PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

E. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 2

E12. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE TACO

PGO Plan General de Ordenación

Mejor entre todos

Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna
Un Plan para la diversidad

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

ÍNDICE

1. AUH-1201: MAJUELOS CHUMBERAS ---------- 5
1.1. Delimitación y descripción general ---------- 5
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 6
1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 6
1.3.1. Ordenación Estructural ---------- 6
1.3.2. Trama urbana ---------- 7
1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 8
1.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 9
1.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 9
1.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1201_3): Avenida de los Volcanes ---------- 10

2. AUH-1202: MAJUELOS INDUSTRIAL ---------- 12
2.1. Delimitación y descripción general ---------- 12
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 12
2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 13
2.3.1. Ordenación Estructural ---------- 13
2.3.2. Trama urbana. ---------- 13
2.3.3.Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 14
2.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 14
2.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 14

3. AUH-1203: CHIMISAY ---------- 15
3.1. Delimitación y descripción general ---------- 15
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 15
3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 16
3.3.1. Ordenación Estructural ---------- 16
3.3.2. Trama urbana ---------- 17
3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 17
3.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 18
3.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 18

4. AUH-1204: LOS ANDENES ---------- 19
4.1. Delimitación y descripción general ---------- 19
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 19
4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 20
4.3.1. Ordenación Estructural ---------- 20
4.3.2. Trama urbana ---------- 21
4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 22

4.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 23
4.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 23
4.3.6. Ámbito de gestión sistemático 1210_5 Barranco Los Andenes ---------- 25

5. AUH-1206: EL PILAR ---------- 26
5.1. Delimitación y descripción general ---------- 26
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 27
5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 28
5.3.1. Ordenación Estructural ---------- 28
5.3.2. Trama urbana ---------- 29
5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 31
5.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 31
5.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 32
5.3.6. Ámbito de gestión sistemático ---------- 33

6. AUH-1207: EL CARDONAL ---------- 35
6.1. Delimitación y descripción general ---------- 35
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 35
6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 36
6.3.1. Ordenación Estructural ---------- 36
6.3.2. Trama urbana ---------- 36
6.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 38
6.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 38
6.3.6. Ámbito de doble ordenación: 1207_1 ---------- 39

7. AUH-1208: TACO-CENTRO ---------- 40
7.1. Delimitación y descripción general ---------- 40
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 41
7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 42
7.3.1. Ordenación Estructural ---------- 42
7.3.2. Trama Urbana ---------- 42
7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 44
7.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 45
7.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 45
7.3.6. Ámbito de gestión asistemática 1208_03 ---------- 47
7.3.7. Ámbito de gestión asistemática 1208_06 ---------- **¡Error! Marcador no definido.**
7.3.8. Ámbito de gestión asistemática 1208_07 ---------- **¡Error! Marcador no definido.**
7.3.9. Ámbito de gestión sistemática 1208_01: (UA TA01) ---------- 48
7.3.10. Ámbito de gestión sistemática 1208_02 ---------- 49

8. AUH-1209: LAS INDUSTRIAS ---------- 51
8.1. Delimitación y descripción general ---------- 51
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 52
8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 53
8.3.1. Ordenación Estructural ---------- 53
8.3.2. Trama urbana ---------- 54
8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 55
8.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 56
8.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 56
8.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1209_01: (UA TA1) ---------- 57
8.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1209_02: (UA TA2) ---------- 58

9. AUH-1210: TACO-SAN LUÍS GONZAGA ---------- 59
9.1. Delimitación y descripción general ---------- 59
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 59
8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 60
8.3.1. Ordenación Estructural ---------- 60
9.3.2. Trama urbana ---------- 61
9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 61
9.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 62
9.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 62
9.3.6. Ámbito de doble ordenación 1210_1 ---------- 63
9.3.7. Ámbitos de doble ordenación (1210_2, 1210_3, 1210_4, 1210_5, 1210_6, 1210_7, 1210_8, 1210_9, 1210_10, 1210_11 y 1210_12). ---------- 64

10 AUH-1212: TACO SUR ---------- 65
10.1. Delimitación y descripción general ---------- 65
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 65
10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 66
10.3.1. Ordenación Estructural ---------- 66
10.3.2. Trama urbana ---------- 67
10.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 68
10.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 69
10.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 69
10.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1212_2: Parque Metropolitano Montaña de Taco **¡Error! Marcador no definido.**

11 AUH-1213: SAN MATÍAS ---------- 72
11.1. Delimitación y descripción general ---------- 72
11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ---------- 72
11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 74
11.3.1. Ordenación Estructural ---------- 74
11.3.2. Trama urbana ---------- 75
11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 76
11.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 76
11.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 77

12 AUH-1214: LAS PALOMAS ---------- 79
12.1. Delimitación y descripción general ---------- 79
12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. ---------- 79
12.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación ---------- 80
12.3.1. Ordenación Estructural ---------- 80
12.3.2. Trama urbana ---------- 81
12.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados ---------- 82
12.3.4. Condiciones de la edificación ---------- 82
12.3.5. Condiciones de gestión urbanística ---------- 83
12.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1214_3): Las Palomas ---------- 83

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

1. AUH-1201: MAJUELOS CHUMBERAS

1.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH, situada en el núcleo de Taco, tiene los siguientes límites:

a) Al norte, la Autopista del Norte (TF-5).

b) Al oeste, el Camino de la Hornera.

c) Al sur, la Avenida de la Libertad.

d) Al este, la Avenida del Paso.

Figura 1: Delimitación del AUH

El uso mayoritario del AUH es el residencial y presenta distintas tipologías de vivienda según la zona. Al sur se encuentran viviendas colectivas con cuatro y cinco plantas de altura ocupando manzanas completas; en el centro, existen tanto viviendas unifamiliares y colectivas de dos plantas entre medianeras en muchos casos con jardines traseros, como unifamiliares agrupadas de tres plantas (adosados); y al norte viviendas colectivas aisladas con seis plantas. El eje de la Avenida del Paso se consolida con viviendas colectivas de cuatro plantas con bajos comerciales y sólo en la pieza más septentrional de la avenida se encuentra un uso comercial casi exclusivo.

Al norte se localizan tres piezas de uso vivienda colectiva, el Polígono de Las Chumberas. Este Polígono es muy significativo en el área ya que al localizarse en un entorno con una altura media de dos o tres plantas las edificaciones de seis plantas se distinguen fácilmente del resto, se sitúa además en un punto de topografía elevada por lo que se ve nítidamente desde la Autopista TF-5 y se convierte en la imagen del AUH.

Los equipamientos y los espacios libres tienen la peculiaridad de agruparse en manzanas y ocuparlas por completo. Al norte, el CEIP "Las Chumberas" con el campo de fútbol y la cancha de frontón; en la zona centro, la Plaza de Las Chumberas alberga la Iglesia del Santísimo Redentor y el Centro Ciudadano; y al sur, la Plaza de San Juan con el Centro de Innovación Empresarial Urban y el Polideportivo San Juan.

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH Majuelos-Chumberas la problemática urbanística principal reside en la topografía del terreno que permite fácilmente la comunicación norte-sur pero presenta serios problemas en las conexiones este-oeste resueltas deficientemente en las zonas consolidadas debido a grandes diferencias de cota entre puntos muy cercanos. También destaca la falta de consolidación en el Camino de la Hornera y en algunos viarios donde se ha edificado sin el nivel de urbanización necesario y con una sección media de 8 metros, como es el caso de las Calles Volcán Hekla, Volcán Java, Volcán Aconcagua y Pasaje Lava.

El Polígono de Las Chumberas es uno de los polígonos de vivienda protegida más antiguo del municipio, su acceso es complicado por asentarse en una zona de accidentada topografía y tiene serios problemas con su estado de conservación, el grado de habitabilidad de las viviendas y las condiciones de ajardinamiento.

La zona central del AUH debido a su vacío funcional necesita mejorar la trama urbana, la conexión norte-sur del AUH y resolver el problema de continuidad viaria este-oeste.

Los criterios específicos de ordenación son los siguientes:

a) Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria lo que conlleva afecciones en algunas.

b) Conservación del carácter de cada zona analizando las características del entorno y utilizando los parámetros de ordenación más oportunos. Según las peculiaridades de la pieza se establecen unas condiciones de parcela: línea de disposición obligatoria, separación mínima a lindero lateral y altura máxima en plantas.

c) Los equipamientos y espacios libres se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo se optimice al máximo.

d) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.

e) Ordenación de la zona central para la resolución del problema de permeabilidad este-oeste, la continuidad urbana y un encuentro coherente norte-sur que respete las características del interior del área.

f) Por último, es necesario un tratamiento específico en el encuentro entre la zona edificada y la Autopista del Norte para mejorar la imagen exterior del AUH acondicionando los terrenos residuales.

1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

1.3.1. Ordenación Estructural

El suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. El primero ocupa la mayor parte del área y el segundo comprende el interior definido y ordenado por el ámbito de gestión sistemático (1201_2).

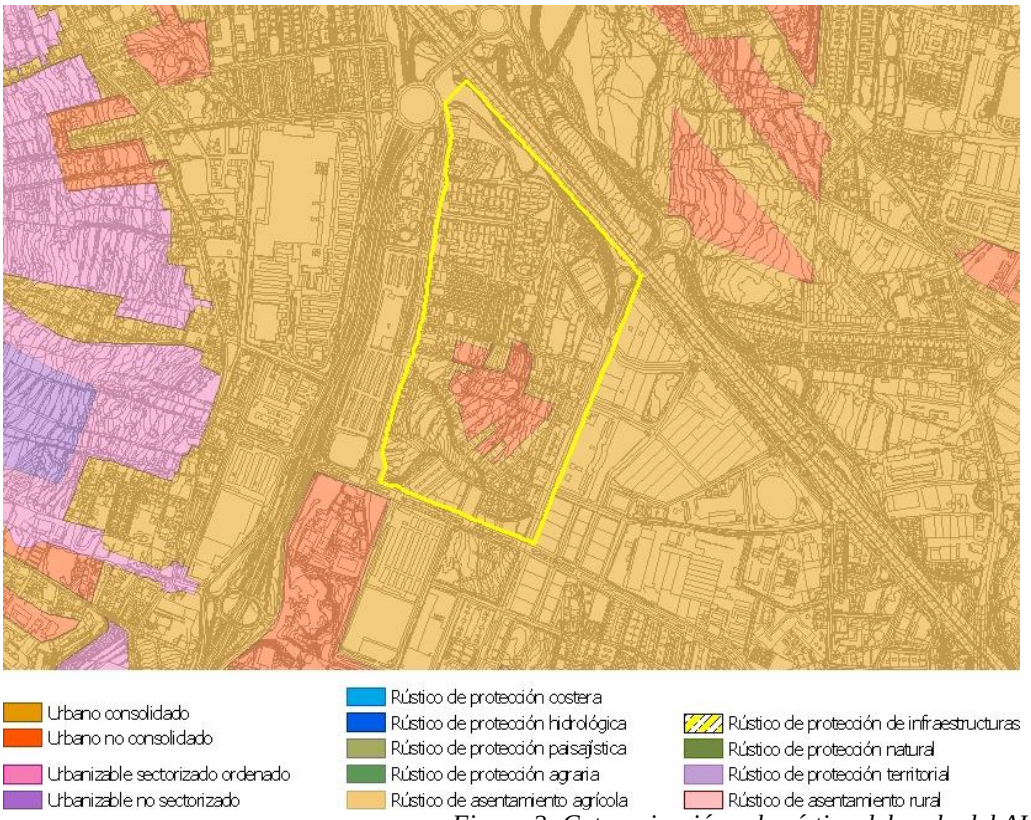

Figura 2: Categorización urbanística del suelo del AUH

Esta AUH se encuentra delimitada por los siguientes viarios estructurantes que sirven de conexión a nivel insular y municipal:

a) Viario territorial de nivel 1: Autopista del Norte (TF-5).

b) Viarios urbanos principales de nivel 1: Avenida del Paso y Avenida de la Libertad.

En el AUH se ubica como elemento estructurante el campo de fútbol de Las Chumberas.

1.3.2. Trama urbana

La ordenación del viario territorial de nivel 1, Autopista TF-5, plantea una sección tipo SM.01 con una mediana central ajardinada y calzadas laterales de 3 y 4 carriles.

Para la Avenida del Paso, viario urbano principal, se propone una sección tipo P.01, con una mediana estrecha ajardinada que evite los cruces a izquierda, dos calzadas con dos carriles y banda de aparcamiento en línea.

Se propone un nuevo viario de relevancia para el AUH, formado por la Calle Volcán Estrómboli, la Calle Volcán Hekla y la pieza de viario (1201_13). Esta última pieza forma una avenida que es el corazón de la ordenación del ámbito de gestión (1201_2) y del AUH ya que uniendo las dos primeras calles se define un nuevo eje vertebrador de las comunicaciones y de las actividades de relación, ocio y comercio a nivel de barrio. Esta nueva avenida se conforma con edificaciones de vivienda colectiva con bajo comercial, viviendas unifamiliares, equipamientos y un gran espacio libre que discurre paralelo a la avenida, usos atribuidos para que se convierta en zona de relación y ocio para los vecinos.

Para el viario secundario la sección que se plantea es la S.01, con una calzada de doble sentido y aparcamiento en línea en ambos márgenes. Estos viarios secundarios junto con el viario principal organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizando los tráficos hasta el viario urbano local y formando agrupaciones de manzanas denominadas en este Plan "macromanzanas" donde el peatón y los modos no motorizados ganan protagonismo frente al tráfico motorizado que discurre en el perímetro. El viario urbano local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. Serán calles diseñadas para evitar altas velocidades y proporcionar un entorno de calidad estética y ambiental dotándolas de elementos urbanos y vegetación.

Las escasas rectificaciones de alineaciones que se establecen son casi siempre no programadas por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, siendo estas rectificaciones las siguientes:

a) Al noreste de la manzana formada por las piezas 1201_11 y 1201_33, en el Camino de la Hornera, se afecta propiedad privada para garantizar la continuidad lineal de la alineación y obtener las dimensiones adecuadas de acera.

b) La Calle Volcán Etna, de dimensiones inapropiadas para su función, tiene afecciones en muchas propiedades para aumentar su sección y mejorar su urbanización.

1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

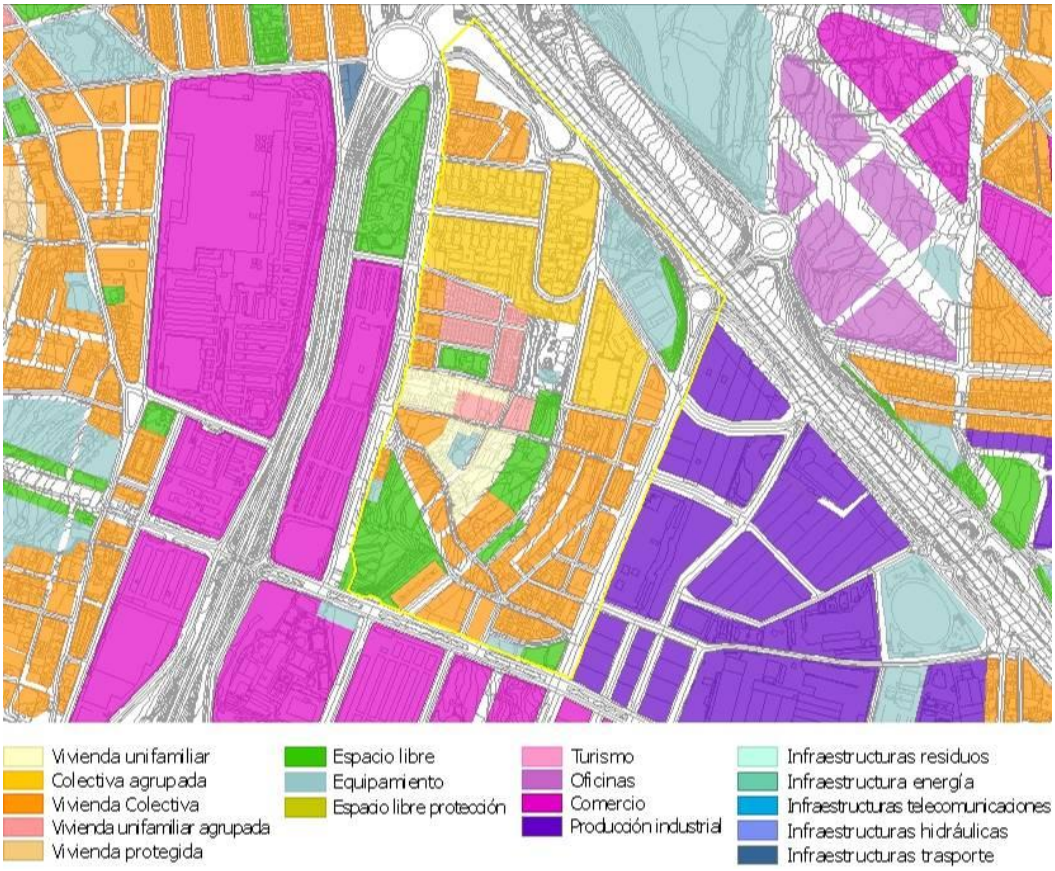

Figura 3: Usos pormenorizados principales del AUH

El uso principal del AUH es el uso residencial, tanto vivienda colectiva y colectiva agrupada como unifamiliar y unifamiliar agrupada, combinado con una presencia no muy marcada de uso comercial además de los equipamientos y espacios libres.

1.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se han determinado los siguientes parámetros según las características de la zona:

a) En la zona sur, caracterizada por el uso de vivienda colectiva cerrada, se establece parcela vinculante y línea de disposición obligatoria coincidente con el lindero frontal buscando una imagen unitaria en las piezas y continua en la trama urbana. Se le ha asignado una altura máxima de 4 plantas en proporción a la sección del viario.

b) En la zona centro y al norte de la Calle Volcán Nevado del Ruiz, con viviendas unifamiliares y colectivas de pequeño tamaño, se ha determinado el número de plantas en 2 al norte y 3 al centro dependiendo de las características de la zona y las dimensiones de la trama viaria. También se ha fijado parcela vinculante para las piezas de unifamiliar agrupada y condiciones de parcela con una superficie mínima de parcela de 200 m2s y lindero mínimo frontal de 7, 8 ó 10 metros para las colectivas, evitando parcelaciones excesivas y propiciando una geometría coherente.

c) En la zona norte, donde el entorno está ocupado por vivienda colectiva agrupada, se ha fijado para las piezas el parámetro de parcela vinculante para el desarrollo del conjunto en cada pieza mediante un único proyecto, el de ocupación, para asegurar la liberación de suelo en compensación a la posibilidad de desarrollo en altura, y la edificabilidad como límite de aprovechamiento.

d) Las piezas con frente a la Avenida del Paso tienen asignados los parámetros siguientes: condiciones de parcela para evitar la parcelación excesiva (superficie mínima de parcela 200 m2s y lindero mínimo frontal 10 metros), línea de disposición obligatoria coincidente con el lindero frontal, separación mínima a lindero lateral 0 para generar una fachada continua y una altura máxima de 4 plantas, proporcional a la avenida en la que se encuentra.

Por último, en las piezas de espacio libre no se ha asignado ningún parámetro ya que se ha considerado innecesario y en los equipamientos se ha fijado el menor número posible para que los servicios que estos usos prestan tengan la posibilidad del desarrollo más adecuado en su consolidación material. Por ello, dependiendo de las características de la pieza de equipamiento, de su dimensión y de su localización, se han establecido límites para el número de plantas, para la edificabilidad o para ambos, buscando la coherencia con el entorno.

1.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias cuyos recintos no se delimitan en los planos (apartado 1.3.2. de esta Memoria).

b) Se delimitan cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5 (1201_1, 1201_7, 1201_10 y 1201_11) a cargo del ámbito de gestión sistemático (1201_2), para conectar el viario propuesto en el ámbito de gestión con el AUH.

c) Se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6 (1201_4, 1201_5, 1201_6, 1201_8 y 1201_9) para completar y mejorar la urbanización de la trama viaria. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario. Las gestiones (1201_8 y 1201_9) son necesarias para consolidar la vía más relevante de comunicación este-oeste que además completa la intervención propuesta para el ámbito de gestión sistemático (1201_2).

d) Se delimita un ámbito de gestión asistemática A8 en el Polígono de las Chumberas (1201_3), que tiene por objeto la renovación integral del antiguo polígono de vivienda protegida. Las determinaciones de gestión serán incorporadas al presente Plan General posteriormente a su aprobación inicial, una vez que se hayan concretado por las administraciones públicas intervinientes.

e) Se delimita un recinto de gestión sistemática de modalidad S2 (1201_2) para el desarrollo de un nuevo ámbito de uso predominantemente residencial en la zona central del AUH. Su ordenación se describe y justifica en el apartado 1.3.6.

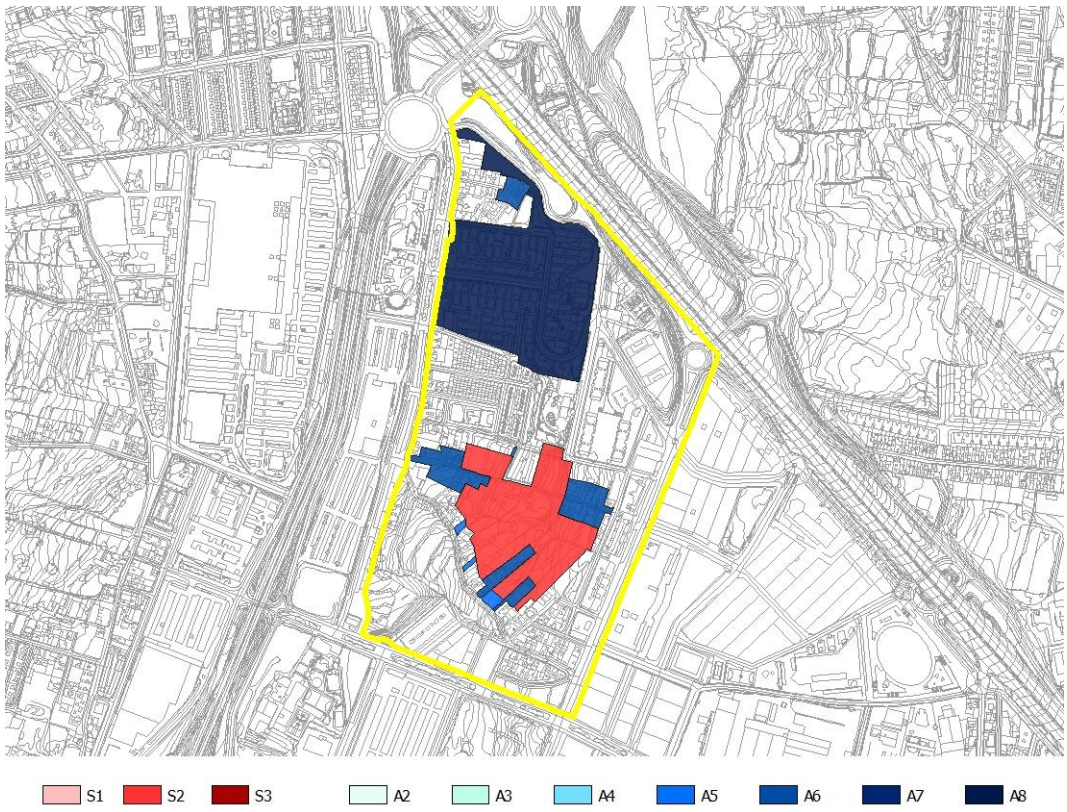

Figura 4: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

1.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1201_3): Avenida de los Volcanes

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

a) La colmatación urbana con las características generales de esta zona del AUH: baja densidad y tipología de vivienda unifamiliar y colectiva entre medianeras.

b) Garantizar la continuidad viaria para solventar la disgregación norte-sur de la zona y resolver las deficiencias en las comunicaciones este-oeste.

c) Crear una zona central de relación y ocio para el AUH.

Para el sistema viario se propone un eje de comunicaciones que cruza de norte a sur el AUH y resuelve los problemas de comunicación y segregación del barrio. Esta avenida la conforman edificios de viviendas con bajo comercial, manzanas de viviendas unifamiliares, equipamientos y un gran espacio libre paralelo a la vía, generando un espacio de relación y ocio central para el área. La trama urbana completa la ya existente con viarios urbanos locales de sección proporcional a la altura propuesta para las piezas.

Figura 5: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática

a) Las piezas dedicadas a uso vivienda se limitan, si no tienen parcelación vinculante, por las condiciones de parcela, para evitar divisiones excesivas y geometrías desproporcionadas. El tamaño mínimo de parcela es 200 m2s y el lindero mínimo frontal 10, 8 ó 7 metros. Las condiciones de la edificación fijan línea de disposición obligatoria, separación a lindero lateral cero y altura máxima en plantas, garantizando continuidad en la imagen de conjunto. Se fijan la ocupación y la edificabilidad para liberar suelo en las piezas logrando el esponjamiento de la trama y para controlar los volúmenes excesivos.

b) En los espacios libres no se han fijado parámetros al no considerarse necesarios.

c) Por último, en la pieza de uso equipamiento (1201_52), únicamente se ha marcado el número máximo de plantas en 3, según la altura asignada para las piezas de vivienda de su entorno.

2. AUH-1202: MAJUELOS INDUSTRIAL

2.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Los Majuelos Industrial, situada en el núcleo de Taco, comprende el conjunto de edificios industriales que limitan al norte con la Autopista TF-2, al sur con Chimisay y al este y oeste con El Pilar y Las Chumberas respectivamente.

Figura 6: Delimitación del AUH

La delimitación de los terrenos que conforman el AUH, y por tanto el ámbito del correspondiente suelo urbano consolidado, se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad preexistente (tanto edificación como parcelario). Dicha delimitación responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO donde se ha tratado de incluir en recintos bien definidos los grupos compactos de edificaciones modificándolos lo estrictamente necesario para permitir resolver en su interior las deficiencias de soporte viario y la volumetría de las edificaciones debido a su implantación en la topografía existente.

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El principal problema encontrado en esta AUH estriba en las graves deficiencias dimensionales de los estrechísimos viales desde los que se accede a las parcelas interiores edificadas y que dan servicio a los usos característicos de la zona.

El objetivo de ordenación que se plantea es propiciar desde el Plan unas mínimas operaciones de intervención y ampliación de los viarios a fin de garantizar una funcionalidad suficiente que posibilite su utilización de forma segura y adecuada a su uso. Para ello el criterio general es mantener la estructura viaria existente modificando la trama urbana en los tramos que necesiten ser ampliados (piezas 1202_7 y 1202_9).

Respecto a la edificación el criterio principal es conservar la imagen preexistente impulsando el carácter unitario de las manzanas por medio de la regulación de las edificaciones en altura, edificabilidad y separaciones mínimas (piezas 1202_7, 1202_10, 1202_17), manteniendo mayoritariamente el uso comercial en la periferia de las manzanas y concentrando el uso industrial (almacenamiento) en el centro del AUH. Entre las piezas 1202_1 y 1202_6 se introducen las líneas de separación mínima para regular el contacto entre el espacio urbano (viviendas unifamiliares) con las áreas industriales suavizando así su relación.

2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

2.3.1. Ordenación Estructural

Esta AUH, cuyo suelo está categorizado en su totalidad como suelo urbano consolidado, se encuentra bordeada al norte por un viario de carácter territorial de nivel 1, la Autopista TF-5, y la vía de servicio colindante (Calle de las Macetas), al sur por la Avenida de la Libertad, al este por la Avenida de los Majuelos y al oeste por la Avenida del Paso, todas ellas de carácter viario urbano principal de nivel 1 y que dan continuidad y accesibilidad a toda la zona con el Municipio de La Laguna.

Los otros elementos estructurantes de carácter equipamientos públicos son el pabellón Santiago Martín, localizado al norte del AUH al borde de la Calle de las Macetas, el Instituto IES Padre Anchieta, situado al sur del AUH, dando borde a la Avenida de los Majuelos y el centro de exámenes de la Dirección General de Tráfico, entre el pabellón Santiago Martín y el IES Padre Anchieta.

2.3.2. Trama urbana.

A partir del viario urbano estructurante, las Calles Tenderete, su prolongación en la Calle de las Mercedes y la Calle Tijarafe, atraviesan el AUH dando acceso a su trama urbana interior y dividiéndolo en cuadrantes donde se localiza el viario local, generalmente con una sección limitada. Como regla general se respetan las dimensiones existentes considerándose como ancho mínimo de carril 4 metros para garantizar la circulación de vehículos pesados. Se diseñan con secciones mínimas donde se trazan los tramos rodados en un solo sentido, con aparcamiento para vehículos y aceras en el perímetro de las piezas.

a) El viario urbano principal se propone con una sección tipo P.01 con una mediana central y dos calzadas, una con doble carril y la otra con un único carril, aceras superiores a 2,00 metros y aparcamientos en línea.

b) Los viarios urbanos secundarios se ordenan mediante las secciones tipo S.01 y S.03:

   b1. La Calle Tijarafe se ordena con una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en línea en ambos laterales, salvo el primer tramo entre la Calle de las Mercedes y la Avenida de la Libertad que se ordena con una sección tipo S.03.

   b2. La Calle de las Mercedes se ordena con una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea o en batería según el ancho disponible.

c) Los viarios urbanos locales se ordenan con secciones tipo L.02 y L.03. Cuando el ancho del viario lo permite se dispone un carril con aparcamiento en sus laterales con una sección tipo L.02. Cuando el ancho únicamente permite la disposición de un carril y aceras en sus laterales, sin aparcamiento, se propone una sección tipo L.03.

Las alineaciones se definen en los tramos viarios existentes respetando lo más posible su diseño. Las escasas rectificaciones que se establecen son por lo general no programadas por

lo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. En las piezas 1202_7 y 1202_9 se producen afecciones para dar continuidad a las vías de servicio.

2.3.3.Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal de las piezas es el industrial. Dentro del recinto hay piezas con uso principal obligatorio equipamiento comunitario, piezas 1202_02, 1202_03, 1202_04 y 1202_18, cuyas dimensiones corresponden a los equipamientos existentes.

