

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

E. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 2

E13. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE GENETO

ÍNDICE

1. AUH-1301: UNIVERSIDAD GENETO-----	6
1.1. Delimitación y descripción general-----	6
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	7
1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	8
1.3.1. Ordenación Estructural-----	8
1.3.2. Trama urbana-----	8
1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	9
1.3.4. Condiciones de la edificación -----	10
1.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	10
1.3.6. Ámbito de gestión asistemática A8 (1301_2): Convenio del Camino Apolo -----	11
2. AUH-1302: MAYBER -----	12
2.1. Delimitación y descripción general-----	12
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	13
2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	13
2.3.1. Ordenación Estructural-----	13
2.3.2. Trama urbana-----	14
2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos -----	15
2.3.4. Condiciones de la edificación -----	15
2.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	16
3. AUH-1303: EL CUBANITO -----	17
3.1. Delimitación y descripción general-----	17
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	17
3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	19
3.3.1. Ordenación Estructural-----	19
3.3.2. Trama urbana-----	20
3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	21
3.3.4. Condiciones de la edificación -----	22
3.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	23
3.3.6. Ámbitos de gestión sistemática 1303_1, 1303_2 y 1303_3 -----	24
4. AUH-1304: GENETO NORTE -----	27
4.1. Delimitación y descripción general-----	27
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	27
4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	28
4.3.1. Ordenación Estructural-----	28
4.3.2. Trama urbana-----	29

4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	31
4.3.4. Condiciones de la edificación -----	32
4.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	32
5. AUH-1305: EL MORAL -----	35
5.1. Delimitación y descripción general -----	35
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	35
5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	36
5.3.1. Ordenación Estructural -----	36
5.3.2. Trama urbana -----	36
5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos -----	37
5.3.4. Condiciones de la edificación -----	37
5.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	38
6. AUH-1306: GUAJARA -----	39
6.1. Delimitación y descripción general -----	39
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	39
6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	41
6.3.1. Ordenación Estructural -----	41
6.3.2. Trama urbana -----	42
6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	44
6.3.4. Condiciones de la edificación -----	45
6.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	45
6.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1306_1: Guajara Noreste -----	46
6.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1306_2: Guajara Este -----	47
7. AUH-1307: SAN MIGUEL 1 -----	48
7.1. Delimitación y descripción general -----	48
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	49
7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	49
7.3.1. Ordenación Estructural -----	49
7.3.2. Trama urbana -----	50
7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos -----	51
7.3.4. Condiciones de la edificación -----	52
7.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	53
7.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1307_2): San Miguel 1. -----	54
7.3.7. Ámbito de gestión sistemática (1307_3): San Miguel 1. -----	55
8. AUH-1308: EL DRAGO -----	58
8.1. Delimitación y descripción general -----	58
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	58

8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	60
8.3.1. Ordenación Estructural-----	60
8.3.2. Trama urbana-----	60
8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos -----	61
8.3.4. Condiciones de la edificación -----	62
8.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	62
9. AUH-1309: SAN BARTOLOMÉ -----	64
9.1. Delimitación y descripción general-----	64
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	65
9.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	65
9.3.1. Ordenación Estructural-----	65
9.3.2. Trama urbana-----	66
9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos -----	69
9.3.4. Condiciones de la edificación -----	70
9.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	70
9.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1309_01: (UA SB01)-----	72
9.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1309_02: (UA SB02)-----	72
9.3.8. Ámbito de gestión sistemática: (SUSO SB)-----	73
9.3.9. Ámbito de gestión sistemática 1309_01: (S3) -----	75
10. AUH-1310: LA HORNERA -----	77
10.1. Delimitación y descripción general-----	77
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	77
10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	78
10.3.1. Ordenación Estructural-----	78
10.3.2. Trama urbana -----	79
10.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	80
10.3.4. Condiciones de la edificación -----	81
10.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	82
10.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1310_1: Cuadrante noroeste de La Hornera-----	83
11. AUH-1311: PARQUE COMERCIAL -----	85
11.1. Delimitación y descripción general-----	85
11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	85
11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	86
11.3.1. Ordenación Estructural -----	86
11.3.2. Trama urbana -----	87
11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	89
11.3.4. Condiciones de la edificación -----	90
11.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	90

12. AUH-1312: BOCATUERTA-----	91
12.1. Delimitación y descripción general-----	91
12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	91
12.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación-----	92
12.3.1. Ordenación Estructural-----	92
12.3.2. Trama urbana-----	92
12.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	93
12.3.4. Condiciones de la edificación-----	93
12.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	94
13. AUH-1313: EL HURÓN-----	95
13.1. Delimitación y descripción general-----	95
13.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	95
13.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación-----	96
13.3.1. Ordenación Estructural-----	96
13.3.2. Trama urbana-----	97
13.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	98
13.3.4. Condiciones de la edificación-----	99
13.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	100
13.3.6. Ámbitos de gestión sistemática 1313_1-El Hurón Centro, 1313_2-El Hurón Norte, 1313_3-Transversal Bocatuerta y 1313_4-El Oxígeno-----	101
14. AUH-1314: LA PICONERA-----	104
14.1. Delimitación y descripción general-----	104
14.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	104
14.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación-----	105
14.3.1. Ordenación Estructural-----	105
14.3.2. Trama urbana-----	106
14.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	107
14.3.4. Condiciones de la edificación-----	108
14.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	108
14.3.6. Ámbitos de gestión sistemática 1314_2 y 1314_8-----	109
15. AUH-1315: LA VISTILLA-----	111
15.1. Delimitación y descripción general-----	111
15.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	112
15.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación-----	112
15.3.1. Ordenación Estructural-----	112
15.3.2. Trama urbana-----	113
15.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	114
15.3.4. Condiciones de la edificación-----	115

15.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	115
15.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1315_2): La Vistilla Este. -----	116
15.3.7. Ámbito de gestión sistemática (1315_4): La Vistilla Oeste. -----	117
15.3.8. Ámbito de gestión sistemática (1315_5): La Vistilla Sur. -----	118
16. AUH-1316: EL GRAMAL-----	119
16.1. Delimitación y descripción general-----	119
16.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	119
16.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	120
16.3.1. Ordenación Estructural -----	120
16.3.2. Trama urbana -----	120
16.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	121
16.3.4. Condiciones de la edificación -----	121
16.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	122
17. AUH-1317: SAN MIGUEL 2 -----	123
17.1. Delimitación y descripción general-----	123
17.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	124
17.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	124
17.3.1. Ordenación Estructural -----	124
17.3.2. Trama urbana -----	125
17.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos-----	126
17.3.4. Condiciones de la edificación -----	126
17.3.5. Condiciones de gestión urbanística -----	127
17.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1317_2): San Miguel 2. -----	128



1. AUH-1301: UNIVERSIDAD GENETO

1.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea situada en el núcleo de Geneto, limita con:

- La Autopista del Norte (TF-5) al norte.
- El Camino San Francisco de Paula (TF-265) al oeste.
- La Carretera de la Esperanza (TF-24) al sur.
- El Camino San Miguel de Geneto (TF-263) al este.



Figura 1: Delimitación del AUH

El AUH tiene las siguientes características:

- Su uso mayoritario lo conforma el Sistema General Docente de la Universidad de La Laguna. Los equipamientos de la universidad son de grandes dimensiones por lo que dan lugar a manzanas de igual proporción. En el norte del AUH se hallan las facultades de Física, Matemáticas y las E.T.S. de Informática y de Ingeniería Civil e Industrial. En la manzana que linda con la Calle San Francisco de Paula se localiza la facultad de Biología, de Farmacia y de Química así como el Instituto de Productos Naturales y Agrobiología. Y en la manzana entre la Carretera de la Esperanza y la Carretera de San Miguel de Geneto se ubica la E.T.S. de Ingeniería Agraria.
- La altura de las edificaciones dotacionales es de entre cuatro a seis plantas y presentan baja ocupación. Entre los edificios de la universidad existen zonas verdes ajardinadas y viarios privados. En la zona sur hay una gran extensión de terreno “vacante” dedicado al sector primario y un edificio donde actualmente se localiza la Dirección General del Medio Natural. Al norte del AUH, en la Avenida República de Venezuela, hay un grupo de ocho viviendas unifamiliares de una a dos plantas de altura. La mayoría de estos inmuebles están adosados existiendo sólo una edificación que está retranqueada respecto al resto.

- c) En medio de la manzana central del Sistema General Docente resalta una zona de suelo residual vacante que contiene algunas parcelas edificadas con una significativa necesidad de servicios.
- d) Al tratarse de manzanas considerablemente amplias, el número de Calles que componen el AUH es escaso. En la trama viaria que compone el área destaca un tramo de viario territorial de la Carretera de la Esperanza (TF-24) que bordea el límite sur del AUH. En la actualidad está proyectado un desvío hacia la TF-5 que cargará el flujo de tráfico rápido fuera del ámbito. El resto de vías urbanas que rodean el AUH son las siguientes: la Avenida de la República de Venezuela junto con la Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida del Quinto Centenario en el lado norte, en su lado este el Camino de San Miguel de Geneto y la Rambla de las Clavellinas y el Camino de San Francisco de Paula en su lado oeste. Por último en el interior del AUH cabe destacar la Avenida del Astrofísico Francisco Sánchez que atraviesa el AUH de este a oeste con un trazado rectilíneo resultado de una topografía casi plana.

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH Universidad Geneto asume un problema generado por la existencia de terrenos privados en la zona central del ámbito. Se trata de un conjunto de parcelas que se calificaron en el PGO-2004 como dotacionales a obtener mediante expropiación por la Universidad de La Laguna. Al haber pasado más de 10 años sin haberse adquirido se incumple el plazo que prevé el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y los Espacios Naturales de Canarias, por lo que pasan a formar parte de la ordenación como cualquier terreno de titularidad privada.

Algunas de estas parcelas edificadas carecen de los servicios mínimos de un suelo urbano consolidado. Los accesos a las propiedades interiores se hacen a través de caminos o servidumbres de paso en los que no hay asfaltado, encintado de aceras o alumbrado público. En este caso se procede a delimitar un ámbito de gestión asistemático A6 para completar la urbanización. Junto a este ámbito se realiza un convenio en las parcelas que se localizan en el Camino Apolo. Se señala la necesidad de un tratamiento específico en el encuentro entre la zona edificada y las facultades universitarias.

Los criterios específicos de ordenación son:

- a) Conservación del carácter de Sistema General Docente con las condiciones de edificación propias de equipamientos universitarios. A pesar de haber tenido que excluir parcelas privadas del AUH se intenta continuar con el carácter de la zona utilizando los parámetros de ordenación favorables para crear edificaciones que correspondan con las edificaciones dotacionales.
- b) Los equipamientos de la universidad se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo se optimice al máximo.
- c) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para llevar a cabo la completa urbanización del viario público y dotar a todas las parcelas con los servicios que les corresponden como Suelo Urbano Consolidado. Estos ámbitos de gestión tienen como objeto garantizar una funcionalidad suficiente que viabilice su colmatación apropiadamente con los usos de la universidad.
- d) Mantener el suelo residencial existente en el término norte con parámetros de ordenación naturales que ya figuran a su alrededor.

1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

1.3.1. Ordenación Estructural

Todo el suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado. El Campus de Anchieta está incluido en el AUH constituyendo casi su totalidad. Este ámbito está compuesto por las siguientes facultades y escuelas universitarias:

- a) Escuela Técnica Superior de Ingeniería Informática
- b) Facultad de Física
- c) Facultad de Matemáticas
- d) Escuela Técnica Superior de Ingeniería Civil e Industrial
- e) Facultad de Biología
- f) Facultad de Química
- g) Facultad de Farmacia
- h) Escuela Técnica Superior de Ingeniería Agraria

Existen elementos estructurantes viarios de conexión a nivel insular y municipal:

- a) Viario Territorial de nivel 2: Autopista del Norte o TF-5.
- b) Viario Urbano de nivel 1: El Camino San Miguel de Geneto y la Avenida Astrofísico Francisco Sánchez.
- c) Viario Urbano de nivel 2: El Camino de San Francisco de Paula que conecta la Futura Avenida del Quinto Centenario con la futura Variante de la T-5 al sur del AUH.

1.3.2. Trama urbana

Estos viarios junto con los viarios locales segregados se encargan de organizar los tráfico dentro de la trama urbana del AUH conformando agrupaciones de manzanas denominadas “macromanzanas” en cuyo interior se localizan los viarios locales, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento. La trama urbana queda limitada a cuatro grandes manzanas (hay una agrupación de dos en una). El viario que bordea el AUH y dos tramos de viario que lo cruzan, uno de ellos todavía no ejecutado, forman toda la trama. La ordenación para la carretera supramunicipal, Carretera de la Esperanza, se realiza con una sección tipo P.01, con una mediana ajardinada central y dos calzadas de dos carriles cada una. Las aceras perimetrales dispondrán de carriles bici en las dos aceras.

El viario urbano principal se ordena mediante secciones tipo P.01 y P.02:

- a) Para la futura Avenida del Quinto Centenario se plantea una sección tipo P.01, con una mediana ajardinada y dos calzadas con 2 carriles por sentido más una banda de aparcamiento en línea en ambos márgenes. Las bandas de aparcamiento tendrán vegetación intercalada cada 20 m, de gran porte y preferiblemente de hoja caduca.
- b) La Avenida Astrofísico Francisco Sánchez se ordena con una sección tipo P.02, con una calzada de doble sentido y bandas de aparcamientos en línea en sus laterales.
- c) Por último, la Calle San Miguel de Geneto se ordena a partir de una mediana ajardinada de 1 metro que evite los cruces a la izquierda, dos calzadas con un carril y aceras con capacidad de añadir el carril bici en el lateral limítrofe a la Universidad.



El viario local se ordena mediante secciones de tipo L.01 y L.02 con segregación de los tráficos motorizados y peatonales. Estas secciones se utilizan en la nueva vía paralela a la Avenida Astrofísico Francisco Sánchez. Para los viarios de coexistencia se plantea su ordenación mediante la sección tipo L.04.

- d) La sección tipo L.01 se localiza en el tramo viario comprendido entre la Carretera de la Esperanza y el Camino San Francisco de Paula, con una calzada de doble sentido, banda de aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
- e) La sección tipo L.02 se sitúa en el tramo viario comprendido entre la Carretera de la Esperanza y la Calle de San Miguel de Geneto, con una calzada unidireccional hacia la Carretera de la Esperanza y aparcamiento en línea y en batería en ambos laterales.
- f) Para los viarios interiores de las macromananzas se proponen secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de las calles garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética dotándolas de vegetación y elementos urbanos.

Las rectificaciones de alineaciones establecidas sobre la Avenida del Astrofísico y en el Camino de San Francisco de Paula son no programadas y no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Se han fijado como alineaciones secundarias las que están orientadas hacia la Autopista del Norte (TF-5) para evitar la parcelación en esa orientación.

1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso mayoritario es dotacional correspondiente a las piezas de la Universidad, oficinas con bajo comercial en las parcelas privadas y en menor medida uso residencial unifamiliar.

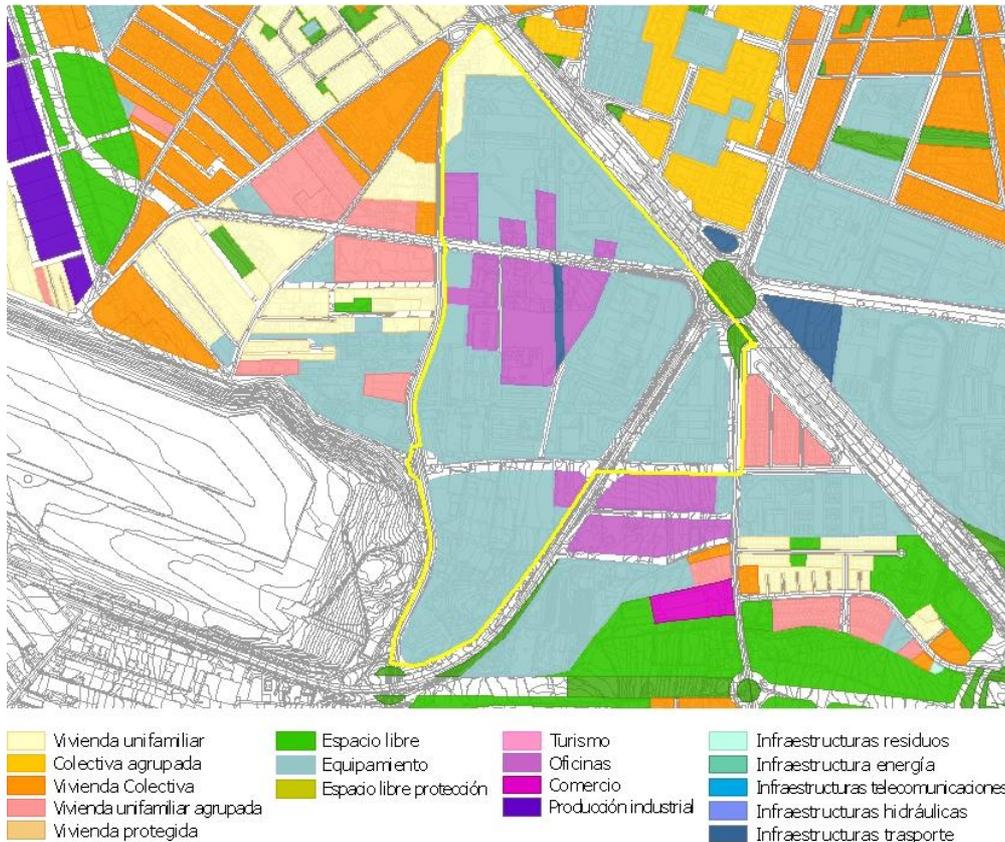


Figura 2: Usos pormenorizados principales del AUH



1.3.4. Condiciones de la edificación

El conjunto de piezas dotacionales se ordena manteniendo los criterios ya existentes, limitando exclusivamente la edificabilidad a 1,5 m²c/m²s. Se pretende así dar libertad para que los servicios que estos usos prestan tengan la posibilidad de un desarrollo más adecuado en su consolidación material. Las parcelas con titularidad privada tienen determinaciones más restrictivas procurando una imagen unitaria y continua del AUH con edificaciones de proporciones amplias. Para ello se han determinado los siguientes parámetros según las características de las piezas:

- A las piezas con uso de oficinas se les otorga determinaciones de parcela para lograr edificaciones de proporciones parecidas a los dotacionales con el fin de conseguir una imagen similar en todo el AUH, por lo que se incluye la determinación de parcela vinculante en dos parcelas contiguas a la Avenida del Astrofísico.
- Las condiciones de parcela para uso de oficinas tienen las siguientes determinaciones de disposición y ocupación: Separación a todos los linderos de 3 m. (frontales, posteriores y laterales) y una ocupación del 30%.
- Las edificaciones con uso de oficinas tienen las siguientes determinaciones: Una edificabilidad máxima de 1,5 m²c/m²s y una altura máxima de 4 plantas.
- En la pieza de vivienda unifamiliar de la manzana norte se fijan las condiciones de superficie mínima de parcela en 200 m²s, longitud mínima de lindero frontal en 10 m y altura máxima de 2 plantas. También se fija una superficie edificada máxima de 800 m²s que controla la edificabilidad del suelo en las parcelas de mayor superficie.

1.3.5. Condiciones de gestión urbanística

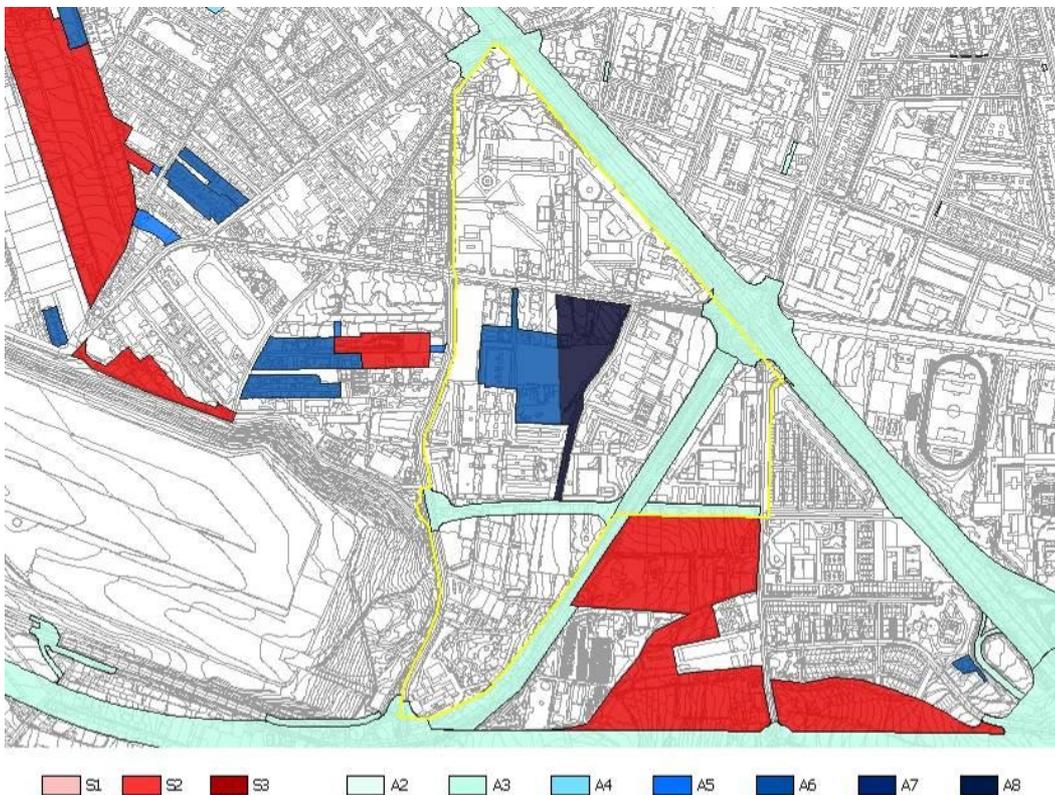


Figura 3: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

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, descritas en el apartado 1.3.2.
- b) Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6 (1301_1) que pretende garantizar la conexión viaria para completar y mejorar la falta de urbanización del viario y dar condiciones de solar a algunas parcelas interiores, por lo que ha de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da frente dicho viario.
- d) Se define un ámbito de gestión asistemática de modalidad A8 (1301_2) para el desarrollo de un área que debe crecer asumiendo las circunstancias de su entorno. La ordenación de este ámbito se describe en el siguiente apartado 1.3.6.
- e) Se fija un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2 (1301_3) por expropiación para crear un viario de conexión con las AUH vecinas del Coromoto.

1.3.6. Ámbito de gestión asistemática A8 (1301_2): Convenio del Camino Apolo

Las parcelas recogidas en este convenio colectivo se calificaron en el PGO-2004 como dotacionales a obtener mediante expropiación por la Universidad de La Laguna. Dado que estos terrenos no van a obtenerse, sus determinaciones urbanísticas deben mantener las características generales del AUH, optándose por tipologías edificatorias de baja ocupación y un uso de oficinas con bajo comercial para complementar al Sistema General Docente.

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- a) La urbanización del Camino Apolo y prolongación del mismo como viario urbano local, con una sección aproximada de 15 metros proporcional a la altura propuesta para las piezas que, como ya se ha indicado, son de baja densidad. La trama urbana del ámbito de gestión completa la preexistente con lo que el viario de La Universidad pasaría a ser público resolviendo las comunicaciones norte-sur del sector.
- b) Parcelación del ámbito acorde al reparto de los propietarios.

Los parámetros que se han fijado para las piezas han seguido los criterios utilizados en todo el AUH, siendo los siguientes:

- a) Aquellas piezas dedicadas al uso de oficinas se estipulan con condiciones de parcela de separación mínima a lindero frontal, posterior y lateral de 3 metros y por una ocupación del 30%. Las determinaciones sobre la altura máxima de la edificación se fija en 4 plantas y se propone un coeficiente de edificabilidad del 1,5 m²c/m²s.
- b) En el convenio se pacta con la Administración ceder parte del suelo como dotacional o espacio libre a cambio de que la ordenación tenga mayor aprovechamiento. De esta manera el desarrollo de las mismas obtiene piezas de características semejantes a las de dotacional homogeneizando todo el ámbito.

2. AUH-1302: MAYBER

2.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Mayber, en Geneto, tiene los siguientes límites:

- a) Al sureste, un tramo de la Autopista del Norte hasta el Camino de San Bartolomé de Geneto.
- b) Al norte, el nudo de entrada a La Laguna y la Carretera de la Esperanza.
- c) Por el oeste finaliza en el Camino San Miguel de Geneto.
- d) Al sur incluye la Urbanización Mayber.



Figura 4: Delimitación del AUH

La zona se compone principalmente de manzanas de viviendas unifamiliares de dos plantas en hilera, como las tres manzanas que se encuentran entre el Camino de San Miguel de Geneto y la Rambla de las Clavelinas, la Urbanización Llombet y la Urbanización Mayber, esta última con calles privadas en su interior.

En el Camino San Miguel de Geneto con la Calle Mayber hay una pieza de vivienda colectiva de dos plantas y en el extremo sureste hay dos piezas de vivienda colectiva de cuatro plantas y una parcela con una vivienda unifamiliar aislada.

Aparte del tejido residencial, en la zona se encuentra el Colegio de Las Dominiccas, espacios libres y una pieza de equipamiento privado.

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En septiembre de 1977 se aprueba un Plan Parcial en la zona. Posteriormente se piden Estudios de Detalle para las parcelas urbanas colectivas incluidas en el Plan Parcial, redactándose un ED para parcelas I y II en el 82 y otro ED para las parcelas A y B en el 83.

Cuando se redactan las NNSS 1ª fase, se introducen algunos cambios en el viario, modificando las cesiones para mantener la edificabilidad y reordenando algunas parcelas.

Tras las cesiones para espacios libres y para la instalación de una depuradora, las piezas quedan configuradas como se muestra en la Figura 5.



Figura 5: Parcelas del Plan Parcial del 77

Una parcela en la que existía una vivienda unifamiliar previa a dicho Plan (pieza 1302_19), ha quedado al margen del desarrollo del Plan. En el momento de la redacción de este Plan General de Ordenación puede accederse a ella únicamente a través de una calle no completamente urbanizada. Otra característica de la zona es la presencia de seis piezas de vivienda unifamiliar agrupada. Las tres que se encuentran al norte no forman parte del citado Plan Parcial del 77. En la actualidad todas están edificadas. El Camino San Miguel de Geneto va a ser ensanchado por lo que se afecta la alineación de varias piezas.

2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

2.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del AUH está categorizada como suelo urbano consolidado. Los sistemas estructurales viarios de esta área son:

- a) El Camino San Miguel de Geneto, viario urbano principal de nivel 1, que discurre por el límite oeste del área y da acceso a la zona.
- b) La Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida del Quinto Centenario al noreste, viario territorial de nivel 2 (tramo comprendido entre la Rotonda del Padre Anchieta y la Rotonda de Lora Tamayo).
- c) El Camino San Bartolomé de Geneto y una nueva conexión con la autopista al su-este. Ambos viarios afectan a las alineaciones y las determinaciones de ordenación de las piezas.

El Colegio de las Dominicas se encuentra en el centro del área, separando las manzanas residenciales en dos zonas.

2.3.2. Trama urbana

Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios, la mayoría se considera principal. La alineación al sureste de la pieza 1302_23 ha de ser secundaria por lindar con el espacio libre del viario destinado a la depuradora. Las alineaciones de las piezas 1302_1, 1302_17 y 1302_24 con la Calle Mayber se consideran también secundarias ya que todas las viviendas edificadas acceden por las calles perpendiculares a ésta evitándose así una futura parcelación excesiva. Las afecciones en las alineaciones son no programadas y se producen básicamente como consecuencia del ensanchamiento de la sección del Camino San Miguel de Geneto.

- a) En las piezas 1302_18 y 1302_12 se afecta las parcelas, pero no la edificación.
- b) En el Colegio de las Dominicicas, pieza 1302_11 se afecta el suelo y una edificación secundaria a borde de camino. La pieza 1302_10 no es necesario afectarla.
- c) En la pieza 1302_24 se afecta una edificación que sobresale hacia la calle.
- d) Las piezas 1302_6 y 1302_24 se ven afectadas para regularizar la sección de la Calle Urbanización Mayber y el cruce con el Camino San Miguel de Geneto. En la pieza 1302_24, hacia la Calle Mayber, la edificación no se ve afectada
- e) La 1302_14 se afecta para realizar un chaflán que ya existe en la acera de enfrente.
- f) La pieza 1302_22 se ve afectada para mantener el ancho de la Calle Arrebol.
- g) Como excepción, la pieza 1302_19 tiene una afección recogida en un ámbito de gestión A6 para completar la urbanización de la calle que da acceso solamente a ella.



Figura 6: Avance de la edificación hacia el Camino San Miguel de Geneto

En esta área gran parte del viario no forma trama urbana pues muchas de sus calles no tienen salida. La Rambla de las Clavellinas, a la que se accede desde el final de la Calle de las Mejoranas, no tiene salida por el norte, la Calle Urbanización Llombet acaba en un viradero, las perpendiculares a la Calle Urbanización Mayber en las parcelas A y B no tienen salida y la Calle Arrebol no tiene salida en su lado sur. En las parcelas I y II de la urbanización Mayber (piezas 1302_20 y 1302_22) la Calle Oro del Risco es privada, igual que el paseo peatonal en el interior de estas parcelas. Dado que la red viaria urbana es eminentemente residencial con calles sin salida que sirven de acceso a viviendas, se dispone un viario urbano secundario, Calle Urbanización Mayber, que une el Camino de San Miguel de Geneto con el Camino de San Bartolomé. El resto del viario es local con característica de segregación de calzada y aceras desde las cuales parte el viario tipo L04 de coexistencia.

2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

En la mayoría de las piezas de esta AUH el uso principal es de vivienda unifamiliar. Las piezas 1320_13, 1302_23 y 1302_24 son de vivienda colectiva. Los usos de equipamiento corresponden al Colegio de las Dominicas y a la pieza reservada para equipamiento por el Plan Parcial de Mayber. Además hay cuatro piezas de espacios libres, dos jardines en la urbanización Llombet, una parcela reservada para espacio libre por el Plan Parcial que aún no ha sido acondicionada y un parque dotacional, lindando con la Autopista, dedicado a uso deportivo al aire libre.

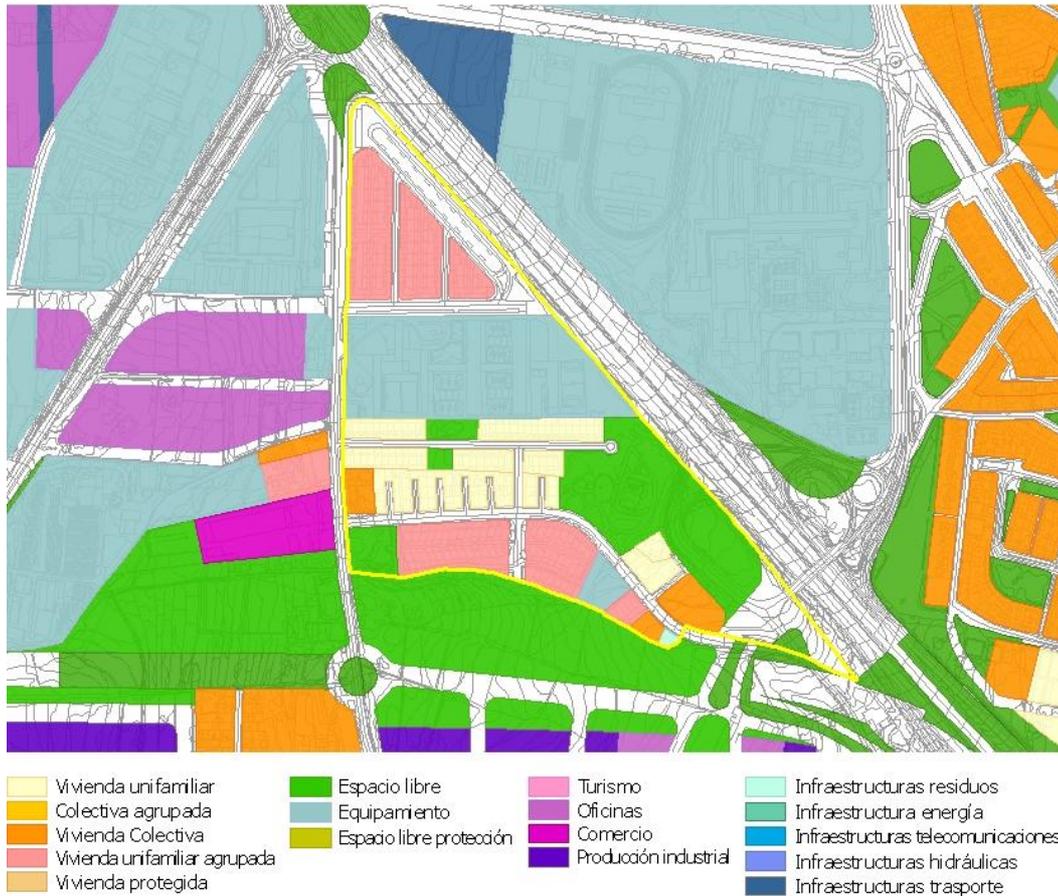


Figura 7: Usos pormenorizados principales del AUH

2.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar se establece la separación mínima al lindero frontal y al posterior de 3 metros y 0 metros al lindero lateral, con el fin de obtener una imagen de calles con viviendas unifamiliares en hilera, con una altura de 2 plantas y jardín delantero y trasero, tal como está configurada la zona en la actualidad.

La pieza de vivienda unifamiliar que quedó aislada al ejecutar el Plan Parcial tiene una superficie mínima de parcela de 500 m²s ya que por su situación no tiene posibilidad de segregarse. La pieza de vivienda colectiva 1302_24 tiene una altura máxima de 2 plantas, una separación mínima al lindero frontal de 3 metros y una longitud mínima del lindero frontal de 10 metros.

Las piezas de vivienda colectiva del extremo sureste del área y la de equipamiento tienen una altura máxima de 4 plantas, como ya constaba en el Plan Parcial. La ocupación máxima de la pieza 1302_13 es del 40%, con una separación mínima de 3 metros a todos los linderos. La pieza de equipamiento tiene una ocupación máxima del 64,5%.

La pieza ocupada por el Colegio de las Dominicás, con parcela vinculante, tiene una altura máxima de 3 plantas, un porcentaje máximo de ocupación del 50% para que la proporción espacio libre/edificado se mantenga alta y una edificabilidad máxima de 0,85 m²c/m²s.

2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta Área Urbanística Homogénea se delimita un ámbito de gestión de modalidad asistemática A6, para terminar de urbanizar la calle que da acceso a la pieza 1302_19. No hay recintos de obtención de suelo debido a que la pequeña superficie necesaria para completar la sección del tramo final de la calle pertenece a la parcela que está obligada a sufragar los gastos de obtención y urbanización.

Además se delimitan ámbitos de gestión A2 para urbanizar y en su caso obtener el viario estructurante del nudo de la Autopista TF-5 y su variante.

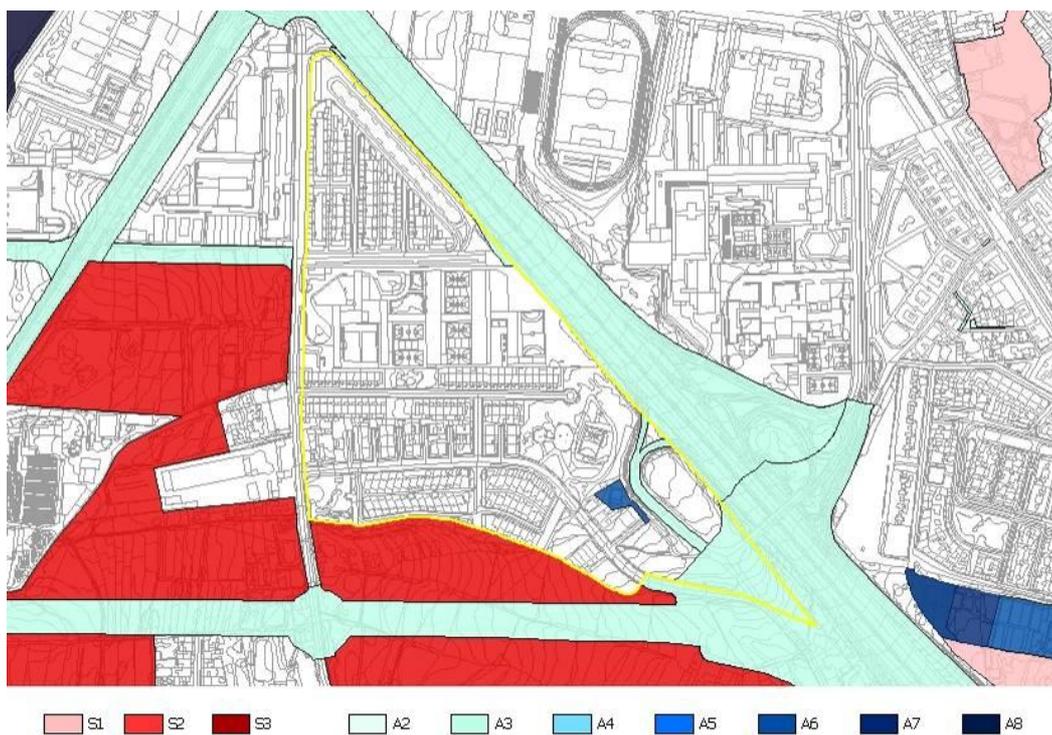


Figura 8: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

3. AUH-1303: EL CUBANITO

3.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea del Cubanito, en Geneto, limita con la Carretera de la Esperanza al noroeste, el Camino de San Francisco de Paula al oeste y el Camino de San Miguel de Geneto al este. Llega hasta la Universidad de La Laguna al norte e incluye la Ciudad Deportiva del Club Deportivo Tenerife en el borde sur del área.



