los Menceyes, difiriendo a las reguladas en el PGO-2004 con 2 plantas de altura. Esta propuesta se adopta por varios motivos, entre los que se encuentra: se considera a este viario eje potente comercial del municipio que debe presentar mayor aprovechamiento para albergar usos compatibles con los residenciales y que la mayor de parte de las piezas que tiene frente a la Avenida de Los Menceyes ya disponen de 3 plantas de altura.

#### 13.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión: asistemáticos (en suelo urbano consolidado) y sistemáticos (en suelo urbano no consolidado).

Los ámbitos de gestión asistemáticos que se definen en esta AUH son:



- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2. Se pueden agrupar en tres tipos:
- a1. Actuaciones en espacios libres: El ámbito de gestión con código 1114\_8 para la ejecución del espacio libre con frente a la calle que constituirá el final de la prolongación de la Avenida Ingenieros en su extremo oeste. Este suelo es de titularidad pública por lo que sólo se precisa la ejecución.
  - a2. Actuaciones en el viario:
    - a21. El ámbito de gestión con código 1114\_11: tiene por objeto obtener la calle de nuevo trazado al este de Ingenieros, prolongación de la Calle San Ignacio de Loyola. Esta vía permite dar salida a la Calle El Bierzo. Es necesario obtener el suelo y urbanizar.
    - a22. El ámbito de gestión con código 1114\_7 para completar el Pasaje Ipalán, vía peatonal a la que solo le falta un pequeño tramo para enlazar con la calle ejecutada que será el extremo oriental de la Avenida Ingenieros cuando se ejecute su prolongación. También en este caso es necesario obtener el suelo y urbanizar.
    - a23. Los ámbitos de gestión con códigos 1114\_4, 1114\_10 y 1114\_14 para la ampliación de la sección de la Carretera La Cuesta-Taco en su encuentro con la Avenida de los Menceyes. Esta actuación afecta a ambos márgenes, se delimitan por tanto tres ámbitos de gestión y en ambos casos es necesario obtener y urbanizar el suelo afectado.
    - a24. El ámbito de gestión con código 1114\_15 para la prolongación de la Calle Placencia hasta su conexión con la prolongación de la Avenida Ingenieros.
    - a25. El ámbito de gestión con código 1114\_5, para la obtención del viario que conecte las Calles Verdugo y Massieu con el peatonal Yballa.
    - a26. Actuaciones en el viario: El ámbito de gestión 1114\_3 para la ejecución de la prolongación de la Avenida Ingenieros, viario urbano secundario. Al ser una vía de nuevo trazado será necesaria la obtención y la urbanización del suelo.
  - a3. Actuaciones sobre equipamientos:
    - a31. El ámbito de gestión con código 1114\_2, con el objeto de obtener suelo para destino de viario, equipamiento y espacio libre al norte de la Urbanización Princesa Yballa y con frente a la Avenida de los Menceyes, como se plantea en el PGO-2004. Ya existe suelo público en este ámbito de gestión.
    - a32. El ámbito de gestión 1114\_13, para la obtención de un suelo que linda con otros equipamientos como son: el Colegio Narciso Brito, guardería y Centro Socio Cultural, con frente muy escaso a viario sin ejecutar, siendo preciso obtener el suelo que según datos catastrales es de titularidad privada.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A4. Se pueden agrupar en:
- b1. Actuaciones en espacios libres:
    - b11. El ámbito de gestión 1114\_9, para la obtención del espacio libre entre las calles Pasaje Ipalán y María Rosa Alonso. Es necesaria la obtención del suelo y la urbanización del espacio libre.
    - b12. El ámbito de gestión 1114\_12, para obtener y urbanizar el espacio libre ya previsto en el PGO 2004, que se encuentra rodeado de la pieza 1114\_57 con fachada a este espacio.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A7:
- c1. El ámbito de gestión 1114\_16, donde la primera ordenación coincide con el ámbito de gestión 1114\_2 de gestión asistemática A2 (Princesa Yballa) y en segunda ordenación se plantea una cabecera edificada con frente a la Avenida de los Menceyes y de una pieza residencial de 6 plantas en el suelo destinado en



primera ordenación a un espacio libre (pieza cod 1114\_4). Se trata de una pieza de uso comercial y terciario, de 9 plantas de altura que separa el espacio más lúdico (equipamiento) de la vía urbana principal de La Cuesta. A la pieza protegida se le asignan unas determinaciones que dan libertad compositiva y garantizan que gran parte de la superficie de la pieza sea espacio libre. Asimismo, se plantea dentro de la operación, la ejecución de los equipamientos sobre rasante y la ejecución a cambio de concesión de un aparcamiento bajo rasante.

- c2. El ámbito de gestión 1114\_17, donde la primera ordenación coincide con el ámbito 1114\_5. Afecta a una parcela vacante y a un peatonal existente que hay que urbanizar en la esquina de las calles Verdugo y Massieu y Anatael Cabrera. Se plantea una doble ordenación para obtener suelo que permita proporcionar una continuidad al pasaje Yballa, planteando una pieza residencial que se separa del bloque abierto (Cod\_pieza: 1114\_17) y cierra la esquina entre las calles citadas.

En cuanto a los ámbitos de gestión sistemática, este PGO delimita el siguiente:

- d) Ámbito de gestión sistemática transitorio S1 (cuya ordenación viene heredada del PGO 2004): El ámbito de gestión 1114\_1 ubicado al este de la Urbanización Princesa Yballa, parcialmente ejecutado.

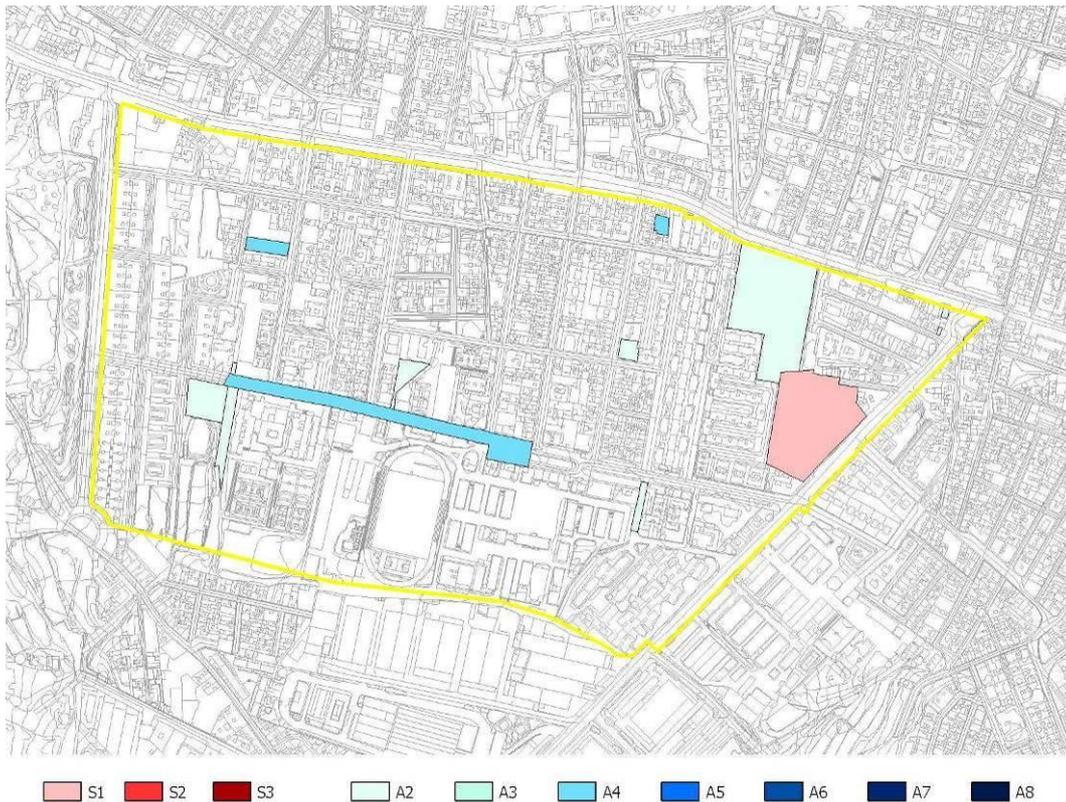


Figura 108: Ámbitos de gestión

## 14. AUH-1115: LAS MANTECAS SUR

### 14.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Las Mantecas Sur se encuentra situada al sureste del núcleo de La Cuesta y queda delimitada por los siguientes elementos viarios o territoriales:

- Al sur, la Calle Radioaficionado, que la separa del AUH-1116: Nuevo Ofra.
- Al este, la Carretera de La Cuesta-Taco (TF-194), que la separa del AUH-1122: Ofra-Hospital.
- La calle propuesta en este Plan, que discurre al sur del Cuartel de Ingenieros y de la que solo está ejecutado el tramo que enlaza con el Camino de las Mantecas constituye el límite norte y la separa del barrio de La Cuesta Centro (AUH-1114).
- Al oeste, la calle propuesta en este Plan como prolongación de la Calle Rectora María Luisa Tejedor que la separa del AUH 1112: Las Mantecas Norte.



Figura 109: Delimitación del AUH

La heterogeneidad de la trama es la principal característica del área ya que se mezcla un uso minoritario residencial con el uso terciario, industrial y comercial y dos grandes equipamientos, el Cuartel de Ingenieros y el colegio público Barrio Nuevo de La Manteca.

En el extremo noroeste (residencial) la trama viaria se encuentra incompleta, siendo preciso resolver el encuentro de ésta con las piezas industriales que ocupan el noreste del área. Al sureste destaca la presencia de una bolsa de suelo vacante que es preciso ordenar.

El área se encuentra rodeada por importantes elementos viarios entre los que destacan la Calle Radioaficionados y la Carretera La Cuesta-Taco ya existentes.



## 14.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El estudio de esta AUH pone de manifiesto varios aspectos de los que deriva su problemática urbanística:

- a) Coexisten varios usos que es preciso armonizar. La trama residencial comienza en el extremo noroccidental y se extiende en diagonal hacia el sureste, dejando al noreste el equipamiento militar y el suelo industrial y al suroeste el equipamiento docente y el comercial.
- b) Parte del perímetro (sur y este) está formado por viario estructurante, Calle Radio-ficionado y la Carretera La Cuesta-Taco (TF-194), sin embargo la trama pone de manifiesto una falta de “cosido” en el noroeste.
- c) En el viario urbano interior existen calles de sección muy escasa con sus frentes edificados, por tanto, siguiendo el criterio de generar las menores afecciones posibles, ampliar el ancho viario no es una solución plausible.
- d) Existen edificaciones a las que se accede por callejones o pasajes.
- e) Al sur del área hay un equipamiento docente, colegio Barrio Nuevo de La Manteca, al que se accede por el Camino de Las Mantecas. Los centros de enseñanza producen congestión de tráfico en las horas de acceso y salida, por lo que es preciso plantear recorridos alternativos que proporcionen fluidez a la circulación de vehículos.
- f) Al norte del colegio público hay un camino desde el que se accede a una edificación.
- g) La presencia del equipamiento militar, Cuartel de Ingenieros, que ocupa una importante superficie y provoca una discontinuidad en la trama viaria.



Figura 110: Pasajes AUH

El área se encuentra bastante consolidada por la edificación, sin embargo la trama viaria presenta importantes discontinuidades. La ordenación del Plan en las zonas colmatadas se limita a resolver problemas puntuales como la existencia de calles “sin salida” o sin urbanizar, siendo preciso el cosido de la trama.



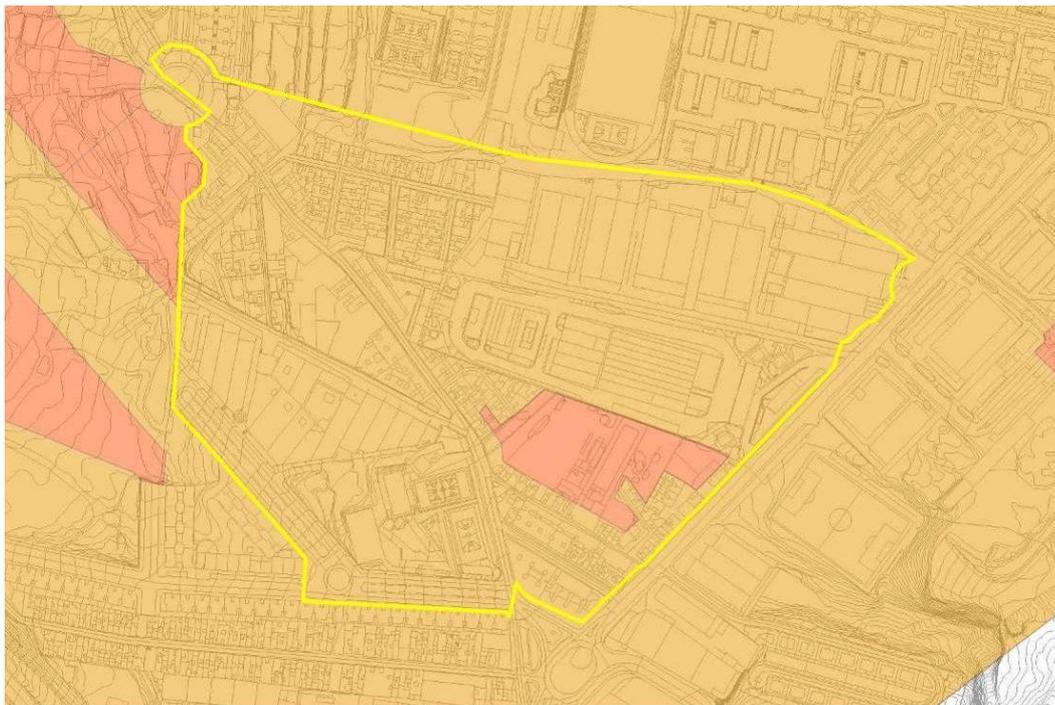
La parte sureste dispone de una bolsa de suelo vacante que es preciso ordenar atendiendo a condiciones específicas como las dimensiones, condiciones de urbanización perimetrales, trama urbana, teniendo siempre presente la trama viaria a nivel territorial. Los usos del suelo del área son diversos; el residencial ocupa una franja que se extiende de noroeste a sureste y apenas existen bajos comerciales. La ordenación de la edificación tiene por objeto homogeneizar un área en la que en la actualidad coexiste la vivienda tradicional urbana con edificios más recientes de vivienda colectiva.

La ordenación propuesta, unida a la del AUH colindante Mantecas Norte, plantea una trama viaria que dote de accesibilidad al sector habida cuenta de la existencia de actividad del sector terciario dentro del mismo. Los trazados propuestos enlazan directamente con el viario estructurante que rodea perimetralmente el área.

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

#### 14.3.1. Ordenación Estructural

Se trata de un área consolidada por la edificación que se encuentra inmersa en la trama urbana, por tanto la clasificación de la mayor parte de su suelo es urbano consolidado existiendo únicamente una bolsa de suelo urbano no consolidado (suelo vacante) al sureste.



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 111: Clasificación del suelo

Los elementos estructurantes viarios que plantea este PGO rodean el área en todo su perímetro y son de carácter urbano principal, dos de ellos están incluidos en el AUH y los otros dos (TF-194 y la vía propuesta por el Plan, prolongación de la Calle Rectora María Luisa Tejedor) en las colindantes.



Los viarios estructurantes incluidos dentro del AUH son:

- a) Al sur, la Calle Radioaficionado, viario urbano principal de nivel 1.
- b) Al norte, la vía propuesta por este Plan, que parte de la rotonda ubicada en el extremo sur de la Calle Rectora María Luisa Tejedor hacia el este, hasta enlazar con la Carretera de La Cuesta-Taco.

La ordenación interior se conforma por los viarios de tipo urbano secundario que se distribuyen de forma radial desde la intersección entre la Calle Tamaimo y el Camino de las Mantecas, salvo la Calle de las Pirámides que parte desde la Carretera Cuesta-Taco (TF-194). Estos viarios organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Esta red está conformada por el Camino de las Mantecas, la Calle Rufino y la prolongación de la Calle Tamaimo (que conectan al este con la Carretera La Cuesta-Taco y al oeste con la Calle Radioaficionado) y por otro lado la Calle de las Pirámides y la nueva vía transversal hacia el norte que parte de ella.

Dentro de esta red se localizan los viarios 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 urbano secundario y liberando de tráficos de paso las calles locales.

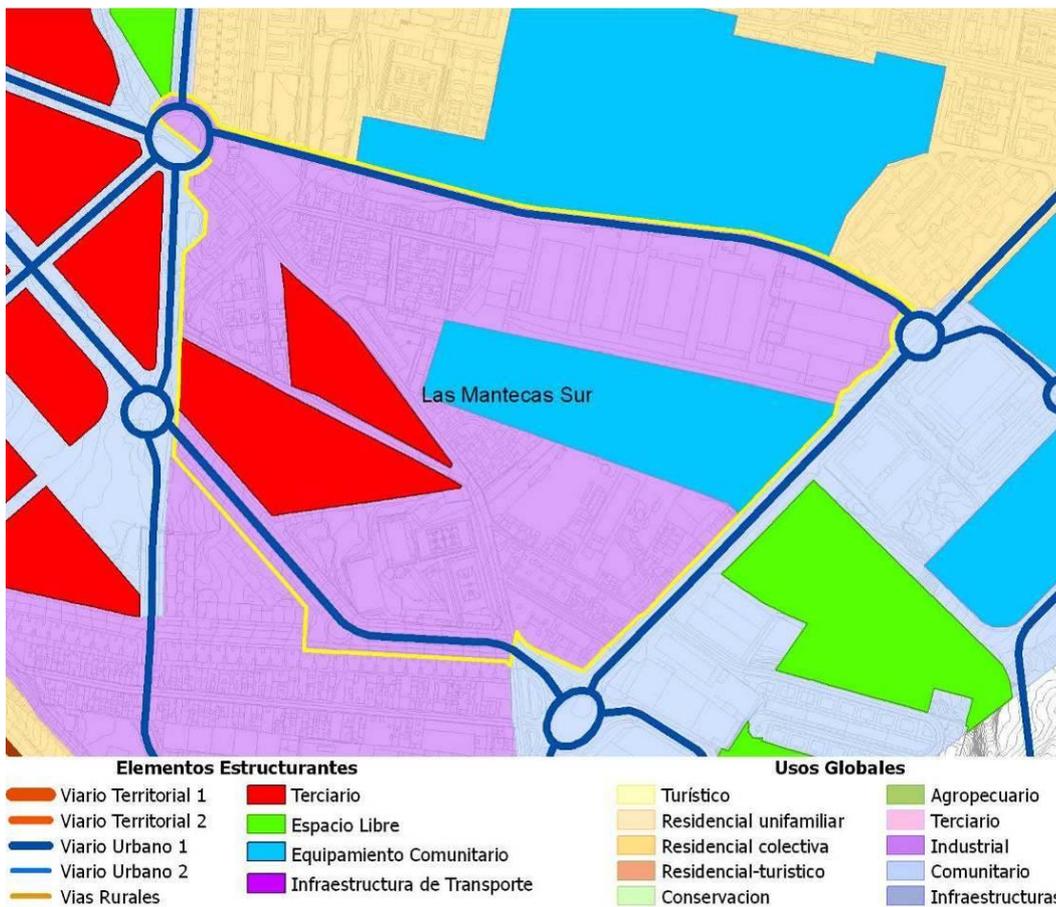


Figura 112: Elementos estructurantes

Las piezas del área definidas por este PGO como elementos de carácter estructurante son las siguientes:

- a) Las Instalaciones del Cuartel de Ingenieros de La Cuesta (pieza 1115\_24) ocupando una gran extensión del AUH, dando frente a la Carretera La cuesta-Taco (Sistema General Comunitario Institucional)
- b) La pieza con uso de equipamiento terciario comercial (pieza 1115\_15) situada en el Camino La Mantecas esquina Calle Rufino, que alberga a empresas como “Sagrera Canarias” entre otras.
- c) La pieza con uso de equipamiento terciario comercial (pieza 1115\_28) localizada hacia el sur del AUH, dando frente a la Calle Radioaficionado y la Calle Rufino, albergando empresas como “Centro Comercial del mueble” entre otras.

#### 14.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, las rectificaciones en general son no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario regularizando su sección e incorporar algunos espacios libres. Entre ellas cabe destacar por su entidad:

- a) La rectificación de alineación que se plantea en el margen norte del Callejón de Peña con objeto de lograr una sección viaria homogénea, ya que en la actualidad presenta numerosas irregularidades y puntos de sección muy escasa (3 metros).
- b) En el extremo oriental del Callejón de Peña, en el enlace con la Carretera La Cuesta-Taco, la rectificación de la alineación se produce en el margen sur para facilitar la incorporación a la citada carretera.
- c) Ligeras rectificaciones en la Calle Masca, viario urbano local, que tienen por objeto regularizar una calle peculiar tanto por su dimensión como por su trazado.

Existen otras rectificaciones de este tipo inmersas en la trama pero también se dan otras actuaciones que sí se programan:

- a) Trazado de la calle propuesta por el Plan, de carácter urbano principal de nivel 1 “estructurante”, al norte de las piezas industriales (1115\_22 y 1115\_23) y de la residencial y espacio libre (1115\_19 y 1115\_35) como prolongación del tramo existente al oeste que enlaza con la rotonda ubicada en el extremo sur de la Calle Rectora María Luisa Tejedor. Esto genera una afección que implica obtención de suelo y urbanización, delimitándose un ámbito de gestión A2 (Cod\_Ges\_1115\_5).
- b) Espacio libre (pieza 1115\_35), que constituye un resto de escaso fondo resultado de la afección generada por el trazado de la calle citada en el apartado a), por tanto es necesario obtener el suelo y urbanizarlo (Cod\_Ges\_1115\_6).
- c) Tramo viario que enlaza el Camino de las Mantecas con la Calle Zoilo, que ya cuenta con un primer tramo ejecutado, cuyo trazado afecta a una parcela sin edificar, por lo que es preciso obtener el suelo y urbanizar. (Cod\_Ges 1115\_1).
- d) Tramo viario prolongación del anterior (apartado c) entre la Calle Zoilo y la Calle de La Unión, que afecta a una vivienda y a una parcela vacante, siendo por tanto preciso obtener el suelo y urbanizar. (Cod\_Ges 1115\_2).
- e) En el extremo oriental de la Calle Benchomo, viario urbano local, se plantea un fondo de saco en una vía que actualmente carece de salida y que se mantiene así en este Plan, evitando el cosido de la trama residencial con la industrial para impedir que los vehículos pesados circulan por las áreas industriales accedan directamente a la zona residencial. Esto genera una afección que implica obtención de suelo y su urbanización, delimitándose un ámbito de gestión (Cod\_Ges\_1115\_3).



- f) Urbanización de la Calle de las Pirámides, viario urbano secundario, que da servicio a las naves industriales dándole salida mediante la incorporación a la trama de una calle perpendicular a ésta que la une con el viario estructurante ubicado al norte y que proporciona fluidez al tráfico pesado propio de la actividad, evitando su incorporación al viario de la trama residencial. Esta nueva vía requiere la obtención y urbanización de suelo privado, englobándose toda la actuación en un ámbito de gestión (Cod\_Ges\_1115\_4).
- g) Urbanización del tramo existente de la Calle La Cruz ya que carece de acerado y otros servicios básicos. (Cod\_Ges\_1115\_11).
- h) Obtención y urbanización de la prolongación hacia el sur de la Calle La Cruz, viario urbano local, hasta enlazar con la Calle Rufino (Cod\_Ges\_1115\_8).
- i) Obtención y urbanización de la calle que enlaza el Camino de las Mantecas con la Calle Radioaficionado, al norte del Colegio Barrio Nuevo de La Manteca, para proporcionar fluidez al tráfico vinculado a la actividad escolar. Se delimita un ámbito de gestión (Cod\_Ges\_1115\_13).
- j) Obtención del suelo ubicado en el extremo noroeste del colegio para equipamiento, se trata de una parcela residual que se destina a ampliación del colegio y se delimita un ámbito con cargo a la Consejería de Educación (Cod\_Ges\_1115\_14).
- k) Urbanización del Callejón Peña Uno, espacio que da acceso a las viviendas ubicadas en la trasera de la Carretera Cuesta-Taco y del Callejón de Peña (pieza 1115\_30), se trata de un espacio bastante irregular que se incorpora a la trama como viario de coexistencia de peatones y vehículos, pero con tránsito restringido, sólo vecinos, (Cod\_Ges\_1115\_9).
- l) Urbanización del Callejón de Peña, viario urbano local, que carece de acerado y otros servicios básicos (Cod\_Ges\_1115\_15). Esta vía es al mismo tiempo objeto de una rectificación de alineación no programada que se producirá de forma paulatina a medida que se vaya renovando la edificación, sin embargo se ha considerado que, a pesar de esta ampliación de sección, es necesario urbanizar la actual calle.
- m) Urbanización de la Calle Masca, viario urbano local de escasa sección y deficientes condiciones de urbanización (Cod\_Ges\_1115\_16). Existen además algunas rectificaciones de alineación no programadas.
- n) El resto de actuaciones en la trama implican la creación de nuevas calles en el suelo urbano no consolidado y sus conexiones con las vías existentes, incluyéndose las primeras en un ámbito de gestión sistemática y los enlaces que afectan a suelo urbano consolidado en ámbitos de gestión asistemática A5 con cargo a los anteriores. La descripción detallada de cada uno de ellos se realiza en el apartado correspondiente.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales Calle Radioaficionado y la nueva vía propuesta al norte, donde se proponen secciones tipo P.01 y S.02 respectivamente:
  - a1. La Calle Radioaficionado se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central que aloja al tranvía y calzada en sus laterales con dos carriles por sentido y banda de aparcamiento en línea en contacto con las aceras.
  - a2. Para la nueva vía se propone una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus márgenes sin posibilidad de incluir banda de aparcamiento. Al ser usada por transporte industrial los carriles tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros.



- b) Respecto al viario urbano secundario de esta AUH se propone la utilización de un solo tipo de sección, la S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).
- c) El viario local se ordena mediante una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle 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.

En la zona noroeste la zona residencial se abre a las vías perimetrales quedando en fondo de saco hacia el este. La exclusividad del uso residencial justifica la adopción de criterios de coexistencia que fomenten los usos estanciales y presencia de peatones sin condicionar notablemente el estacionamiento.

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

Esta área carece de un uso predominante, coexistiendo el terciario con uso industrial y comercial y el residencial con uso de vivienda colectiva.

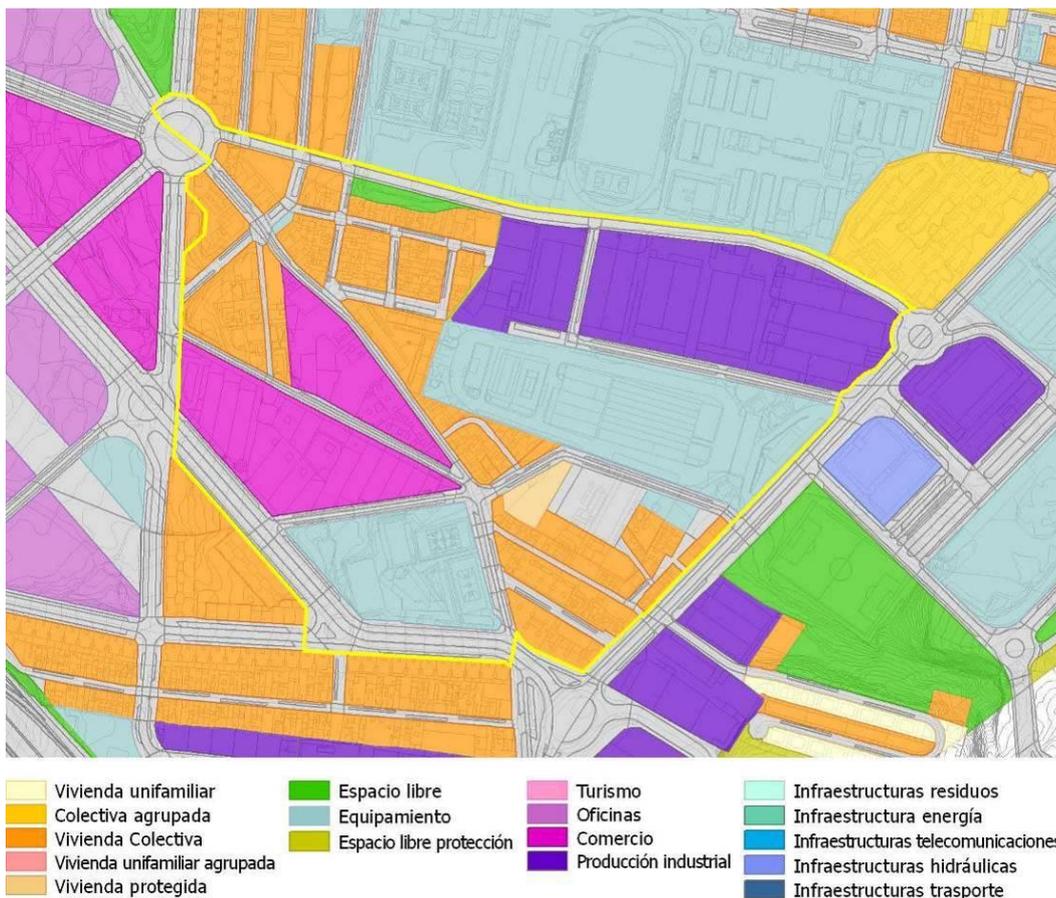


Figura 113: Ordenación pormenorizada

Destaca la presencia de dos grandes piezas de equipamiento comunitario como son:

- a) Colegio público Barrio Nuevo de las Mantecas, equipamiento público ubicado en el Camino de las Mantecas (pieza\_1115\_1).
- b) El Cuartel de Ingenieros, equipamiento militar al que se accede desde la Carretera Cuesta-Taco (pieza\_1115\_24).