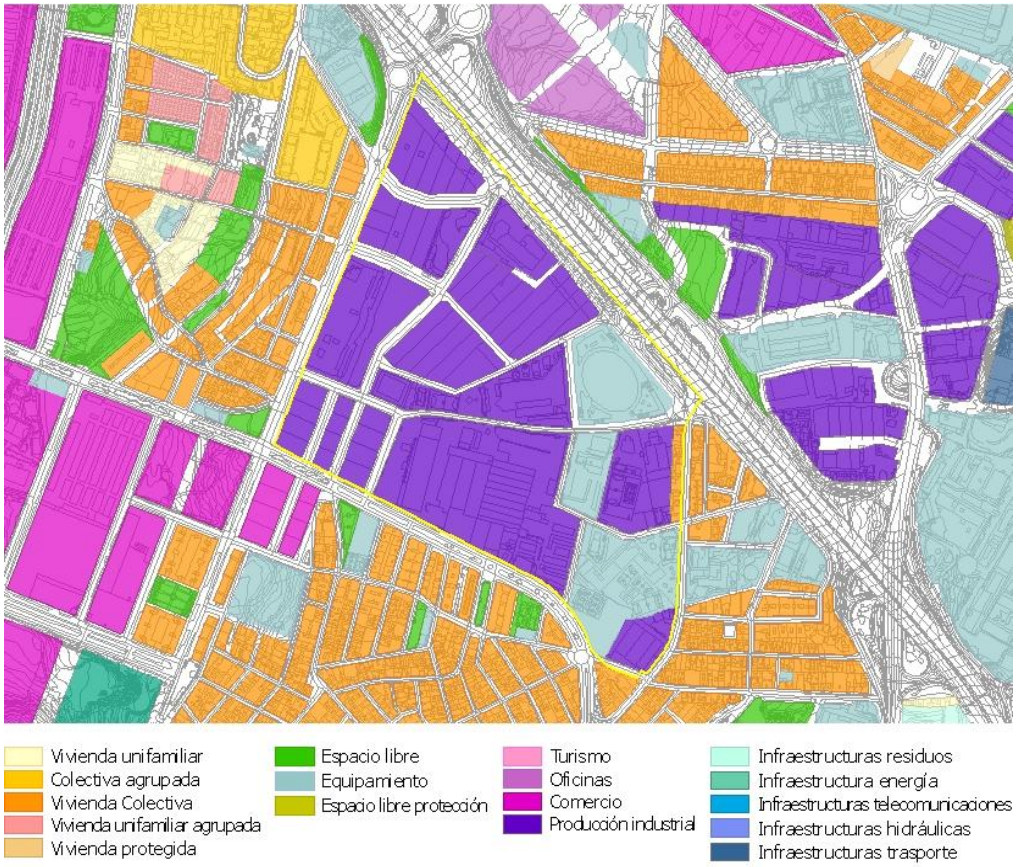

Figura 7: Usos pormenorizados principales del AUH

2.3.4. Condiciones de la edificación

Los parámetros generales para la regulación de la edificación son la edificabilidad y la altura en plantas. Se utiliza la separación mínima a linderos obligatoria en el perímetro de las piezas alineando fachadas para dar carácter al viario y obtener una imagen unitaria de las manzanas. Se establece con carácter general una altura máxima de 2 plantas y se limita el aprovechamiento edificatorio estableciendo una edificabilidad máxima media de 1,5 m2c/m2s. Se establece la determinación por la que se delimita un recinto MANO interior a la pieza (1202_9) coincidente con la prolongación de un viario.

2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de gestión asistemática son las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 2.3.2. Se corresponden a ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.

3. AUH-1203: CHIMISAY

3.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH comprende el conjunto de edificaciones delimitado por:

a) La Avenida de la Libertad y el AUH 1202 Majuelos Industrial al norte y noreste.

b) Al este, el AUH-1206: El Pilar.

c) La Avenida de los Majuelos y el AUH-1207: El Cardonal al sureste y sur.

d) Al suroeste la Avenida de San Miguel de Porres y Montaña Pacho.

e) Al oeste el AUH-1311: Parque Comercial.

Figura 8: Delimitación del AUH

En la franja noroeste se ubica un área de uso comercial integrada en el espacio urbano y al suroeste un espacio de zona libre y equipamiento como prolongación de los existentes en Montaña Pacho. El resto del área es residencial.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En la parte central del AUH se mezcla la antigua vivienda unifamiliar y colectiva entre medianeras con los nuevos bloques de viviendas a lo largo de la Avenida de la Libertad. La existencia de actividad terciaria consolidada en las plantas bajas del interior del AUH es una fuente de conflicto por los problemas de movilidad y usos puntuales (talleres industriales).

La ordenación y la regulación de estos usos singulares será de especial importancia. Al sur del AUH hay vías sin ejecutar que son necesarias para consolidar las manzanas delimitadas, tampoco se ha ejecutado la vía que conecta el área de Chimisay con la de Los Andenes.

El objetivo de ordenación del AUH es conservar la imagen preexistente impulsando el carácter unitario de las manzanas compuestas por edificios de viviendas colectivas con espacios libres y equipamientos, manteniendo la continuidad de las fachadas y la estructura viaria del PGO-2004 y aumentando el número de aparcamientos para la zona.

3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

3.3.1. Ordenación Estructural

La práctica totalidad del suelo del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado y el uso predominante es el de vivienda colectiva.

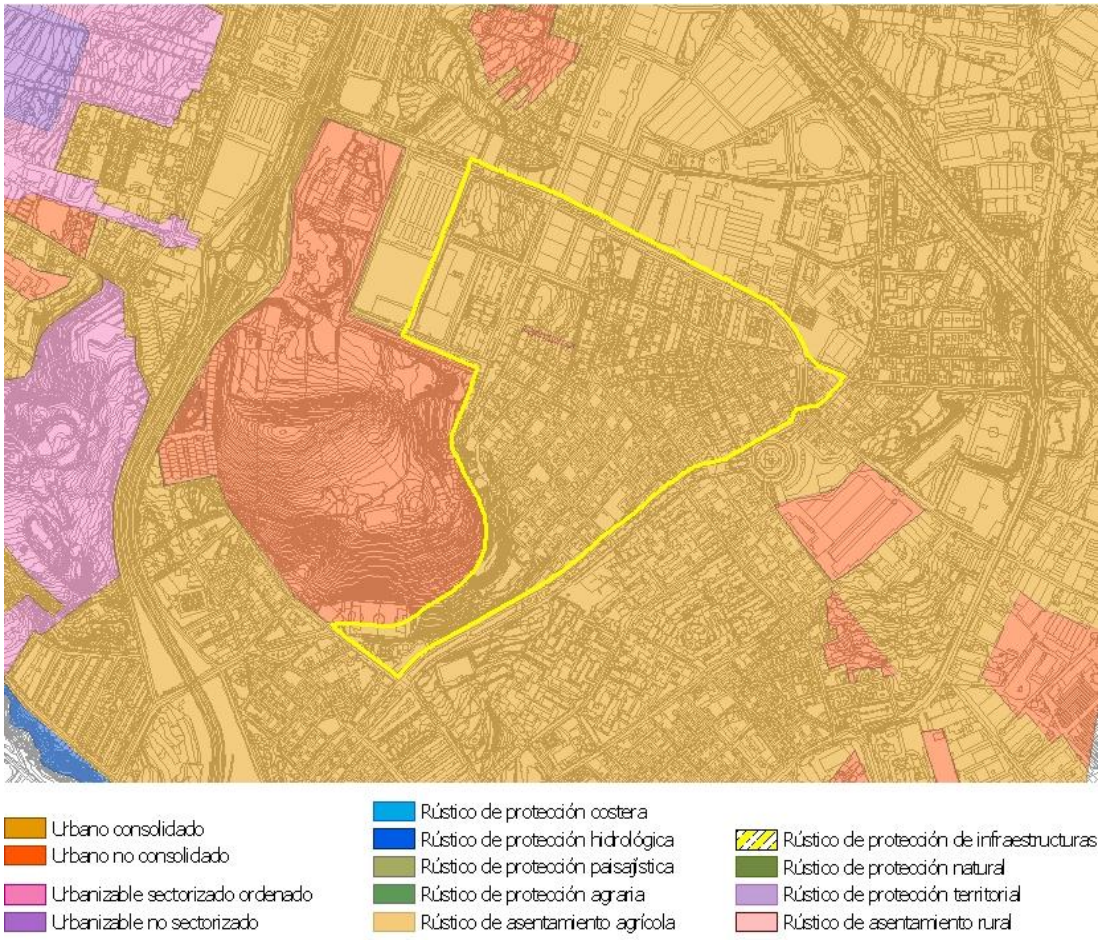

Figura 9: Categorización urbanística del suelo del AUH

Los viarios estructurantes son los tres ya existentes que delimitan esta AUH:

a) La Avenida de la Libertad, viario principal de nivel 1 que bordea el área por el noreste, al que se le asigna una sección de dos calzadas (cada una con dos carriles) separadas por una mediana central, aceras de suficiente ancho y espacio de aparcamiento en aquellos tramos en los que la dimensión transversal lo permite.

b) Al sur, la Avenida de los Majuelos, viario principal de nivel 1, que delimita esta AUH con El Cardonal. Tiene una sección de dos calzadas (con dos carriles cada una) separadas por una mediana central tipo rambla que dispone de un carril bici como continuación del carril bici existente en la Avenida de los Majuelos, en el término municipal de Santa Cruz. Este carril bici parte del muñeco de nieve hasta el

área industrial y de equipamiento situada en el AUH El Pilar. Debido a la escasez de sección transversal no se dispone de banda de aparcamiento salvo el tramo situado junto a la glorieta en el AUH El Pilar (carril exclusivo).

c) Al oeste, la continuación de la Avenida del Paso, viario urbano principal de nivel 1, bordeando el AUH 1311 Parque Comercial y conectando con la Avenida San Martín de Porres, a la que se le asigna una sección de dos calzadas (cada una con dos carriles) separadas por una mediana central ajardinada que impide los cruces a la izquierda. Este viario no dispone de franja de aparcamiento debido a la escasa sección transversal pues debe disponer de aceras con la anchura mínima exigida.

Los elementos estructurales no viarios son un equipamiento y un espacio libre al sur de Montaña Pacho con frente a la Avenida de los Majuelos.

3.3.2. Trama urbana

La totalidad del viario interior tiene carácter local. La escasa sección existente obliga a proponer la coexistencia del tráfico rodado con el peatonal (sección L.04) para mantener los aparcamientos en las vías y la seguridad peatonal.

Con este condicionante se ha jerarquizado la red viaria interior definiendo unos viarios que bordean grupos de manzanas para el tráfico motorizado colector. En el interior de estas "macromanzanas" las calles se diseñan para tráficos interiores más calmados, con el esquema de coexistencia ya mencionado.

Los sentidos de circulación de los viarios interiores se realizarán de manera que eviten los tráficos de paso a lo largo del AUH, dirigiéndolos al viario diseñado para el tráfico motorizado colector.

Las alineaciones se han definido respetando al máximo posible las existentes. Las escasas rectificaciones que se establecen, siempre no programadas, son las siguientes:

a) En la pieza 1203_39, para garantizar la continuidad de la calle existente sin nombre (entre la Calle Mazo y la Avenida San Miguel de Chimisay), coincidente con el límite de la gestión Polígono 5r del PGO-2004.

b) En la pieza 1203_98, en la Avenida de la Libertad, para dar continuidad a la sección viaria. Se ha modificado la afección que sobre esta pieza señala el PGO 2004 en la Avenida de los Majuelos ajustando la alineación a la realidad existente.

c) En las piezas 1203_99 y 1203_75 para dar continuidad al ancho de la acera.

3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal de la mayoría de piezas es el de vivienda colectiva. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

Las piezas concretas (1203_3), (1203_5), (1203_30), (1203_80), (1203_83), (1203_85), (1203_88), (1203_89), (1203_90), (1203_91), (1203_92) y (1203_93) son de uso principal obligatorio equipamiento y espacios libres, este último con admisibilidad para cualquier uso de servicio comunitario.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

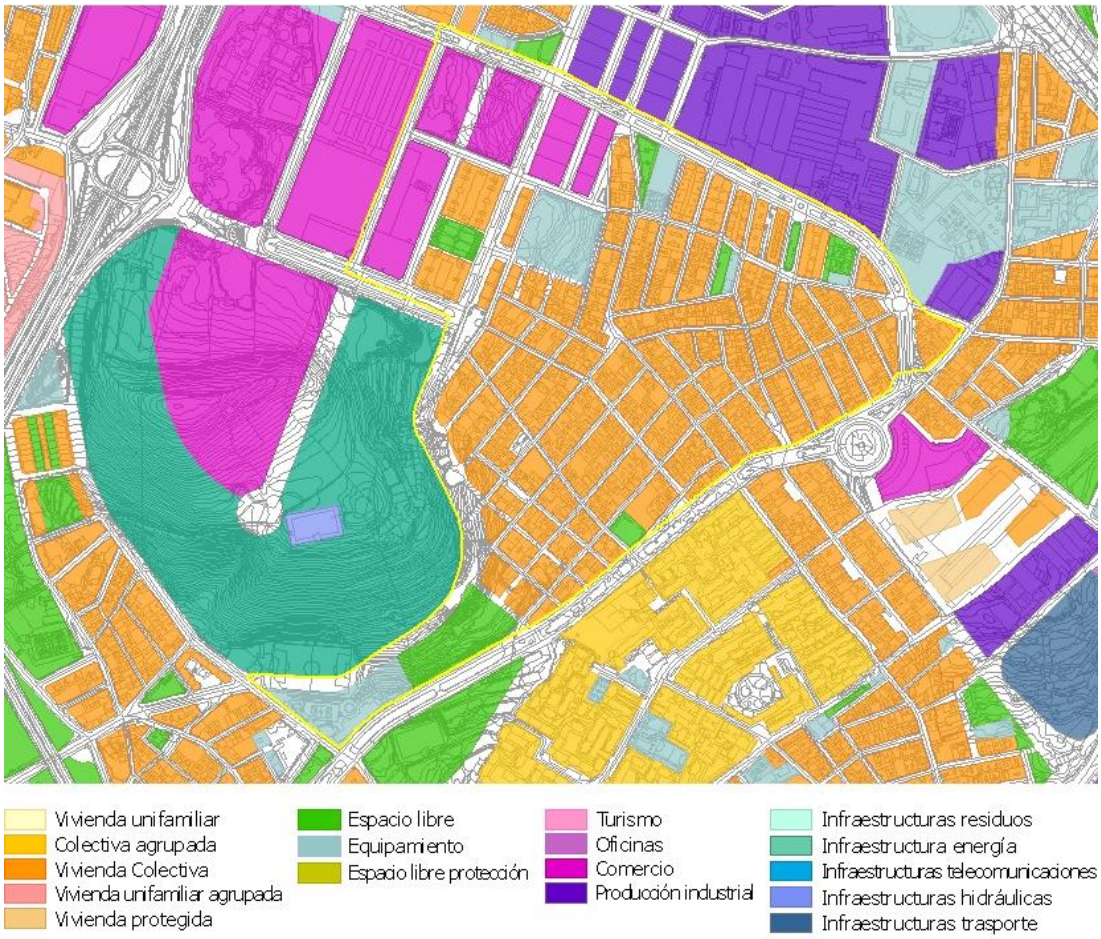

Figura 10: Usos pormenorizados principales del AUH

3.3.4. Condiciones de la edificación

Según las características de la parcelación existente y el carácter de la zona se ha entendido que los parámetros más adecuados para la regulación de la edificación sean el de disposición obligatoria y altura máxima en planta. El establecimiento de estos parámetros tiene como objetivo ofrecer una imagen unitaria para las manzanas y la posibilidad de articulación de los espacios privados interiores y los espacios públicos.

3.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 3.3.2. Se corresponden a ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.

b) La actuación para la mejora urbanística de esta AUH desarrollada mediante la delimitación de un ámbito de gestión asistemático de modalidad A6 (1202_2) situado entre la Calle Santa Catalina y la Calle San Eulogio.

c) Un pequeño ámbito de gestión sistemática de modalidad S1, transitorio, que forma parte del ámbito 1311_2, Montaña Pacho.

4. AUH-1204: LOS ANDENES

4.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea en el núcleo de Taco tiene los siguientes límites:

a) Al este, la Avenida San Martín de Porres, Avenida del Cardonal, la Calle Obispo Ildefonso Infante y la Calle Nivaria. A su vez linda con las AUH Parque Comercial, El Cardonal y Taco Centro.

b) Al sur, el Municipio de Santa Cruz.

c) Al oeste y noroeste está bordeado por la Autovía TF-2, que la separa de las AUH El Gramal, La Vistilla y Bocatuerta.

Figura 11: Delimitación del AUH

Esta AUH, cuyo uso predominante es de vivienda colectiva, está conformada por manzanas de tres y cuatro plantas de altura. Las actuaciones recientes de vivienda protegida se insertan en la trama urbana con tipologías similares a la ciudad consolidada. La franja noroeste concentra los espacios libres separando el viario territorial TF-2 del núcleo urbano.

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH Los Andenes se mezcla la antigua vivienda de autoconstrucción con los nuevos bloques de viviendas junto a la TF-2. La accesibilidad peatonal es deficiente en algunas zonas por la insuficiencia de las aceras y la excesiva pendiente. Además, la inexistencia de vías horizontales dificulta las conexiones a nivel que posibiliten la continuidad de los recorridos peatonales.

El objetivo de ordenación del AUH es conservar la imagen preexistente impulsando el carácter unitario de las manzanas compuestas por edificios de viviendas colectivas con espa-

cios libres y equipamientos, mantener la continuidad de las fachadas y la estructura viaria del PGO-2004 y favorecer la conectividad en la dirección de las vías longitudinales en sentido noreste-suroeste.

Se mantiene la prolongación de la Avenida del Paso como viario urbano principal, donde se produce la integración peatonal entre Los Majuelos y Los Andenes. Esta vía, al sureste del Parque Deportivo de Montaña Pacho, favorece la integración del barrio con el resto de la trama conectándolo con Los Majuelos. Por otra parte, la ejecución de este tramo consolida esta vía como conexión entre Taco y El Gramal, al sur de Geneto.

En la zona sur del AUH, en el límite municipal, se observa la necesidad de llevar a estudio el desarrollo del ámbito mediante un Plan Especial y adecuar así las condiciones de los recursos hídricos del barranco, las fachadas existentes y la articulación viaria con el Municipio de Santa Cruz, procurando la continuidad urbana mediante la coherencia del planeamiento en los puntos de encuentro.

4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

4.3.1. Ordenación Estructural

La casi totalidad de suelo del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado. Dos pequeños ámbitos quedan categorizados como suelo urbano no consolidado.

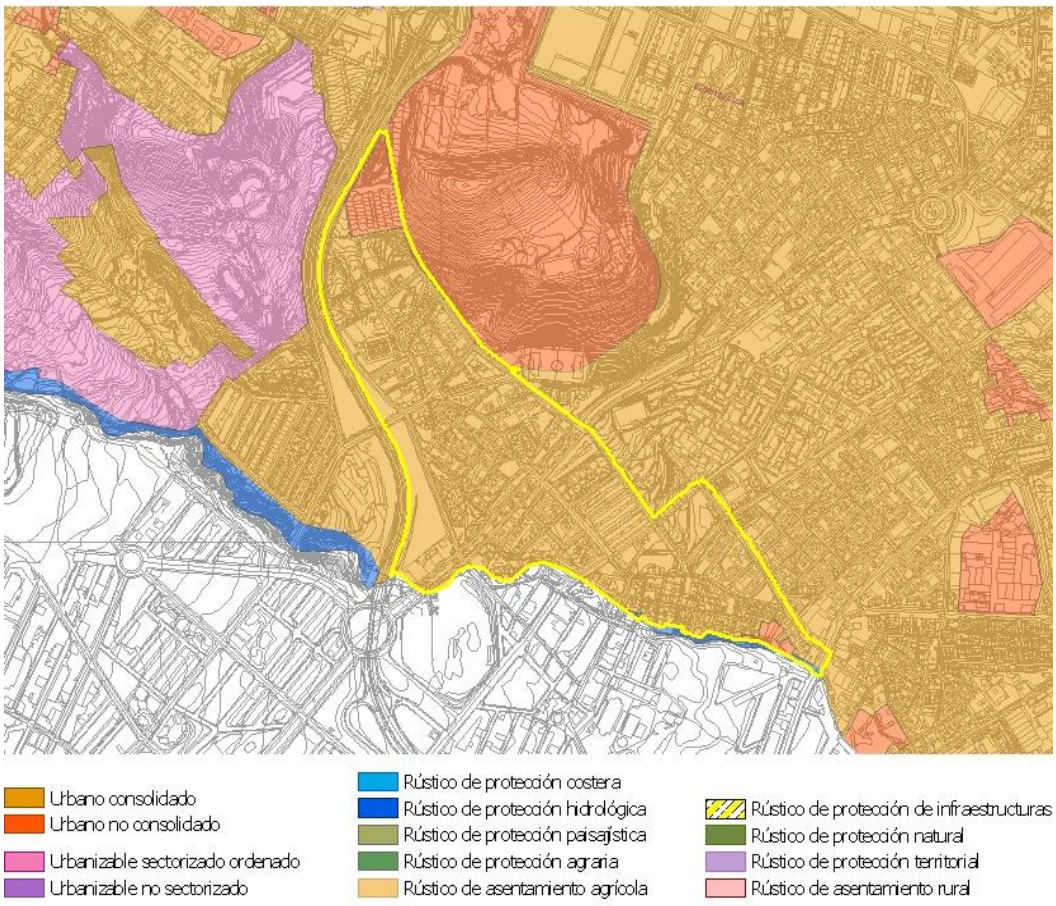

Figura 12: Categorización urbanística del suelo del AUH

En esta AUH se definen los siguientes viarios estructurantes:

a) La autovía TF-2, viario territorial de primer nivel, que bordea el AUH por el oeste.

b) La Avenida de los Majuelos, viario urbano principal de nivel 1, que divide el AUH Los Andenes en la parte central.

c) La prolongación de la Avenida del Paso que bordea el AUH-1311: Parque Comercial conectándolo con la Avenida San Martín de Porres.

d) El viario de servicio de la autovía TF-2 se categoriza como viario urbano principal de nivel 1 con un único sentido de circulación dirección norte.

En esta AUH no se califica ninguna dotación o espacio libre público de sistema general así como tampoco ningún elemento estructurante privado.

4.3.2. Trama urbana

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. Se trata de las Calles Camino de los Andenes (tramo desde la prolongación de la Avenida del Paso hasta el vial de servicio de la TF-2 y el tramo desde la Avenida de los Majuelos hasta la Calle Nivaria), la Avenida San Martín de Porres y su prolongación en la Avenida Luis Folgueras, la Calle Obispo Ildefonso Infante y su prolongación en la Calle Nivaria, y por último el vial de servicio de la TF-2 entre el cruce con la prolongación de la Avenida del Paso y la Avenida de los Majuelos.

Esta red junto con la red urbana principal conforma agrupaciones de manzanas denominadas macromanzanas destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. Debido a la morfología de la urbanización las macromanzanas son irregulares pero funcionan igual que otras zonas que tienen una ordenación más regular. En el interior de las "macromanzanas" se ubican los viarios urbanos locales con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento y desincentivador de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

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

a) La Avenida de los Majuelos, viario urbano principal de nivel 1, se ordena mediante una sección tipo P.01 con una sección de dos calzadas (de dos carriles cada una) separadas por una mediana central tipo rambla la cual dispone de un carril bici como continuación del carril bici existente en la Avenida de los Majuelos en el término municipal de Santa Cruz. Este carril bici parte en el muñeco de nieve y llega hasta el área industrial y de equipamiento situada en el AUH El Pilar. La rambla dispondrá de vegetación de gran porte, preferiblemente de hoja caduca, proporcionando sombra en verano y la entrada de sol al espacio central en invierno. Debido a la escasez de sección transversal no se dispone banda de aparcamiento.

b) La Avenida del Paso se ordena con una sección tipo P.01, con una sección de dos calzadas (cada una con dos carriles) separadas por una mediana central ajardinada impidiendo los cruces a izquierda. Dicho viario no dispone de franja de aparcamientos debido a la escasa sección transversal pues se dispone de aceras con la anchura mínima exigida (mínimo 1,8 m libres).

c) El Vial de servicio de la Autovía TF-2 se ordena con una sección tipo P.03, una única calzada con dos carriles, un solo sentido de circulación y aceras en sus extremos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Respecto al viario urbano secundario de esta AUH se propone una sección del tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos donde se dispone de ancho suficiente.

La Avenida San Martín de Porres, desde la Avenida del Paso hasta la TF-2, se ordena con sección tipo S.01, con dos carriles de dos sentidos de circulación y aceras en sus bordes.

Por último y debido a las limitaciones de anchuras entre edificaciones el viario local que se ubica en el interior de las macromanzanas se ordena con una sección tipo L.04 de coexistencia en la que el peatón tiene la máxima relevancia.

Las escasas rectificaciones que se establecen son casi siempre no programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Los casos peculiares de afección por alineaciones no programadas son:

a) En el cruce de la Calle Quevedo con la Calle Ramón y Cajal para garantizar la continuidad viaria existente en la mayoría de la manzana.

b) En el Camino de los Andenes con la Calle José Viera y Clavijo y con la Calle Santiago Padrón concretarán definitivamente la alineación del Camino de los Andenes.

La única excepción de alineación programada corresponde a unos terrenos en SUC en el cruce con las Calles Núñez de Balboa y Francisco Pizarro que no estando adscritos a una UA son necesarios para posibilitar la conexión de la misma con la trama urbana existente.

4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

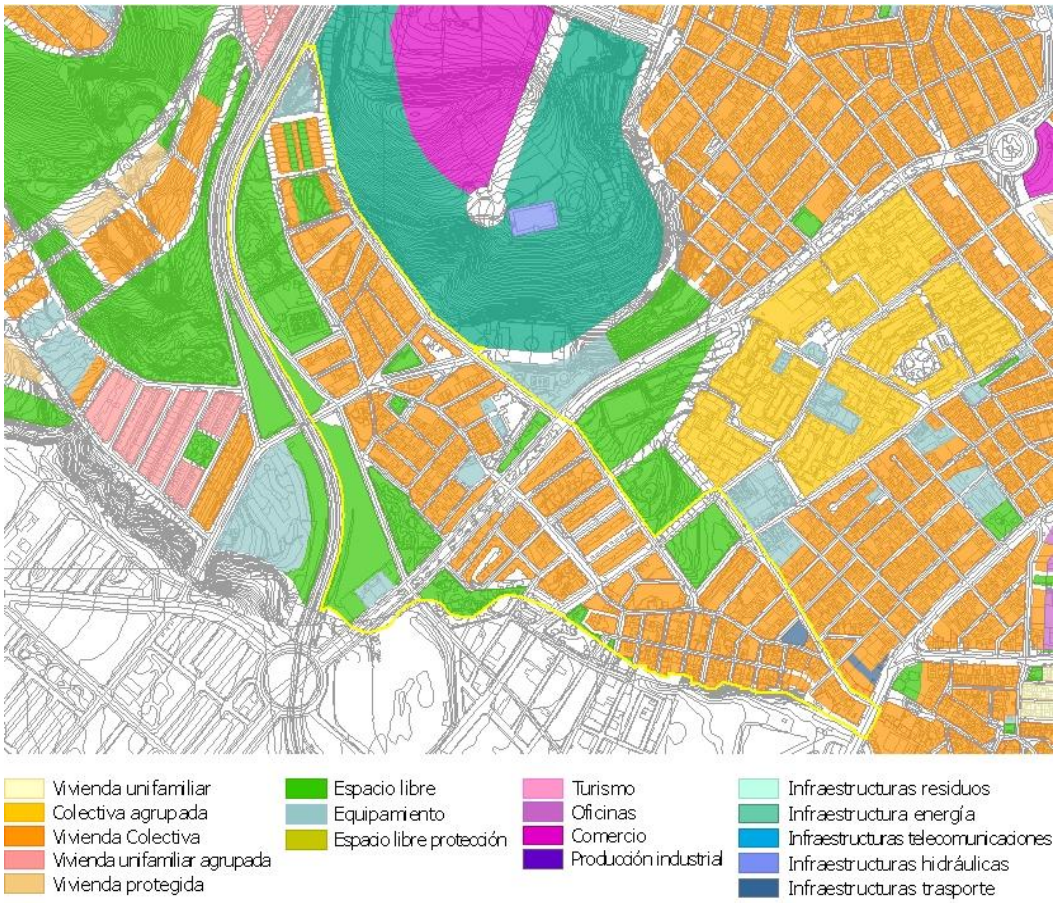

Figura 13: Usos pormenorizados principales del AUH

El uso principal de la mayoría de piezas es el de vivienda colectiva. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

4.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se ha mantenido el carácter de la zona consolidándolo casi en su totalidad. Para ello se ha determinado la altura en número de plantas en 3 y 4, y disposición obligatoria. También se han fijado características a la parcela para evitar la excesiva subparcelación y así obtener una imagen continua y unitaria. Teniendo en cuenta estos criterios básicos de ordenación hay que destacar las siguientes peculiaridades:

a) Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria, lo que conlleva afecciones en algunos casos.

b) En las piezas 1204_7 y 1204_81, en la Calle Nivaria, se establece una doble pieza con dos niveles, en el nivel 0 el uso es espacio libre y en el nivel 1 aparcamiento.

c) En la zona noroeste, en la Calle Camino de los Andenes, se establece una pieza (1204_93) como espacio libre con equipamiento deportivo de tal manera que se unifican los espacios libres existentes junto a uno nuevo desarrollado por la gestión de un ámbito asistemático A4. La accesibilidad se llevará a cabo por los viarios existentes y el tránsito entre las diferentes zonas quedará articulado por paseos peatonales. Se pretende conseguir crear un espacio libre con carácter unitario y mantener su continuidad logrando a su vez una ruptura entre el viario territorial TF-2 y la zona destinada a uso residencial.