Figura 9: Delimitación del AUH

El Cubanito es un área muy poco desarrollada, junto al Campus de Anchieta de la Universidad de La Laguna y la cabecera sureste del aeropuerto, en la que hay tres núcleos urbanos de pequeño tamaño ligados al Camino San Miguel de Geneto y al Camino San Francisco de Paula. También cuenta con el Instituto de Educación Secundaria Geneto y el Centro Ambiental La Tahonilla entre otros equipamientos.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta área se encuentra entre el Camino San Miguel de Geneto, la Carretera de la Esperanza y el Camino San Francisco de Paula que conectan de norte a sur las distintas zonas de Geneto y los Baldíos respectivamente. Ha quedado en gran parte al margen del crecimiento de la ciudad de La Laguna pero por su localización en relación a las vías territoriales y al Aeropuerto de Los Rodeos se prevé su desarrollo en un futuro cercano.

En una distancia inferior a 35 m desde la arista exterior de la calzada de la Variante TF-5, a 30 m desde la arista exterior de la Ronda Sur y a 12 m en sus ramales no está permitida la edificación por la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995 de 11 de Mayo por el que se aprobó el Reglamento de Carreteras de Canarias. Esto afecta a viviendas y otras edificaciones existentes y marca hasta dónde se puede edificar en las parcelas vacantes.



Figura 10: Línea límite de la edificación en Autopista y autovía

La serie de bolsas de terreno sin uso que han quedado en medio del área impide el desarrollo de una trama urbana continua que conecte las diferentes zonas y se prolongue en las áreas vecinas así como la colmatación de la zona. Habrá que completar la trama apoyándose en el viario estructural existente conectándolo transversalmente y mejorar la sección y urbanización de las calles existentes.

El Camino San Miguel de Geneto, parte del viario estructurante, necesita mayor sección. Algunas edificaciones en el extremo norte del área están catalogadas y no se afectan por lo que el trazado se desplaza hacia el otro margen. La zona central del área puede dotarse de mayor sección sin afectar edificaciones. La zona sur del Camino San Miguel de Geneto se desdobra en dos vías de un sentido cada una para dar cabida al tráfico que va a soportar.

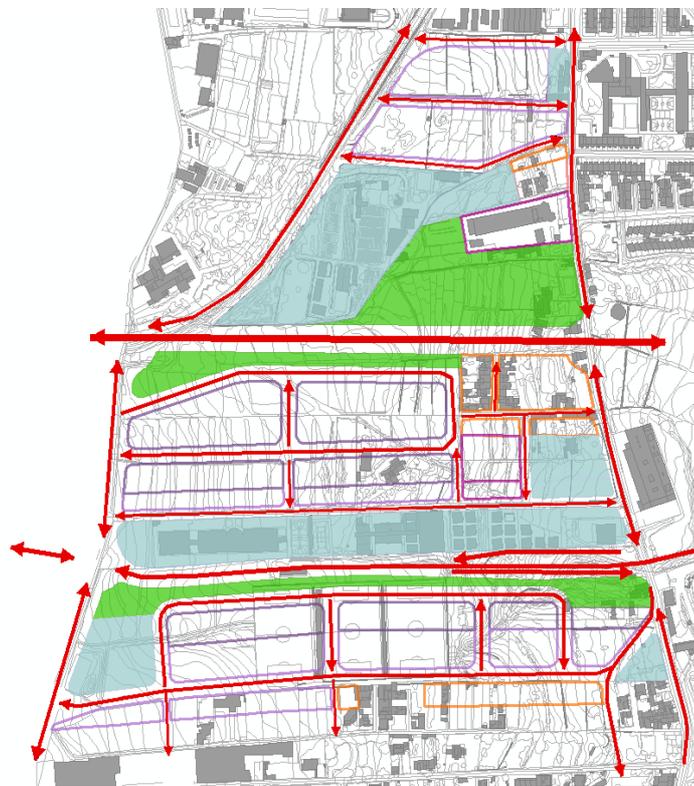


Figura 11: Esquema de ordenación

En las áreas nuevas, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se establece como principal el uso comercial, de oficinas e industrial. Hay varias viviendas catalogadas que se evita afectar incluyéndolas en piezas de dotaciones y espacios libres en las áreas nuevas.

3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

3.3.1. Ordenación Estructural

Junto al Camino San Miguel de Geneto hay tres núcleos, además del centro ambiental La Tahonilla en la Carretera de la Esperanza, cuyo suelo se categoriza como urbano consolidado. Los terrenos en los que a fecha de la redacción del presente Plan General se encuentra la Ciudad Deportiva del C.D. Tenerife y sus alrededores, junto al núcleo urbano del Moral, se categorizan como suelo urbano no consolidado. Sin embargo gran parte del AUH se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado.

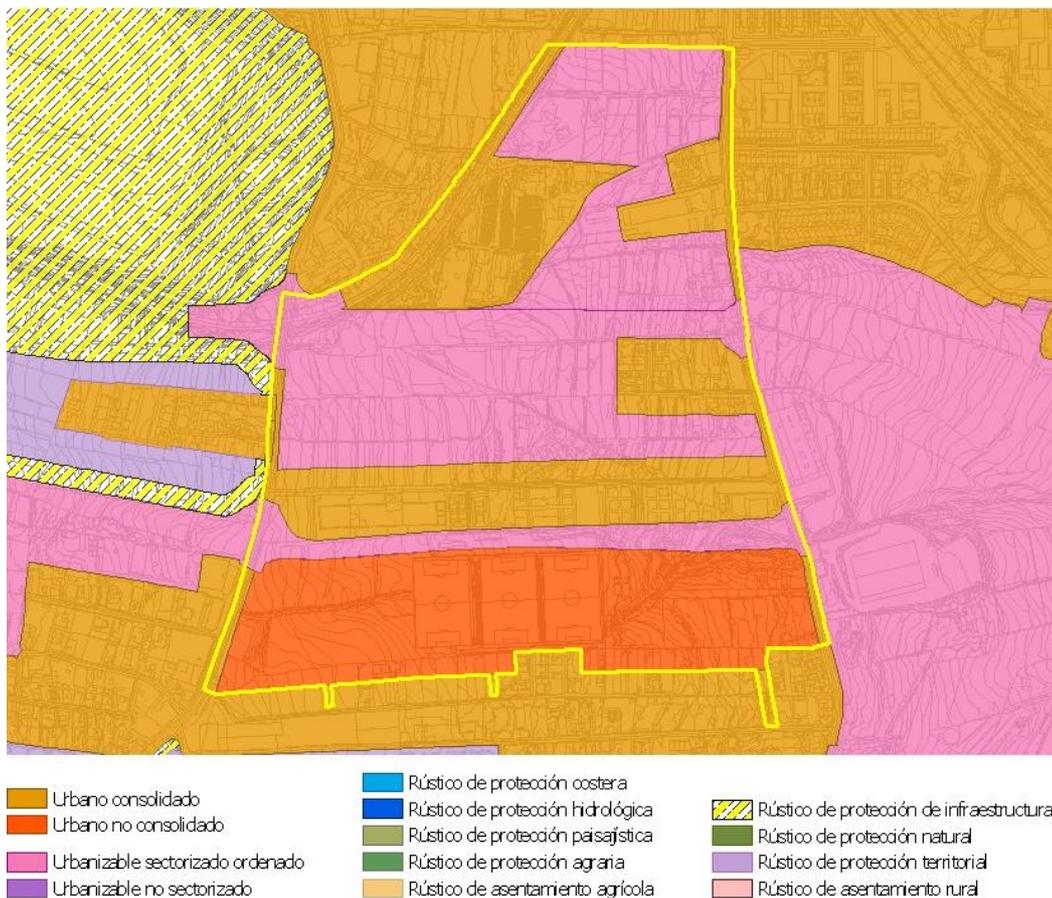


Figura 12: Categorización urbanística del suelo del AUH

Los sistemas estructurales viarios son la Variante TF-5 y la Ronda Sur como viarios territoriales de nivel 1, no dan directamente acceso a ninguna parcela pero conectan el área con el resto del territorio. El Camino San Miguel de Geneto y el Camino San Francisco de Paula son viarios urbanos principales de nivel 1 y nivel 2 respectivamente, estos caminos discurren en dirección norte-sur vinculando las distintas áreas de la zona

Los elementos estructurales no viarios son el Instituto de Educación Secundaria Geneto, el Archivo General, el Centro Ambiental La Tahonilla y un espacio libre.

3.3.2. Trama urbana

La trama urbana en esta área es precaria y se compone de la Carretera de la Esperanza y los Caminos de San Francisco de Paula y San Miguel de Geneto, conectados en esta zona únicamente por la Calle Domingo González Pérez. Los núcleos urbanos existentes se apoyan en el Camino Cubanito y su transversal, el Camino Castro, ambas sin salida.

La Ronda sur atravesará el área de este a oeste, conectándose a los Caminos de San Miguel de Geneto y San Francisco de Paula mediante rotondas desdoblándose en dos vías de un único sentido cada una a partir de la rotonda situada al sur del Camino San Miguel de Geneto. De la vía que va en sentido sur saldrá una Calle hacia el oeste hasta San Francisco de Paula, creándose una trama urbana a partir de ella vinculada con el AUH de El Moral.

Enlazando el Camino San Francisco de Paula, el Camino San Miguel de Geneto, la Calle Domingo González Pérez y el Camino Cubanito, se creará otra trama urbana entre la Ronda Sur y la Variante TF-5. El Camino Castro será la única vía que quedará sin continuidad al tener su extremo norte contra la autopista. El Camino San Miguel de Geneto y la Carretera de la Esperanza estarán conectados mediante dos vías urbanas locales transversales al norte de la Variante TF-5, generando otro fragmento de trama urbana.

El viario de esta área no tiene un ancho adecuado siendo inevitables las afecciones no programadas en las alineaciones, tanto en el viario estructural como en la Calle Domingo González Pérez y el Camino Cubanito. Además se delimitan siete ámbitos de gestión asistémica A5 para obtener el suelo necesario con el fin de conectar las nuevas tramas urbanas con las existentes mejorando la accesibilidad general del área. Las nuevas vías se trazan con el ancho suficiente para dar cabida al tipo y cantidad de tráfico que tendrá esta zona de uso terciario evitando la mezcla de los tráficos industriales con los tráficos residenciales. La ordenación de los viarios se realizara según los siguientes criterios:

- a) Para los viarios territoriales de nivel 1, Variante TF-5, la Vía de Ronda Sur y la Carretera de la Esperanza, se propone una sección tipo S.M.01 y P.01:
 - a1. Para los viarios de Vía de Ronda y la Variante TF-5 se propone una sección tipo S.M.01, con una mediana central ajardinada y calzada en sus laterales con 2 carriles para la Vía de Ronda Sur y 3 carriles para la Variante TF-5, con arcenes en sus extremos. La Vía de Ronda dispone de carriles de servicio paralelos que conectan las AUH sin necesidad de utilizar el tronco de la vía rápida.
 - a2. La Carretera de la Esperanza se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central ajardinada, calzada con dos carriles y acera en sus extremos.
- b) Los viarios principales Camino San Francisco de Paula y Camino San Miguel de Geneto, viarios urbanos principales, se ordenan con secciones tipo P.01, P.03 y S.03, de la siguiente forma:
 - b1. El Camino de San Francisco de Paula, viario urbano principal de nivel 2, se ordena con una sección tipo P.01, con mediana central ajardinada, calzada con dos carriles en sus laterales y acera en sus extremos.
 - b2. El Camino de San Miguel de Geneto se ordena con secciones tipo P.03 y S.03. El tramo norte hasta la altura de la vía de Ronda Sur se ordena con una sección tipo P.03 con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea cuando el ancho de la calle lo permite, carril bici y aceras en sus laterales. El tramo sur sufre el desdoblamiento y se ordena mediante una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea, carril bici y aceras en sus laterales.

- c) Respecto al viario secundario se propone una sección del tipo S.01 y S.03:
 - c1. Para el nuevo viario que conecta San Francisco de Paula con San Miguel de Geneto, situado al sur y con un trazado paralelo a la Vía de Ronda Sur, se propone una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en los dos márgenes y aceras en sus laterales.
 - c2. Para el resto de viario urbano secundario se propone una sección tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería según el ancho disponible (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

En los viarios urbanos secundarios los carriles de las vías que van a soportar tráfico industrial tendrán una dimensión mínima de 3.50 metros facilitando los giros a los tráfico pesados que van a soportar en su interior.

- d) Por último el viario urbano local interior se ordena de dos maneras:
 - d1. Los viarios locales que se encuentran entre la Carretera de la Esperanza y el Camino de San Miguel de Geneto se ordenan con una sección tipo L.02, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
 - d2. Para el resto de viarios urbanos locales se plantea una sección tipo L.04 de coexistencia en la que se recogen los tráfico finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que junto con la ordenación de sentidos eviten los tráfico de paso y la mezcla de los tráfico industriales con los residenciales además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios todas se consideran principales, excepto las de la Variante TF-5 y la Ronda Sur y sus rotondas.

3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Hay dos núcleos urbanos ligados al Camino San Miguel de Geneto en los que el uso de las piezas es vivienda colectiva y vivienda unifamiliar agrupada. La pieza 1303_2 por sus dimensiones y la disposición de las viviendas existentes requiere espacios de uso común para acceder a las mismas. En la pieza 1303_22 se amplía el suelo de uso residencial aún estando en la huella sonora del aeropuerto, porque las parcelas cuentan con ese uso en la actualidad y a pesar de estar ordenado como dotación en el PGO-2004, no se ha obtenido y la línea límite de la edificación en autopista impide su utilización. En la pieza 1303_34 se mantiene el uso comercial. El núcleo urbano que se extiende a ambos lados de la Calle Domingo González Pérez tiene dos piezas de equipamientos (1303_20 y 1303_32), dos piezas de oficinas (1303_25 y 1303_26) y una pieza comercial (1303_33). Junto a la Carretera de la Esperanza hay otro equipamiento, el Centro Ambiental La Tahonilla, pieza 1303_41.

En las piezas de las áreas nuevas, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se establecen como principales los usos de oficinas, comercial e industrial, como se describe y justifica en el capítulo específico sobre este sector. Sólo las piezas 1303_18 y 1303_19 tienen uso de vivienda unifamiliar porque, a pesar de ser suelo urbano no consolidado, este uso ya estaba contemplado en el PGO-2004. En estas áreas nuevas también se disponen espacios libres y equipamientos, tanto públicos como privados.

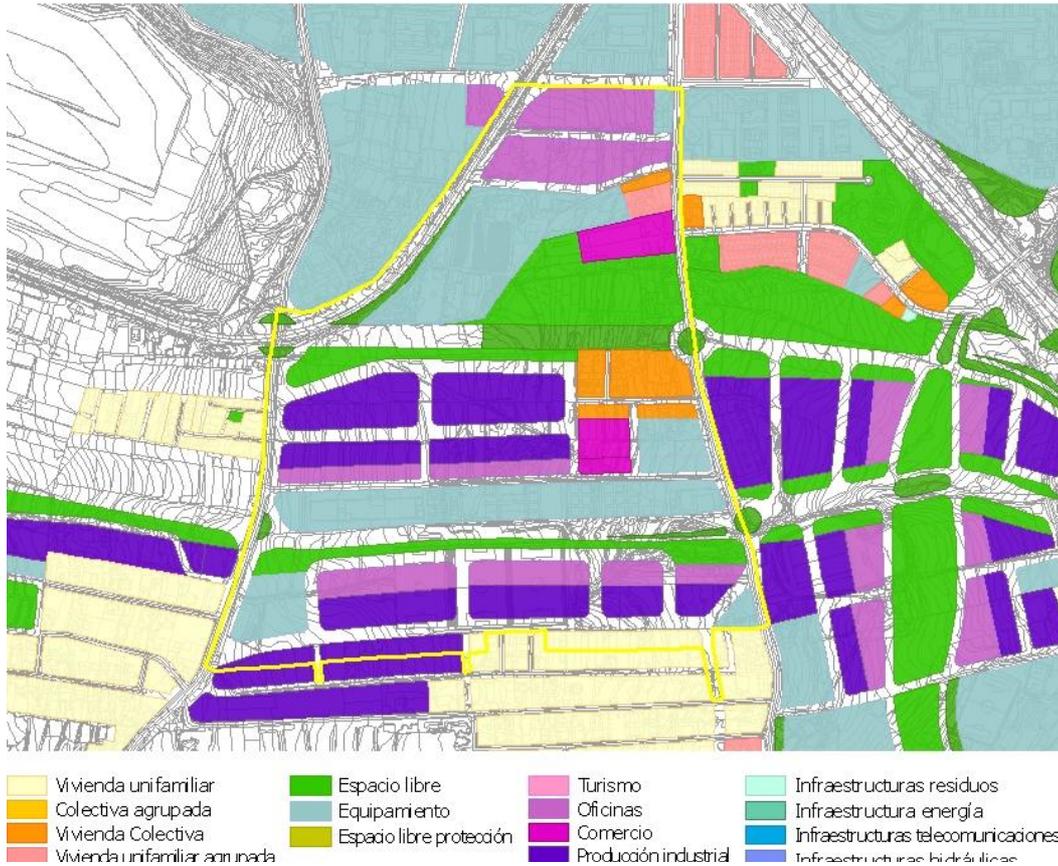


Figura 13: Usos pormenorizados principales del AUH

3.3.4. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establecen los siguientes parámetros: altura máxima en número de plantas en todos los casos y ocupación máxima y separación mínima a linderos cuando procede. En el tramo norte de San Miguel de Geneto, más estrecho que el siguiente, se marca de forma gráfica la separación mínima al lindero frontal. En las áreas nuevas cuando es necesario también se fija la edificabilidad máxima. Para evitar la parcelación excesiva se limitan el círculo mínimo inscribible o la longitud mínima del lindero frontal y la superficie mínima de parcela.

En el suelo urbano consolidado, para las piezas 1303_5 y 1303_27 de vivienda colectiva y la pieza 1303_2 de vivienda unifamiliar agrupada la altura máxima es de 2 plantas y la ocupación máxima del 50%. La separación mínima al lindero frontal es de 2 metros en las piezas 1303_5 y 1303_27 y se fija de forma gráfica en la pieza 1303_2; se establecen 3 metros al resto de linderos en las tres piezas. En las piezas 1303_6, 1303_21 y 1303_22 la altura máxima también es de 2 plantas, no restringiéndose la ocupación. La separación mínima del lindero frontal al Camino San Miguel de Geneto en la pieza 1303_6 y a los linderos lateral y posterior en las piezas 1303_21 y 1303_33, debido a la línea límite de la edificación en autopista, se fija de forma gráfica. El círculo mínimo inscribible de todas las piezas residenciales es de 12 metros, excepto en la pieza 1303_2 que tiene parcela vinculante.

La pieza 1303_34, de uso comercial, tiene una altura máxima de 2 plantas y una ocupación máxima del 50%, además de una separación mínima al lindero frontal fijada de forma gráfica y a los linderos lateral y posterior de 3 metros. La parcela es vinculante. En la pieza

1303_33 de comercial y las piezas 1303_25 y 1303_26 de oficinas, debido a su localización junto a equipamientos y otras piezas de uso terciario, la altura máxima es de 3 plantas y la longitud mínima del lindero frontal es de 10 metros.

Las piezas de equipamiento tienen una altura máxima de 4 plantas, tal como se recoge en el Plan General de Ordenación de 2004. Las piezas 1303_20 y 1303_41 tienen una edificabilidad máxima de 1,33 m²c/m²s. La pieza 1303_20 tiene la separación mínima a los linderos posterior y lateral fijada de forma gráfica y la pieza 1303_41 al lindero lateral debido a las líneas límite de la edificación en autopista y autovía. La pieza 1303_32 tiene una edificabilidad de 2,5 m²c/m²s y una superficie mínima de parcela de 300 m²s.

En las áreas nuevas las piezas de vivienda tienen una altura máxima de 3 plantas y una edificabilidad máxima de 2,4 m²c/m²s. La parcela mínima es de 250 m²s. Las piezas de uso oficinas y comercial tienen una altura máxima de 3 plantas. En la pieza 1303_4 se fija la separación mínima al lindero frontal a San Miguel de Geneto de forma gráfica. La longitud mínima del lindero frontal es de 10 metros.

Las piezas de uso industrial tienen una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad máxima de 1,33 m²c/m²s. La longitud mínima del lindero frontal también es de 10 m. Las piezas de equipamientos tienen una altura mínima de 4 plantas y una edificabilidad máxima de 2,5 m²c/m²s. La pieza 1303_15 tiene fijada la separación mínima al lindero frontal a San Miguel de Geneto de forma gráfica.

3.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimitan diferentes ámbitos de gestión tanto con procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelo urbano consolidado) como con procedimientos sistemáticos (en suelo urbano no consolidado). 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., que se corresponden a ámbitos de gestión A1.
- 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 consiguientemente se delimitan como recintos de modalidad A5. En esta AUH se han delimitado los siguientes siete ámbitos de gestión A5 en los que no se afectan edificaciones:
 - b1. El 1303_4: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1303_2 con el Camino del Cubanito.
 - b2. Los 1303_5, 1303_6 y 1303_7: correspondientes a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el mismo ámbito de gestión sistemática 1303_2 con la Calle Domingo González Pérez.
 - b3. Los 1303_8 y 1303_9: correspondientes a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1303_3 con la trama urbana existente al sur del área.
 - b4. El 1303_10: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el mismo ámbito de gestión sistemática 1303_3 con el área al sur mediante el desdoblamiento del Camino San Miguel de Geneto.
- c) Las consistentes en la mejora de las condiciones de urbanización de la Calle Domingo González Pérez, con la finalidad de que los propietarios las realicen solidaria-

mente a fin de que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar. **Ámbito de gestión A6.**

- d) Las consistentes en urbanizar y en su caso obtener el suelo necesario para el viario estructurante, delimitándose ámbitos de gestión A2.

Además en esta AUH se delimitan tres ámbitos de gestión sistemática, 1303_1, 1303_2, y 1303_3, con el fin de que los terrenos que han quedado vacíos en medio del área adquieran la condición de solar y se puedan edificar.

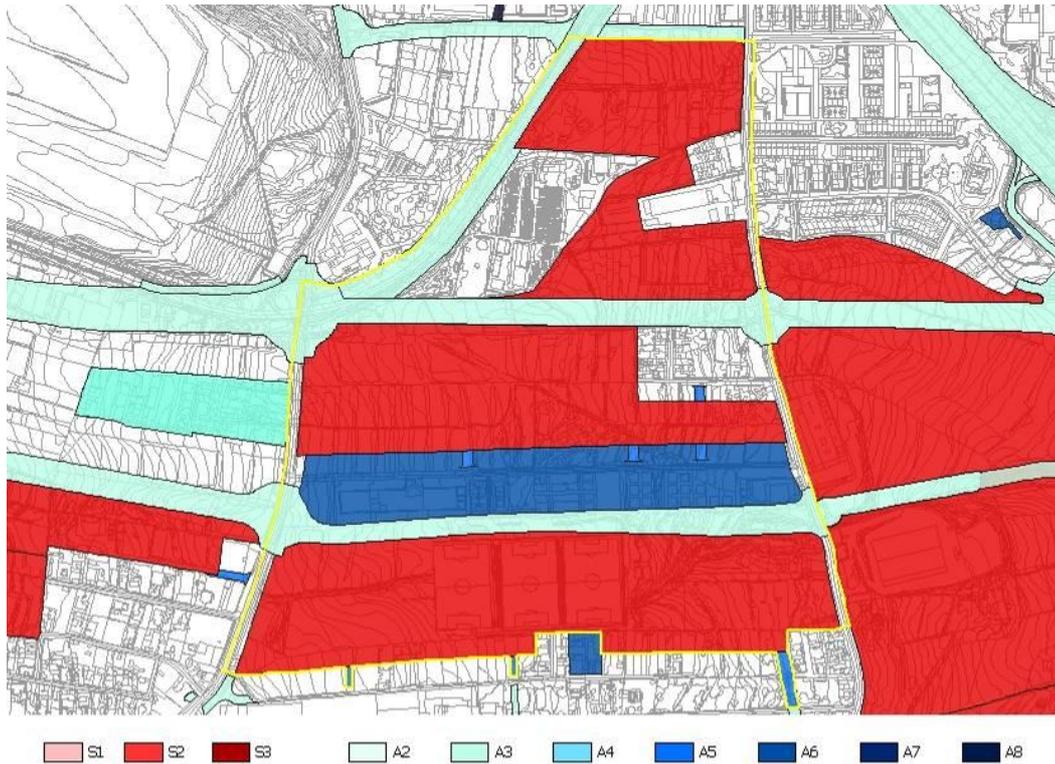


Figura 14: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

3.3.6. Ámbitos de gestión sistemática 1303_1, 1303_2 y 1303_3

Los ámbitos 1303_1 y 1303_2 comprenden terrenos que han quedado vacíos entre la Carretera de la Esperanza (1303_1), el Camino San Francisco de Paula (1303_2) y el Camino San Miguel de Geneto. El ámbito 1303_3 incluye el suelo urbano no consolidado en el que se encuentra la Ciudad Deportiva del C.D. Tenerife y los alrededores, junto a la Ronda Sur. La ausencia de viario interior impide la ocupación urbana del suelo y la articulación de las diferentes zonas del área entre sí y con las áreas vecinas. La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver la problemática señalada y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar su viabilidad.

En el ámbito de gestión 1303_1 se conecta la Carretera de la Esperanza con el Camino San Miguel de Geneto mediante dos vías transversales a ambos resultando dos piezas de uso oficinas, un equipamiento privado y una pieza de dotaciones. Al sur del ámbito se crea una gran pieza de espacio libre.



Figura 15: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática 1303_1

En el ámbito de gestión 1303_2, a partir del Camino San Francisco de Paula, se trazan dos vías perpendiculares a él y unas transversales a estas dos, que se conectan con la trama urbana existente mediante cuatro ámbitos de gestión A5. Las piezas resultantes en las manzanas que dan a las dos vías principales tienen uso industrial. Además hay una pieza de uso comercial y una de dotaciones dando a las vías secundarias. Una pieza de equipamiento privado se dispone junto al Camino San Miguel de Geneto. La pieza de espacio libre se extiende a lo largo del margen sur de la Variante TF-5.



Figura 16: Esquema e imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática 1303_2

En el ámbito de gestión 1303_3 se desdobra el Camino San Miguel de Geneto en dos vías de un sentido cada una al sur de la rotonda de la Ronda Sur. A partir de la vía que va en sentido sur se crea una calle hacia el este que llega al Camino San Francisco de Paula y, apoyándose en esta calle, unas transversales que la unen con una nueva vía paralela al norte y con la trama urbana existente al sur mediante dos ámbitos de gestión A5.

Se conforman así dos piezas de vivienda colectiva, seis piezas de uso industrial y una de equipamiento privado dando a la calle que va de San Miguel de Geneto a San Francisco de Paula, cuatro piezas de uso oficinas en la calle trasera y una pieza de dotaciones dando a san Miguel de Geneto. La pieza de espacio libre se extiende a lo largo del borde del ámbito que linda con la Ronda Sur.



Figura 17: Esquema e imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática 1303_3

Las piezas de uso residencial 1303_18 y 1303_19, que se encuentran completando manzanas existentes, tienen una altura máxima de 2 plantas, con separaciones a linderos frontal, lateral y posterior de 3 m y una ocupación del 50%. La parcela mínima es de 250 m²s.

Las piezas de industrial 1303_36, 1303_37, 1303_38, 1303_39 (ámbito 1303_2) y 1303_8, 1303_9, 1303_10, 1303_16, 1303_17 y 1303_24 (ámbito 1303_3) tienen una altura máxima de 2 plantas y una edificabilidad máxima de 1,33 m²c/m²s. La longitud mínima del lindero frontal es de 10 metros.

Las piezas de uso de oficinas 1303_1, 1303_4 (ámbito 1303_1), 1303_25, 1303_26 (ámbito 1303_2), 1303_11, 1303_12, 1303_14 y 1303_35 (ámbito 1303_3), y la de uso comercial 1303_28, tienen una altura máxima de 3 plantas. En la pieza 1303_4 se fija la separación mínima al lindero frontal a San Miguel de Geneto de forma gráfica. La longitud mínima del lindero frontal es de 10 metros.

Las piezas 1303_3 de equipamiento privado y 1303_15 de dotación (ámbito 1303_1); 1303_29, de dotación y 1303_30 de equipamiento privado (ámbito 1303_2) y las piezas 1303_31 de equipamiento privado y 1303_40 de dotación (ámbito 1303_3), tienen una altura máxima de 4 plantas y una edificabilidad máxima de 2,5 m²c/m²s. La pieza 1303_15 tiene una separación mínima al lindero frontal gráfica dando al Camino San Miguel de Geneto.

Las piezas 1303_7 en el ámbito de gestión (1303_1), 1303_23 en el ámbito de gestión (1303_2) y 1303_13 en el ámbito de gestión (1303_3) son espacios libres.

4. AUH-1304: GENETO NORTE

4.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Geneto Norte limita con:

- a) La Autopista del Norte al este, incluyendo el tramo de la Vía de Ronda hasta el túnel, junto al Museo de la Ciencia y el Cosmos.
- b) Al norte limita con la Urbanización Mayber.
- c) Al oeste con el Camino San Miguel de Geneto.
- d) Al sur con el Área Urbanística Homogénea del Drago y al sureste con el Camino San Bartolomé de Geneto y con la Urbanización Guajara.



Figura 18: Delimitación del AUH

El AUH Geneto Norte comprende principalmente terrenos que han quedado vacíos entre los Caminos de San Miguel, San Bartolomé y la Autopista del Norte, TF-5. En el Camino San Bartolomé hay una pieza de viviendas pareadas y junto al Camino de San Miguel hay dos naves industriales.

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta área se encuentra entre el Camino San Miguel de Geneto y el Camino San Bartolomé de Geneto, que conectan de norte a sur las distintas zonas de Geneto. Ha quedado en gran parte al margen del crecimiento de la ciudad de La Laguna pero por su localización en relación a las vías territoriales está llamada a desarrollarse en un futuro cercano.

La Variante TF-5 y la Ronda Sur cruzan el área de oeste a este conectándose con la Autopista TF-5. La Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995 de 11 de Mayo por



el que se aprobó el Reglamento de Carreteras de Canarias no permite la edificación en una distancia inferior a 35 m desde la arista exterior de la calzada de la Variante TF-5 y a 30 m desde la arista exterior de la Ronda Sur, así como a 12 m en sus ramales, quedando recogido en las condiciones de edificación de las piezas.

La serie de bolsas de terreno sin uso que han quedado en medio del área impide el desarrollo de una trama urbana continua que conecte las diferentes zonas y se prolongue en las áreas vecinas, así como la colmatación de la zona. Habrá que completar la trama apoyándose en el viario estructural existente. Se proyecta la Vía Parque, que coserá las distintas zonas de Geneto acompañada de un sistema general de espacios libres.

En las áreas nuevas, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huelga sonora), se establece como principal el uso de oficinas e industrial. Las vías nuevas tendrán que ser adecuadas a estos usos terciarios.

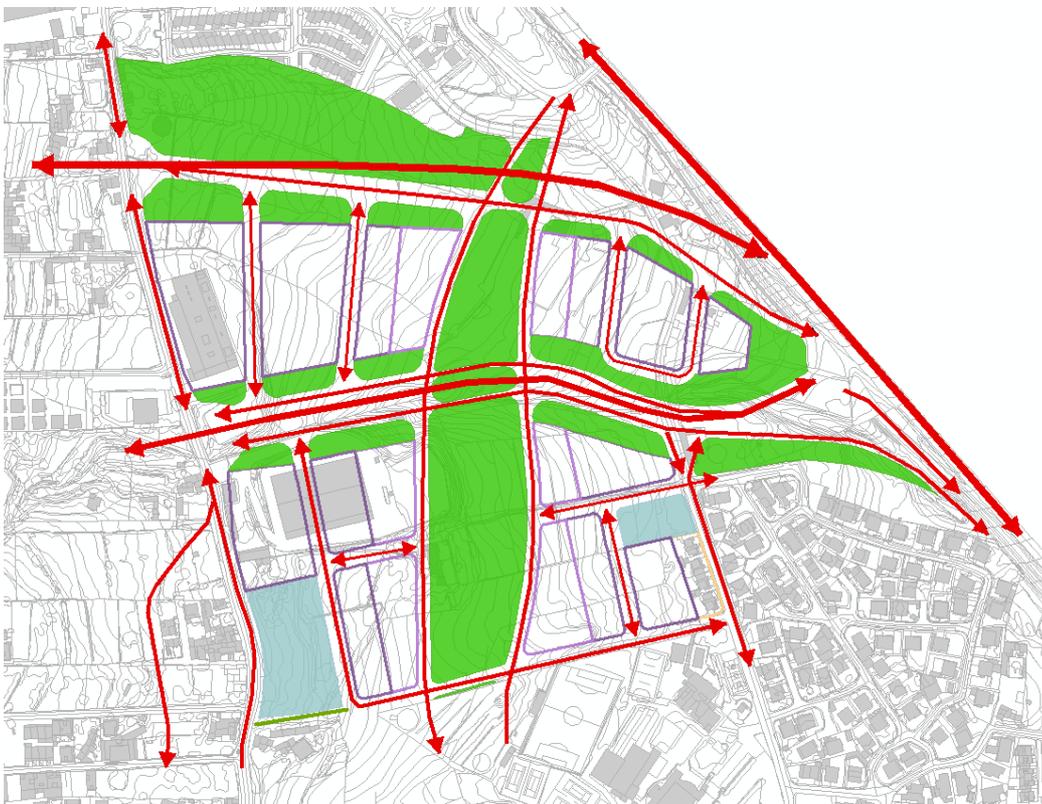


Figura 19: Esquema de ordenación

4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

4.3.1. Ordenación Estructural

Los sistemas estructurales viarios son la Autopista del Norte, la Variante TF-5 y la Ronda Sur, viarios territoriales de nivel 1 que se conectan en esta área no dando acceso directamente a ninguna parcela pero vinculando el área al resto del territorio.

El Camino San Miguel de Geneto y el Camino San Bartolomé de Geneto, viarios urbanos principales de nivel 1, que discurren en dirección aproximadamente norte-sur, relacionan las distintas áreas de la zona. El Camino San Miguel se desdobra en dos vías de un sentido de circulación cada una en la mitad sur del área.

Además se proyecta la Vía Parque de Geneto, viario urbano principal de nivel 1, en medio de los dos Caminos y con un Sistema General de Espacios Libres estructural asociado. Otro SG de Espacios Libres se sitúa al norte del área, junto a la Urbanización Mayber.

La Vía de Borde de Geneto, viario urbano principal de nivel 1, parte desde la Vía de Ronda Sur sentido oeste-este hacia la glorieta de Alcampo en el AUH Parque Comercial, conectando con el eje urbano Las Nieves-El Gramal-los Andenes.

Junto al Camino San Bartolomé de Geneto, frente a la Urbanización Guajara, hay una pieza cuyo suelo se categoriza como suelo urbano consolidado, al igual que una zona del borde noreste. El resto de esta área se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado como ya se recogía en el Plan General de Ordenación de 2004.

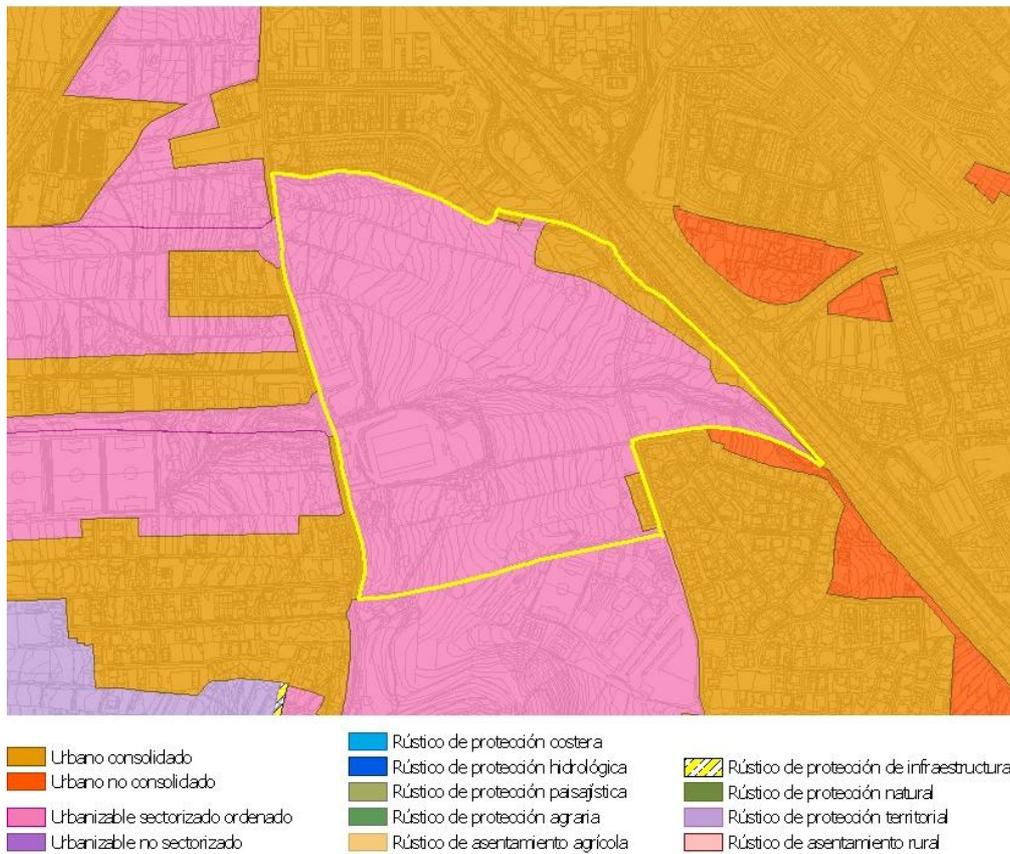


Figura 20: Categorización urbanística del suelo del AUH

4.3.2. Trama urbana

La trama urbana en esta área se reduce al Camino San Miguel de Geneto y al Camino San Bartolomé de Geneto. Se prevé el desdoblamiento del Camino San Miguel en dos vías de un sentido cada una. La que va en sentido norte se encuentra en el límite oeste del área. Sensiblemente paralela a estas vías se plantea la “Vía Parque” de Geneto que cose las distintas áreas de este núcleo acompañada de un Sistema General de Espacios Libres lineal.