También hay otras piezas de equipamiento menores:

- c) Centro ciudadano Las Mantecas (pieza 1115\_7), ubicado en el enlace de la Calle Benchocho con el Camino de las Mantecas.
- d) Otro equipamiento sin ejecutar incluido en el ámbito de gestión sistemática (pieza 1115\_32).

Hay cuatro espacios libres, dos de ellos con entidad para el uso público, uno incluido en el ámbito de gestión sistemática ubicado al sureste y otro con frente al viario estructurante que se plantea al norte del AUH (pieza 1115\_35). Los otros dos son espacios libres de protección y se delimitan para proteger e integrar al dominio público el canal de agua que discurre transversal a la Calle Benchocho por su extremo este (piezas 1115\_20 y 1115\_21).

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

#### 14.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas y en esta AUH se distinguen:

- a) Para la edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en algunos casos, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 m que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar viviendas por planta y unos garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas obteniendo 4 viviendas por planta.
- b) Para la edificación en manzana cerrada con uso de vivienda protegida se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en algunos casos, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. Siguiendo el mismo criterio para la longitud mínima del lindero frontal citado en el apartado a).
- c) Para la edificación de uso industrial se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria, las separaciones mínimas a linderos, la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas.
- d) Para la edificación de uso comercial se regula la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria, las separaciones mínimas a linderos y la altura máxima en número de plantas.

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

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de maneras distintas en función de las características de la pieza:

- a) En las piezas 1115\_24, 1115\_1 y 1115\_2 se establece la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima.
- b) En las piezas 1115\_7 y 1115\_32 se establece la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas.

#### 14.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan en esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos y a través de procedimientos sistemáticos. Los ámbitos de gestión asistemáticos son los siguientes:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 3.2. se corresponden con ámbitos de gestión A1, (no es necesario delimitar en los planos ningún recinto).
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa .Se delimitan los siguientes ámbitos de este tipo:
  - b1. Cod\_Ges 1115\_1, para obtener y urbanizar un tramo viario de la calle que enlaza el Camino de las Mantecas con la Calle Zoilo afectando el trazado de una parcela sin edificar. Esta calle proporciona salida a la Calle Zolio dándole continuidad a la trama viaria y ya estaba contemplada en el PGO-2004.
  - b2. Cod\_Ges\_1115\_2, con el mismo objeto descrito en el apartado b1) pero abarcando el tramo entre la Calle Zoilo y la Calle de la Unión. Este tramo afecta a una parcela y a una vivienda y como en el caso anterior se trata de una actuación ya contemplada en el PGO-2004.
  - b3. Cod\_Ges\_1115\_3, cuyo objeto es obtener y urbanizar el suelo necesario para ejecutar un “fondo de saco” al final de la Calle Benchomo. Esta actuación afecta al jardín de una vivienda.
  - b4. Cod\_Ges\_1115\_13, el objeto es obtener el suelo y urbanizar la calle ubicada al norte del colegio uniendo la Calle Radioaficionado con el Camino de las Mantecas, esta vía ya la proponía el PGO-2004 y en este Plan se mantiene al considerar que proporciona un recorrido alternativo alrededor del centro escolar.
  - b5. Cod\_Ges\_1115\_14, el trazado de la vía citada en el punto b4) deja en la manzana del colegio una parcela destinada a equipamiento y cuya obtención se asigna a la Consejería de Educación para que pueda anexarse al equipamiento docente.
  - b6. Cod\_Ges\_1115\_5, ubicado al norte del AUH y se delimita para ejecutar la vía que enlaza la rotonda al sur de la Calle Rectora María Luisa Tejedor con la Carretera Cuesta-Taco, ambos viarios urbanos principales de nivel 1.
- c) Ámbito de gestión asistemática modalidad A3: se delimitan las propiedades vinculadas a un trazado viario que precisa ser mejorado de forma que a iniciativa municipal se ejecuten los trabajos de urbanización y obtención con cargo a las propiedades que resultan beneficiarias. Se delimitan dos ámbitos de este tipo:
  - c1. Cod\_Ges\_1115\_16, se delimita la Calle Masca para urbanizarla y dotarla de los servicios básicos. Esta vía es angosta, lo que obliga a plantear la coexistencia de vehículos y peatones con un tráfico restringido. La propuesta del Plan a través del ámbito de gestión sistemático da salida a esta calle.



- d) **Ámbito de gestión asistemática modalidad A4, ocupación directa:** Se delimita un ámbito de este tipo: Cod\_Ges 1115\_6, para obtener el suelo de titularidad privada y ejecutar las obras de urbanización de un espacio libre con frente a la vía estructuran-te propuesta por este Plan al norte de la zona industrial.
- e) **Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5:** se delimitan para la obtención y eje-cución de tramos viarios dispuestos sobre suelos urbanos consolidados pero son ne-cesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente:
  - e1. Cod\_Ges\_1115\_12, para obtener y ejecutar el tramo viario que une la vía pro-puesta en el ámbito de gestión sistemática 1115\_7 y el Camino de las Mantecas.
  - e2. Cod\_Ges\_1115\_10, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario urbano secundario que conecta la vía propuesta en el ámbito de gestión sistemática 1115\_7 con la Carretera Cuesta-Taco (TF-194).
- f) **Ámbito de gestión asistemática modalidad A6:** se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso con la finalidad de que solidariamente los propietarios me-joren las condiciones dimensionales y de urbanización de dichos tramos viarios para que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adqui-riendo las parcelas la condición de solar. Se delimitan cuatro ámbitos de este tipo:
  - f1. Cod\_Ges\_1115\_4, las naves industriales sin frente a la Carretera Cuesta-Taco ubicadas al norte del AUH tienen acceso a través de la Calle de las Pirámides, vía sin salida y con deficientes condiciones de urbanización. Se delimita un ámbito para urbanizar esta calle dotándola de los servicios básicos e incorporar a la trama viaria una calle perpendicular a la citada (obtención de este suelo), que permita darle salida generando un recorrido alternativo.
  - f2. Cod\_Ges\_1115\_9, en la trasera de las piezas residenciales con frente a la Carre-tera Cuesta-Taco existe una agrupación de edificaciones a las que se accede a través de pasajes con acceso desde la propia carretera y desde el Callejón de Pe-ña, estos espacios presentan unas condiciones de urbanización muy deficientes y un trazado irregular. Se delimita un ámbito A3 para urbanizar y ordenar dichos espacios de acceso conectándolos entre sí. Esto genera la afección de una edifi-cación que será preciso obtener.
  - f3. Cod\_Ges\_1115\_8, se delimita para dar salida a la Calle de La Cruz, incorporan-do este tramo urbanizado a la red viaria.
  - f4. Cod\_Ges\_1115\_11, el objeto es urbanizar el tramo existente de la Calle de La Cruz que carece de las condiciones mínimas de urbanización exigibles a un sue-lo urbano consolidado.
  - f5. Cod\_Ges 1115\_15, se delimita para mejorar las condiciones de una vía existen-te, el Callejón Peña, que carece de los servicios básicos. Se plantea también una actuación no programada para incrementar su sección y regularizar su trazado, pero a medida que se vaya renovando la edificación. Tiene por objeto urbanizar una vía de coexistencia peatón-coche dada su escasa sección, se incluye en este ámbito la obtención de un jardín delantero en el extremo noroccidental ya que la sección en este punto es insuficiente para el paso de vehículos.

Dentro de esta AUH se delimita un ámbito de gestión sistemática (S2) en el extremo su-  
reste del área (Cod\_Ges\_1115\_7).

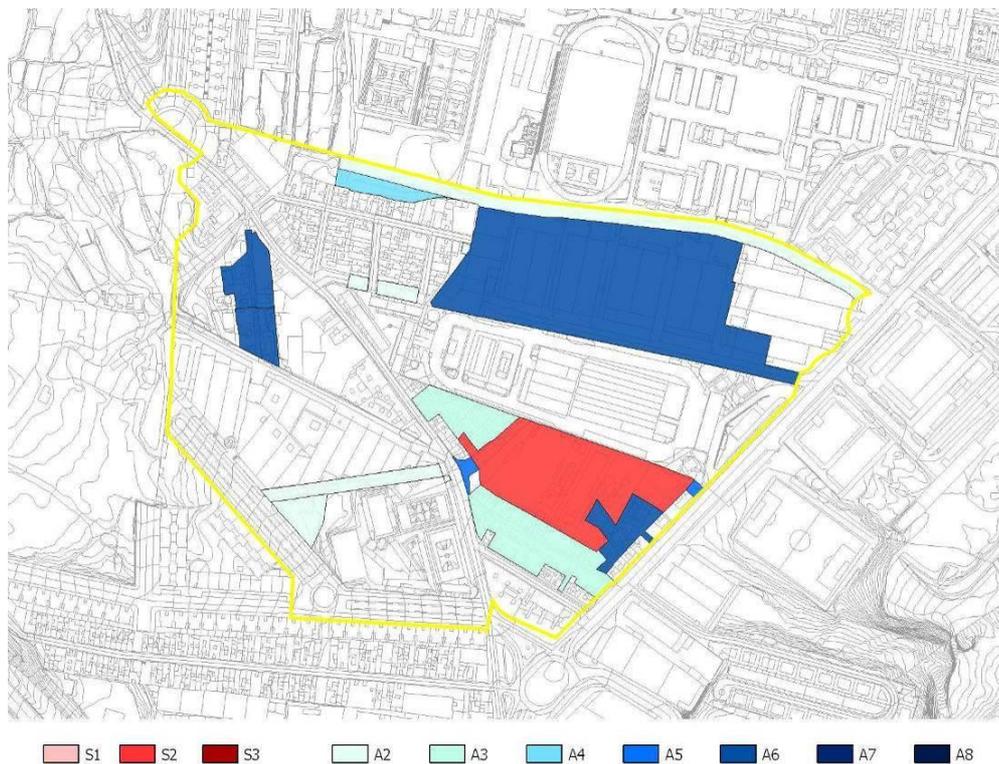


Figura 114: Ámbitos de gestión

#### 14.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1115\_7: Mantecas Sur

Este ámbito, en el extremo sureste del AUH, abarca el suelo vacante ubicado al sur del Cuartel de Ingenieros hasta las piezas con frente al Callejón de Peña y Peña Uno (piezas 1115\_29 y 1115\_30), obteniendo un recinto irregular de 12.088,87 m<sup>2</sup>s de superficie.

Es un ámbito de reducidas dimensiones cuya ordenación se ha establecido atendiendo a las preexistencias. Se plantea una vía (1) que enlaza el Camino de las Mantecas con la Carretera Cuesta-Taco. Parte del extremo occidental del ámbito y sigue hacia el norte hasta encontrarse con el equipamiento militar, entonces gira hacia el este y discurre por el lindero sur del cuartel separando sus edificaciones. Las piezas residenciales (3) se adosan a las traseras de las edificaciones generando entre ellas un espacio libre (2) que, además de proporcionarles frente, enlaza los espacios de acceso a la pieza 1115\_30 con un recorrido de coexistencia continuo. Como remate y cabecera del espacio público se propone una pieza de equipamiento (4) en el extremo nororiental.

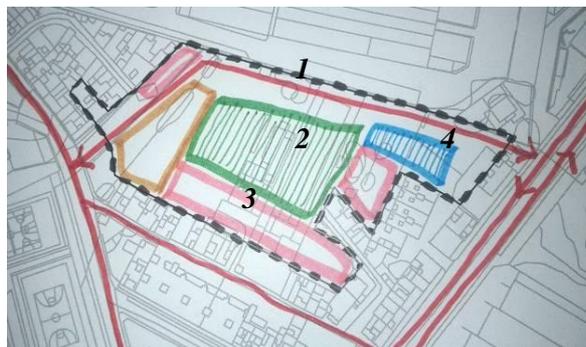


Figura 115: Esquema de ordenación del ámbito 1115\_7



En esta ordenación resultan seis piezas, cinco residenciales y una de equipamiento público, que son las siguientes:

- a) Pieza 1115\_11, de uso residencial colectiva, se adosa a la pieza 1115\_8 cubriendo la medianera.
- b) Pieza 1115\_25, de uso residencial vivienda protegida con frente a la calle propuesta y al espacio libre, se adosa en parte a la trasera de la pieza 1115\_29.
- c) Pieza 1115\_33, de uso residencial colectiva, con frente al espacio libre, se adosa a la trasera de la pieza 1115\_30 cubriendo las medianeras.
- d) Pieza 1115\_34, de uso residencial colectiva, con frente al espacio libre, se adosa a la trasera de la pieza 1115\_29 cubriendo las medianeras.
- e) Pieza 1115\_32, de uso equipamiento comunitario que se propone como remate de la manzana y en una de las cabeceras del espacio libre.
- f) Pieza 1115\_36, de uso residencial colectiva, con frente a la calle propuesta y que proporciona la condición de solar a una pieza que actualmente no lo tiene.

El enlace del viario al noreste con la Carretera Cuesta-Taco se hace a través de un suelo urbano consolidado por lo que se ha delimitado un ámbito de gestión asistemática A5 (1115\_10) con cargo al ámbito sistemático. En el extremo suroeste, el otro enlace del viario con la trama se realiza también a través de un suelo urbano, incluyéndose en otro ámbito de gestión asistemática A5 (1115\_12) también con cargo al ámbito sistemático.



Figura 116: Ordenación del ámbito de gestión 1115\_7

Todas las alineaciones son viarias y principales y dan acceso a cinco piezas lucrativas y una de equipamiento:

- a) Para las piezas 1115\_11, 1115\_25, 1115\_33 y 1115\_36, residencial colectiva, se fija longitud mínima del lindero frontal de 20 m., línea de disposición obligatoria gráfica, separación mínima a lindero lateral de 0 y altura máxima de 3 plantas.

- b) La pieza 1115\_34, residencial vivienda protegida tiene las mismas determinaciones citadas en el apartado anterior.
- c) Para la pieza 1115\_32, equipamiento comunitario, se ha establecido una la longitud mínima del lindero frontal de 20 m., una línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, una separación mínima a lindero lateral de 0 y una altura máxima de 3 plantas, idénticas determinaciones que las de la edificación colindante ya que se trata del cierre del espacio libre.

La altura propuesta para la edificación es similar a las del entorno inmediato de manera que se integran en la trama existente resultando una unidad con un aprovechamiento lucrativo suficiente para hacerla viable.



## 15. AUH-1116: NUEVO OFRA

### 15.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Nuevo Ofra se encuentra situada al sureste del núcleo de La Cuesta y queda delimitada por los siguientes elementos viarios:

- a) Al el suroeste por la Autopista del Norte, TF-5.
- b) Al norte, el extremo occidental discurre por la Calle Patrona de Canarias ascendiendo por la vía perpendicular a ésta, ejecutada solo en su tramo inicial, hasta llegar a la Calle Radioaficionado por cuyo margen discurre hasta su enlace con el Camino de Las Mantecas y la rotonda en la Carretera Cuesta-Taco. Linda con las áreas de Las Mantecas Norte (AUH\_1112) y Las Mantecas Sur (AUH\_1115).
- c) La Carretera Cuesta-Taco, TF-194, constituye su límite oriental hasta su encuentro con la Autopista del Norte, separándola del AUH\_1122: Ofra-Hospital.



*Figura 117: Delimitación del AUH*

Esta AUH presenta la particularidad de estar rodeada por importantes vías, varias de ellas de ejecución reciente por lo que sus condiciones de urbanización son bastante buenas contrastando con un interior caótico que se ha desarrollado sin las condiciones adecuadas de urbanización. Todo ello hace que existan numerosas vías sin salida, carentes de los servicios básicos y algunas de carácter privado a través de las que se accede a edificaciones y propiedades. Además linda con una de las vías de mayor importancia, la Autopista de Norte.

La distribución de los usos dentro del área urbanística permite distinguir dos zonas, al norte la residencial y al sur la industrial, siendo en esta última donde la trama urbana se encuentra inconclusa. En la parte residencial coexisten en la actualidad viviendas unifamiliares entre medianeras y vivienda colectiva, siendo esta última la tendencia general en los casos de renovación.

## 15.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El estudio de esta AUH pone de manifiesto varios aspectos de los que deriva su problemática urbanística:

- El área queda delimitada perimetralmente por importantes elementos viarios de carácter estructurante, la Autopista TF-5, la Carretera Cuesta-Taco y la Calle Radioaficionado, además por estas dos últimas circula el tranvía lo que condiciona notablemente la circulación rodada. Desde el Plan se propone otra vía estructurante, de la que sólo hay un tramo actualmente, que atraviesa el área en su extremo occidental cosiendo la trama urbana ubicada a ambos lados de la TF-5.
- Al norte del área las piezas residenciales se desarrollan a lo largo de las Calles Patrona de Canarias y Barrio Nuevo de Ofra, mientras que el viario transversal, que ya contemplaba el PGO-2004, se encuentra sin concluir. Existe un pequeño tramo ejecutado que colisiona con edificaciones o con suelo sin urbanizar (Figura 15.2).



Figura 118: Imágenes Calles AUH

- El área donde se asientan las piezas de uso industrial carece de las condiciones mínimas de urbanización, los accesos a las edificaciones se producen en su mayoría a través de caminos incluso sin asfaltar que pasan por propiedad privada, careciendo por tanto de la condición de solar y de la trama urbana adecuada (Figura 15.3). Algunos de esos caminos se han ejecutado sin considerar las condiciones topográficas, generando saltos de cota que hacen imposible darles continuidad.



Figura 119: Calle sin urbanizar



- d) No existe una transición apropiada entre los dos usos que conviven en el área, el industrial y el residencial, llegando incluso a ser piezas colindantes dentro de una misma manzana (piezas 1116\_10, 1116\_11 y 1116\_13).
- e) Como resultado de la consulta ciudadana de este Plan se advierte que la solicitud de licencia de urbanización de la calle ubicada al oeste de la pieza 1116\_12 se encuentra en proceso de tramitación, por lo que para establecer la ordenación se ha considerado como premisa mantener este trazado viario proveniente del PGO-2004.
- f) El paso bajo la Carretera Cuesta-Taco (TF-194) que permite acceder al Hospital Universitario de Canarias genera una discontinuidad que impide que la pieza 1116\_16 tenga frente a la citada carretera.

El área se encuentra bastante consolidada por la edificación, sin embargo y sobre todo en la parte industrial, la edificación se ha ejecutado antes de urbanizar y por tanto sin atender a una ordenación, por ello el Plan establece un trazado viario que, atendiendo al criterio general de evitar afecciones innecesarias, dote al área de una trama urbana que permita un tráfico fluido y proporcione accesibilidad a las parcelas urbanísticas.

Las condiciones de la edificación existente son tales que los dos usos que coexisten, industrial y residencial, son colindantes. Considerando que el primero puede dar lugar a actividades molestas (exceso de ruido) parece lógico establecer una separación entre ambos mediante un elemento de transición (calle o espacio libre). Siguiendo el criterio general se han establecido separaciones mínimas mediante las determinaciones de las piezas de manera que en los casos de renovación las edificaciones se alejen.

Además por su condición limítrofe con un elemento viario como es la Autopista TF-5, que constituye una barrera que genera una discontinuidad de la trama soportando una de las mayores intensidades de tráfico de la isla, se ha tratado de alejar las edificaciones de este borde utilizando como “colchón” elementos viarios o espacios libres cuando ha sido posible.

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

#### **15.3.1. Ordenación Estructural**

Es un área bastante consolidada y se clasifica como suelo urbano consolidado. Los elementos estructurantes viarios planteados la rodean perimetralmente y aunque no quedan incluidos en la misma, salvo una vía que la atraviesa, merecen ser nombrados por su trascendencia y por constituir su borde:

- a) Territoriales: Al suroeste la Autopista del Norte TF-5, viario territorial de nivel 1 que une Santa Cruz con La Laguna y se prolonga hasta Los Realejos.
- b) Urbano principal:
  - b1. Al norte la Calle Radioaficionado, viario urbano principal de nivel 1 desde la nueva rotonda propuesta por el Plan hasta la rotonda de la Carretera TF-194.
  - b2. Al este la Carretera de La Cuesta-Taco, TF-194, viario urbano principal de nivel 1 en el tramo que discurre desde la rotonda que enlaza con la Calle Patrona de Canarias y la Calle Álvaro Acuña Dorta hasta su paso bajo la autopista.

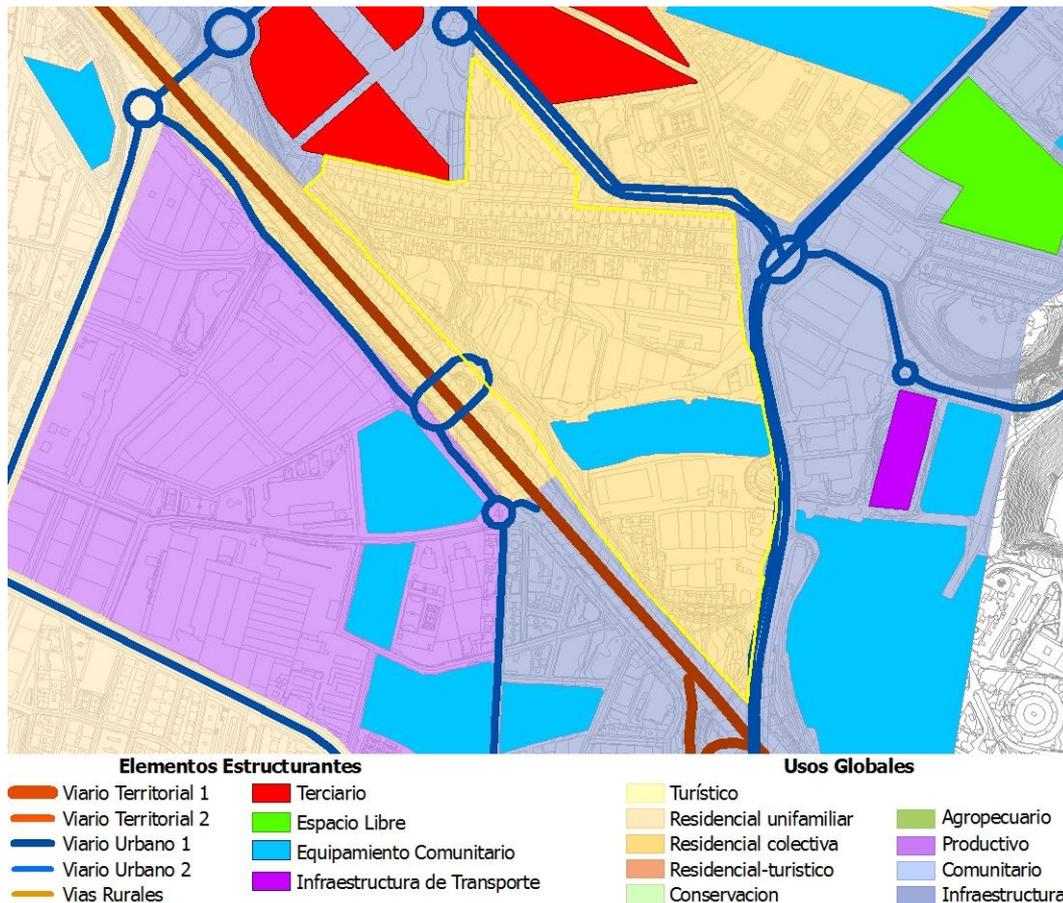


Figura 120: Elementos estructurantes

Internamente la ordenación está conformada por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizando los tráficos rodados. Se trata de las calles Barrio Nuevo de Ofra, Zerolo, Callejón de los Estévez y la nueva vía de borde planteada en el área industrial situada al sur. Esta red junto con el viario urbano principal conforma agrupaciones de manzanas denominadas “macromanizas”. La macromaniza situada al norte es mixta dado que recoge usos industriales y residenciales.

Dentro de la “macromanizas” se ubican los viarios locales, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso obligando al uso del viario secundario.

En esta AUH el PGO define la siguiente pieza como elemento estructurante: En la manzana situada en la Carretera Cuesta-Taco esquina Calle Zerolo, (pieza 1116\_20), se encuentran la Dirección General de Ganadería, el Instituto Canario de Calidad Agroalimentaria y Carreteras del Cabildo (Sistema General Comunitario Institucional).

### 15.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que este área se encuentra consolidada por la edificación pero que carece de las condiciones necesarias de urbanización, las alineaciones se han definido respetando lo máximo posible las construcciones existentes de manera que en el viario público las rectificaciones son no programadas y su objetivo es darles continuidad regularizando su sección.



Sin embargo la carencia de trama viaria en gran parte del área hace necesarias otras actuaciones que sí se programan:

- a) Vía que, partiendo de la rotonda ubicada en el encuentro de las Calles Radioaficionado y Patrona de Canarias, enlaza con la Calle Barrio Nuevo de Ofra. Cuenta con un tramo inicial ejecutado desde el que se accede a los garajes de los edificios. (Cod\_Ges 1116\_1).
- b) Urbanización de la vía transversal a la citada en el apartado b) que actualmente existe como camino, dotándola de una sección adecuada, acerado y demás servicios básicos. (Cod\_Ges 1116\_7).
- c) Prolongación de la calle anterior, apartado c), hasta su enlace con la Calle El Cedro, antes conocida como Calle Zerolo. Esta vía, junto a la ejecución de una vía paralela al oeste y la prolongación de la Calle El Cedro hasta enlazar con la vía de servicio que discurre paralela a la autopista, generan afecciones. (Cod\_Ges 1116\_6).
- d) Ampliación, regularización y urbanización del margen sur de la Calle El Cedro en su tramo de enlace con la Carretera Cuesta-Taco (Cod\_Ges\_1116\_11) ya que incluso carece de acerado.
- e) Incorporación a la trama urbana, previa mejora y urbanización, de la calle paralela a la Calle El Cedro ubicada al sur de la pieza de equipamiento, aumentando la sección del camino existente y regularizándolo además de dotarla de servicios básicos ya que carece de aceras. Se prolonga la misma en sentido perpendicular con la finalidad de darle continuidad generando un viario perimetral a la pieza 1116\_16 hasta enlazar con el Callejón de los Estévez permitiendo una circulación fluida. Esta actuación supone en parte una renovación urbana ya que en esta zona existen viviendas colindando con las naves industriales que ya en el PGO-2004 se encontraban incluidas en suelo de uso industrial. Toda la actuación se divide en dos ámbitos de gestión A6 (Cod\_Ges\_1116\_4 y 1116\_5).
- f) Urbanización de la calle sin salida que da acceso a las nave ubicadas en el centro de la pieza 1116\_18 dotándola de los servicios básicos, ya que carece incluso de acerado. Las condiciones altimétricas impiden darle continuidad de manera que se mantiene con un fondo de saco. (Cod\_Ges\_1116\_3).

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales del AUH, la Vía de Servicio de la TF-5 se ordena mediante una sección tipo P.03 con una calzada unidireccional de dos carriles, cambiando las aceras por arcenes.

Los viarios secundarios se ordenan mediante sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea y aceras en sus laterales, salvo las Calles Barrio Nuevo de Ofra y el Callejón de los Estévez que se ordenan con una sección S.01 con una calzada de doble sentido, aparcamiento en batería y en línea, según la sección disponible, y aceras de anchos superiores a 2,50 metros.

El viario local interior de la macromanzana mixta se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

En esta área coexisten dos usos, el residencial con uso global de vivienda colectiva que se concentra en el norte y el industrial ubicado al sur.