4.3.5. Condiciones de gestión urbanística

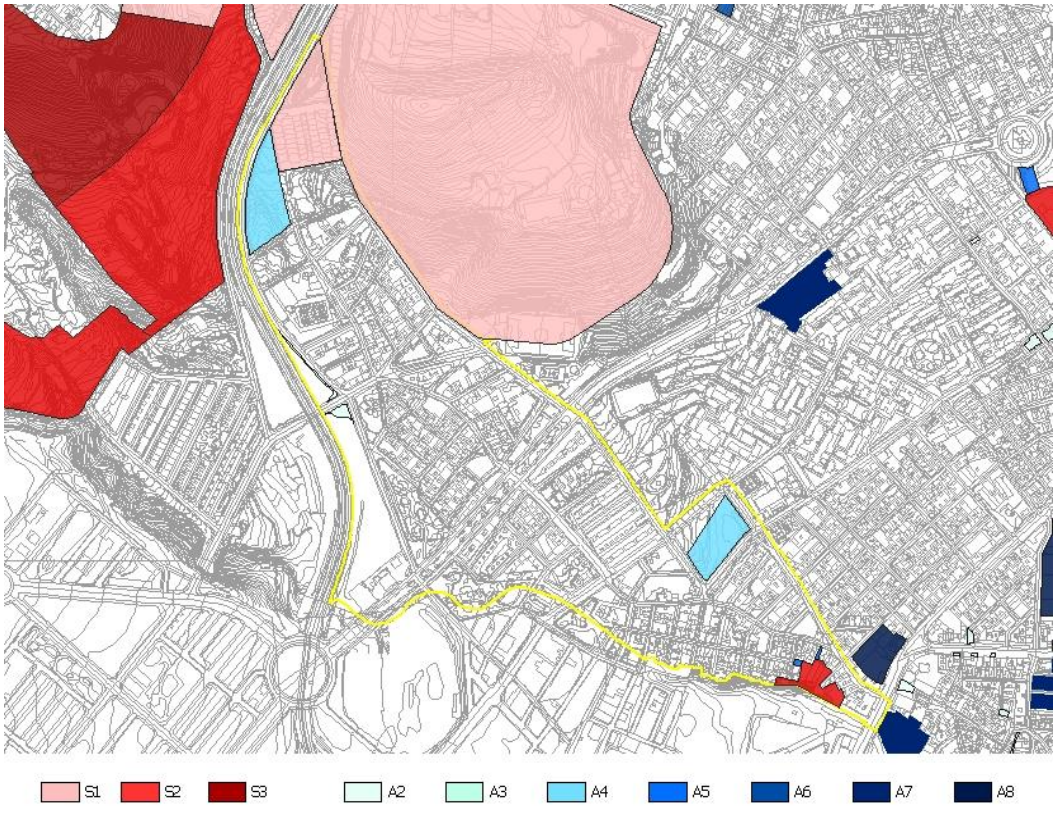

Figura 14: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

Las actuaciones de esta AUH se dividen en:

a) Ámbito de gestión sistemática de modalidad S1, transitorio, que forma parte de un ámbito de gestión discontinuo, 1311_2, que continúa en el AUH Parque Comercial.

b) Ámbito de gestión sistemático modalidad S2, (1204_5). Este ámbito desarrolla un área de ampliación del núcleo hacia el sur limitando con el término municipal de Santa Cruz.

c) Ámbito de gestión asistemática de modalidad A2 con código 1204_9 para resolver el acondicionamiento y mejora del Barranco Los Andenes en su contacto con el límite municipal. La finalidad de este ámbito es conseguir una articulación viaria con el Municipio de Santa Cruz intentando que la continuidad urbana en los puntos de encuentro sea coherente con el planeamiento.

d) Ámbitos de gestión asistemáticos de modalidad A5 (1204_2 y 1204_6), que conllevan la obtención de suelo y su urbanización ya que son necesarios para crear accesibilidad y mantener una continuidad en la trama viaria desarrollada en el ámbito de gestión sistemático 1204_5.

Figura 15: Esquema de ordenación de los ámbitos de gestión 1204_2, 1204_5 y 1204_6

d) Ámbitos de gestión asistemáticos A4, (1204_4), las actuaciones incluyen recintos de obtención y de ejecución.

4.3.6. Ámbito de gestión sistemático 1210_5 Barranco Los Andenes

El ámbito de gestión 1204_5 se sitúa en la zona sur del núcleo de Los Andenes y se desarrolla entre las Calles Núñez de Balboa, Nuevo Mundo, Moisés Alberto y Orellana, limitando con el Plan Especial (1204_1) y el término municipal de Santa Cruz. Con su ordenación se pretende terminar de definir del modo más homogéneo posible las piezas destinadas a uso residencial desarrollando una trama viaria en la que se combinan la ampliación de calles ya existentes con nuevas calles de accesibilidad rodada, peatonal y un espacio libre.

Figura 16: Imagen de ordenación del ámbito de gestión 1204_5

La trama urbana propuesta estructura el ámbito de modo que cierra la ordenación por el sur con el nuevo trazado de viario urbano interior conectando la Calle Francisco Pizarro mediante un nuevo acceso rodado, y la Calle Núñez de Balboa con el espacio libre creado a través de peatonales. De esta manera se permite una accesibilidad a la zona desarrollada. También se planea un nuevo tramo peatonal que conecta con el Camino de los Andenes ampliándose el viario de la Calle Moisés Alberto para conectarla con la Calle Nuevo Mundo y el nuevo espacio libre. Las alineaciones de los viarios interiores propuestos son todas principales con carácter de lindero frontal para todas sus piezas que dan a fachadas.

Este ámbito de gestión desarrolla el uso residencial combinado con el nuevo espacio libre. El Ámbito desarrollado mantiene las características del área y el carácter de la zona por lo que los parámetros más adecuados para la regulación de la edificación son el de disposición obligatoria y altura máxima en planta. También se han fijado características a la parcela para evitar la excesiva subparcelación.

5. AUH-1206: EL PILAR

5.1. Delimitación y descripción general

El AUH El Pilar, situada en Taco, tiene los siguientes límites:

a) Al norte, la Autopista del Norte, entre la entrada a la Avenida de los Majuelos y la salida a la autopista por la Carretera Cuesta-Taco.

b) Al oeste, la Avenida de los Majuelos que la bordea hasta la Calle de los Custodios, y las AUH Majuelos Industrial y Chimisay.

c) Al sur, la Calle de los Custodios y el nudo que la articula con la Avenida de Taco y la Carretera Cuesta-Taco.

d) Al este, la Carretera Cuesta-Taco, lindando ésta a su vez con Las Industrias.

Figura 17: Delimitación del AUH

El uso predominante del AUH es el residencial, distinguiéndose tres zonas:

a) Al norte las piezas de uso residencial con tipología colectiva cerrada se combinan con tres piezas destinadas a dotaciones y equipamientos, destaca el centro maternal de Nuestra Señora de La Paz, la manzana que comparte Teide Agua para el agua de consumo urbano y la Fundación Laboral de la Construcción.

b) En el centro, dividiendo el AUH en dos partes, el parque dotacional Las Torres que junto a la manzana donde se dispone el campo de fútbol y Correos, y por su importante diferencia de cota, rompe con la tipología edificatoria desarrollada al norte.

c) Al sur se combinan piezas de uso comercial, industrial-almacenaje y oficinas, con la reciente creación de las cocheras del tranvía. En esta parte sur se desarrollará un área singular entre las calles Camino de los Pescadores y Los Custodios que acorde con

la propuesta del Avance, pasará de ser una gran manzana de uso industrial a una nueva área mixta residencial-terciaria, permitiendo la convivencia del residencial, incluso vivienda protegida, y estableciendo una continuidad de la trama residencial entre los barrios del Cardonal y del Pilar reforzando así su carácter de barrio mixto.

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática del AUH El Pilar deriva de su consolidación como núcleo por lo que se trata de ordenar la realidad existente sin pretensiones de reforma ni ampliaciones por la ausencia de espacios vacantes, salvo en el desarrollo del ámbito de gestión sistemático explicado más adelante en el punto 5.3.6.

Uno de los problemas más significativos es su situación, al estar bordeada por una trama viaria de gran importancia compuesta por viarios estructurantes como la Autopista del Norte, la Avenida de los Majuelos, la Avenida de Taco (Carretera Cuesta-Taco) y el nuevo trazado Calle de los Custodios. Esto conlleva que en el tejido del viario interior exista bastante tránsito y en muchas ocasiones como consecuencia de sus pendientes excesivas y por la consolidación urbana, se dificulten las conexiones con estos viarios principales, añadiendo a su vez una limitación en las secciones transversales que da como resultado en algunas áreas una accesibilidad peatonal deficiente por la insuficiencia de sus aceras.

Otra problemática derivada del PGO-2004 en este área es el eje viario estructural no ejecutado (establecido por el Planeamiento Vigente) que une la Avenida de los Majuelos con la Carretera General Cuesta-Taco pasando por las cocheras del tranvía, ya que está parcialmente ocupado por espacios libres privados de uso industrial. La reserva realizada por el Planeamiento Vigente para una rotonda en la Carretera General Cuesta-Taco no se ha ejecutado. La ejecución de las instalaciones de Correos modificaron el trazado de la vía establecida al norte del recinto. Las alineaciones establecidas para prolongar la Avenida de los Majuelos están ocupadas por edificaciones y espacios libres privados.

Los criterios específicos de ordenación son:

a) Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria lo que conlleva afecciones en algunos casos. Las afecciones por la prolongación de la Avenida de los Majuelos del PGO-2004 se eliminan.

b) Cambio de trazado de la Carretera Cuesta-Taco del PGO vigente eliminando la rotonda entre los equipamientos.

b) Conservación del carácter de cada zona analizando las características del entorno y utilizando en consecuencia los parámetros de ordenación más oportunos. Según las peculiaridades de la pieza se establecen unas condiciones de parcela, línea de disposición obligatoria, separación mínima a lindero lateral y altura máxima en plantas (apartado 5.3.4. Condiciones de la edificación).

c) Los equipamientos y espacios libres se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de interés general, se optimice al máximo.

d) Ordenación de la zona sur para la resolución del problema de conexión norte-sur. Se desarrolla un ámbito de gestión sistemático de relevancia para el AUH ya que mejora el paisaje urbano asociado a una regeneración de la trama urbana con la creación de espacios libres y equipamientos desarrollándose un área mixta residencial-terciaria que se establece como nexo de unión entre las piezas lindantes de usos comercial e industrial-almacenaje, conectando longitudinalmente los barrios del Cardonal y del Pilar por medio de una avenida peatonal.

5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

5.3.1. Ordenación Estructural

El suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. El primero ocupa casi la totalidad del área y el segundo comprende el suroeste del AUH limítrofe con El Cardonal y se ordena mediante el ámbito de gestión sistemático 1206_1.

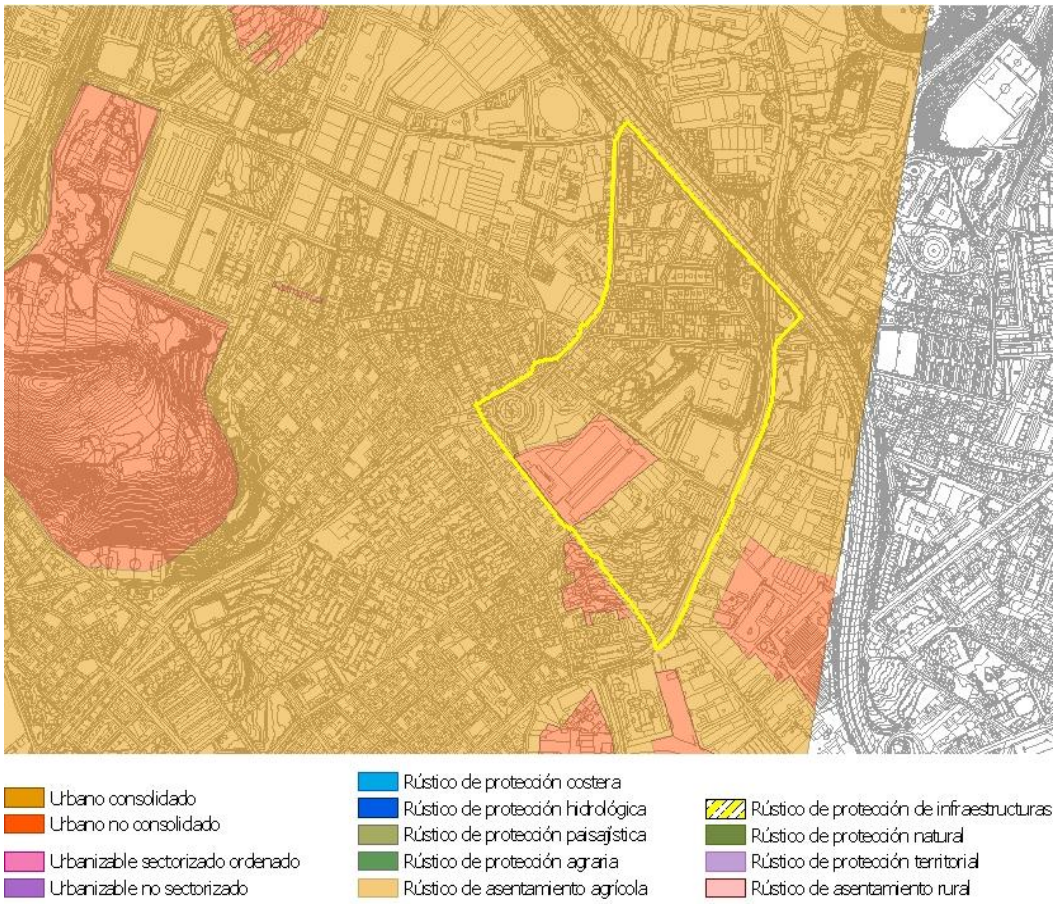

Figura 18: Categorización urbanística del suelo del AUH

En esta AUH se definen los siguientes viarios estructurantes:

a) Al norte, un tramo de la Autopista TF 5, viario territorial de nivel 1, conecta con un nexo de articulación y distribución del tránsito en la entrada y salida a calles pertenecientes al AUH lindante, Majuelos Industrial y la Avenida de los Majuelos. En el extremo noreste de este tramo de autopista también hay otro punto de conexión con la Carretera Cuesta-Taco.

b) Al oeste, la Avenida de los Majuelos, viario urbano principal de nivel 1, siendo éste un tramo viario de importancia estructural ya que es la vía principal de conexión entre los barrios de Chimisay, El Cardonal y Majuelos Industrial. A su vez, conecta con todos los tramos viarios locales que conforman el tejido urbano del AUH.

c) Al este está bordeado por la Carretera Cuesta-Taco, viario urbano principal de nivel 1, que se prolonga con la Avenida de Taco por el sur y se une al norte con la TF-5.

d) Al sur, el nudo que articula la Avenida de Taco y la Carretera Cuesta-Taco con el nuevo trazado de la Calle de los Custodios. Esta vía adquiere carácter de viario urbano principal de nivel 1 tras el desarrollo del ámbito de gestión sistemático desarrollado en esta zona ya que conecta de manera directa la Avenida de los Majuelos con la Carretera Cuesta-Taco a la altura de las cocheras.

En el AUH se ubican varios equipamientos estructurantes:

a) El Centro Maternal de Nuestra Señora de La Paz

b) El Parque Dotacional Las Torres

c) El Campo de Fútbol

d) Correos

f) Las Cocheras del Tranvía

g) Almacenamiento de agua, Teidagua

5.3.2. Trama urbana

Los viarios urbanos secundarios internos del AUH, la Calle del Cristo y el Camino de los Pescadores, junto con el viario urbano principal, organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Esta red conforma agrupaciones de manzanas, denominadas "macromanzanas", destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. En el interior de las macromanzanas se ubican los viarios urbanos locales.

El viario restante es de carácter urbano local, muchas veces configurado a partir de la vivienda autoconstruida. La escasa sección existente obliga a proponer la coexistencia del tráfico rodado con el peatonal con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, en detrimento de los tráficos de paso que habitualmente tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzanas obligando al uso del viario secundario. Este tipo de ordenación se plantea para poder mantener los aparcamientos en las vías y la seguridad peatonal en las vías con los tráficos finales.

La ordenación de los viarios se realiza a partir de los siguientes criterios:

a) La Calle de los Custodios y la Avenida de los Majuelos, de carácter urbano principal, se ordenan mediante una sección del tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en ambos márgenes. Dada la escasa sección de la Avenida de los Majuelos no hay espacio para disponer aparcamientos, mientras que en la Calle de los Custodios se dispone una banda de aparcamiento en el lateral derecho de la vía en sentido subida.

b) La Carretera Cuesta-Taco (Avenida de Taco), de carácter urbano principal de nivel 1, se ordena mediante una sección tipo P.01, con dos calzadas separadas por una mediana central. Ambas calzadas disponen de 2 carriles por sentido y la mediana central aloja las vías del tranvía.

c) Para el viario de carácter territorial de nivel 1, la Autopista TF-5 se establece una ordenación basada en la sección tipo S.M.01, con una mediana central ajardinada, calzada en sus laterales y vía de servicio en el margen derecho en sentido subida.

d) Respecto al viario secundario de esta AUH se propone una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería en uno o en ambos márgenes de la calzada, según la anchura entre edificaciones.

e) Por último el viario local se ordena de dos maneras:

e1. El que necesita una separación física del peatón y del tráfico motorizado, calles El Carmen, Santa Rosalía y San Bernardo, que se ordenan mediante viario del tipo L.02, con una calzada unidireccional de un carril y aparcamiento en un lateral, debido al posible tránsito de vehículos pesados por dichas vías.

e2. El localizado en el interior de las macromanzanas, mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recoge 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. La vía situada bajo el Parque de las Torres también será de coexistencia para conjugar dos funciones que se han considerado principales, la minimización de la velocidad entre dos equipamientos importantes y la disponibilidad de aparcamiento suficiente en superficie.

Las escasas rectificaciones que se establecen son casi siempre no programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. A su vez se rectifican y corrigen ciertas afecciones del Plan General del 2004 al considerarlas innecesarias, como las realizadas en las siguientes piezas:

a) La pieza 1206_21, correspondiente al Centro Maternal Nuestra Señora de La Paz, ya que el trazado viario de la Avenida de los Majuelos no afecta a su actual alineación.

b) Las piezas 1206_4 y 1206_19, al considerar que la sección del viario y su acera son suficientes y que el viario peatonal que separaba ambas piezas carece de importancia y viabilidad.

c) Parte de la pieza 1206_1, considerada como espacio libre viario, se ha cambiado tras el desarrollo de un nuevo trazado al disponer de las condiciones necesarias para considerarlo como pieza con aprovechamiento.

d) En la pieza 1206_12 se ha eliminado el viario y se le ha dado aprovechamiento. Se ha dispuesto una mínima área no ocupable dentro de la pieza ya que se considera necesaria para que haya una distancia mínima con la edificación existente y se mantengan los huecos abiertos hacia ésta.

Todas las alineaciones de los tramos viarios se consideran principales a excepción de:

a) La alineación al noreste de la pieza 1206_1 que ha de ser secundaria por lindar con la Autopista Norte y debido a la escasa distancia de ésta con la entrada y salida hacia la Autopista del norte TF-2.

b) La alineación de las piezas 1206_6 y 1206_25 que ha de ser secundaria por lindar con un pasaje peatonal.

c) La alineación de la pieza 1206_27 que ha de ser secundaria por lindar con un ámbito de gestión sistemático y para propiciar la parcelación hacia la Calle Amelia.

Las afecciones por alineaciones más destacables son:

a) En la parte sur de la pieza 1206_26 debido a la necesidad de ampliación del viario para el desarrollo y mejora de la trama urbana del ámbito sistemático lindante.

b) La pieza 1206_27 presenta una afección en su alineación principal hacia la Calle Santa Amelia debido a la necesidad de ampliación y continuidad de la acera. Esta afección parte de una propuesta común de los propietarios de dicha calle.

c) La fachada oeste de la pieza 1206_23 presenta una afección ya que se pretende mantener la continuidad de la fachada y la misma sección del ancho de acera por toda la prolongación de la Avenida de los Majuelos.

5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso mayoritario de esta AUH es el uso residencial combinado con una presencia muy importante de uso garaje en planta baja susceptible de convertirse en comercial o almacén. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto de la vivienda colectiva.

En la parte sur se combina una nueva área mixta residencial-terciaria con piezas destinadas a usos comerciales, otras a industrial-almacenaje y oficinas.

Las piezas concretas (1206_4), (1206_5), (1206_14), (1206_17), (1206_21), (1206_28.), (1206_35), (1206_30) son de uso principal obligatorio equipamiento con admisibilidad para cualquier uso de servicio comunitario. La pieza (1206_18) es de uso espacio libre.

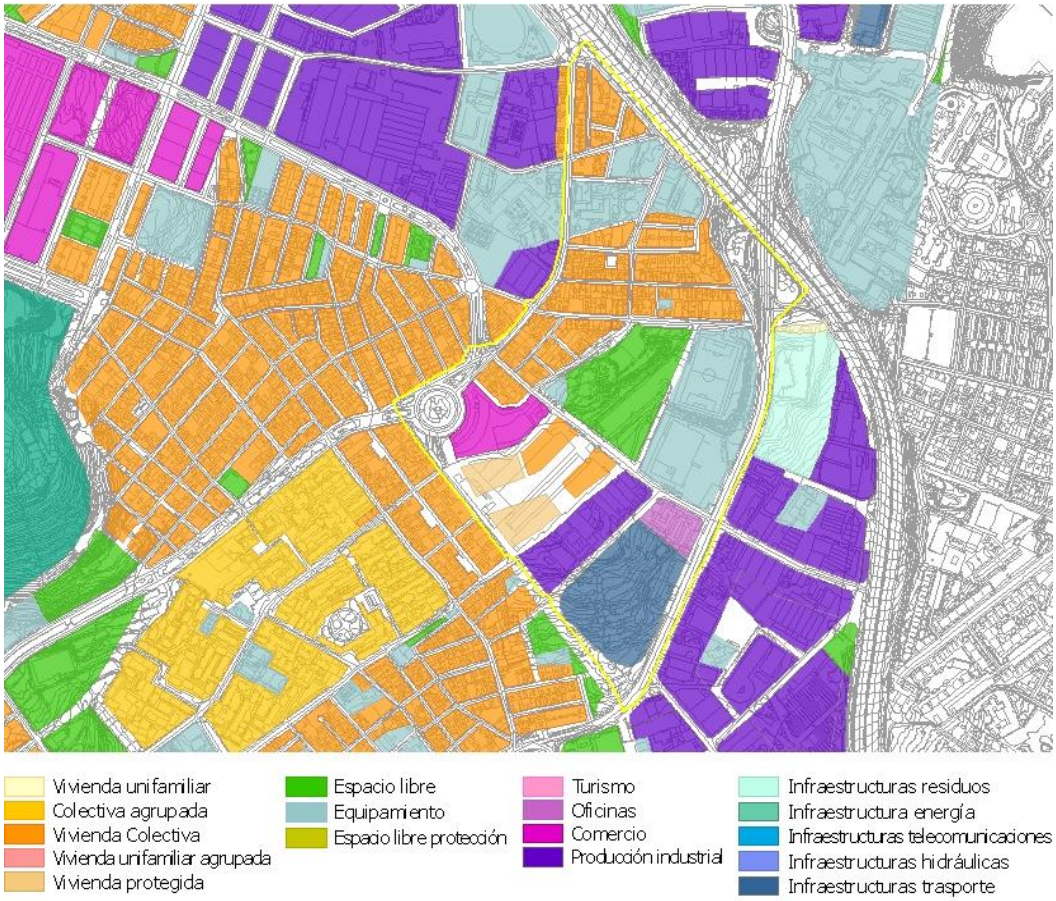

Figura 19: Usos pormenorizados principales del AUH

5.3.4. Condiciones de la edificación

Como criterio general y en la medida de lo posible se intentan mantener los parámetros establecidos por el PGO-2004 ya que se trata de suelo urbano consolidado. Cuando los objetivos de ordenación de este PGO lo han exigido, se han establecido nuevos parámetros en función de la edificación y de la parcelación del AUH, y de la ubicación y del uso de cada pieza. En las piezas con uso residencial y tipología de colectiva cerrada se mantiene el carácter de la zona consolidándolo casi en su totalidad con una imagen continua y unitaria. Se ha determinado la altura en 3 plantas, la separación mínima a lindero lateral en 0 y líneas de disposición obligatoria.

En las condiciones de parcela se han establecido los siguientes criterios:

a) En las piezas de uso residencial 1206_1, 1206_2, 1206_3, 1206_6, 1206_7, 1206_8, 1206_9, 1206_10, 1206_11, 1206_12, 1206_13, 1206_15, 1206_16,1206_19, 1206_20, 1206_22 1206_23, 1206_24, 1206_25 y 1206_29, se ha fijado como tamaño mínimo de parcela 200 m2s con el fin de evitar la excesiva subparcelación, para que el parcelario resultante sea geométricamente proporcionado.

b) En la pieza de uso comercial (1206_26) se establece como parcela mínima 1.000 m2s, un lindero mínimo frontal de 10 metros, porcentaje de máxima ocupación del 60% y una altura máxima de 3 plantas.

c) La pieza 1206_27 es un polígono industrial de almacenaje en el que se han establecido parámetros de frente mínimo de parcela de 20 metros ya que tiene una única alineación principal. Se conservan los parámetros establecidos en el PGO-2004, con una altura máxima de 3 plantas y edificabilidad máxima 1,33 m2c/m2s.

d) La pieza 1206_29 es destinada a oficinas, queda regida por una línea de disposición obligatoria intentando conservar la imagen consolidada existente y manteniendo los parámetros establecidos de altura máxima y superficie mínima de parcela.

e) En el equipamiento 1206_17 inserto en otras piezas se han mantenido criterios semejantes a los de uso vivienda en coherencia con la homogeneidad del área. En los equipamientos con mayor superficie o en parcelas aisladas se ha fijado únicamente la edificabilidad y altura máxima de plantas para que los servicios que prestan puedan desarrollarse adecuadamente en su consolidación material, aunque se controle su superficie construida para continuar con coherencia el urbanismo de la zona.

5.3.5. Condiciones de gestión urbanística

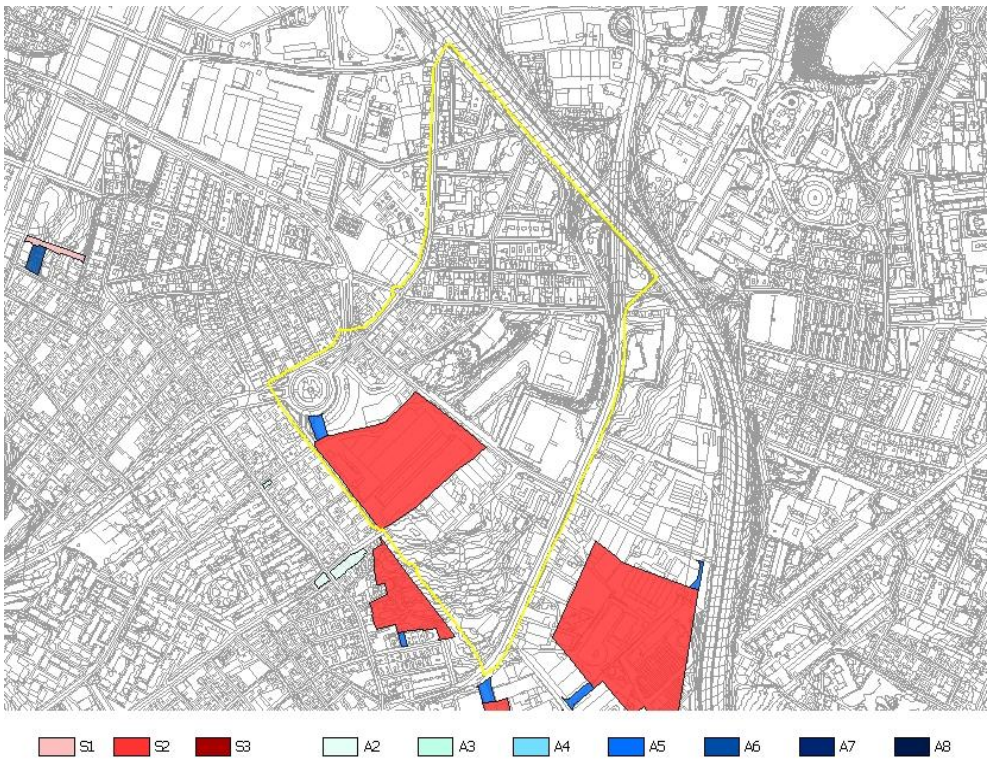

Figura 20: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

En esta AUH se delimitan dos ámbitos de gestión distinguiendo entre el que se lleva a cabo mediante procedimientos asistemáticos y el de procedimiento sistemático. A continuación se describen estos ámbitos de gestión.

a) Actuación asistemática: El ámbito de gestión 1206_2 consiste en la obtención y ejecución del nuevo viario que se dispone sobre suelo urbano consolidado pero es necesario para conectar el ámbito de gestión sistemático con la trama urbana existente. Por consiguiente se delimita como recinto de modalidad A5.

b) Actuación sistemática: El ámbito de gestión 1206_1, en el extremo suroeste del AUH, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 5.3.6.

5.3.6. Ámbito de gestión sistemático

En el PGO-2004 se desarrolla en una manzana de uso totalmente industrial limitada al norte por un establecimiento de uso terciario (supermercado), al este por el Parque de Las Torres (el mayor parque urbano de la zona), al sur por una manzana de uso industrial-almacenaje y al oeste por edificación residencial colindante al barrio del Cardonal.