La Ronda Sur atraviesa el área de oeste a este, discurre en trinchera en todo su recorrido salvo los ramales de salida y entrada que conectan con la Vía Parque y el Camino de San Miguel de Geneto. En la zona norte del área la Variante TF-5 también cruza el área de oeste a este en falso túnel en su mayor parte. Ambas vías desembocan en la Autopista TF-5.



A ambos lados de la Ronda Sur se proyectan dos vías de servicio paralelas a ella que la enlazan con la trama urbana del área. Apoyándose en estas vías, en la Vía Parque y en los Caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto, se conforma una malla con el viario urbano secundario, con calles de un ancho y un radio de giro suficiente para el tráfico, que dará soporte al uso industrial y de oficinas de la zona. Una vía peatonal, desde el Camino San Miguel de Geneto a la altura del Moral, conecta con las vías rodadas interiores del área, al sur del equipamiento privado.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) En los viarios territoriales se propone una sección tipo S.M.01, con una mediana central y calzadas en sus laterales con 3 carriles por sentido en el caso de la Variante Tf-5 y de 2 carriles para la Vía Ronda Sur, con arcenes en los bordes de la calzada.
- b) Respecto a los viarios urbanos principales se propone su ordenación con unas secciones tipo P.01, P.03 y S.02 y S.03, organizadas de la siguiente manera:
 - b1. La Vía Parque se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central verde de más de 80 metros de ancho y en sus laterales calzadas unidireccionales de 2 carriles y banda de aparcamiento en línea.
 - b2. Para el Camino de San Miguel de Geneto se propone una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido de circulación y un carril bici en una de las aceras laterales.
 - b3. Para el Camino de San Bartolomé de Geneto se propone una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido de circulación, sin posibilidad de incluir aparcamiento y aceras en sus laterales.
 - b4. Por último, para la Vía de Borde de Geneto se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, acera en el margen edificado y arcén en contacto con los viarios territoriales o los espacios verdes viarios.
- c) Los viarios urbanos secundarios se ordenan con secciones tipo S.01, S.02 y S.03:
 - c1. Para el viario secundario, que estructura el área industrial al norte entre San Miguel de Geneto y la Vía Parque, se propone una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en batería y en línea en sus laterales y aceras con anchos mínimos de 3 m.
 - c2. La prolongación del viario anterior hacia el este de la Vía Parque, entre la Variante de la TF-5 y la Vía de Ronda, se ordena con una sección tipo S.02:
 - c2.1. El viario con trazado este-oeste se estructura con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y acera en el borde edificado, mientras que el otro borde queda en contacto con una franja verde.
 - c2.2. Los viarios con un trazado de norte a sur se organizan con una calzada de doble sentido, aparcamiento en un lateral, aceras de ancho mínimo de 3 metros y un fondo de saco situado al sur.
 - c3. Para el resto del viario urbano secundario se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea en ambos laterales y aceras con un ancho mínimo de 3 metros.

Estos viarios urbanos secundarios, especialmente en la zona industrial, deben disponer de vegetación que haga más agradable los recorridos peatonales. Los carriles de las calzadas industriales tendrán anchos superiores a los 3,50 metros.

Se producen afecciones no programadas de las alineaciones en la esquina sureste y parte del lindero sur de la pieza de vivienda unifamiliar para que la vía que parte de ahí tenga la sección y el radio de giro apropiados.

Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios todas se consideran principales.

4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En el suelo urbano hay una pieza de vivienda unifamiliar, la 1304_40. En el área nueva, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se establecen como principales los usos de oficinas e industrial, tal como se describe y justifica en el capítulo específico sobre este sector. Las piezas de oficinas se sitúan a ambos lados de la Vía Parque. También se disponen espacios libres y equipamientos, tanto públicos como privados.

La pieza 1304_19 frente al núcleo urbano residencial del Moral es un equipamiento privado y la pieza 1304_20 junto a las viviendas frente a la Urbanización Guajara es un equipamiento público. Las piezas 1304_21, 1304_23 y 1304_25 y los espacios libres viarios 1304_63 y 1304_64 son sistemas generales de espacios libres que se extienden a lo largo de la Vía Parque de Geneto y en el límite norte del área, junto a la Urbanización Mayber. Las piezas comprendidas entre la 1304_27 y la 1304_39 y el espacio libre viario 1304_23 son espacios libres locales.

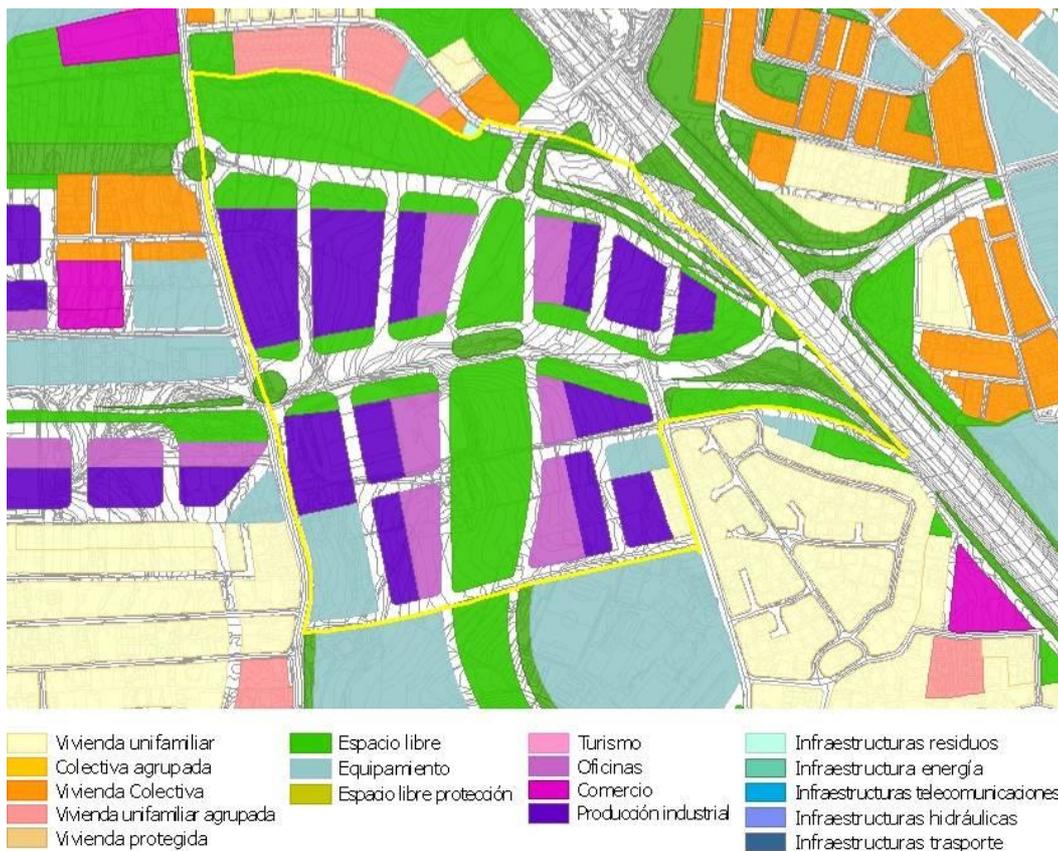


Figura 21: Usos pormenorizados principales del AUH

4.3.4. Condiciones de la edificación

Para la pieza de vivienda en suelo urbano consolidado se fija una altura máxima de dos plantas y un porcentaje máximo de ocupación del 35%. La separación mínima a todos los linderos es de 3 m, permitiéndose el pareado lateral, tal como está edificado en la actualidad. Para evitar la parcelación excesiva se fija la longitud mínima del lindero frontal en 12 m.

En el área nueva las piezas de oficinas que dan a la Vía Parque tienen una altura máxima de 6 plantas y una edificabilidad máxima de 3 m²c/m²s. La separación mínima al lindero frontal es de 5 metros y al resto de los linderos se fija dependiendo de la pieza, teniendo que separarse como mínimo 5 metros siempre que dé a una pieza de uso industrial y no siendo necesario que la edificación se separe de las piezas de espacios libres. Se trata de que se construyan edificios singulares para dotar de un carácter especial a la Vía Parque. La parcela de las seis piezas de oficinas es vinculante.

Las piezas de uso industrial tienen una altura máxima de 2 plantas y una edificabilidad máxima de 1,33 m²c/m²s como en las áreas vecinas. No es necesario que la edificación se separe del lindero frontal, pero sí ha de separarse un mínimo de 5 metros del lindero posterior y del lateral cuando éste dé a parcelas cuyo uso sea oficinas. Según la pieza, se fija de forma gráfica o numérica. La pieza 1304_18, que linda con la pieza de vivienda unifamiliar del suelo urbano consolidado, tiene una separación mínima de 10 metros al lindero de las viviendas fijada de forma gráfica. La longitud mínima del lindero frontal es de 10 metros.

La pieza 1304_19, de equipamiento privado, tiene una altura máxima de 3 plantas y una edificabilidad máxima de 2,5 m²c/m²s. La pieza 1304_20, de equipamiento público, tiene una altura máxima de 2 plantas, igual que las viviendas que están en esa manzana, y una edificabilidad máxima de 1,5 m²c/m²s. Ambas piezas tienen separación mínima al lindero frontal de 5 metros y la pieza 1304_20 también la tiene gráfica al lindero lateral y al posterior.

4.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones asistemáticas de gestión urbanística son las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 4.3.2. que se corresponden a ámbitos de gestión A1, así como los ámbitos de gestión A2 necesarios para urbanizar y en su caso obtener el viario territorial, la variante TF-5 y su nudo con la Autopista del Norte y la ronda Sur.

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimita el ámbito de gestión sistemático (en suelo urbanizable) 1304_1 con el fin de ejecutar la trama viaria y que los terrenos que han quedado vacíos adquieran la condición de solar y se puedan edificar, así como para ejecutar los sistemas generales del área asignando suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar su viabilidad. La vía Parque se plantea en dirección norte-sur articulando las distintas áreas de Geneto, acompañada de un Sistema General de Espacios Libres.

A ambos lados de la ronda Sur, que en esta zona discurre por debajo de la cota del terreno, se proyectan dos vías paralelas a ella que la enlazan con el Camino San Miguel de Geneto mediante una rotonda. También se cruzan con la Vía Parque y con el extremo norte del Camino San Bartolomé. Otra vía sensiblemente paralela discurre sobre la variante TF-5. De estas vías y de otra que comienza al sur de la pieza de vivienda parten unas transversales que darán soporte a las manzanas de uso industrial. Las calles se proyectan con un ancho y un radio de giro adecuado al tráfico que se prevé para este uso terciario. Un viario peatonal desde el Camino San Miguel de Geneto a la altura del Moral conecta con las vías rodadas interiores del área, al sur del equipamiento privado.

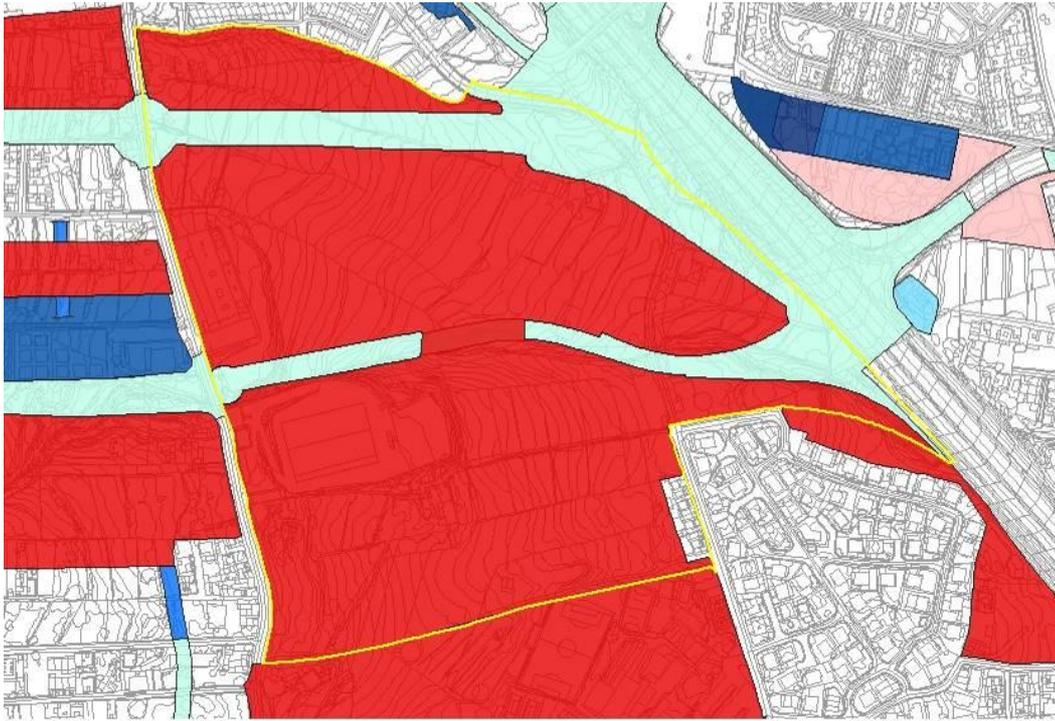


Figura 22: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

Por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora) se limitan los usos que pueden darse.

- a) Las piezas de uso industrial 1304_1, 1304_2, 1304_3, 1304_6, 1304_7, 1304_8, 1304_9, 1304_10, 1304_13, 1304_14, 1304_17 y 1304_18 tienen una altura máxima de 2 plantas y una edificabilidad máxima de 1,33 m²c/m²s. No es necesario que la edificación se separe del lindero frontal pero sí ha de separarse un mínimo de 5 metros del lindero posterior y del lateral cuando éste dé a parcelas cuyo uso sea oficinas. Se fija de forma gráfica o numérica dependiendo de la pieza. La pieza 1304_18 que linda con la pieza de vivienda unifamiliar del suelo urbano consolidado tiene una separación mínima de 10 metros al lindero fijada de forma gráfica. La longitud mínima del lindero frontal es de 10 metros.
- b) Las piezas de uso de oficinas 1304_4, 1304_5, 1304_11, 1304_12, 1304_15 y 1304_16 tienen una altura máxima de seis plantas y una edificabilidad máxima de 3 m²c/m²s. La separación mínima al lindero frontal es de 5 metros y al resto de los linderos se fija dependiendo de la pieza, teniendo que separarse como mínimo 5 metros siempre que dé a una pieza de uso industrial y no siendo necesario que la edificación se separe de las piezas de espacios libres. Se trata de que se construyan edificios singulares. La parcela de las seis piezas de oficinas es vinculante.
- c) La pieza 1304_19, de equipamiento privado, tiene una altura máxima de tres plantas y una edificabilidad máxima de 2,5 m²c/m²s. La pieza 1304_20, de equipamiento público, tiene una altura máxima de dos plantas igual que las viviendas que están en esa manzana y una edificabilidad máxima de 1,5 m²c/m²s. Ambas tienen una separación mínima al lindero frontal de 5 metros y la pieza 1304_20 la tiene fijada de forma gráfica también al lindero lateral y al posterior.
- d) Las piezas 1304_21, 1304_23 y 1304_25 y los espacios libres viarios 1304_63 y 1304_64 son sistemas generales de espacios libres que se extienden a lo largo de la



vía Parque de Geneto y en el límite norte del área junto a la Urbanización Mayber. Las piezas comprendidas entre la 1304_27 hasta la 1304_39 y el espacio libre viario 1304_23 son espacios libres locales que se han situado en las franjas que no pueden ser ocupadas por la edificación con respecto a la Variante TF-5 y la Ronda Sur.



Figura 23: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática

5. AUH-1305: EL MORAL

5.1. Delimitación y descripción general

Esta ÁUH situada en el núcleo de Geneto tiene los siguientes límites:

- a) Al norte, el AUH El Cubanito.
- b) Al oeste, el Camino de San Francisco de Paula.
- c) Al sur, el AUH San Miguel 1.
- d) Al este, el Camino de San Miguel de Geneto.



Figura 24: Delimitación del AUH

Las principales características de esta AUH son las siguientes:

- a) El uso mayoritario es el residencial, con una notable presencia de uso industrial y una gran cantidad de suelo vacante. Presenta tres tipologías de vivienda unifamiliar: agrupada, aislada y entre medianeras. La altura de las edificaciones es de una o dos plantas y en contadas ocasiones hay una tercera planta sin una ocupación total con respecto a la planta que le precede. Las edificaciones industriales están alineadas a lindero frontal excepto una, en el sur del área, aislada con respecto a sus linderos.
- b) La trama viaria que compone el AUH se caracteriza por ser casi en su totalidad viario secundario y local, con unas condiciones insuficientes de urbanización principalmente por la falta de acerado y la necesidad de aumentar su sección. Destaca la Calle Leoncio Rodríguez que atraviesa el AUH de este a oeste funcionando como conexión entre el Camino de San Miguel y el Camino de San Francisco de Paula.

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH El Moral la problemática urbanística principal es la necesidad de rematar la urbanización de las zonas consolidadas, adecuar las alineaciones para garantizar la continuidad de las secciones viarias y dotar a las vías de la dimensión y el nivel de urbanización adecuados. Los criterios específicos de ordenación son:

- a) Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria lo que conlleva afecciones no programadas (apartado 3.2. Trama urbana).



- b) Según el carácter de la zona y analizando las características del entorno se utilizan en consecuencia los parámetros de ordenación más oportunos. Según las peculiaridades de la pieza se establecen unas condiciones de parcela: límite mínimo frontal y/o superficie mínima de parcela, separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior, ocupación, edificabilidad y altura máxima en plantas (apartado 3.4. Condiciones de la edificación).
- c) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público y para garantizar una trama viaria eficiente.

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 limita con el viario urbano estructurante de nivel 1, Camino de San Miguel de Geneto al este y el Camino San Francisco de Paula, viario urbano de nivel 2 al oeste, sirviendode conexión con el resto del municipio.

Se propone un nuevo viario de relevancia que corresponde al desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto y que atraviesa el AUH El Moral de norte a sur. Esta vía esta proyectada para la agilización del tráfico en una zona de crecimiento. El desdoblamiento tendría sentido norte-sur y complementaría al actual viario principal con sentido sur-norte. Se plantean ambas vías con entidad de viario urbano principal de nivel 1.

5.3.2. Trama urbana

Interiormente 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. Son la Calle Leoncio Rodríguez y el Camino Feria (ambas hasta la altura de la Calle del Moral), el Camino del Moral y los nuevos viarios con orientación norte-sur entre las piezas industriales. Esta red junto con el viario urbano principal forma agrupaciones de manzanas, denominadas en este PGO “macromanizas”, destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. Dentro de las “macromanizas” se ubican los viarios locales con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de velocidades altas y tráficos de paso, obligando al uso del viario secundario.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Para la totalidad del viario secundario se propone una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible ver una propuesta aproximada del resultado). En los viales colindantes con uso industrial la calzada mínima será de 3,50 metros. La disposición de los sentidos favorece que la entrada y salida de la zona industrial se realice por el Camino de San Francisco de Paula sin afectar a la zona residencial del Moral. A pesar de disponer de un trazado menos competitivo que la vía de San Francisco de Paula habría que limitar la circulación de vehículos pesados en la parte residencial de la Calle Leoncio Rodríguez.
- b) Los viarios urbanos locales en el interior de las macromanizas se ordenan mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las rectificaciones de alineaciones que se establecen son no programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Estas rectificaciones tienen como finalidad mantener la continuidad de la sección del viario y/o aumentarla.

5.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

El uso principal del AUH es el uso residencial combinado con el uso industrial.

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

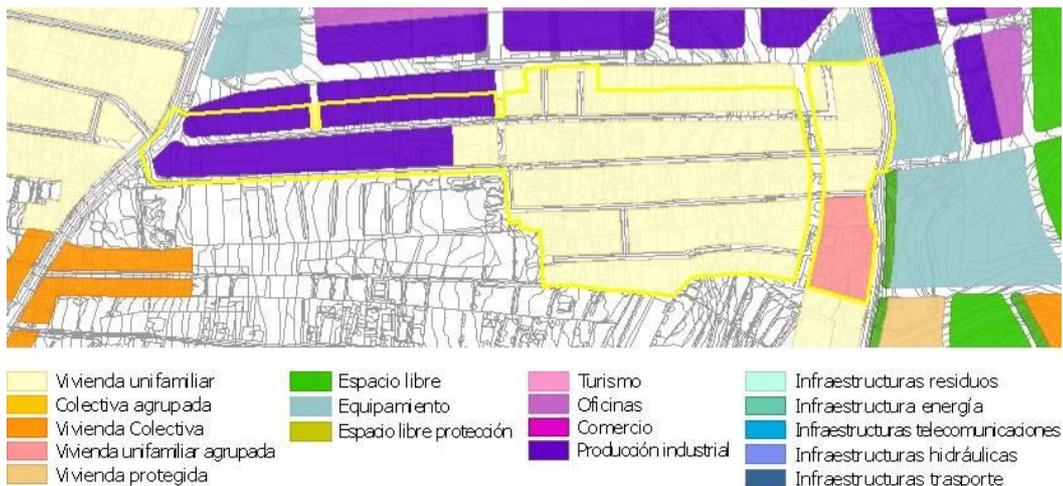


Figura 25: Usos pormenorizados principales del AUH

5.3.4. Condiciones de la edificación

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

- Para unifamiliar se han fijado como condiciones de parcela la superficie mínima y el lindero mínimo frontal para evitar la excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima. Se le han atribuido como condiciones a la edificación la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior fijando así la tipología como vivienda aislada, una ocupación y una edificabilidad para evitar la ocupación excesiva y una altura máxima de 2 plantas para dar unidad a la imagen del área.
- En la ordenación de las piezas 1305_5, 1305_7 y 1305_8 se ha fijando solo el parámetro de separación mínima a lindero frontal debido a las dimensiones del parcelario y a las edificaciones existentes. Se garantiza la coherencia con el entorno mediante la determinación de ocupación máxima.
- La pieza (1305_6), de uso unifamiliar agrupada, se ha ordenado en función a su entorno y como parte de una manzana que completa junto a otras dos piezas (1307_31 y 1307_32). Se ha determinado para la parcela un lindero mínimo frontal y superficie mínima. Para la edificación se ha fijado una separación mínima a lindero frontal gráfica y una separación mínima a lindero lateral para establecer la tipología de aislada, una edificabilidad y una altura mínima en plantas acorde con su localización.

En las piezas con uso industrial, (1305_9), (1305_13) y (1305_14), se han fijado los parámetros oportunos para una coexistencia adecuada con el uso residencial. Por ello, se han

determinado condiciones de parcela para que no se fragmente excesivamente la edificación, separación mínima a lindero frontal para aislar prudentemente el uso de la vía pública, una altura máxima de 2 plantas y una edificabilidad proporcional a la fijada en el entorno.

5.3.5. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- Rectificaciones no programadas de alineaciones viarias cuyos recintos no se delimitan en los planos. Estas afecciones se describen en el apartado 5.3.2.
- Las consistentes en garantizar una trama viaria efectiva que se llevarán a cabo mediante gestión asistemática de modalidad A2 en los ámbitos (1305_4) y (1305_5).
- Por último se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, (1305_1), (1305_2) y (1305_3), con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.

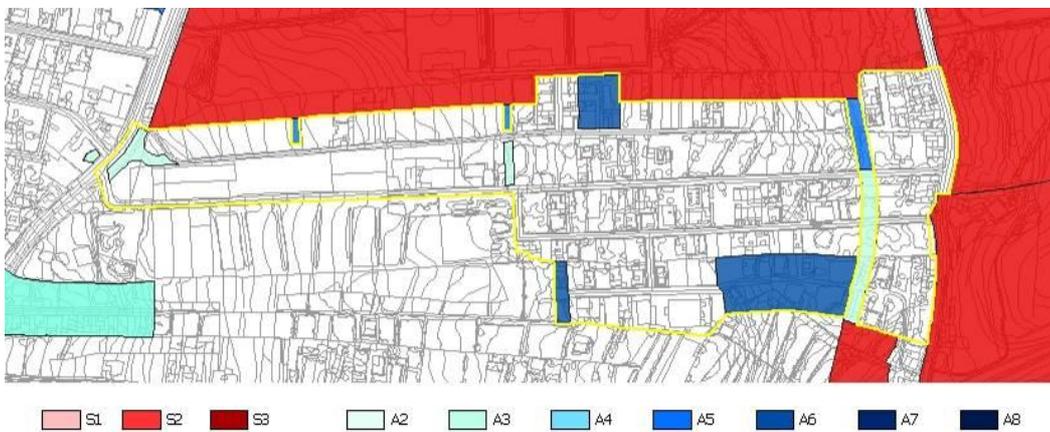


Figura 26: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

6. AUH-1306: GUAJARA

6.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Guajara, en Geneto, se extiende de este a oeste, desde la Autopista del Norte hasta el Camino de San Bartolomé de Geneto, y de norte a sur, desde la Urbanización Guajara Delta hasta la Avenida de la Paz.



Figura 27: Delimitación del AUH

Gran parte de la zona está compuesta por viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas. También se han producido actuaciones puntuales de viviendas pareadas. En el extremo suroeste del área, dando al Camino de San Bartolomé de Geneto, hay tres piezas ya consolidadas con viviendas entre medianeras y otras dos piezas más con la misma tipología edificatoria que no están totalmente colmatadas a fecha de la redacción del presente Plan General de Ordenación.

En el borde este del área han quedado vacías dos bolsas triangulares de suelo entre las urbanizaciones y la Autopista que hacen que la trama se encierre en sí misma, limitando de forma importante la accesibilidad del área y dejando un borde irregular en los muros traseros de las parcelas.

6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Las calles de las urbanizaciones son muy estrechas, con una sección transversal de apenas 5 metros en muchos tramos y con pocos puntos de conexión con el exterior del área. Se dispone una vía en anillo desde el Camino de San Bartolomé de Geneto que enlaza con la carretera que va desde la rotonda en la que inicia la vía de Ronda hasta la Calle Libertad, para dar salida a las calles de las urbanizaciones y acceso a la zona vacía del borde este del área.



Figura 28: Esquema de ordenación

En las áreas nuevas, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se establece como principal el uso comercial. Sin embargo hay una franja de suelo urbano no consolidado colindante con suelo urbano consolidado en la que ya existen dos viviendas, admitiéndose en el presente Plan dicho uso residencial, como hacía el PGO-2004.

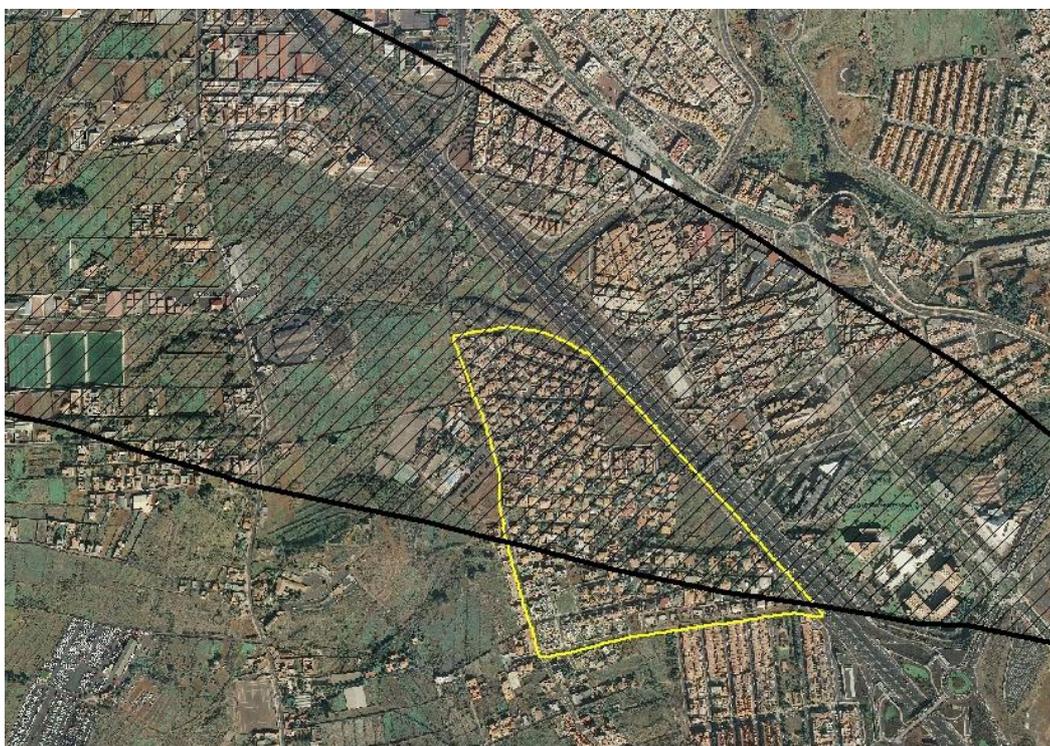


Figura 29: Huella sonora del aeropuerto

En una distancia inferior a 35 metros desde la arista exterior de la calzada de la Autopista Norte (TF-5) no está permitida la edificación por la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995 de 11 de Mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Carreteras de Canarias, lo que se tiene en cuenta en los parámetros de las piezas.

Entre las piezas de vivienda unifamiliar se encuentra una de vivienda unifamiliar agrupada con una vía de acceso privada común a varias viviendas. Se mantiene ese uso con parcelación vinculante.

6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

6.3.1. Ordenación Estructural

La mayoría del AUH está categorizada como suelo urbano consolidado. Únicamente el borde noreste del área está categorizado como suelo urbano no consolidado y se encuentra incluido en dos ámbitos de gestión sistemática.

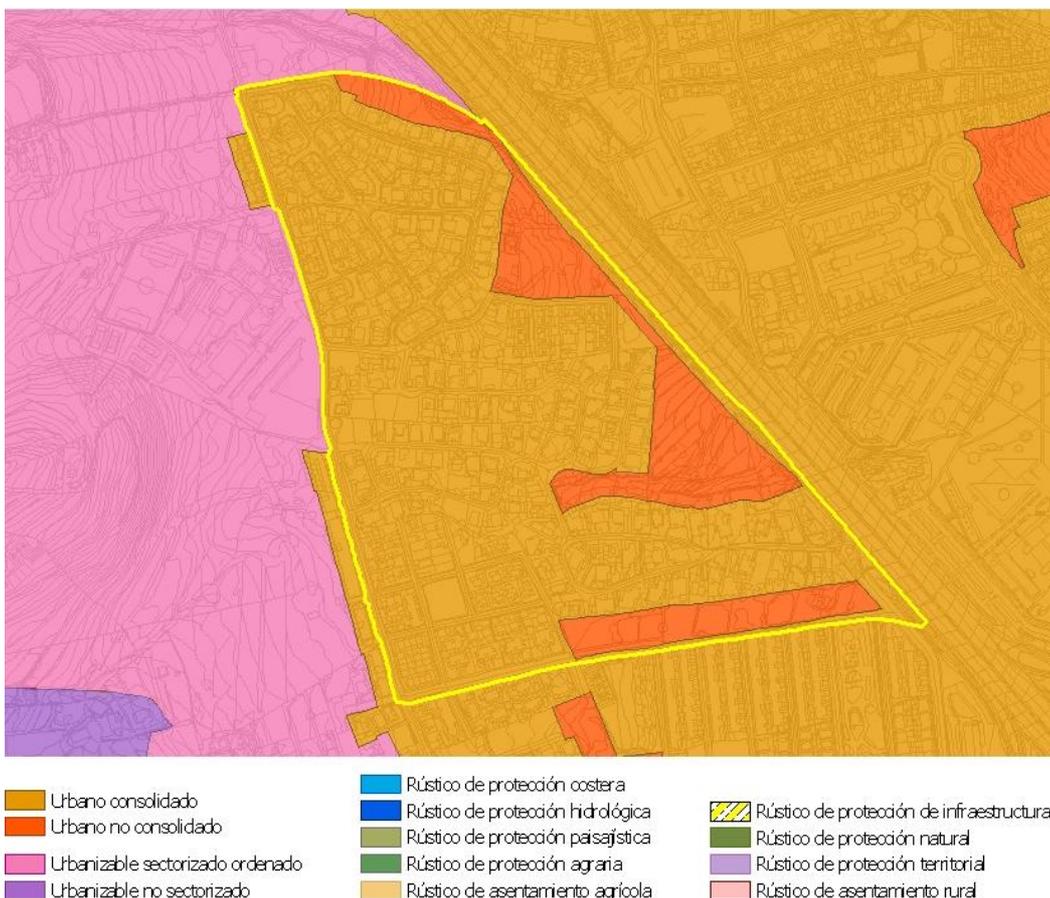


Figura 30: Categorización urbanística del suelo del AUH

Los sistemas estructurales viarios delimitan el área y la relacionan con las adyacentes:

- a) El Camino San Bartolomé de Geneto, viario urbano principal de nivel 1, al oeste.
- b) La vía de servicio de la Ronda Sur al noreste, viario urbano principal de nivel 1 que continúa como nueva vía de servicio de la Autopista TF-5 y estructura el borde del AUH por el norte y por el este.



- c) Al sur, conectando la vía anterior con el Camino de San Bartolomé de Geneto, se encuentra la Avenida de La Paz, viario urbano principal de nivel 1.
- d) Al este, la Autopista TF-5, viario territorial de nivel 1.

En esta Área Urbanística Homogénea no hay elementos estructurales no viarios.

6.3.2. Trama urbana

La trama urbana de esta área es intrincada y tortuosa, constituida por calles estrechas de un solo sentido, de apenas cinco metros de ancho en algunos tramos, con numerosas calles sin salida y pocos puntos de conexión con las áreas adyacentes. Este tejido, en cierto modo cerrado sobre sí mismo, por un lado da privacidad a las viviendas, pero por otro queda aislado del resto de la ciudad.

Para dar continuidad a las calles de las urbanizaciones y acceso a los terrenos sin edificar del borde este del área se plantea un anillo con entrada por el Camino San Bartolomé de Geneto prolongándose por la Calle El Puente, con salida por la Calle norte de la Urbanización Guajara Delta hasta llegar de nuevo al Camino de San Bartolomé de Geneto, siendo su tramo central paralelo a la Autopista.

Hay varias calles de titularidad privada. Una de ellas es el único acceso a ocho viviendas por lo que la parcela queda con el uso de vivienda unifamiliar agrupada.

En el extremo suroeste se formó una incipiente trama ortogonal que quedó sin continuidad. Se accede a ella desde el Camino San Bartolomé de Geneto y la Avenida de La Paz, pero únicamente la transversal a la Avenida de La Paz, entre la Calle Gitama y la Calle El Puente, la conecta con el área adyacente.



Figura 31: Organización de las macromanzanas

El AUH tiene un uso predominantemente residencial y se encuentra aislado por los viarios de otras zonas urbanas salvo al sur. Internamente la ordenación está conformada por viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH, canalizándolos hasta el viario urbano local último.

Se trata de las calles Urbanización Guajara Delta, Tajinaste, Las Dalias, la Calle El puente y su prolongación hasta la vía de servicio de la TF-5 y la Calle Ashe y su prolongación en la Calle Urbanización Guajara Baja. Éstas, junto con el viario urbano principal, conforman agrupaciones de manzanas denominadas “macromanizas” que están destinadas a albergar el tráfico motorizado principal.

Dentro de las “macromanizas” se ubican los viarios locales de coexistencia y con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento en detrimento de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromaniza adyacente obligando al uso del viario secundario.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) El viario territorial de nivel 1, Autopista TF-5, se ordena mediante una sección tipo S.M.01 con dos calzadas separadas por una mediana ajardinada y vías de servicios a ambos lados.
- b) Los viarios principales del AUH, se ordenan con el uso de las siguientes secciones:
 - b1. El Camino de San Bartolomé de Geneto se ordena mediante una sección variable de los tipos S.02 y S.03:
 - b1.1 La sección S.03 se utiliza desde la Avenida de La Paz hasta la Calle El Puente, con una calzada de un único sentido y aparcamiento en un lateral o en ambos en función de la sección disponible.
 - b1.2 La sección S.02 se utiliza en el tramo comprendido entre la Calle El Puente y la vía de servicio de la Ronda Sur que se prolonga paralela a la Autopista TF-5.
 - b2 La vía de servicio de la Ronda Sur que se prolonga paralela al vial de servicio de la TF-5 se ordena mediante una sección tipo S.03 con un único carril, aparcamiento en un lateral y aceras en ambos márgenes.
 - b3 La Avenida de La Paz se ordena con una sección P.03 con calzada de doble sentido de circulación, banda de aparcamiento en un lado y aceras en sus márgenes.
- c) Respecto al viario secundario de esta AUH se propone una sección del tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).
- d) El viario local interior de las macromanizas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la Calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios todas se consideran principales.

Las afecciones en las alineaciones son no programadas y se producen en lugares puntuales para regular el ancho de las vías cuando alguna edificación avanza hacia el viario o para completar los cuatro chaflanes de un cruce donde ya exista alguno.