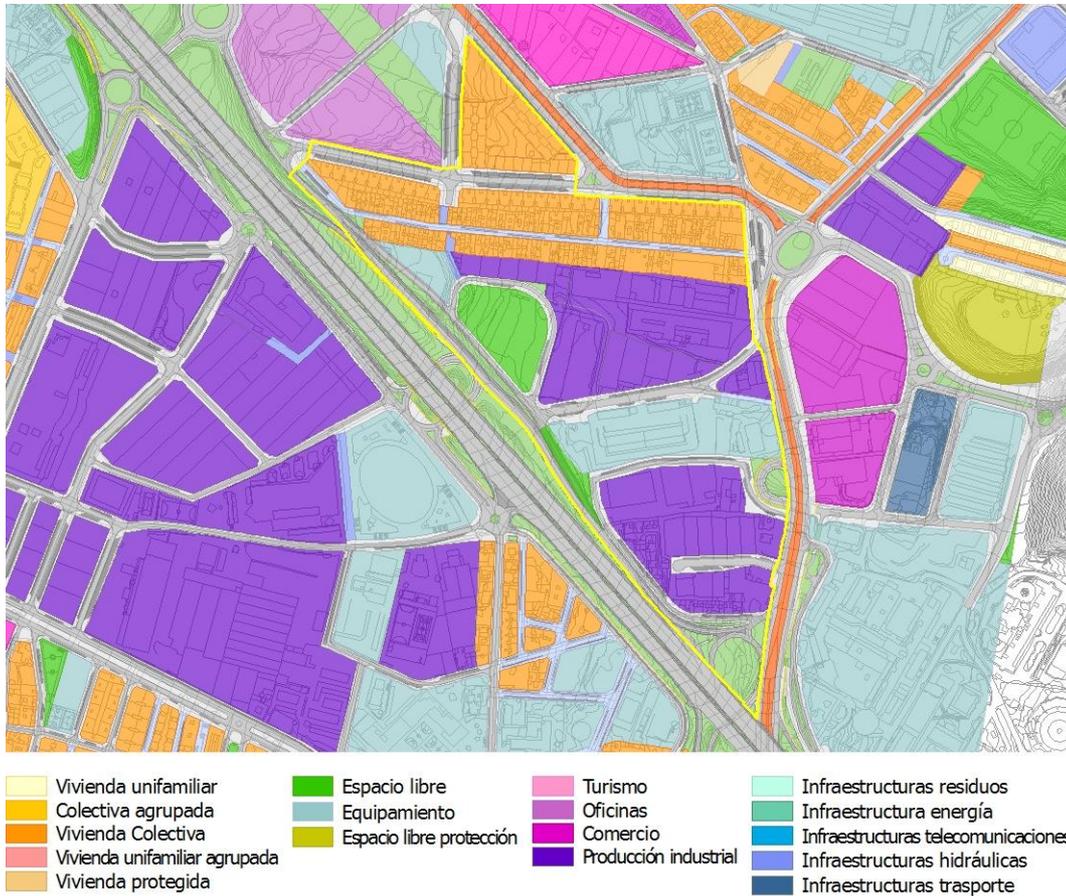


Figura 121: Ordenación pormenorizada

Al sur del área se incluyen también algunas piezas de equipamiento y algunos espacios libres, siendo los equipamientos:

- a) La pieza 1116\_20, ubicada en el centro de la zona industrial, alberga las Instalaciones de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife, la Dirección General de Ganadería y el Instituto Canario de Calidad Agroalimentaria, estos dos últimos son organismos dependientes del Gobierno de Canarias.
- 2) La pieza 1116\_21 está sin ejecutar y se asienta sobre un suelo que ya es público.

Los espacios libres del AUH se encuentran ubicados en las inmediaciones de esta última pieza de equipamiento.

El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales, para el caso de las piezas industriales se admite como uso compatible el comercial.



#### 15.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas y en esta AUH se distinguen:

- a) La edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva, para ésta se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en algunos casos, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. Para una de las piezas, la 1116\_6, ha sido necesario establecer gráficamente una mínima área no ocupable por la edificación (MANO). Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 m. que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar viviendas por planta y unos garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas obteniendo 4 viviendas por planta.
- b) La edificación de uso industrial, para la que se regula la longitud mínima del lindero frontal, en algunos casos la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a los linderos, la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima.

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

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado estableciendo la longitud mínima del lindero frontal, la separación mínima a lindero frontal en algún caso, la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima.

#### 15.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan en esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos dado que todo el suelo es urbano consolidado. Se delimitan los siguientes ámbitos de este tipo:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 3.2. se corresponden con ámbitos de gestión A1 (cuyos recintos no se delimitan en los planos.)
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimitan los siguientes ámbitos de este tipo:
  - b1. Cod\_Ges 1116\_1, cuyo objeto es obtener y urbanizar los terrenos para un espacio libre (pieza 1116\_17), plaza, junto a la pieza de equipamiento sin ejecutar.
  - b2. Cod\_Ges\_1116\_20 y 1116\_22, cuyo objeto es obtener y urbanizar los terrenos para un espacio libre de borde en la autopista.
  - b3. Cod\_Ges\_1116\_21, cuyo objeto es obtener y urbanizar los terrenos para un espacio libre (pieza 1116\_18) y viario de cierre de la zona industrial de Barrio Nuevo, así como para obtener suelo para parte del trazado de la vía de servicio paralela a la autopista..
  - b4. Cod\_Ges\_1116\_23, tramo peatonal ubicado al norte que completa el trazado entre la Calle Patrona de Canarias y Barrio Nuevo de Ofra.
- c) Ámbito de gestión asistemática modalidad A6, se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso con la finalidad de que solidariamente los propietarios me-



joren las condiciones dimensionales y de urbanización de dichos tramos viarios a fin de que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar. Se delimitan los siguientes:

- c1. Cod\_Ges\_1116\_3, se delimita para mejorar y regularizar el Callejón de Los Estévez dotándolo de los servicios básicos.
  - c2. Cod\_Ges\_1116\_4, se delimita para obtener, urbanizar y regularizar el tramo de la vía situada al norte de la pieza 1116\_18, que ya existe como camino particular y se prolonga mediante la actuación citada en el siguiente punto.
  - c3. Cod\_Ges\_1116\_5, se delimita para obtener y ejecutar el tramo viario que conecta la calle citada en el apartado anterior con el Callejón de los Estévez dándole continuidad al viario proporcionando fluidez al tráfico. Esta actuación se propone como renovación urbana dado que en la actualidad, en torno al citado callejón existen viviendas a las que se accede por un tortuoso camino. Ya en el PGO-2004 este suelo se calificaba como industrial y puesto que éste es el uso dominante en esta parte del AUH se delimita este ámbito de gestión para potenciar la renovación separando dos usos de difícil convivencia.
  - c4. Cod\_Ges\_1116\_6, se delimita para obtener y ejecutar las vías ubicadas al este, oeste y sur de la pieza 1116\_12. La calle que constituye el límite oriental de la pieza se desarrolla sobre un camino existente cuya sección se amplía y se procede a urbanizar ya que actualmente es de tierra. Las situadas al oeste y sur son calles sin ejecutar precedentes del PGO-2004, para las que existe un proyecto de urbanización con licencia solicitada.
  - c5. Cod\_Ges\_1116\_7, se delimita para obtener y urbanizar la vía que sirve de acceso a las naves industriales ubicadas en la pieza 1116\_11 adquiriendo éstas la condición de solar e incorporándolas a la trama urbana.
  - c6. Cod\_Ges\_1116\_11, se delimita para ampliar la sección y urbanizar el tramo de la Calle El Cedro que enlaza con la Carretera Cuesta-Taco (al norte de la pieza 1116\_14).
- d) 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:
- d1. Cod\_Ges\_1116\_13, para éste el Plan propone una doble ordenación en la que en segunda ordenación se materializa en dos usos: el industrial, que se asienta sobre la parte formalmente más regular de la pieza y dando frente al resto de industrial y el de oficina, más moldeable, que se ubica enfrente a la TF-5. Asimismo, se cede y ejecuta el viario de cierre y de borde que permite conectar, a otra cota más baja que la de la TF-5, una vía de servicio que cierre al oeste Barrio Nuevo. Si se opta por esta ordenación se deberá ceder el suelo destinado a espacio libre y ejecutar las obras de su urbanización de manera simultánea a la edificación previa firma del correspondiente convenio con la Administración.

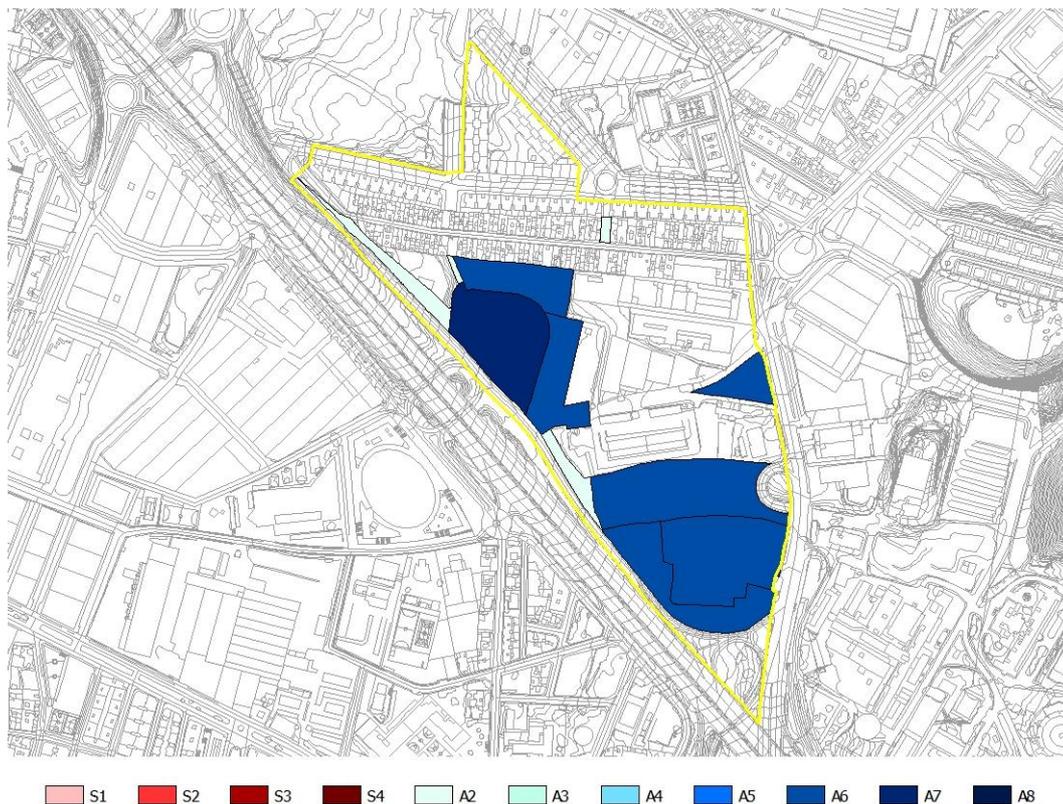


Figura 122: Ámbitos de gestión

## 16. AUH-1117: LA CANDELARIA

### 16.1. Delimitación y descripción general

El AUH La Candelaria incluida en el núcleo de La Cuesta queda delimitada por los siguientes elementos viarios o territoriales:

- a) Al norte por el Barranco de Santos.
- b) La Calle Franco de Medina constituye el límite occidental.
- c) La Carretera General Santa Cruz-La Laguna, actualmente Avenida de los Menceyes, al sur.
- d) Al oeste las Calles Santa Eulalia, Rector José Escobedo y la Avenida San Cristóbal.

Linda al sur con la zona centro de La Cuesta, al oeste con los barrios de La Higuera y La Piterita, al norte con el Barranco de Santos y al este con el de Salud Alto y Vistabella.



Figura 123: Delimitación del AUH

Predomina el uso residencial, coexistiendo viviendas plurifamiliares y unifamiliares, aunque la tendencia general en los casos de renovación es la primera. Alberga numerosos equipamientos entre los que destacan dos centros docentes, el centro cultural El Tranvía que da frente a una importante plaza dentro del conjunto, la iglesia San Román, el centro ciudadano Barrio de La Candelaria con su plaza y el campo de fútbol Pedro Vargas González.

Las condiciones de urbanización del área son buenas en general, existiendo algunos problemas puntuales:

- a) El problema urbanístico más importante se sitúa en el extremo norte del área, donde existen numerosas vías sin salida ya que tanto las manzanas edificables como las calles terminan en el borde del barranco. El problema adquiere especial relevancia en

calles como Veintiséis de Diciembre, Alvarado y Bracamonte y Franco de Castilla, que presentan un amplio tramo de sección insuficiente para una obligada doble circulación, aparcamiento en un lateral y escasas aceras de un metro.

- b) La Calle Eduardo de Roo en la actualidad no dispone de salida, viario en fondo de saco y termina en el cerramiento del Colegio Ángeles Bermejo.
- c) La manzana residencial adyacente al noreste del CEIP Ángeles Bermejo dispone de un vial en fondo de saco que da acceso a las parcelas interiores y separa esta pieza del colegio. Este vial carece de aceras y servicios, y apenas dispone de una calzada asfaltada.
- d) La Calle José Domínguez Dorta presenta un trazado irregular con un estrechamiento muy acusado en el extremo noreste del CEIP Ángeles Bermejo.
- e) La Calle María Auxiliadora presenta un estrechamiento en el tramo frente al colegio salesiano; el ensanche de este viario ya estaba contemplado por el PGO-2004. Esta misma vía se encuentra invadida por una edificación en su tramo norte la cual además se sitúa dentro de la pieza de equipamiento (campo de fútbol). En su extremo occidental, en el encuentro con la Calle Francisco Ramos, también existe una edificación que merma el ancho de la vía.
- f) Existe un peatonal, Callejón Barlovento, que se encuentra inconcluso en su extremo norte en su enlace con la Calle Francisco Ramos.

Las condiciones morfológicas dividen el área urbanística en dos sectores, siendo la Calle Machado y Fiesco el límite entre ambos. El sector ubicado al norte se caracteriza por su gran homogeneidad, trazado ortogonal y manzanas de marcado carácter longitudinal. Los equipamientos y espacios libres se agrupan al este en dos grandes piezas. El sector situado al sur de esta calle presenta un trazado algo más irregular y sus equipamientos y espacios libres se encuentran repartidos.

Dado que se trata de un área urbanística muy consolidada la ordenación del Plan establece intervenciones puntuales que tratan de solventar los problemas detectados así como completar la trama viaria a nivel territorial, adquiriendo especial relevancia la creación de la vía al norte en el borde del Barranco de Santos. El uso del área es residencial con escasos bajos comerciales; la Avenida de los Menceyes es la única vía de carácter comercial del área.

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

#### **16.3.1. Ordenación Estructural**

La clasificación del suelo de la totalidad del AUH es suelo urbano consolidado.

Los elementos estructurantes viarios que plantea el PGO en esta AUH constituyen el perímetro de la misma en los extremos norte, sur y este y son los siguientes:

- a) Al sur, la Carretera General Santa Cruz- Laguna, viario de carácter urbano principal de nivel 1. Compatibiliza usos comerciales con el de una gran vía de comunicación entre Santa Cruz-La Cuesta y el casco urbano de La Laguna atravesando otros núcleos y equipamientos importantes como la Universidad.
- b) Al norte, la vía propuesta en el borde del Barranco de Santos, viario de carácter principal de nivel 1 que permite cerrar urbanísticamente todas las calles en fondo de saco y sobre todo conectar hacia el este y el oeste con los nudos de conexión de la futura Vía de Circunvalación Norte, pues tras las modificaciones previstas en el PTEOSVAM se había obviado la importancia de la conexión y acceso a este barrio.

- c) Al este, la Calle Santa Eulalia y la Avenida San Cristóbal, viarios de carácter urbano secundario que atraviesan de norte a sur el área enlazando las vías citadas en los puntos a y b, dotando de mayor capacidad a las conexiones entre los ejes anteriores.

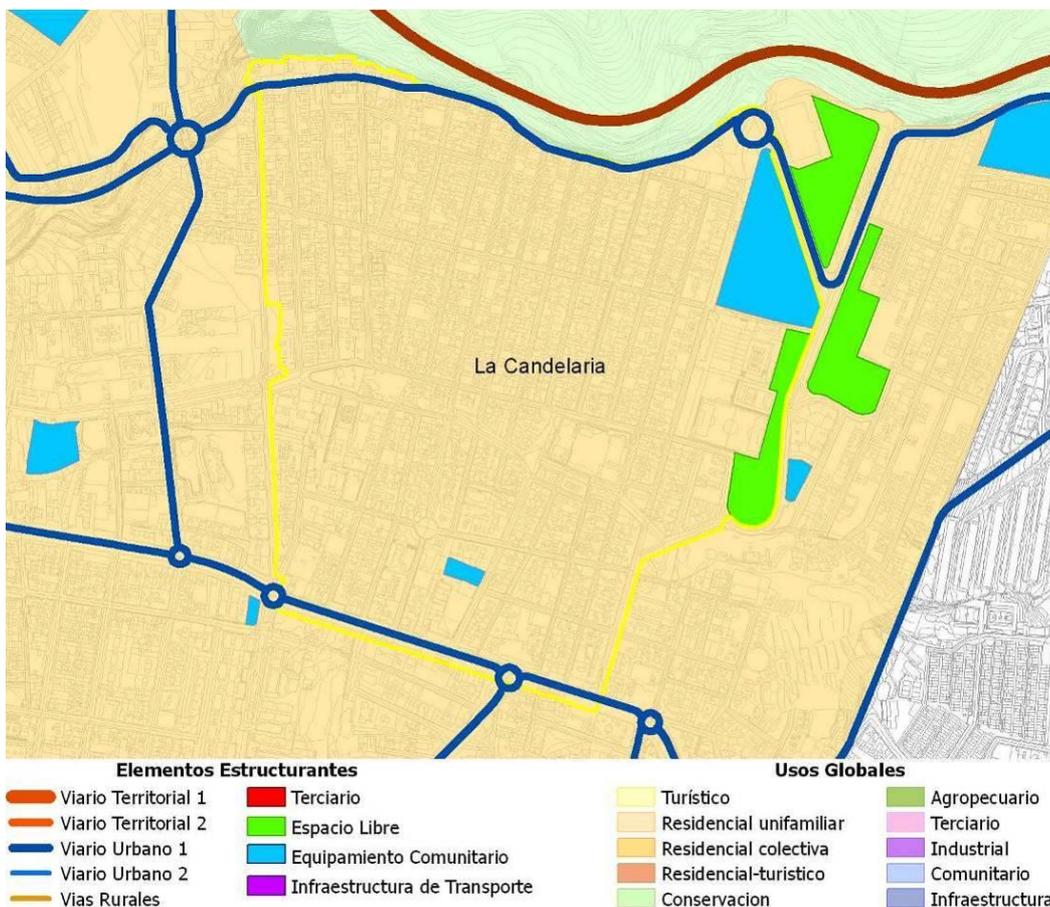


Figura 124: Elementos estructurantes

Internamente la ordenación 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 último. Se trata además de las dos vías descritas en párrafos anteriores, de las Calles Marques de Bajamar, Machado Fiesco, José Domínguez Dorta, Franco de Medina, Narciso de Vera y María Auxiliadora. Esta red, junto con el viario urbano local con segregación del tráfico rodado y peatonal, conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO como “macromanzanas” destinadas a albergar el tráfico motorizado principal.

Dentro de las “macromanzanas” se ubican los viarios locales enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, en detrimento de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

En este AUH se localizan las siguientes piezas como elementos estructurantes:

- Complejo Deportivo La Cuesta (pieza 1117\_81), correspondiente a los equipamientos comunitarios ubicados en la pieza situada al noreste del área con frente a la Calle María Auxiliadora (Sistema General Comunitario Deportivo).
- El Parque Salud Alto-La Candelaria (ubicado en las piezas 1117-28, 1117\_79 y 1117\_83) existiendo un aparcamiento bajo rasante, ubicado junto al equipamiento anterior, en la pieza 1117\_79 (Sistema General Espacio Libre).

- c) El depósito de Teideagua (pieza 1117\_27), situado al suroeste del sector en la Calle Eduardo De Roo (infraestructura hidráulica).
- d) La Policía Local La Cuesta (pieza 1117\_69), en la Calle Abreu Valdés (Sistema General Comunitario Institucional).

### 16.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, las rectificaciones en general son no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario existente. Sin embargo hay que destacar algunos ajustes necesarios:

- a) Prolongación de la Calle Eduardo Roo dándole salida a la misma, esto genera una afección que no precisa acción de suelo al ser una actuación sobre suelo público y que solo afecta al colegio Ángeles Bermejo de propiedad municipal (Cod\_Ges 1117\_5).
- b) Regularización y ensanche de la Calle José Domínguez Dorta con afección a las parcelas que forman espacio libre ubicadas al norte de esta vía donde se prevé una doble ordenación (Cod\_Ges 1117\_12). También se afecta al muro de cerramiento del CEIP Ángeles Bermejo cuya alineación se corrige (Cod\_Ges 1117\_4).
- c) Ordenación y delimitación de la Calle Transversal José Domínguez Dorta Primera Derecha (Cod\_Ges 1117\_6) y de la pieza residencial con frente a la misma (pieza 1117\_68).
- d) Regularización del margen oeste de la Calle Campo y Tamayo donde existen en la actualidad jardines privados que invaden la acera. (Cod\_Ges 1117\_2).
- e) En La Avenida San Cristóbal existe un solar vacante cuyo el cerramiento está fuera de alineación (Cod\_Ges 1117\_7).
- f) Ensanche de la Calle María Auxiliadora en el frente de la escuela profesional salesiana San Juan Bosco (Cod\_Ges 1117\_11) y regularización de la misma en el tramo del campo de fútbol, donde una vivienda invade la calzada y la pieza de equipamiento (Cod\_Ges 1117\_10).
- g) Regularización del ancho de la Calle María Auxiliadora esquina Calle Francisco Ramos con afección a una edificación que invade la calzada (Cod\_Ges 1117\_9).
- h) La vía de nuevo trazado en el borde norte del AUH que afecta a las alineaciones de todas las piezas con frente a la misma desde su enlace con la Calle Constanca en su extremo occidental hasta la rotonda en el extremo oriental (Cod\_Ges 1117\_1).

La intervención sobre el viario es amplia y aunque son actuaciones no programadas se plantea un tratamiento en la totalidad de las secciones actuales. Las características de la urbanización del viario principal son las siguientes:

- a) En la Carretera General Santa Cruz- Laguna se plantea una sección del tipo P-01 con aceras en ambos márgenes y doble calzada con dos carriles por sentido, delimitada por una mediana ajardinada.
- b) Nueva vía de borde en el Barranco de Santos con una sección del tipo S.03, con un solo sentido de circulación hacia La Laguna.

El 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 es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado), salvo en la Aveni-

da de San Cristóbal, que se propone una sección tipo S.01 con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en línea en ambos márgenes.

Por último el viario local se ordena de dos maneras:

- a) El que organiza las macromanzanas a partir del viario urbano secundario se ordena con viario del tipo L.02 y L.03 según su posibilidad de disponer de aparcamiento.
- b) El localizado en el interior de las macromanzanas mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle 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.

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

El uso predominante del AUH es el residencial con uso global de vivienda colectiva.

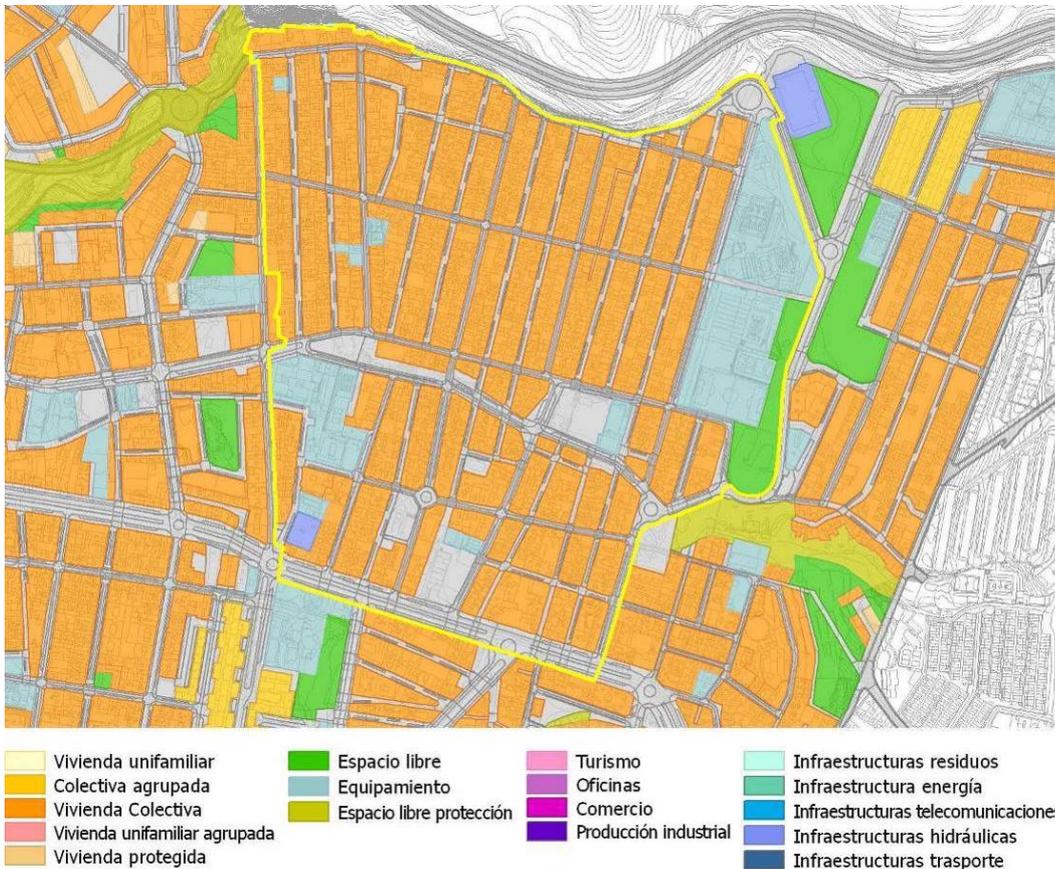


Figura 125: Ordenación pormenorizada

Existen algunos espacios libres y equipamientos que se describen a continuación:

- a) C.E.I.P. Ángeles Bermejo, docente, ubicado entre las Calles José Domínguez Dorta, Franco de Medina, Domínguez y Guillén y Eduardo de Roo (pieza 1117\_1).
- b) C.E.I.P. San Pablo, docente ubicado en dos piezas, una con frente a las Calles Breña Alta y Breña Baja donde se encuentra el edificio escolar y otra en la manzana opuesta a la Calle Breña Baja, donde se ubican las instalaciones deportivas del centro (piezas 1117\_58 y 1117\_59).



- c) E.P.S. San Juan Bosco, docente, en la Calle María Auxiliadora (pieza 1117\_2).
- d) Iglesia San Román, religioso, con frente a la plaza entre las Calles Machado y Fiesco, Abreu y Valdés y Santa Gema Galgani (pieza 1117\_4).
- e) Centro ciudadano Barrio de La Candelaria, social colindante con la iglesia citada en el punto anterior (pieza 1117\_3).
- f) Centro cultural El Tranvía, con frente a la plaza donde se encuentra la chimenea de la antigua estación del tranvía, entre la Avenida Los Menceyes y la Calle Abreu y Valdés (pieza 1117\_69).
- g) Instalación deportiva, en la Calle Eduardo De Roo (pieza 1117\_26).
- h) Campo de fútbol Pedro Vargas González, instalaciones deportivas en la Calle María Auxiliadora (pieza 1117\_81).
- i) El Equipamiento no ejecutado, ubicado en la trasera del campo de fútbol, Calle Rector José Escobedo (piezas 1117\_82).
- j) Iglesia Nueva Apostólica, religioso, ubicado en Calle Eduardo de Roo, inmersa en manzana residencial (pieza 1117\_87).

La mayoría de los espacios libres están situados en la zona sur de la Calle Machado y Fiesco. Al norte sólo hay una parcela sin ejecutar ubicada en la trasera del colegio salesiano. Destaca la presencia de una infraestructura hidráulica (depósito de Teidagua) en la Calle Eduardo De Roo (piezas 1117\_27), situada en una manzana cerrada cuyo uso es predominantemente residencial.

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

#### 16.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas, que en esta AUH son totalmente homogéneas, siendo la edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva. Se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en determinadas piezas, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas.

Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 m que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar viviendas por planta y unos garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas. El fondo máximo edificable se ha establecido de forma numérica en las piezas cuyas dimensiones lo hacen necesario. La fijación de los valores de estas determinaciones para cada una de las piezas se ha establecido a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona.

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado en función de las características de la pieza estableciendo el porcentaje máximo de ocupación, la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima.

Los espacios libres están formados por varias plazas, un parque y dos espacios de mayor dimensión propuestos por el Plan:



- a) Las piezas 1117\_79 y 1117\_83, para las que el Plan propone un espacio libre compatible en la 1117\_79 con aparcamiento bajo rasante.
- b) Viario 1117\_19 y 1117\_20, formado por un espacio libre que se amplía hasta ocupar gran parte de la manzana cubriendo el barranco que ya se encuentra canalizado y para el que se propone una segunda ordenación. Viario 1117\_21, prolongación del espacio libre en la manzana colindante sobre otra parte del barranco que se encuentra actualmente sin cubrir.