Con su ordenación se pretende mejorar la integración de esta gran manzana de uso industrial-almacenaje entre los barrios del Pilar y El Cardonal que debido a su posición estratégica limítrofe entre zonas de distinta actividad plantea reconsiderar su uso industrial actual ya que supone una gran barrera al continuo edificado. Se propone la fragmentación de esta gran manzana enlazando los barrios residenciales consolidados e introduciendo usos alternativos al existente que resulten de mayor interacción urbana.

La trama urbana propuesta implica una remodelación del viario existente que en su límite oeste se complementa con la ejecución de un viario de primer orden, desde la Calle de los Custodios, entre la Avenida de los Majuelos, hasta el tramo ya ejecutado colindante a las cocheras y a la Avenida de Taco. A su vez, se desarrollan dos viarios que mejoran la accesibilidad rodada y lindan con las piezas de uso comercial (supermercado) y el polígono industrial y otro de tipo peatonal que conforma una amplia avenida mejorando el tránsito y la circulación peatonal desde los barrios céntricos del Cardonal y San Jerónimo, hasta el Parque Elfidio Alonso (Las Torres de Taco) y la zona deportiva anexa y el campo de fútbol.

Esta avenida es atravesada por un paseo peatonal en la parte norte y un espacio libre al sur que mejoran la accesibilidad entre las manzanas y potencian la actividad comercial de la zona. Con el esquema viario descrito quedan conformadas cuatro manzanas que dan lugar a una nueva área mixta residencial-terciaria (comercial y/o oficina) permitiendo la convivencia del residencial (incluso vivienda protegida) y reforzando su carácter de barrio mixto.

En la ordenación pormenorizada los usos terciarios se establecerán como compatibles con el residencial según las siguientes variables no excluyentes entre sí:

a) En plantas bajas exclusivamente: los modelos de comercio tradicionales imperantes en el área.

b) En edificio exclusivo: segregación de usos, en caso de considerarse la introducción de un uso terciario de oficina lo suficientemente singular como para convertirse de por sí en fuente de actividad.

c) En planta baja y primera o superiores de edificios residenciales: introducción de edificios híbridos con mayor interrelación de los usos, si bien manteniendo accesos independientes para cada uno.

Figura 21: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática

Las condiciones de ordenación edificatoria para las cuatro piezas en coherencia con su destino, se concretan en parcelas vinculantes, separación mínima entre edificios de 9 metros y edificabilidad máxima, siendo ésta diferente para cada pieza.

6. AUH-1207: EL CARDONAL

6.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea El Cardonal, en Taco, limita:

a) Al noroeste, con la Avenida de los Majuelos, desde la rotonda Los Majuelos al este hasta la Avenida San Martín de Porres al oeste, y con el AUH Chimisay.

b) Al noreste, con la Calle de los Custodios y el AUH El Pilar.

c) Al sureste, con la Calle Fátima, la Calle Vallehermoso, la Calle Obispo Ildefonso Infante y Avenida del Cardonal y las AUH Taco Centro y Los Andenes.

d) Al suroeste, con la Avenida San Martín de Porres y el AUH Los Andenes.

Figura 22: Delimitación del AUH

La trama urbana se divide en dos partes diferenciadas al norte y al sur de la Avenida San Miguel de Chimisay. La zona norte del AUH es un barrio de trama homogénea, con seis manzanas rectangulares que se disponen a lo largo de la pendiente del terreno que abarca ladera arriba desde la Calle Vallehermoso hasta la Avenida de los Majuelos. En la zona sur se encuentra el Polígono El Cardonal, en pleno centro del barrio, con una pequeña bolsa de terreno sin edificar frente a la Avenida de los Majuelos. Al sur del AUH existen dos espacios libres en el límite con el AUH Los Andenes, y en el límite del AUH Taco Centro se encuentra el colegio Centro de Educación Infantil y Primaria El Cardonal.

6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La trama residencial en la zona norte del área experimenta un proceso de transformación por el que progresivamente se van colmatando las alturas ya contempladas en el PGO-2004. La edificación unifamiliar inicial va dando paso a la vivienda colectiva y las plantas bajas de las manzanas se destinan en su mayoría a garajes, pequeño comercio y viviendas. La locali-

zación al límite noreste de usos industriales y la inexistencia de vías horizontales a nivel suponen una gran barrera. Es posible solventar este problema mediante la fragmentación de la gran manzana industrial en el AUH El Pilar con el objetivo de enlazar los barrios residenciales y posibilitar la continuidad de los recorridos peatonales.

El Polígono El Cardonal presenta heterogeneidad en cuanto a su estado de conservación, grado de habitabilidad de las viviendas y mantenimiento del verde privado. Se delimitan nuevas manzanas del polígono con unas determinaciones que tienen como fin obtener una imagen unitaria de las manzanas, con libertad de edificación y la posibilidad de articulación de los espacios privados interiores y los espacios públicos.

6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

6.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado y se estructura a partir de dos viarios urbanos principales. La Avenida de los Majuelos, al norte, actúa como eje principal entre las AUH colindantes dando continuidad y accesibilidad al término municipal de Santa Cruz. Al este, fuera del AUH, la Calle de los Custodios, vía urbana principal de nivel 1, conecta la Avenida de los Majuelos con la Avenida de Taco.

En el AUH se ubican los equipamientos estructurantes Parque Finca Pachoy un espacio libre al norte del Parque Finca Pacho.

6.3.2. Trama urbana

El interior del AUH se ordena mediante viarios de tipo secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario urbano local. Se trata de la Avenida San Miguel de Chimisay, la Calle Fátima y su prolongación en la Calle Vallehermoso, la Avenida del Cardonal y las calles Obispo Ildefonso Infante y Obispo Luís Folgueras. Estos viarios secundarios y el viario urbano principa forman una red que delimita agrupaciones de manzanas y polígonos residenciales denominados “macromanzanas” en las que se aloja el tráfico de distribución. Dentro de las “macromanzanas” 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 las altas velocidades que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

La ordenación de los viarios se realiza mediante los siguientes criterios:

a) La Avenida de los Majuelos se ordena con una sección tipo P.01, con dos calzadas de dos carriles cada una, separadas por una mediana central que dispone de un carril bici como continuación del carril bici de la Avenida de los Majuelos. Este carril bici parte de la plaza del “Muñeco de Nieve” hasta el área industrial del AUH El Pilar. Debido a la escasez de sección transversal no se dispone banda de aparcamiento.

b) Para el viario urbano secundario se propone una sección del tipo S.03, con un solo sentido de circulación, banda de aparcamiento en batería y aceras en sus laterales.

c) El viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante una sección tipo L.04 de coexistencia, permitiendo el aparcamiento. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y mejoren la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las alineaciones se definen respetando en lo posible las existentes, las escasas rectificaciones que se establecen son siempre no programadas, salvo en el ámbito de gestión de modalidad asistemática A2 en la Calle Tania debido a la necesidad de ampliación del viario.

Figura 23: Afección del viario

El uso principal del área es el de vivienda colectiva agrupada con una pequeña proporción de vivienda colectiva al norte de la Avenida San Miguel de Chimisay. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

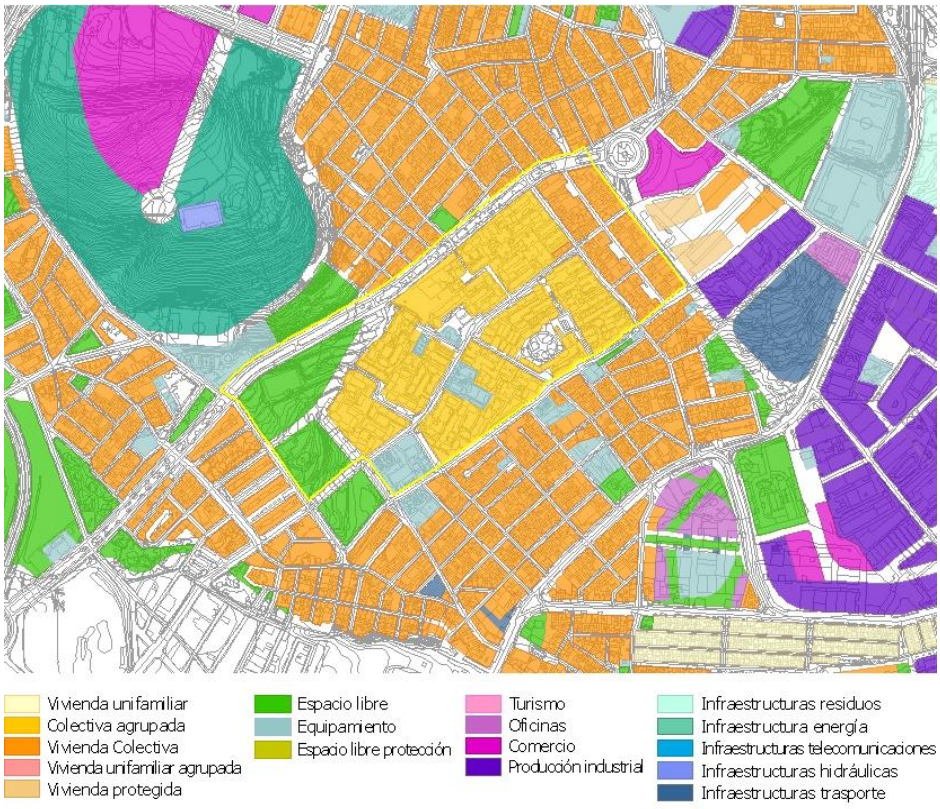

Figura 24: Usos pormenorizados principales del AUH

Las piezas 1207_1 y 1207_5 tienen el uso de espacios libres que junto a los dos espacios libres insertos en las manzanas del Polígono El Cardonal configuran los cuatro espacios libres del AUH. Las piezas (1207_06) con el Colegio El Cardonal, (1207_11) con el polideportivo y el centro ciudadano Pérez Soto, (1207_13) con la parroquia Santa María Madre de Jesús y (1207_14) con las canchas deportivas, configuran los cuatro equipamientos del AUH con admisibilidad para cualquier otro uso de servicio comunitario.

6.3.4. Condiciones de la edificación

Según las características de la parcelación existente y el carácter de la zona se ha entendido que los parámetros más adecuados para las viviendas colectivas agrupadas del Polígono El Cardonal son parcela vinculante y edificabilidad máxima para conseguir libertad de edificación dentro de los dos parámetros establecidos y la posibilidad de articulación de los espacios privados interiores con los espacios públicos. En el caso de la vivienda colectiva se ha usado disposición obligatoria y altura máxima. Mediante el establecimiento de estos parámetros se busca una imagen unitaria para las manzanas.

6.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan diferentes ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado. Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 6.3.2., que se corresponden a ámbitos de gestión A1.

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 ha delimitado uno de estos ámbitos, el (1207_02), por la necesidad de completar la sección de la Calle Tania. La expropiación corresponde al total del conjunto de la parcela.

c) La propuesta de segunda ordenación (ámbito de gestión 1207_1) se desarrollará en su caso mediante la gestión asistemática de modalidad A7, doble ordenación.

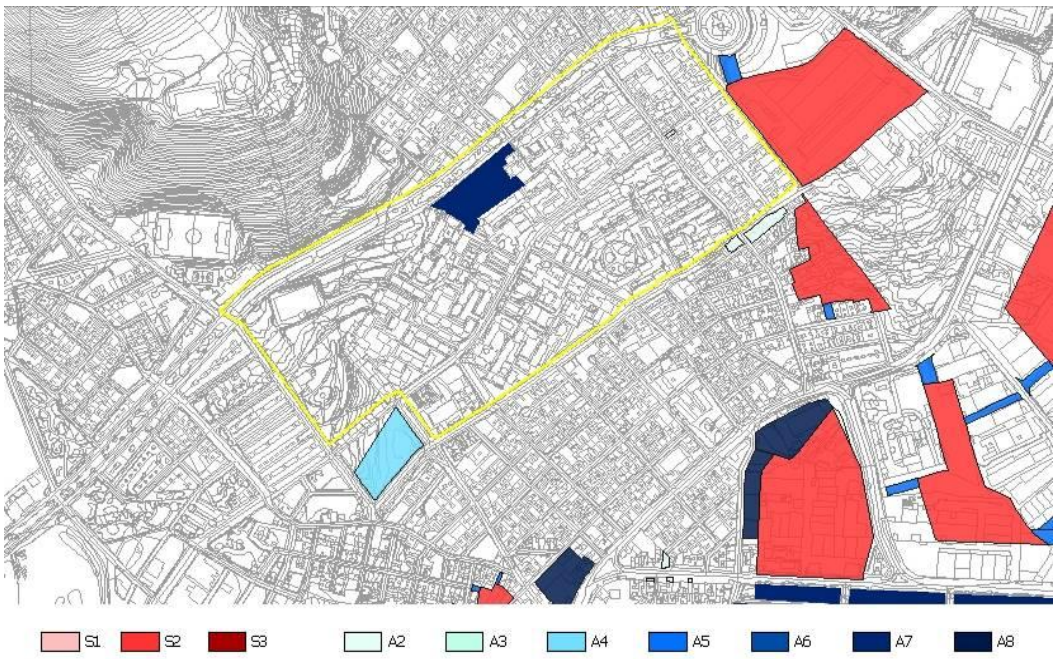

Figura 25: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

6.3.6. Ámbito de doble ordenación: 1207_1

Se propone una doble ordenación en la pieza situada en el centro del AUH El Cardonal con frente a la Avenida de los Majuelos (pieza 1207_17).

a) La Ordenación 1 se compone de una pieza colectiva agrupada igual que las manzanas colindantes, con una ocupación del 40%, una edificabilidad de 1,33 m2c/m2s y 4 plantas de altura.

b) La Ordenación 2 es una propuesta que completa una pieza de vivienda colectiva y un viario local a modo de cinturón que salva con su recorrido la diferencia de cotas entre la Calle Barriada del Cardonal y la Avenida de los Majuelos creando una pieza de espacio libre (1207_1) como remate del viario con el polígono. La ordenación de esta pieza (1207_2) se plantea como un edificio de cinco plantas sobre rasante, con bajo comercial y ático retranqueado.

Figura 26: Imagen de la segunda ordenación

7. AUH-1208: TACO-CENTRO

7.1. Delimitación y descripción general

El Área urbanística homogénea Taco Centro se sitúa en el núcleo urbano de Taco y tiene los siguientes límites:

a) Al norte, las calles Vallehermoso y Fátima.

b) Al sur, la Carretera General del Rosario.

c) Al este, las calles Custodio y San José Obrero.

d) Al oeste, la Calle Nivaria.

Figura 27: Delimitación del AUH

Esta AUH constituye la parte central del conjunto de barrios que forman la zona sur del área metropolitana y es un área de viviendas populares y espacios industriales desordenados, surgido en los años 60 y 70 debido a la intensa inmigración de otras islas del archipiélago.

La Avenida de Taco divide el AUH en dos partes diferenciadas. La zona norte es un barrio de trama homogénea y manzanas rectangulares dispuestas a lo largo de una leve pendiente del terreno que abarca ladera arriba hasta la Calle Vallehermoso, y a cota, desde la Calle Nivaria hasta una pequeña bolsa de suelo aún sin urbanizar, anterior a la Calle de los Custodios. Esta parte es íntegramente residencial.

La parte sur ocupa el espacio triangular entre la Avenida de Taco, la antigua Carretera General del Rosario y la Calle San José Obrero y se divide en un área residencial de características similares a la primera y una gran manzana industrial. En el área industrial, con 3,6 Ha, predominan las grandes naves, en su mayoría de una sola planta, adosadas entre medianeras y alineadas a vial. Las edificaciones siguen la lógica de una parcelación desordenada, el conjunto carece de la mínima vertebración y no existe red viaria que sirva a las edificaciones. Sólo el 20,3% del suelo tiene frente directo a viario público.

7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En las zonas residenciales la trama experimenta un proceso de transformación por el que progresivamente se van agotando las condiciones del PGO-2004. Las viviendas unifamiliares originales (algunas con jardín delantero), van siendo sustituidas por inmuebles de vivienda colectiva sobre parcelas de mayor tamaño. Las plantas bajas de las manzanas se destinan en su mayoría a garajes, pequeño comercio y viviendas.

La actividad económica que se desarrolla en torno a los ejes principales de la Avenida de Taco y la Carretera General del Rosario está en expansión gracias a la creación de nuevos equipamientos y a la aparición de un mayor número de comercios y oficinas, además del cambio que, desde el punto de vista de la movilidad y la centralidad urbana, ha supuesto la implantación del tranvía entre Santa Cruz y La Laguna.

La zona industrial carece de trama urbana; sólo existe una calle interior en la parcela de mayor tamaño, que distribuye el tráfico de lado a lado y no tiene espacio de maniobra ni capacidad de aparcamiento. La división catastral, con una gran parcela de 2,4 Ha (La Azufrera) y otra de 0,47 Ha (Azucarera), refleja las pautas de implantación de las industrias en esta gran manzana. Hacia el oeste las parcelas son de menor tamaño, con un fondo medio de 20 metros y frentes a la Calle Venezuela.

El objetivo de ordenación consiste en revitalizar el barrio obrero sobre el tejido existente y viabilizar las actuaciones de renovación urbanística a fin de reforzar la centralidad de esta AUH en el núcleo de Taco. Entre los criterios específicos de ordenación destacan:

a) Incorporar nuevas dotaciones y espacios libres.

b) Completar la trama urbana hacia el AUH El Pilar.

c) Mejorar la conectividad del núcleo de Taco en relación al AUH Las Industrias a través de la futura rambla que vertebrará ese suelo en reconversión.

d) Corregir los problemas del fondo de saco existente en la Calle Rodrigo de Triana.

e) Fomentar usos mixtos compatibles con el residencial (clínicas, gimnasios, oficinas).

f) Igualar a 4 plantas las alturas del AUH, eliminando las diferencias del PGO-2004.

g) Propiciar la renovación urbana de las áreas de oportunidad, suelos baldíos o industriales obsoletos, delimitando ámbitos de gestión (descritos en el epígrafe 7.3.9.).

h) Mejorar la movilidad del área central de Taco mediante los siguientes cambios:

   h1. Nuevo viario para completar la trama urbana (UA TA01 y UA TA02).

   h2. Ensanchamiento de la Calle Venezuela a 12 metros.

   h3. Apertura de un viario intermedio (Rambla de Las Industrias) entre la Carretera General del Rosario y la Avenida de Taco.

   h4. Introducción de una rotonda en el cruce entre la Carretera General de Taco y la Calle San José Obrero atendiendo al esquema general de movilidad para Taco.

   h5. Creación de aparcamientos públicos en los ámbitos de gestión.

   h6. Continuación de la sección tipo de 8,5 m en la Calle Virgen de las Nieves.

7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

7.3.1. Ordenación Estructural

Teniendo en cuenta la realidad consolidada existente, la mayor parte de esta AUH, aproximadamente el 84%, se categoriza como suelo urbano consolidado y la superficie restante como suelo urbano no consolidado, integrado por dos unidades de actuación.

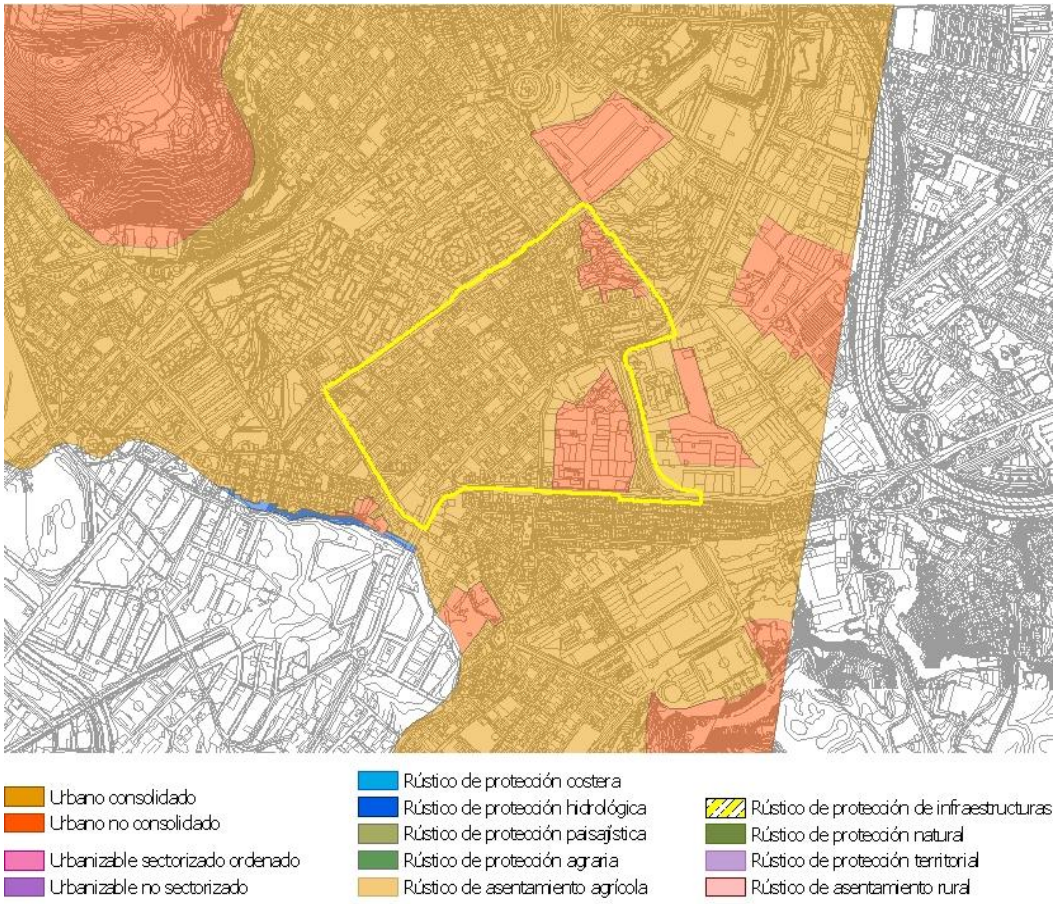

Figura 28: Categorización urbanística del suelo del AUH

Se definen los siguientes viarios estructurantes con carácter urbano principal de nivel 1:

a) La Carretera General del Rosario.

b) La Avenida de Taco.

c) El eje de la Calle Los Custodios.

Hay dos elementos estructurantes en el centro del área: el Centro de Salud de Taco y la Oficina de Correos.

7.3.2. Trama Urbana

Los viarios estructurantes ya citados, complementados con las calles Vallehermoso, San Miguel de Chimisay, Agrupación Bincheny, Rosa de Caleya, Venezuela y Nivaria, se prevén como canales principales de organización del tráfico, conformando "macromanzanas" desde

los cuales se comunican los viarios urbanos locales, con un tratamiento que priorice al peatón, usos estanciales y aparcamiento, y desincentive los tráficos de paso, mediante el enfrentamiento de los sentidos de circulación para obligar al uso del viario secundario y principal.

En los principales viarios de esta AUH se establecen anchos de sección de dimensión suficiente para su funcionalidad (25 metros en la Carretera General del Rosario, 23 metros en la Avenida de Taco, 14 metros en la Calle Los Custodios, 12 metros en la Avenida San Miguel de Chimisay, 7 metros en la Calle Agrupación Bincheny, 7 metros en la Calle Rosa de Caleya, 10 metros en la Calle Nivaria, 11 metros en la Calle Venezuela, 25 metros en la Calle San José Obrero y entre 10 y 14 metros en la Calle Vallehermoso). El resto del viario que configura la trama urbana son calles locales. Los viarios principales del AUH se ordenan con secciones tipo P.01 y S.01, tal como se describe a continuación:

a) La Avenida de Taco se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central que aloja el tranvía y calzadas en sus laterales con un carril, aparcamiento cuando se dispone de ancho transversal y aceras de ancho superior a 2 metros. Esta disposición se repite en la antigua Carretera General del Rosario, en el tramo comprendido entre la Calle San José Obrero y la Calle de las Industrias.

b) El resto de la Carretera General del Rosario se ordena con una sección tipo P.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en ambos márgenes y amplias aceras.

c) La Calle de los Custodios se ordena con una sección tipo S.01, con calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y aceras con ancho superior a 3 m.

Para todos los viarios urbanos secundarios, salvo la Calle San José Obrero, se propone una sección del tipo S.03, con una calzada unidireccional y aparcamientos en línea o en batería cuando el ancho de la calle lo permita. La Calle San José Obrero se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central que aloja al tranvía, calzadas de un carril en sus laterales, aparcamiento y aceras con anchos superiores a 3 metros (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

Por último, el viario local interior de las macromanzanas se ordena con una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle evitará los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Salvo en los ámbitos de gestión, en el conjunto de la trama se establecen escasas rectificaciones en las alineaciones, la mayoría son no programadas de la modalidad A1 y no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Los casos peculiares de afección por alineaciones son:

a) En la Carretera General del Rosario se establecen cinco afecciones enlazadas de modalidad A1 para completar la alineación norte de esta vía principal. Se localizan en la pieza 1208_49 y constituyen parcela vinculante entre ellas para la reorganización de los derechos presentes en un único edificio de 4 plantas. El espacio libre privado resultante, sobre el que se establece en la ordenación pormenorizada una mínima área no ocupable MANO, deberá urbanizarse a cota de calle y con arbolado.

b) Se mantiene la afección contemplada en el PGO-2004 con modalidad de gestión Asistemática A2 para la expropiación de la parcela en la intersección entre la Carretera General del Rosario y la Calle París, para resolver la conectividad de esta trama.

c) En la pieza 1208_61 se corrige la alineación al chaflán para mejorar la vía en la prolongación de la Calle Agrupación Bincheny con la Calle Venezuela, con modalidad de gestión Asistemática A1.

d) En la Calle Vallehermoso esquina con San Miguel de Chimisay se establece un ámbito de gestión por expropiación 1208_04 de modalidad A2, para garantizar la sección viaria de este eje estructurante. Se sustituye por una pequeña pieza de dotación de 7 metros de ancho para completar la manzana.

e) En la Calle Fátima, continuación de la Calle Vallehermoso esquina con San Miguel de Chimisay, se establece un ámbito de expropiación 1208_05 de modalidad A2, para garantizar la sección viaria necesaria de este eje estructurante. El fondo edificable de 16 metros se reduce a 12 metros aproximadamente para dar continuidad a la alineación. Las parcelas resultantes de la pieza 1208_17 mantienen su condición de edificables aunque se modifican algunos parámetros de la parcela (LMF y CMI) a fin de garantizar la reposición para todos los propietarios afectados.

f) La edificación que aparece en la cartografía, en la confluencia entre la Calle Fátima de Taco y la Calle Los Custodios, ya no existe, por lo que no se señalan afecciones.

g) En la Calle Virgen de las Nieves se rectifican las alineaciones de parte de la pieza 1208_26 para completar los 8,5 metros de la sección de calle existente.

7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del conjunto del AUH es el de vivienda colectiva con el grado máximo de compatibilidad con este uso establecido en la normativa del Plan. En los ámbitos de gestión sistemática y asistemática se intensifican los aprovechamientos terciarios a fin de favorecer la renovación urbana del tejido industrial obsoleto de la zona.

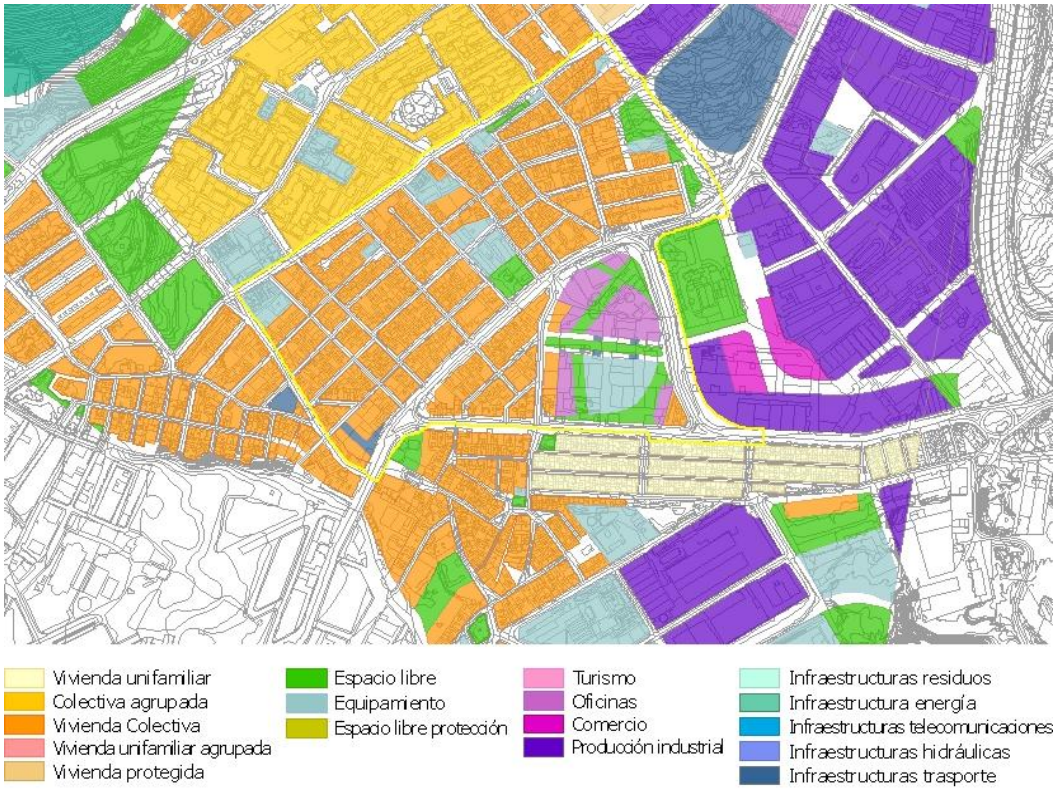

Figura 29: Usos pormenorizados principales del AUH

La pieza central de la ordenación de esta AUH, es la manzana conocida como La Azufrera, concebida como motor económico de una "nueva centralidad" para la zona. Se posibilita, además del uso de vivienda en los ámbitos de SUC, el establecimiento de comercios, oficinas, administrativos, centros de salud, etc, en torno a una zona comercial abierta y un equipamiento público singular que podría destinarse a mercado multifuncional de zona, un equipamiento de dominio público que albergara, junto al mercado tradicional, pequeños comercios agrupados, restauración, cines, centro ciudadano, aparcamientos públicos, etc.