En la prolongación de la Calle El Puente hacia el Camino San Bartolomé de Geneto se corrige la alineación para que sea recta y no siguiendo el escalonamiento actual del muro que cierra la parcela.

Dentro de las urbanizaciones, por ser calles interiores de acceso a las viviendas, no se modifica su ancho, a pesar de no alcanzar más de 5m en algunos tramos.



Figura 32: Avance de la edificación hacia el viario

6.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas de esta AUH el uso principal es el de vivienda unifamiliar.

En la pieza 1306_6 el uso es vivienda unifamiliar agrupada. Hay cinco piezas de espacios libres (1306_20, 1306_21, 1306_30, 1306_31 y 1306_34) además de las piezas 1306_38 y 1306_39 pertenecientes al ámbito de gestión 1306_1 y la pieza 1306_36 incluida en el ámbito de gestión 1306_2. En el ámbito 1306_1 también existe un equipamiento. En las piezas de las áreas nuevas, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora) se establece como principal el uso comercial, tal como se describe y justifica en el capítulo específico sobre este sector, excepto la franja existente de vivienda unifamiliar.

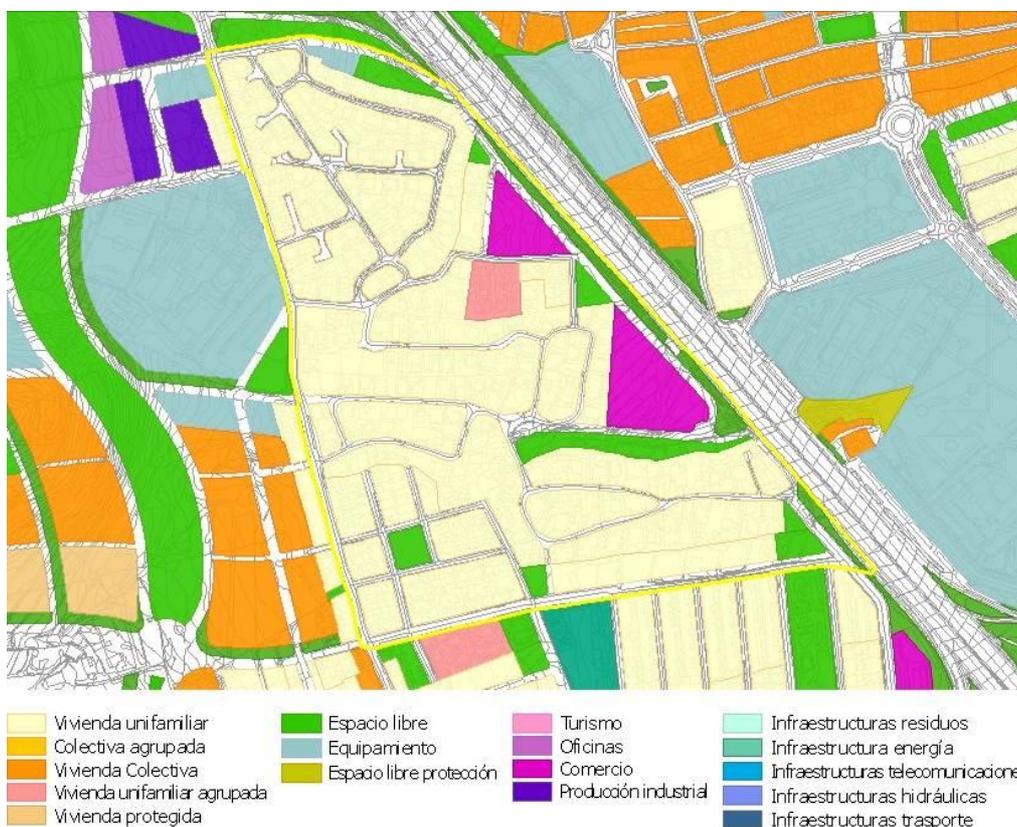


Figura 33: Usos pormenorizados principales del AUH

6.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar se establece una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad máxima de 1 m²c/m²s. En las que se han edificado viviendas aisladas se establece separación mínima de 3 metros a todos los linderos, una ocupación máxima del 50% y para evitar una parcelación excesiva, la superficie mínima de parcela se fija en 500 m²s con un círculo mínimo inscribible de 15 metros. En las piezas en las que ha habido actuaciones de viviendas pareadas se permite esta opción, manteniéndose la ocupación mínima del 50%; la superficie mínima de parcela se fija en 350 m²s y la longitud mínima de lindero frontal se fija en 8 metros. En la pieza de vivienda unifamiliar agrupada la parcelación es vinculante; se fija una separación mínima de 3 metros a todos los linderos, una ocupación máxima del 50% y se permite pareado lateral, tal como se configura la edificación actualmente. En las piezas en las que existe edificación entre medianeras la separación mínima al lindero lateral es cero y longitud mínima de lindero frontal de 8 metros.

Las piezas de uso comercial y la de equipamiento, pertenecientes a los ámbitos de gestión sistemática, tienen una separación mínima a todos los linderos de 5 m y la altura máxima es de tres plantas. La pieza 1306_32 tiene una edificabilidad máxima de 1,43 m²c/m²sy la pieza 1306_35, de 1,25 m²c/m²s. La superficie mínima de parcela se fija en 1.000m²s.

En las piezas del borde este del área no podrá edificarse hasta una distancia superior a 35 metros desde la arista exterior de la calzada de la autopista (línea límite de edificación en autopista) según la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 131/1995 de 11 de Mayo por el que se aprobó el Reglamento de Carreteras de Canarias. Esto queda reflejado de manera gráfica con la línea de separación mínima al lindero frontal.

6.3.5. Condiciones de gestión urbanística

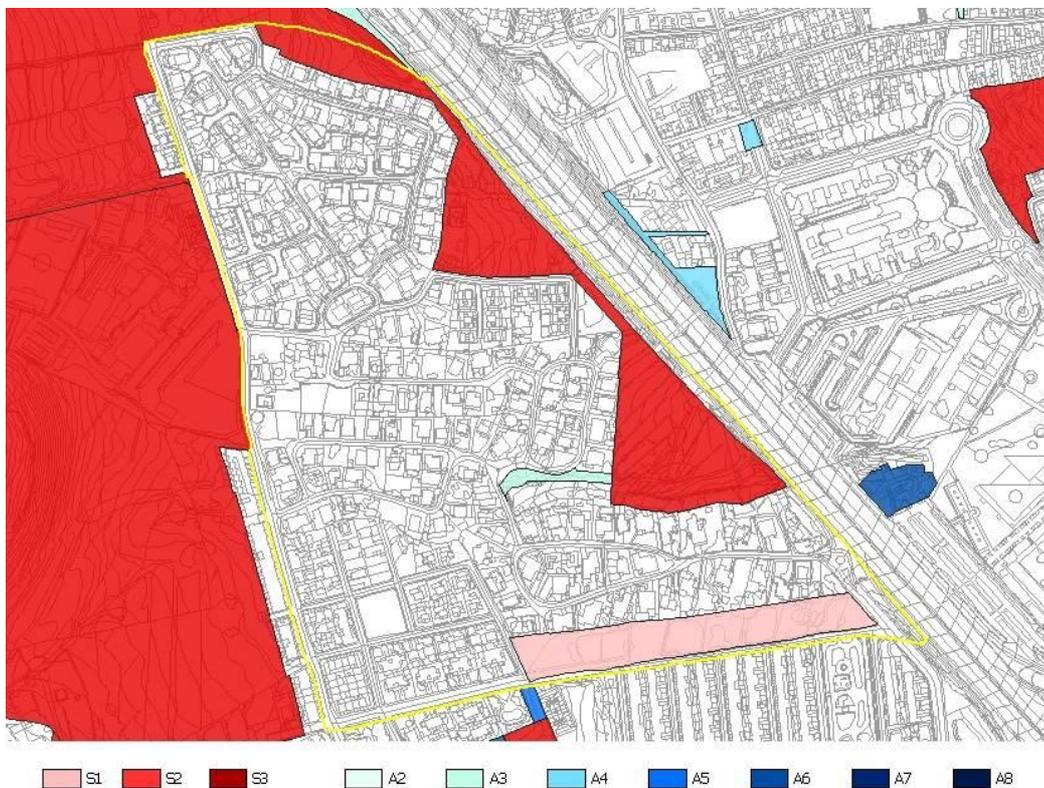


Figura 34: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

Las actuaciones de esta AUH se dividen en tres grupos:

- a) Ámbito de gestión A2 necesario para obtener y urbanizar un tramo de una vía urbana secundaria.
- b) Ámbito de gestión transitorio con el código 1306_3. Se trata de la U.A. GE17 del PGO-2004 que se encuentra en curso de ejecución.
- c) Dos ámbitos de gestión de modalidad sistemática (código 1306_1 y código 1306_2) con la finalidad de completar y proporcionar mayor eficacia al viario del área y que los terrenos que han quedado vacíos en el borde este adquieran la condición de solar y se puedan edificar.

6.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1306_1: Guajara Noreste

Este ámbito de gestión, situado junto a la Urbanización Guajara Delta, comprende el triángulo que ha quedado hasta la carretera que parte de la autopista y se prolonga hacia el norte entre la urbanización y el borde del AUH.

La problemática fundamental de este ámbito radica en la ausencia de viario lo que impide la ocupación urbana del mismo y dar salida a las calles de la urbanización. Esta zona está afectada por la huella sonora del aeropuerto lo que limita los usos que pueden darse. La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver la problemática señalada y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar su viabilidad.

La ordenación establecida consiste en prolongar la calle al norte de la Urbanización Guajara Delta conformando una vía de borde que dé servicios y acceso a las bolsas de terreno que han quedado vacías y a su vez mejorar la conectividad general de esta Área Urbanística Homogénea. Entre la Calle de las Dalias y esta vía se crea otra para las viviendas que actualmente no tienen un viario apropiado.

De esta manera quedan conformadas dos piezas lucrativas cuyas condiciones de ordenación son las siguientes:

- a) En la pieza 1306_32, de uso comercial, se establece una separación mínima a los linderos laterales y posteriores de 5 metros, la separación mínima al lindero frontal se fija de forma gráfica dibujando la línea límite de edificación en autopista y la separación de 5 metros al resto de los linderos frontales. La altura máxima permitida es de 3 plantas, la edificabilidad máxima de 1,43 m²c/m²s y la superficie mínima de parcela es de 1.000 m²s.
- b) La pieza 1306_33 recoge las viviendas unifamiliares que, a fecha de la redacción del presente Plan General de Ordenación se encuentran construidas, pero que están fuera del suelo urbano consolidado. La pieza mantiene este uso y los mismos parámetros que el resto de las piezas de la misma tipología edificatoria en la zona. La separación mínima a todos los linderos es de 3 metros, la ocupación máxima es del 50% y la altura máxima de 2 plantas. Para evitar una futura parcelación excesiva la superficie mínima de parcela es de 500 m²s y el círculo mínimo inscribible de 15 metros.

Las piezas 1306_38 y 1306_39 son espacios libres y la pieza 1306_37, equipamiento, con una separación mínima de la edificación a todos los linderos de 5 metros, una altura máxima de 3 plantas y una edificabilidad máxima de 1,60 m²c/m²s.



Figura 35: Imagen de ordenación de los ámbitos de gestión sistemática

6.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1306_2: Guajara Este

Este ámbito de gestión se extiende desde las traseras de las parcelas de viviendas que tienen acceso por las calles Afur y Magarza hasta la carretera que va paralela a la autopista y continúa junto a ésta hasta llegar al límite del ámbito de gestión 1306_1.

Al igual que en el ámbito de gestión 1306_1 la ausencia de viario impide la ocupación urbana del suelo y la continuación de varias calles existentes. Esta zona también está afectada por la huella sonora del aeropuerto lo que limita los usos que pueden darse.

Se plantea seguir la Calle del Puente en paralelo al Barranquillo de Alá para conectarla con la carretera que va desde la autopista hasta la Calle Libertad y prolongarla en la vía del ámbito de gestión 1306_1 que llega al Camino San Bartolomé de Geneto a través de la Urbanización Guajara Delta. De esta forma se da salida también a las calles Afur y Las Dalias.

Se define la pieza 1306_32, limitada por la nueva vía y las traseras de las parcelas de vivienda unifamiliar de la Calle Afur, cuyo uso es comercial, estableciéndose una separación mínima a los linderos laterales y posteriores de 5 metros, la separación mínima al lindero frontal se fija de forma gráfica dibujando la línea límite de edificación en autopista y la separación de 5 metros al resto de los linderos frontales. La altura máxima es de 3 plantas y la edificabilidad máxima de 1,25 m²c/m²s. La superficie mínima de parcela es de 1.000 m²s.

La pieza 1306_36 es un espacio libre que corre paralelo a la nueva vía.

7. AUH-1307: SAN MIGUEL 1

7.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al norte, el AUH El Moral.
- b) Al oeste, el suelo urbanizable no sectorizado que lo separa de Los Baldíos.
- c) Al sur, el AUH San Miguel 2.
- d) Al este, suelo urbanizable no sectorizado que lo separa de San Bartolomé de Geneto.



Figura 36: Delimitación del AUH

Las características principales de esta AUH son:

- a) Estar constituida por una vía central, el Camino de San Miguel de Geneto, y las edificaciones que surgen en torno a dicha vía.
- b) El residencial es casi su único uso, con una mínima presencia de uso comercial y dos equipamientos, una iglesia y un campo de fútbol. Presenta tres tipologías de vivienda que son dos edificios de vivienda colectiva entre medianeras, unifamiliares entre medianeras y unifamiliares aisladas. La altura de las edificaciones es de una o dos plantas salvo los edificios de uso vivienda colectiva que llegan a tres plantas.
- c) Una gran parte del suelo delimitado por esta área se encuentra vacante y se destina mayoritariamente al cultivo.
- d) La trama viaria que compone el AUH se caracteriza por el Camino San Miguel de Geneto, una vía de carácter urbano principal que es el eje de comunicación de la zona con el resto del municipio y por viarios de carácter local, de escasa sección y con carencias en su urbanización que surgen perpendiculares a dicho camino.

7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH la problemática urbanística principal es el remate urbano de las zonas consolidadas, la necesidad de adecuar las alineaciones para garantizar la continuidad de las secciones viarias y dotar a las vías de la dimensión y el nivel de urbanización adecuados. Se aprecia la ausencia de espacios libres necesarios para la relación y el ocio siendo de gran relevancia el problema de congestión viaria en el Camino de San Miguel de Geneto como conexión con el interior del municipio.

Los criterios específicos de ordenación son:

- a) Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria, lo que conlleva afecciones no programadas (apartado 7.3.2. Trama urbana).
- b) Según el carácter de la zona y analizando las características del entorno se utilizan los parámetros de ordenación más oportunos. Según las peculiaridades de la pieza se establecen unas condiciones de parcela: límite mínimo frontal y/o superficie mínima de parcela, línea de disposición obligatoria, fondo máximo obligatorio, separación mínima a lindero frontal, ocupación, edificabilidad y altura máxima en plantas (apartado 7.3.4. 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) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.
- e) Ordenación de áreas nuevas, la primera, conformada entre la vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto y el propio camino y la segunda, localizada al oeste entre la vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto y la bolsa de suelo urbanizable no sectorizado que lo separa de Los Baldíos. Estas áreas completan la trama urbana dándole permeabilidad y solucionando el problema de congestión viaria, a la vez que dan respuesta a las necesidades existentes, expresadas por el Organismo Autónomo de Deportes del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, de instalaciones deportivas convencionales y no convencionales, delimitando el Sistema General Equipamiento Deportivo. Las piezas se ordenan elevando la altura y por lo tanto liberando suelo.

7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

7.3.1. Ordenación Estructural

En esta AUH se encuentra situado el viario urbano de nivel 1, Camino San Miguel de Geneto, que sirve de conexión con el resto del municipio. Se proponen nuevos viarios de relevancia, el primero se trata del desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto, con el mismo carácter de vía urbana de nivel 1. Esta vía, proyectada para la agilización del tráfico en una zona de crecimiento, completa el actual viario urbano principal que pasaría a ser de un único sentido sur-norte y el desdoblamiento en sentido contrario, norte-sur. La segunda vía planteada, también con carácter de vía urbana de nivel 1, cierra la AUH al oeste, estableciendo un anillo de circulación que mejora las conexiones con los barrios colindantes (El Moral al norte, San Miguel 2 al sur y San Bartolomé de Geneto al este) al conectar los dos viales transversales.

Además se proponen dos viales transversales, también de carácter urbano principal de nivel 1, que engloban las nuevas áreas, conectando la vía de cierre al oeste y la vía desdoblamiento

da de san Miguel de Geneto con la futura vía Parque situada entre las actuales Calles San Miguel de Geneto y San Bartolomé de Geneto.

Se delimita, como elemento estructural no viario, el Sistema General Equipamiento Deportivo (“Ciudad Deportiva”) que atiende a las necesidades existentes de este tipo de instalaciones.

El suelo del AUH se encuentra categorizado como:

- a) Suelo urbano consolidado: los suelos colindantes al Camino San Miguel de Geneto.
- b) Suelo urbano no consolidado en el ámbito de gestión sistemática transitorio.
- c) Suelo urbanizable sectorizado ordenado: bolsas de suelo vacante entre el suelo urbano consolidado y la nueva vía principal propuesta como desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto y la situada entre esta nueva vía, el suelo urbano consolidado de la AUH El Moral al norte, una franja de suelo no consolidado al sur y la bolsa de suelo urbanizable no sectorizado que separa, al oeste, esta AUH de Los Baldíos.

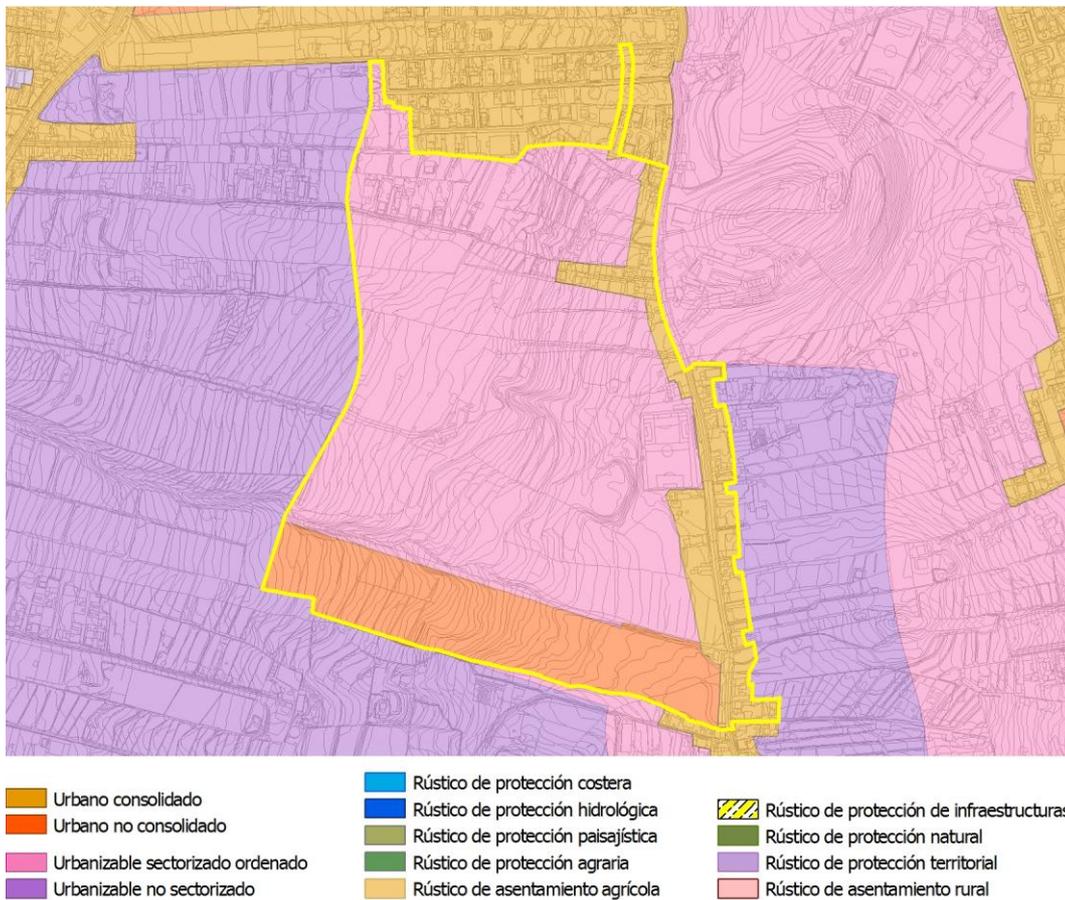


Figura 37: Categorización urbanística del suelo del AUH

7.3.2. Trama urbana

Los viarios urbanos principales y secundarios son los que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Conforman agrupa-

ciones de manzanas, denominadas en este PGO “macromanizas”. Dentro de las “macromanizas” se ubican los viarios locales, enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivadores de los tráficos de paso, que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromaniza adyacente obligando al uso del viario secundario.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales del AUH, Camino de San Miguel de Geneto y su desdoblamiento y la vía de cierre, al oeste, se ordenan mediante secciones del tipo S.03, con una calzada unidireccional de un carril, banda de aparcamiento en línea en un lateral, aceras en sus extremos y un carril bici en una de las aceras. La vía de desdoblamiento situada la oeste dispone de una banda ajardinada de 80 cm junto al suelo rústico.
- b) Respecto al viario secundario de esta AUH la totalidad del viario se propone con una sección del tipo S.03 de un único sentido de circulación y aparcamientos y aceras en ambos márgenes. El viario en contacto con el suelo rustico dispondrá de una franja ajardinada para evitar su consolidación.
- c) El viario local interior de las macromanizas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las rectificaciones de alineaciones que se establecen son no programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Estas rectificaciones tienen como finalidad mantener la continuidad de la sección del viario. Se han fijado como alineaciones secundarias aquellas localizadas en vías no ejecutadas ligadas al ámbito de gestión sistemático S2, (1307_2), evitando la parcelación hacia suelos en desarrollo.

7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

El uso principal del AUH es el residencial combinado con el uso comercial en planta baja de los edificios de vivienda colectiva. También existe un espacio libre y dos equipamientos, uno deportivo y otro religioso. Los nuevos usos públicos de espacio libre y dotación se localizan fundamentalmente en una de las nuevas áreas de crecimiento del barrio (ámbito de gestión S2 1307_3), delimitándose dentro del sector un gran equipamiento deportivo de carácter estructurante, “Ciudad Deportiva”, y varias piezas de espacio libre que conforman un parque lineal que organiza la estructura de la AUH. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto al uso principal.

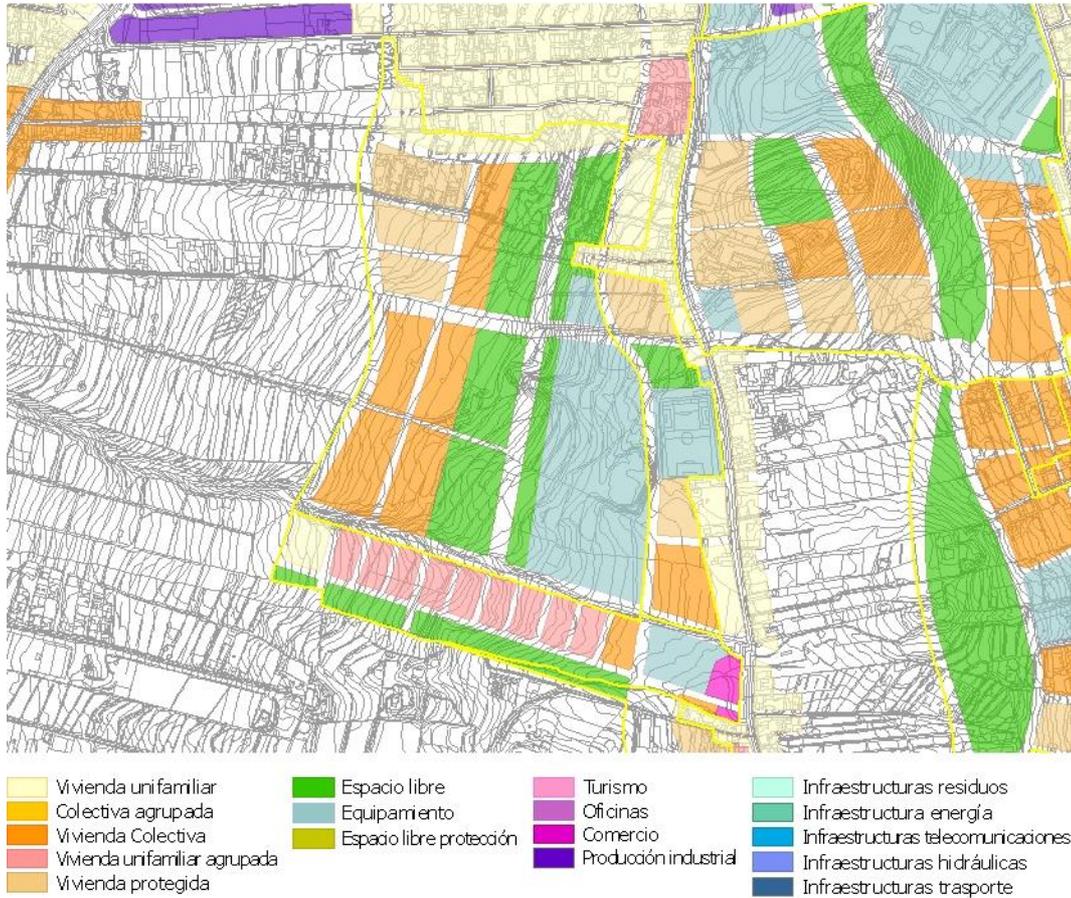


Figura 38: Usos pormenorizados principales del AUH

7.3.4. Condiciones de la edificación

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

- a) Para unifamiliar se fijan como condiciones de parcela la superficie mínima de parcela y el lindero mínimo frontal para evitar la excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima. Como condiciones a la edificación se fija separación mínima a lindero frontal en las piezas con mayor presencia de solares vacantes al borde del Camino de San Miguel para generar espacios libres privados frontales que den un carácter más amplio a la vía, una edificabilidad de 0,5 para las piezas 1307_24, 1307_31 y 1307_35 con el fin de evitar una edificabilidad excesiva y una altura máxima de 2 plantas para dar unidad a la imagen del área.
- b) En las piezas 1307_33 y 1307_34 se han variado los parámetros de separación mínima a lindero fijados por el PGO-2004 ya que la gran mayoría de edificaciones existentes están alineadas a lindero frontal y muchas tienen separación a lindero lateral 0, por lo que estas piezas quedan liberadas de estos parámetros. Se les fija una ocupación máxima del 50% y una altura máxima de 2 plantas en coherencia con las características de la zona.

7.3.5. 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. Estas afecciones se describen en el apartado 7.3.2 de esta Memoria.
- b) Se delimita un ámbito de gestión asistemático de modalidad A2 (1307_5) con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para el viario estructurante.
- c) Se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, cuatro de ellos, (1307_3), (1307_4), (1307_6) y (1307_8) a cargo del ámbito de gestión sistemático (1307_2), con el fin de conectar el viario propuesto en el ámbito de gestión con el AUH. El quinto (1307_2), a cargo del ámbito de gestión sistemático (1307_3), que conecta la nueva trama propuesta con la de la AUH El Moral al norte.
- d) Se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6 (1307_7) y (1307_9) con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.
- e) Ámbito de gestión transitorio con el código 1307_1. Se trata de la U.A. Geneto 10 del PGO-2004 que se encuentra en tramitación. La Calle Amazonas, situada en el norte del ámbito, se establece como eje de enlace este-oeste de la zona y forma parte del viario estructurante municipal. En la ordenación de esta vía se incluye una rotonda que afecta parte del viario y a dos piezas del ámbito de gestión (1307_37) y (1307_38), que disminuye su superficie y los libera de las cargas de urbanización de la superficie afectada.
- f) Se delimitan dos recintos de gestión sistemática de modalidad S2 (1307_2 y 1307_3), pertenecientes al sector de San Miguel, para el desarrollo de nuevos ámbitos de uso residencial y la implantación de equipamientos requeridos, destacando el equipamiento deportivo de carácter estructurante localizado en el ámbito de gestión 1307_3. La ordenación de estos sectores de suelo urbanizable se describen y justifican en los apartados 7.3.6 y 7.3.7 de esta Memoria.

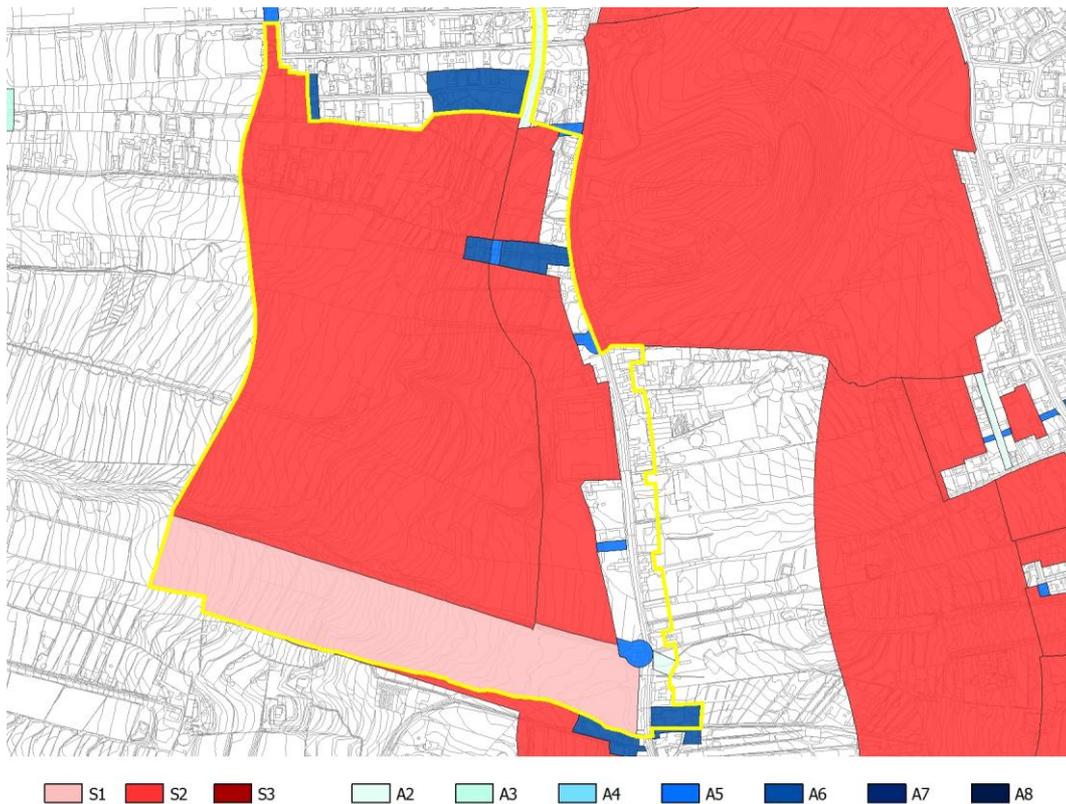


Figura 39: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

7.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1307 2): San Miguel 1.

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- Completar los terrenos vacantes de la zona delimitada entre el suelo ocupado y la nueva vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto mediante edificación abierta en altura y unifamiliares con espacios libres privados. Este crecimiento opta por la liberación de suelo elevando la altura de edificación generando así espacios públicos más amplios.
- Garantizar la permeabilidad entre las dos vías principales y favorecer la circulación del tráfico.

Para el sistema viario se propone la nueva vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto concebido para la agilización del tráfico en una zona prevista para el crecimiento urbano. Esta vía complementa al actual Camino de San Miguel estableciéndose ambas como vías urbanas principales de nivel 1 de un solo sentido y creando un circuito para facilitar el tráfico rodado.

El viario secundario garantiza la permeabilidad del tejido urbano y las conexiones entre las dos vías principales, el Camino de San Miguel de Geneto y su desdoblamiento.

Los usos del ámbito son residencial (combinado con el uso comercial en planta baja en los edificios de vivienda colectiva), equipamientos y espacio libre. Los parámetros que se han fijado para las piezas han seguido los criterios utilizados en todo el AUH:



- a) Para la pieza dedicada a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada (1307_32) y con el fin de establecer esta tipología se ha fijado 12 m de lindero mínimo frontal para la parcela, una separación mínima a lindero frontal de 6 m, lateral de 3 m y un fondo máximo edificable de 20 m. Edificabilidad máxima de 0,5 m²c/m²c y una altura máxima de 2 plantas, con la especificación del parámetro "pareado".
- b) En las piezas de uso vivienda colectiva se fija la superficie mínima de parcela en 1.000 y 2.000 m²s para evitar pequeños edificios colectivos, separación mínima a lindero frontal, ocupación del 40% y altura máxima de 4 plantas estableciendo el bloque abierto como tipología, liberando suelo y esponjando el tejido urbano.
- c) La pieza de uso espacio libre (1307_30) y la pieza de equipamiento (1307_6) se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de interés general, se optimice al máximo. Se fija la edificabilidad y la altura en plantas del equipamiento en coherencia con el resto de la ordenación.



Figura 40: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática 1307_2

7.3.7. Ámbito de gestión sistemática (1307_3): San Miguel 1.

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- a) Dotar al municipio de un Sistema General de Equipamiento Deportivo (Ciudad Deportiva) que, según informe del Organismo Autónomo de Deportes del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, serviría para responder a las demandas existentes de este tipo de instalaciones.

- b) Completar los terrenos vacantes de la zona delimitada entre el suelo ocupado, al norte y al sur, la nueva vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto y la bolsa de suelo urbanizable no sectorizado que separa, al oeste, esta AUH de Los Baldíos principalmente mediante edificación abierta en altura, colmatando las manzanas al norte colindantes con El Moral con viviendas unifamiliares con espacios libres privados. Este crecimiento opta por la liberación de suelo elevando la altura de edificación generando así espacios libres más amplios.
- c) Facilitar la conexión con las áreas colindantes y la continuidad de la trama existente con la propuesta.

Para el sistema viario se propone continuar con el viario transversal este-oeste, prolongando la Avda. La Libertad, Avda. La Paz, y al norte que conecta con la AUH El Drago y llega a la vía Parque central de Geneto. Se plantea una nueva vía de sentido norte-sur, al oeste que cierra la AUH formando un anillo de circulación y cosiendo todas las vías transversales. Estas vías complementan al actual Camino de San Miguel estableciéndose como vías urbanas principales de nivel 1 y creando un circuito para facilitar el tráfico rodado. Se propone también una vía interna que estructura la AUH, conectando todos los ejes transversales con un parque lineal.

El viario secundario garantiza la permeabilidad del tejido urbano y las conexiones entre las vías principales.

Los usos del ámbito son residencial (combinado con el uso comercial en planta baja en los edificios de vivienda colectiva), equipamientos, destacando el equipamiento deportivo de carácter estructurante, y espacio libre. Los parámetros que se han fijado para las piezas han seguido los criterios utilizados en todo el AUH:

- a) Para las piezas dedicadas a uso de vivienda unifamiliar aislada o adosada (1307_100 y 1307_110) y con el fin de establecer esta tipología se ha fijado 12 m de lindero mínimo frontal para la parcela con una superficie mínima de 250m², con una separación mínima a lindero frontal y posterior de 3 m. El porcentaje máximo de ocupación será del 50%. El número de plantas máximo permitido será 2 en ambos casos.
- b) En las piezas de vivienda protegida (1307_106, 1307_116 y 1307_117) se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela para regular las condiciones de futuras parcelaciones, quedando fijados dichos parámetros en 10 m y 500 m²s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establece una línea gráfica de disposición obligatoria, no permitiéndose separación alguna en los laterales. Se fija un coeficiente de edificabilidad de 2 y la altura máxima en número de plantas será de 4.
- c) En las piezas en las que se plantea una edificación de bloque abierto (1307_113, 1307_118, 1307_119, 1307_101 y 1307_102), se establecen las determinaciones de longitud mínima del lindero frontal y superficie mínima de parcela para regular las condiciones de futuras parcelación, quedando fijados dichos parámetros en 20 m y 1000 m²s respectivamente. Para regular las condiciones de edificación en la parcela se establecen líneas gráficas de separación mínima al lindero frontal. Se utilizan para todas la piezas los parámetros de separación mínima a lindero posterior fijados en 3 m, con una separación mínima entre edificaciones de 6 m. El número de plantas máximas permitidas será de 4, y el porcentaje de ocupación máxima del 50% liberando suelo y esponjando el tejido urbano.
- d) Las piezas de uso equipamiento (1307_111 y 1307_108) se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de in-



terés general, se optimice al máximo. Se fija una separación mínima a lindero frontal de 5m en ambos casos, un porcentaje de ocupación máxima que varía, siendo del 50% para la pieza 1307_108 de equipamiento local y del 40% para la pieza 1307_111 que constituye un Sistema General de Equipamiento Deportivo con parcela vinculante. El número máximo de plantas permitido será de 4 en ambos casos.



Figura 41: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática 1307_3

8. AUH-1308: EL DRAGO

8.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea del Drago, en Geneto, limita con el Camino San Bartolomé de Geneto al este y con el Camino San Miguel de Geneto al oeste. Al norte incluye La Casa de Venezuela y al sur llega hasta la Avenida de La Paz.