16.3.5. Condiciones de gestión urbanística



Figura 126: Ámbitos de gestión

Para esta AUH, formada en su totalidad por suelo urbano consolidado, las actuaciones objeto de este Plan requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos descritos a continuación.

- a) 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, agrupados según sea el tipo de actuación:
  - a1 Cod\_Ges 1117\_12: Completar el espacio libre en la manzana ubicada entre las Calles José Domínguez Dorta y Machado y Fiesco.
  - a2. Cod\_Ges 1117\_13: Urbanizar el espacio libre en Avenida San Cristóbal, trasera colegio salesiano, cuyos terrenos según datos catastrales son públicos. Una parte de este espacio se fija como uso compatible (infraestructura de transporte) con la intención de ejecutar un aparcamiento bajo rasante.

- a3. Cod\_Ges 1117\_5: Calle de nuevo trazado que enlaza las Calles Eduardo De Roo y Franco de Medina. Se trata de una actuación sobre suelo público que afecta al colegio Ángeles Bermejo, por tanto solo es preciso urbanizar.
  - a4. Cod\_Ges 1117\_4: Regularización y ensanche de la Calle José Domínguez Dorta, que afecta al muro de cerramiento del CEIP Ángeles Bermejo cuya alineación se corrige. Se trata de una actuación sobre suelo público por lo que solo es preciso urbanizar.
  - a5. Cod\_Ges 1117\_8: Ejecución del tramo norte del Callejón Barlovento hasta su enlace con la Calle Francisco Ramos siendo necesaria la urbanización ya que se trata de suelo público.
  - a6. Cod\_Ges 1117\_1. Al norte del AUH se plantea una vía estructurante que discurre por el borde del Barranco de Santos. Su extremo oeste está formado por la calle Constancia y el extremo más oriental enlaza con una rotonda ya ejecutada.
  - a7. Cod\_Ges 1117\_3: Se delimita para obtener unas viviendas que invaden la pieza de equipamiento del colegio Ángeles Bermejo.
  - a8. Cod\_Ges 1117\_14: Completar el espacio libre en la manzana ubicada entre las Calles José Domínguez Dorta y Machado y Fiesco.
- b) 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 delimitan los siguientes en la Calle María Auxiliadora:
    - b1. Cod\_Ges 1117\_10: Se delimita para obtener el suelo ocupado por una edificación que invade el equipamiento y la calzada, provocando un estrechamiento
  - c) 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 delimita el siguiente: Cod\_Ges 1117\_6 que se delimita para regularizar y urbanizar de la Calle Transversal José Domínguez Dorta Primera Derecha adecuando su sección y generando un fondo de saco que permita el giro de vehículos ya que se trata de un acceso sin salida.



## 17. AUH-1118: SALUD ALTO

### 17.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Salud Alto constituye el extremo nororiental del núcleo de La Cuesta en el límite del término municipal con Santa Cruz. Queda delimitada por los siguientes elementos viarios o territoriales:

- Al norte por el Barranco de Santos, borde entre el suelo urbano y el rústico.
- La Calle Antequera y Bobadilla constituye el límite oriental y el encuentro con el vecino término municipal de Santa Cruz.
- El barranco Becerril por el sur, siendo el límite con el área urbanística de Vistabella.
- Al oeste por la Avenida San Cristóbal y la Calle Rector José Escobedo, lindando con el área de La Candelaria, AUH-1117.

La principal característica de esta área urbanística son sus condiciones topográficas, lo que genera calles con pendiente muy pronunciada, especialmente las que cosen transversalmente la trama viaria, es decir, las que recorren el sector en dirección este-oeste.



*Figura 127: Delimitación del AUH*

Predomina el uso residencial coexistiendo en la actualidad viviendas unifamiliares y vivienda colectiva, siendo esta última la tendencia general en los casos de renovación. Alberga una gran superficie de espacio libre en su extremo noroccidental.

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

La principal problemática del AUH proviene de las características topográficas de la misma ya que presenta calles con excesiva pendiente que son los puntos donde se manifiestan los siguientes problemas:



- a) Existen numerosas edificaciones que no se adaptan a las rasantes viarias ya que las escaleras de acceso a las viviendas invaden el espacio público. Estas construcciones son fruto de una urbanización relativamente reciente, finales de los años 80.
- b) Calles con pendientes entre un 15% y 20%, lo que genera aceras ejecutadas a base de escalonado como la Calle La Rivera.
- c) En la Calle Rector Antonio Bethencourt, que se encuentra sin urbanizar en su extremo sur hasta enlazar con la Calle La Lucha, es preciso ejecutar su tramo de conexión con la Calle Dean Bencomo Rodríguez.
- d) Existen numerosos solares vacantes, sobre todo en las manzanas situadas en la parte sur del sector, cuyos cerramientos de parcela se encuentran fuera de alineación.
- e) Las edificaciones situadas en el borde sur, en contacto con el barranco Becerril, conforman la Calle El Muelle, de trazado irregular y sección insuficiente, apenas 4 metros, sin aceras y con circulación de vehículos en ambos sentidos.

Las condiciones formales del área son de manzanas longitudinales y trama regular, con los espacios libres situados en el borde noroccidental junto a los equipamientos y áreas libres del sector colindante, AUH-1117 La Candelaria.

El área se encuentra consolidada, por lo que la ordenación del Plan se limita a resolver problemas puntuales así como completar la trama viaria a nivel territorial. Cabe destacar su condición limítrofe con el Municipio de Santa Cruz, por lo que para lograr un encaje viario entre ambos municipios se ha tenido en cuenta la ordenación establecida por su Plan General actualmente pendiente de aprobación definitiva.

El uso del área es residencial con escasos bajos comerciales. La ordenación de la edificación pretende homogeneizar un área en la que actualmente coexiste la vivienda tradicional urbana con edificios más recientes de vivienda colectiva, así como recoger y ordenar las edificaciones a borde de barranco generando un frente homogéneo hacia el mismo, mejorando así las condiciones de una zona que se ha implantado y crecido sin regulación alguna.

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

#### 17.3.1. Ordenación Estructural

Salud Alto es un área consolidada, por tanto la clasificación de la totalidad de su suelo es suelo urbano consolidado. Los elementos estructurantes viarios que plantea el PGO en esta AUH, se ubican en parte de su perímetro y son los siguientes:

- a) Al oeste, la Calle Rector José Escobedo, viario urbano principal de nivel 1.
- b) Al norte, la prolongación de la Calle Rector José Escobedo, también viario urbano principal de nivel 1. El Plan establece un tramo de nuevo trazado en la trasera del Instituto Canarias, en el borde del Barranco de Santos, que enlaza con el viario del Municipio de Santa Cruz.
- c) Al este, la Calle Antequera y Bobadilla, que pertenece en parte a Santa Cruz.

Se definen las siguientes piezas como elementos de carácter estructurantes:

- a) El Instituto Barrio de la Salud (pieza 1118\_18), equipamiento comunitario ubicado en la pieza situada al norte del área con frente a la Calle Santa Úrsula (Sistema General Comunitario Educativo).



- b) El Parque Salud Alto (pieza 1118\_28), localizado al norte, con acceso desde la Calle Rector José Escobedo es un parque de reciente ejecución que alberga en su interior un depósito de agua. (Sistema General Espacio Libre).
- c) El Parque Salud Alto-La Candelaria (pieza 1118\_1) entre las Calles Rector José Escobedo y Rector Antonio Béthencourt (Sistema General Espacio Libre).
- d) La infraestructura hidráulica, depósito de agua (pieza 1118\_30).que linda con el espacio libre Parque Salud Alto.
- e) Centro de Salud de la Cuesta (pieza 1118\_4) es un centro sanitario situado entre Avenida san Cristóbal y Calle El Malecón (Sistema General Comunitario Sanitario).

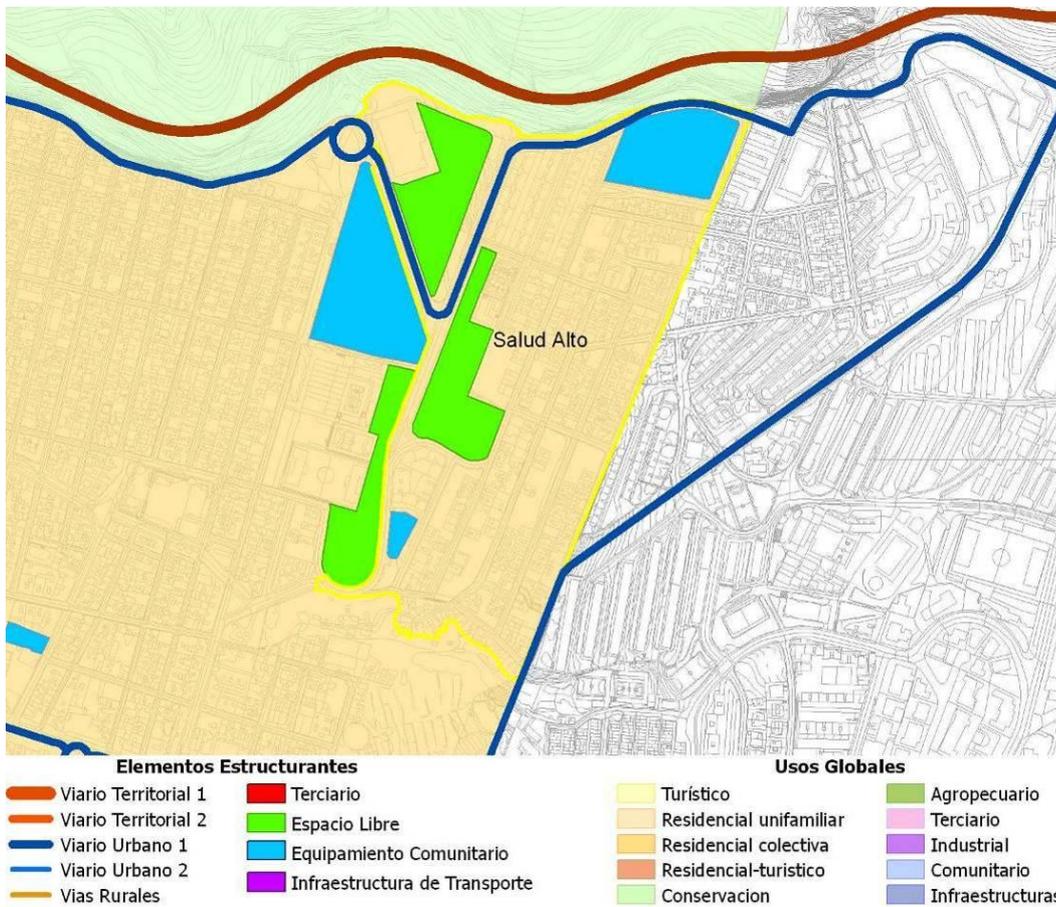


Figura 128: Elementos estructurantes

### 17.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, las rectificaciones en general son no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario existente. Destacan las siguientes:

- a) Las manzanas ubicadas en la parte sur del área son las que presentan mayor cantidad de rectificaciones no programadas con afección, ya que disponen de numerosos solares vacantes con cerramientos que no se adaptan a la alineación.
- b) Merece una mención especial la existencia de numerosas escaleras de acceso a edificaciones invadiendo las aceras, resultado de una urbanización posterior a la cons-

trucción de los inmuebles. Éstas se incluyen en las actuaciones no programadas porque se eliminarán una vez renovada la edificación. No generan afección dado que según datos catastrales son públicas.

- c) Ensanche de la Calle El Muelle, con afección a las parcelas ubicadas en ambos márgenes ya que la vía existente posee una sección insuficiente mezclando circulación peatonal y de vehículos siendo ésta además de dos direcciones.
- d) Para homogeneizar su trazado y darle una sección adecuada se plantea el ensanche del Callejón La Quilla en su tramo de conexión con la Calle Domingo J Manrique.

También se dan otras actuaciones en la trama urbana, que sí se programan:

- a) Prolongación de la Calle Rector Antonio Bethencourt hasta enlazar con la vía de nuevo trazado prolongación de la Calle La Lucha dándole salida a la primera, esto genera una afección vinculada a una promoción parcialmente ejecutada y a tres parcelas colindantes (Cod\_Ges 1118\_1). La modalidad de gestión es la A6.
- b) La Calle Rivera se ve interrumpida a la altura de la Calle El Muelle, sin embargo darle continuidad rodada es inviable debido al gran desnivel entre los dos extremos que llega a alcanzar una pendiente superior al 65%. Considerando que actualmente se cuenta con un peatonal y una escalera de comunicación que de no existir aumentaría considerablemente el recorrido necesario para acceder a pie a la Calle Dean Bencomo Rodríguez, dada la gran longitud de la manzana el Plan propone ampliar y mejorar las condiciones de este peatonal posibilitando la ejecución de un trazado mas cómodo. (Cod\_Ges 1118\_3). La modalidad de gestión planteada es la A4.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) El viario urbano principal, la Calle Rector José Escobedo y su prolongación al este, se propone ordenar mediante una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, y aparcamiento en sus laterales.
- b) Para la totalidad de los viarios urbanos secundarios se ordenan con una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional con banda de aparcamiento en línea cuando el ancho de la vía lo permita.
- c) Los viarios urbanos locales se ordenan mediante una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficós de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

El uso predominante es el residencial con uso global de vivienda colectiva. Se incluyen varias piezas de equipamiento y algunos espacios libres, siendo los equipamientos:

- a) I.E.S. Canarias, docente, ubicado entre las Calles Dean Bencomo Rodríguez, Santa Úrsula y Tomás Cruz García (pieza 1118\_18).
- b) Polideportivo municipal Salud Alto, instalación deportiva al aire libre en la Calle Rector Antonio Bethencourt esquina Calle Blas Niebla Rodríguez (pieza 1118\_27).
- c) Centro ciudadano Salud Alto-El Rocío, social ubicado junto al deportivo del apartado anterior (pieza 1118\_29).
- d) Centro de Salud La Cuesta Barrio de La Candelaria, centro sanitario entre Avenida San Cristóbal y Calle El Malecón (pieza 1118\_4).



- e) Equipamiento sin ejecutar en Calle Dean Bencomo Rodríguez esquina Calle Tegueste (pieza 1118\_14).

Destacan los dos grandes espacios libres del área que se ubican en el extremo noroeste en los que existe un parque ya ejecutado en el espacio situado más al norte (pieza 1118\_28) y uno sin ejecutar en el otro (pieza 1118\_1). Destaca también la presencia de una infraestructura hidráulica, depósito, lindando con el parque ya citado (piezas 1118\_30).

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

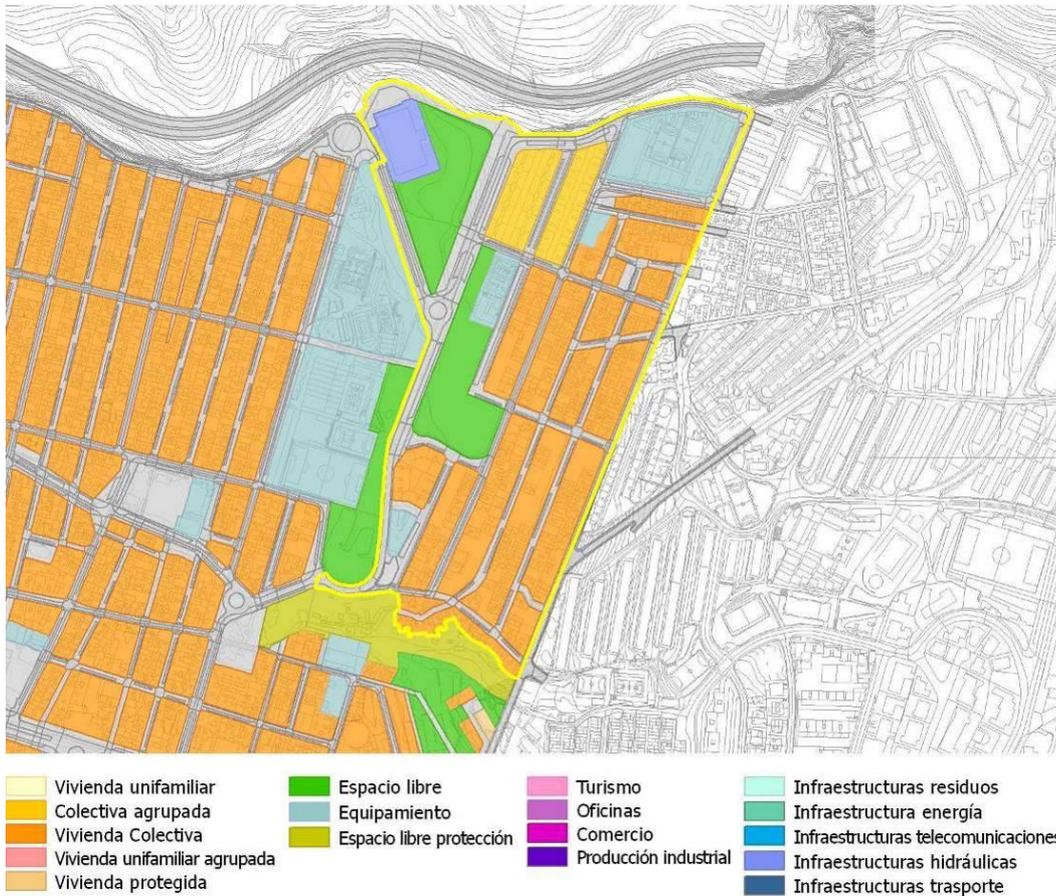


Figura 129: Ordenación pormenorizada

#### 17.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas y en esta AUH se distinguen los siguientes grupos:

- a) Edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva para la que se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación y la altura máxima en número de plantas. Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor de 20 m que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar viviendas por planta y unos garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas.

- b) Edificación con uso de vivienda colectiva agrupada, en ésta la parcelación es vinculante y por tanto no proceden otras determinaciones sobre la parcela. Respecto a las condiciones de la edificación se ha estimado necesario regular el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas.

La fijación de los valores de estas determinaciones para cada una de las piezas se ha establecido a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona. Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado en función de las características de la pieza, estableciendo tanto el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en número de plantas como la edificabilidad máxima.

### 17.3.5. Condiciones de gestión urbanística

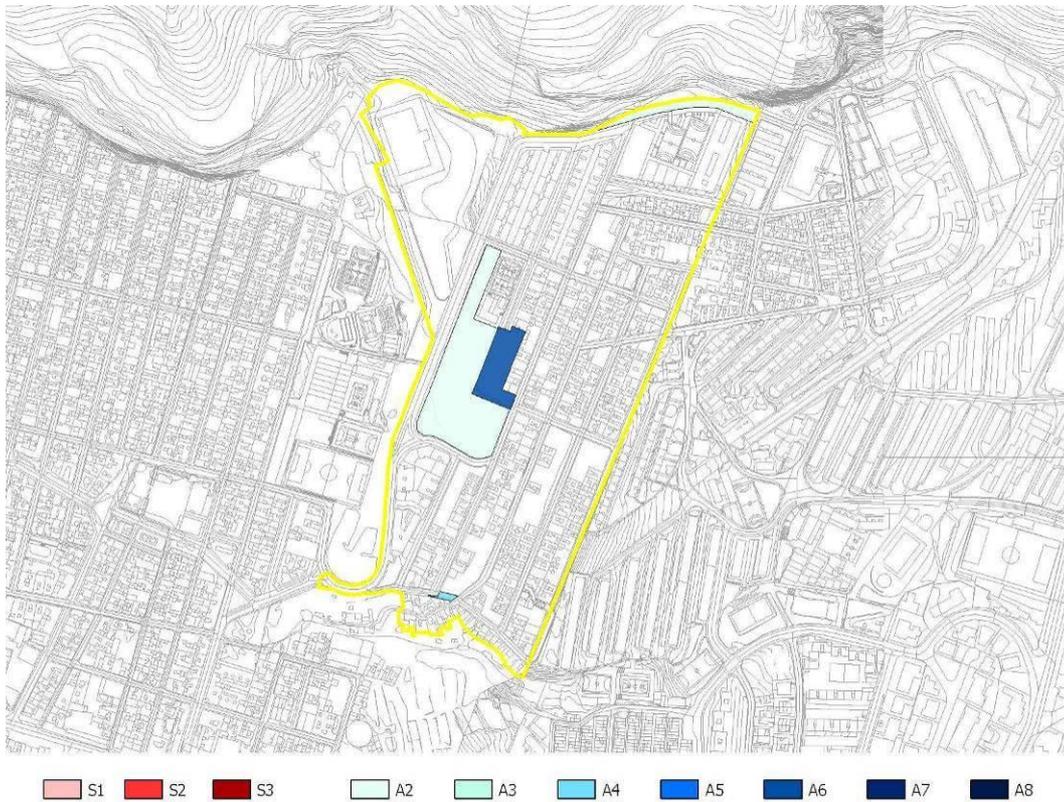


Figura 130: Ámbitos de gestión

Las actuaciones objeto de este Plan en esta AUH, formada en su totalidad por suelo urbano consolidado, requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias (apartado 3.2.) se corresponden a ámbitos de gestión A1, cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimita dos ámbitos de este tipo:
- b1. Cod\_Ges 1118\_2, el objeto es realizar las obras de urbanización del espacio libre ya que el suelo según datos catastrales es público.
- b2. Cod\_Ges 1118\_4, para urbanizar la vía de nuevo trazado detrás del IES Canarias en el borde del barranco siendo el suelo según los datos catastrales público.

- b3. Cod\_Ges 1118\_3, para obtener el suelo de titularidad privada y ejecutar las obras de urbanización de un peatonal apropiado para comunicar las Calles Deán Bencomo Rodríguez y Hernández Amador, dándole continuidad peatonal a la Calle La Rivera. El PGO-2004 ya recoge este suelo como área peatonal.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6: Cod\_Ges 1118\_1, se delimita para obtener y ejecutar el tramo sur de la Calle Rector Antonio Bethencourt hasta enlazar con la vía de nuevo trazado prolongación de la Calle La Lucha, dándole salida a la primera. Este trazado viario ya lo recogía el PGO 2004.



## 18. AUH-1120: VISTABELLA

### 18.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Vistabella se sitúa en el núcleo de La Cuesta y queda delimitada de la siguiente manera:

- 1) Al noroeste por la Carretera La Cuesta-Taco (TF- 194) hasta su encuentro con la Avenida de los Menceyes y a partir de esta por el área urbanística La Candelaria.
- 2) Al suroeste por la AUH Ofra-Hospital.
- 3) Al sureste por el límite del término municipal con Santa Cruz.
- 4) Al norte por el barranco Becerril (AUH Salud Alto).

La mayor parte de los edificios de esta área corresponden a viviendas colectivas de tres plantas. El uso predominante es el residencial aunque una amplia zona al sur del AUH corresponde a equipamiento comunitario de índole militar.

Las condiciones de la edificación existentes en la AUH son las de manzana cerrada en la que se mezcla la antigua vivienda unifamiliar entre medianeras con los nuevos bloques de vivienda colectiva. Se trata por tanto de un área en pleno proceso de renovación urbana.

En la Avenida de los Menceyes y en la Carretera La Cuesta Taco se desarrollan actividades de índole económica por lo que las plantas bajas de las edificaciones se utilizan para comercios y oficinas.



*Figura 131: Delimitación del AUH*

## 18.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Dado que la Carretera Santa Cruz-La Laguna atraviesa esta zona de este a oeste, las vías que enlazan a los dos municipios adquieren especial importancia urbanística de carácter estructurante. Se establecen por tanto conexiones entre ambos municipios con recorridos alternativos a los que ya existen (dirección norte-sur partiendo de la Avenida de los Menceyes), que incluyen la construcción de un puente sobre el Barranco del Hierro.

El viario interior del área presenta un nivel aceptable de urbanización aunque con unas secciones escasas que derivan de la morfología del propio barrio. El equipamiento comunitario militar al sur ocupa una gran superficie y genera un problema de comunicación entre esta área y la contigua (Ofra-Hospital). La ordenación planteada para el SUNCO atenúa este problema a pesar de que las edificaciones no pueden adosarse a este equipamiento.

El objetivo del Plan en este aspecto es establecer actuaciones puntuales, conexiones entre tramos viarios existentes y el ensanche de la Calle Martínez Morales que se encuentra en proceso de ejecución y que ya establecía el PGO-2004.

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

### 18.3.1. Ordenación Estructural

La clasificación de la mayor parte del suelo es urbano consolidado, salvo dos bolsas de suelo urbano no consolidado en los extremos norte del área, siendo una de ellas transitoria.

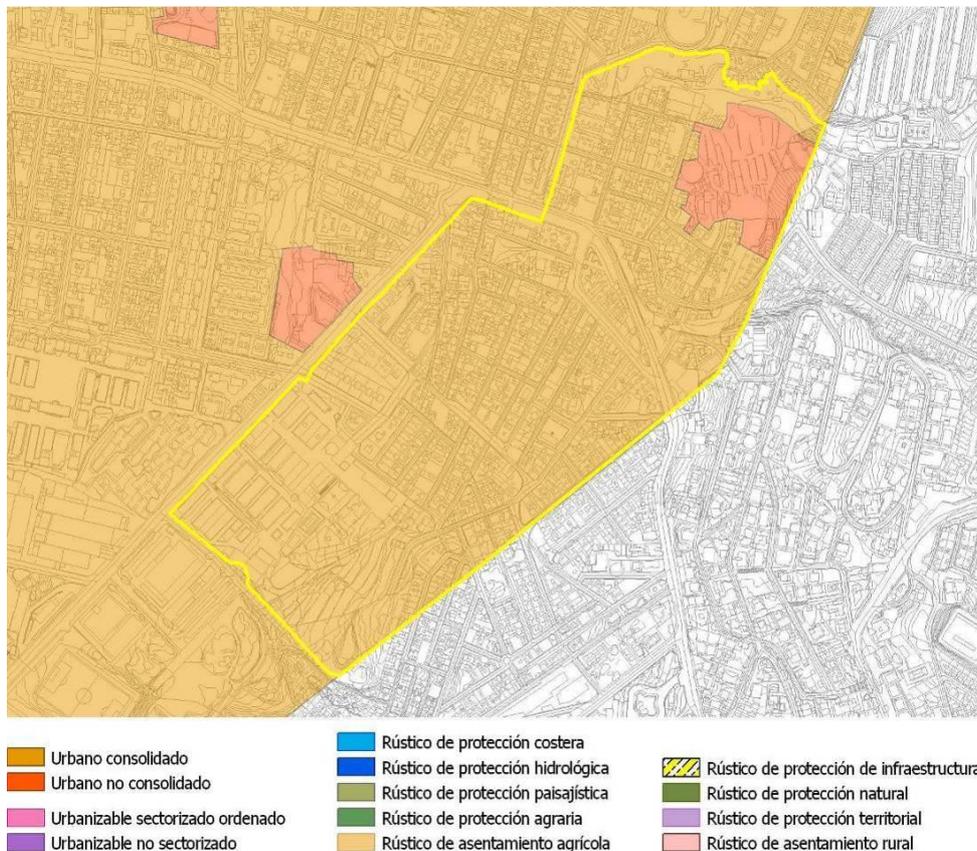


Figura 132: Clasificación del suelo



La Carretera General Santa Cruz La Laguna es un viario estructurante de carácter urbano principal de nivel 1 que atraviesa el AUH. En sentido perpendicular a la misma, el Plan establece una vía urbana principal de nivel 1 de carácter estructurante mediante la prolongación o conexión de vías existentes, conformada por los siguientes tramos:

- En el tramo situado al norte de la Avenida de Los Menceyes un puente sobre el Barranco del Hierro la une con la Calle Cuesta de Piedra, viario principal de nivel 1.
- Al sur, se prolonga la Calle El Pino a través del suelo urbano no consolidado hasta enlazar con la vía que discurre por debajo del campo Municipal de Fútbol Sebastián Hernández Brito. Ambas prolongaciones se producen en viarios calificados como viarios urbanos secundarios.
- Las Calles Virgen de la Paz y la Calle El Pino, viarios urbanos principales de nivel 1, se unen a la Carretera la Cuesta Taco a la altura del Cuartel de Ingenieros, este último también viario urbano principal de nivel 1.

Destacar el alto porcentaje de viario urbano local del tipo L04 de coexistencia en tramos urbanos consolidados debido a la escasa sección y a los usos básicamente residenciales. Dicho viario organiza macromanzanas en las que el viario interior se ordena para mantener los aparcamientos de la zona y cumplir al mismo tiempo la Ley de Accesibilidad vigente. Estas macromanzanas estarán servidas por un viario urbano local que permite velocidades más altas del tráfico motorizado, donde se diferencia a distinto nivel la calzada de la acera y en el que se suprimen los aparcamientos para poder cumplir la legislación vigente respecto a la anchura de la aceras. El viario tipo L04 se regulará para garantizar la seguridad del peatón frente al tráfico motorizado con medidas de reducción de la velocidad (calmado del tráfico).