Se mantienen los 5 equipamientos públicos (educativos y religiosos) y dos privados (educativos) existentes, añadiendo 3 unidades adicionales en las dos unidades de actuación, una de ellas (pieza1208_65/102), de gran tamaño.

7.3.4. Condiciones de la edificación

Las determinaciones sobre la parcela y la edificación del conjunto de las piezas que configuran el tejido residencial se han establecido a partir de las características básicas de la trama existente, si bien flexibilizándolas a fin de propiciar nuevos o variados modelos de hábitat a fin de favorecer la renovación del barrio. Las determinaciones vienen reguladas con los parámetros siguientes para la mayoría de las piezas:

a) Atura máxima de 4 plantas, salvo excepciones señaladas en los ámbitos de gestión.

b) No se establecen condiciones de ocupación ni de disposición obligatoria, permitiéndose la separación voluntaria en medianeras o la apertura de patios en fachada.

c) El círculo mínimo inscribible y frente mínimo de parcela se fijan en 6 metros (salvo en la pieza 1208_17) a fin de garantizar la reposición para todos los propietarios afectados por el ámbito de expropiación. No se fija directamente la parcela mínima.

d) Las plantas por encima de la tercera deberán retranquearse de las alineaciones al menos lo establecido gráficamente.

Las piezas destinadas a equipamientos se regulan por parámetros similares al resto de las piezas para permitir su renovación, si bien en los casos de usos educativos deberá cumplirse la normativa sectorial de aplicación referente a espacios libres de cada centro.

7.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida, en esta AUH se delimitan varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en SUC) y a través de procedimientos sistemáticos (en SUNC). Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 7.3.2, que corresponden a ámbitos de gestión A1.

b) Las que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo cuando proceda, que se delimitan como ámbitos de gestión A2. En el AUH se han delimitado tres de estos ámbitos:

   b1. Ámbitos 1208_04 y 1208_05, para ensanchar la sección de la calle Vallehermoso, viario urbano secundario. La expropiación es del total del conjunto de las parcelas en el primero y parcial en el segundo, posibilitando la reedificación de las parcelas resultantes de 12 metros de fondo edificable, hasta 4 plantas

   b2. Ámbito 1208_08, delimitado para completar la trama urbana, conectando la Calle París con la Carretera General de Taco, tal como establece el PGO-2004.

c) Los ámbitos de doble ordenación (A7) con código 1208_1 y 1208_2.

Se delimitan además los siguientes dos ámbitos de gestión sistemática:

a) La Unidad de Actuación 1208_01, que proviene de la agrupación de las TA1 y TA2 del PGO-2004, excluyendo la urbanización ya realizada de la Calle de los Custodios.

b) La Unidad de Actuación 1208_02, en el extremo suroeste del AUH, cuya ordenación se describe y justifica en el apartado 7.3.10. Es la operación urbanística más relevante de esta AUH por su incidencia en el conjunto del núcleo de Taco.

El ámbito asistemático de doble ordenación 1208_1, junto con el sistemático 1208_02, pese a su división a efectos de la gestión urbanística, se han ordenado pormenorizadamente desde una visión unitaria, a fin de que se configuren como la gran manzana de centralidad de Taco.

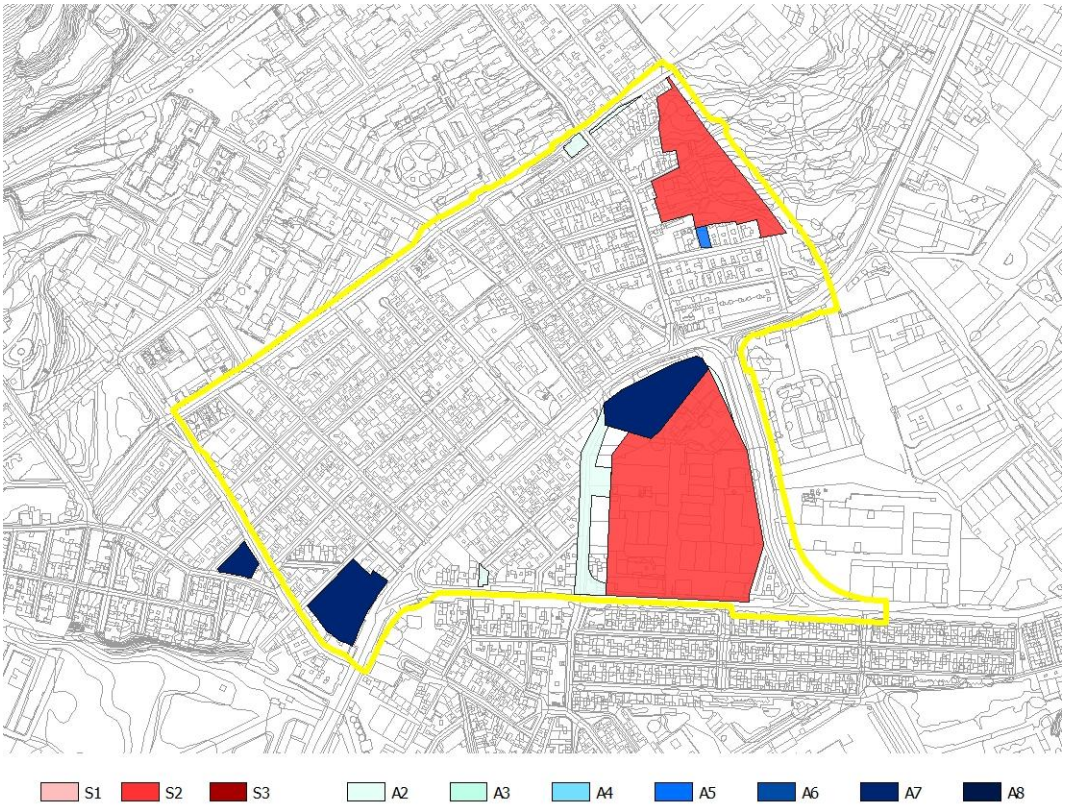

Figura 30: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

7.3.7. Ámbito de ordenación alternativa 1208_1:

Este ámbito, parte de la gran manzana de centralidad de Taco, está ubicado en la Avenida de Taco, entre las calles Venezuela y San José Obrero; con una superficie de 4.376 m2s, corresponde a los terrenos que actualmente ocupa la industria PESA. El criterio urbanístico de esta ordenación es rematar la tipología de edificación cerrada elegida para el conjunto, así como la ubicación de una pieza singular en altura de usos terciarios (entre ellos, hotel de negocios). El convenio de este ámbito prevé que la construcción del aparcamiento público sea una obligación más de las cargas de urbanización del ámbito en favor del Ayuntamiento.

El conjunto de las piezas que forman este ámbito TA06 constituyen una parcela vinculante a resolver con proyecto conjunto. La ordenación del ámbito contempla la independencia entre los dominios de vuelo, subsuelo y superficie (este último reservado para los espacio libres de la zona comercial abierta). El esquema de ordenación es el siguiente:

a) Peatonales públicos, como elementos propios de la zona comercial.

b) Edificación de 4 plantas con usos comerciales y oficinas en plantas altas, atravesada por un pasaje peatonal prolongación de la Calle Virgen de la Esperanza.

c) Edificación de12 plantas destinada a hotel-ciudad u otros usos terciarios.

d) Aparcamiento público en la totalidad del subsuelo (aproximadamente 125 plazas).

Figura 31: Ordenación alternativa 1208_1

7.3.6. Ámbito de doble ordenación 1208_2:

Ubicado en la zona del cruce entre la Avenida de Taco y la Carretera General del Rosario, tiene una superficie de 3.458 m2s y corresponde a los terrenos actualmente ocupados por la empresa Vultesa en la antigua unidad de actuación TA3. El objetivo que se pretende es la renovación de la trama urbana en la edificación y los espacios públicos del ámbito mediante ajuste de las alineaciones existentes en la Avenida de Taco y el establecimiento de nuevos usos residenciales y terciarios.

El conjunto de las piezas del ámbito constituye una parcela vinculante a resolver mediante proyecto conjunto, con usos y aprovechamientos diferenciados por piezas según el siguiente esquema de ordenación:

Sobre rasante la edificación se destina a comercial en planta baja, oficinas y viviendas en plantas altas. Se establece un fondo máximo edificable en la pieza con uso principal residencial con el fin de crear un patio de manzana interior privado. La operación llevaría consigo la cesión y ejecución del espacio libre situado entre el camino Los Andenes y la calle Nivaria.

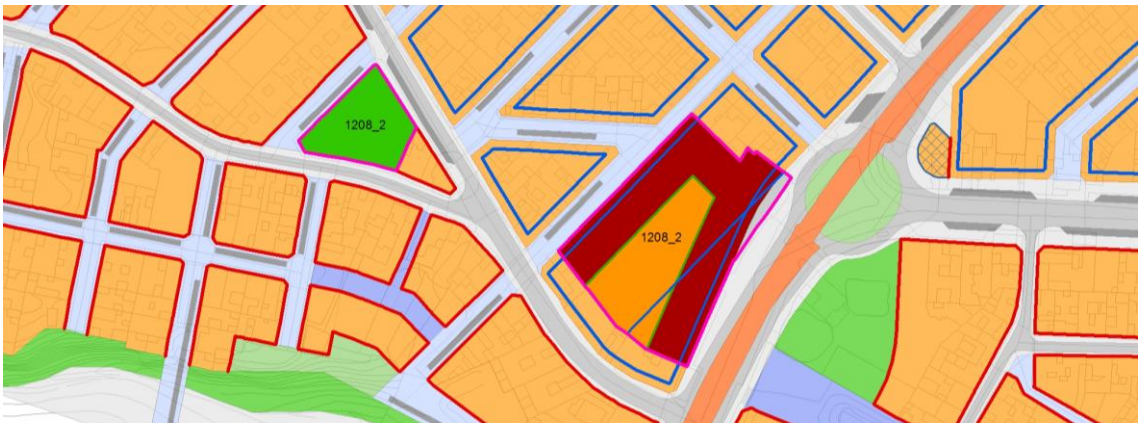

Figura 32: Ordenación alternativa 1208_2

7.3.9. Ámbito de gestión sistemática 1208_01: (UA TA01)

Este ámbito comprende los terrenos baldíos existentes entre el AUH Taco Centro y El Pilar; tiene una superficie de 9.142 m2s e incluye 12 parcelas catastrales. La Unidad de Actuación engloba dos ámbitos de SUNC delimitados en torno a la prolongación de la Calle de los Custodios por el PGO-2004. El objetivo de la ordenación es completar la red viaria de segundo orden y obtener las dotaciones y espacios libres complementarios de las ya existentes en el suelo urbano consolidado de esta AUH.

Se mantiene la ordenación prevista en el PGO-2004, ajustando las dimensiones de la dotación y el espacio libre en aplicación del Artículo 36 del TRLOTENC. Dentro del ámbito de gestión se contempla la afección a una edificación de una planta por el trazado de la nueva vía paralela a San Miguel de Chimisay. Se recoloca la parcela destinada a Socio Cultural, contemplada en el PGO-2004, dada la estrechez de sus dimensiones.

Figura 33: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática

7.3.10. Ámbito de gestión sistemática 1208_02

Este ámbito, parte de la gran manzana de centralidad de Taco, está ubicado entre la Carretera General de Taco, la Calle San José Obrero y los linderos posteriores de las parcelas con frente a la Avenida de Taco y la Calle Venezuela; con una superficie de 25.857 m2s, comprende la gran parcela ocupada por La Azufrera y el fondo de otra menor con frente a la Calle Venezuela. En el PGO-2004 el uso de este suelo era el industrial.

Tal y como se describe en el epígrafe 7.2, este ámbito tiene un uso industrial de naves amontonadas sobre una única parcela y en torno a un viario local interior, insuficiente y desconectado de la trama urbana. La problemática fundamental del ámbito radica en que, aún situado en una posición central en la trama urbana, carece de la estructura necesaria para generar un parcelario adecuado capaz de renovarse por sí mismo. Consecuentemente, el objetivo que se pretende es propiciar la renovación urbana de este espacio de oportunidad, sustituyendo las industrias obsoletas por usos terciarios que potencien la actividad económica de la zona, la obtención de las grandes dotaciones públicas necesarias para el conjunto de área y la incorporación de esta gran manzana como un nuevo espacio de centralidad para Taco. No se contemplan en el ámbito los usos residenciales.

Este espacio de nueva centralidad se ordena en torno a una zona comercial abierta integrada por distintos espacios libres públicos dispuestos entrelazadamente, una rambla central continuación del AUH Las Industrias que amplía el viario estructurante de Taco y un gran equipamiento público integrado, que podrá albergar, junto al mercado tradicional, diversos usos complementarios como pequeños comercios agrupados, restauración, cines, centro de barrio, etc. En determinadas partes del ámbito se distinguen las piezas sobre rasante de las bajo rasante (mediante la señalización de doble pieza) a fin de permitir la independencia de dominios y usos; en el subsuelo se contempla la construcción de aparcamientos públicos.

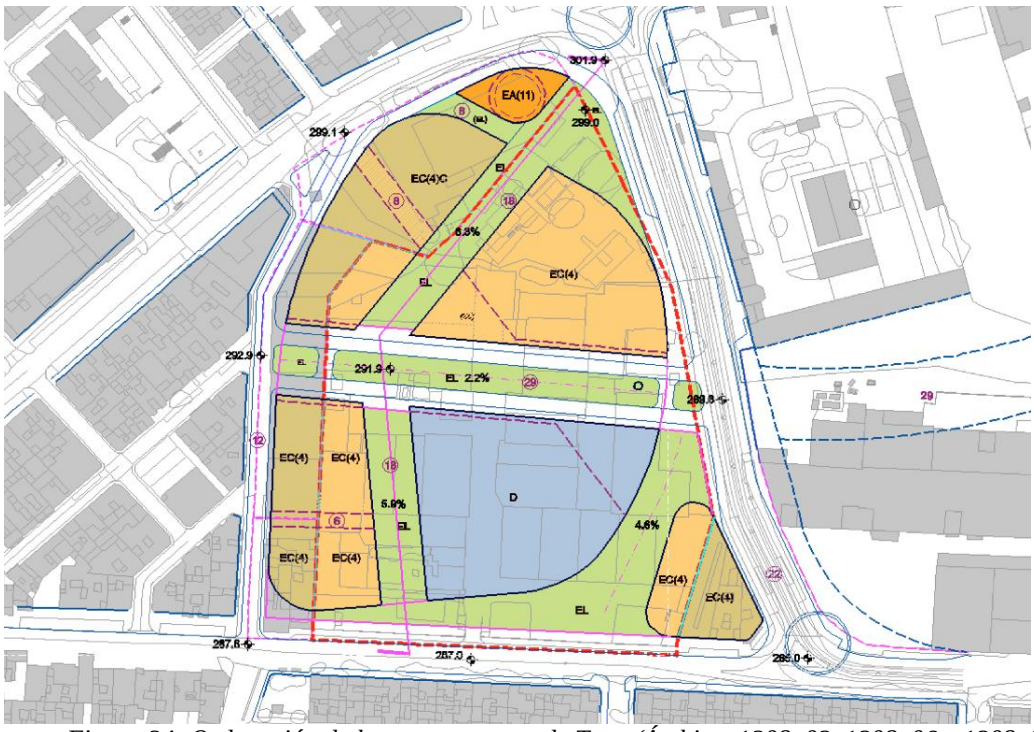

Figura 34: Ordenación de la gran manzana de Taco (Ámbitos 1208_02, 1208_06 y 1208_07)

Las condiciones de la edificación se han establecido para posibilitar la imagen urbana que se pretende para el conjunto de la manzana, y son las siguientes:

a) La altura máxima se fija en 4 plantas, si bien en determinadas piezas se admite llegar a la quinta a fin de conseguir una altura de cornisas homogénea en el conjunto. En la doble pieza destinada a equipamiento público y aparcamientos, se permite la libre disposición de las alturas de plantas.

b) Las líneas de disposición obligatorias se establecen gráficamente para todas las piezas y dobles piezas, a efecto de conseguir la continuidad visual de los volúmenes y de los espacios públicos entrelazados.

c) Los aparcamientos dispuestos en el subsuelo de las manzanas 1 y 2 podrán ser conectados bajo la rambla.

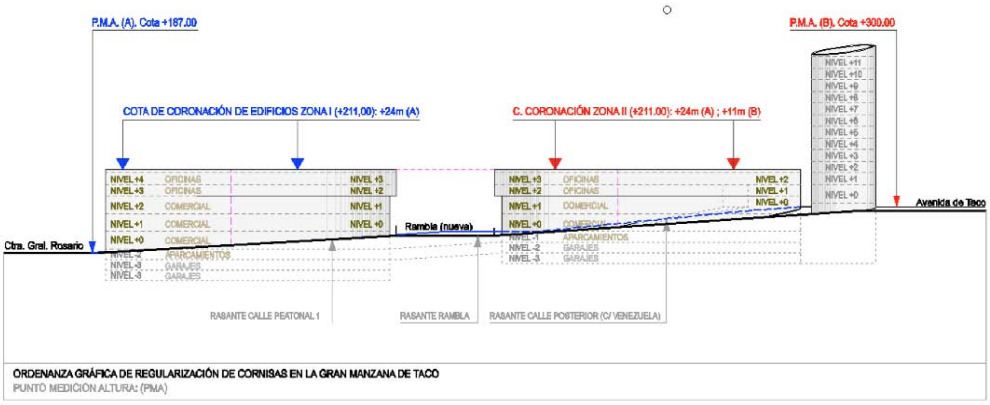

Figura 35: Esquema en sección de la propuesta de ordenación de la gran manzana de Taco.

8. AUH-1209: LAS INDUSTRIAS

8.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Las Industrias, (AUH 1209), se sitúa al este del núcleo urbano de Taco y tiene los siguientes límites:

a) Al norte, la Autopista del Norte TF-5 a la altura de la Carretera Cuesta-Taco.

b) Al oeste la Carretera Cuesta Taco y la Calle San José Obrero, lindando a su vez con las AUH Taco Centro (AUH 1208) y El Pilar (AUH 1206).

c) Al sur queda bordeada por la Carretera General del Rosario, que a su vez linda con el AUH 1210: Taco-San Luís Gonzaga.

d) Al este el Municipio de Santa Cruz, apartándose ligeramente del trazado de la Autopista del Norte TF-5.

Figura 36: Delimitación del AUH

Esta AUH es parte central del conjunto de barrios que constituyen esta zona sur del área metropolitana y se sitúa en el borde de un conjunto de barrios de viviendas populares. Estos espacios industriales desordenados surgieron en los años 60 y 70 debido a la inmigración procedente sobre todo de la isla de La Gomera.

A lo largo del eje de la Carretera Cuesta-Taco conviven distintas actividades de uso terciario-industrial en estrecha relación con la trama urbana residencial circundante.

El uso Terciario Industrial se desarrolla en la zona con un alto grado de heterogeneidad, articulado a lo largo de la Autopista TF-5 y la Carretera Cuesta-Taco hasta su encuentro con la Carretera del Rosario Sur, con mayor representación de usos industriales y de almacenaje respecto a los usos comerciales. En el área conviven actividades altamente especializadas,

como concesionarios de automóviles y comercios minoristas y mayoristas de calidad media-alta y a la vez actividades industriales obsoletas, así como almacenes y talleres en proceso de degradación, ubicados en su mayoría en el interior de las grandes parcelas. Muchos de ellos además están afectados por franjas de edificación residencial en precario.

Esta AUH Terciario Industrial ocupa una superficie de 23,5 Ha y su tipología predominante es la de grandes naves con alturas de una a dos plantas (puntualmente tres), adosadas entre medianeras, con retranqueos laterales o alineadas a vial.

8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La delimitación de los terrenos que conforman el AUH ypor tanto, el ámbito del correspondiente suelo urbano consolidado, se ha hecho a partir del reconocimiento detallado de la realidad preexistente (tanto edificación como parcelario). Dicha delimitación responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO en los que se ha tratado de incluir en recintos bien definidos los grupos compactos de edificaciones, modificándolos lo estrictamente necesario para permitir resolver en su interior las deficiencias de soporte viario y la volumetría debido a su implantación en la topografía existente.Todas estas edificaciones siguen la lógica de una parcelación desordenada y el conjunto carece de la mínima vertebración, muchas piezas se localizan en el interior y se accede a ellas mediante serventías.

El principal problema de esta AUH estriba en las graves deficiencias dimensionales de los estrechísimos viales secundarios interiores al núcleo, desde los que se accede a las parcelas interiores edificadas y que dan servicio a los usos característicos del área.

El objetivo de ordenación que se plantea es propiciar desde el Plan unas operaciones de intervención, nueva creación y ampliación de los viarios a fin de garantizar una funcionalidad suficiente que posibilite su utilización de forma segura y adecuada al uso terciario-industrial existente. El criterio general es mantener la estructura viaria existente en el AUH modificando la trama urbana donde se pretende ampliar el viario y generando otros nuevos dentro de las Unidades de Actuación.

Respecto a la edificación el objetivo principal es conservar la imagen preexistente impulsando el carácter unitario de las manzanas mediante la regulación de las edificaciones en altura, edificabilidad, ocupación y separaciones mínimas, manteniendo mayoritariamente el uso industrial (almacenamiento) en el centro del AUH.

Entre los criterios específicos de ordenación destacan los siguientes:

a) Mejorar la conectividad del núcleo de Taco en relación con el AUH Las Industrias y las restantes AUH periféricas, a través de la futura vía que vertebrará el nuevo suelo en reconversión creando una nueva centralidad en el núcleo de Taco. Para ello se ha intentado conectar estas áreas de centralidad con cada una de las nuevas Unidades de Actuación de esta AUH.

b) Ordenar las áreas de suelos baldíos o industriales obsoletos situadas en SUC y SUNC, en favor de la renovación urbana del conjunto. Estas áreas corresponden a los ámbitos de gestión siguientes:

   b1. Ámbito 1209_01

   b2. Ámbito 1209_02

c) Mejorar la movilidad del área con la introducción de:

c1. Nuevos viarios dentro de la Unidad de Actuación para completar la trama urbana que ayuden a conectar cada uno de los puntos de nueva centralidad del AUH con la futura gran manzana de Taco.

c2. Introducción de una nueva rotonda que dará acceso a través de la Autopista Norte TF-5, dentro del término municipal de Santa Cruz, al área sur de esta AUH.

c3. Prolongación del viario estructurante (Calle de los Custodios) a través de la Unidad de Actuación, conectando y confluyendo en un nuevo nudo a través de la Autopista Norte TF-5, dentro del término municipal de Santa Cruz.

c4. Ampliación de la Carretera Cuesta-Taco a doble carril en ambos sentidos.

c5. Ampliación de la Calle de los Pescadores a 14 metros de sección viaria.

c6. Nueva vía de servicio en paralelo a la Autopista Norte (TF-5) que circunvale toda el área industrial. (Cooperación entre los dos términos municipales).

c7. Dos nuevas rotondas, una en la confluencia de la Carretera del Rosario y San José Obrero y otra en Carretera Cuesta-Taco y la Calle de los Custodios.

8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

8.3.1. Ordenación Estructural

Vista la realidad consolidada existente, la mayor parte de esta AUH (aproximadamente el 77% del suelo) se categoriza como SUC y el resto como suelo urbano no consolidado.

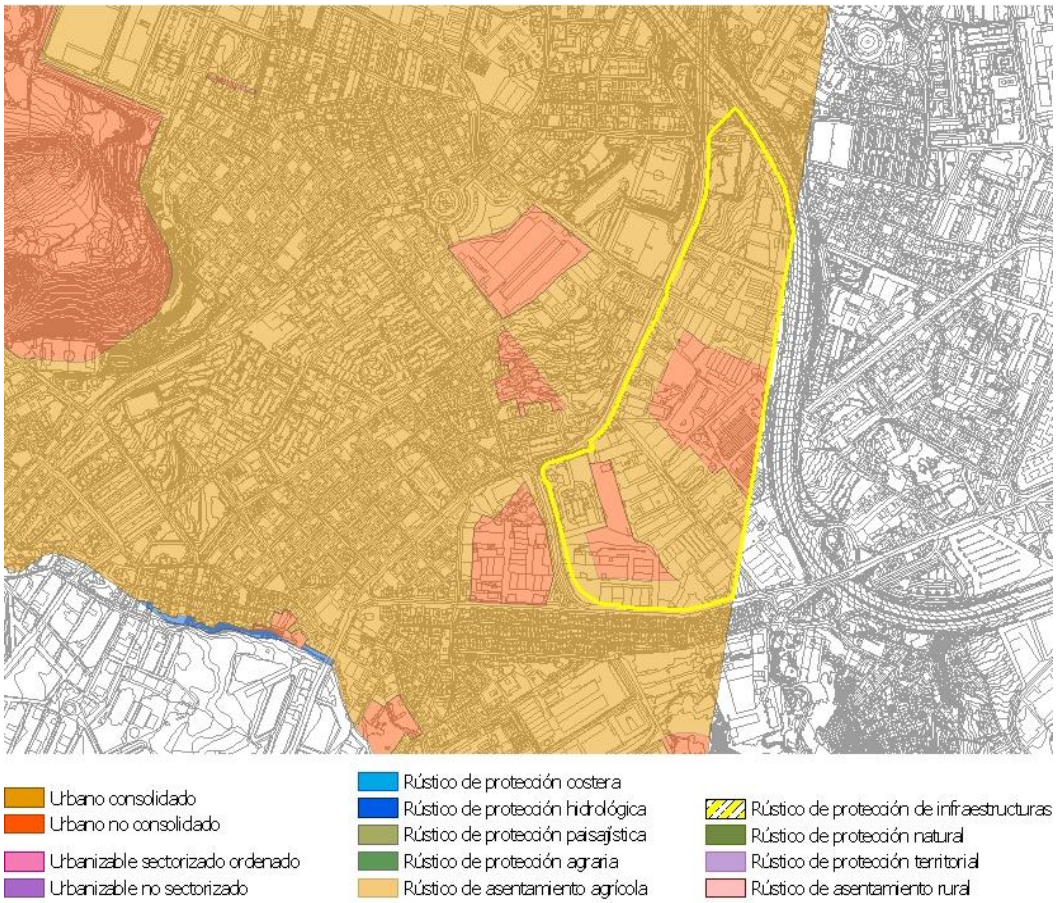

Figura 37: Categorización urbanística del suelo del AUH

Se definen los siguientes viarios estructurantes:

a) Viario territorial de nivel 1: La AutopistaNorte TF-5.

b) Viario urbano principal: Las carreteras El Rosario (TF-194) y La Cuesta-Taco y la Calle de los Custodios, que uniría la rotonda de la Avenida de los Majuelos con el enlace de la Autopista Norte TF5.

Los elementos estructurantes no viarios son:

a) Museo y Sala de Conciertos El Polvorín, Piscina Cubierta El Polvorín, Centro Ciudadano El Polvorín y Servicios públicos (Policía Local), todos dentro del Parque urbano el Polvorín.

b) El Tanatorio Tenerife, de carácter privado, en la Calle Travesía Autopista.

8.3.2. Trama urbana

Los nuevos trazados se plantean sólo dentro del ámbito de gestión sistemática debido a la ausencia de viario en el interior que impide la ocupación urbana y la articulación de las diferentes zonas dentro del área y las áreas vecinas. La ordenación que se plantea tiene como objetivo completar la trama urbana sin afectar en lo posible las edificaciones existentes.

Dentro del la Unidad de Actuación 1209_01 se crea un viario, ya contemplado en el PGO-2004, que une la calles de las Industrias y la actual salida e incorporación a la Autopista Norte (TF-5) Las secciones viarias que se plantean en esta UA son de 12 metros.

Dentro del la Unidad de Actuación 1209_02 se plantea un viario con categoría de urbano principal de nivel 1, que uniría la rotonda de la Avenida de los Majuelos con el enlace de la Autopista Norte (TF-5) a través de la Calle de los Custodios. La sección viaria que se plantea es de 20 metros. Las restantes vías se configuran con 12 metros de sección.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

a) La TF5, viario territorial, se ordena con una sección tipo S.M.01, con una mediana central ajardinada y calzadas laterales de 3 y 4 carriles por sentido. Se propone la remodelación del enlace situado a la altura de la Carretera del Rosario mediante una gran rotonda de 3 carriles. Este enlace resuelve las conexiones de la Carretera del Rosario, las entradas y salidas desde la autopista, la línea de tranvía y el nuevo viario organizador del área industrial. El enlace se sitúa dentro del término municipal de Santa Cruz pero, debido a las afecciones que se establecen en los dos municipios, en el presente Plan se estima que debe ser resuelto conjuntamente. En la Revisión del PGO de Santa Cruz, aún no aprobado definitivamente, se plantea otra solución que no permite una buena conexión con la zona del término municipal de La Laguna, especialmente del AUH Las Industrias.

b) Para los viarios urbanos principales, carreteras El Rosario y La Cuesta-Taco se propone una sección tipo P.01, con una mediana central y calzadas en sus laterales, sin aparcamientos y aceras en sus extremos. La mediana central estará ocupada por el tranvía en ambos viarios. Para el nuevo viario industrial se propone una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación con un ancho de carril mínimo de 4 metros, aparcamiento en línea en sus laterales y amplias aceras en sus extremos.

c) Para los viarios urbanos secundarios se proponen secciones tipos.03 y S.02:

   c1. Para los viarios en fondo de saco se propone una sección tipo S.02 con una calzada de doble sentido y aceras, sin posibilidad de incluir aparcamiento.

c2. Para el resto de viarios se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea cuando el ancho de la vía lo permite y aceras en sus extremos de 3 metros como mínimo.

Los carriles de las vías dentro del AUH soportarán tráficos industriales por lo que la sección mínima del carril será de 3,50 m para facilitar las maniobras de vehículos pesados.