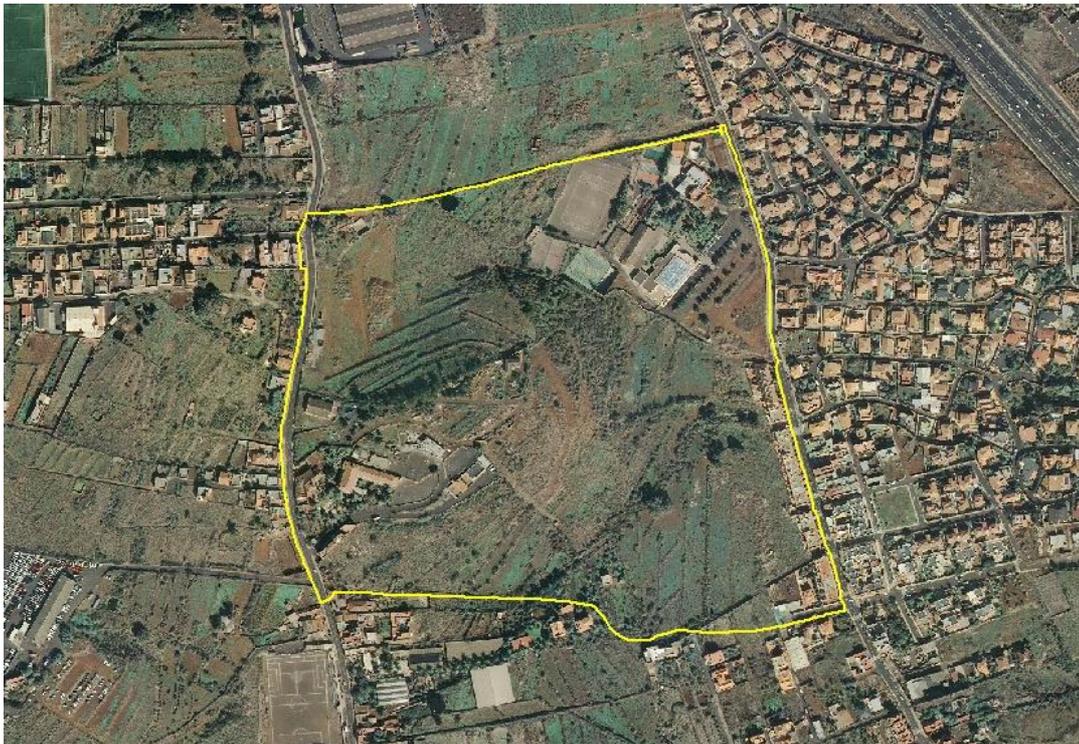


Figura 42: Delimitación del AUH

El Drago comprende principalmente terrenos que han quedado vacíos entre los Caminos de San Miguel y San Bartolomé. En el Camino San Bartolomé hay cuatro piezas de adosados y en el extremo norte se encuentra La Casa de Venezuela. En el Camino San Miguel hay algunas viviendas y el Complejo Acaman.

8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta área se encuentra entre el Camino San Bartolomé de Geneto y el Camino San Miguel de Geneto que conectan de norte a sur las distintas zonas de Geneto. Ha quedado al margen del crecimiento de la ciudad de La Laguna, pero por su localización en relación a las vías territoriales está llamada a desarrollarse en un futuro cercano.

El Camino San Bartolomé de Geneto, parte del viario estructurante, necesita mayor sección para albergar los dos sentidos actuales y aceras que cumplan la normativa vigente. Por ello, en la parte central y sur del área, se desdobra en dos vías de un sentido cada una para dar cabida al tráfico que va a soportar. El Camino San Miguel de Geneto también está desdoblado a esta altura siendo el límite del área la vía que va en sentido norte. La vía Parque de Geneto cruzará el área de norte a sur, entre los dos caminos, con un trazado sinuoso y acompañada de espacios libres.

En las áreas nuevas, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se establece como principal el uso comercial, de oficinas e industrial.



Figura 43: Huella sonora del aeropuerto

Los terrenos sin uso que han quedado en medio del área impiden el desarrollo de una trama urbana continua que se prolongue en las áreas vecinas y la colmatación de la zona. Habrá que completar la trama apoyándose en el viario estructural anteriormente descrito conectándolo transversalmente y mejorar también la sección y urbanización de las calles existentes. El trazado de las nuevas vías ha de acomodarse a la pendiente de la zona en la que se encuentra la montaña El Drago por lo que se prevé que disponga tramos en túnel.

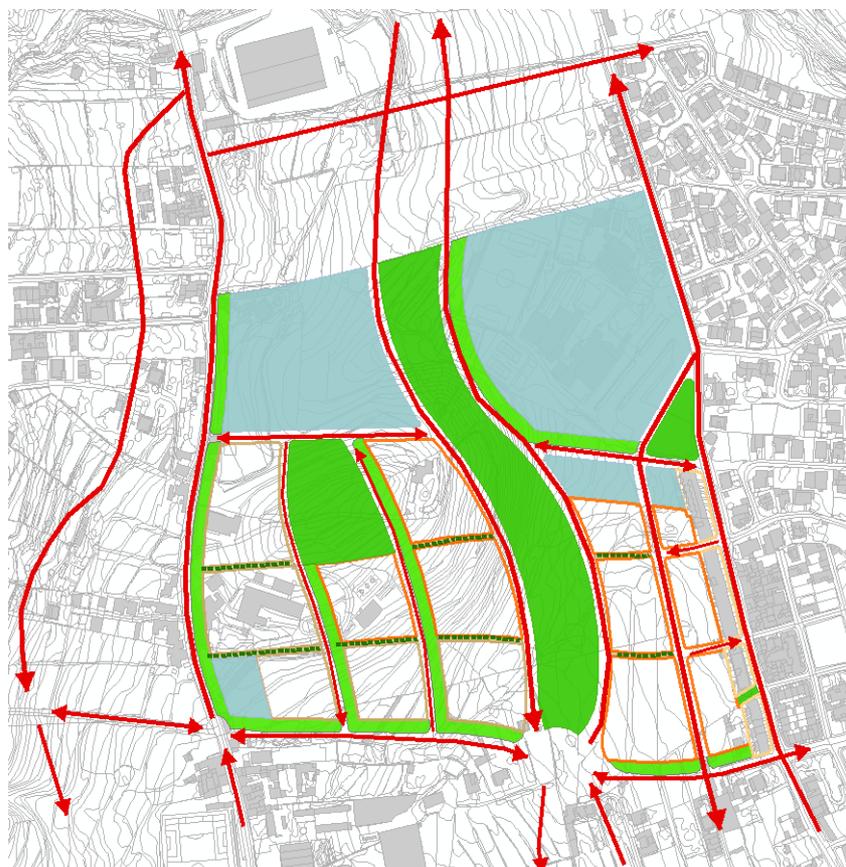


Figura 44: Esquema de ordenación

8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

8.3.1. Ordenación Estructural

La casi totalidad del área se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado. Únicamente las piezas de viviendas y el pequeño espacio libre que dan al Camino San Bartolomé de Geneto se consideran suelo urbano consolidado.

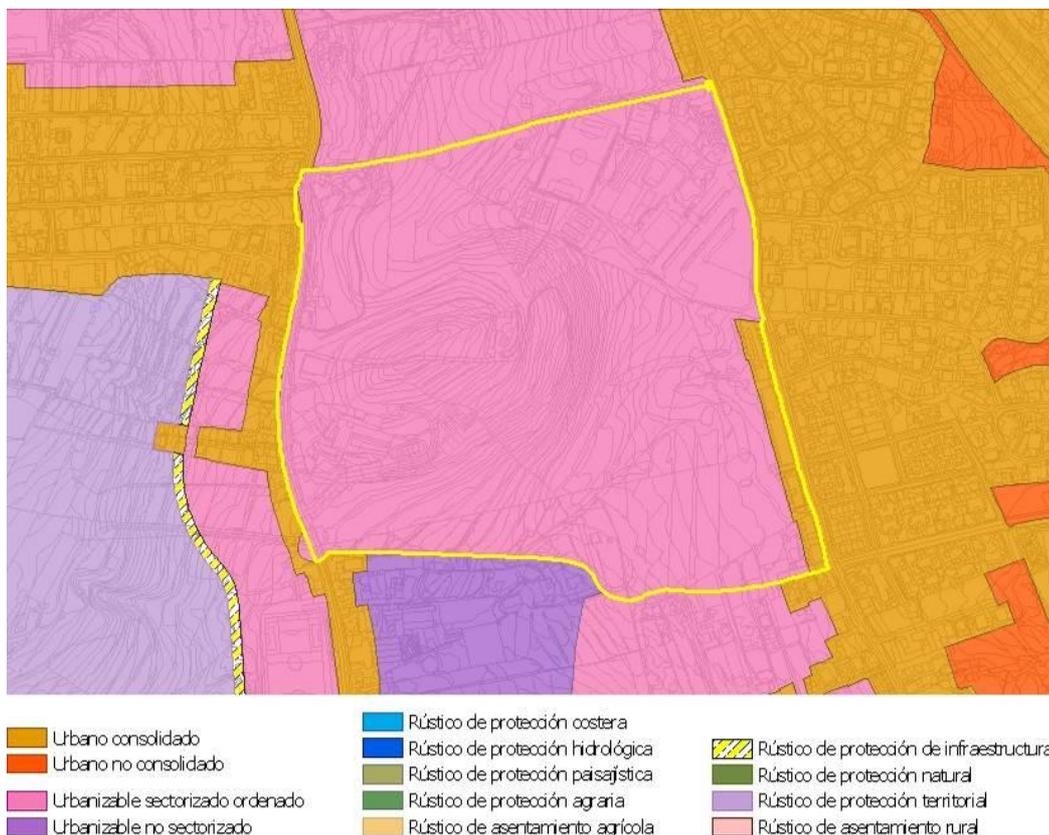


Figura 45: Categorización urbanística del suelo del AUH

La trama estructural viaria del área es compartida por las AUH de San Bartolomé de Geneto 1 y 2 y Bocatuerta. Los sistemas estructurales viarios existentes son el Camino San Miguel de Geneto y el Camino San Bartolomé de Geneto. Este último se desdoblará en dos vías de un sentido de circulación cada una. Además se proyecta la vía Parque de Geneto en medio de ambos viarios con un sistema general de espacios libres estructural asociado. En el límite sur del área la prolongación de la Avenida de La Paz conecta las vías citadas anteriormente y completa el viario urbano principal de nivel 1.

La Casa de Venezuela también es un equipamiento estructurante.

8.3.2. Trama urbana

La trama urbana en esta área se reduce al Camino San Miguel de Geneto y al Camino San Bartolomé de Geneto sin ninguna vía que los conecte. Se prevé el desdoblamiento de ambos Caminos en dos vías de un sentido cada una. Su ordenación se plantea mediante una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea. En el desdoblamiento de las vías de San Miguel de Geneto se incorpora un carril bici en la acera.

Sensiblemente paralela a estas vías se plantea la vía Parque de Geneto que cose las distintas áreas de este núcleo acompañada de un sistema general de espacios libres lineal. Se propone una sección tipo P.01, con un parque central, calzadas en sus extremos con dos carriles por sentido, aparcamiento en línea y aceras con ancho superior a 2,50 metros. En el Parque Central se prevé un carril bici en su interior (no reflejado en planta).

Estas tres parejas de vías se conectan con una vía transversal principal, la prolongación de la Avenida de la Paz y otra más al norte de carácter secundario, que no conectará con el viario sentido norte-sur de San Miguel de Geneto.

Para la Avenida de la Paz se propone una sección tipo P.03, con una calzada de doble sentido, aparcamiento en línea cuando el ancho de la vía lo permite y aceras de 2 metros. Para la nueva vía situada al norte, viario urbano secundario, se propone una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional con aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.

La estructura viaria conformada por estos viarios de tipo urbano secundario y principal se encarga de organizar los tráficos motorizados dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Esta red conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO “macromanzanas”.

El resto de viario urbano local situado en el interior de las macromanzanas se ordena mediante una sección tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso y altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

En esta AUH no hay afecciones no programadas en las alineaciones.

Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios todas se consideran principales, excepto el lindero lateral de la pieza de vivienda unifamiliar que se encuentra en la prolongación de la Avenida de la Paz y que da a un espacio libre viario.

8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

En el suelo urbano hay cuatro piezas de vivienda unifamiliar, 1308_23, 1308_24, 1308_25 y 1308_26, y una pequeña pieza de espacio libre, la 1308_27.

La mayor parte de los equipamientos se concentran en la zona norte del área nueva debido a las limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), son las piezas 1308_16, 1308_17 y 1308_18; la pieza 1308_15, actualmente la Casa de Venezuela, es un equipamiento estructural. La pieza 1308_19, también de equipamientos, se sitúa en el extremo suroeste del área.

La pieza 1308_21 es un Sistema General de Espacio Libre que se extiende a lo largo de la Vía Parque de Geneto. Las piezas 1308_20 y 1308_22 son espacios libres locales. Además hay siete espacios libres viarios acompañando los trazados de algunas calles.

Completando las manzanas urbanas a ambos lados de la vía Parque y junto a un espacio libre, hay nueve piezas de vivienda colectiva, 1308_1, 1308_2, 1308_3, 1308_4, 1308_5, 1308_6, 1308_7, 1308_8 y 1308_10. Al sur del área, hay cinco piezas de vivienda protegida, 1308_9, 1308_11, 1308_12, 1308_13 y 1308_14, que dan al Camino San Miguel de Geneto y a la vía que lo conecta con la Vía Parque.

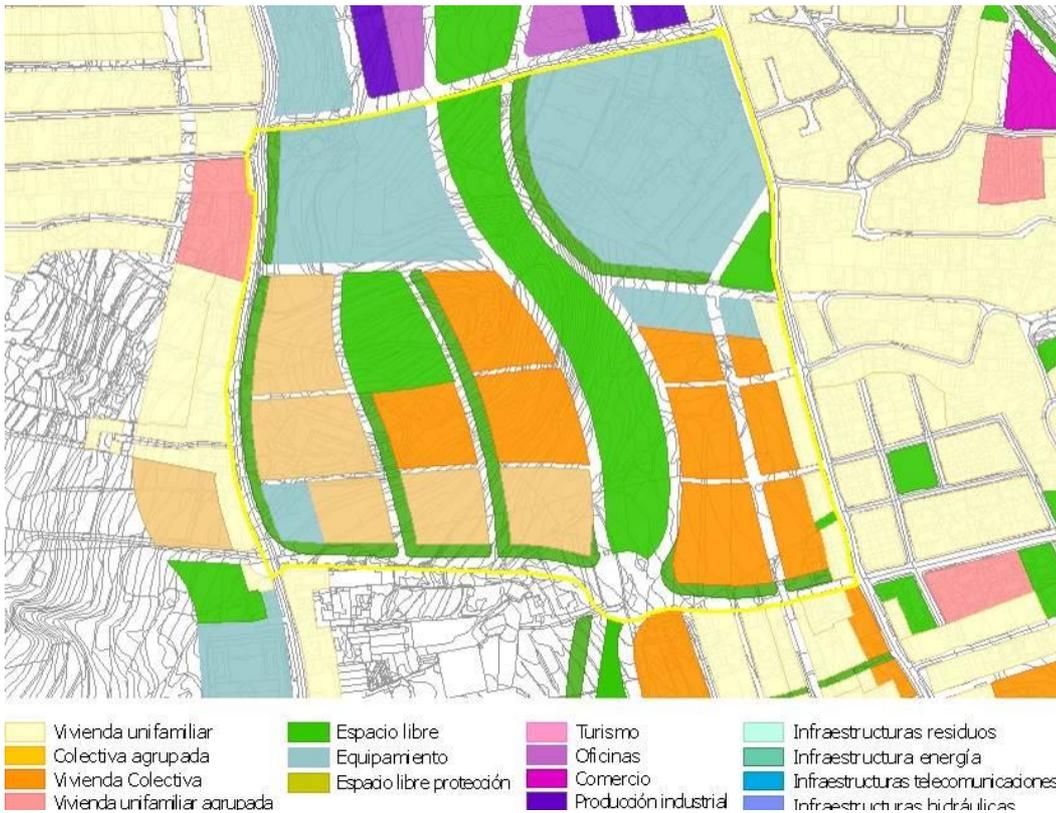


Figura 46: Usos pormenorizados principales del AUH

8.3.4. Condiciones de la edificación

Para las piezas de vivienda en suelo urbano consolidado se fija una altura máxima de 2 plantas. Para evitar la parcelación excesiva se fija 100 m²s como superficie mínima de parcela y 5 metros de longitud mínima de lindero frontal.

En el área nueva las piezas de vivienda tienen una ocupación máxima del 50% y parcela vinculante. La edificabilidad varía dependiendo de la localización. En las piezas 1308_1, 1308_2 y 1308_3, 1308_10, 1308_11, 1308_12, 1308_13 y 1308_14 la edificabilidad máxima es de 1,8 m²c/m²s. En las piezas 1308_4, 1308_5 y 1308_6, 1308_7, 1308_8 y 1308_9 es de 1,6 m²c/m²s.

La pieza 1308_15 de equipamiento, actualmente La Casa de Venezuela, tiene una edificabilidad máxima de 0,25 m²c/m²s. La pieza 1308_18 tiene una edificabilidad máxima de 0,8 m²c/m²s. Las piezas 1308_16, 1308_17 y 1308_19 tienen una edificabilidad máxima de 1,5 m²c/m²s.

8.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimita un ámbito de gestión sistemático S2 en el suelo urbanizable con el fin de ejecutar la trama viaria y que los terrenos que han quedado vacíos adquieran la condición de solar y se puedan edificar con los sistemas generales del área adscritos a él. La Vía Parque, viario urbano principal de nivel 1, se plantea en dirección norte-sur articulando las distintas áreas de Geneto y acompañada de un Sistema General de Espacios Libres, la pieza 1308_21. El Camino San Bartolomé de Geneto viario urbano principal de nivel 1, se desdobra en dos vías, una para cada sentido de circulación.



En dirección este-oeste se trazan dos transversales principales, la prolongación de la Avenida de la Paz y otra calle situada al norte de ésta. Se proyectan otras transversales menores que prolongan las calles que vienen de Guajara rodadas en su primer tramo entre las dos vías del Camino San Bartolomé, para continuar peatonales hasta el Camino San Miguel. Para completar la trama se trazan dos vías entre el Camino San Miguel de Geneto y la vía Parque paralelas a éstas.

En la zona norte del área, por limitaciones derivadas de las servidumbres aeroportuarias (huella sonora), se limitan los usos que pueden darse. En esta zona se concentran la mayor parte de los equipamientos. La pieza 1308_15, actualmente La Casa de Venezuela, tiene una edificabilidad máxima de 0,25 m²c/m²s y es un equipamiento estructurante perteneciente al ámbito de gestión 1308_3. La pieza 1308_18 tiene una edificabilidad máxima de 0,8 m²c/m²s. Las piezas 1308_16 y 1308_17 y la pieza 1308_19, situada en el extremo suroeste del área, tienen una edificabilidad máxima de 1,5 m²c/m²s.

Las manzanas de viviendas que dan a ambos lados de la Vía Parque, las piezas 1308_4, 1308_5, 1308_6, 1308_7, 1308_8 y 1308_9, tienen una edificabilidad máxima de 1,6 m²c/m²s y el resto de las piezas de vivienda, piezas 1308_1, 1308_2, 1308_3, 1308_10, 1308_11, 1308_12, 1308_13 y 1208_14, de 1,60 m²c/m²s. Cinco de estas piezas, las que dan al Camino San Miguel y a la prolongación de la Avenida de la Paz al sur del área, son de vivienda protegida, piezas 1308_9, 1308_11, 1308_12, 1308_13 y 1308_14.

Las piezas 1308_20 y 1308_22 son espacios libres locales. Además hay siete espacios libres viarios acompañando los trazados de algunas calles.



Figura 47: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática

9. AUH-1309: SAN BARTOLOMÉ

9.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea AUH-San Bartolomé se sitúa en el área de San Bartolomé de Geneto y tiene los siguientes límites:

- a) Al norte, el AUH EL Drago.
- b) Al sur, el Camino Bocatuerta y el AUH del mismo nombre
- c) Al este, las calles Achaman Taco, Alcampo, rector Gumersindo Trujillo, la Avenida de la Unión Guajara y el Camino de San Bartolomé de Geneto
- d) Al oeste, la Calle de los Custodios.



Figura 48: Delimitación del AUH

Se delimita esta área urbanística homogénea de 53,41 HA, a partir del reconocimiento de los suelos urbanos existentes más o menos dispersos en pequeños barrios en base a las necesidades incorporar nuevos suelos donde localizar dotaciones de gran tamaño y de estructurar y completar el sistema viario insuficiente del conjunto del núcleo de Geneto.

El suelo urbano consolidado está presente en torno al Camino de San Bartolomé de Geneto, a ambos lados del antiguo camino, con una trama netamente residencial de baja densidad. El resto del suelo corresponde a terrenos de laderas suaves con pendiente media del 8-10% en sentido de poniente a naciente entre los caminos de San Miguel y San Bartolomé de Geneto. Dichos suelos vacantes son atravesados por pequeñas barranqueras que configuran un terreno moderadamente ondulado entre éstas y en sentido norte-sur.

A efectos de ordenación se distinguen las zonas A y B, situadas respectivamente al norte y al sur del SGrv.01 previsto como prolongación de la Calle AceviñoGuajara.

9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

- a) Zonas Residenciales: La trama residencial carece de espacios libres o dotaciones – salvo un pequeño centro ciudadano y la plaza de la Ermita de San Bartolomé de Geneto. Existe una reivindicación vecinal en favor de varias dotaciones de gran tamaño de carácter deportivo y educativo. Esta AUH carece igualmente de todo tipo de servicios y equipamientos propios de barrio, manifestándose como ciudad de periferia.
- b) Relación con los espacios comerciales colindantes: este conjunto de pequeños barrios coexisten con grandes bolsas de equipamientos comerciales de carácter metropolitano que se sitúan en torno a la TF-2, careciendo de unas estructuras básicas que creen ciudad. La configuración interna de estas grandes superficies, en parte por su propia naturaleza, no permiten interacción alguna con el tejido residencial. Las calles Achamán Taco y Rector Gumersindo Trujillo por ejemplo, son espacios fronterizos impermeables a las dinámicas socioeconómicas que se producen a pocos metros: no existe comercio secundario ni servicios o espacios complementarios de ocio. Esta problemática entre otras, obliga a repensar hacia donde mira el barrio y dónde y cómo podría reforzar su propia identidad.
- c) La movilidad motorizada del área está fuertemente condicionada por la capacidad de los dos nudos viarios cercanos a Alcampo y a Leroy-Merlín por las limitaciones del antiguo eje rural de San Bartolomé de Geneto y por la barrera que supone desde el punto de vista urbano la TF-2.

Este Plan se plantea entre sus objetivos:

- a) Hacia el este: La mejora puntual de las conexiones existentes de los barrios de San Bartolomé de Geneto con la Zona Universitaria del Campus de Guajara, la Avenida de la Libertad o el Sistema General Deportivo (en construcción) de Montaña Pacho.
- b) Hacia el resto: Construcción de una trama urbana coherente en si misma e interconectada con el resto de la ciudad.
- c) Implantar las dotaciones públicas y espacios libres de gran tamaño demandados en la zona que contrapesen una tendencia urbanizadora desprovista hasta de estructura urbana suficiente.
- d) Invertir la tendencia de barrios fronterizos respecto de los grandes equipamientos comerciales creando a partir de los nuevos suelos clasificados las condiciones propias de ciudad señaladas en el punto anterior y en la problemática.

9.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

9.3.1. Ordenación Estructural

La clasificación y categorización de suelo correspondiente a la ordenación de esta AUH se desglosa de la siguiente forma:

- a) SUC: suelos urbanos que por cumplir con las condiciones necesarias establecidas en los Art. 50 y 51 de TR Lotenc, son reconocibles como suelos urbanos consolidados.
- b) SUNC: suelos que, siendo urbanos no alcanzan la condición de los anteriores, en este caso por faltarles parte o toda la urbanización de viario y cesiones obligatorias. Corresponde a las Unidades de Actuación UA.01, UA.02 y UA. 03. El ámbito denominado UA.03 corresponde a una parte del ámbito discontinuo GE29 del PGO-2004 que resulta incluido parcialmente en esta AUH. Dicha unidad de actuación está en régimen transitorio por lo este Plan no altera su ordenación vigente en ninguna determinación.

- c) SUSO: suelos vacantes de nueva urbanización que incluyen los suelos destinados a dos de los Sistemas Generales previstos en esta AUH: SG01: Rambla y SG02: Vía Parque.

Este suelo urbanizable ordenado se divide a su vez en 9 unidades de actuación para facilitar la viabilidad del conjunto del sector: UA.04, UA.05, UA.06, UA.07, UA.08, UA.09, UA.10, UA.11 y UA.12. El derecho de propiedad del conjunto de los propietarios incluidos en el sector (incluidos los correspondientes a SGrv01 y SG.02) así como el cumplimiento de los estándares del Artículo 36 TR Lotenc, deberá contemplarse a nivel del sector definido al margen de la delimitación de las UA, lo que obedece a la necesidad de ubicar en sitios concretos y de manera centralizada los grandes equipamientos públicos y los Sistemas Generales de Espacios Libres.

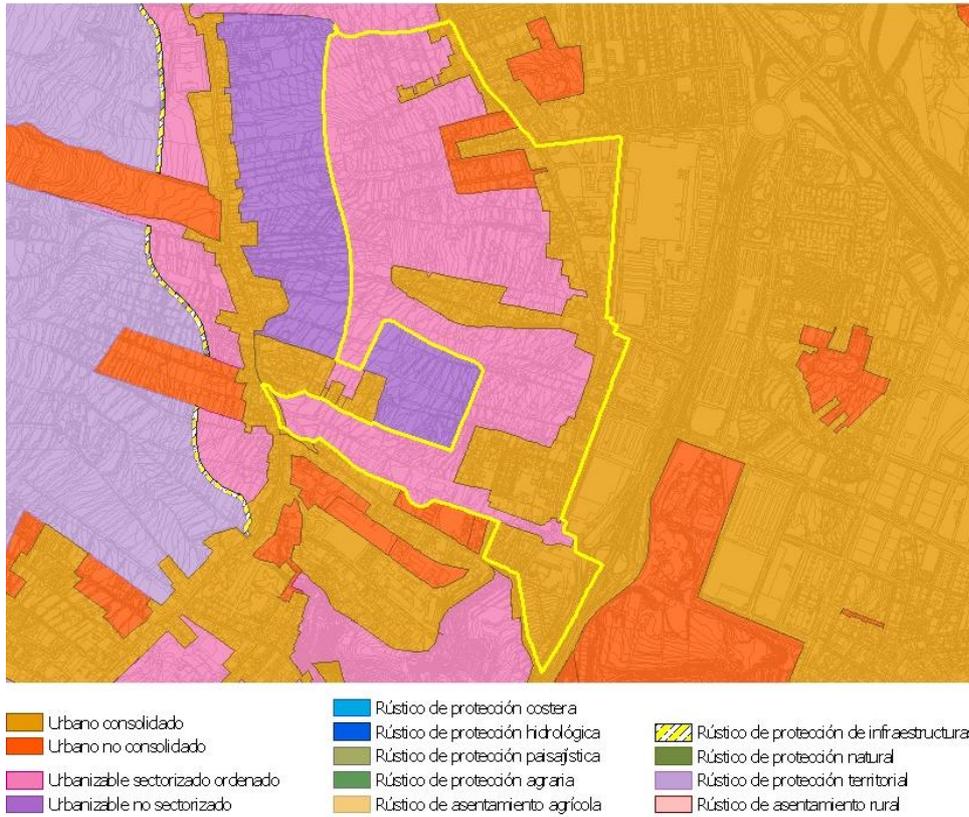


Figura 50: Categorización urbanística del suelo del AUH

Las vías estructurantes que organizan el área en cuatro cuadrantes son la Vía Parque, el Camino de San Bartolomé de Geneto y una nueva vía intermedia en dirección norte-sur. En dirección este-oeste la Avenida de la Paz, la prolongación de la Avenida de la Paz, la Calle Aceviño y una nueva Avenida al norte del Camino Bocatuerta.

9.3.2. Trama urbana

Los objetivos de la ordenación son los siguientes:

- a) Procurar las infraestructuras viarias necesarias que darán soporte al área de Geneto.
- b) Favorecer la localización de viviendas de protección necesarias en el municipio.
- c) Articular las transformaciones urbanísticas referidas anteriormente con criterios restrictivos para la puesta en servicio de nuevos suelos.

Los elementos estructurantes desde el punto de vista viario, son los siguientes:

- a) En sentido norte sur:
 - a1. Los desdoblamientos de los Caminos San Miguel y San Bartolomé de Geneto, viarios urbanos principales, representan el primer estadio de la reorganización de un sistema viario de origen rural cuya sección actual se manifiesta insuficiente e imposible de ampliar. En el caso de esta AUH el desdoblamiento previsto del Camino de San Bartolomé de Geneto que atraviesa distintos tipos de suelo no constituye un eje en sí como consecuencia de evitar las afecciones en la zona de Bocatuerta y es una sucesión de viarios secundarios que se suceden en solución de transversalidad. Se apoya en el tramo de la Calle Transversal Adargoma Primera Derecha. Este nuevo viario de 12 metros de sección abarca desde el AUH del Drago (Casa de Venezuela) hasta el nuevo viario transversal al anterior en sentido oeste-este que discurre paralelo a la Rambla de Bocatuerta, para terminar utilizando la actual Calle Tijarafe Geneto y Calle Sansofé Primera Izquierda hasta la rambla de Bocatuerta. La pérdida de identidad de este eje se compensa por la facilidad de conexión interior del barrio y con la Vía Parque así como por la recuperación urbana del Camino de San Bartolomé de Geneto
 - a2. En segundo lugar, el SG.02, Vía Parque de Geneto, viario urbano principal de nivel 1 adscrito al conjunto de los suelos urbanizables por los que discurre, representa la mayor apuesta de este Plan para la estructuración de los pequeños barrios existentes y sus desarrollos, que como se señala en la problemática, carecen de la mínima estructura de ciudad.
- b) En sentido este-oeste: El viario estructurante ordenado prevé la implantación de 4 grandes ejes (dos de ellos principales) que vendrán a vertebrar el ARH de Geneto hasta la variante exterior. Dentro de esta AUH tres de estos ejes son los identificados como SGrv.03 (Rambla de Bocatuerta), SGrv.01 (Rambla de Geneto, continuación de la Calle Aceviño Guajara y Avenida de la Libertad) y el SGrv.04 colindante, perteneciente al AUH El Drago (rambla continuación de la Avenida de la Paz).

Esta red conformada por los viarios de tipo urbano principal y urbano secundario son los que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH, canalizándolos hasta el viario urbano local que se ubica dentro de las “macromananzas”, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

Los objetivos en los que se basa la nueva ordenación están destinados a corregir los puntos débiles de la zona señalados en los apartados 9.2 de la Problemática y 9.3.1 de Justificación de la Ordenación, especialmente en lo que se refiere a su tendencia de zona periférica, creando ciudad mediante la implantación de espacios libres, dotaciones, equipamientos, o propiciando la conectividad no resuelta entre los pequeños barrios de estructuras rurales.

La fórmula permitirá llevar a cabo este cambio se contempla con cargo a las nuevas zonas a urbanizar; lo que obliga a mantener un cuidadoso equilibrio entre la renovación urbana viable y los criterios restrictivos de activación de nuevos suelos señalados para esta zona por la consulta ciudadana. Como dato justificativo, la edificabilidad bruta del nuevo suelo no alcanza un 0,54 m²c/m²s y el conjunto de parcelas edificables creadas en áreas nuevas equivalen a un 42,1% del total del nuevo suelo clasificado y a un 23,6% del conjunto del AUH.

El viario principal se localiza en las áreas nuevas del AUH, previendo este Plan la reestructuración el Camino de San Bartolomé de Geneto modificando su sección viaria, según el

desarrollo de cada ámbito de gestión, a medida que entre en servicio el desdoblamiento efectivo del mismo. En las áreas nuevas la trama y el viario establecidos se basan en el reconocimiento de las preexistencias, las condiciones topográficas del sitio y la mejor funcionalidad de las manzanas resultantes conforme a las tipologías edificatorias a contemplar. Dicho viario se organiza de la siguiente forma:

- a) Calles paralelas a las escorrentías del terreno en sentido poniente naciente: Son las vías con mayor pendiente (hasta 10%) que se apoyan y amplían los caminos o tramos de calles preexistentes: calles Adargoma, Camape, Andamada, calle nueva paralela a Camino Tamaragua, Camino Tamaragua, SGrv.01 (Rambla nueva continuación de la Avenida de la Libertad), continuación de la Calle Santa Teresa y SGrv.03 (Rambla Bocatuerta). Además de estas seis vías se localizan tres peatonales complementarios que definen el tamaño de las manzanas y procuran una red de espacios libres continua a lo largo y ancho del nuevo barrio.
- b) Calles paralelas perpendiculares a la pendiente máxima del terreno: Son vías que necesariamente deberán salvar las ondulaciones existentes en el terreno minimizando su efecto sobre las manzanas y acuerdos con las calles transversales.
 - b1. En la zona A se ordena la trama urbana a partir de 5 vías de 12 metros paralelas al eje estructurante (desdoblamiento del Camino de San Bartolomé de Geneto).
 - b2. En la zona B se completan los pequeños tramos de viario que faltan por rematar, conectando esta zona con el AUH Bocatuerta a través de la continuación de la Calle Santa Teresa. El desdoblamiento del Camino San Bartolomé de Geneto que acaba en la zona A, en la Calle Tijarafe, se prolonga en esta zona B del AUH ampliando y prolongando a 12 metros de sección la Calle Transversal Sansofé Primera Izquierda.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales del AUH utilizan las siguientes secciones:
 - a1. La Vía Parque de Geneto tendrá una sección del tipo P.01 en las dos calzadas unidireccionales, con dos carriles de 3,5 metros y aparcamientos en el lateral exterior junto a las edificaciones.
 - a2. La Rambla de Bocatuerta tendrá así mismo una sección tipo P.01, con dos carriles por sentido separados por una mediana central ajardinada de 6 metros de anchura y aceras laterales sin aparcamiento.
 - a3. La rambla nueva, continuación de la Avenida de la Libertad, tiene una sección P.01 con paseo central de 13 m de ancho con arbolado de gran porte, un carril por sentido de 3,75 m de ancho, aparcamientos en línea en los dos márgenes y aceras. Entre las piezas edificables y los recintos viarios se dispone una franja de espacio libre en los dos márgenes de la Vía Parque.
 - a4. El Camino de San Bartolomé de Geneto se ordena con una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un lateral o en ambos en función del ancho disponible y aceras con anchos superiores a 2,00 metros.
- b) Los viarios secundarios, las calles Transversal Adargoma Primera Derecha, Tijarafe Geneto y Sansofé Primera Izquierda; y los viarios en sentido este-oeste, calles Adargoma, Andamada y nuevo viario entre la Calle Princesa Yralla y Camino Tamaragua se ordenan con una sección tipo S.03, con un carril unidireccional de 3,5 m, aparcamientos en un lateral y aceras mínimas de 2,5 metros con dotación de alcantarillas.

- c) El viario urbano local interior de las macromanzanas se resuelve mediante la sección tipo L.04 de coexistencia y paseos peatonales en rampa en sentido de la pendiente (este-oeste). El diseño de la calle evitará los tráficos de paso y mejorará la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

La ordenación de los espacios libres y equipamientos se dispone de la siguiente forma:

- a) Parque 1: Tiene una superficie de 17.055m²s. Se localiza a ambos lados de la rambla SGrv.01 como nexo entre las zonas A y B del AUH. Los grandes equipamientos públicos (inicialmente destinados a deportivo y educativo) se emplazan tras estos espacios libres a ambos lados de la rambla. Este espacio conectará con el parque urbano del SG.02 con una superficie de 50.003 m²s.
- b) Parque 2: Tiene una superficie de 12.645m²s. Se emplaza en la zona A donde se concentran los mayores aprovechamientos.
- c) Parque 3: Tiene una superficie de 5.199 m²s. Se ubica entre la trasera del Camino Bocatuerta al sur, el AUH Bocatuerta al este y San Bartolomé 2 al oeste.
- d) Red de espacios libres y parques: Los parques anteriormente referidos configuran junto a la red de peatonales una red en continuo de espacios arbolados.