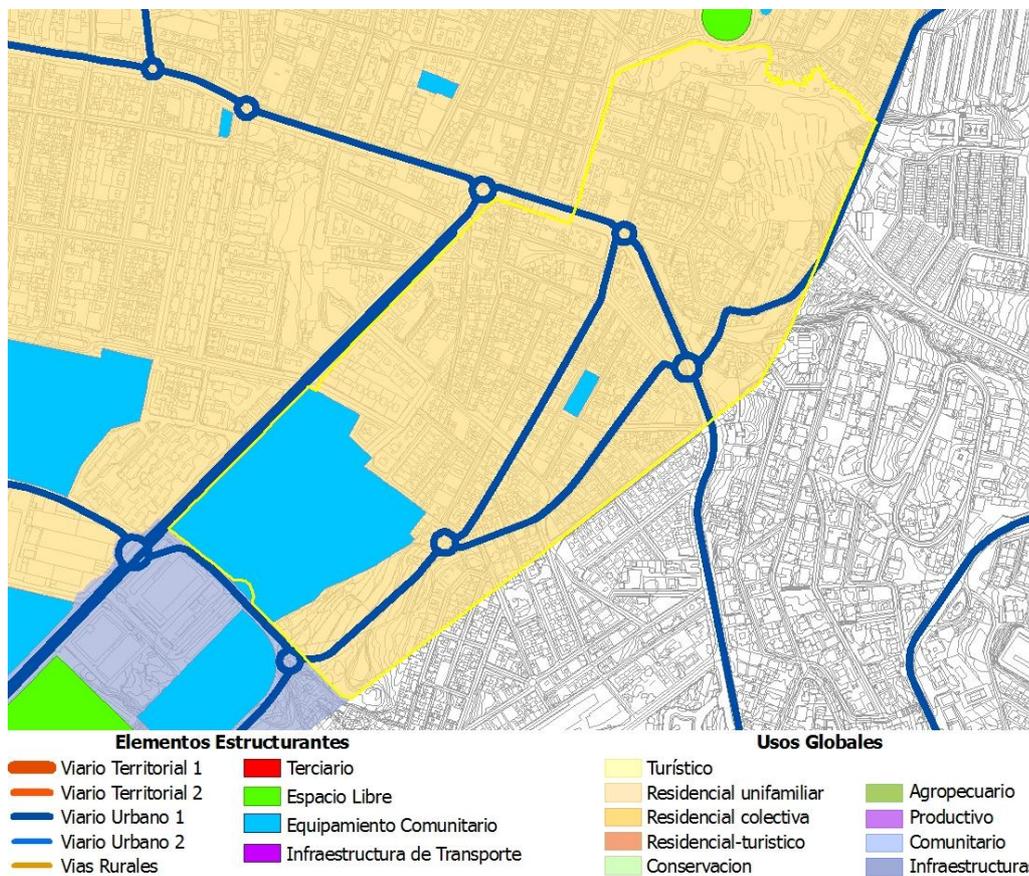


Figura 133: Elementos estructurantes

Se definen las siguientes piezas como elementos de carácter estructurante:

- a) El Centro de Atención a Minusválidos Psíquicos La Cuesta (Pieza 1120\_27) en la Calle Milagrosa de la Cuesta (Sistema General Comunitario Sanitario).
- b) Las instalaciones del Cuartel de Ingenieros de La Cuesta (Pieza 1120\_78) incluidas en esta AUH, dando frente a la Carretera La cuesta-Taco (Sistema General Comunitario Institucional).

### 18.3.2. Trama urbana

Dado que esta AUH se localiza dentro de trama urbana consolidada las alineaciones se definen respetando al máximo posible las ya existentes. Las rectificaciones en general son no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario existente. Sin embargo existen algunas excepciones:

- a) Ensanche de la Calle Martínez Morales (PGO-2004), actualmente en ejecución.
- b) Se rectifica la alineación de la manzana situada al este del cruce de la Carretera Cuesta-Taco y la Avenida de los Menceyes dándole continuidad.
- c) Se rectifica también la alineación de la manzana con frente a la Carretera Cuesta-Taco en su encuentro con el Callejón Molino y la Calle Argelia.
- d) La pieza con frente a Calle Castro y Ayala, comprendida entre la Calle Argujón y Calle Automóvil Club, recupera la alineación del resto de la manzana al ser suelo público según datos del catastro.
- e) Viarios de nuevo trazado.

La ordenación de viario se realiza según los siguientes criterios:

Los viarios urbanos principales se ordenan mediante las secciones tipo P.01, S.03 y S.02, tal y como se indica a continuación:

- a) La Carretera General Santa Cruz-La Laguna se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central ajardinada y calzadas de con dos carriles en el tramo de que discurre por suelo del Término Municipal de La Laguna y de un carril en el tramo que discurre por suelo de Santa Cruz de Tenerife. Además se incluye banda de aparcamiento en línea en sus extremos.
- b) Para las Calles Virgen de la Paz y la Calle el Pino se propone una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, con aparcamiento en línea cuando el ancho de la calle lo permite y aceras en sus extremos.
- c) El último tramo que une las dos calles mencionadas en el punto anterior y se une a la Carretera Cuesta-Taco a la altura del Cuartel de Ingenieros se ordena con una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus extremos sin posibilidad a incluir aparcamientos.

### 18.3.3. Condiciones de la edificación

Las condiciones de la edificación predominante en el área son las de manzana cerrada con vivienda colectiva. Se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal que se ha unificado para el área estableciéndolo en 15 m, la línea de disposición obligatoria y la altura máxima en número de plantas. En algunas manzanas, debido a su dimensión, se ha considerado necesario establecer además un fondo máximo edificable.



Para la única manzana en el límite del AUH que presenta edificación aislada unifamiliar se ha regulado la superficie mínima de parcela, el círculo mínimo inscribible, separación mínima a linderos y 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.

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

Como se ha citado anteriormente, el uso predominante es el residencial. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente.

Existen manzanas singulares dentro de esta AUH donde las piezas de uso residencial coexisten con otras piezas que presentan usos diferentes: equipamiento comunitario (colegios, centro social y área militar) y espacio libre. También existen manzanas aisladas destinadas a equipamiento comunitario (Iglesia) y espacio libre.

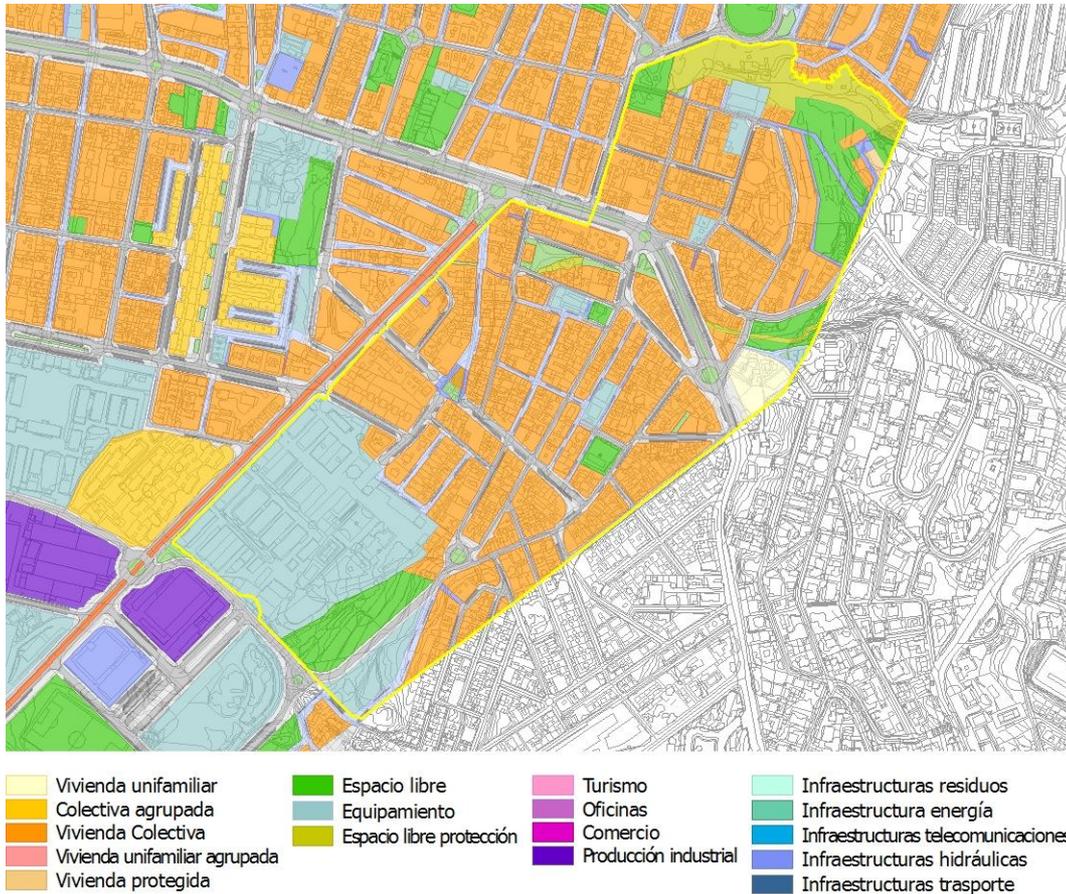


Figura 134: Ordenación pormenorizada

#### 18.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan en el suelo urbano consolidado de esta AUH requieren la delimitación de los siguientes ámbitos de gestión asistemática:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 3.2. Se corresponden a ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Las que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo, cuando procede, que se delimitan como ámbitos de gestión A2. En el AUH se han delimitado los siguientes ámbitos:
  - b1. El 1120\_1, que tiene por objeto la obtención del suelo preciso para la ejecución de un puente sobre el Barranco del Hierro, actuación municipal.
  - b2. El 1120\_2, completar el peatonal que parte desde la Calle del Pino para que llegue a la Calle Bibiana.
  - b3. El 1120\_3, delimitado para la demolición de una vivienda antigua de una planta que ocupa el espacio de la Calle Telémaco (este ensanchamiento de la calle ya estaba previsto en el PGO-2004).
  - b4. El 1120\_4, se delimita para resolver la unión de la Calle Buitrago con la de Santa Eulalia a través de un peatonal y la creación de una pequeña plaza sobre el barranco (suprimiendo la afección del PGO-2004 sobre la edificación existente).
  - b5. El 1120\_6, que tiene por objeto la ampliación de la alineación de la Calle El Molino en su encuentro con la Carretera General Cuesta-Taco. La afección se ha disminuido respecto de la que establecía el PGO-2004.
  - b6. El 1120\_8, tiene por objeto la obtención de suelo público destinado a espacio libre y equipamiento y para la obtención de un viario estructurante que de continuidad a la Calle del Pino La Cuesta hasta su encuentro con la Calle Angola.
  - b7. El 1120\_9, tiene por objeto la urbanización del peatonal que conecta la Calle El Viento con la Carretera General Cuesta Taco.
  - b8. El 1120\_11, que tiene por objeto la obtención de suelo para la ejecución y urbanización del encuentro viario de las Calles Oráculo de Delfos, Martínez Morales y El Viento.
- c) Las que también son actuaciones públicas directas pero en las que la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa, delimitándose los siguientes ámbitos de gestión A4:
  - c1. El 1120\_10, para completar el suelo público necesario para la ejecución unitaria del espacio libre a ambos lados del barranco (pieza 1120\_69). Esta actuación ya estaba prevista en el PGO-2004.
- d) 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, para este caso se delimitan ámbitos de gestión A7:
  - d1. El ámbito 1120\_16, (este ámbito coincide con el 1120\_8 de modalidad A2). La zona situada al sur del AUH junto al equipamiento comunitario (militar). La delimitación de este ámbito como asistemático A7 se debe a la existencia de viario en el perímetro de todo el ámbito, por lo que al restar del mismo el suelo urbano consolidado la superficie resultante es insuficiente. La ordenación viene condicionada por el trazado del viario estructurante que permite la conexión de esta área con la colindante (Ofra-Hospital). La segunda ordenación propone una pieza con aprovechamiento con el objetivo de que la cesión y ejecución del espacio libre y la vía sea viable.

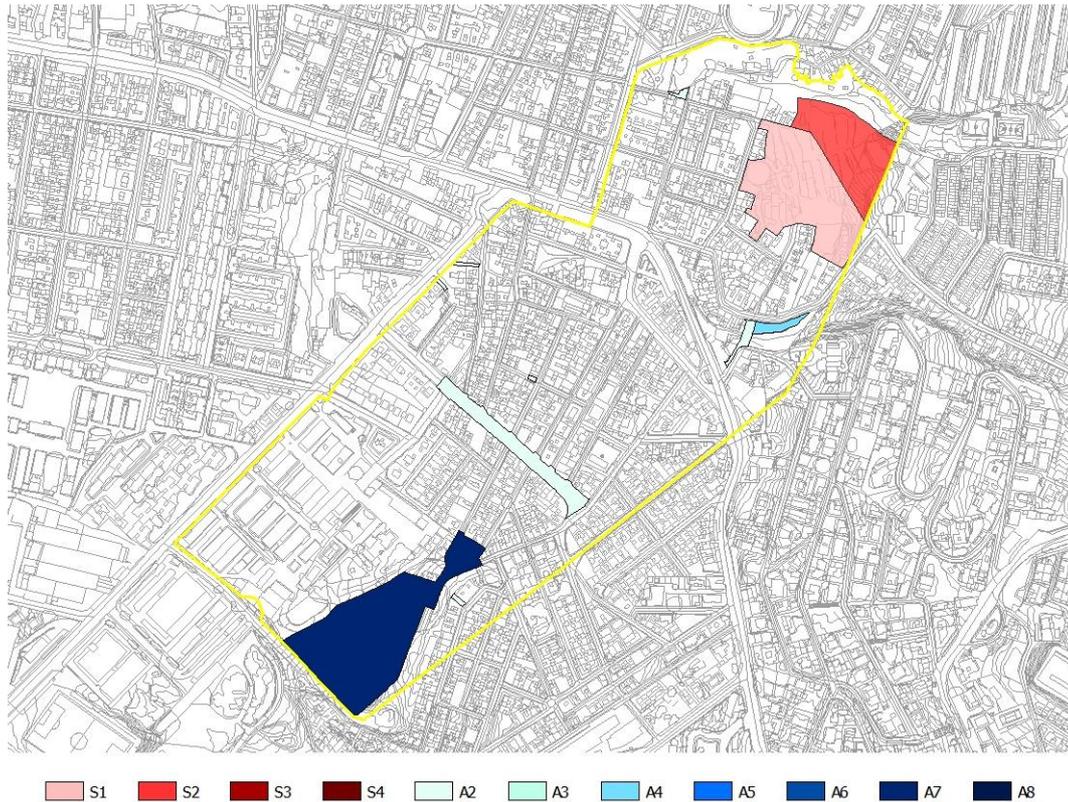


Figura 135: Ámbitos de gestión

En el suelo urbano no consolidado se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática:

- a) **Ámbito de gestión (S2) 1120\_13**, al norte del AUH junto al ámbito transitorio (S1) 1120\_2, donde se plantea una ordenación que responde a las condiciones orográficas y a la necesidad de dotarla de viario propio ya que al limitar con Santa Cruz y el viario de dicho municipio que le proporcionaría frente se encuentra sin ejecutar.
- b) **El ámbito 1120\_14**, que proviene del PGO 2004 y se encuentra en estado de tramitación, situación por la que se mantienen las condiciones de ordenación y gestión previamente vigentes hasta su completa culminación.

18.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1120\_13: (Cuesta Piedra)

Este ámbito, situado en el extremo noreste del AUH, comprende los terrenos interiores entre la prolongación de la Calle Buitrago, la Subida de Cuesta Piedra y el Barranco de Santos lindando al suroeste con la unidad de actuación en estado de tramitación LC-21. Teniendo en cuenta la ausencia de urbanización y de requerimientos urbanísticos, estos terrenos se delimitan como unidad de actuación en suelo urbano no consolidado.

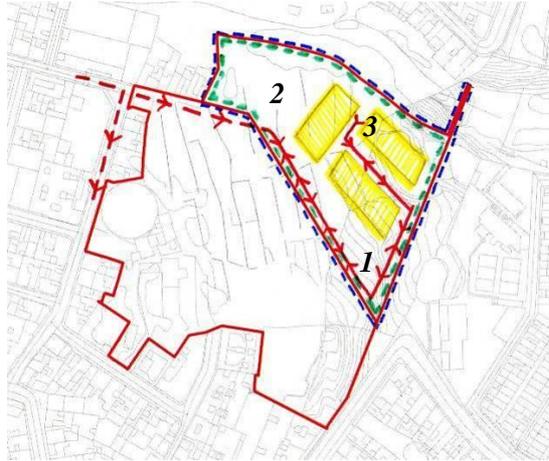


Figura 136: Esquema de ordenación del ámbito 1120\_13

La problemática fundamental de este ámbito radica en la ausencia de viario interior que impide tanto su ocupación como la obtención de aprovechamiento lucrativo. Se propone un viario urbano local como prolongación de la Calle Buitrago (1) que se remata en fondo de saco y al cual dan frente tres piezas residenciales de siete y ocho plantas (3) dispuestas paralelas a la curvas de nivel del terreno para adaptarse a la gran pendiente del terreno. El espacio libre domina la propuesta (2) generando una gran zona verde junto con la reserva de suelo planteada en la unidad de actuación LC-21.



Figura 137: Ordenación del ámbito de gestión 1120\_13

## 19. AUH-1122: OFRA-HOSPITAL

### 19.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Ofra Hospital Sur se encuentra situada en el extremo sureste del núcleo de La Cuesta, en el límite del término municipal en su encuentro con el de Santa Cruz y queda delimitada por los siguientes elementos viarios o territoriales:

- a) Al sur por la Autopista del Norte que la separa de Taco.
- b) Al este por el límite del término municipal de Santa Cruz.
- c) El cuartel militar de ingenieros y los terrenos colindantes constituyen el límite norte, separándola del barrio de Vistabella (AUH-1120).
- d) Al oeste por la Carretera Cuesta-Taco (TF-194) que la separa de las AUH\_1116: Nuevo Ofra y 1115: Las Mantecas Sur.

El área ocupa una franja de 1 Km de longitud en el margen oriental de la Carretera Cuesta-Taco destacando la presencia de un gran equipamiento en su extremo sur, el Hospital Universitario de Canarias. El uso predominante es el lucrativo industrial-comercial y se concentra en las inmediaciones de la rotonda de enlace con la Calle Radioaficionado y el Camino de las Mantecas.



Figura 138: Delimitación del AUH

La principal característica del área es la existencia de grandes equipamientos y espacios libres y la presencia de la montaña de Ofra que, aunque ha sido profundamente alterada por la urbanización del territorio, sigue constituyendo un accidente geográfico de gran impacto. El AUH está rodeada por importantes elementos viarios entre los que destacan la Autopista TF-5 y la Carretera Cuesta-Taco.

## 19.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Los aspectos de los que deriva la problemática urbanística del área son los siguientes:

- a) La presencia de un equipamiento de carácter supramunicipal, el Hospital Universitario de Canarias, constituye un Sistema General en torno al que se genera un importante tráfico de vehículos y personas.
- b) Parte del perímetro de esta área urbanística (sur y oeste) está formado por viario estructurante de carácter territorial, la Autopista del Norte (TF-5), o urbano principal, la Carretera La Cuesta-Taco (TF-194). La trama interior es relativamente reciente por lo que las condiciones de urbanización del área son en general bastante buenas.
- c) La montaña de Ofra constituye un elemento del territorio que, aunque ha sido alterado al incorporarlo a la trama urbana, sigue siendo un accidente topográfico que provoca una discontinuidad en el trazado viario.
- d) En la parte norte del área hay un equipamiento deportivo, campo de fútbol Sebastián Hernández Brito, que también genera necesidades de accesibilidad y aparcamientos.
- e) Se trata de un área limítrofe ya que se encuentra en el borde del término municipal. Su línea límite no discurre por elementos de la trama diferenciados sino que divide varias piezas siendo preciso enlazar la trama de ambos municipios.
- f) El área es atravesada en sentido este-oeste por la Calle Álvaro Acuña, prolongación de la Calle Radioaficionado, que comunica Santa Cruz con La Laguna.

La mayor parte de la superficie de esta AUH está destinada a equipamientos comunitarios y espacios libres de manera que existe muy poco suelo con aprovechamiento lucrativo, siendo su mayor parte de uso industrial con una pequeña superficie de residencial.

La trama urbana está en este caso muy definida por lo que la ordenación del Plan se limita a resolver problemas puntuales. Se propone una ordenación alternativa en las manzanas ubicadas al sur de la rotonda que enlaza la Calle Radioaficionado con la Carretera Cuesta-Taco ya que en ellas se produce una agrupación de actividad terciaria. El área esta dotada de una buena accesibilidad, se desarrolla a lo largo de una importante vía, la Carretera Cuesta-Taco y además enlaza a través de la Calle Álvaro Acuña Dorta, prolongación de la Calle Radioaficionado, con el vecino Municipio de Santa Cruz.

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

### 19.3.1. Ordenación Estructural

Se trata de un área consolidada que se encuentra inmersa en la trama urbana, por tanto la clasificación de todo su suelo es urbano consolidado. Los elementos estructurantes viarios que se plantean para esta AUH la rodean perimetralmente en sus extremos norte, oeste y sur y la atraviesan de este a oeste en la parte central y son los siguientes:

- a) Territoriales: Al suroeste la Autopista del Norte (TF-5), viario territorial de nivel 1.
- b) Urbanos Principales:
  - b1. Al noroeste la Carretera Cuesta-Taco (TF-194), viario principal de nivel 1.
  - b2. Al noreste del AUH, la vía que parte de la Carretera Cuesta-Taco discurre por el sur del Cuartel de Ingenieros, gira por debajo del campo del fútbol de Taco y por el este de la montaña de Ofra y enlaza con la Calle Álvaro Acuña Dorta en el Municipio de Santa Cruz con carácter de viario urbano principal de nivel 1.



- b3 Atravesando el área de oeste a este, también viario urbano principal de nivel 1, la calle que parte de la rotonda existente en la Carretera Cuesta-Taco, en el cruce con Calle Radioaficionado, discurre por el sur de la montaña de Taco y enlaza con la Calle Álvaro Acuña Dorta.

En esta AUH se definen cuatro piezas como elementos estructurantes:

- El Hospital Universitario de Canarias (pieza 1122\_21) junto a otra pieza que constituye un espacio de reserva para una futura ampliación (1122\_20) Sistema General Sanitario.
- El campo de fútbol Sebastián Hernández Brito (pieza 1122\_9) en la Calle Angola, correspondiente a un Sistema General Comunitario Deportivo
- El Parque Montaña de Ofra, (pieza 1122\_15 y 1122\_17), Sistema General de Espacio Libre.
- El depósito de agua en superficie (pieza 1122\_8) dando frente a la Carretera Cuesta-Taco (Infraestructura Hidráulica).

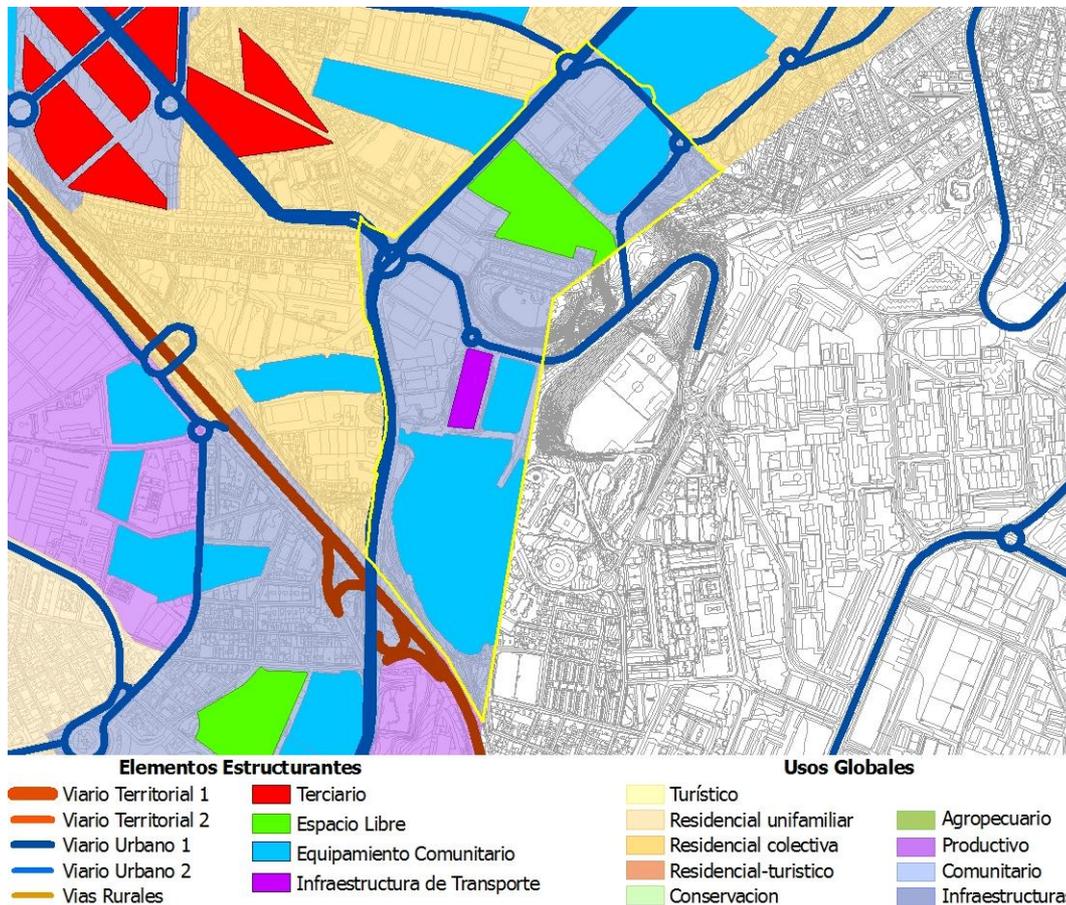


Figura 139: Elementos estructurantes

### 19.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, las rectificaciones en general son no programadas y su objetivo es dar continuidad al viario existente regularizando su sección:

- a) La rectificación de alineación que se plantea en el margen este de la Carretera Cuesta-Taco en las piezas para las que se propone una ordenación alternativa (piezas 1122\_22, 1122\_23 y 1122\_24).
- b) Rectificación de alineación en la pieza industrial ubicada al suroeste del parque de Ofra (pieza 1122\_14).

También se dan otras actuaciones en la trama urbana que sí se programan:

- a) Nueva rotonda en el extremo norte del área urbanística, en la Carretera Cuesta-Taco, par facilitar la conexión entre distintas vías de carácter estructurante, la propia Carretera que proviene del AUH-1115: Mantecas Sur al oeste y la que discurre por la misma área y conecta con el Municipio de Santa Cruz. Esto genera una afección que implica obtención de suelo y urbanización, delimitándose un ámbito de gestión (Cod\_Ges\_1122\_6).
- b) Trazado de una rotonda en el enlace entre la vía estructurante que discurre al norte del AUH y la calle que proviene del área colindante AUH\_1120: Vistabella. La actuación da lugar a una afección que precisa la delimitación de un ámbito de gestión para obtener suelo y urbanizar (Cod\_Ges\_1122\_2).
- c) Urbanización del tramo de la Carretera Cuesta-Taco ocupada por la rotonda (Cod\_Ges\_1122\_7) tras su eliminación.
- d) Viario urbano secundario que discurre en sentido este-oeste entre las dos piezas industriales 1122\_22 y 1122\_23. Este suelo es ya de titularidad pública por lo que se ha delimitado un ámbito de gestión cuya finalidad es proceder a la urbanización del mismo (Cod\_Ges\_1122\_5).
- e) Urbanización del espacio libre ubicado al sur del campo municipal de fútbol Sebastián Hernández Brito. Este suelo es de dominio público por lo que solo es necesario ejecutar, para ello se delimita un ámbito de gestión (Cod\_Ges\_1122\_3).
- f) Urbanización del espacio libre ubicado al sur del parque de Ofra asentado sobre suelo de dominio público sin urbanizar, por lo que se delimita un ámbito de gestión (Cod\_Ges\_1122\_1).
- g) En la cima de la montaña de Ofra existen unos terrenos que según datos catastrales son privados. En el presente Plan se propone un espacio libre de protección sobre lo que queda de esta montaña por lo que será preciso obtener este suelo. Para ello se ha delimitado un ámbito de gestión (Cod\_Ges\_1122\_4).