Salvo en los ámbitos de gestión, se establecen escasas rectificaciones de alineaciones en el conjunto de la trama, siendo su mayoría no programadas de la modalidad A1, por lo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Los casos peculiares de afección por alineaciones son:

a) En la Carretera del Rosario y San José Obrero se establecen afecciones de modalidad A1 para completar la alineación por donde pasa el tranvía, debido a la necesidad de ampliación del viario para la mejora de la trama urbana (pieza 1209_04).

b) En Carretera Cuesta-Taco se rectifican las alineaciones de parte de la pieza 1209_15 para mejorar la sección viaria en ambos sentidos.

c) En la Calle de los Pescadores se rectifican las alineaciones a ambos lados de la vía (piezas 1209_15 y 1209_01) para completar 14 metros de la sección viaria.

8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

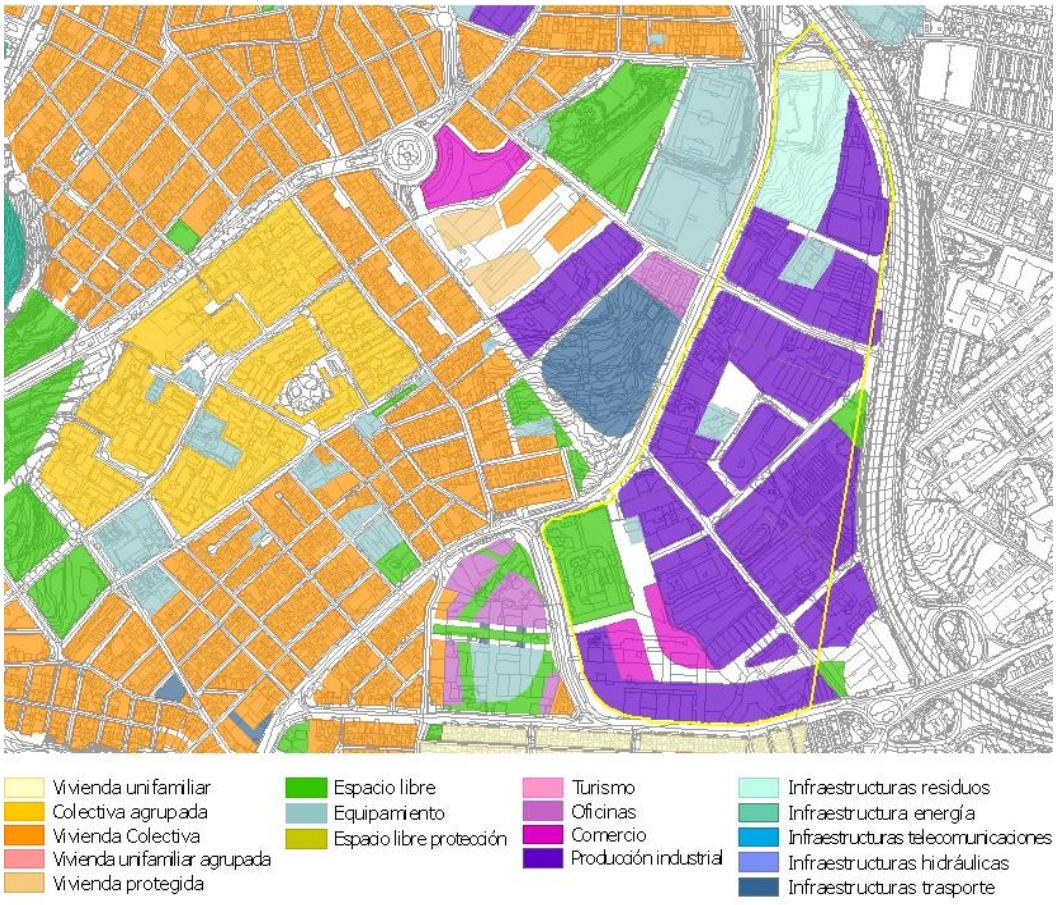

Figura 38: Usos pormenorizados principales del AUH

Los usos principales del conjunto del AUH son industrial y comercial. En los ámbitos de gestión sistemática se intensifican los aprovechamientos terciarios a fin de favorecer la renovación urbana del tejido industrial obsoleto de la zona.

La pieza (1209_17) es de uso principal obligatorio espacio libre con admisibilidad para cualquier uso de servicio comunitario.

8.3.4. Condiciones de la edificación

Las determinaciones sobre la parcela y la edificación de las piezas que configuran del tejido industrial terciario mantienen las características básicas de la trama existente. Se ha entendido que los parámetros generales más adecuados para la regulación de la edificación sean la edificabilidad, la ocupación y altura en plantas, y en aquellas manzanas donde se considere oportuno se utiliza la separación mínima o retranqueos mínimos a lo largo de las piezas para alinear las fachadas. Mediante el establecimiento de estos parámetros se busca una imagen unitaria para las manzanas. Las determinaciones se regulan según los parámetros siguientes para la mayoría de las piezas:

a) Atura máxima en 3 plantas, salvo excepciones señaladas.

b) Se limita el aprovechamiento edificatorio estableciendo una edificabilidad máxima de 1,4 m2c/m2s y una ocupación del 60% y un 70% salvo en las piezas de los ámbitos de gestión.

8.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida se delimitan 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). Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias descritas en el apartado 8.3.2. Se corresponden a ámbitos de gestión A1, cuyos recintos no se delimitan en los planos.

b) Las consistentes en 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, y se delimitan como recintos de modalidad A5. En esta AUH se ha delimitado los ámbitos de gestión A5:

   b1. 1209_3, 1209_4, 1209_5, 1209_6 y 1209_10: correspondientes a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1209_2 con la Carretera Cuesta-Taco, Calle de las Industrias y San José Obrero.

   b2. 1209_7, 1209_8, 1209_9 y 1209_10: correspondientes a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1209_1 con la Calle de las Industrias, la Carretera Cuesta-Taco y el punto de intersección de la Calle de los Pescadores y la vía interna de la Autopista Norte (TF-5).

Además, en esta AUH se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática que se describen y justifican en los apartados 8.3.6 y 8.3.7.

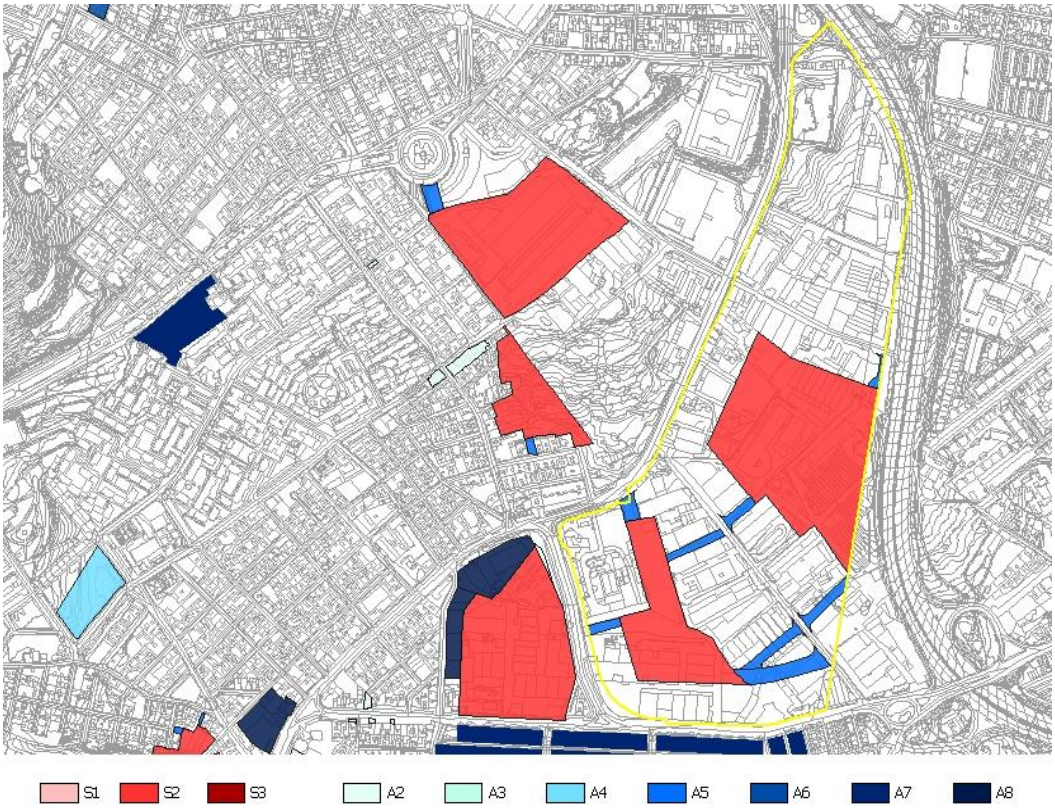

Figura 39: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

8.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1209_01: (UA TA1)

Este ámbito comprende los terrenos interiores limitados por las carreteras Cuesta-Taco y Las Industrias, Camino de los Pescadores y la Autopista del Norte TF-5. Tiene una superficie de 40.127 m2s y la estructura catastral del ámbito está formada por nueve parcelas.

La Unidad de Actuación delimitada engloba un ámbito de suelo urbano no consolidado que no se contempla en el PGO-2004. El objetivo de la ordenación es completar una red viaria de segundo orden y obtener las dotaciones y espacios libres complementarios de las ya existentes en el suelo urbano consolidado de esta AUH.

Se mantiene la ordenación prevista sólo para la calle principal, ajustando las dimensiones de la dotación y el espacio libre en aplicación del Artículo 36 de la TRLOTENC. Dentro del ámbito de gestión se contempla la afección de una nave de una planta y un estanque por el trazado de las vías interiores.

Las condiciones de edificación de las piezas son las siguientes:

a) Atura máxima de 3 plantas.

b) Se limita el aprovechamiento edificatorio estableciendo una edificabilidad máxima de 2 m2c/m2s.

c) Porcentaje máximo de ocupación del 70%.

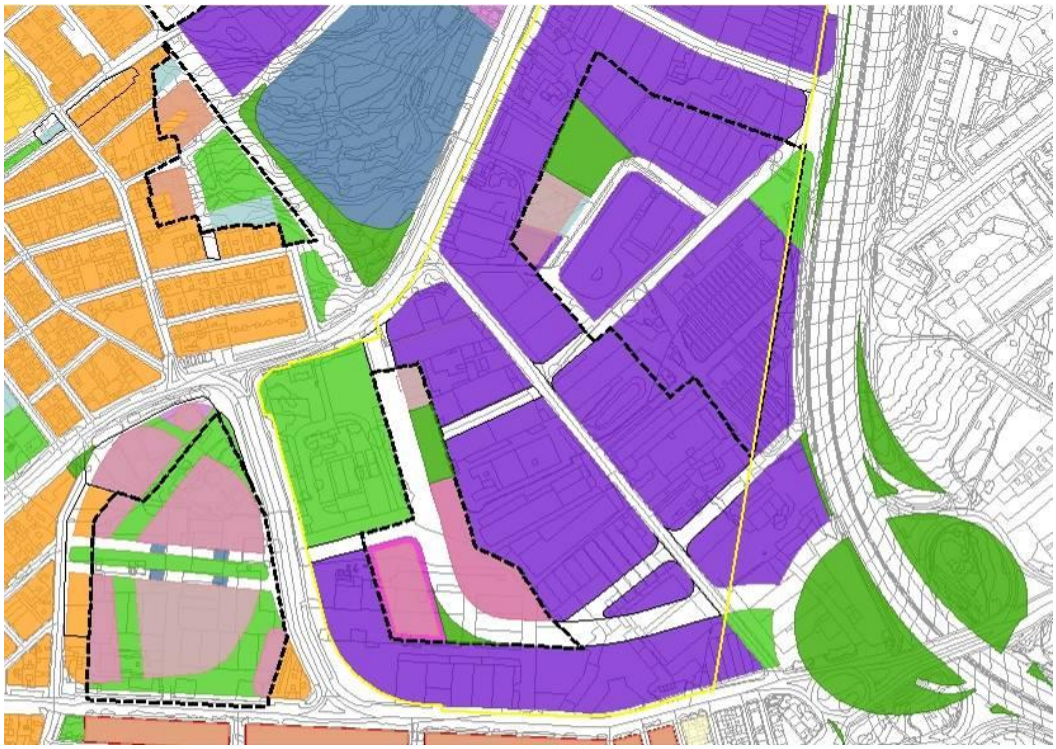

Figura 40: Imagen de ordenación de los ámbitos de gestión sistemática

8.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1209_02: (UA TA2)

Este ámbito comprende los terrenos interiores limitados por laCalle del Rosario, viario urbano principal de nivel 1, San José Obrero, viario urbano secundario, Carretera Cuesta-Taco, viario urbano principal de nivel 1 y Las Industrias. Tiene una superficie de 15.738 m2s y la estructura catastral del ámbito está formada por una única parcela.

La Unidad de Actuación delimitada engloba un ámbito de suelo urbano no consolidado ya contemplado en el PGO-2004. El objetivo de la ordenación es completar una red viaria urbana principal de primer nivel y obtener las dotaciones y espacios libres complementarios de las ya existentes en el suelo urbano consolidado. Se ajustan las dimensiones de la dotación y el espacio libre en aplicación del Artículo 36 de la TRLOTENC. Dentro del ámbito de gestión se contempla la afección de varias naves de una planta por el trazado de la nueva vía.

Las condiciones de edificación de las piezas son las siguientes:

a) Atura máxima de 3 plantas.

b) Se limita el aprovechamiento edificatorio estableciendo una edificabilidad máxima de 1,33-2.70 m2c/m2s.

9. AUH-1210: TACO-SAN LUÍS GONZAGA

9.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea situada en Taco tiene los siguientes límites:

a) Al noroeste la Avenida de Taco.

b) Al norte, la Carretera General del Rosario.

c) Al este y al oeste, el Municipio de Santa Cruz.

d) Al sur, la montaña de Taco y la Calle Santo Tomás de Aquino.

Figura 41: Delimitación del AUH

El uso predominante del AUH es el residencial, aunque hay una presencia destacada de uso industrial y equipamientos. La mayoría de sus zonas libres se concentran en grandes espacios, a diferencia de lo habitual en el barrio de Taco donde se encuentran pequeños fragmentos de espacios libres para completar piezas destinadas a otros usos. Con esta línea de intervención se articulan las distintas zonas del área y se generan espacios de relación y ocio.

9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Las condiciones de la edificación existente en el AUH son las de manzana cerrada mezclándose la antigua vivienda unifamiliar entre medianeras con los nuevos bloques de vivienda colectiva, es un área en pleno proceso de renovación urbana que mantiene su marcado carácter residencial. En la Carretera General del Rosario y Avenida de Taco se desarrollan actividades de índole económica, por lo que en las plantas bajas de las edificaciones existe también el uso de comercio y oficinas.

El objetivo de ordenación del AUH es conservar la imagen preexistente estableciendo los parámetros de ordenación según las características de las distintas zonas.

Entre los criterios específicos de ordenación destacan los siguientes:

a) Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria, lo que conlleva afecciones en algunos casos (véase apartado 9.3.2. Trama urbana).

b) En la pieza 1210_51, situada al oeste del AUH en la esquina formada por la Avenida de Taco y la Calle Maxorata, se propone una doble ordenación. La Ordenación 2 es una propuesta que completa un pequeño sistema de espacios libres a nivel del área. Este sistema pretende generar un cinturón semicircular de plazas y zonas comerciales abiertas, articulado por un itinerario peatonal.

c) En las piezas 1210_3, 1210_4, 1210_5, 1210_6, 1210_7, 1210_8, 1210_9, 1210_10, 1210_11, 1210_13 y 1210_44, al norte del AUH, se propone una doble ordenación. La zona está compuesta únicamente por viviendas unifamiliares antiguas construidas a partir de un parcelario excesivamente fragmentado. Con la Ordenación 2 se propone la unificación de parcelas por pieza y su ordenación mediante vivienda colectiva con bajo comercial, regenerando así la imagen de la zona.

d) El límite con el Municipio de Santa Cruz se ha tratado buscando la continuidad urbana mediante la coherencia del planeamiento en los puntos de encuentro.

e) En esta AUH se tienen en cuenta las determinaciones para el barrio de San Matías en su conjunto, lo que conlleva la implantación de un "circuito de centralidad" en el barrio, basado en la Avenida de San Matías, la Calle de San Agustín y el cierre desde ésta a la anterior a través de un nuevo eje de borde en la montaña de Taco. La actuación pública consistirá en reurbanizar ese circuito para reforzar el tránsito peatonal y de bici, la renovación edificatoria y la localización de actividades comerciales.

8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

8.3.1. Ordenación Estructural

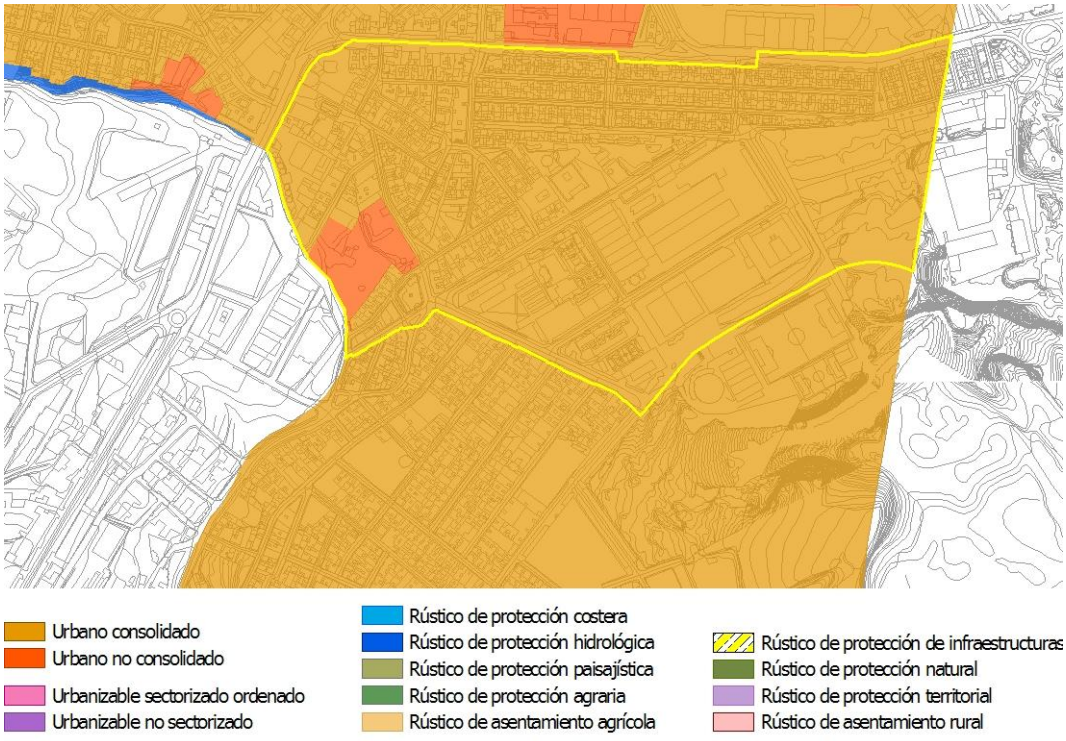

Figura 42: Categorización urbanística del suelo del AUH

La totalidad de suelo del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado. Los elementos estructurantes a nivel municipal presentes en esta AUH son la Carretera General del Rosario y la Avenida de Taco, viarios urbanos principales de nivel 1 que sirven de conexión al barrio de Taco con la Autopista del Norte, viario territorial de nivel 1 (TF-5), y la Calle Santo Tomás de Aquino y su prolongación, viario urbano de nivel 2.

Los equipamientos estructurantes de esta AUH son La Tenencia de Alcaldía de Taco y el IES Marina Cebrián.

9.3.2. Trama urbana

Los viarios principales y la Calle Gran Canaria bordean el área, articulando el viario urbano local los viarios secundarios Calle Candelaria, Los Santos, Los Charcos y El Hierro. Abundan las secciones tipo L04 de coexistencia, garantizando la seguridad peatonal y el aparcamiento. Las escasas rectificaciones que se establecen son casi siempre no programadas, de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Los casos peculiares de afección por alineaciones son:

a) En la Carretera General del Rosario, tres afecciones concretarán definitivamente la alineación de la vía urbana.

b) En el cruce de las calles San Miguel y San Luis, se plantea una expropiación para garantizar la continuidad de la Calle Roque del Este y la propia Calle San Luis.

c) En el encuentro entre la Calle El Hierro y la Calle Gran Canaria se afectarán alineaciones para la construcción de una rotonda articuladora del tráfico.

En la zona noroeste del AUH se han utilizado mayoritariamente alineaciones secundarias para impedir la ya excesiva parcelación.

9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

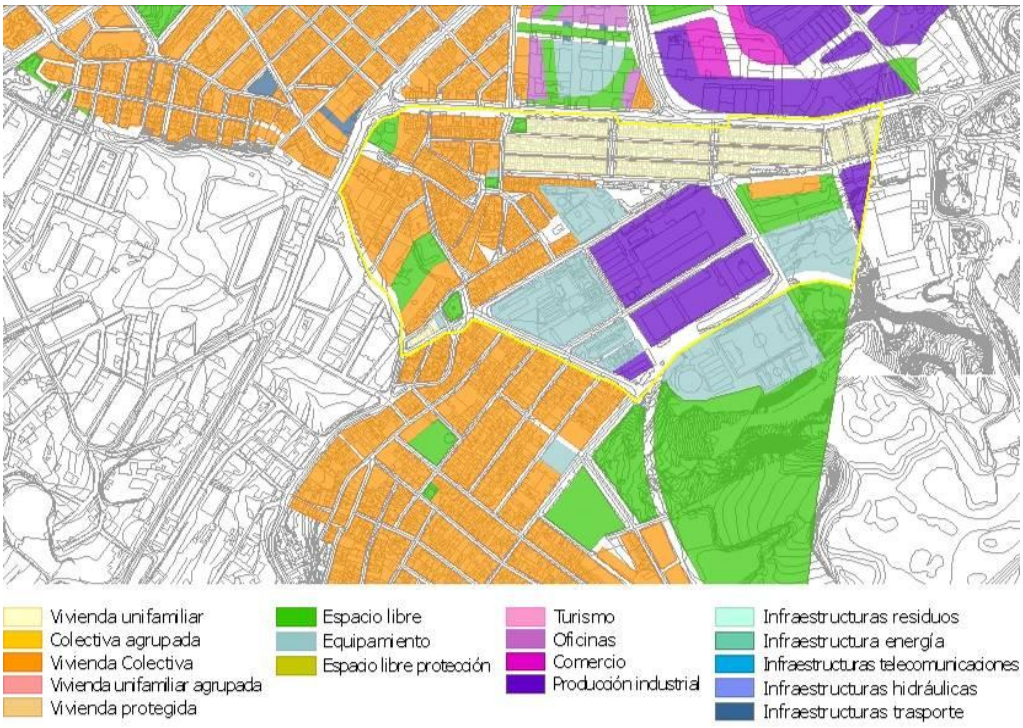

Figura 43: Usos pormenorizados principales del AUH

El uso principal del AUH es el de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva, combinado con equipamientos y uso industrial que se caracteriza por ser industrial-almacén o industrial-comercial en naves ubicadas en grandes manzanas. Esta actividad tiene un gran peso en el conjunto de la economía de una zona a caballo entre el sector secundario y el terciario.

Hay una gran presencia de equipamientos. La cercanía de la zona "Montaña de Taco", donde se prevé un gran parque urbano, conformaría, junto al resto de equipamiento ya citado, un conjunto de servicios y ocio completo para el barrio de Taco.

En las piezas localizadas en las vías que conforman el "circuito de centralidad" se ha definido para la planta baja un uso mayoritariamente comercial (véase apartado 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación).

9.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas residenciales unifamiliares se ha mantenido el carácter de la zona mediante parámetros en la edificación, aunque aumentando una altura para posibilitar un pequeño crecimiento de la construcción y beneficiar el aprovechamiento de una parcelación excesiva sin que conlleve una mayor densidad demográfica. También se han fijado características a la parcela para evitar la excesiva subparcelación.

En las piezas industriales se han fijado unos límites para las condiciones de parcela, la ocupación y la edificabilidad, intentando evitar la excesiva división y una ocupación masiva y en las piezas de equipamiento sólo se ha fijado la edificabilidad, para que los servicios que estos usos prestan puedan desarrollarse adecuadamente en su consolidación material, aunque se controle la superficie construida para que el urbanismo de la zona sea coherente.

9.3.5. Condiciones de gestión urbanística

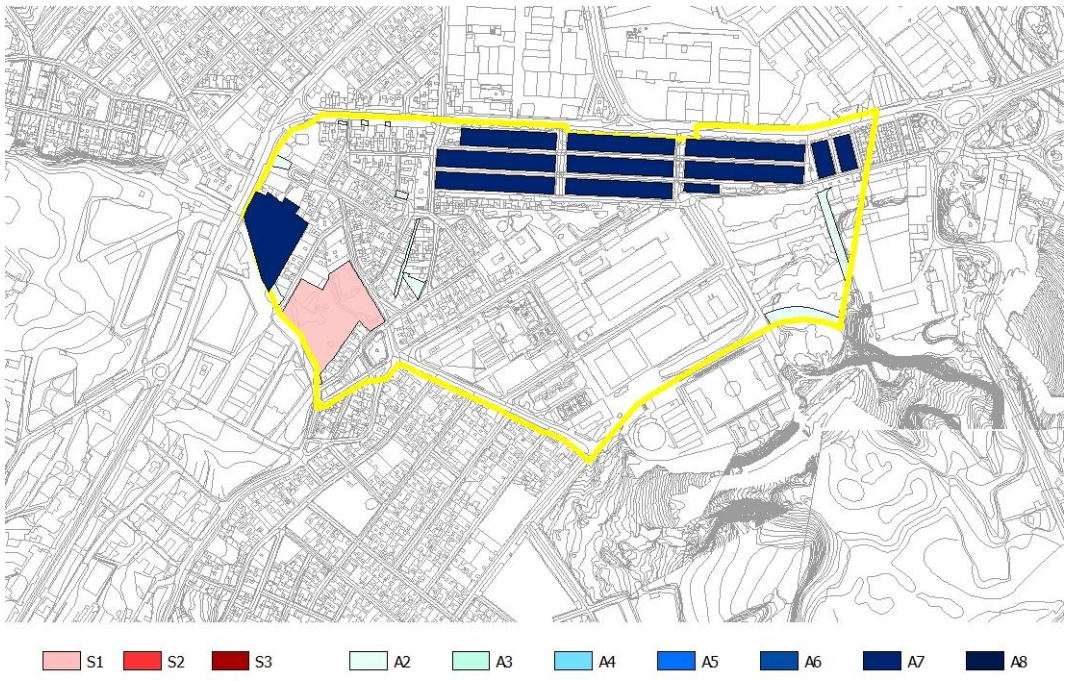

Figura 44: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

Las actuaciones de esta AUH se dividen en tres grupos:

a) Las consistentes en la consolidación de la configuración lineal de la trama urbana, que se llevará a cabo mediante gestión asistemática de modalidad A2, en los ámbitos 1210_2, 1210_3, 1210_4, 1210_5, 1210_6, 1210_7, 1210_8, 1210_9 y 1210_10.

b) La propuesta de segunda ordenación (ámbito de gestión 1210_1) se desarrollará en su caso mediante la gestión asistemática de modalidad A7 de doble ordenación.

c) Ámbito de gestión transitorio con el código 1210_1, que se encuentra en ejecución.

9.3.6. Ámbito de doble ordenación 1210_1

Se propone una doble ordenación en la pieza situada al oeste del AUH, en la esquina formada por la Avenida de Taco y la Calle Maxorata (pieza 1210_51).

a) La Ordenación 1 se compone de un edificio de viviendas perimetral que encierra un gran patio-plaza para uso privativo de los vecinos.

b) La Ordenación 2 es una propuesta que completa un pequeño sistema de espacios libres a nivel del área, formado por el viario espacio libre 1210_129, el viario espacio libre de la segunda ordenación 1210_1 y la pieza espacio libre 1210_43. Este sistema pretende generar un cinturón semicircular de plazas y zonas comerciales abiertas articulado por un itinerario peatonal. La ordenación de esta pieza (1210_51) se plantea como un edificio de cuatro plantas sobre rasante, con bajo comercial y ático retranqueado con respecto a fachada y una planta de aparcamiento bajo rasante. Este edificio se desarrolla en los linderos interiores de la pieza, generando la plaza hacia la que vuelcan los espacios comerciales que sirven de nexo para los dos espacios libres de características similares y cercanos a la zona.

Figura 45: Imagen de la segunda ordenación

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

9.3.7. Ámbitos de doble ordenación (1210_2, 1210_3, 1210_4, 1210_5, 1210_6, 1210_7, 1210_8, 1210_9, 1210_10, 1210_11 y 1210_12).

En esta AUH se localiza el polígono más antiguo de vivienda protegida, San Luís Gonzaga, situado al norte del área .Se construyó en paralelo a la consolidación del barrio en los años sesenta con tipología de vivienda unifamiliar. Presenta ciertos problemas por haber quedado bastante debajo de la rasante tras la ejecución de la Línea 1 del tranvía.

Se propone una doble ordenación en las piezas 1210_3, 1210_4, 1210_5, 1210_6, 1210_7, 1210_8, 1210_9, 1210_10, 1210_11, 1210_13 y 1210_44

a) La Ordenación 1 conserva prácticamente todas las características existentes, excepto la altura que varía aumentando una planta, posibilitando así un pequeño crecimiento de la construcción y beneficiando el aprovechamiento de una parcelación excesiva sin que conlleve una mayor densidad demográfica. Con una LDO a tres metros de la fachada se pretende respetar la proporción entre el viario y la edificación.

b) La Ordenación 2 propone la unificación de parcelas por pieza, con vivienda colectiva y bajo comercial, regenerando así la imagen y el carácter de la zona.