Salvo los ámbitos de gestión delimitados en esta AUH, se establecen en el SUCU escasas rectificaciones casi siempre no programadas de la modalidad A1, de forma que no impliquen afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

9.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

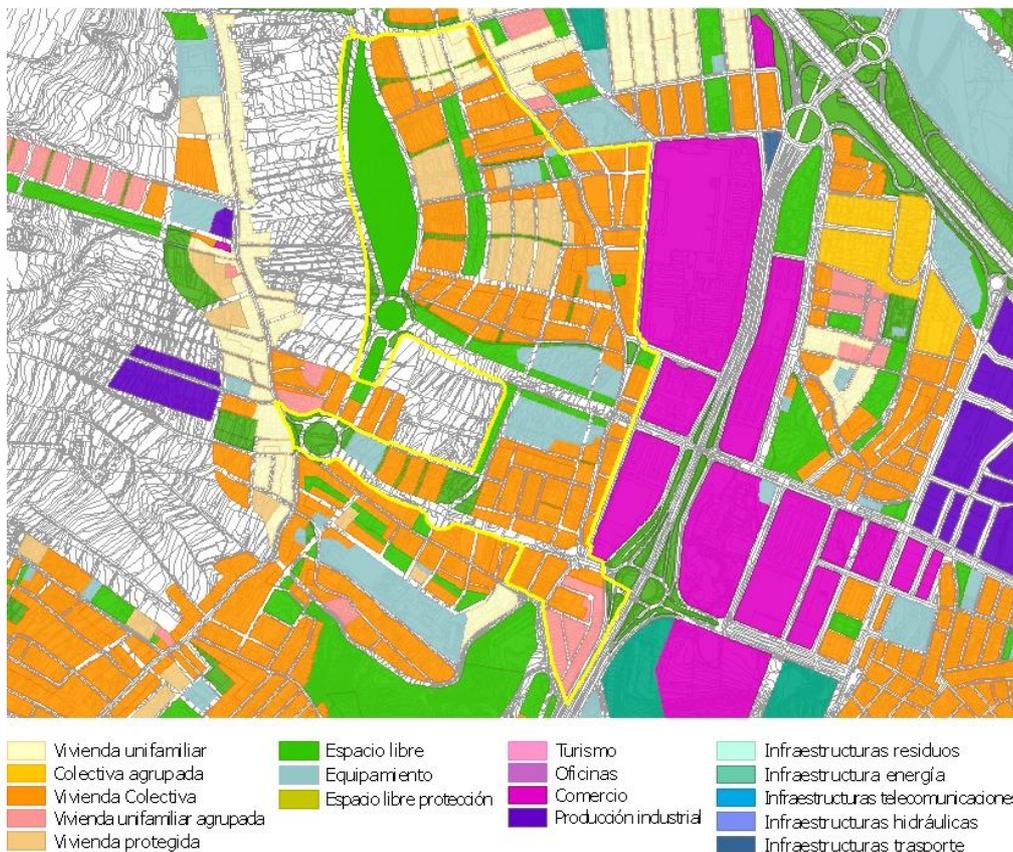


Figura 51: Usos pormenorizados principales del AUH



El uso principal del conjunto del AUH es el residencial colectivo con la compatibilidad de usos que se establece en la normativa de este Plan.

El PGO 2004 recogía para el ámbito de esta AUH dos tipos de usos principales correspondientes a las tipologías de residencial colectiva EC(2)CO y residencial mixta EM(2)RS, ambas de carácter plurifamiliar, de lo que resultaban tipos edificatorios de viviendas unifamiliares o slurifamiliares tipo casa, adosados o pisos.

Este Plan mantiene el carácter plurifamiliar del tejido residencial, tanto para el existente como para los nuevos desarrollos, al tiempo que se intensifican los usos posibles propiciando una trama urbana eficiente. Además de los usos productos inmobiliarios "UPI" de casa y piso, se incorporan el bloque abierto y la vivienda de protección.

9.3.4. Condiciones de la edificación

Las determinaciones sobre la parcela y la edificación del conjunto de las piezas que configuran el tejido residencial mantienen las características básicas de la trama existente, si bien se flexibilizan las condiciones de las mismas para el conjunto del AUH a fin de propiciar nuevos o variados modelos de hábitat con el objetivo de renovar el barrio. Dichas determinaciones se regulan según los parámetros siguientes para la mayoría de las piezas:

- a) Atura máxima de plantas: 2 plantas.
- b) Ocupación y disposiciones obligatorias: 70% ó 60% salvo excepciones según el uso principal. En edificación alineada a vial, dadas las condiciones de colmatación de las manzanas existentes y las dimensiones de las que restan por completar la trama, se permite la separación voluntaria en medianeras o la apertura de patios en fachada.
- c) Círculo mínimo inscribible y frente mínimo de parcela: Se fija en 8 metros salvo en manzanas con determinaciones propias de edificación abierta (bloque abierto, adosados o unifamiliares) que se fijan en 15 metros.
- d) La parcela mínima se establece en 150 m²s para las manzanas con uso principal de piso o casa (edificación alineada a vial), de 350 m²s en adosados o viviendas unifamiliares y de 500 m²s en manzanas destinadas a bloque abierto.
- e) Uso principal: viviendas colectivas.

Las piezas de equipamiento tienen los mismos parámetros que las piezas colindantes.

9.3.5. 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 suelos urbanos consolidados) y a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados o urbanizable ordenado).

Actuaciones Asistemáticas en SUCU:

- a) Modalidad de Gestión Asistemática A1: Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 9.3.2. Se corresponden a ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Modalidad de Gestión Asistemática A6:
 - b1. Las consistentes en la publicación y reurbanización de pequeños tramos por completar o ampliar, transversales al Camino de San Bartolomé de Geneto. Estas actuaciones competen a los propietarios de parcelas con frente a las mismas



excluyendo de la delimitación la primera línea de parcelas con frente al Camino de San Bartolomé de Geneto que tengan la condición de parcela ya alcanzada.

b2. Para estas parcelas se delimitan los ámbitos asistemáticos: 1309_01 y 1309_02.

- c) En la Calle Tijarafe Geneto se establece un ámbito de gestión asistemática A6 (1309_01) para la ampliación del eje estructurante (deshablamiento a 12 m del Camino San Bartolomé de Geneto que atravesará todo el AUH en dirección norte-sur).

Actuaciones Sistemáticas en SUNCU:

- a) El 1309_01, Unidad de Actuación SB.01, ya delimitada en PGO-2004.
b) El 1309_02, Unidad de Actuación SB.02 cuya urbanización se ha realizado en parte.
b) El 1309_03, correspondiente a parte de la Unidad de Actuación GE21 discontinua en situación de régimen transitorio.

Actuaciones Sistemáticas en SUSO:

- d) El 1309_18 SUSO_SB: Suelo urbanizable sectorizado ordenado que comprende las siguientes ámbitos de gestión sistemática para facilitar la gestión privada y el adelanto de los equipamientos y espacios libres que demanda el barrio: 1309_04 (UA.04), 1309_05 (UA.05), 1309_06 (UA.06), 1309_07 (UA.07), 1309_08 (UA.08), 1309_09 (UA.09), 1309_10 (UA.10), 1309_11 (UA.11) y 1309_12 (UA.12). Los Sistemas Generales SGrv.01 y Sg.02_Vías Parque de Geneto quedan incluidos en el SUSO.

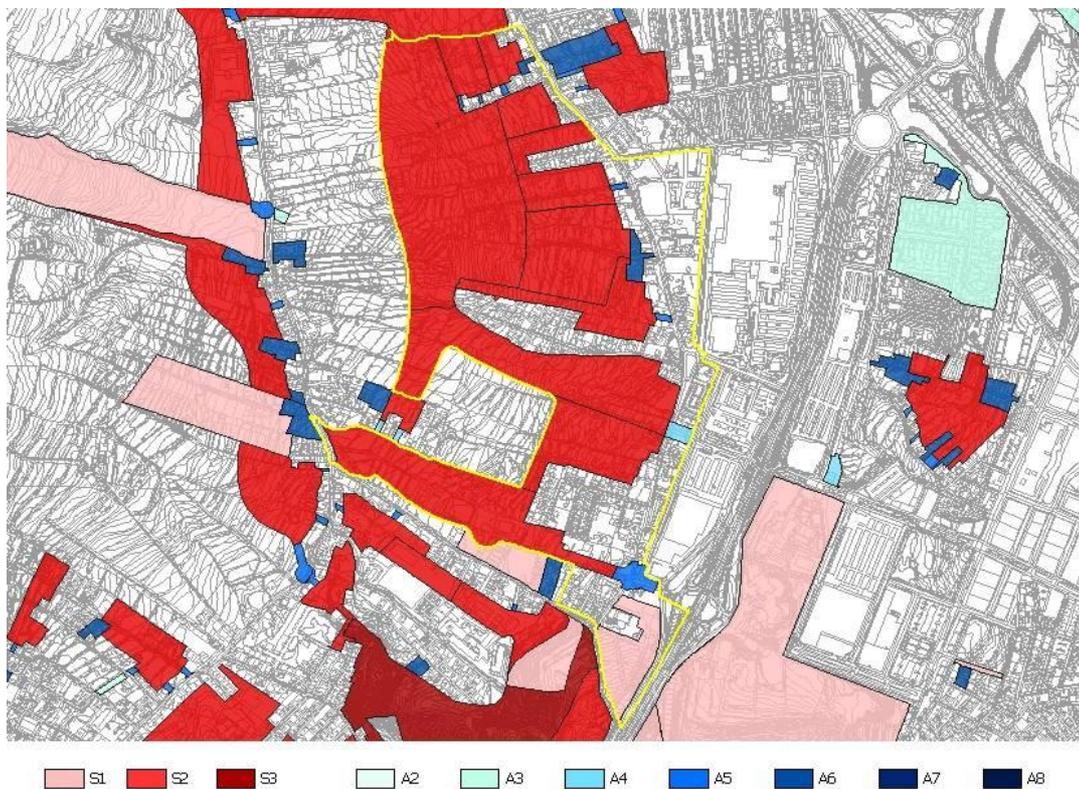


Figura 52: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



9.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1309 01: (UA SB01)

Situada al norte de la Calle Guacimara tiene una superficie de 7.9372m²s. La estructura catastral del ámbito está formada por 8 parcelas. Esta Unidad de Actuación es un ámbito de suelo urbano no consolidado anteriormente contemplado en 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.

Este Plan modifica la ordenación del ámbito para facilitar el cumplimiento del Artículo 36 de la LS Canarias para posibilitar el paso de un viario estructurante y por la necesidad de completar la estructura de espacios libres con un gran parque urbano que vincula la ordenación de cinco Unidades de Actuación (UA01, UA02, UA06, UA10 y UA11). Se complementan las obligaciones de espacios libres del Artículo 36 con una segunda pieza que facilite la condición de parcela a una propiedad edificada con frente a la misma.

Dentro del ámbito de gestión resulta inevitable la afección a una edificación unifamiliar existente de 2 plantas por el paso de una vía estructurante de 12 metros, que servirá de desdoblamiento del Camino de San Bartolomé de Geneto. Los aprovechamientos asignados por este Plan a la unidad contemplan dicha afección como vuelos a indemnizar entre las cargas de urbanización.

Las determinaciones del Plan para la parcela y la edificación de las piezas son:

- a) Número máximo de plantas: 2 plantas, tal y como se permite para la manzana edificada colindante en SUC.
- b) Círculo inscribible y frente mínimo de parcela: 8metros.
- c) Parcela mínima edificable de 150 m²s.
- d) Uso principal: viviendas colectivas.
- e) La superficie edificable máxima de esta UA se fija en 4.285 m²s conforme alas cuales se establecen los espacios libres obligatorios.

EL viario y los espacios libres a urbanizar en este ámbito de gestión deberán compatibilizarse con los ámbitos y sectores contiguos al menos en los siguientes extremos:

- a) Rasantes del viario.
- b) Rasantes de la urbanización de los espacios libres.
- c) Para el parque urbano nº2 con cinco unidades de actuación: nivel de acabados, infraestructuras del espacio libre, tipo de vegetación de sombra y arbolado de porte.

9.3.7. Ámbito de gestión sistemática 1309 02: (UA SB02)

Situada al sur de la Calle Guacimara tiene una superficie de 13.712 m²s. La estructura catastral del ámbito está formada por 3 parcelas. La clasificación de este suelo como SUNC, no incluido en el SUSO_SB, se fundamenta en que el viario ya está urbanizado en su mayor parte, restando por urbanizar en el tramo viario correspondiente a la nueva vía estructurante de 12metros que servirán para el desdoblamiento del Camino de San Bartolomé de Geneto.

El objetivo de la ordenación es completar la red viaria de segundo orden, compatibilizar la ordenación de tipologías y usos de cada manzana con los suelos clasificados colindantes y procurar la obtención anticipada mediante convenio de una parcela deportiva ya urbanizada (pieza 1309-07).

La ordenación establecida por este Plan atiende a la continuidad de la trama urbana completando la estructura de espacios libres para un gran parque urbano que vincula la ordenación de cinco Unidades de Actuación (UA01, UA02, UA06, UA10 y UA11).

Dentro del ámbito de gestión resulta inevitable la afección a una edificación unifamiliar existente de 2 plantas por el paso de la vía estructurante de 12 metros que servirá de desdoblamiento del Camino de San Bartolomé de Geneto, viario urbano principal de nivel 1. Los aprovechamientos asignados por este Plan a la unidad contemplan dicha afección como vuelles a indemnizar entre las cargas de urbanización.

Las determinaciones del Plan para la parcela y la edificación de las piezas son las siguientes:

- a) Número máximo de plantas: 2 plantas, tal y como se permite para la manzana edificada colindante en SUCU.
- b) Círculo inscribible y frente mínimo de parcela: 8 metros.
- c) Parcela mínima edificable de 150m²s.
- d) Uso principal: Viviendas colectivas en las modalidades de pisos, bloque abierto y vivienda de protección.
- e) La superficie edificable máxima de esta UA se fija en 8.131 m²s conforme a las cuales se establecen los espacios libres obligatorios.

El viario y los espacios libres a urbanizar en este ámbito de gestión deberán compatibilizarse con los ámbitos y sectores contiguos al menos en los siguientes extremos:

- a) Rasantes del viario.
- b) Rasantes de la urbanización de los espacios libres.
- c) Para el parque urbano nº2 que vincula cinco unidades de actuación: nivel de acabados, infraestructuras del EL, tipo de vegetación de sombra y arbolado de porte.

9.3.8. Ámbito de gestión sistemática: (SUSO SB)

Situada al oeste del SUCU de San Bartolomé de Geneto tiene una superficie de 299.180 m²s, lo que representa el 56% del AUH_1309 San Bartolomé incluyendo los Sistemas Generales 1 y 2 de esta AUH. La distribución de usos dentro del ámbito es la siguiente:

- a) Suelo neto edificable: 101.156m²s (42,1% suso).
- b) Suelo de cesiones obligatorias a ceder completamente urbanizados: 82.268 m²s (27,5% SUSO)
- c) SG01: Rambla 16.156 m²s (5,4% SUSO).
- d) SG02: Vía Parque 74.914 m²s de los cuales 50.003 m²s están destinados a parque urbano (25,0% SUSO).

Este suelo urbanizable ordenado se divide a su vez en las siguientes unidades de actuación de cara a facilitar la gestión: UA.04, UA.05, UA.06, UA.07, UA.08, UA.09, UA.10,

UA.11 y UA.12. Los Sistemas Generales SGrv.01 y SG.02_Vía Parque de Geneto incluidos en el SUSO forman parte de las obligaciones de urbanización del sector.

Los derechos de propiedad de los suelos afectos por los Sistemas Generales se considerarán incluidos en el sector formando parte de la equidistribución de los mismos.

Como se recoge en el punto 9.3.2 de esta Memoria los objetivos en los que se basa la ordenación de las áreas nuevas son los señalados la Problemática, especialmente en lo que se refiere a la necesidad de crear ciudad (espacios libres, dotaciones, equipamientos, etc) hacia el interior de esta área dispersa, carente de las infraestructuras necesarias para San Bartolomé de Geneto.

La delimitación del urbanizable se ha realizado siguiendo criterios restrictivos (el conjunto de parcelas edificables creadas equivalen al 42,1% del total del nuevo suelo clasificado y a un 23,6% del conjunto del AUH).

El viario se organiza de la siguiente forma:

- a) Calles paralelas a las escorrentías del terreno en sentido poniente naciente:
 - a1. Son las vías con mayor pendiente (hasta 10%) que se apoyan y amplían los caminos o tramos de calles preexistentes: las calles Adargoma, Camape, Andamada, la calle nueva paralela a Camino Tamaragua, el Camino Tamaragua, SGrv.01 (rambla nueva continuación de la Avenida de la Libertad), la Calle Sansofé y SGrv.03 (Rambla Bocatuerta).
 - a2. Además de estas vías se localizan tres peatonales complementarios que definen el tamaño de las manzanas y procuran una red de espacios libres continua a lo largo y ancho del nuevo barrio. En la zona B, además de la Rambla SGrv.03, se ordena un eje en sentido de la pendiente y paralelo al anterior que vendrá a completar la trama urbana con el AUH de Bocatuerta.
- b) Calles paralelas perpendiculares a la pendiente máxima del terreno:
 - b1. En la zona A se construye la trama urbana a partir de 5 paralelas al conjunto de vías que formarán el eje estructurante de 12metros (desdoblamiento del Camino de San Bartolomé de Geneto).
 - b2. En la zona B, se completan los pequeños tramos que faltan por rematar.

El conjunto de los espacios libres se acomodan igualmente a la pendiente del terreno centralizándose en dos parques urbanos: uno como amplificación del SGrv.01 y de las dotaciones previstas en torno a este eje y otro a modo de parque central de la zona A donde se concentran los mayores aprovechamientos.

El uso principal en el sector es el residencial colectivo con la compatibilidad de usos que se establece en la normativa de este Plan. Se mantiene el carácter plurifamiliar del tejido residencial preexistente en el AUH, incorporando los productos inmobiliarios de casa, adosado y piso en las áreas nuevas, el bloque abierto y la vivienda de protección.

Las determinaciones sobre la parcela y la edificación del conjunto de las piezas que configuran el tejido residencial mantienen las características básicas de la trama existente, si bien se flexibiliza las condiciones de las mismas para el conjunto del AUH, a fin de propiciar nuevos o variados modelos de hábitat en el objetivo de renovar el barrio.

Estas determinaciones vienen reguladas según los parámetros siguientes para la mayoría de las piezas:

- a) Altura máxima de plantas: Las alturas establecidas en este SUSO varían entre 2 y 6 plantas según las piezas. Todas las piezas edificables salvo las de tipología en edificación abierta tendrán un máximo de 2 plantas de altura.
- b) Ocupación y disposiciones obligatorias: 70% o 60% en manzanas destinadas a bloque abierto o adosados. En edificación alineada a vial no se establece limitación y dadas las condiciones de colmatación de las manzanas existentes y las dimensiones de las que restan por completar de la trama se permite la separación voluntaria en medianeras o la apertura de patios en fachada.
- c) Circulo mínimo inscribible y frente mínimo de parcela: Se fija en 8 metros salvo en manzanas con determinaciones propias a la edificación abierta (bloque abierto, adosados o unifamiliares) que se fijan en 20 y 15 metros según las piezas.
- d) La parcela mínima se establece en 150 m²s para las manzanas con uso principal de piso o casa (edificación alineada a vial), de 350 m²s en adosados o viviendas unifamiliares, y de 500 m²s en manzanas destinadas a bloque abierto.
- e) Uso principal: viviendas colectivas o compatibles, según la Normativa de este Plan.

La urbanización de este SUSO y de los sectores urbanizables colindantes deberá atender las pautas siguientes:

- a) Los espacios públicos deberán conectarse adecuadamente con el resto de los suelos colindantes clasificados como suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado.
- b) La urbanización (Proyecto de Urbanización y Obras) deberá contemplar la resolución conjunta de ámbitos colindantes dentro y fuera del SUSO_SB, unificando las rasantes, materiales, arbolados y mobiliario urbano, especialmente en lo que se refiere al SGrv.02-Vía Parque de Geneto.
- c) A tal efecto esta ordenación pormenorizada establece cotas básicas de referencia que podrán ser ajustadas en caso necesario.
- d) Conforme la entidad que deberá adquirir el conjunto de los espacios públicos ordenados dentro y fuera de este sector, el Ayuntamiento podrá exigir con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de desarrollo (Proyecto de Urbanización u otros) un Plan Director del Viario y los Espacios Libres para el conjunto de sectores urbanizables que incluyen el SG-Vía Parque de Geneto y/o del conjunto de las Unidades de Actuación insertas en este SUSO_SB a fin de garantizar la continuidad y carácter del conjunto de los espacios públicos a urbanizar.
- e) Se prohíbe expresamente la utilización de los Espacios Libres (parques, plazas o peatonales) para el paso o la ubicación de rampas de acceso a sótanos o semisótanos.
- f) Todos los espacios libres deberán urbanizarse con arbolado de porte, especialmente de sombra y preferiblemente de hoja caduca.

9.3.9. Ámbito de gestión sistemática 1309_01: (S3)

Se delimita ámbito de gestión sistemática de la modalidad S3 para la obtención y urbanización del Sistema General de Red Viaria SGrv.03 (Rambla de Bocatuerta).



Figura 53: Imagen de ordenación del ámbito de gestión sistemática



10. AUH-1310: LA HORNERA

10.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de La Hornera, en Geneto, está delimitada por:

- a) Al norte la Avenida de la Paz.
- b) Al este el ramal de salida en túnel desde la TF-5 hacia la TF-2.
- c) La Avenida de la Unión al sur.
- d) El Camino San Bartolomé de Geneto al oeste.



Figura 54: Delimitación del AUH

La Hornera es un área fundamentalmente residencial. El cuadrante noreste, desde la Avenida Progreso y la Calle Piedad hasta el límite del área, está compuesto principalmente por manzanas de viviendas unifamiliares de dos plantas en hilera algunas de ellas agrupadas. El cuadrante noroeste no está colmatado, existiendo terrenos sin edificar. Las viviendas construidas hasta ahora en esta zona son unifamiliares. Al sur de la Avenida Progreso, en los cuadrantes sureste y suroeste, todas las manzanas residenciales son de vivienda colectiva.

10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el área se distinguen dos zonas que se han generado en circunstancias diferentes. La zona este, cuadrantes noreste y sureste, está constituida por manzanas regulares unas con edificios de viviendas y otras con viviendas unifamiliares, con abundantes promociones de viviendas en hilera, algunas de ellas agrupadas, y sus manzanas de espacios libres. En la zona oeste, junto al Camino San Bartolomé de Geneto, la edificación es heterogénea. Algunas viviendas unifamiliares y edificios de viviendas se alinean con la calle mientras que otras viviendas unifamiliares aisladas y una promoción de viviendas pareadas están construidas, a diferencia del resto, en el interior de las parcelas. A lo largo del tiempo se han ido creando accesos a las viviendas dando lugar a calles sin salida de longitudes y anchos variables y sin los servicios mínimos de urbanización.

En medio de estas dos zonas ha quedado una bolsa de terrenos actualmente sin uso que impide tanto el desarrollo de una trama urbana continua que conecte las dos zonas del área y se prolongue en las áreas vecinas como la colmatación de la zona.

Dada la problemática expuesta, la ordenación del área incluirá la prolongación de dos calles existentes que conecten con las áreas vecinas y recojan y den salida, dentro de la propia área, a las calles que no la tienen. Además se rectificarán puntualmente las alineaciones de las avenidas que limitan el área, tanto al norte como al sur, para que su sección sea uniforme en toda su longitud. Así mismo habrá que completar la urbanización de las calles que actualmente no lo están.



Figura 55: a) Conexión actual insuficiente. b) Esquema de ordenación

10.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

10.3.1. Ordenación Estructural

La mayor parte del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado. Existe en el área un pequeño ámbito de suelo urbano no consolidado integrado actualmente en terrenos no edificados y completamente rodeado por suelo urbano consolidado.



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

Figura 56: Categorización urbanística del suelo del AUH

Los sistemas estructurales viarios son:

- a) La Calle Libertad, viario urbano principal de nivel 1, que va desde la carretera que discurre paralela a la Autopista del Norte hasta la Carretera General del Sur.
- b) El Camino San Bartolomé de Geneto, viario de carácter principal de nivel 1, que va desde la Autopista del Norte a la altura de Mayber hasta enlazar con la Carretera General del Sur frente a Los Andenes, dando acceso a buena parte de las áreas de Geneto.
- c) La Avenida de la Paz, viario de carácter principal de nivel 1, desde el Camino de San Bartolomé de Geneto a la Calle de la Libertad.
- d) La Avenida de la Unión, viario de carácter principal de nivel 2, desde el Camino San Bartolomé de Geneto hasta la rotonda que conecta con la Carretera General del Sur y la Zona Comercial.

En esta Área urbanística homogénea no hay elementos estructurales no viarios.

10.3.2. Trama urbana

A partir de la Calle Piedad y la Calle Justicia hacia el este la trama es regular, de manzanas alargadas, no siendo necesario ningún tipo de intervención inmediata para mejorar el viario. En esta zona se da una afección no programada en el borde de la pieza que da al carril de desaceleración de la Autopista del Norte para su ampliación y mejora.

Desde la Calle Justicia hacia el oeste las calles se cortan al llegar a los terrenos que no están edificados impidiendo la conexión entre las distintas zonas del área. La ordenación de esta zona contribuye a la mejora de la estructura viaria en su conjunto. Sólo la Calle Gitama se deja sin continuidad para no afectar la edificación que existe en su extremo sur.

Se plantea la prolongación de la Avenida Progreso, viario de carácter secundario, hasta la Calle Garabato que llega al Camino San Bartolomé de Geneto, y de la Calle Justicia, también de carácter secundario, que a su vez es prolongación de la Calle Rector Gumersindo Trujillo, hasta la Avenida de la Paz, dando continuidad y garantizando la conexión de las vías principales con las vías locales.

La ordenación interna está conformada por las dos vías comentadas en el párrafo anterior y sus prolongaciones hasta los viarios principales. Estos viarios secundarios organizan el tráfico dentro de la trama urbana del AUH y en su momento canalizarán los tráficos hasta el viario urbano local último además de conformar agrupaciones de manzanas como “macromanzanas. En el interior de las macromanzanas se ubican los viarios locales, con un tratamiento claramente residencial en detrimento de los tráficos de paso con el objetivo de recuperar el espacio público para otros usos: lugar de estancia, aparcamiento, juegos, relación, donde el peatón recupera protagonismo.

La organización de sentidos se organiza de tal forma que las calles de una macromanza no tengan posibilidad de continuación en la siguiente obligando a la utilización de viarios de mayor capacidad. Para reforzar el protagonismo del peatón en este tipo de viario se tomarán medidas de templado de tráfico tales como disposición de la banda de aparcamiento en zig-zag, orejas en las intersecciones, mejor dotación de ajardinamientos, etc.

Las características físicas de los viarios principales son las determinadas por su asignación a la sección tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamiento en línea en los tramos que permiten su inclusión.

Todos los viarios secundarios se ordenan mediante secciones del tipo S.02 y S.01 en función de la disponibilidad de anchura suficiente para incluir el aparcamiento. Ambas secciones tipo permiten el doble sentido en el tramo viario.

Por último todo el viario local se ordena mediante la sección tipo L.04 en el que coexisten el peatón y el tráfico motorizado, tomando medidas de calmado de tráfico y añadiendo vegetación en las calles que carecen de ella.

Las afecciones no programadas en las alineaciones se producen como consecuencia del ensanchamiento de la Avenida de la Unión en su tramo oeste con el fin de regularizar el ancho de su sección para minimizar los quiebros existentes en el Camino de San Bartolomé de Geneto y para obtener mayor visibilidad en el cruce de la Calle Garabato y el Camino de San Bartolomé de Geneto. Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios, todas se consideran principales.

10.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

El uso principal de la mayoría del área es el de vivienda unifamiliar y colectiva. El uso principal de las piezas 1310_3, 1310_8, 1310_9, y 1310_12 es el de vivienda unifamiliar por la forma y dimensiones de las manzanas y la zona en la que se encuentran; sin embargo se admite el uso de vivienda unifamiliar agrupada debido a que actualmente comparten algunos espacios. Las piezas 1310_20 y 1310_25 tienen como uso principal el de vivienda unifamiliar agrupada ya que por sus dimensiones y la disposición de las viviendas requieren de espacios de uso común para acceder a las mismas. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto de la vivienda unifamiliar o colectiva libre. La pieza 1310_1, junto al carril de desaceleración de la autopista, tiene uso comercial.



Figura 57: Usos pormenorizados principales del AUH

En el conjunto del área las manzanas de viviendas quedan agrupadas en tres sectores separados por dos franjas de equipamientos y espacios libres que cruzan el área de norte a sur. Las piezas de parque dotacional 1310_30 y las de espacios libres 1310_31 y 1310_34 se localizan en el ámbito de gestión sistemática delimitado en cumplimiento de lo dispuesto legalmente, posicionándose junto a los equipamientos y espacios libres existentes. Además el área cuenta con otro espacio libre (pieza 1310_22) en el extremo noroeste.



10.3.4. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establecen con carácter general los siguientes parámetros: ocupación máxima, altura máxima en número de plantas y separación mínima a linderos. En el ámbito de gestión sistemática, además, se fija la edificabilidad máxima.

En las piezas de vivienda unifamiliar se fija como altura máxima dos plantas y una ocupación máxima del 60%, excepto en la pieza 1310_23 en la que se fija del 80%, por tener poco fondo y encontrarse rodeada de espacio libre. En las piezas del cuadrante noreste del área se establece la separación mínima al lindero frontal y al posterior de 3 metros y 0 metros al lindero lateral para mantener la imagen de calles de viviendas unifamiliares en hilera con jardín delantero y trasero tal como está configurada la zona en la actualidad. En las piezas del cuadrante noroeste, en las que ya existen viviendas unifamiliares aisladas y en la pieza 1310_35 perteneciente al ámbito de gestión sistemática, se establece la separación mínima al lindero frontal y al posterior de 3 metros, no fijándose separación mínima al lindero lateral para posibilitar tanto la edificación de viviendas unifamiliares aisladas como en hilera. En la pieza 1310_35, se fija además 1 m²c/m²s como edificabilidad máxima. En las piezas 1310_23 y 1310_24, en las que ya existen viviendas entre medianeras alineadas con el Camino San Bartolomé de Geneto, se fija una separación mínima a lindero lateral de 0 metros.

Para la regulación de futuras divisiones parcelarias se establece como parámetro necesario la longitud mínima del lindero frontal en 8 metros en las piezas de vivienda unifamiliar y en las piezas 1310_18, 1310_19, 1310_26 y 1310_27 de vivienda colectiva que se han configurado en su mayoría a base de edificios estrechos de una vivienda por planta. En el resto de piezas de vivienda colectiva se establece 500 m²s como superficie mínima de parcela.

En las piezas de vivienda colectiva 1310_19, 1310_26 y 1310_27 se establece una altura máxima de 2 plantas para mantener la altura existente. En la pieza 1310_18 se establece una altura máxima de 3 plantas por la misma razón. En el resto de piezas de vivienda colectiva la altura máxima se fija en 4 plantas. Las piezas 1310_37 y 1310_38, además, tienen una edificabilidad máxima de 2,50 m²c/m²s.

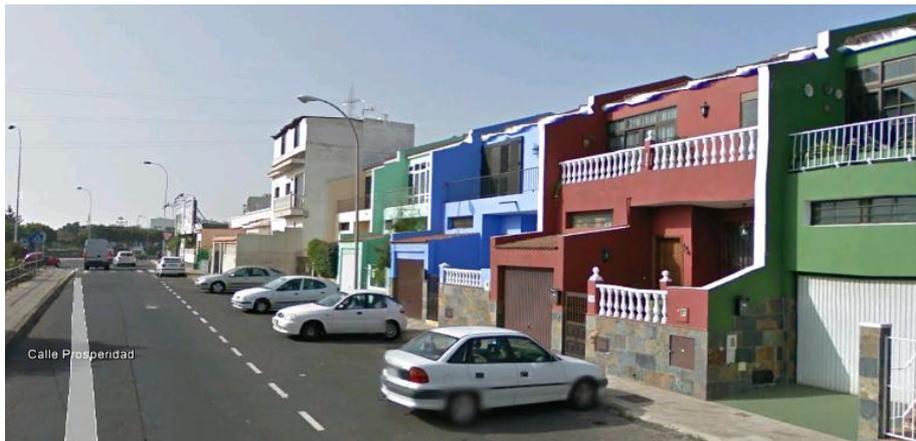


Figura 58: Imagen actual de la pieza 1310_19 hacia la Calle Prosperidad.

En la pieza 1310_19 se establece además la separación mínima al lindero frontal gráfica para evitar los quiebros de fachadas en futuras edificaciones que se dan en la actualidad.

La pieza 1310_20 de vivienda unifamiliar agrupada tiene una ocupación máxima del 60%, separación mínima de 3 metros a todos los linderos y altura máxima de 2 plantas. La pieza 1310_25, también de vivienda unifamiliar agrupada, tiene una ocupación máxima del 80%, línea de disposición obligatoria gráfica dando al Camino de San Bartolomé de Geneto, separación mínima al lindero lateral de 0 metros y altura máxima de 2 plantas. En ambas piezas hay parcelación vinculante.

Las piezas de equipamientos tienen separación mínima de 3 metros a todos los linderos y parcelación vinculante.

En la pieza 1310_1 de uso comercial se establece una ocupación máxima del 60%, una separación mínima de 3 metros a todos los linderos y altura máxima de 2 plantas. Para evitar la excesiva parcelación se fija como superficie mínima de parcela 500 m²s.

10.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimitan diferentes ámbitos de gestión con procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelo urbano consolidado) y uno con procedimiento sistemático (en suelo urbano no consolidado).

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., que se corresponden a ámbitos de gestión A1.
- b) Las consistentes en la obtención y ejecución de nuevos viarios que se disponen sobre suelos urbanos consolidados necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente, y consiguientemente, se delimitan como recintos de modalidad A5. En esta AUH se han delimitado los siguientes tres ámbitos de gestión A5:
 - b1. El 1310_3: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1310_1 con la Avenida de la Paz prolongando la Calle Justicia.
 - b2. El 1310_4: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1310_1 con el Camino San Bartolomé de Geneto prolongando la Calle Yaiza.
 - b3. El 1310_5: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1310_1 con el Camino San Bartolomé de Geneto en una paralela a las calles La Alhóndiga y Yaiza.
- c) La consistente en la mejora de las condiciones de urbanización de un tramo viario que da acceso a un grupo de parcelas unifamiliares en la Calle de la Alhóndiga, con la finalidad de que los propietarios la realicen solidariamente a fin de que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar. Ámbito de gestión 1310_2.

Además, en esta AUH se delimita un ámbito de gestión sistemática, el 1310_1, con el fin de conectar las calles sin salida con el resto de la trama viaria y que los terrenos que han quedado vacíos en medio del área adquieran la condición de solar y se puedan edificar.

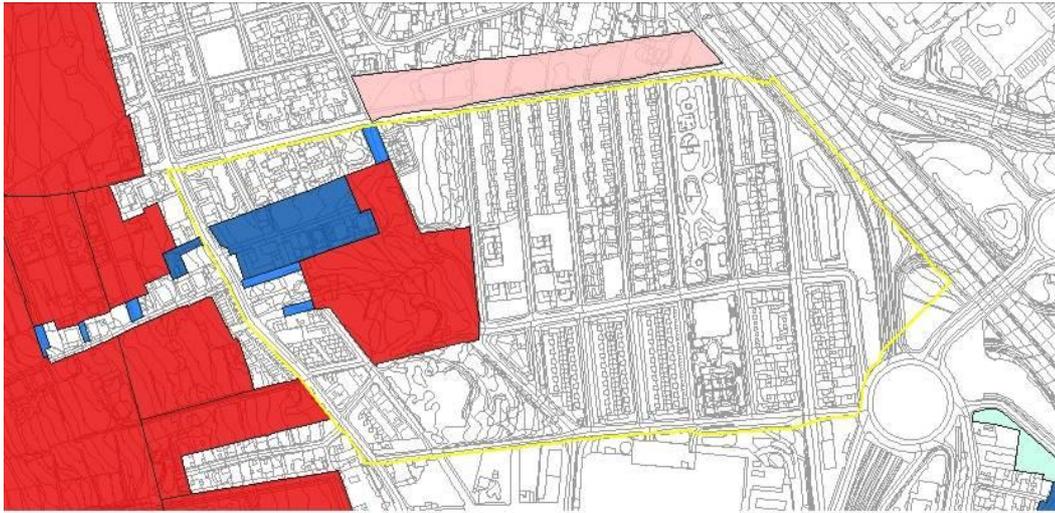


Figura 59: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

10.3.6. Ámbito de gestión sistemática 1310 1: Cuadrante noroeste de La Hornera

Este ámbito situado en el cuadrante noroeste del AUH, comprende los terrenos actualmente vacíos entre la Calle Yaiza, la Calle Piedad y donde acaban actualmente la Calle Justicia y la Avenida Progreso.

La problemática fundamental de este ámbito radica en la ausencia de viario interior lo que impide la ocupación urbana y la articulación de las diferentes zonas dentro del área y con las áreas vecinas. La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver la problemática señalada y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar su viabilidad.

La ordenación establecida consiste en prolongar la Avenida Progreso y la Calle Justicia, viarios urbanos secundarios, que terminarían de estructurar el área hasta la Calle Garabato, que enlaza con el Camino San Bartolomé de Geneto y la Avenida de la Paz respectivamente. El resto de la trama se configura continuando la Calle de la Alhóndiga y la Calle Yaiza y creando otra calle paralela en medio de ambas desde el Camino San Bartolomé de Geneto hasta la Calle Justicia. Todas las alineaciones se consideran principales.

Resultan tres piezas lucrativas cuyas condiciones de ordenación son las siguientes:

- a) En la pieza 1310_35, a continuación de una pieza existente de vivienda unifamiliar, se establece la separación mínima al lindero frontal y al posterior de 3 metros, no fijándose separación mínima al lindero lateral para posibilitar tanto la edificación de viviendas unifamiliares aisladas como en hilera. Una ocupación máxima del 60%; una altura máxima de 2 plantas, como el resto de la manzana, y además se fija 1 m²c/m²s como edificabilidad máxima. Para impedir la parcelación excesiva se fija 8 metros como lindero mínimo frontal.
- b) En las piezas 1310_37 y 1310_38 se establece una separación mínima al lindero frontal de manera gráfica y en la pieza 1310_38 también al lindero lateral, para separar la edificación de las piezas de vivienda unifamiliar que tienen alrededor. La ocupación máxima se fija en el 70%, la altura máxima en 4 plantas y además tienen una edificabilidad máxima de 2,50 m²c/m²s. Para impedir la parcelación excesiva se establece una superficie mínima de parcela de 500 m²s.



- c) La pieza 1310_30, dedicada a parque dotacional, se dispone a continuación de la pieza 1310_29 del mismo uso. La pieza 1310_31 de espacio libre se sitúa junto a la 1310_21, espacio libre en la actualidad. Por último, la pieza 1310_34, también de espacio libre, se coloca frente a la manzana de equipamiento existente en el área.