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales se ordenan mediante la utilización de las secciones tipo P.01, P.02 y P.03 tal y como se indica a continuación:
  - a1. La Carretera La Cuesta-Taco y el tramo viario que une la Calle Radioaficionado con la Calle Álvaro Acuña, viario urbano principal, se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central ocupada por el tranvía y calzadas en sus laterales con dos carriles por sentido, aparcamiento en línea cuando el ancho lo permite y amplias aceras.
  - a2. Para el viario situado al sur del Cuartel de Ingenieros que conecta con la Calle Álvaro Acuña, se propone una sección tipo P.03 con una calzada de doble sentido de circulación y acera en un lateral y una sección tipo P.02 cuando se puede disponer de aparcamiento en línea en los dos laterales.
- b) Los viarios urbanos secundarios se ordenan mediante las secciones tipo S.01, S.02, S.03 y P.01 de la siguiente forma:



- b1. Los viarios urbanos secundarios al norte del AUH, en el entorno del campo de fútbol, con secciones tipo S.01 y P.01 para concentrar aparcamientos en esa área.
- b2. Los viarios secundarios situados en el entorno del Hospital se ordenan mediante secciones tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación, sin aparcamiento y aceras amplias. El viario descrito en el apartado d) se ordena con una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea y aceras en sus laterales.
- c) Los viarios urbanos locales se ordenan mediante la sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficós de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

En la “ordenación alternativa” se recoge un viario que parte de la Carretera Cuesta-Taco y finaliza en la glorieta situada al este. En este viario se propone una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido, sin aparcamiento y amplias aceras.

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

El uso predominante es el industrial aunque también existen algunas piezas de uso residencial con uso global de vivienda colectiva y unifamiliar. Sin embargo una importante superficie del área está ocupada por equipamientos y dotaciones:

- a) Hospital Universitario de Canarias, equipamiento sanitario público de primer nivel y de carácter estructurante ubicado en el extremo sur del área (pieza\_1122\_21).
- b) Pieza de equipamiento para ampliación del hospital, ubicada al este del aparcamiento (pieza 1122\_20).
- c) Campo de fútbol Sebastián Hernández Brito, equipamiento deportivo ubicado en el extremo nororiental del área (pieza 1122\_9).

También hay otras piezas de infraestructuras:

- d) Edificio de aparcamiento, infraestructura de transporte, ubicado junto al hospital (pieza 1122\_19).
- e) Depósito de agua, infraestructura hidráulica (pieza 1122\_8).

En el área urbanística destaca también la presencia de dos grandes espacios libres:

- f) El parque de Ofra y el espacio libre sin urbanizar colindante que se propone como prolongación del existente (pieza 1122\_15).
- g) El espacio libre de protección en la cima de la montaña de Ofra (pieza 1122\_17).

Y otro espacio libre de menor entidad por su dimensión:

- h) El espacio libre ubicado al sur del campo de fútbol (pieza 1122\_11).

El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales admitiéndose específicamente la compatibilidad del uso industrial y el comercial puesto que en el área ya existe esta coexistencia.

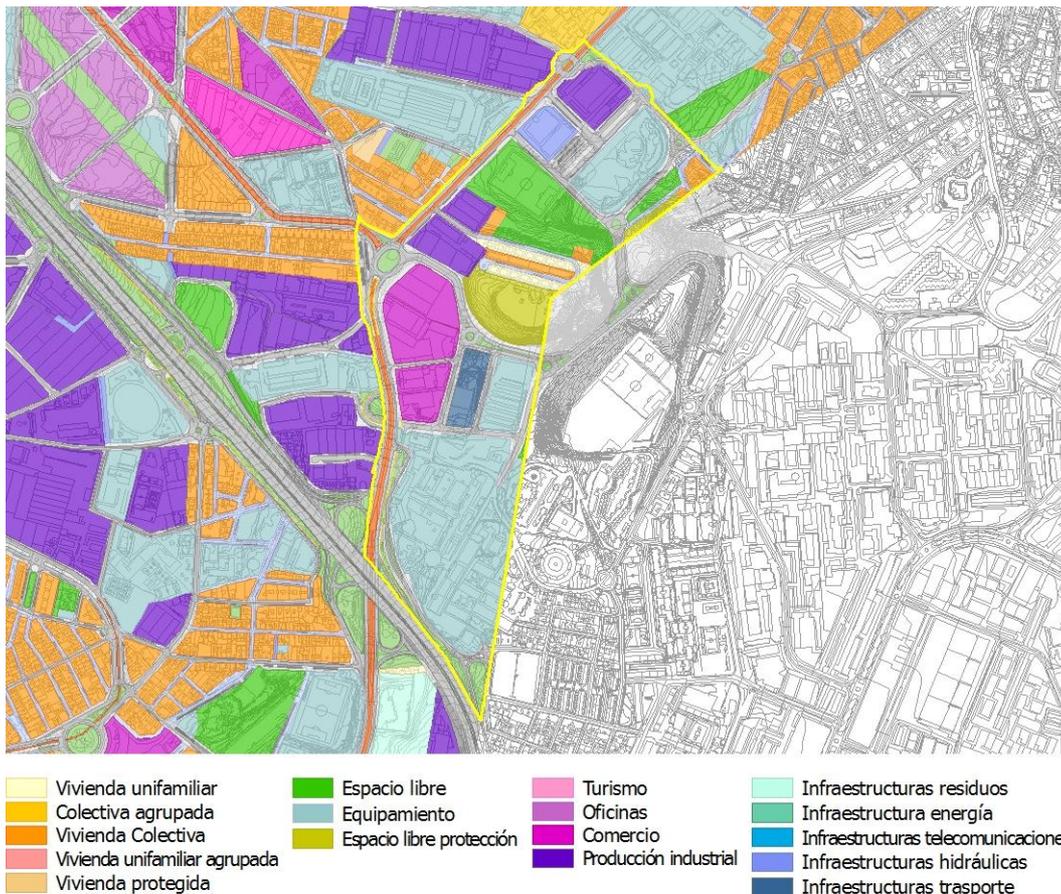


Figura 140: Ordenación pormenorizada

#### 19.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas y en esta AUH se distinguen:

- a) La edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva para la que se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en algunos casos, la separación mínima a lindero lateral y la altura máxima en número de plantas. (piezas 1122\_5 y 1122\_10). En las piezas 122\_12, 1122\_13 y 1122\_16 se ha establecido una separación mínima a todos los linderos. En la 1122\_13 se han fijado las determinaciones adecuadas para recoger una modificación puntual del PGO-2004 realizada al efecto. Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha fijado un único valor de 20 m. que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva ya que permite desarrollar viviendas por planta y garajes en planta sótano con la proporción y dimensiones adecuadas, obteniendo 4 viviendas por planta.
- b) La edificación abierta con uso de vivienda unifamiliar, para la que se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, las separaciones mínimas a linderos, la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas. (Piezas 1122\_2, 1122\_3 y 1122\_4).
- c) La edificación de uso industrial para la que se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, las separaciones mínimas a linderos, la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas.

- d) La edificación de uso infraestructura de transporte para la que se regula la longitud mínima del lindero frontal, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en metros. (Pieza 1122\_19).

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

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de maneras distintas en función de las características de la pieza:

- a) Estableciendo solo las separaciones mínimas a linderos en el caso de las piezas de equipamiento que forman parte del complejo hospitalario (pieza 1122\_20 y 1122\_21).
- b) Estableciendo la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas (pieza 1122\_9).

Existe también una pieza de infraestructura hidráulica para la que se ha establecido una edificabilidad máxima y una altura máxima en número de plantas (pieza 1122\_8).

#### 19.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan en esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados):

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias descritas en el apartado 3.2. se corresponden con ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, actuación pública directa. Se delimitan los siguientes:
  - b1. Cod\_Ges 1122\_1, el objeto es ejecutar el espacio libre ubicado junto al parque de Ofra siendo ya el suelo de titularidad pública según datos catastrales.
  - b2. Cod\_Ges\_1122\_3, con el mismo objeto del apartado b1 pero referido al espacio libre ubicado al sureste del campo de fútbol, el suelo es ya de dominio público.
  - b3. Cod\_Ges\_1122\_4, cuyo objeto es obtener el suelo del espacio libre de protección ubicado en la cima de la montaña de Ofra.
  - b4. Cod\_Ges\_1122\_5, el objeto es urbanizar el viario urbano secundario ubicado entre las piezas industriales 1122\_22 y 1122\_23, siendo ya el suelo de titularidad pública.
  - b5. Cod\_Ges\_1122\_6, ámbito ubicado al noroeste del AUH cuyo objeto es obtener parte del suelo y ejecutar una nueva rotonda en la Carretera Cuesta-Taco para enlazar el viario estructurante proveniente del AUH\_1115: Mantecas Sur con la Calle que discurre al sur del Cuartel de Ingenieros y cuyo trazado enlaza con el vecino termino municipal de Santa Cruz, ambas se consideran viarios urbanos principales de nivel 1.
  - b6. Cod\_Ges\_1122\_7, el objeto es urbanizar el tramo de la Carretera Cuesta-Taco, viario urbano principal de nivel 1, en el punto de enlace con la Calle Kenia, con la finalidad de eliminar la rotonda sustituyéndola por la citada en el punto b5.
  - b7. Cod\_Ges\_1122\_8, cuyo objeto es obtener suelo y urbanizar, el frente de la carretera general Cuesta-Taco, con el objetivo de conseguir una sección de acera mayor que la existente, dada los usos terciarios que disponen las piezas en primera



ordenación, manteniendo una alineación regular de las piezas hacia la Carretera Cuesta Taco.

- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A7, doble ordenación. Se delimitan tres ámbitos de este tipo:
  - c1. Cod\_Ges\_1122\_1: Primera ordenación: se propone una pieza con uso terciario, separada por una vía peatonal de la pieza al norte, con frente a la Carretera de La Cuesta-Taco, con aprovechamiento lucrativo de uso terciario. La segunda ordenación plantea la ejecución del peatonal al norte y de la cesión y ejecución del frente a la carretera General del Norte, se permiten usos terciarios y se dota de mayor aprovechamiento lucrativo debiendo materializar el exceso de plusvalías a favor del ayuntamiento previa suscripción del correspondiente convenio.
  - c2. Cod\_Ges\_1122\_2: Primera ordenación: se propone una pieza con uso terciario, con frente a la Carretera de La Cuesta-Taco, con aprovechamiento lucrativo de uso terciario. La segunda ordenación plantea la ejecución de la mitad de un viario al norte y de la cesión y ejecución del frente a la carretera General del Norte, se permiten usos terciarios y se dota de mayor aprovechamiento lucrativo debiendo materializar el exceso de plusvalías a favor del ayuntamiento previa suscripción del correspondiente convenio.
  - c3. Cod\_Ges\_1122\_3: Primera ordenación: se propone una pieza con uso terciario, con frente a la Carretera de La Cuesta-Taco, con aprovechamiento lucrativo de uso terciario. La segunda ordenación plantea la ejecución de la mitad de un viario al sur y de la cesión y ejecución del frente a la carretera General del Norte, se permiten usos terciarios y se dota de mayor aprovechamiento lucrativo debiendo materializar el exceso de plusvalías a favor del ayuntamiento previa suscripción del correspondiente convenio.



Figura 141: Ámbitos de gestión

## 20. AUH-1123: MONTAÑA DE GUERRA

### 20.1. Delimitación y descripción general

El AUH Montaña de Guerra (AUH-1123) se localiza al norte del núcleo La Cuesta con el que conecta a través de la Carretera Valle Tabares. Los límites de esta Área Urbanística Homogénea son los siguientes:

- a) Al norte y al sur linda con suelo rústico de protección agraria.
- b) Al este linda con suelo categorizado como suelo rústico de protección paisajística.
- c) Al oeste limita nuevamente con suelo rústico de protección agraria.

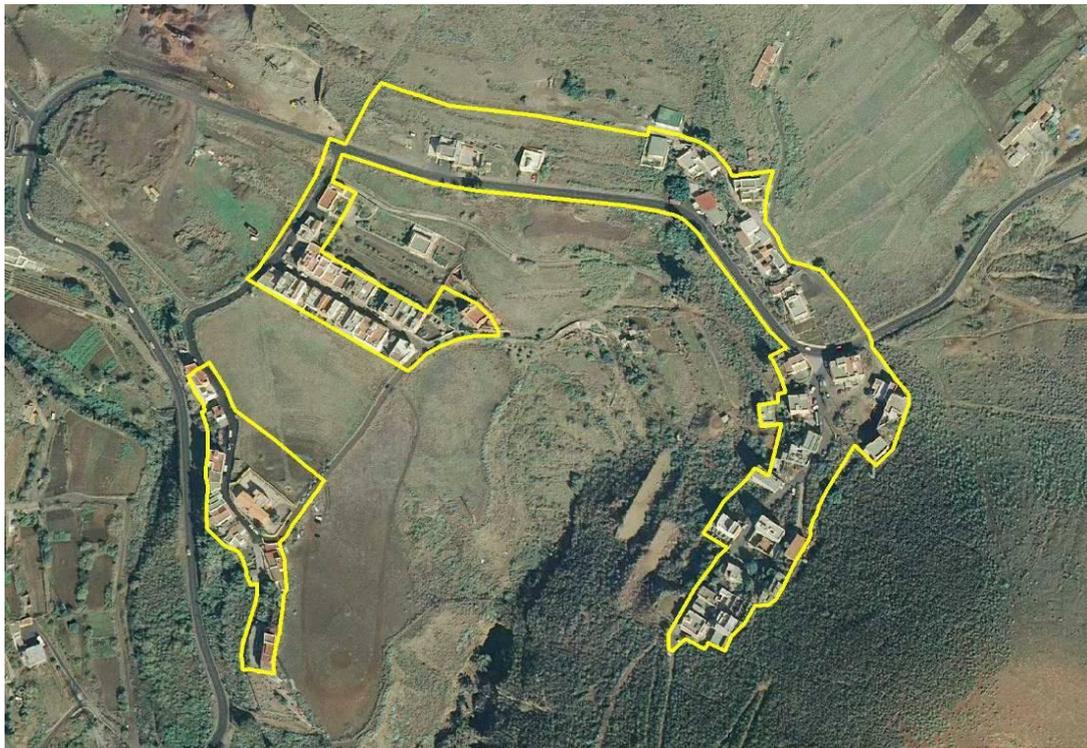


Figura 142: Delimitación del AUH

Todo el suelo de esta AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, estructurada en dos zonas separadas por suelo rústico de protección agraria. El uso predominante de la edificación que se ha desarrollado es el residencial de vivienda unifamiliar dispuesta de forma lineal en los bordes de la vía principal y otra transversal que los conecta.

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

Uno de los principales problemas urbanísticos de este asentamiento rural deriva de las deficiencias de algunos viarios en su dimensión y la escasa dotación de los servicios. Además, la ocupación progresiva y espontánea llevada a cabo en el territorio, ajena a veces a la planificación urbanística, ha originado un problema de escasez de superficie destinada a uso público y a la disposición actual de algunas edificaciones próximas a la Carretera Valle Tabares situadas en una franja de separación mínima con respecto a la establecida.

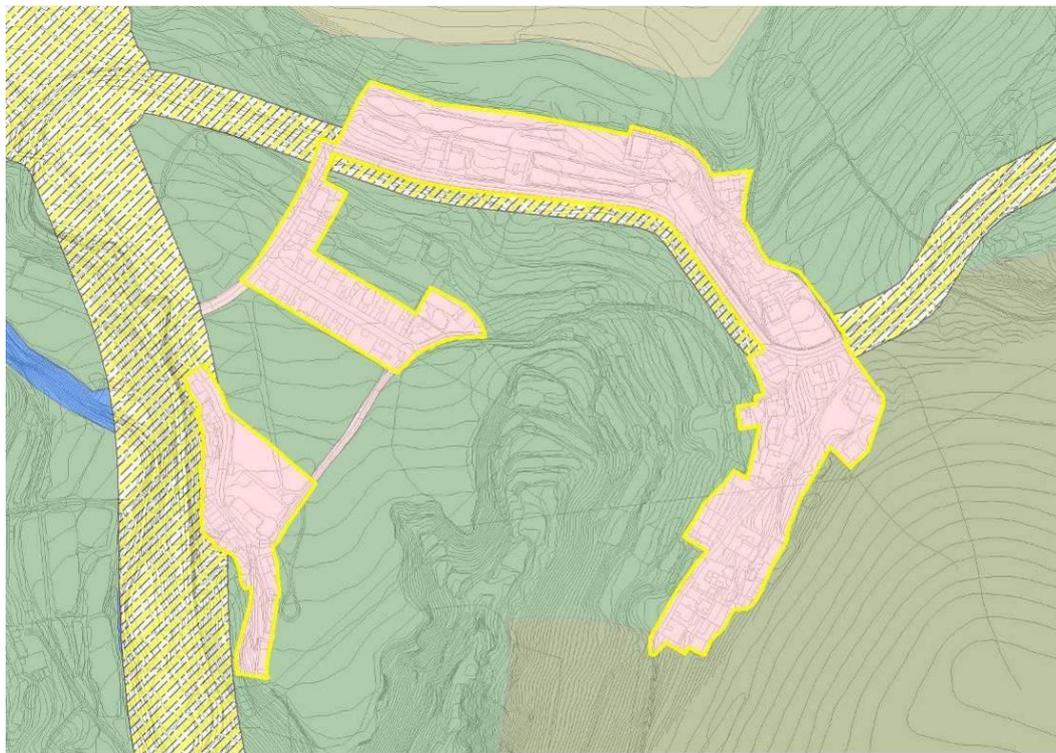


El principal objetivo de ordenación planteada para esta AUH es dotar al viario existente de las mínimas condiciones exigidas para la urbanización con el fin de mejorar los servicios y garantizar la funcionalidad del área y a su vez localizar suelo para uso público para destinarlo a espacio libre y dotaciones. Los parámetros establecidos para la edificación se establecen con la finalidad de homogeneizar las distintas zonas del asentamiento rural.

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

#### 20.3.1. Ordenación Estructural

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



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 143: Clasificación del suelo

Como elementos viarios de carácter estructurante se define la Carretera Valle Tabares, viario territorial de nivel 1 en torno al cual se ha desarrollado el asentamiento rural.

Se ha establecido la siguiente pieza como elemento de carácter estructurante: El Centro Terapéutico Alzheimer Josefa Molina (Pieza 1123\_1) situado en la Calle La Laderita (Sistema General Comunitario Asistencial).

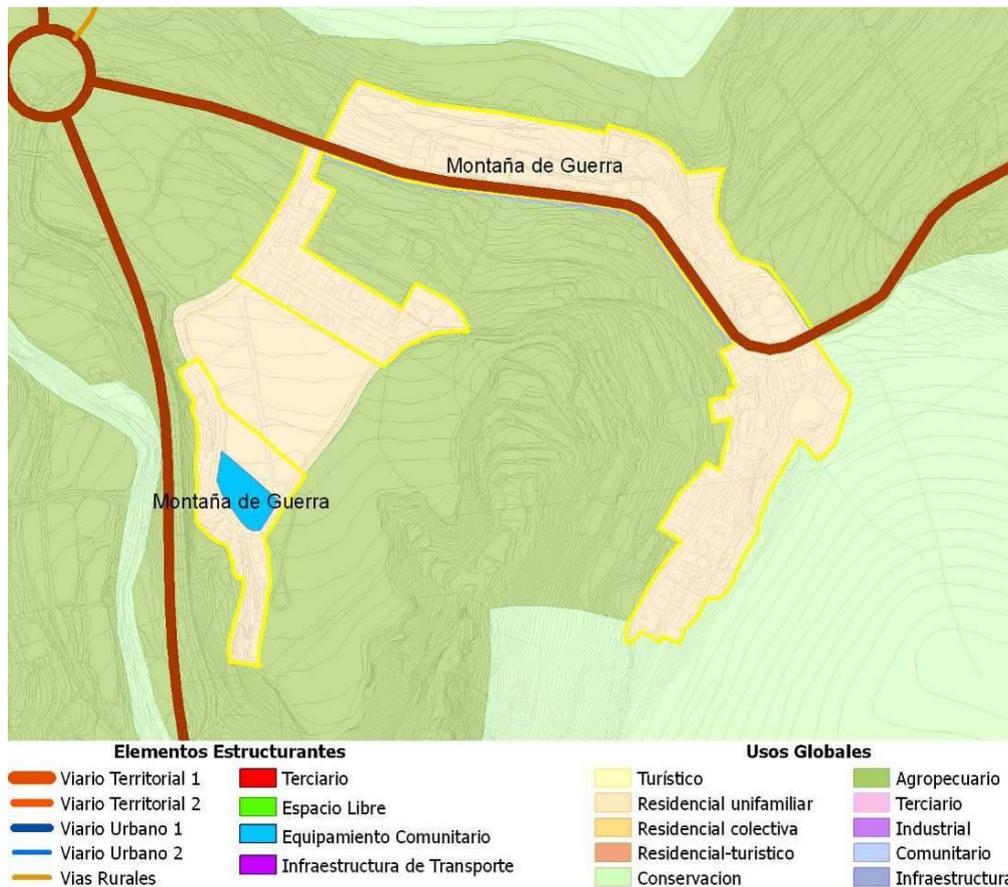


Figura 144: Elementos estructurantes

### 20.3.2. Trama urbana

El asentamiento rural de Montaña de Guerra se desarrolla en torno al viario territorial Carretera Valle Tabares y a los viarios urbanos locales del asentamiento, la Calle La Laderita, Camino Luisa Machado Los Valles, Camino Lomo Los Bancos y Camino Montaña de Guerra. Se mantiene el trazado existente en casi todo su desarrollo a excepción de algunas rectificaciones de alineaciones no programadas con el objetivo mejorar el funcionamiento viario ampliando las vías de escasa sección en zonas puntuales.

La ordenación de la Carretera Valle Tabares se realiza mediante una sección del tipo S.M.02 con una calzada de doble sentido con arcenes en sus laterales.

Para los viarios urbanos locales, encargados de organizar los tráfico dentro del asentamiento se propone una sección tipo L.04 y L.06 donde coexiste el tráfico rodado y peatonal. El diseño de la calle adoptara las medidas necesarias para evitar altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. En contacto con suelo rústico se dispone una franja ajardinada que evita la consolidación del suelo rústico por la edificación.

Las determinaciones se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1, lo que no implica afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes:

- a) Tres afecciones en el Camino Lomo Los Bancos con el fin de ampliar la sección de la vía en tramos con anchos inferiores a tres metros.

- b) En el Camino Montaña de Guerra dos edificaciones irrumpen en parte del viario. Es necesario ajustar sus alineaciones para solucionar la discontinuidad de la trama.
- c) En la Calle de la Laderita el muro del equipamiento existente reduce la sección de la vía dando como resultado un ancho inadecuado para el tráfico de la zona.

Existen otras afecciones de alineaciones con el objetivo de conseguir suelo para destinarlo a espacios libres y dotaciones.

20.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso predominante es el residencial con uso global de vivienda unifamiliar. Se localizan dos piezas de uso dotacional y espacios libres repartidos por el mismo.



<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Vivienda unifamiliar	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Espacio libre	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> Turismo	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Infraestructuras residuos
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Colectiva agrupada	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Equipamiento	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Oficinas	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: teal; border: 1px solid black;"></span> Infraestructura energía
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Vivienda Colectiva	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellowgreen; border: 1px solid black;"></span> Espacio libre protección	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black;"></span> Comercio	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: cyan; border: 1px solid black;"></span> Infraestructuras telecomunicaciones
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightcoral; border: 1px solid black;"></span> Vivienda unifamiliar agrupada		<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blueviolet; border: 1px solid black;"></span> Producción industrial	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Infraestructuras hidráulicas
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: peachpuff; border: 1px solid black;"></span> Vivienda protegida			<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Infraestructuras transporte

Figura 145: Ordenación pormenorizada

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

20.3.4. Condiciones de la edificación

A continuación se describen y justifican las condiciones de edificación establecidas en las piezas de esta AUH:

- a) En las piezas residenciales con viviendas unifamiliares se establecen las condiciones de la parcelación a través de la longitud mínima del lindero frontal y del círculo mínimo inscribible con valor de 12 m en ambos casos. En lo que se refiere a condi-



ciones edificatorias, la disposición obligatoria se define gráficamente en la mayoría de los casos y se establecen separaciones mínimas a lindero posterior y lateral de 0 m en las piezas 1123\_6 y 1123\_8, y de 3 m en las piezas 1123\_3, 1123\_5, 1123\_10 y 1123\_12. Las piezas próximas a la Carretera Valle Tabares se determinan gráficamente. La altura máxima en número de plantas se fija en 2 en todos los casos.

- b) Las dos piezas destinadas a uso equipamiento se han regulado definiendo el porcentaje máximo de ocupación en un 35% y el número máximo de plantas en 2.

### 20.3.5. Condiciones de gestión urbanística

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

Cod\_Ges\_1123\_1: Ámbito de gestión asistemática modalidad A3, contribuciones especiales. Se realiza para completar obras públicas de urbanización de sistemas locales. Las actuaciones son a iniciativa del Ayuntamiento. El ámbito se delimita incluyendo los terrenos cuyos propietarios tienen la obligación de sufragar la parte que les corresponda de los gastos de ejecución de las obras de urbanización.

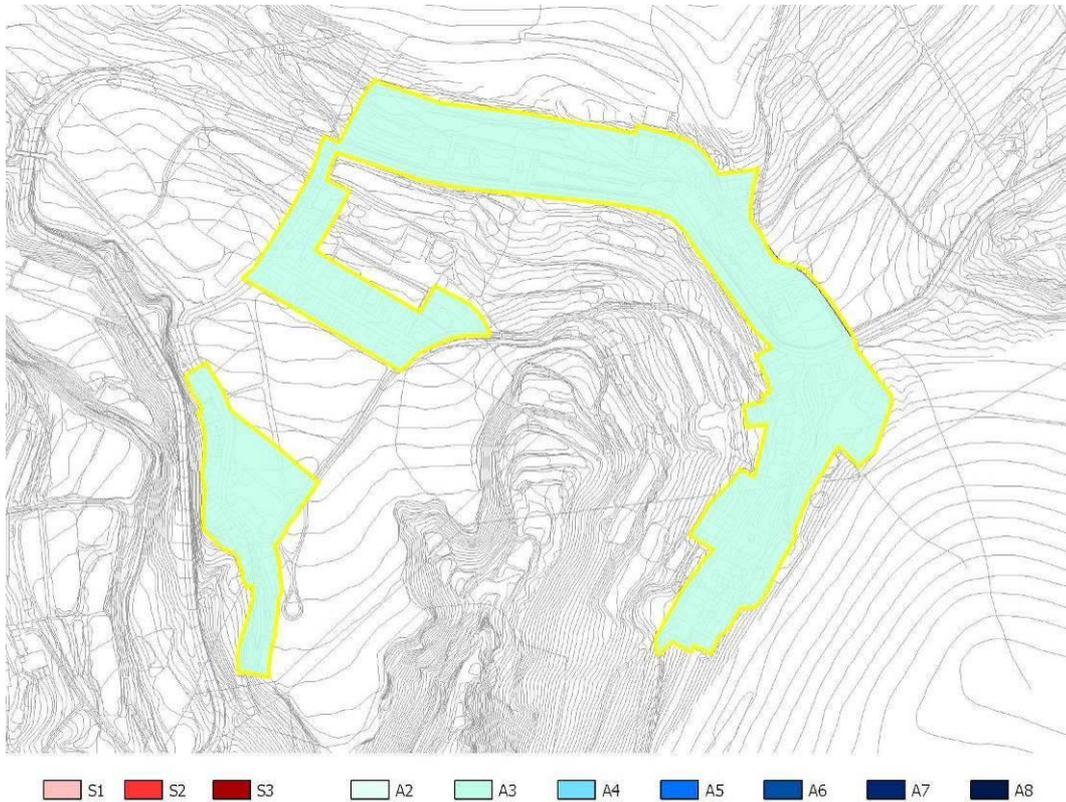


Figura 146: Ámbitos de gestión



## 21. AUH-1124: VALLE TABARES

### 21.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH, situada al norte del núcleo de La Cuesta al este del casco, comprende el conjunto de edificaciones que con suficiente concentración se disponen a lo largo de la Carretera El Rosarito a la que se accede desde la Carretera Valle Tabares, TF-111. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al noreste la Calle Camacho y terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria y suelo rústico de protección paisajística.
- b) Al noroeste, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria y suelo rústico de protección hidrológica.
- c) Al sur, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria.

La disposición territorial del AUH es lineal y está estructurada por la Carretera El Rosarito en su conexión con la TF-111. Su situación es periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General y el único uso existente es el residencial con tipología de viviendas unifamiliares. La Adaptación Básica del Plan General de 2004, categorizaba esta AUH como suelo rústico de asentamiento rural. En este PGO se mantiene esta categorización aunque con distinta delimitación, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.8.3.1 del PIOT.