Figura 46: Imagen de las segundas ordenaciones

10 AUH-1212: TACO SUR

10.1. Delimitación y descripción general

El Área urbanística homogénea de Taco Sur (AUH-1212), se dispone al norte del área de San Matías, en el extremo sureste del municipio y sus límites quedan definidos:

a) Al norte, por las calles La Candelaria, Santo Tomás de Aquino y la prolongación de la Avenida San Matías.

b) Al suroeste, las calles Rocío, San Salvador, Virgen de la Luz y San Nicolás.

c) Tanto al este como al oeste el AUH limita con el Municipio de Santa Cruz. Al oeste mediante la Calle del Rosario.

Figura 47: Delimitación del AUH

En esta AUH existen dos grandes áreas con diferentes usos. Por un lado la residencial, con una imagen continua y unitaria, como la mayor parte de las del entorno. Las manzanas tienen las edificaciones alineadas a lindero frontal y se encuentran entre medianeras. Por otro, el área de equipamiento y futuro espacio libre Parque Montaña Taco que ocupa casi el 50% del AUH y que actualmente se encuentra segmentada por las continuas extracciones de áridos. En ésta se pretende intervenir mediante una mejora paisajística y funcional.

El único equipamiento inserto dentro de la trama urbana, será el futuro Centro de Ciudadanos de San Matías II, respetando las mismas características del entorno.

10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal característica del AUH es la predominancia del uso residencial unifamiliar junto al residencial colectivo. Con frecuencia se alternan en una misma calle viviendas unifamiliares de una o dos plantas en parcelas pequeñas (con planta baja de uso residencial, terciario o salón sin uso específico), con residencial colectivo de pequeño tamaño de una o dos viviendas máximo por planta. En mucha menor medida se encuentran edificios de residencial colectivo de tamaño medio, ya que la parcela tipo, de tamaño reducido, dificulta los desarrollos edificatorios de cierta entidad.

Respecto a la ordenación de la edificación el objetivo es homogeneizar las distintas zonas del AUH por medio de la regulación de las futuras edificaciones, no sólo aquellas destinadas a uso residencial sino también al dotacional. Para ello se han fijado los parámetros urbanísticos de altura en plantas y separación mínima a lindero lateral cero.

Las manzanas en general tienen una excesiva parcelación, dando como resultado edificaciones con un lindero frontal estrecho y mucha profundidad y en consecuencia viviendas con insuficientes condiciones de habitabilidad. Los parámetros de parcela se han establecido con el fin de optimizar la edificación resultante con dimensiones edificatorias adecuadas.

En el barrio de San Matías, conformado por las AUH: Taco-San Luís Gonzaga, Taco Sur y San Matías, se han definido una serie de intervenciones con carácter general, entre ellas las siguientes afectan al AUH-Taco Sur:

a) La principal actuación y más relevante, no sólo para el barrio sino para toda esta área, es la rehabilitación paisajística y funcional de la montaña de Taco para la puesta en servicio del gran parque metropolitano, con dotaciones varias y capacidad de acogida para múltiples actividades culturales, deportivas y de ocio.

b) La definición en la fachada sur y suroeste del barrio de una Avenida urbana desde el final de la Avenida de Taco (TF-28) hasta el borde oeste de la Montaña de Taco.

c) La implantación de un "circuito de centralidad" con el barrio de San Matías basado en la Avenida de San Matías, la Calle de San Agustín y el cierre de ésta a través de un nuevo eje viario que circunvale la montaña de Taco. La actuación pública consistirá en la reurbanización de ese circuito para reforzar el tránsito peatonal. Se fomenta mediante normativa y convenios de gestión urbanística la renovación edificatoria y la localización de actividades comerciales. Se localizarán equipamientos edificados destinados sobre todo a servicios sociales, culturales y de actividad ciudadana.

d) A escala municipal y con respecto al futuro parque metropolitano de la montaña de Taco es necesario reforzar la integración de la estructura viaria con la del vecino término municipal de Santa Cruz, mejorando los viarios a fin de garantizar la suficiente funcionalidad de los mismos como soporte de los futuros equipamientos. Es por ello por lo que se prevé enlazar la vía paralela a la Calle Manjón frente al Complejo Deportivo Montaña Taco y la vía pedicular a la Calle San Agustín en contacto con la montaña de Taco.

e) La creación de un nuevo parque situado en la confluencia de las calles Antonio González Ramos, San salvador y Gran Rey. Se mantiene la calificación pública de espacio libre ante las necesidades dotacionales del área.

f) La apertura y continuación de la Calle Tamargada hasta la Calle San Nicolás y la continuidad de la Calle San Nicolás bordeando la montaña de Taco hasta enlazar con la rotonda junto al Complejo Deportivo Montaña de Taco.

10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

10.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del área urbanística homogénea se categoriza como suelo urbano consolidado en este plan general.

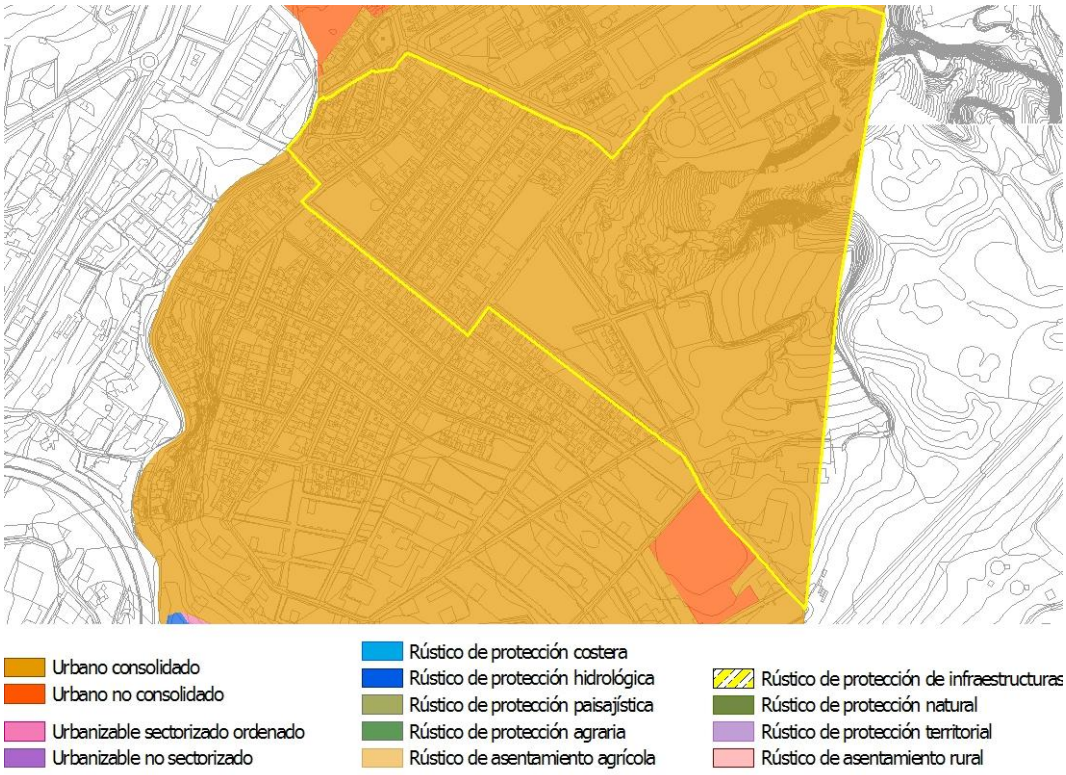

Figura 48: Categorización urbanística del suelo del AUH

Los elementos estructurantes a nivel municipal presentes en esta AUH son la Calle del Rosario, la Calle de los Ángeles, la Calle Santo Tomás de Aquino y la Calle San Nicolás, viarios urbanos principales de nivel 1.

En el AUH se ubica un equipamiento estructurante, el Complejo Deportivo Montaña de Taco y el Parque Urbano Montaña de Taco, propuesta de un gran parque metropolitano con dotaciones diversas y capacidad de acogida para actividades culturales, deportivas y de ocio.

10.3.2. Trama urbana

Esta AUH está bordeada al oeste por la Calle del Rosario y se propone su prolongación para generar la conexión exterior del barrio de Taco con la TF-2, carretera de enlace de la Autopista del Norte con la Autopista del Sur. A su vez, esta vía forma parte del viario de borde del barrio de San Matías propuesto dentro de las actuaciones de mejora para el barrio.

Existen nuevas prolongaciones viarias que están directamente relacionadas con la conexión al vecino término municipal de Santa Cruz y que ayudarán a circunvalar todo el espacio destinado a rehabilitación paisajística y funcional de la Montaña de Taco. Estas conexiones son la unión de la vía paralela a la Calle Padre Manjón, frente al Complejo Deportivo Montaña Taco, y la Avenida Nuevo Enlace Las Moraditas. 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. Se trata de las calles Las Lajas,Virgen de la Luz, San Salvador y la Avenida San Matías. Esta red, junto con el viario urbano principal, se destina a albergar el tráfico motorizado principal conformando a la vez agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO "macromanzanas". Dentro de las "macromanzanas" se ubican los viarios locales, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos

estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso, obligando al trafico motorizado al uso del viario secundario.

Para el viario urbano principal de nivel 2, el nuevo tramo viario entre las Calles Virgen de la Luz y Santo Tomás de Aquino y el tramo viario de la Calle San Nicolás, se establece una ordenación mediante la sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamientos en línea en un lateral.

Para el viario categorizado como viario urbano secundario se propone una sección tipo S.03, con calzada unidireccional y aparcamientos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

El viario urbano local dentro de las macromanzanas, la sección disponible y la necesidad de responder a la demanda de aparcamiento, circulación rodada, peatonal y usos estanciales, se ordena mediante una sección tipo L.04 de coexistencia, recogiéndose los tráficos finalistas. El diseño de la calle se hará de tal forma que se eviten altas velocidades mejorando la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Figura 49: Localización afección Calle Tamargada

Las rectificaciones que se establecen son casi siempre no programadas, de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, aunque existen algunas que se especificarán más adelante. En la mayoría de los viarios existentes se mantienen sus trazados, si bien aparece un eje nuevo para articular el futuro parque metropolitano de la montaña de Taco. Destacan dos afecciones en los ámbitos de gestión (1212_3) con la modalidad asistemática A2 ante la necesidad de continuidad de la Calle Tamargada. Se llevarán a cabo mediante expropiación. Por último, prácticamente todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales.

10.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal es el residencial colectivo con importante presencia de garaje en planta baja y locales comerciales. En calles como San Matías o Santo Tomás de Aquino el uso en planta baja es más homogéneo, destinándose en su mayoría a locales comerciales. Se cuenta además con el futuro Parque Metropolitano de Montaña Taco, con dotaciones diversas y capacidad de acogida para múltiples actividades culturales, deportivas y de ocio. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

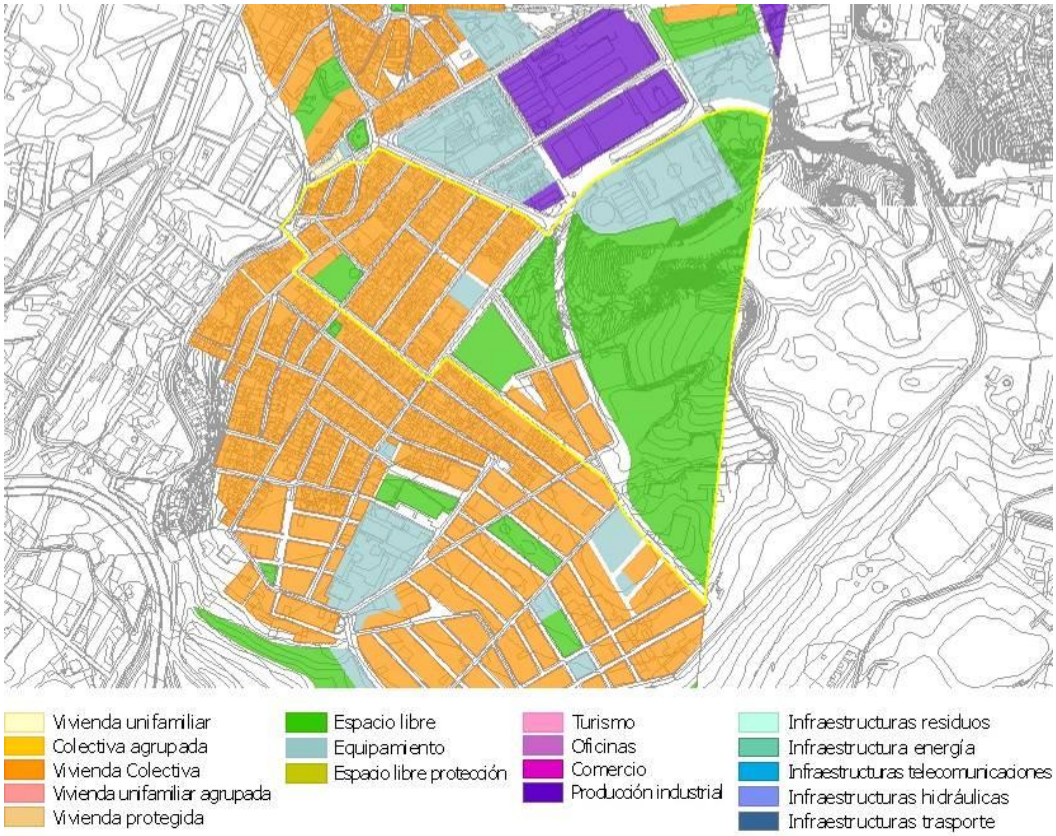

Figura 50: Usos pormenorizados principales del AUH

10.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se ha mantenido el carácter de la zona consolidándolo casi en su totalidad a una imagen continua y unitaria. Para ello se ha determinado la altura en número de 3 plantas y la separación mínima a lindero lateral en 0.

En las condiciones de parcela se han establecido los siguientes criterios:

a) Se fija el tamaño mínimo de parcela en 200 m2s para evitar excesiva subparcelación.

b) El lindero mínimo frontal se fija en 10 metros para que el parcelario resultante sea geométricamente proporcionado. Se establece el uso residencial colectivo para reconocer la realidad existente. Se han definido también líneas de disposición obligatoria a ambos márgenes de la Calle del Cedro Taco. Con ello lo que se pretende es definir una fachada alineada a vial con jardín delantero.

Por último, en el futuro equipamiento Centro Ciudadano de San Matías II (pieza 1212_8), inserto en la pieza residencial, se han mantenido criterios semejantes a los atribuidos al uso vivienda para ser coherentes con la homogeneidad del área. En el equipamiento con mayor superficie y parcela aislada Complejo Deportivo Montaña de Taco se ha fijado únicamente la edificabilidad para que los servicios que estos usos prestan tengan la posibilidad de un desarrollo más adecuado en su consolidación material.

10.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida se delimitan varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

(actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y los que se realizan a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados y el sector urbanizable). A continuación se describen estos ámbitos de gestión.

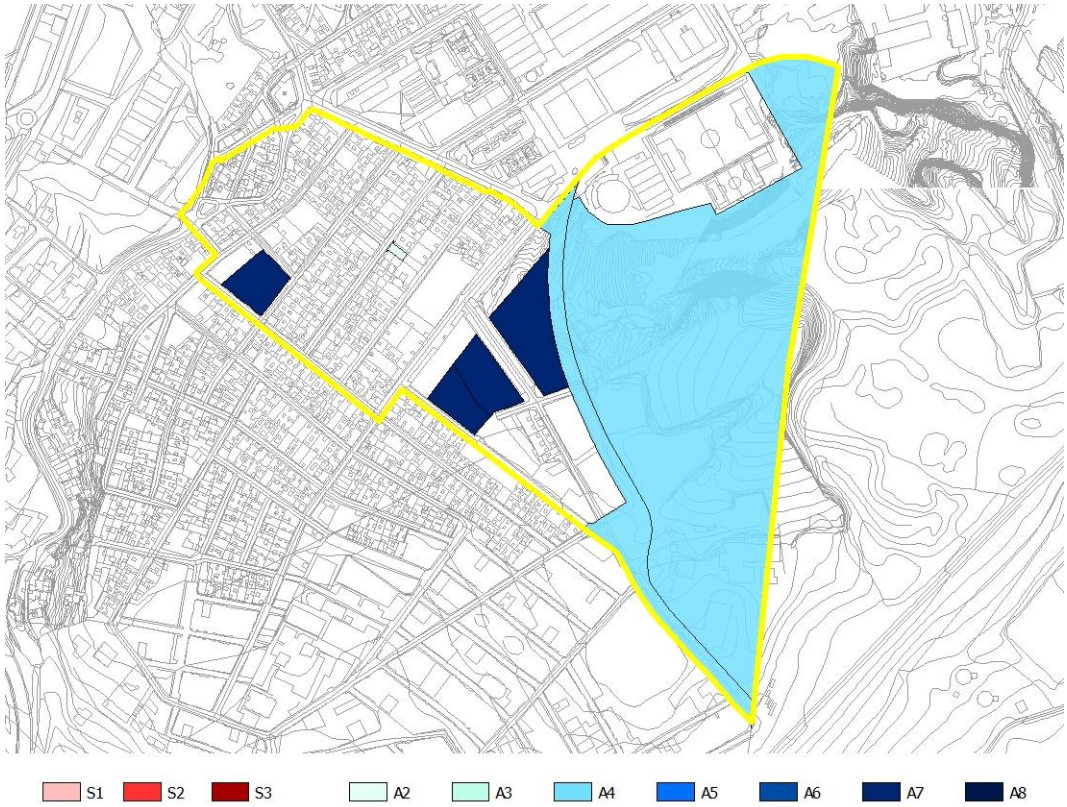

Figura 51: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 10.3.2. 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:

   b1. El 1212_3, delimitado para obtener los terrenos resultantes como continuación de la Vía Tamargada en su unión con la Calle San Nicolás.

   b2. Los ámbitos 1212_4 y 1212_5 para la ejecución de dos espacios libres.

c) Las que tienen por objeto la actuación por ocupación directa que se delimitan como ámbitos de gestión A4. En el AUH se delimitan los ámbitos 1212_2 y 1212_6, con el fin de obtener el espacio libre de sistema general del Parque Urbano Montaña de Taco y el viario que lo circunda. El objetivo es poner en marcha un Sistema General que abarque un parque metropolitano, con dotaciones diversas y capacidad de acogida para múltiples actividades culturales, deportivas y de ocio.

d) Las que tienen por objeto cumplir con las obligaciones de dotación del TRLS08, doble ordenación (a través de convenio), que se delimitan como ámbitos de gestión A7. En el AUH se han delimitado tres ámbitos con códigos 1212_1, 1212_2 y 1212_3 en el shape de gestión de segunda ordenación.

10.3.6: Ámbitos de doble ordenación 1212_1 y 1212_2 Avenida San Matías:

Se proponen dos alternativas de gestión que comprenden el espacio vacante situado al suroeste de Montaña Taco y que queda confinado por las calles Virgen de la Luz y San Nicolás. La Ordenación 1 se compone de dos piezas de espacio libre, se utiliza la expropiación como sistema de gestión y se asigna esta actuación al Ayuntamiento. La Ordenación 2 establece un aumento del aprovechamiento mediante un convenio entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento. Este aumento se materializa en dos piezas residenciales de cinco plantas de altura, alineadas, una a la calle Virgen de la Luz y la otra a la calle San Nicolás y el nuevo viario que circunda la Montaña de Taco, mientras que el resto de espacio libre será de titularidad pública.

Figura 52: Imagen de la ordenación alternativa

10.3.7: Ámbito de doble ordenación 1212_3_Calle Gran Rey:

Se proponen dos alternativas de ordenación para las parcelas situadas entre las calles San Salvador, Antonio González Ramos y Gran Rey.

En primera ordenación se mantiene la calificación de espacio libre del PG-2004 que se obtendrían por expropiación, mientras que en la segunda se produce un incremento de aprovechamiento que se materializa en un edificio residencial de 5 plantas de altura.

Figura 53: Imagen de la ordenación alternativa

11 AUH-1213: SAN MATÍAS

11.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH situada en el núcleo de Taco tiene los siguientes límites:

a) Al norte, las calles Rocío, San Salvador, Virgen de la Luz y San Nicolás.

b) Al oeste, la Calle del Rosario (límite con el Municipio de Santa Cruz).

c) Al sur, el Barranco del Muerto y las calles San Patricio y San Olegario.

d) Al este, el Municipio de Santa Cruz.

Figura 54: Delimitación del AUH

El uso característico del AUH es residencial. Presenta una imagen continua y unitaria, las manzanas tienen las edificaciones alineadas a lindero frontal y se encuentran entre medianeras. Los equipamientos están insertos en la trama urbana respetando las características del entorno con la excepción de un docente localizado en una gran parcela y construido como edificación abierta. Por último, los espacios libres ocupan manzanas completas y en muchos casos las parcelas residuales resultantes del encuentro entre las piezas y el viario.

11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH San Matías se conforma en un área compacta de uso mixto. Destaca por su tipología edificatoria de residencial-salón, con las plantas altas destinadas a uso residencial y los salones en planta baja para usos terciarios e industriales de diversa índole, desde el mero almacén o garaje sin uso específico (lo que supone una reserva de espacio potencialmente convertible en actividad económica) hasta distintos establecimientos comerciales.

Estas actividades, a pesar de mantener la tradicional red de pequeño comercio, suponen un problema debido a la precariedad de la malla viaria y la incompatibilidad de alguna de estas actividades con el uso residencial.

En áreas puntuales, pero en particular en todo el frente del Barranco del Muerto, se localiza un frente edificado de uso predominante residencial, con una pésima calidad de la fachada urbana y con abundancia de edificaciones en precario. Entre los espacios libres no ejecutados destaca el borde del barranco de El Muerto.

En cuanto a las referencias paisajísticas el sistema natural más representativo del núcleo es la montaña de Taco, seriamente degradada por la actividad extractiva y pendiente de una adecuada operación de regeneración. El límite sur del AUH lo define el Barranco del Muerto, con frente a los barrios de San Jerónimo y San Matías y con un estado de las laderasmuy deficiente, edificación en precario e inexistencia de viarios o espacios libres de borde, siendo de un gran impacto visual desde la Autovía TF-2.

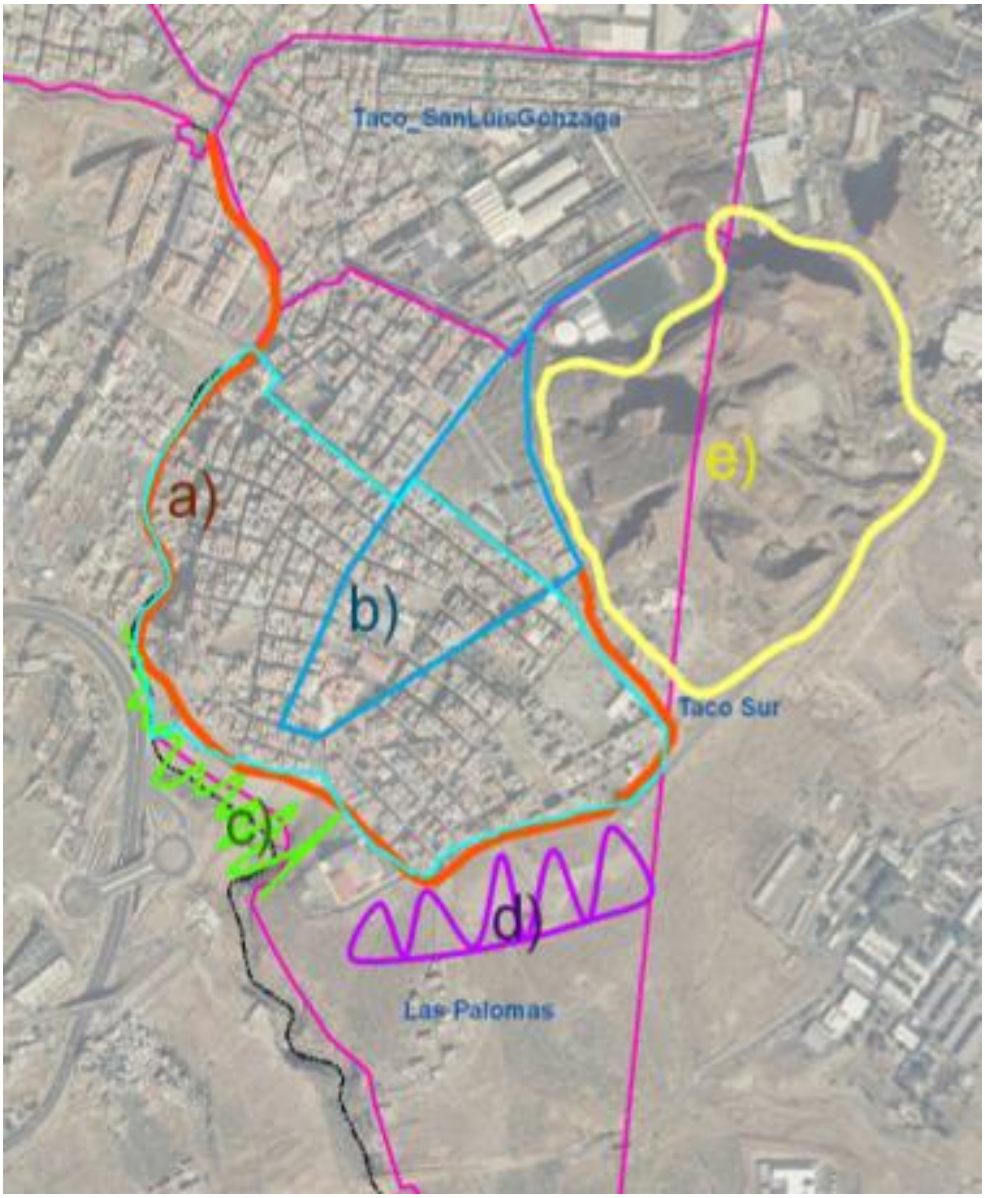

Figura 55: Esquema de intervenciones generales

Se han definido una serie de intervenciones con carácter general para el barrio de San Matías (conformado por las AUH: Taco-San Luis Gonzaga, Taco Sur y San Matías):

a) Definición urbanística de la fachada sur y suroeste del barrio. Se propone completar el eje viario de borde que da continuidad a las Calles San Olegario y San Patricio mediante la prolongación de la Calle San Patricio hasta la Avenida Ofra-El Chorrillo, que a su vez conecta con la Calle del Rosario y la TF-2.

b) Implantación de un "circuito de centralidad" en el barrio de San Matías basado en la Avenida de San Matías, la Calle de San Agustín y la vinculación de ambas a través de un nuevo eje de borde de la montaña de Taco. La actuación pública consistirá en la reurbanización de ese circuito para reforzar el tránsito peatonal. Se fomenta, mediante normativa y convenios de gestión urbanística, la renovación edificatoria y las actividades comerciales. Finalmente, se localizarán equipamientos destinados sobre todo a servicios sociales, culturales y de actividad ciudadana.

c) Intervención paisajística en el tramo del Barranco del Muerto entre el Colegio San Matías y la Calle del Rosario. Este espacio debería ser recuperado con vegetación y habilitado para usos propios de un espacio libre de esas características.

d) Obtención de terrenos con destino público al sur del AUH, en el espacio comprendido entre la Calle San Olegario y el nuevo eje Ofra-El Chorrillo, con cargo al sector urbanizable más al sur (AUH Las Palomas), para lo cual se desarrollará una intervención de equipamientos y espacios libres.

e) Rehabilitación paisajística y funcional de la montaña de Taco para la puesta en servicio del gran parque metropolitano, con dotaciones varias y capacidad de acogida para múltiples actividades culturales, deportivas y de ocio.

En casi la totalidad del área la parcelación es excesiva, dando como resultado edificaciones con poco lindero frontal y mucha profundidad y en consecuencia viviendas con escasas condiciones de habitabilidad, por ello los parámetros de parcela se han establecido buscando la optimización de las dimensiones edificatorias para la edificación resultante.

En la zona este del AUH se observa la necesidad de reordenar el ámbito con la complejidad que suponen los cambios pronunciados del relieve, y conformar una fachada armónica hacia el municipio vecino. También será necesario establecer la conexión entre viarios para crear una unión perimetral entre el este y el oeste del barrio (intervención contenida entre las actuaciones generales). Por todo ello se propone su desarrollo mediante un Plan Especial.

11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

11.3.1. Ordenación Estructural

Gran parte del suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado. En el borde oeste y cerca del extremo sureste existen dos ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Queda conformado por el siguiente viario estructurante perimetral:

a) Al noroeste la Calle del Rosario, vía urbana principal de nivel 1.

b) Al noreste la Calle San Nicolás, vía urbana principal de nivel 2.

En esta AUH no se califica ninguna dotación o espacio libre público de sistema general, así como tampoco ningún elemento estructurante privado.