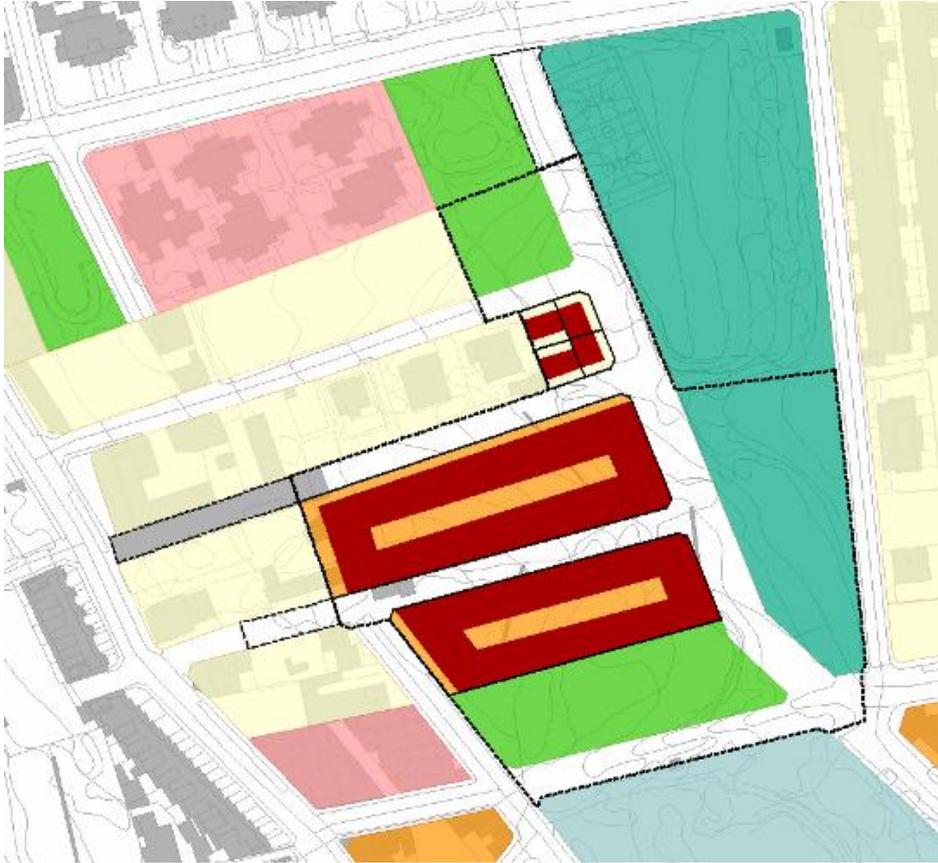


Figura 60: Imagen de ordenación del ámbito de gestión 1310_1

11. AUH-1311: PARQUE COMERCIAL

11.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea del Parque Comercial, entre Geneto y Taco, va desde la Autopista del Norte hasta Montaña Pacho al sur, incluye un parque dotacional (Sistema General Parque Deportivo) y abarca varios centros comerciales (Sistema General de Equipamiento Insular/Comarcal) a ambos lados de la Autovía TF-2.



Figura 61: Delimitación del AUH

La zona se compone de grandes superficies comerciales y de ocio, incluyendo el Parque Municipal de Las Chumberas y el Parque Deportivo, Recreativo y Comercial de Montaña Pacho. La Autopista TF-5, la autovía TF-2 y las conexiones con la trama urbana son de fundamental importancia para el funcionamiento de estos usos terciarios.

11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta área hay una unidad de actuación en ejecución. En el proceso se ha trasladado el Colegio Público Montaña Pacho a una manzana del Polígono 5, ya que tenía un emplazamiento inadecuado. El coste de la reposición estaba adscrito a la Unidad de Actuación. Parte de la Unidad de Actuación se encuentra en otras áreas urbanísticas homogéneas. Todos los datos se encuentran en el documento de la Revisión Parcial del PGO en el Ámbito de Montaña Pacho que es el Texto Refundido del documento de Aprobación Provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento en la sesión del Pleno celebrada el día 8 de septiembre de 2005 y de los documentos aprobados mediante resolución/acuerdo del 11 de mayo de 2006.

La importancia de la accesibilidad a los centros comerciales lleva a completar las avenidas existentes y mejorar las conexiones con la autovía y la autopista.

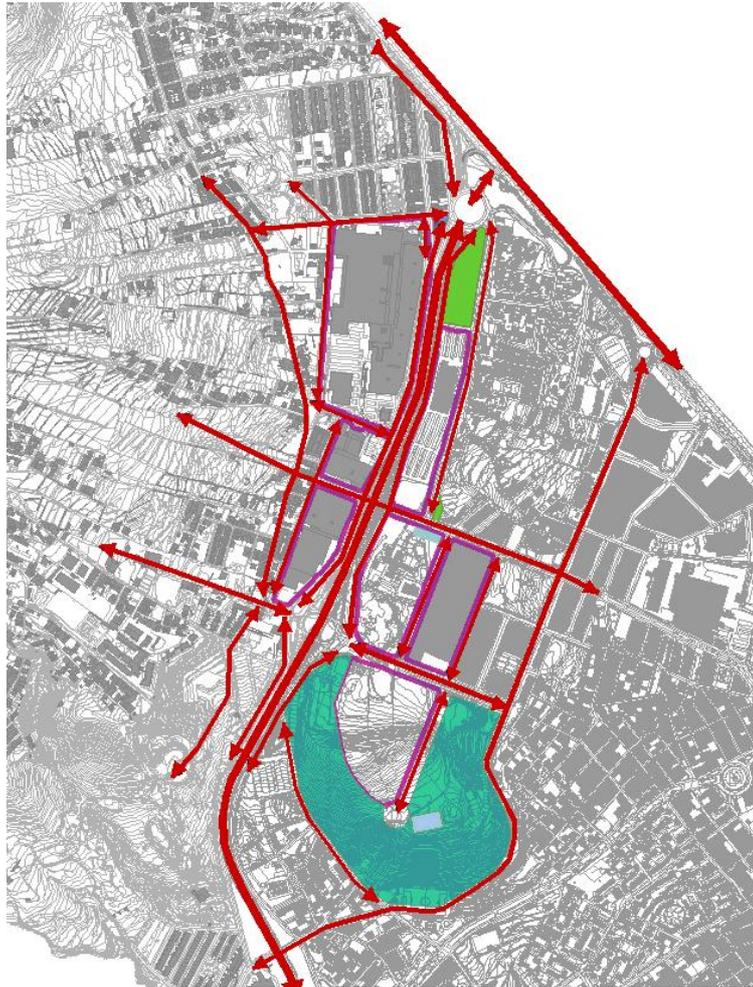


Figura 62: Esquema de ordenación

11.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

11.3.1. Ordenación Estructural

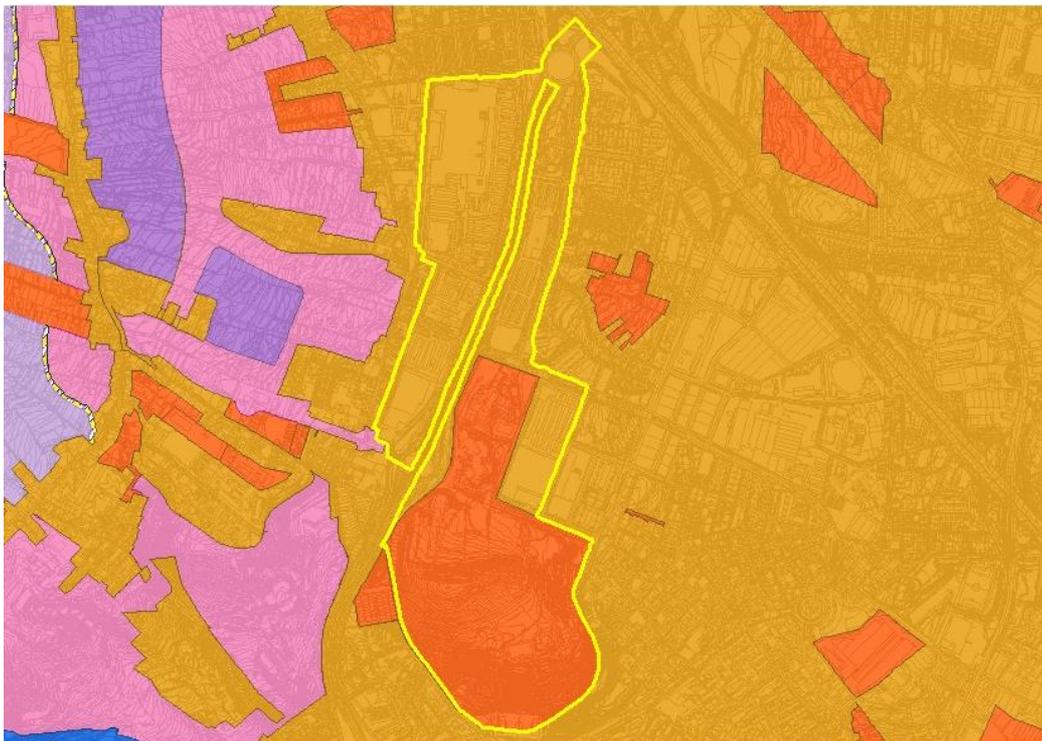
Gran parte del AUH está categorizada como suelo urbano consolidado. Únicamente el ámbito de Montaña Pacho está en suelo urbano no consolidado.

El sistema viario se compone de los siguientes elementos estructurantes:

- a) Viarios territoriales de nivel 1:
 - a1. La Autopista del Norte (TF-5), que conecta el área Metropolitana con los núcleos del norte de la isla.
 - a2. La autovía TF-2, que conecta la Autopista del Norte con la del Sur (TF-1).
- b) Viarios urbanos principales:
 - b1. La Avenida de la Unión, viario urbano principal de nivel 2, que pertenece al AUH 1310: La Hornera y delimita esta AUH al norte, conecta el Camino de San Bartolomé de Geneto con el nudo de la Autopista del Norte (TF-5).



- b2. La Avenida de la Libertad, viario urbano principal de nivel 1, que se prolonga en la Calle Aceviño y enlaza Los Majuelos con San Bartolomé.
- b3. Una nueva avenida que va desde la Avenida del Paso hasta la rotonda de Boca-tuerta, al comienzo de la vía Parque de Geneto, pasando por el nudo al sureste de Leroy Merlin, viario urbano principal de nivel 2.
- b4. Por último las vías de servicio de la Autovía TF-2 funcionan como viarios urba-nos principales de nivel 1 formando parte del eje urbano que parte de la cuesta del AUH Las Nieves, pasa por la Avenida de Las Palmeras, la Avenida Cesar Manrique y, a la altura de la rotonda de Alcampo, se bifurca por las vías de ser-vicio hasta llegar a las AUH La Candelaria y El Gramal.



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

Figura 63: Categorización urbanística del suelo del AUH

11.3.2. Trama urbana

La trama urbana de esta área se compone de vías urbanas territoriales, principales y secundarias que dan acceso a grandes manzanas y se desarrollan a ambos lados de la Autovía TF-2 articulándose mediante tres pasos a distinto nivel. Los viarios urbanos secundarios son:

- a) La prolongación de la Calle Nuestra Señora de la Ternura, la Calle San Juan Bosco y el Camino de la Hornera, al este de la autovía TF-2, son los viarios encargados de organizar el tráfico en el área comercial.
- b). La Calle Achamán, la Calle Rector Gumersindo Trujillo y la Calle Alcampo orga-nizan el tráfico al oeste de la TF-2.

En esta AUH sólo hay un viario urbano local ubicado al este de la autovía TF-2, entre el espacio libre existente y Decathlon. Otros sistemas estructurales de esta área son el Sistema General Parque Deportivo de Montaña Pacho, el Parque Municipal de las Chumberas y el Sistema General de Equipamiento Insular/Comarcal que engloba los centros comerciales a ambos lados de la Autovía TF-2, y la infraestructura de servicios del depósito de agua de Montaña Pacho.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios territoriales, la autovía TF-2 y la Autopista TF-5, se ordenan mediante secciones del tipo S.M. 01.
 - a1. En el caso de la TF-5 la sección está conformada por una mediana central ajardinada, dos calzadas en los márgenes de 3 y 4 carriles y arcenes en sus laterales.
 - a2. Para el caso de la Autovía TF-2 la sección está conformada por una mediana central con dos calzadas de 2 carriles por sentido y vías de servicio en sus laterales que funcionan como viario urbano principal. Cuando las vías de servicio llegan al enlace de la TF-2, situado al suroeste el carril de la izquierda continúan hasta las AUH Los Andenes y El Gramal mediante pasos inferiores, mientras que el carril derecho entra en el enlace y tiene opción de realizar los múltiples movimientos que éste permite.
- b) Los viarios urbanos principales se ordenan mediante la sección tipo P.01 y S.02:
 - b1. La Avenida de la Libertad con su prolongación en la Calle Aceviño y la nueva Avenida que sale desde la Avenida del Paso hasta la rotonda de Bocatuerta, se ordenan con una sección del tipo P.01, con mediana central y calzadas laterales con dos carriles por sentido y aceras en sus extremos, salvo el tramo de la Calle Aceviño en el que la calzada lateral dispone de un carril con aparcamiento en línea y amplias aceras en sus extremos.
 - b2. Las vías de servicio de la TF-2 se ordenan mediante una sección del tipo S.02 con una calzada de dos carriles unidireccional y aceras en sus extremos.
- c) Los viarios urbanos secundarios se ordenan con secciones S.01, S.02 y P.01:
 - c1. La Calle San Juan Bosco y la Calle Achamán, tramo comprendido entre la Calle Aceviño y la Calle Alcampo, se ordenan mediante una sección del tipo S.01 con una calzada de dos carriles y aparcamiento en batería y en línea según la disponibilidad de espacio. La Calle San Juan Bosco tiene doble sentido de circulación y en el tramo de la Calle Achamán los dos carriles son de un único sentido.
 - c2. La Calle Rector Gumersindo Trujillo y el primer tramo de la Calle Achamán se ordenan mediante una sección tipo S.02, con una calzada con dos carriles y aceras en sus laterales. La Calle Rector Gumersindo Trujillo y la Calle Alcampo disponen de doble sentido de circulación mientras que en el primer tramo de la Calle Achamán la calzada es unidireccional.
 - c3. La nueva calle, prolongación de la Calle Nuestra Señora de la Ternura y el Camino de la Hornera, se ordena con sección tipo P.01, con mediana central, calzadas laterales de uno o dos carriles, aparcamiento y aceras en sus extremos (en la planta de ordenación puede verse una propuesta aproximada del resultado).
- d) Por último, el viario local interior de las macromananzas se ordena mediante secciones del tipo S.02. El diseño de la calle segrega el tráfico rodado y el peatonal con una calzada de doble sentido, aceras en sus laterales y sin aparcamiento.

Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios, todas se consideran principales.

Las afecciones en las alineaciones son no programadas y se producen en dos lugares concretos. El primero, como consecuencia de la nueva avenida al sur de la pieza en la que se encuentra LeroyMerlin y que enlaza con la rotonda de Bocatuerta. El segundo se produce como consecuencia del ensanchamiento de la Calle Aceviño prolongando la Avenida de la Libertad. En este último caso, al pasar entre las viviendas unifamiliares, el ancho actual es considerablemente mayor que el del siguiente tramo de la calle, optándose por un ámbito de gestión A2, expropiación. En caso de querer ensanchar la vía de forma inmediata, la Administración podrá optar también por la expropiación de los márgenes afectados en el tramo entre las piezas de Ikea y Leroy Merlín.

Como excepción la pieza 1311_1 tiene una afección recogida en el ámbito de gestión asistemática A4 1311_1, ocupación directa, para ensanchar la vía a continuación del Camino de la Hornera y en paralelo a la pieza de Kiabi, en el último tramo antes de llegar a la Avenida de la Libertad hasta el ancho que tiene en el tramo anterior y completar la manzana aumentando el espacio libre existente.

11.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

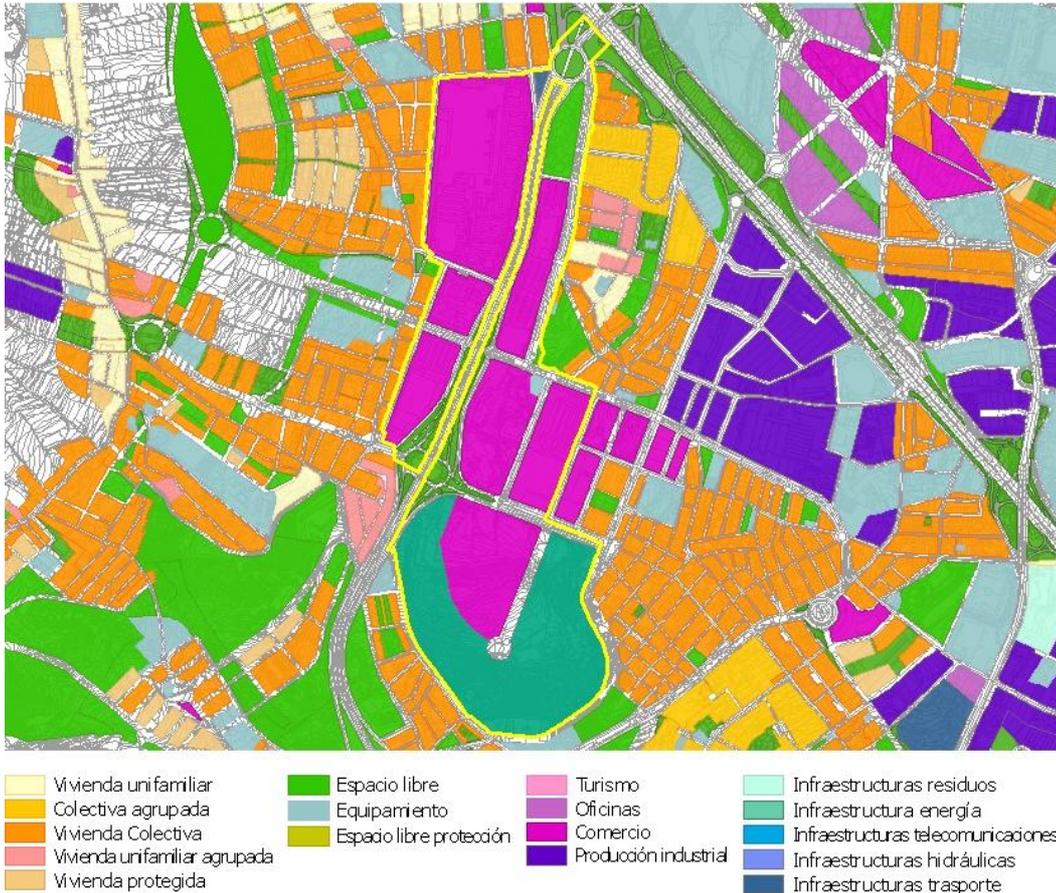


Figura 64: Usos pormenorizados principales del AUH

En la mayoría de las piezas de esta AUH el uso principal es el comercial. En la pieza 1311_3 es el de infraestructuras de transporte, en la actualidad hay una gasolinera.

Las piezas 1311_1 y 1311_4 son espacios libres. La pieza 1311_11, perteneciente al ámbito de gestión de Montaña Pacho es un parque deportivo. La pieza 1311_8 es un equipamiento. La pieza 1311_12 es una infraestructura hidráulica.

11.3.4. Condiciones de la edificación

Las piezas de uso comercial en suelo urbano consolidado tienen una altura máxima de 4 plantas, una edificabilidad máxima de 1m²c/m²s y una separación mínima a todos los linderos de 5 m. Las piezas 1311_2, 1311_6 y 1311_7 tienen parcela vinculante. Las piezas 1311_5 y 1311_9 tienen una superficie mínima de parcela de 5.000 m²s para evitar la parcelación excesiva. Las piezas de uso comercial de suelo urbano no consolidado del ámbito de gestión 1311_2 tienen una edificabilidad máxima de 1,33 m²c/m²s, siguiendo el documento de la Revisión Parcial del PGO en el Ámbito de Montaña Pacho, Texto Refundido.

La pieza 1311_8 de equipamiento, en el mismo ámbito de gestión, también tiene una edificabilidad máxima de 1,33 m²c/m²s. La pieza 1311_3, con parcela vinculante, tiene una altura máxima de una planta y una edificabilidad máxima de 0,5 m²c/m²s.

11.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan ámbitos de gestión con procedimientos asistemáticos (mejora urbanística en SUC) y procedimientos sistemáticos (en SUNC). Las actuaciones asistemáticas son:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 11.3.2, que se corresponden a ámbitos de gestión A1.
- b) La consistente en la obtención de terrenos calificados como espacio libre en SUC, asignándole al propietario de los terrenos aprovechamiento equivalente en un ámbito de gestión sistemática en SUNC y correspondiendo a la Administración la ejecución material de las actuaciones. Ámbito de gestión 1311_1.

Además en esta AUH se delimita el ámbito de gestión sistemática de Montaña Pacho 1311_2 que está en ejecución y cuenta con dos piezas de comercial, una de equipamiento, un parque deportivo y una pieza existente de infraestructura hidráulica.

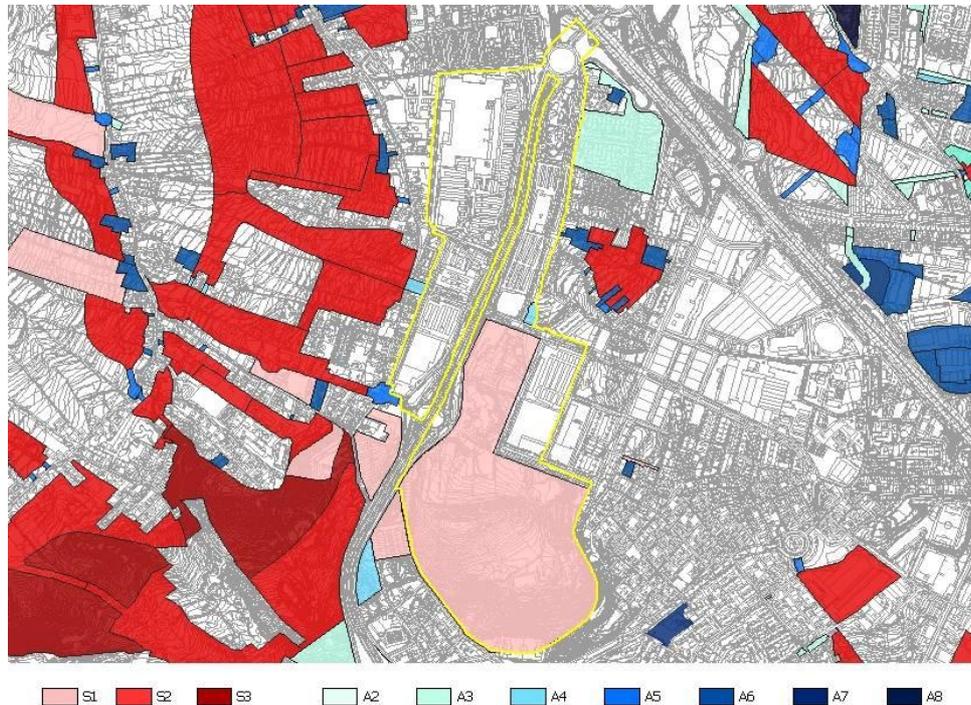


Figura 65: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

12. AUH-1312: BOCATUERTA

12.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea AUH-Bocatuerta se sitúa en el área de San Miguel de Geneto y tiene los siguientes límites:

- Al norte, límite catastral de fincas incluidas en el ámbito, borde paralelo a la Calle Santa Sara y SG.02 incluido en el AUH San Bartolomé de Geneto.
- Al sur, SGrv.03 incluido en el AUH San Bartolomé de Geneto.
- Al este, suelo rústico.
- Al oeste, el Camino de San Miguel de Geneto.



Figura 66: Delimitación del AUH

El ámbito delimitado coincide con un pequeño barrio de 2,8 Ha, organizado en torno a la Calle Santa Teresa en la zona conocida como Bocatuerta, junto al Camino de San Miguel de Geneto. Por las características del sitio y el grado de urbanización se considera que el conjunto del ámbito tiene la condición de SUC aún cuando sea necesario completar pequeños tramos de viario secundario.

12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática de este pequeño barrio radica en la necesidad de mejorar sus accesos casi impracticables, completar su trama urbana adaptándose a la tipología existente, y compatibilizar la misma con la ordenación prevista en su entorno.

La ordenación del viario que se plantea trata de compatibilizar la operatividad del tejido existente para hacerlo viable a corto plazo con la prolongación y ampliación hacia el este de la Calle Santa Teresa y la previsión de dos Sistemas Generales viarios colindantes (SGrv.01 y SGrv.03 del AUH_San Bartolomé).

12.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

12.3.1. Ordenación Estructural

El ámbito delimitado se encuentra en situación de suelo urbano consolidado por la edificación, según los criterios establecidos en el Artículo 50.a.2 del TR Lotenc.

El sistema estructural viario está conformado por las siguientes vías que aprovechan los huecos existentes entre edificaciones sin necesidad de afecciones y permiten dar la condición de solar a las parcelas existentes edificadas en algún caso.

- a) Vía Parque del nuevo eje estructurante de Geneto que albergará los tráficos en dirección norte y sur, categorizada como viario urbano principal de nivel 1. Sus calzadas se encuentran separadas por un parque urbano.
- b) Camino de San Miguel de Geneto, viario urbano principal de nivel 1 al este.
- c) Nueva rotonda, SGrv.03, incluida en el AUH San Bartolomé de Geneto.

El resto del viario se dispone articulado en torno a estos ejes, especialmente la rotonda, y tienen categoría de viario urbano local. Se trata de viarios de sección escasa que acaban en fondo de saco junto al SUSO.

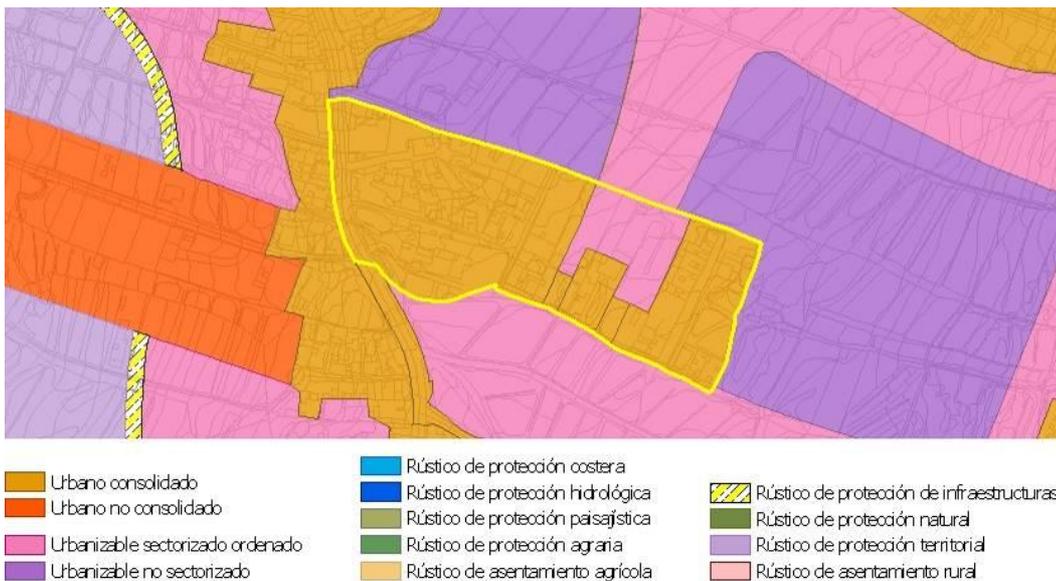


Figura 67: Categorización urbanística del suelo del AUH

12.3.2. Trama urbana

Los objetivos de la nueva ordenación de esta AUH se basan en subsanar los déficit de urbanización señalados en el punto 11.2 de la problemática.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios principales del AUH se ordenan con la utilización de la sección tipo S03, forman parte del nuevo eje estructurante de Geneto, vía urbana de carácter principal que utiliza estas secciones para adaptarse a la disponibilidad de espacio sin afectar a las edificaciones existentes. No se utiliza en el AUH viario de tipo secundario.

- b) El viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

La ordenación prevé la urbanización de dos tramos de vial destinados a espacio libre (plaza) en conexión con la futura rotonda del viario estructurante del cruce previsto entre la rambla de Bocatuerta (SGrv.03) y el Camino de San Miguel de Geneto.

Salvo en los ámbitos de gestión delimitados en esta AUH, se establecen en el SUC escasas rectificaciones casi siempre no programadas y de modalidad A1, de forma que no impliquen afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

12.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

El uso principal del conjunto del AUH es el residencial colectivo con la compatibilidad de usos que se establece en la normativa de este Plan.

El PGO-2004 recogía para el ámbito de esta AUH dos tipos de usos principales correspondientes a las tipologías de residencial colectiva, EC(2)CO y residencial mixta, EM(2)RS, ambas de carácter plurifamiliar. Este Plan mantiene el carácter plurifamiliar del tejido residencial con el UPI Casa.

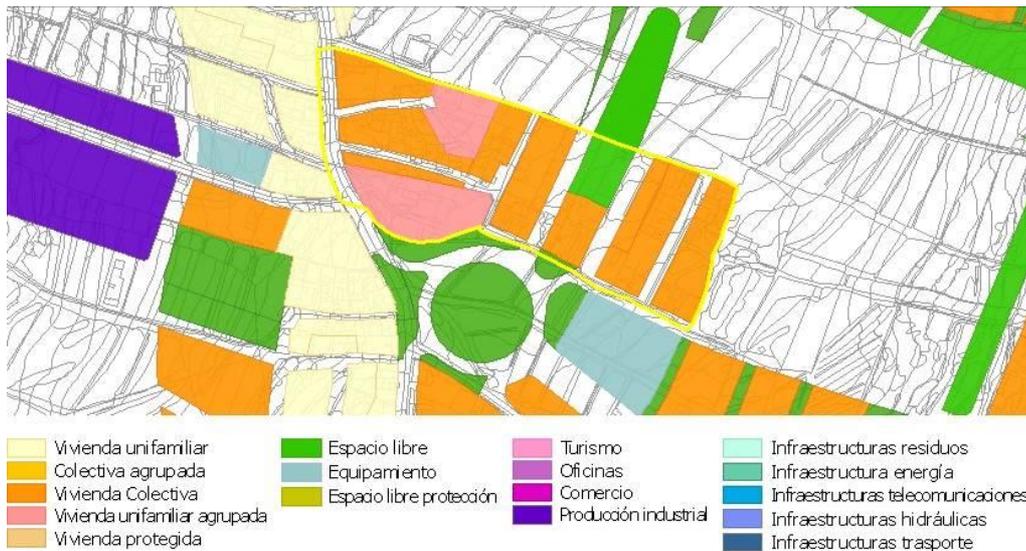


Figura 68: Usos pormenorizados principales del AUH

12.3.4. Condiciones de la edificación

Las determinaciones sobre la parcela y la edificación del conjunto de las piezas que configuran el tejido residencial mantienen las características básicas de la trama existente, si bien se flexibilizan las condiciones de las mismas para el conjunto del AUH a fin de propiciar nuevos o variados modelos de hábitat con el objetivo de renovar el barrio. Estas determinaciones vienen reguladas según los parámetros siguientes para la mayoría de las piezas:

- a) Altura máxima de plantas: 2 plantas.
- b) Disposiciones obligatorias: Se permite la separación voluntaria en medianeras o la apertura de patios en fachada.



- c) Círculo mínimo inscribible y frente mínimo de parcela: se fijan en 12 metros en las piezas 1313_17 y 1313_26 con frente al Camino Bocatuerta.
- d) La parcela mínima se establece en 150 m²s excepto en las piezas 1313_17 y 1313_26 que se establece en 200 m²s.
- e) Uso principal: viviendas colectivas y unifamiliares agrupadas.
- f) En vivienda unifamiliar agrupada se usa como determinación: parcela vinculante, porcentaje máximo de ocupación del 50% y separaciones mínimas a linderos de 3 m.

Por las características del sitio y su estructura catastral de parcelas de pequeño tamaño este Plan no contempla nuevos equipamiento o espacios libres en el interior del AUH, si bien éstos están contemplados ampliamente en el AUH colindante de San Bartolomé de Geneto.

12.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Los tramos viarios que restan por completar de la urbanización existente se gestionarán a través de obra pública ordinaria con contribuciones a los beneficiados de las actuaciones, conforme al Artículo 145 del TR Lotenc. Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en esta AUH se delimitan varios ámbitos de gestión para a llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos. Actuaciones Asistemáticas en SUC:

- a) Modalidad de Gestión Asistemática A1:
 - a.1. Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias ya descritas en el apartado 12.3.2. Se corresponden a ámbitos de gestión A1 cuyos recintos no se delimitan en los planos.
- b) Modalidad de Gestión Asistemática A6:
 - b.1 Las consistentes en la publicación y reurbanización de pequeños tramos por completar o ampliar transversales a la Calle Santa Teresa. Estas actuaciones competen a los propietarios de parcelas con frente a las mismas excluyendo de la delimitación la primera línea de parcelas con frente al Camino de San Bartolomé de Geneto con la condición de parcela ya alcanzada.
 - b.2 Para ello se delimita el siguiente ámbito asistemático: (1309_02).

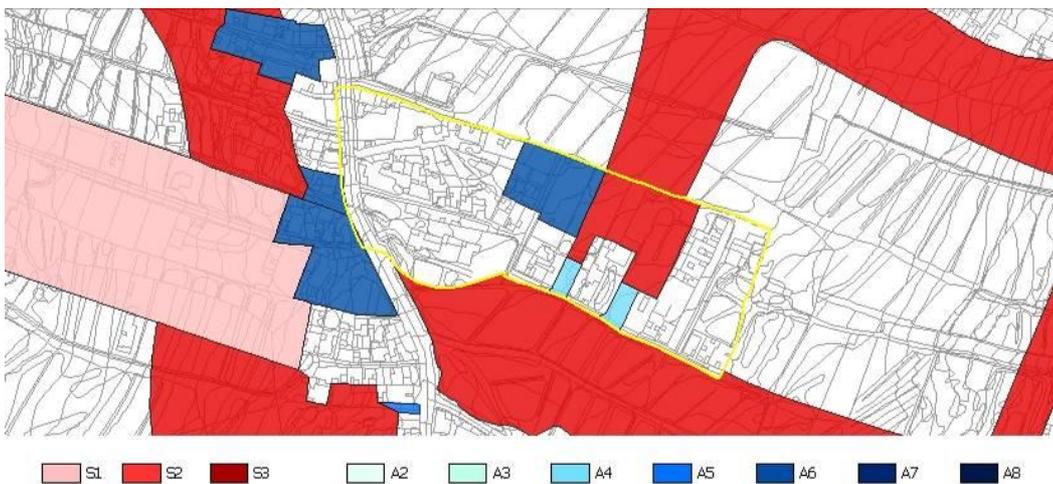


Figura 69: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



13. AUH-1313: EL HURÓN

13.1. Delimitación y descripción general

El Área urbanística homogénea del Hurón, en Geneto, limita:

- Al norte con la Avenida que conectará la autovía TF-2, partiendo del nudo que se encuentra junto a Leroy Merlín.
- Al oeste con el Camino San Miguel de Geneto
- Al suroeste limita con el Camino de San Miguel hasta la Calle San Severino abarcando también las transversales de ésta hasta la Calle Nuestra Señora de las Mercedes. Al otro lado del barranco incluye una nueva vía de borde que llega hasta la Calle Bocatuerta.
- Al este limita con el Camino San Bartolomé de Geneto, la Calle Bocatuerta, y su Transversal Bocatuerta Tercera Izquierda hasta la nueva avenida.

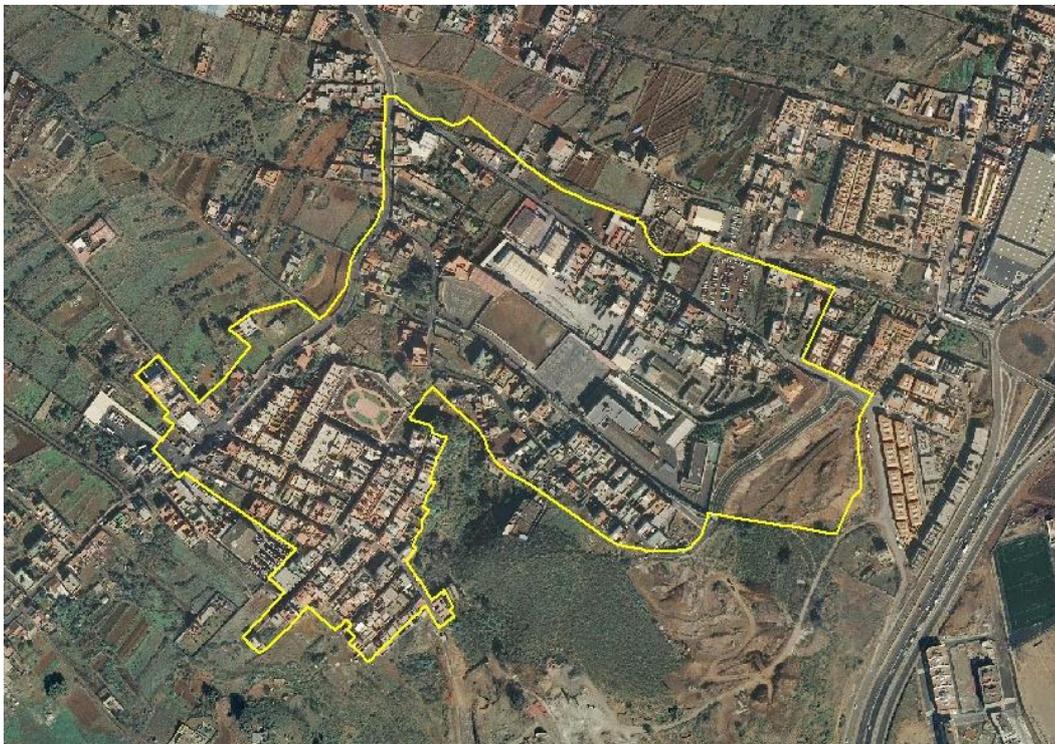


Figura 70: Delimitación del AUH

El Hurón es un área de crecimiento reciente fundamentalmente residencial en la que conviven las promociones de adosados y vivienda colectiva con las viviendas unifamiliares aisladas o entre medianeras que ya existían en la zona. En el centro, en una gran manzana alargada, se encuentra el Colegio Echeyde.