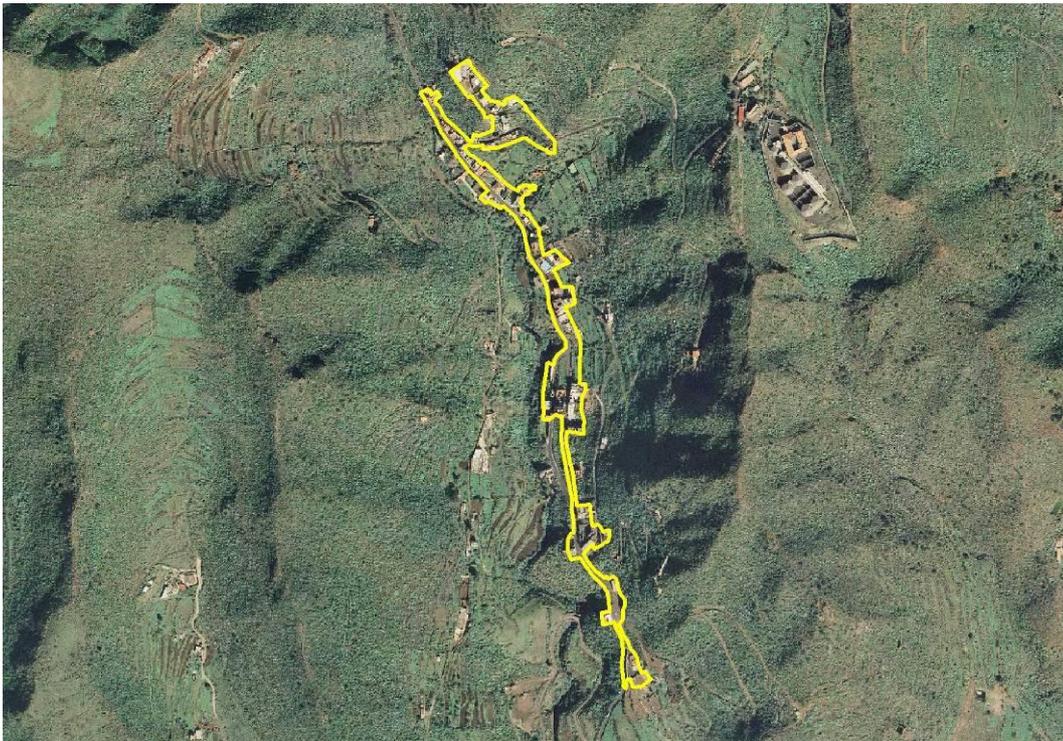


Figura 147: Delimitación del AUH

La delimitación propuesta responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales. Se reconoce la edificación existente y su disposición en el territorio propia de una ocupación lineal y esporádica apoyada en la Carretera El Rosarito, por lo que se ha incluido únicamente la edificación accesible directamente desde este viario, sin prácticamente viario transversal al viario municipal no urbano y se ha

previsto el espacio necesario para dotar al asentamiento rural del espacio libre exigido legalmente. Además, en el extremo noreste del AUH existen crecimientos residenciales en ladera a lo largo de la Carretera de la Mesa y la Calle Camacho en el límite con los terrenos clasificados como suelo rústico de protección paisajística.

## 21.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática que se ha detectado en esta AUH se encuentra la Carretera El Rosarito, prácticamente el único viario del asentamiento que organiza la trama urbana pero carece de servicios de urbanización aceptables debido al crecimiento espontáneo de edificaciones sin una estructura transversal que defina sus límites.

Las características orográficas de la zona noreste del AUH han dado lugar al crecimiento disperso de la edificación en ladera que ha deteriorado el entorno próximo al suelo rústico de protección paisajística. Las manifestaciones más notables de este problema de base son entre otras las siguientes:

- a) El tramo de la Carretera El Rosarito, viario municipal no urbano del asentamiento con una longitud aproximada de 1,00 Km de norte a sur, organiza la trama urbana del mismo pero carece de servicios de urbanización aceptables. Sus deficiencias dimensionales y de servicios son visibles en casi todos sus tramos, con una sección variable entre 7 y 9 metros con doble sentido de circulación, de los que 8 son prácticamente calzada para vehículos sin aceras para peatones.
- b) En la Carretera de la Mesa el principal problema es su pronunciada pendiente y las graves deficiencias dimensionales y de servicios urbanísticos. Actualmente el viario no dispone de salida en la bifurcación con la Calle Camacho y el tráfico rodado se mezcla con el peatonal, mientras que la edificación se dispone de manera irregular con respecto al viario. El crecimiento espontáneo del asentamiento en torno a este viario ha propiciado la ubicación discontinua de la edificación resultando secciones variables del viario con la ausencia generalizada de zonas de aparcamiento y aceras.
- c) No hay viarios transversales que estructuren la trama del asentamiento, solo existen viarios locales perpendiculares y sin salida que conservan el trazado de las antiguas serventías rurales como la Calle Valle de los Andenes o el Camino de la Recovita.
- d) A lo largo de la Carretera de la Mesa se ha edificado a borde de ladera con el consiguiente deterioro del paisaje sobre el valle en el que se ubica.



Figura 148: Problemática urbanística, edificaciones en ladera.

El objetivo de ordenación respecto al viario es propiciar desde este PGO unas operaciones de intervención y terminación a fin de garantizar una correcta funcionalidad. El criterio

general es ordenar las alineaciones de la edificación con la finalidad de dotar al viario público existente de una sección idónea para su correcto funcionamiento. Respecto a la edificación, el objetivo es generar un aspecto homogéneo del AUH mediante la regulación de los parámetros urbanísticos de las parcelas.

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

#### 21.3.1. Ordenación Estructural

El AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural limítrofe en su extremo noreste con el suelo rústico de protección agraria y paisajística, en el extremo noroeste con suelo rústico de protección hidrológica y al sur con suelo rústico de protección agraria. Su extensión responde al reconocimiento de la edificación existente y a la ampliación de sus límites para incluir los suelos destinados a uso dotacional y espacio libre exigido por las Directrices de Ordenación. En el PGO-2004 este grupo de edificaciones también estaba categorizado como asentamiento rural aunque con un perímetro más amplio que el actual.

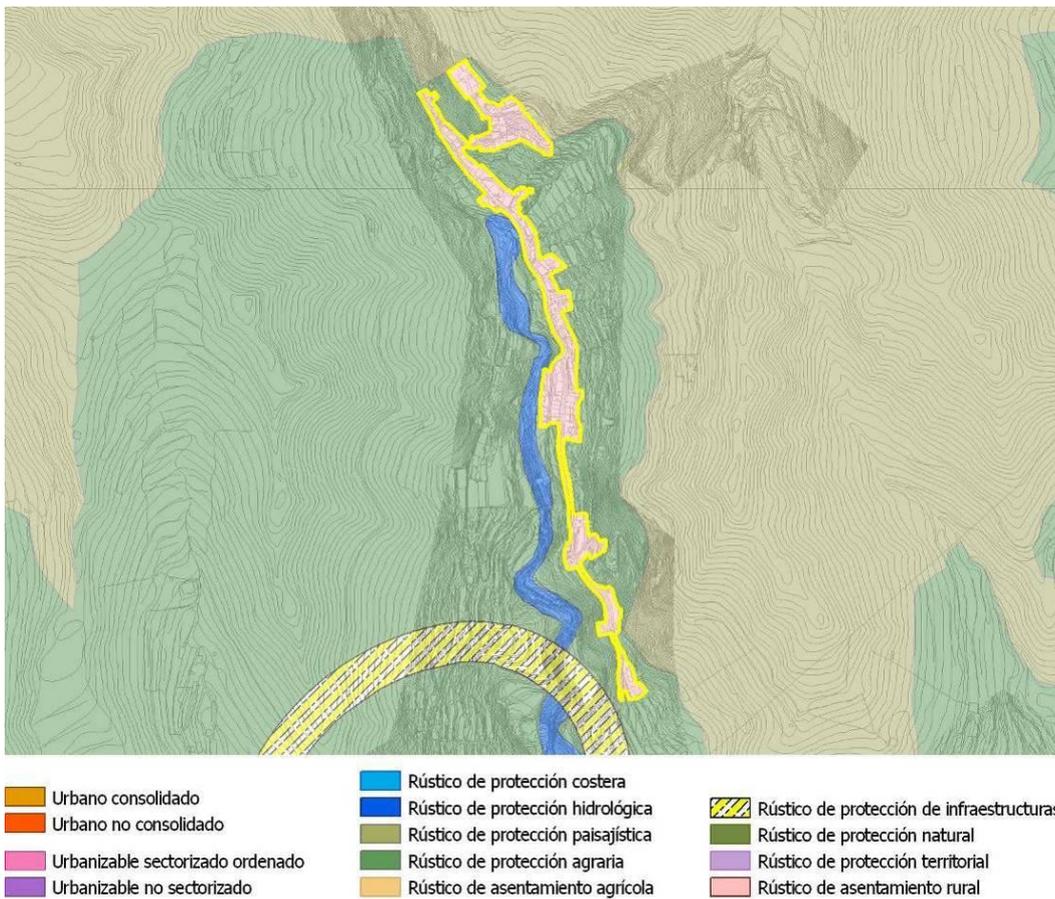


Figura 149: Clasificación del suelo

En esta AUH se define el siguiente viario estructurante:

- La Carretera del Rosarito, viario municipal no urbano, se conecta en el extremo sur con la Circunvalación Norte, eje territorial estructurante. Se interviene sobre este eje ampliando su sección en los tramos disponibles dotándolos de aceras.
- También se incluye el Camino del Medio, viario municipal no urbano, que conecta la Carretera del Rosarito con el AUH Las Nieves, al sur de la Circunvalación Norte.

Es importante citar como elemento estructurante, situado al norte del asentamiento rural en la Carretera de La Mesa, el Centro de Menores de Valle Tabares (Sistema General Comunitario Asistencial).

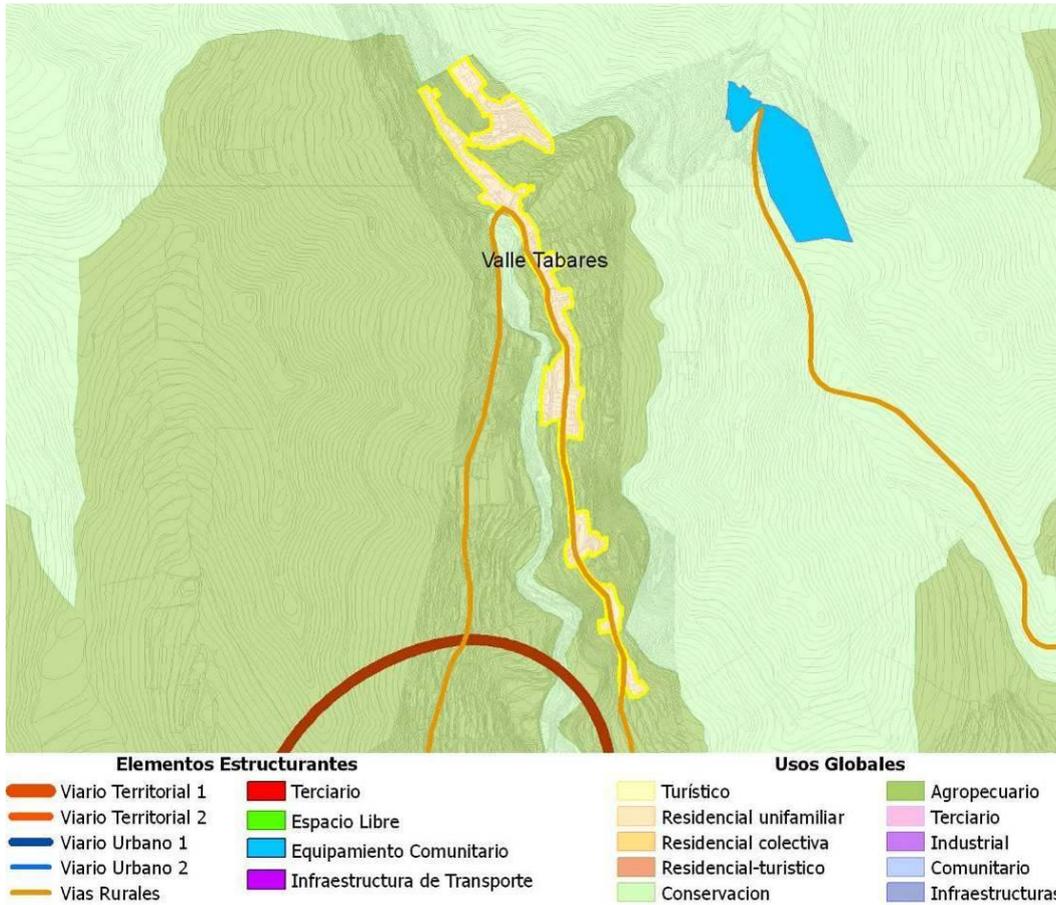


Figura 150: Elementos estructurantes

### 21.3.2. Trama urbana

La trama urbana del AUH queda definida por el viario municipal no urbano Carretera del Rosarito de aproximadamente 1,00Km de longitud que conforma una estructura lineal donde se disponen las edificaciones. Este viario se ordena mediante una sección tipo N.U. 02, con una calzada bidireccional de coexistencia con apartaderos en los sobreechamientos de la calzada, sin posibilidad de alojar aparcamiento. El diseño de la vía garantiza una baja velocidad que avala la seguridad del peatón. Previendo la futura ampliación del viario se reserva un suelo adyacente garantizando una vía con una sección con un ancho mínimo de 14 m.

El tramo viario de la Carretera de la Mesa, de pronunciada pendiente y sección variable de entre 5 y 6 m, es de doble sentido de circulación y sin aceras ni aparcamientos en ningún tramo por lo que se ha establecido una sección continua de 6 m para garantizar su funcionalidad. Se ordena con una sección tipo L.04, con una calzada de coexistencia igual que el Camino del Carpintero y la Calle Camacho, con posibilidad de incluir aparcamiento siempre que se garantice la banda de protección de la edificación. El diseño de la calle garantiza la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades.

Los viarios transversales de esta AUH son escasos y no estructuran la trama urbana, son de acentuada pendiente y escasa sección (4-5 metros) como la Calle Valle de los Andenes.

Existen dos peatonales transversales en la parte noreste del AUH desarrollados en tramos de escaleras, como el Camino de la Recovita, que conservan el trazado de las antiguas serventías rurales que dan acceso a un conjunto de edificaciones en ladera.

Las alineaciones viarias se definen respetando las edificaciones existentes, no obstante, debido a la escasa dimensión de las secciones de algunos tramos se hace imposible no afectar los espacios libres de las parcelas. Aún así, las rectificaciones establecidas son siempre no programadas y no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

Las alineaciones viarias que limitan con las piezas se consideran principales, salvo el tramo inicial de la Carretera de la Mesa donde se dispone una alineación secundaria para impedir el acceso desde la pieza. Se estima necesaria la reurbanización del eje estructurador Carretera el Rosarito para garantizar las condiciones de urbanización requeridas legalmente.

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

En la mayoría de las piezas de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar no admitiéndose más de una vivienda por parcela. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamientos rurales.

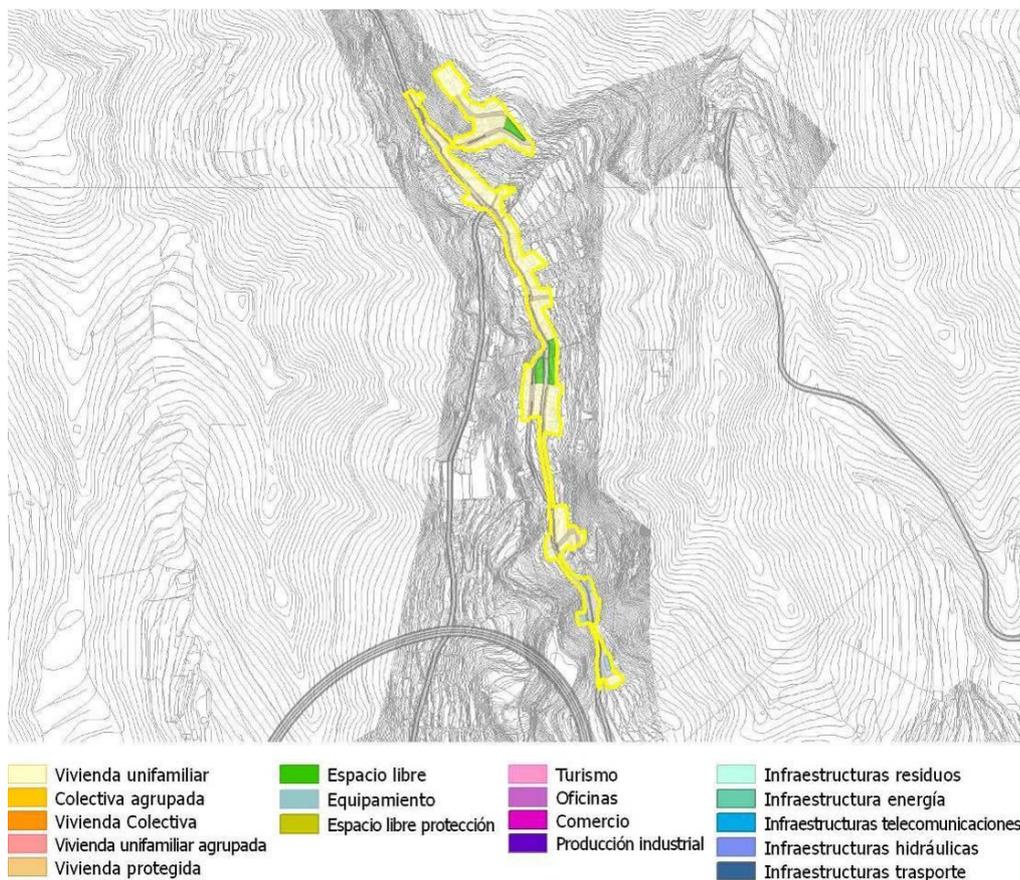


Figura 151: Ordenación pormenorizada

Se han calificado unas piezas (1124\_3,1124\_8,1124\_23) con uso principal obligatorio dotacional público, en el extremo sur del acceso al asentamiento rural, que se encuentran dispersas y alejadas del núcleo central consolidado.

Los espacios libres propuestos (1124\_24,1124\_25) se localizan en la parte central del asentamiento, apoyados en el eje principal-lineal a fin de concentrar el área de esparcimiento y no fragmentar más las dotaciones en el núcleo. Para su ubicación ha sido necesario ampliar la delimitación del AUH debido al escaso espacio no ocupado a borde del eje principal y se ha ocupado parte de la superficie de una parcela vacante limítrofe para cumplir con las dimensiones legales mínimas establecidas para tal uso. Así mismo, la pieza (1124\_20) de espacio libre, se localiza en el extremo noreste del AUH y constituye un espacio de esparcimiento vinculado al paisaje con vistas al valle.

La dimensión de estas piezas se ha establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices como se justifica en la tabla al final de este capítulo.

#### 21.3.4. Condiciones de la edificación

Al tratarse en su mayor extensión de suelo rústico de asentamiento rural se han mantenido, como criterio general y en la medida de lo posible, los parámetros establecidos por el PGO-2004. Aún así, cuando los objetivos de la ordenación del presente PGO lo han exigido, se establecen nuevos parámetros en función de la edificación y de la parcelación del AUH y dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza.

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establecen con carácter general los parámetros de ocupación máxima, altura máxima en número de plantas y separación mínima a linderos. Para la regulación de futuras divisiones parcelarias se establece la longitud mínima del lindero frontal y el círculo mínimo inscribible:

- a) En las piezas con uso residencial unifamiliar y con carácter general para las piezas del asentamiento se establecen como condiciones de parcela la longitud mínima frontal y un círculo mínimo inscribible de 10 m en las piezas (1124\_9,1124\_13). El porcentaje máximo de ocupación por la edificación se fija en un 30%, la disposición se regula con una separación mínima a lindero lateral de 0 m para obligar al adosamiento y posterior de 3 m para garantizar la separación con el suelo rústico y la altura en 2 plantas en todo el asentamiento, salvo en las piezas (1124\_16,1124\_22) que se fija en 0 m por su localización en pronunciadas pendientes.
- b) En los equipamientos se han establecido unos mínimos parámetros urbanísticos como altura máxima en número de plantas, sin ninguna otra condición de parcelación salvo condiciones de disposición de la edificación en la separación mínima a linderos posteriores y laterales de 3 metros.

#### 21.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones para la mejora urbanística de esta AUH se dividen en dos grupos:

- a) Ajustar las alineaciones de la trama viaria. Estas actuaciones se incluyen en una gestión asistemática no programada de modalidad A1.
- b) La mejora de la urbanización de los viarios existentes y la obtención y urbanización de las piezas que se califican como espacios libres para el cumplimiento de las existencias de las directrices de ordenación. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios del AUH y por tanto se delimitan como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3 (1124\_1).

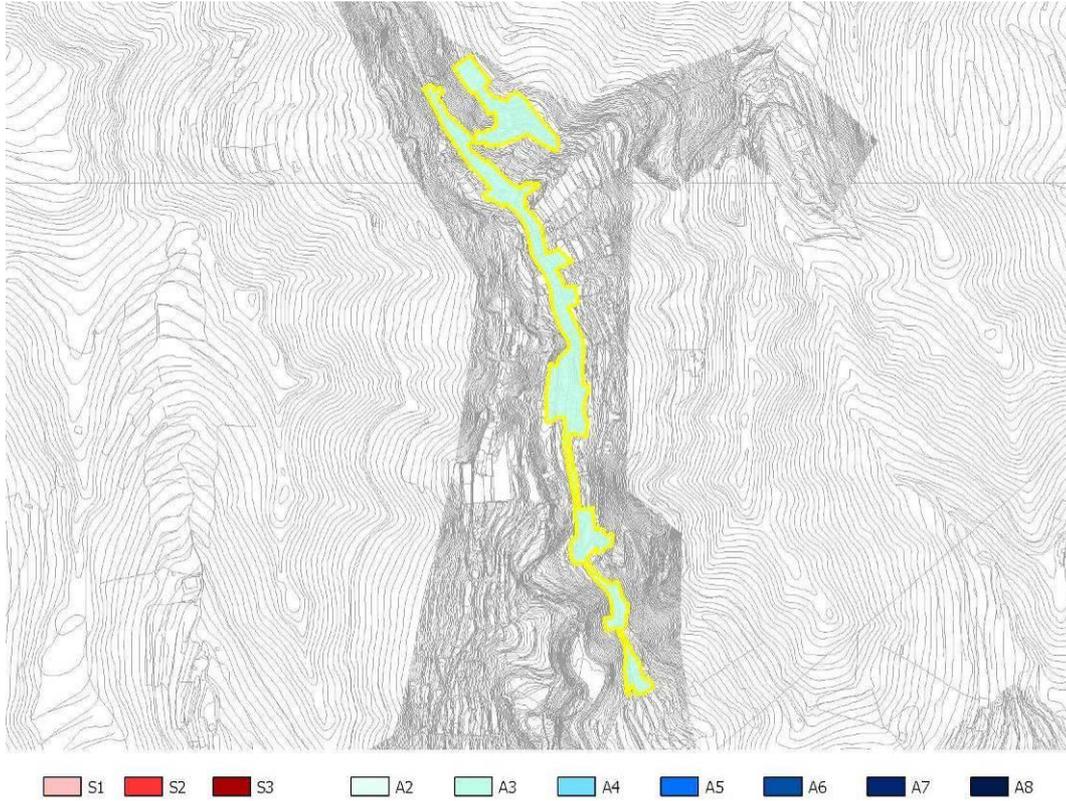


Figura 152: Ámbitos de gestión



## 22. AUH-1125: VALLE JIMENEZ

### 22.1. Delimitación y descripción general

Esta ÁUH situada en el extremo este municipal contacta con el Municipio de Santa Cruz y comprende el conjunto de edificaciones que con suficiente concentración se disponen en la intersección de la Carretera Valle Tabares (TF 111) y los Caminos del Toscal y El Pedregal.

Es atravesada por el barranco Jiménez que divide la parte oeste entre la Carretera Valle Tabares, el Camino el Hoyo, la Calle nueva y la Calle Cabezada y la parte este desarrollada en torno al Camino El Toscal y el Camino El Pedregal. (Figura 1).

Actualmente el centro geográfico y neurálgico del AUH es donde se encuentran los principales equipamientos, centro ciudadano, Iglesia Virgen de Fátima y canchas deportivas, en la unión de la travesía de la Carretera Valle Tabares con el Camino del Toscal y el Camino del Pedregal.

La travesía que cruza esta AUH es de especial importancia ya que es el eje organizador del asentamiento rural. Tiene una sección discontinua entre 6 y 9,5 m de ancho, con acabado asfáltico y presencia variable de aceras y elementos de urbanización.

La delimitación propuesta responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales. Se ha tratado de reconocer la edificación existente y su disposición en el territorio en torno a los viarios estructurantes. Se ha incluido la edificación accesible desde el viario territorial y/o desde los escasos viarios públicos perpendiculares a éstos y desde serventías privadas transversales al mismo. En su delimitación se ha previsto el espacio para dotar al asentamiento de las dotaciones exigidas legalmente.

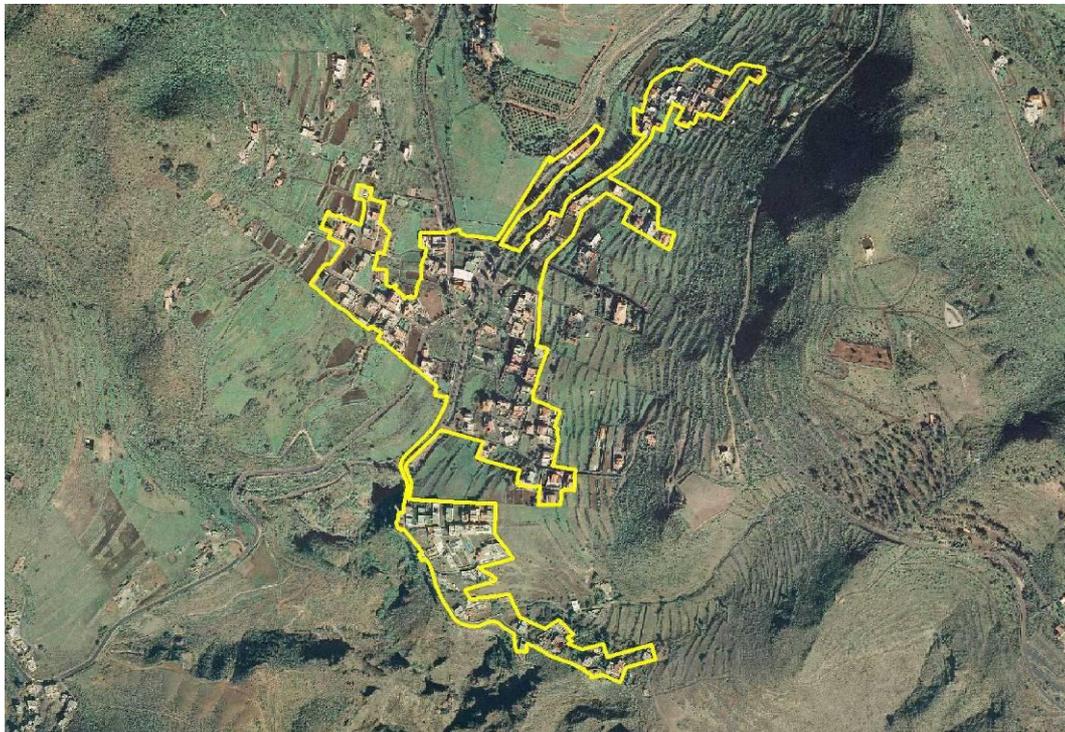


Figura 153: Delimitación del AUH

## 22.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el estudio y análisis para la ordenación del AUH Valle Jiménez se ha encontrado la siguiente problemática urbanística:

- a) El principal problema estriba en las graves deficiencias dimensionales y de servicios urbanísticos. Actualmente el tráfico rodado se mezcla con el peatonal con el problema añadido de la presencia de dotaciones al norte, en la travesía de la Carretera Valle Tabares, que propician el tránsito peatonal en la misma.
- b) En el resto de viarios se da la misma problemática con respecto a dimensiones, servicios urbanísticos y alineaciones de la edificación. El crecimiento espontáneo del asentamiento ha propiciado la ubicación descontrolada de la edificación que ha dado como resultado secciones variables del viario con la ausencia generalizada de zonas de aparcamiento en el mismo.
- c) Se da la presencia de dos agrupaciones de viviendas interiores accesibles desde serventías peatonales de pequeña dimensión transversales al viario organizador y que carecen de servicios urbanísticos.