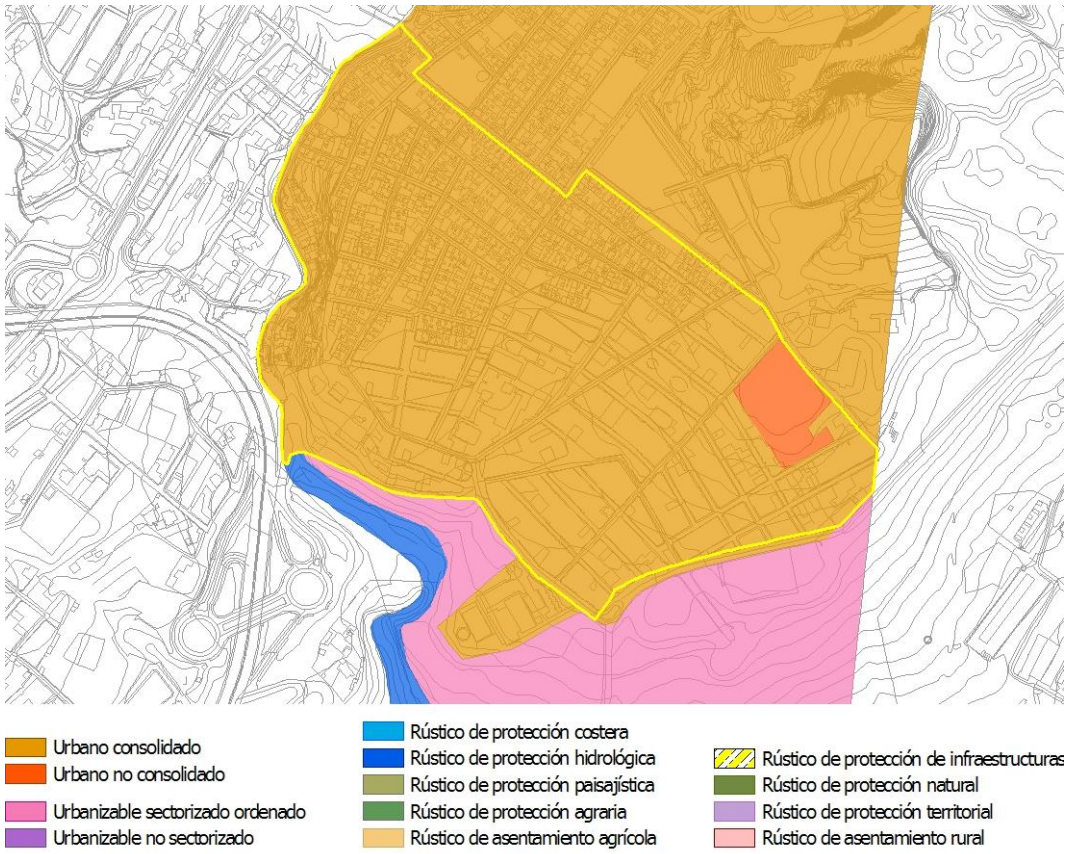

Figura 56: Categorización urbanística del suelo del AUH

11.3.2. Trama urbana

El interior está ordenado por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario local último. Son de las calles San Gregorio, San Juan Bautista, San Patricio, Santo Ángel de la Guarda, San Mauricio, San Agustín y la Avenida de San Matías. Esta red junto con el viario urbano local con segregación del tráfico rodado y peatonal conforma agrupaciones denominadas "macromanzanas" que albergan el tráfico motorizado principal. Dentro de las "macromanzanas" se ubican los viarios locales, con un tratamiento claramente residencial, sin incentivar los tráficos de paso, que tendrán sentidos enfrentados. Dispondrán de aparcamiento, siendo el peatón el principal protagonista. Resalta el "circuito de centralidad" propuesto para el barrio, formado por la Avenida de San Matías, la Calle de San Agustín y la Calle San Juan Bautista.

La ordenación del viario principal Calle el Rosario plantea una sección del tipo P-03 con aceras en ambos márgenes y calzada con dos carriles y doble sentido de circulación. Respecto al viario secundario, casi su totalidad se ordena mediante una sección del tipo S.03, salvo la Calle San Patricio que se ordena con una sección del tipo S.01 pues dispone de doble sentido de circulación mientras que el resto dispone de un único carril. Y el viario local se ordena de dos maneras:

a) Viario del tipo L.02 y L.03, organiza las macromanzanas a partir del viario secundario en función de su posibilidad de disponer de aparcamiento.

b) Secciones del tipo L.04 de coexistencia en el interior de las macromanzanas, en las que se recogen los tráficos finalistas. El diseño de la calle adoptará las medidas ne-

cesarias que eviten altas velocidades mejorando la calidad ambiental mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

La intervención sobre el viario es amplia, con un tratamiento de prácticamente todas las secciones actuales, siendo no programadas. Destaca una afección en la pieza 1213_71 debido a la necesidad de ampliación del viario para mejorar las dimensiones de la acera, y afecciones en las piezas 1213_52 y 1213_72 para garantizar la continuidad de la alineación viaria. En las piezas 1213_62, 1213_63, 1213_64 y 1213_65 se han fijado como alineaciones secundarias linderos frontales de escasa longitud para impedir la ya excesiva parcelación.

11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial destacando la importante presencia del uso garaje en planta baja, susceptible de convertirse en comercial o almacén. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

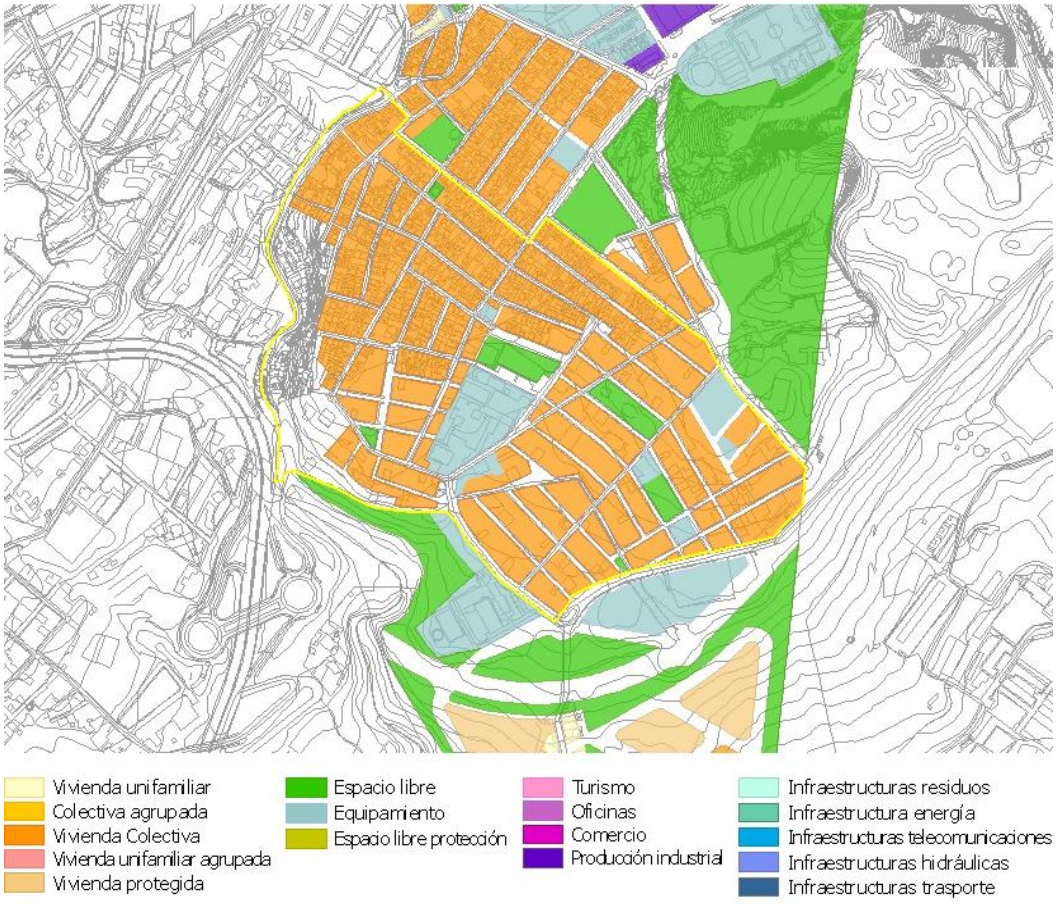

Figura 57: Usos pormenorizados principales del AUH

11.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se ha mantenido el carácter de la zona consolidándolo casi en su totalidad a una imagen continua y unitaria. Para ello se ha determinado la altura en tres plantas y la separación mínima a lindero lateral cero. En las condiciones de parcela se han establecido los siguientes criterios:

a) Se ha fijado como tamaño mínimo de parcela 200 m2s para evitar la excesiva subparcelación y específicamente en aquellas piezas muy pequeñas (1213_62, 1213_63, 1213_64 y 1213_65) donde la división en parcelas con la superficie indicada no es coherente, se ha determinado un mínimo de 100 m2s.

b) El lindero mínimo frontal se fija en 10 m para que el parcelario resultante sea proporcionado, salvo en las piezas 1213_62, 1213_63, 1213_64 y 1213_65 para las que se ha fijado en 8 m por las diferentes condiciones de superficie de parcela.

c) En las piezas 1213_67, 1213_72 y 1213_78 hay una diferencia considerable de altura entre linderos principales opuestos. El primero y más bajo en altura da a un viario con más entidad que el segundo, por lo que se ha definido una altura de 4 plantas hacia el viario mayor y 7 metros (dos plantas) hacia el viario menor.

Por último, en los equipamientos insertos en piezas, se han mantenido criterios semejantes a los atribuidos al uso vivienda para ser coherentes con la homogeneidad del área. En aquellos equipamientos con mayor superficie o en parcelas aisladas se ha fijado únicamente la edificabilidad, para que los servicios que estos usos prestan tengan la posibilidad de un desarrollo más adecuado en su consolidación material, aunque se controle la superficie construida para asegurar una imagen urbanística coherente con el resto de la zona.

11.3.5. Condiciones de gestión urbanística

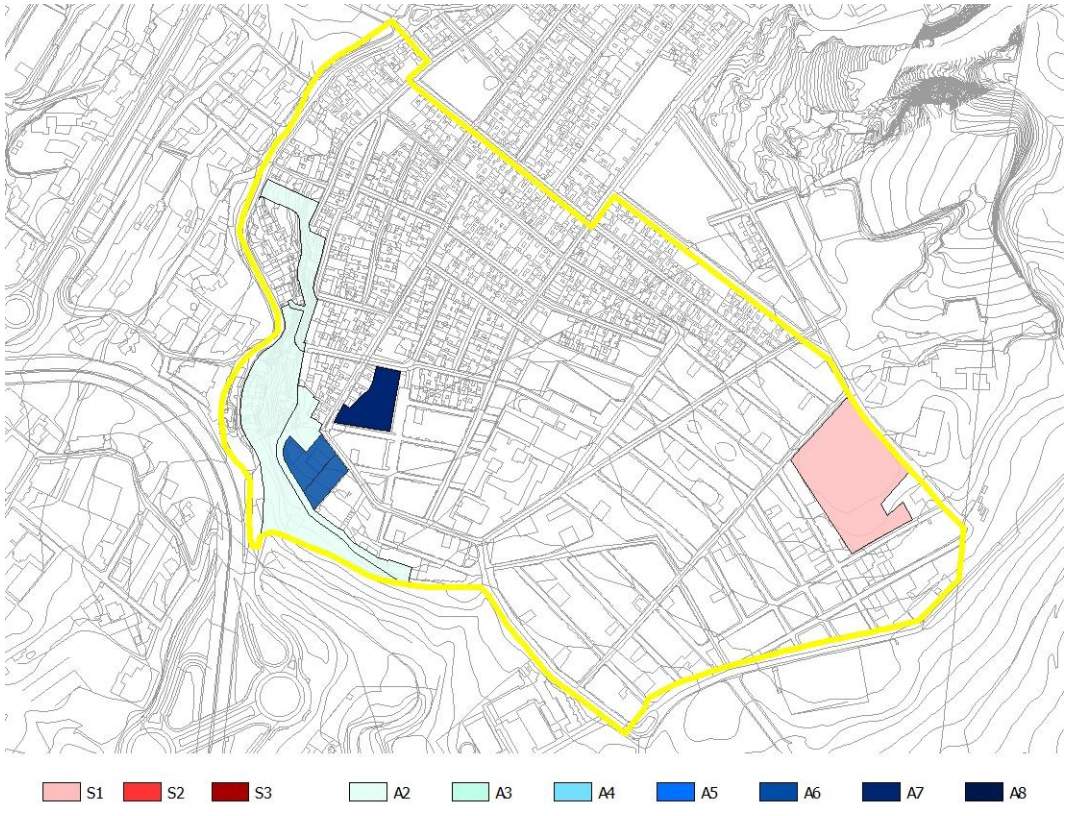

Figura 58: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

a) Ámbito de gestión transitorio con el código 1213_1 del PGO-2004 que se encuentra en curso de ejecución.

b) Dos ámbitos de actuación directa de la administración local con código 1213_2 y 1213_3 (modalidad A2) que se delimitan de la siguiente manera:

b1. Al este, la línea definida por las calles Las Lajas, San Gregorio, San Gaspar, San Juan Bautista y San Patricio y las traseras de las edificaciones situadas en ellas.

b2. Al norte, las traseras de las edificaciones de la Calle Beneharo.

b2. Al oeste y al sur, el eje viario de borde que se lleva a cabo como actuación de barrio en San Matías.

El objetivo de esta actuación es la colmatación urbana de borde, para ordenar una zona de encuentro con el Municipio de Santa Cruz, de topografía muy complicada pero con una situación geográfica óptima para establecer continuidad viaria tanto hacia el exterior del barrio como hacia su interior. Se propone la conexión completando el viario de borde desde la Calle del Rosario hasta la Calle San Patricio.

c) Se delimita un ámbito de doble ordenación con código 1213_1 entre las calles San Isidro, San Ramón y San Jorge, en la que en segunda ordenación se plantea una pieza residencial de 5 plantas de altura con el objetivo de que cedan y urbanicen el espacio libre que se plantea en el resto de las parcelas no ocupadas por la edificación.

Figura 59: Ámbito de ordenación alternativa 1213_1

12 AUH-1214: LAS PALOMAS

12.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH está situada en el núcleo de Taco y tiene los siguientes límites:

a) Al norte, las calles San Patricio y San Olegario.

b) Al oeste, el Barranco del Muerto, límite con el Municipio de Santa Cruz.

c) Al sur, la Autopista del Sur (TF-1).

d) Al este, el término municipal de Santa Cruz.

Figura 60: Delimitación del AUH

El AUH se caracteriza por ser un pequeño núcleo residencial cuya tipología única es la vivienda unifamiliar entre medianeras con una altura máxima de dos plantas. Se localiza en los límites con el Municipio de Santa Cruz y gran parte de su suelo está vacante. La trama viaria está compuesta por la Carretera de Ofra-El Chorrillo, vía que atraviesa el área de este a oeste marcando una frontera clara entre gran parte del área y el barrio de San Matías, y la vía de conexión del suelo urbano consolidado con San Matías, denominada Calle del Abandono y La Granja. Es una vía con una sección de 10 m con carencias en su urbanización.

12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

En el AUH Las Palomas la problemática urbanística principal es el remate urbano de la ordenación y del sistema viario, coherente en sí mismo y continuo con el municipio de Santa Cruz. A nivel interno se observa una complicada topografía y escasa comunicación entre las zonas media y sur del área y el barrio de San Matías. Esto se acentúa con la vía de conexión Carretera Ofra-El Chorrillo que marca una clara frontera. En el barrio de San Matías se aprecia la necesidad de espacios libres.

Los criterios específicos de ordenación son:

a) Según el carácter de la zona y analizando las características del entorno se utilizan los parámetros de ordenación más oportunos.

b) El equipamiento se ordena con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de interés general, se optimice al máximo.

c) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.

d) Ordenación del área nueva, localizada entre la Carretera Ofra-El Chorrillo y el cierre de la Carretera proyectada por el Plan General de Santa Cruz situada al sur del AUH, dando continuidad y coherencia al interior del barrio y al encuentro entre los municipios de Santa Cruz y La Laguna.

e) Localización de sistemas generales.

12.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

12.3.1. Ordenación Estructural

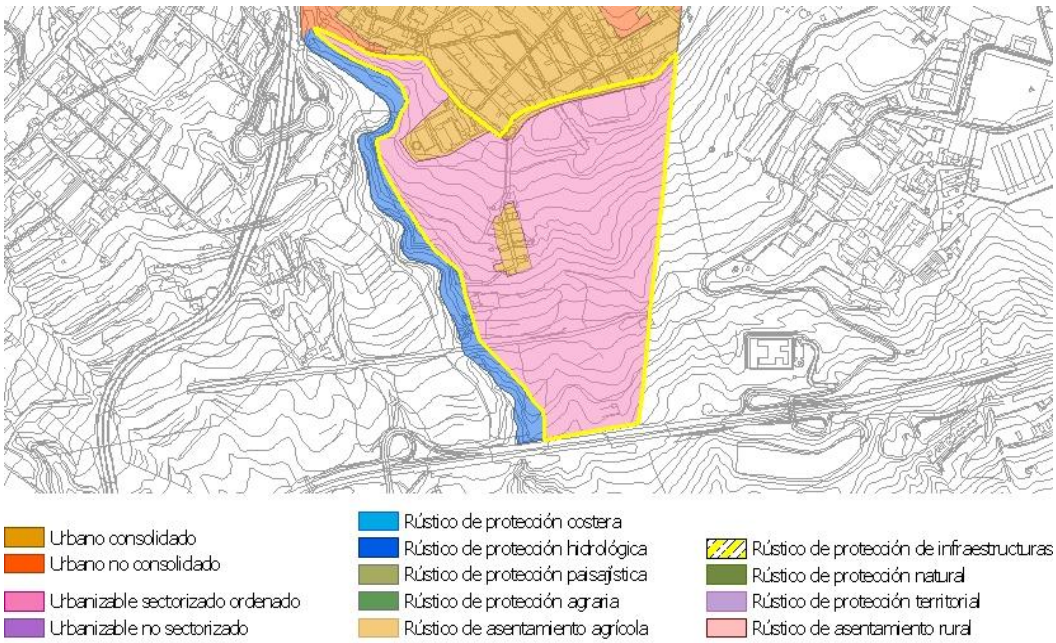

Figura 61: Categorización urbanística del suelo del AUH

El suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado. El primero se corresponde con el terreno ocupado por el Instituto de Enseñanza Secundaria San Matías y el suelo colindante a la Calle del Abandono y la Calle de la Granja, y el segundo comprende la superficie delimitada y ordenada por el ámbito de gestión sistemático S2 (1214_3) y los suelos destinados a sistemas generales definidos por los ámbitos de gestión sistemática S3 (1214_4 y 1214_5).

El área se encuentra atravesada de este a oeste en su zona norte por un viario urbano principal de nivel 1, la Carretera Ofra-El Chorrillo, vía estructurante de buenas prestaciones para la conexión entre los municipios de santa Cruz y de la Laguna. Al sur se ubican la carretera de enlace del sistema viario de Santa Cruz y de La Laguna, y el trazado de la Línea 3 del sistema tranviario del Área Metropolitana, ambos viarios urbanos principales de nivel 1.

En el AUH se ubican varios equipamientos estructurantes:

a) Instituto de Enseñanza Secundaria San Matías

b) Equipamiento de nueva creación (1214_12)

c) Parque de nueva creación, Laderas de San Matías (pieza 1214_13)

d) Parque de nueva creación, Finca de las Palomas (1214_25)

12.3.2. Trama urbana

En el interior del AUH se desarrolla un viario urbano principal que desciende en diagonal este-oeste para suavizar la pendiente de la montaña y unir la Carretera Ofra-El Chorrillo con la vía junto al espacio verde al sur. A partir de éste se desarrolla un viario en forma de U, viario urbano secundario, encargado de organizar la trama urbana dentro del AUH.

Los viarios de conexión entre la Vía Ofra-El Chorrillo y el Barrio de San Matías se consideran urbano principal para dotar de capacidad a los accesos al barrio. El resto de viario se considera viario urbano local encargado de alojar los tráficos finales de la trama viaria. La pequeña superficie de suelo urbano consolidado del AUH no conforma una trama urbana previa, por lo que se define en el área nueva proyectada, ámbito de gestión sistemático S2 (1214_3), donde se establece un entramado muy condicionado por la topografía del terreno.

La jerarquía viaria está marcada por la Carretera Ofra-El Chorrillo, viario urbano principal de conexión entre barrios situado en la zona norte del AUH, y la Carretera de enlace de sistemas viarios entre municipios localizado al sur. Ambos viarios atraviesan el AUH de este a oeste delimitando y aislando el área nueva, ámbito de gestión sistemático S2 (1214_3). El nuevo viario principal definido para el área establece las comunicaciones con los ejes anteriores y discurre de norte a sur estableciendo las comunicaciones necesarias tanto externas como internas mediante una sección de 17 metros con trazado definido por las abruptas características del terreno. Se ordena en base a los siguientes criterios:

a) Para los viarios urbanos principales se proponen secciones tipo S.03, P.03 y P.01:

   a1. Para la Calle Santo Angel de La Guarda, ubicada en borde de San Matías, y su prolongación al oeste hasta la Carretera Ofra-El Chorrillo, se propone una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea.

   a2. Para la calle que conecta de norte a sur la Carretera Ofra-El Chorrillo con la ubicada en el interior del espacio verde al sur, se propone una sección tipo P.03, con calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en línea en sus laterales.

   a3. Para el eje Ofra-El Chorrillo y el viario situado al sur se propone una sección tipo P.01, con una mediana central ajardinada, calzadas en sus laterales de un carril, aceras y sin posibilidad de incluir aparcamiento.

b) Respecto al viario secundario se propone una sección tipo S.03, con un único sentido de circulación, aparcamientos en batería y en línea en sus laterales y amplias aceras superiores a los 4 metros (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

c) El viario urbano local se ordena, salvo la Calle San Olegario y tres viarios al sur de la Carretera Ofra-El Chorrillo, con una sección tipo L.02 muy adecuadas a edificaciones de gran volumetría. Para las secciones del tipo L.02 donde se segregan los tráficos rodados de los peatonales, con una calzada unidireccional, amplias aceras con arbolado y aparcamiento en batería y en línea, se recomienda la disposición de elementos puntuales de diseño para el calmado del tráfico.

La Calle San Olegario y tres viarios existentes al sur de la Carretera Ofra-El Chorrillo se ordenan con una sección tipo L.04 de coexistencia dado su carácter terminal y la escasa volumetría de la edificación. Para las secciones del tipo L.04 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.

12.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

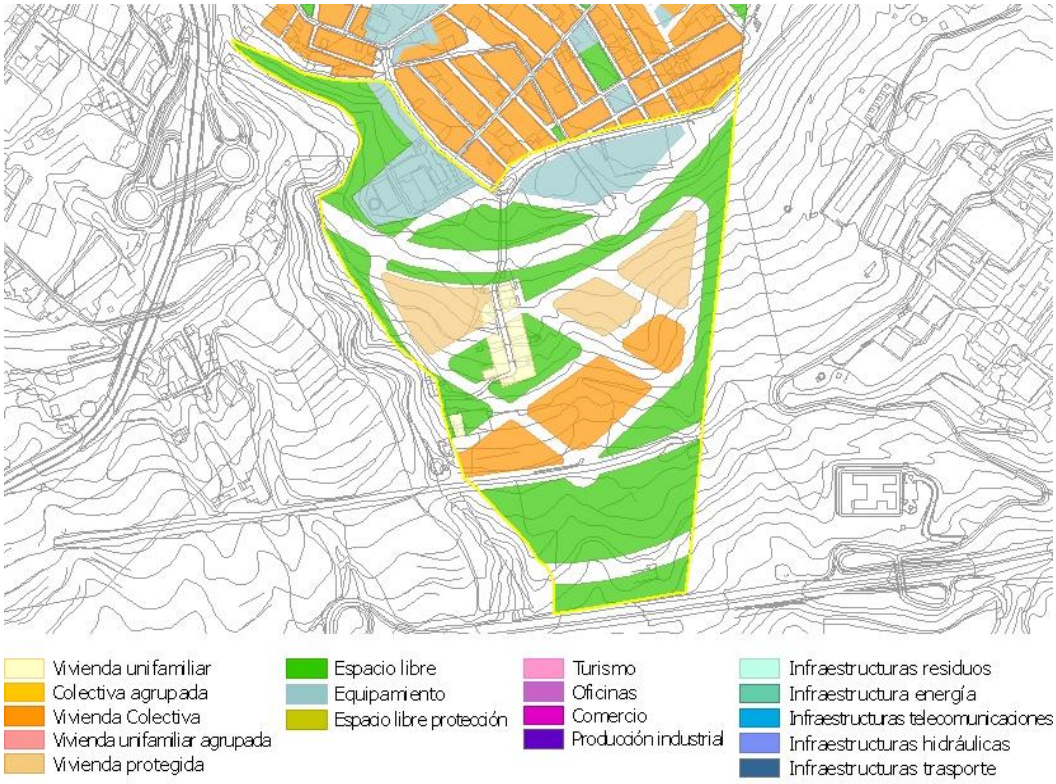

Figura 62: Usos pormenorizados principales del AUH

El uso principal del AUH es el residencial, tanto el de vivienda unifamiliar existente, como vivienda colectiva y vivienda de protección en el área nueva, combinado con el uso comercial en la planta baja, espacios libres y equipamientos.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto al uso principal.

12.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial unifamiliar, (1214_28, 1214_29, 1214_30 y 1214_31), se han determinado los siguientes parámetros:

a) La superficie mínima de parcela es de 250 m2s y el lindero mínimo frontal de 10 metros para evitar la excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima.

b) La separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior se establece en 3 metros, fijando así la tipología de vivienda aislada con posibilidad de parearse lateralmente. La altura máxima es de 2 plantas.

En la pieza de equipamiento, (1214_10), sólo se ha fijado la edificabilidad para que los servicios que este uso presta tengan la posibilidad de un desarrollo adecuado en su consolidación material, aunque se controle la superficie construida para continuar la coherencia del urbanismo de la zona.

12.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

a) Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6 (1214_6) con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada. Esta actuación ha de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.

b) Se delimita un recinto de gestión sistemática de modalidad S2 (1214_3) para el desarrollo de un nuevo ámbito de uso predominantemente residencial. La ordenación de este sector de suelo urbanizable se describe y justifica en el apartado 12.3.6. de esta Memoria. Dentro del ámbito hay dos Sistemas Generales de Espacios Libres.

c) Se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática A5 para obtener y urbanizar el suelo necesario para conectar el núcleo urbano a la trama del resto del área. Ámbitos 1214_1 y 1214_2.

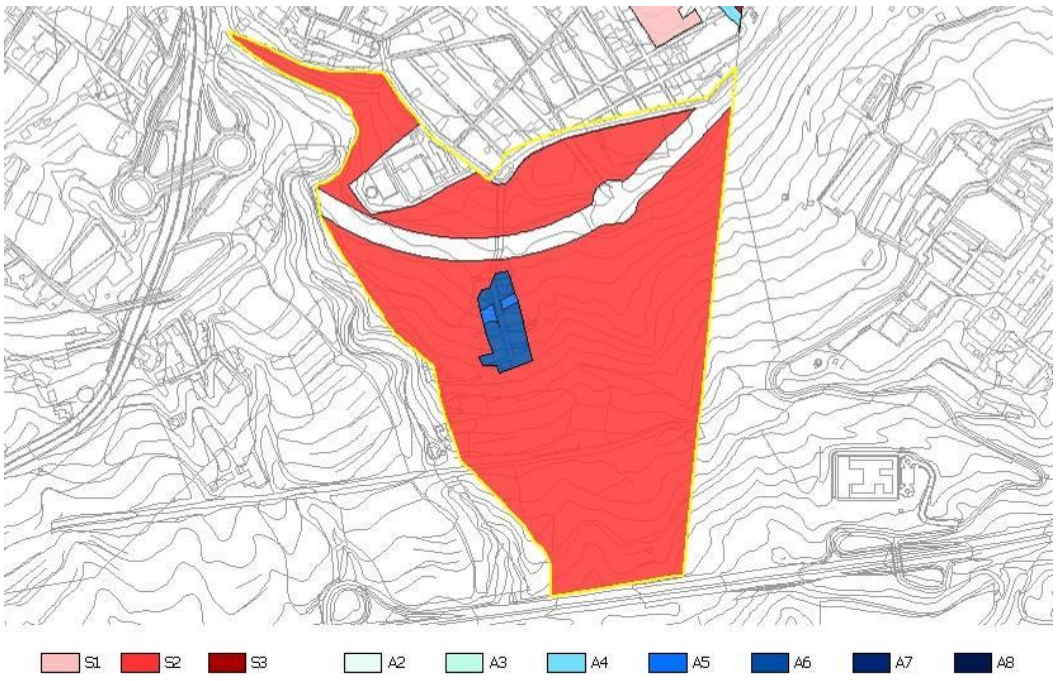

Figura 63: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

12.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1214_3): Las Palomas

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

a) Generar una continuidad urbana de manera coherente teniendo en cuenta la ordenación del Municipio de Santa Cruz.

b) Completar los terrenos vacantes mediante edificación abierta en altura, con bajos comerciales y grandes espacios libres privados. Un crecimiento que opta por la liberación de suelo elevando la edificación y generando espacios públicos más amplios.

c) Garantizar las comunicaciones viarias con San Matías y los otros municipios.

d) Completar la oferta de espacios libres y equipamientos del barrio de San Matías.

Para el sistema viario se propone un entramado de Calles condicionado por la topografía del terreno, con secciones de 17 y 25 m que conectan con el eje de borde del barrio de San Matías, en la Calle San Patricio, y con la Carretera Ofra-El Chorillo mediante una rotonda.

Los usos del ámbito son vivienda colectiva y vivienda de protección, combinado con el uso comercial en planta baja, equipamientos y espacio libre.

Los parámetros que se han fijado para las piezas son los siguientes:

a) Para las piezas de vivienda colectiva (1214_7, 1214_8 y 1214_9) y vivienda protegida (1214_1, 1214_4 y 1214_5) se ha determinado parcelación vinculante para garantizar un mejor aprovechamiento de un terreno con una topografía muy compleja. Se han fijado como condiciones a la edificación la ocupación, la edificabilidad y la altura en plantas, dependiendo de las dificultades topográficas para la edificación de cada pieza e intentando evitar una imagen construida excesivamente densa.

b) Para la pieza 1214_6, de uso vivienda unifamiliar, como condición de parcela solo se ha fijado el lindero mínimo frontal debido a sus reducidas dimensiones. Para la edificación y siguiendo los criterios del AUH, se han determinado la separación mínima a lindero lateral, frontal y posterior, y el número máximo de plantas, estableciéndose así la tipología de vivienda aislada.

c) A las piezas de uso espacio libre público no se les determina ningún parámetro, dando así libertad a un uso de interés general.

Figura 64: Imagen de ordenación del ámbito