Con respecto al viario el objetivo de ordenación es propiciar desde el Plan unas operaciones de intervención y terminación a fin de garantizar una funcionalidad suficiente que posibilite su colmatación y eventuales reformas. El criterio general es dotar al viario existente de una sección mínima que garantice su funcionalidad y la ordenación de las alineaciones.

En cuanto a las serventías peatonales el criterio general es mantener su reconocimiento y ampliar una de ellas correspondiendo a la propiedad a la que sirve su adecuación.

Respecto a la edificación el objetivo es generar un aspecto homogéneo en el AUH mediante la regulación de las futuras edificaciones, no sólo destinadas a uso residencial sino también al dotacional, que se plantean en el centro del AUH.

En cuanto a los usos de la edificación el objetivo es mantener los que son propios de un asentamiento rural regulando los usos permitidos.

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

### 22.3.1. Ordenación Estructural

Esta AUH tiene una disposición territorial lineal estructurada por la Carretera Valle Tabares, viario territorial de nivel 1 y los caminos El Toscal, El Pedregal y El Hoyo viario municipal no urbano, con uso dominante residencial de viviendas unifamiliares y situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General.

En la Adaptación Básica del Plan General de 2004 esta AUH estaba categorizada como suelo rústico de asentamiento rural, si bien no exactamente con la misma delimitación.

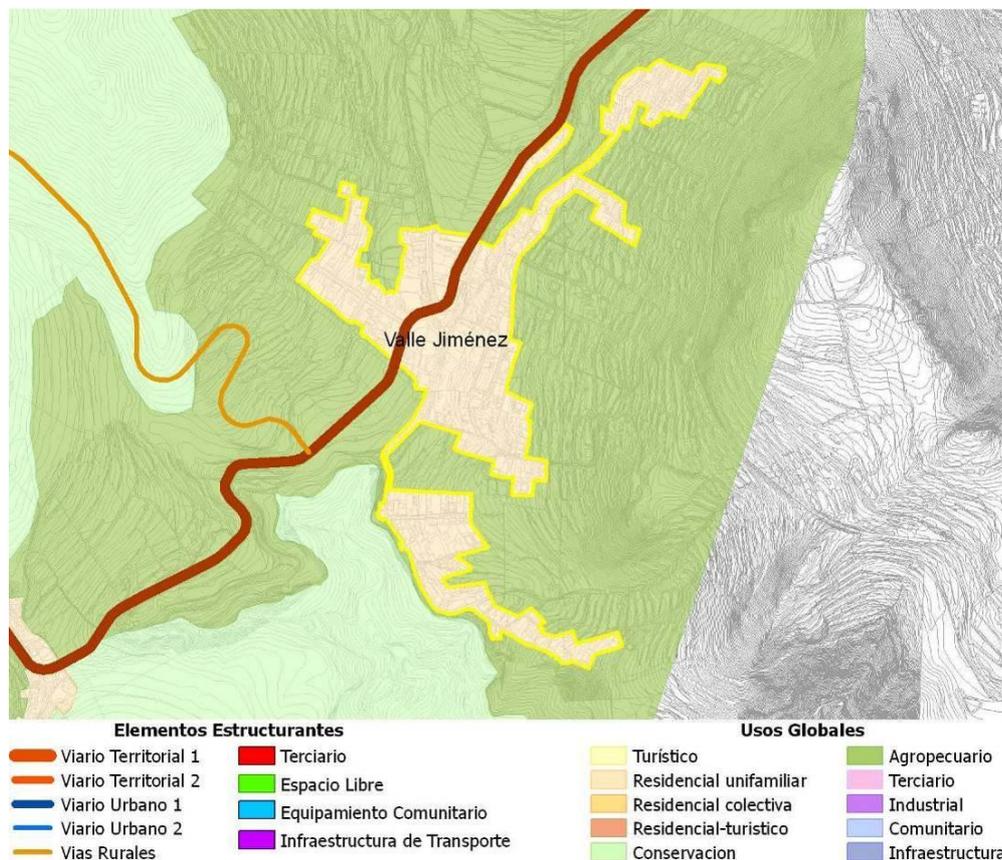


Figura 154: Elementos estructurantes

### 22.3.2. Trama urbana

La Carretera Valle Tabares, dada su función de eje estructurante del AUH y el importante tránsito rodado con el que cuenta, tiene un nivel jerárquico de tipo territorial. Los caminos El Toscal, El Pedregal y El Hoyo se consideran viarios municipales no urbanos. Se rectifican las alineaciones en la Carretera Valle Tabares y los Caminos del Toscal, El Pedregal y la Cabezada para mejorar el ancho total rediseñando su sección acorde con su carácter.

Las dotaciones existentes, Iglesia de la Virgen de Fátima y las canchas deportivas, se apoyan en la Carretera Valle Tabares que demanda mayor sección debido al tránsito peatonal que generan. Se ha estimado necesario establecer una sección media de 11 metros para garantizar su funcionalidad. Los Caminos del Toscal, El Pedregal y La Cabezada demandan una sección mayor. Se ha procedido de la siguiente manera:

- a) En la travesía de la Carretera Valle Tabares se amplía su sección a 9 y 11 m frente a los 6 y 9 m existentes, para dotarla de la acera que falta en alguno de sus tramos. Se propone para su ordenación una sección tipo S.M. 02. Al definir estas alineaciones se ha intentado evitar las afecciones a las edificaciones existentes. Aún así, las rectificaciones que se establecen son siempre no programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.
- b) El Camino El Toscal cuenta actualmente con una sección que oscila entre 3,5 y 4,5 m de ancho. La propuesta de ordenación establece una sección media de 7,5 m de ancho, aunque en determinados puntos solo puede llegar a 6. Se propone como sección tipo N.U.01 (calzada de doble sentido, acera junto al lado edificado y arcén en contacto con suelo rustico) y N.U.02 (carril de doble sentido de circulación y apar-



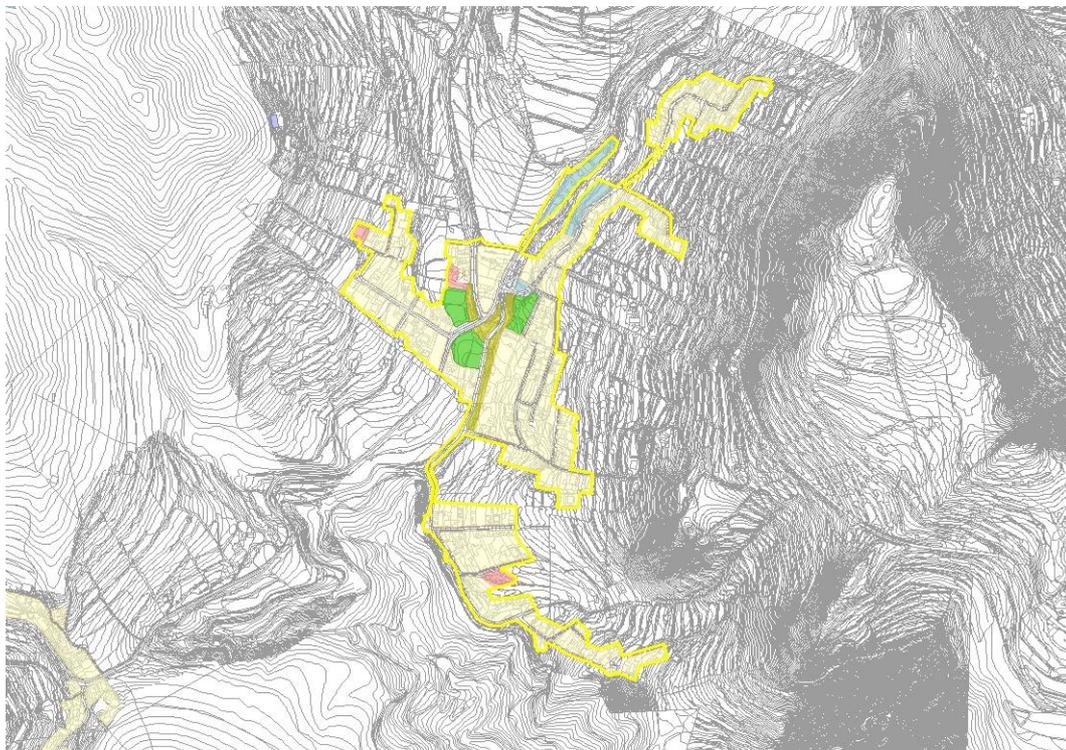
taderos), se utiliza una u otra en función del ancho disponible. Las nuevas alineaciones viarias afectan a terrenos en suelo rústico, cuando esto no es posible se afectan parcelas no construidas o edificaciones residenciales con afecciones no programadas ya que no superan el 15 % de la propiedad.

- c) El Camino del Pedregal cuenta actualmente con una sección que oscila entre 4 y 6 m de ancho. La propuesta de ordenación establece una sección media de 8 m. Las nuevas alineaciones viarias afectan a los terrenos en suelo rústico y a unas edificaciones residenciales, pero estas afecciones son no programadas. Se propone una sección tipo N.U.01 con una calzada de doble sentido de circulación, aceras junto a los márgenes edificados y arcén adyacente al suelo rústico
- d) Para el Camino El Hoyo se propone una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido y aceras en sus laterales.

El resto de viarios se consideran locales y se ordenan con secciones tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle 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. Todas las alineaciones se consideran principales.

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

En la mayoría de las piezas de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar o unifamiliar agrupada no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo expresamente las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas.



<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Vivienda unifamiliar	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Espacio libre	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> Turismo	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Infraestructuras residuos
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Colectiva agrupada	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Equipamiento	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Oficinas	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: teal; border: 1px solid black;"></span> Infraestructura energía
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span> Vivienda Colectiva	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellowgreen; border: 1px solid black;"></span> Espacio libre protección	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black;"></span> Comercio	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Infraestructuras telecomunicaciones
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Vivienda unifamiliar agrupada		<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Producción industrial	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Infraestructuras hidráulicas
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: tan; border: 1px solid black;"></span> Vivienda protegida			<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Infraestructuras transporte

Figura 155: Ordenación pormenorizada

Se han calificado piezas concretas con uso principal obligatorio dotacional público destinados preferentemente a espacios libres y servicio comunitario. Al ubicarlas se ha tenido en cuenta no afectar parcelas construidas o con licencias concedidas ocupando parcelas vacantes cuya superficie permita el cumplimiento de las dimensiones legales mínimas establecidas para tal uso. Asimismo, se ha buscado una ubicación centralizada apoyándose en la intersección de la Carretera Valle Tabares con los Caminos del Toscal y El Pedregal con la finalidad de respetar la estructura del asentamiento. Las dimensiones de estas piezas se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamientos rurales.

#### 22.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las características de la edificación y de la parcelación del AUH se han establecido tres tipos de piezas para regular el uso residencial unifamiliar y equipamiento:

- a) Piezas con uso residencial unifamiliar agrupada: Se establecen con el fin de reconocer el grupo de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado una serventía de uso comunitario a través de la cual se accede desde la vía pública a cada una de las parcelas. En estas piezas (1125\_16, 1125\_46 y 1125\_49) se establece la parcelación vinculante con el objetivo de generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se establece también el número máximo de viviendas con el fin de regular futuras subdivisiones y el porcentaje máximo de ocupación para evitar la colmatación de la parcela.
- b) Piezas con uso residencial unifamiliar: Dadas las características de la parcelación (transversales a los caminos y parcelas profundas) los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones es el de círculo mínimo inscribible y superficie de parcela mínima que, atendiendo a las condiciones mayoritarias, se ha fijado en 12 m y 250 m<sup>2</sup>s respectivamente. Se ha entendido necesario regular la disposición de la edificación mediante una separación de 5 m al lindero frontal y de 3 m a los linderos traseros y posteriores y un porcentaje máximo de ocupación del 40%. En la pieza 1125\_35 se regula la disposición de la edificación, haciendo una salvedad a lo anteriormente mencionado, mediante una línea de disposición obligatoria que favorece la amplitud en la zona donde se ubican la mayor parte de las dotaciones del AUH.
- c) Piezas con uso equipamiento: No se ha regulado la disposición de la edificación por lo que se permite que se disponga libremente en cada parcela adosándose o no a los linderos laterales y posteriores, con un porcentaje máximo de ocupación del 30% en la parcela de la iglesia y de las canchas deportivas, de un 50% en el centro de ancianos y en la pieza 1125\_7 (Centro Ciudadano Valle Jiménez) no se regula.

La superficie edificada de cada parcela de uso residencial (incluyendo sus usos auxiliares) no podrá ser mayor de 300 m<sup>2</sup>c (art. 3.8.3.2. PIOT). Se establece con carácter general una altura máxima de 2 plantas y por exigencia del PIOT se fija una altura máxima de 7 m respecto al perfil longitudinal del frente de parcela.

#### 2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones para la mejora urbanística de esta AUH pueden dividirse en tres grupos:

- a) Las consistentes en el ajuste de alineaciones de la trama viaria. Estas actuaciones se incluyen en una gestión asistemática no programada de modalidad A1 no siendo necesario delimitación de recintos en los planos.



- b) **Ámbito de gestión asistemática de modalidad A2 con Cod\_Ges\_1125\_10**, consistente en la obtención y urbanización del nuevo viario planteado para la conexión del Centro de Menores de Valle Tabares con la carretera general.
- c) **Ámbito de gestión asistemática de modalidad A3**: Las consistentes en la mejora de la urbanización de la trama viaria y la obtención y urbanización de las piezas dotacionales. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios en su conjunto y por tanto se delimita como un ámbito de gestión asistemática de modalidad A3 conformado por todas las parcelas incluidas en el AUH.
- d) **Ámbito de gestión asistemática de modalidad A6**: Las consistentes en la mejora de la urbanización de la trama viaria completando la urbanización en zonas donde ésta no está terminada. Estas actuaciones han de repercutirse sobre los propietarios que están obligados a sufragar los costes de urbanización y obtención del suelo y por tanto se delimita como un ámbito de gestión conformado por las parcelas a las que dé servicio esa vía. Existen 9 ámbitos para completar la urbanización, tres de ellos al final del Camino El Toscal, dos al final del Camino La Mesa, dos al final del Camino La Cabezada, otro en el Camino El Risco y el último en el Camino La Cruz.

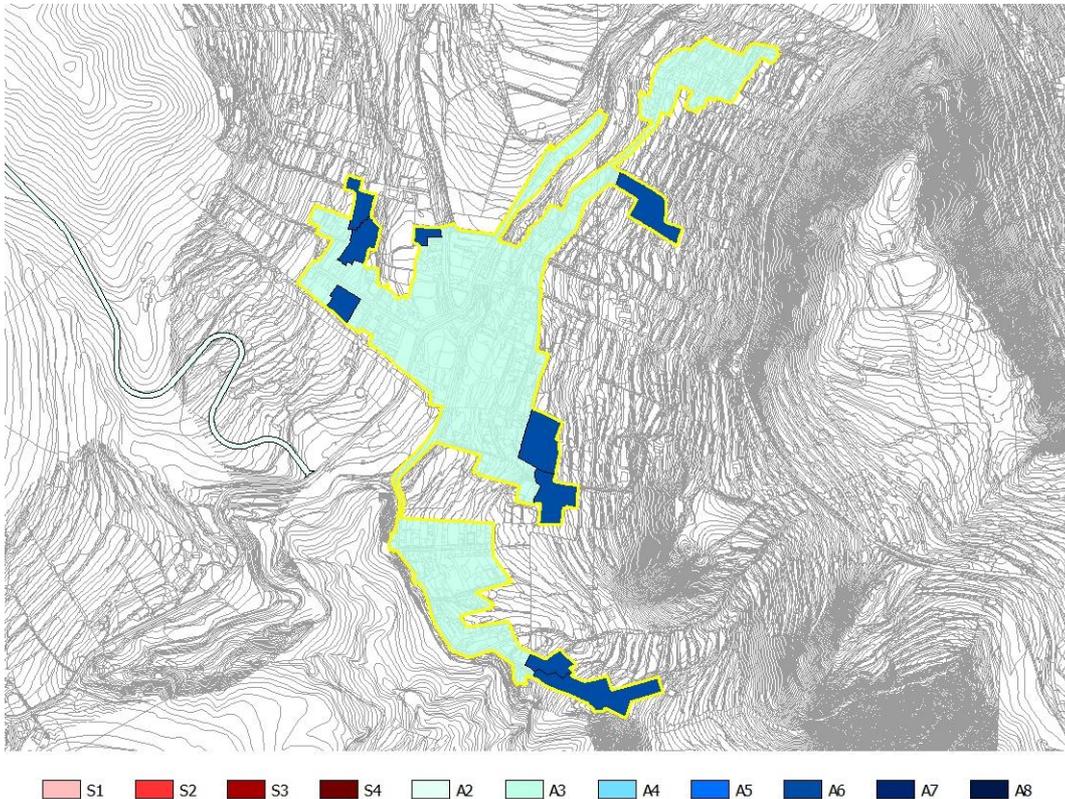


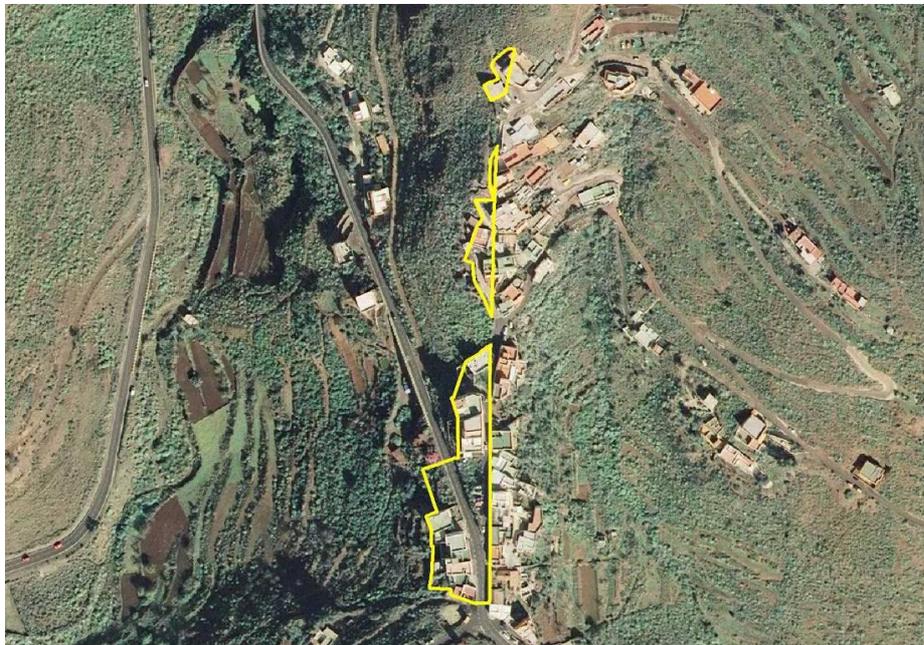
Figura 156: Ámbitos de gestión

## 23. AUH-1126: LOMO CASILLAS

### 23.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Lomo Casillas se localiza al noreste del núcleo La Cuesta, en el límite con el municipio de Santa Cruz con el que se conecta a través de la Carretera Valle Tabares y su continuación en la Carretera Valle Jiménez. Se desarrolla de forma lineal a lo largo de esta carretera y de la calle transversal Ventura García. A continuación se describen los límites de esta AUH:

- a) Al oeste y al sur linda con suelo rústico de protección agraria.
- b) Al norte, con suelo categorizado como suelo rústico de protección paisajística.
- c) Al este limita con suelo categorizado como suelo rústico de protección paisajística y con el Municipio de Santa Cruz.



*Figura 157: Delimitación del AUH*

Todo el suelo de esta AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural y se estructura en tres zonas separadas por suelo rústico de protección agraria. El suelo edificado se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural con una disposición territorial lineal y una tipología predominante de vivienda unifamiliar.

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

Uno de los principales problemas urbanísticos de este asentamiento rural deriva de las deficiencias de algunos viarios en su dimensión y la escasa dotación de los servicios. Además, la ocupación progresiva y espontánea llevada a cabo en el territorio, ajena a veces a la planificación urbanística, ha originado un problema de escasez de superficie destinada a uso público y a la disposición actual de algunas edificaciones próximas a la Carretera Valle Jiménez situadas en una franja de separación mínima con respecto a la establecida. Cabe destacar que esta área, al lindar con el límite municipal de Santa Cruz, se encuentra dividida y segregada debido a que el trazado se reparte entre los dos municipios.

El principal objetivo de ordenación planteada para esta AUH es dotar al viario existente de las mínimas condiciones exigidas para la urbanización con el fin de mejorar los servicios y garantizar la funcionalidad del área y a su vez promover la creación de espacios libres para garantizar una suficiente funcionalidad del área.

Con respecto a la edificación el objetivo de ordenación que se plantea en el presente documento será fundamentalmente el reconocer la realidad edificatoria existente sin pretender aumentar el número de viviendas.

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

#### 23.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural tal y como se justifica en los criterios generales del presente documento. En el presente PGO se define el siguiente elemento estructurante: La Carretera Valle Jiménez, viario territorial de nivel 1 en torno a la cual se ha desarrollado el asentamiento rural. No se han establecido elementos estructurantes con uso de equipamientos comunitarios.

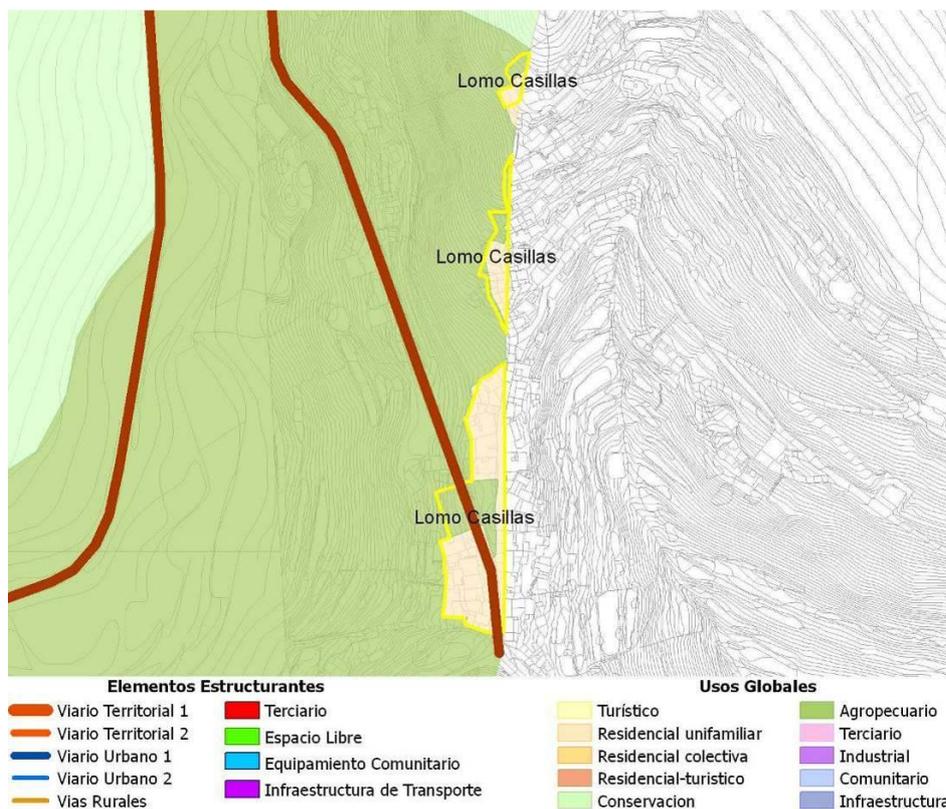


Figura 158: Elementos estructurantes

#### 23.3.2. Trama urbana

El asentamiento rural de Lomo Casillas se desarrolla en torno al viario territorial Carretera Valle Jiménez y al viario urbano local del asentamiento la Calle Ventura García. Se mantiene el trazado existente en casi todo su desarrollo a excepción de algunas rectificaciones de alineaciones no programadas con el objetivo mejorar el funcionamiento viario mediante la ampliación de vías con escasa sección en zonas puntuales.



La ordenación de la Carretera Valle Jiménez se realiza mediante una sección del tipo S.M.02, con una calzada de doble sentido y arcenes en sus laterales. Para el viario urbano local encargado de organizar el tráfico dentro del asentamiento se propone una sección tipo L.06 donde coexiste el tráfico rodado y peatonal y NU.02 con una única calzada y apartaderos donde haya suficiente espacio. Este tramo se localiza dentro del término municipal de Santa Cruz pero constituye el único acceso a la vivienda aislada situada al norte dentro del término municipal de La Laguna. El diseño de la calle adoptará las medidas necesarias para evitar altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. En contacto con suelo rústico se propone que se dispongan bandas laterales a 7,5 m del eje de la calzada existente categorizado como SRPI.

Las determinaciones se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1, lo que no implica afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. En la Carretera Valle Jiménez y en la Calle Ventura García las edificaciones se encuentran sobre el ámbito de dominio del viario. Existen afecciones de alineaciones con el objetivo de conseguir suelo para destinar a espacios libres y ampliar algunos tramos de viarios menores para su mejora.

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

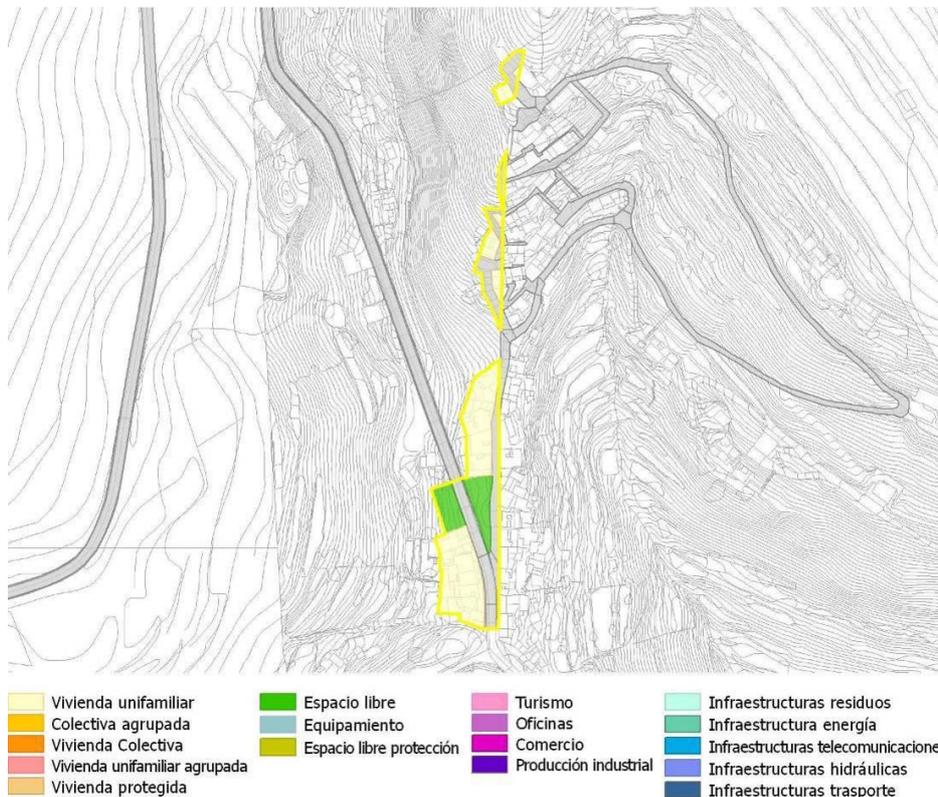


Figura 159: Ordenación pormenorizada

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

#### 23.3.4. Condiciones de la edificación

A continuación se describen y justifican las condiciones de edificación establecidas en las piezas de esta AUH:

- a) En las piezas residenciales con viviendas unifamiliares entre medianeras:
  - a1. Condiciones de parcelación: se regula la longitud mínima del lindero frontal y el círculo mínimo inscribible con valor de 12 m.
  - a2. Condiciones de ordenación edificatoria: en las piezas 1126\_1, 1126\_2, 1126\_5, 1126\_7, 1126\_8 y 1126\_9, la separación mínima a lindero frontal se define gráficamente en todas excepto en la pieza 1126\_7. Se establece una separación mínima a lindero lateral en 0 y la altura máxima en número de 2 plantas. Destaca la pieza 1126\_6 que se regula como las anteriores y donde se define el fondo máximo edificable gráficamente debido a la afección por el límite de la edificación en la Red Regional de Carreteras.

#### 23.3.5. Condiciones de gestión urbanística



Figura.160: Ámbitos de gestión

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH 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 3.2.
- b) Las resueltas mediante gestión asistemática de modalidad A3, que repercuten sobre la totalidad de los propietarios de este asentamiento rural. Se definen las siguientes:
  - b1. Cod\_Ges \_1026\_1: En la totalidad del AUH y consiste en la realización de obras de mejora en la urbanización del viario así como la obtención y urbanización de las piezas destinadas a espacios libres.