13.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Uno de los problemas del área es la actividad industrial que se da en la zona, desvinculada de las áreas industriales, sin la adecuada accesibilidad y en difícil convivencia con el uso residencial que es mayoritario. Dentro del área también se encuentra el Colegio Echeyde que genera importantes problemas de tráfico a las horas de entrada y salida de los niños.



Otro de los problemas es la serie de bolsas de terreno sin uso que impiden el desarrollo de una trama urbana continua que conecte las diferentes zonas y se prolongue en las áreas vecinas así como la colmatación de la zona. Habrá que completar la trama y la urbanización de las calles que actualmente no la tienen. Hay numerosas calles sin salida, tanto en el interior del área como en su perímetro.

El barranco que cruza el área de noroeste a sur agrava esta situación de fractura y la pendiente excesiva de sus márgenes es tomada en cuenta en el trazado de las vías, desplazando hacia el sur una de las que estaba proyectada en un ámbito de gestión sistemática.

En el AUH hay un ámbito de gestión transitorio cuya ordenación no puede alterarse y un espacio libre que es parte de un ámbito de gestión discontinuo del AUH Parque Comercial.

El Camino San Miguel de Geneto, que es parte del viario estructurante, necesita mayor sección en algunos tramos. Algunas edificaciones en el extremo norte del área están catalogadas y no pueden afectarse por lo que el trazado se desplaza hacia el otro margen.

Al norte comienza la vía Parque de Geneto. Los espacios libres se disponen en dos ejes que se orientan hacia ella.

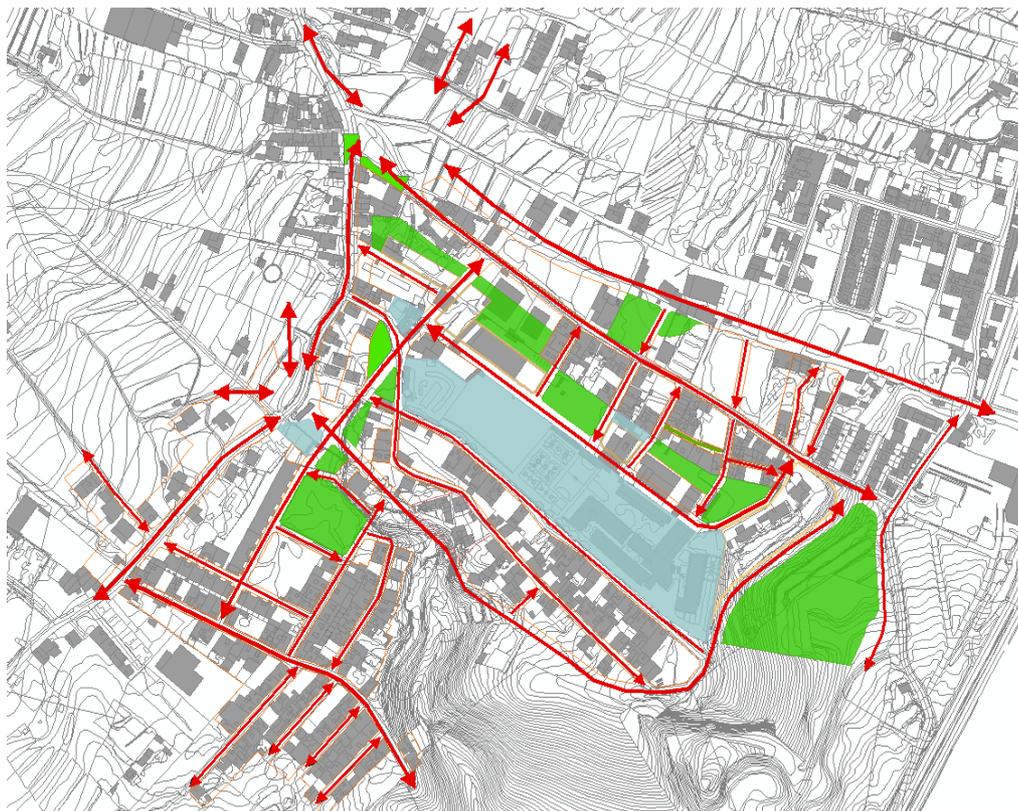


Figura 71: Esquema de ordenación

13.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

13.3.1. Ordenación Estructural

La mayor parte del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado. Hay dos franjas casi perpendiculares de suelo urbano no consolidado en el centro del área además de otra que actualmente está inserta en un ámbito de gestión transitorio.

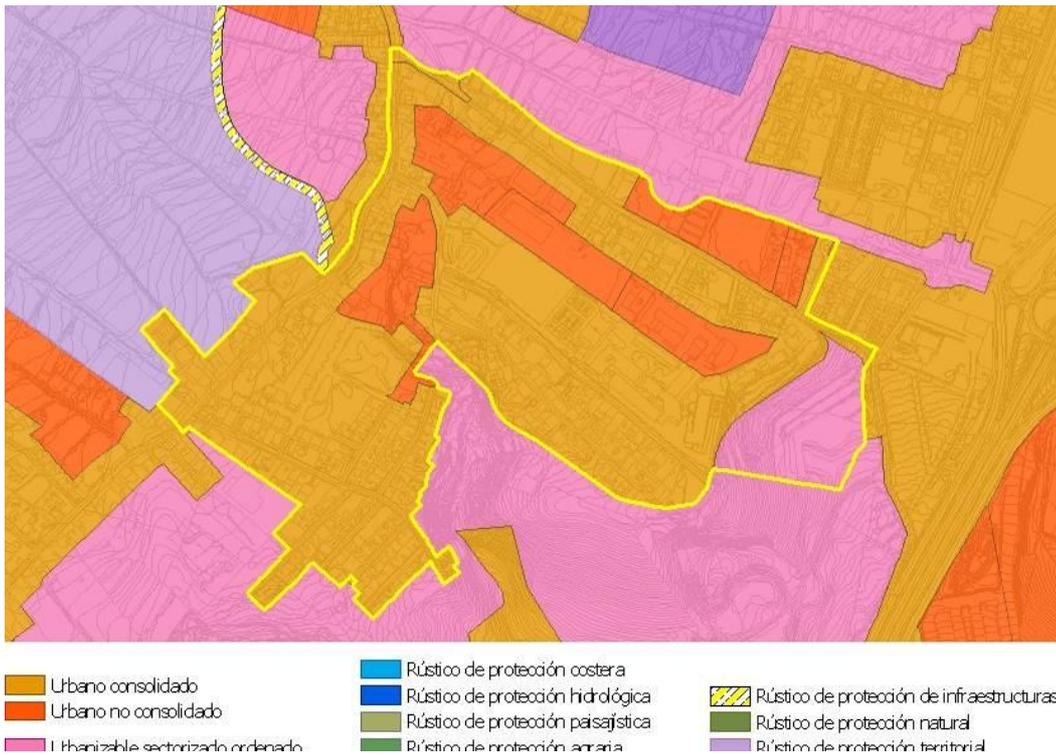


Figura 72: Categorización urbanística del suelo del AUH

Los sistemas estructurales viarios existentes son: el Camino San Miguel de Geneto, viario urbano principal de nivel 1 al oeste, la nueva avenida que lo conecta con la TF-2 al norte, el Camino San Bartolomé de Geneto, viario urbano principal de nivel 1 al este y la nueva vía al borde del barranco, viario urbano principal de nivel 2, desde el Camino San Miguel de Geneto hasta la Calle Bocatuerta, todos categorizados como viarios urbanos principales.

En el interior la ordenación se compone de viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH y los canalizan hasta el viario local. Se trata de las calles Camino Bocatuerta, la nueva prolongación de la Calle El Hurón, la Calle Severino, la Calle El Carmen y la Calle Sagrada Familia. Esta red junto con el viario urbano principal conforma una agrupación de manzanas denominadas “macromanzanas” y alojará el tráfico motorizado principal del AUH. Los viarios urbanos locales discurren en el interior de las macromanzanas con usos estanciales, peatonales y de aparcamiento.

Hay un elemento estructural de equipamiento comunitario, el Colegio Echeyde, ubicado cerca del Parque Comercial y el Parque Deportivo de Montaña Pacho y la vía Parque de Geneto situada al norte del AUH.

13.3.2. Trama urbana

El área está dividida en dos por el barranco, conectándose únicamente a través del Camino de San Miguel de Geneto. Al sur del barranco existe una incipiente trama urbana que queda interrumpida de forma abrupta en sus bordes, tanto hacia el exterior del área como hacia el suelo urbano no consolidado que existe en el interior. En este suelo se proyecta una vía perpendicular a la Calle Nuestra Señora de la Candelaria, categorizada como viario urbano principal, que discurre hacia el oeste desembocando más al sur de lo previsto debido a la pendiente excesiva de su antigua ubicación en el borde del barranco.



Así mismo se prolongan hacia el norte dos vías existentes, la Calle El Hurón y la Calle Sagrada Familia para conectar con la vía de borde del barranco. Esta vía de borde, que nace en el Camino San Bartolomé de Geneto y continúa en la vía inacabada que parte de la Calle Bocatuerta, articula las zonas norte y sur del área y facilita el acceso al Colegio Echeyde.

En la zona norte las calles sin salida se prolongan y recogen en una nueva vía de único sentido paralela a la Calle Bocatuerta, al suroeste de la misma, con un trazado entre la medianera noreste del Colegio Echeyde y las traseras de las naves industriales actuales, viario urbano secundario. Esta nueva vía en su extremo oeste llega hasta la prolongación de la Calle El Hurón. Dentro de los viarios urbanos locales destaca la prolongación de la Calle El Hurón hasta la Calle Bocatuerta paralela al Camino San Miguel de Geneto. La Calle Chascona se prolonga un tramo de unos 20 m para darle salida a la nueva avenida. Una perpendicular a la Calle Los Ángeles también se prolonga para salir a la vía de borde del barranco.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales del AUH, Camino de San Miguel de Geneto y la nueva vía de borde del barranco, se ordenan mediante secciones tipo P.03, con una calzada de doble sentido y aceras en sus márgenes. En el Camino de San Miguel se añade aparcamiento en línea en un lateral ya que la sección transversal lo permite.
- b) Para la totalidad del viario secundario se propone una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos con ancho suficiente (en la planta de ordenación se puede ver una propuesta aproximada del resultado).
- c) Por último, el viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las afecciones no programadas en las alineaciones se producen principalmente como consecuencia del ensanchamiento del Camino San Miguel de Geneto para regularizar y aumentar el ancho de su sección, ya que es un viario estructurante que articula las distintas áreas de Geneto. En la Calle Chascona las afecciones tienen como objetivo lograr un ancho de calle adecuado. En otras calles se producen afecciones donde la edificación o los muros de cerramiento de las parcelas han avanzado hacia la calle con respecto a los de su entorno.

Además se producen afecciones incluidas en ámbitos de gestión asistemática A5, detallados en el apartado 13.3.5., Condiciones de gestión urbanística.

Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios, todas se consideran principales.

13.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

El uso principal de la mayor parte del área es el de vivienda colectiva. La pieza 1313_66 tiene como uso principal el de vivienda unifamiliar agrupada ya que por sus dimensiones y la disposición de las viviendas requiere espacios de uso común para acceder a las mismas. El uso de las piezas 1313_53, 1313_59 y 1313_64 es de vivienda protegida y el uso que se da en la actualidad a la pieza 1313_20 es de vivienda unifamiliar. La pieza 1313_57, Colegio Echeyde, es un equipamiento privado.

Hay tres piezas más de equipamientos y catorce piezas de espacios libres, un espacio libre viario en el cruce de las Calles El Pajarito y El Hurón y otros dos al norte del área junto a la nueva rotonda.

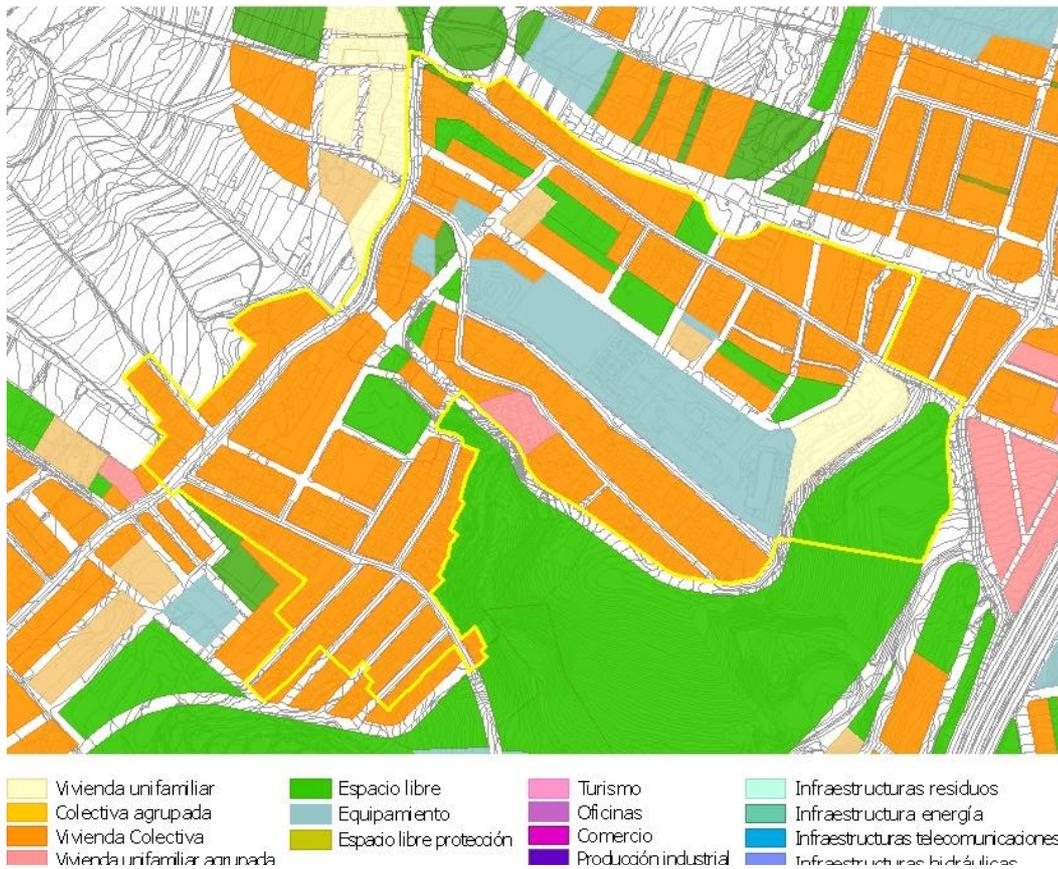


Figura 73: Usos pormenorizados principales del AUH

13.3.4. Condiciones de la edificación

Para la regulación de la edificación y su disposición en la parcela se establece la altura máxima en número de plantas en todos los casos y ocupación máxima y separación mínima a linderos cuando procede. Para evitar la parcelación excesiva se fijan el círculo mínimo inscribible y la superficie mínima de parcela.

Se dan seis tipos de condiciones de la edificación para piezas residenciales:

- En las piezas de tipo A la altura máxima es de 2 plantas y la ocupación máxima del 50%. La separación mínima al lindero frontal es de 2 m y de 3 m al resto de linderos. El círculo mínimo inscribible es de 12 m con una superficie mínima de parcela de 150 m²s. Este tipo de piezas pertenecen al ámbito de gestión 1313_7.
- En las piezas de tipo B se encuentran las manzanas muy colmatadas, con edificaciones pequeñas y normalmente entre medianeras. A este tipo pertenecen también las piezas 1313_12, 1313_49 y 1313_50 de las áreas nuevas, pequeñas piezas que completan unas manzanas cuya edificación cumple con estas condiciones (ámbito de gestión 1313_1). La altura máxima es de 2 plantas, el círculo mínimo inscribible es de 8 m y la parcela mínima de 150m²s.
- En las piezas de tipo C se encuentran las manzanas que tienden a colmatarse y aumentar su densidad por situarse cerca de vías principales. La altura máxima es de 2 plantas. El círculo mínimo inscribible es de 12 m y 200 m²s de parcela mínima.

- d) En las piezas de tipo D la altura máxima es de 3 plantas, el círculo mínimo de 12 m y 200 m²s de parcela mínima. Las edificaciones de la pieza 1313_40, en la Calle Los Ángeles, cumplen con estos parámetros que se asignan también a las piezas residenciales nuevas para aumentar la densidad sin romper con la imagen de la calle.
- e) Las condiciones de tipo E se asignan a las piezas de las áreas nuevas que están separadas del espacio libre. La altura máxima es de 4 plantas y el porcentaje máximo de ocupación del 80%. El círculo mínimo inscribible es de 15 m y la superficie mínima de parcela de 300 m²s.
- f) La pieza 1313_20 de tipo F tiene una altura máxima de 2 plantas y un porcentaje máximo de ocupación del 30%. La separación mínima al lindero frontal es de 2 m y de 3 m al resto de linderos. El frente mínimo de parcela es de 12 metros.

Las piezas 1313_21, 1313_22 y 1313_24 tienen un área mínima no ocupable establecida de forma gráfica para preservar el suelo necesario para los caminos con los que limitan.

La pieza 1313_57 del Colegio Echeide tiene una altura máxima de 3 plantas, una ocupación máxima del 50%, una edificabilidad máxima de 0,85 m²c/m²s y una separación mínima a todos los linderos de 3 metros. Los equipamientos de las piezas 1313_45 y 1313_46 que se encuentran en extremos de manzanas tienen una altura máxima de 3 plantas y una ocupación máxima del 80%. La pieza 1313_56, que es un equipamiento en medio de una manzana, tiene una altura máxima de 3 plantas.

13.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimitan diferentes ámbitos de gestión, tanto con procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelo urbano consolidado) como con procedimientos sistemáticos (en suelo urbano no consolidado).

Las actuaciones asistemáticas son las siguientes:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias, ya descritas en el apartado 13.3.2, que se corresponden a ámbitos de gestión A1.
- 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 consiguientemente se delimitan como recintos de modalidad A5. En esta AUH se han delimitado los siguientes ámbitos de gestión A5 en los que no se afectan edificaciones:
 - b1. El 1313_6: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1313_4 con la Transversal Cuarta Derecha de la Calle Bocatuerta.
 - b2. El 1313_10: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1313_2 con la Calle Bocatuerta.
 - b3. El 1313_13: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el mismo ámbito de gestión sistemática 1313_2 con el Camino San Miguel de Geneto.
 - b4. El 1313_12: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1313_1 con el Camino San Miguel de Geneto.
- c) Las consistentes en la mejora de las condiciones de urbanización y la conexión de uno de los extremos con el resto de la trama urbana en dos tramos viarios que dan



acceso a dos grupos de parcelas, uno en una transversal a la Calle Los Ángeles y otro en la Calle La Chascona, con la finalidad de que los propietarios realicen estas mejoras solidariamente para que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar. Ámbitos de gestión A6 (1313_8 y 1313_9).

Se delimitan además cuatro ámbitos de gestión sistemática, 1313_1, 1313_2, 1313_3 y 1313_4, con el fin de conectar las calles sin salida con el resto de la trama viaria y que los terrenos que han quedado vacíos en medio del área adquieran la condición de solar y se puedan edificar.

El ámbito de gestión sistemática 1313_7 se encuentra en avanzado estado de tramitación por lo que la presente revisión de este PGO no entra a cuestionarlo transcribiendo directamente su ordenación. Dentro del área se encuentra también un fragmento de un ámbito de gestión sistemática del Área Urbanística Homogénea Parque Comercial.

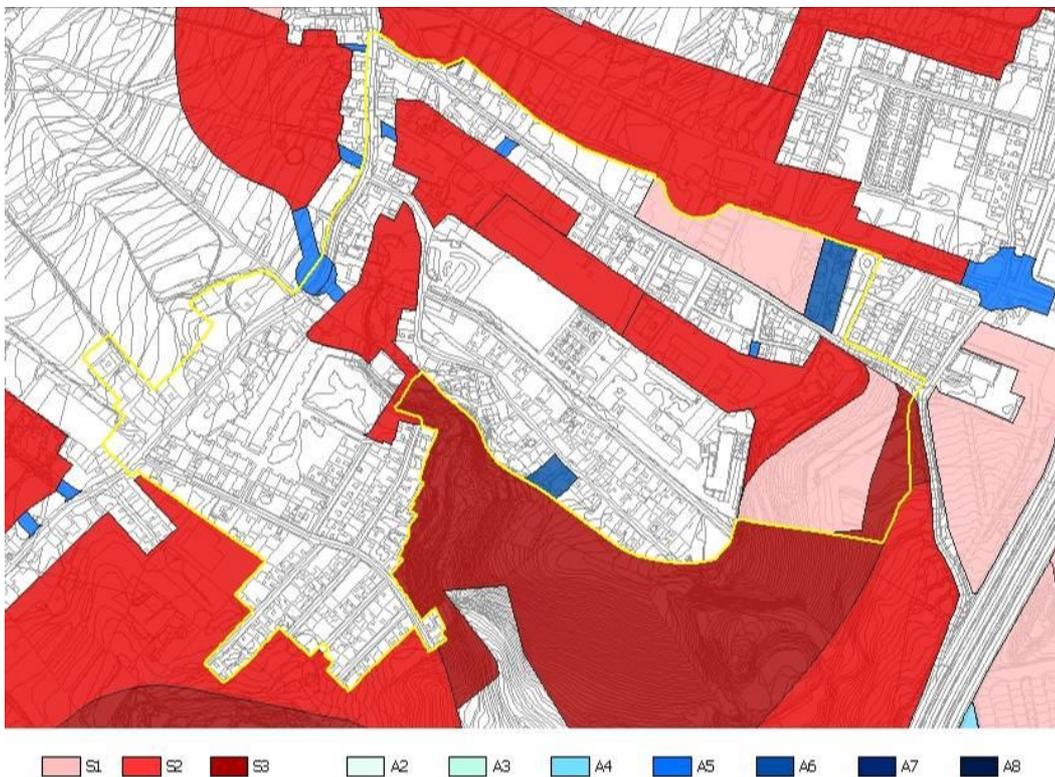


Figura 74: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

13.3.6. Ámbitos de gestión sistemática 1313 1-El Hurón Centro, 1313 2-El Hurón Norte, 1313 3-Transversal Bocatuerta y 1313 4-El Oxígeno

Estos ámbitos comprenden dos franjas de suelo urbano no consolidado que forman una L en medio del área. La problemática fundamental radica en que el uso industrial en torno a la Calle Bocatuerta y algunas perpendiculares no cuenta con una accesibilidad adecuada ni es compatible con el uso residencial que es el mayoritario del área. La ausencia de viario interior impide la ocupación urbana de parte del suelo y la articulación de las diferentes zonas del área entre sí y con las áreas vecinas. La ordenación se plantea para resolver la problemática señalada y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo para su viabilidad. Como efecto colateral se mejora sustancialmente el acceso al Colegio Echeide.



El ámbito de gestión 1313_1-El Hurón Centro se estructura mediante la prolongación de la Calle El Hurón y la Calle Sagrada Familia hacia el noreste y una perpendicular a éstas que las conecta con el Camino San Miguel de Geneto. Esta perpendicular, viario urbano principal de nivel 2, es una vía al borde del barranco que continúa fuera de este ámbito de gestión y marca el límite del área prolongándose en un tramo de vía existente que llega hasta la Calle Bocatuerta. También se prolonga la Calle El Pajarito hasta la Calle El Hurón y se proyecta una perpendicular a la Calle Nuestra Señora de la Candelaria para darle salida hacia el oeste, más al sur de lo que estaba previsto, debido a la pendiente excesiva de la ubicación planteada en el borde del barranco.

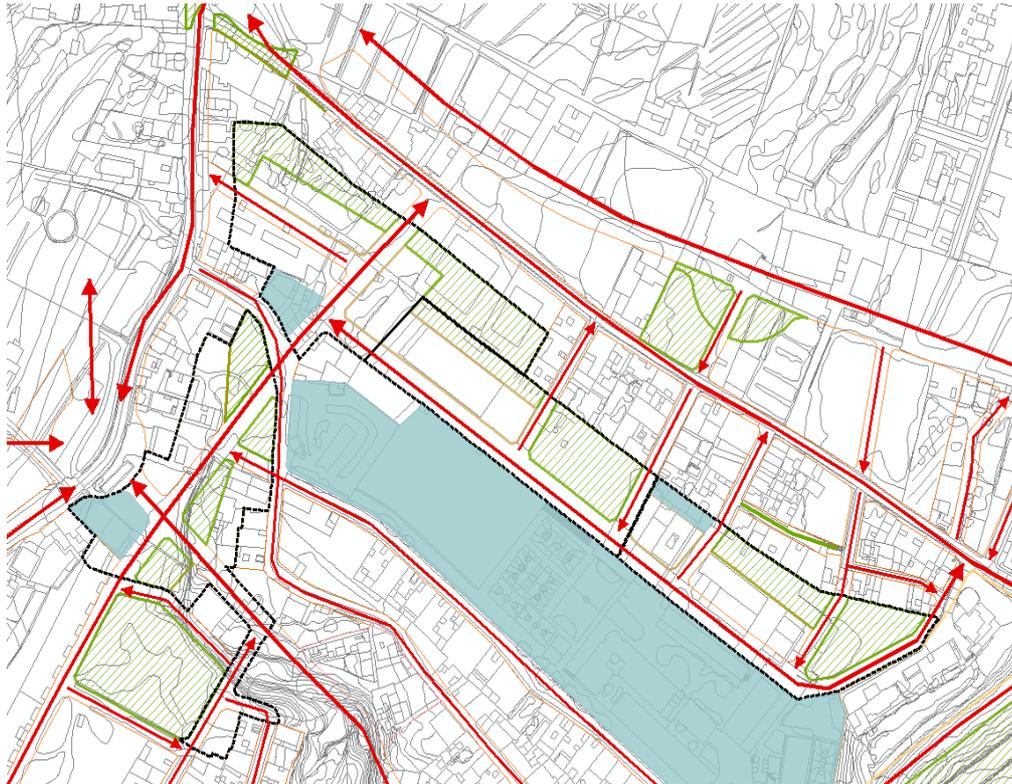


Figura 75: Esquema de ordenación de los ámbitos de gestión sistemática

En el ámbito de gestión 1313_2-El Hurón Norte, se continúa con la prolongación de la Calle El Hurón desde la Calle El Pajarito hasta la Calle Bocatuerta con su tramo final en el ámbito de gestión 1313_10. También se continúa una perpendicular a ésta, entre la calle Bocatuerta y la Calle El Pajarito, hasta el Camino San Miguel de Geneto y otra que enlaza con el ámbito 1313_3.

En los ámbitos de gestión 1313_3-Transversal Bocatuerta y 1313_4-El Oxígeno, se prolonga la última vía mencionada, unidireccional, recogiendo las prolongaciones de las calles perpendiculares a la calle Bocatuerta que en la actualidad no tienen salida. En el extremo sureste se separa el tráfico en dos calles con distintos sentidos de circulación mediante el ámbito de gestión asistemático 1313_6 para enlazarlas con la trama existente.

Resultan doce piezas lucrativas cuyas condiciones de ordenación son las siguientes:

- a) Las piezas 1313_12, 1313_49 y 1313_50 (ámbito de gestión 1313_1), que completan manzanas existentes y en las que la altura máxima es de 2 plantas, el círculo mínimo inscribible de 8 metros y 150 m²s de parcela mínima.

- b) Las piezas 1313_13, 1313_52 (ámbito de gestión 1313_1), 1313_53 (ámbito de gestión 1313_4), y 1313_58, 1313_59 (ámbito de gestión 1313_2) tienen una altura máxima de 3 plantas, círculo mínimo inscribible de 128 metros y 200 m²s de parcela mínima.
- c) Las piezas 1313_62 (ámbito de gestión 1313_3), 1313_63 (ámbito de gestión 1313_4) y 1313_64 (ámbito de gestión 1313_2), separadas de la edificación existente por espacio libre, tienen una altura máxima de 4 plantas y un porcentaje máximo de ocupación del 80%. El círculo mínimo inscribible es de 15 metros y la superficie mínima de parcela es de 300 m²s.
- d) La pieza 1313_20 (ámbito de gestión 1313_4), tiene una altura máxima de 2 plantas y porcentaje máximo de ocupación del 30%. La separación mínima al lindero frontal es de 2 m y de 3 al resto de linderos. El círculo mínimo inscribible es de 12 m.

Las piezas 1313_53, 1313_59 y 1313_64 tienen uso de vivienda protegida.

Las piezas 1313_45 (ámbito de gestión 1313_2) y 1313_46 (ámbito de gestión 1313_1) de equipamientos que se encuentran en extremos de manzanas, tienen una altura máxima de 3 plantas y una ocupación máxima del 80%. La pieza 1313_56 (ámbito de gestión 1313_4), que es un equipamiento en medio de una manzana, tiene una altura máxima de 3 plantas.

Las piezas dedicadas a espacio libre son las 1313_47, 1313_48 y 1313_51 (ámbito de gestión 1313_1), 1313_69 y 1313_70 (ámbito de gestión 1313_2), 1313_60 y 1313_61 (ámbito de gestión 1313_3) y 1313_54 y 1313_55 (ámbito de gestión 1313_4).



14. AUH-1314: LA PICONERA

14.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de La Piconera, en Geneto, se desarrolla a lo largo del tramo del Camino de San Miguel de Geneto y limita de la siguiente manera:

- Al noreste, con parte del AUH-1313 El Hurón y con el suelo urbanizable no sectorizado denominado Geneto2.
- Al noroeste, con el suelo urbanizable no sectorizado denominado Geneto 2.
- Al sur limita con el Camino de la Piconera ,que a su vez linda con el suelo rústico de protección territorial.
- Al este limita con el AUH 1315-La Vistilla.



Figura 76: Delimitación del AUH

La Piconera es un área de crecimiento reciente poco consolidado, fundamentalmente residencial y en la que conviven promociones de adosados y vivienda colectiva con viviendas unifamiliares aisladas o entre medianeras que ya existían en la zona. Una gran parte del suelo delimitado por esta área se encuentra vacante. En las piezas situadas más al suroeste, en torno a la montaña de extracción de áridos, se desarrolla una imagen edificatoria de uso mixto en la que coexisten edificaciones destinadas a uso terciario e industrial-almacenaje con otras donde la planta alta queda destinada a uso residencial y salones en planta baja.

14.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH se mezcla la antigua vivienda unifamiliar y colectiva entre medianeras, en muchos casos de autoconstrucción, con edificaciones de uso industrial-almacenaje. Uno de los problemas del área es la actividad industrial de extracción de áridos al suroeste de la zo-

na, en la Calle de la Piconera. Este uso se encuentra desvinculado de las áreas industriales, sin la adecuada accesibilidad y en difícil convivencia con el uso mayoritario de residencial.

Otro problema es la serie de bolsas de terreno sin uso que impiden el desarrollo de una trama urbana continua que conecte las diferentes zonas y se prolongue en las áreas vecinas, así como la colmatación de la zona. Es necesario completar las calles que no están urbanizadas y aumentar las conexiones tanto en el entramado interior como en el Camino de San Miguel de Geneto. Se desarrollan por tanto varios ámbitos asistemáticos y dos ámbitos sistemáticos con la intención de terminar de colmatar el área y aportarle una mejora en la conectividad con los viarios ya existentes.

Se modifican viarios previstos en el PGO-2004, tanto por su imposibilidad de desarrollo como por presentar una pendiente excesiva que produce afecciones a las edificaciones y solares ya existentes, por lo que se limitan hasta donde su desarrollo es viable.

La trama viaria que compone el AUH se estructura a partir del Camino San Miguel de Geneto, vía de carácter urbano principal y eje de comunicación con el resto del municipio, y por viarios de carácter local de escasa sección y con carencias en su urbanización perpendiculares a dicho camino, salvo el Camino de la Serrería, la Calle de la Codorniz y el nuevo viario paralelo al Camino de San Miguel de Geneto situado al oeste del AUH uniendo los dos viarios anteriores.

Los criterios específicos de ordenación son:

- a) Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria lo que conlleva afecciones no programadas (apartado 14.3.2. Trama urbana).
- b) Según el carácter de la zona y analizando las características del entorno se utilizan los parámetros de ordenación más oportunos. Según las peculiaridades de la pieza se establecen como condiciones de parcela el límite mínimo frontal, la separación mínima a lindero frontal, ocupación y altura máxima en plantas (apartado 14.3.4. Condiciones de la edificación).
- c) Los equipamientos se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de interés general, se optimice al máximo.
- d) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.

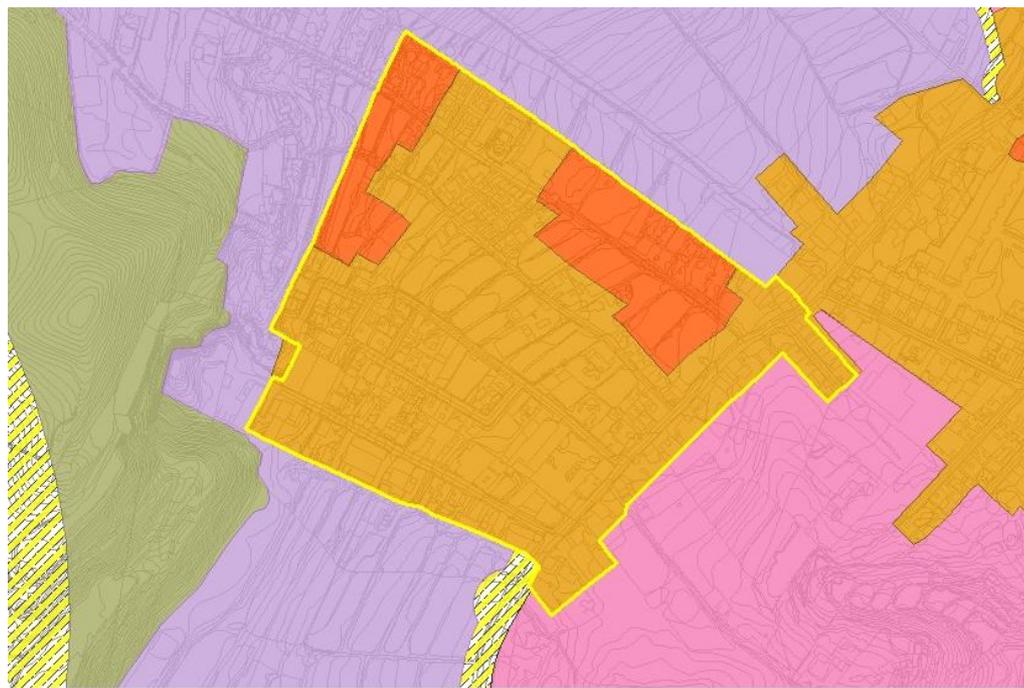
14.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

14.3.1. Ordenación Estructural

Los sistemas estructurales viarios del AUH son el Camino San Miguel de Geneto, viario urbano principal de nivel 1 y los viarios de tipo urbano secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local último. Esta red viaria conforma agrupaciones de manzanas denominadas “macromanizas”.

Los viarios restantes son de carácter urbano local muchas veces configurados a partir de las viviendas autoconstruidas. La escasa sección existente obliga a la coexistencia del tráfico rodado con el peatonal manteniendo los aparcamientos en las vías y la seguridad peatonal.

La mayor parte del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, salvo dos bolsas de terreno al noroeste del AUH de suelo urbano no consolidado.



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

Figura 77: Categorización urbanística del suelo del AUH

14.3.2. Trama urbana

El área está dividida en dos por el viario urbano principal estructurante Camino San Miguel de Geneto. La zona norte del AUH, en el Camino de la Serrería, se ve interrumpida por una bolsa de suelo urbano no consolidado por lo que se desarrollan dos ámbitos de gestión sistemáticos tanto en el inicio del camino como en su tramo final. En este primer tramo se plantea un viario transversal que conecta con la Calle San Severino y a su vez con otro tramo viario que conecta con el Camino San Miguel de Geneto. En el tramo final del Camino de la Serrería se desarrolla otro ámbito sistemático en el que se plantea un viario transversal que conecta con el Camino de los Pollitos y con la Calle de la Codorniz, terminando en fondo de saco al no poder desarrollar su prolongación, ya que la orografía del terreno no permite continuarlo hasta la Calle de la Piconera.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- En el Camino de San Miguel de Geneto se propone una sección tipo P.03 con calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
- En el viario secundario se propone una sección tipo S.03 con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible ver una propuesta aproximada del resultado).
- El viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de paso y las altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las rectificaciones de alineaciones que se establecen son no programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Estas rectificaciones tienen como finalidad mantener la continuidad de la sección del viario.

Las afecciones no programadas en las alineaciones se producen principalmente por el ensanchamiento del Camino de San Miguel de Geneto con el fin de regularizar y aumentar el ancho de su sección, ya que es un viario estructurante que articula las distintas áreas de Geneto. En otras calles se produce este tipo de afecciones donde la edificación o los muros de cerramiento de las parcelas han avanzado hacia la calle con respecto a los de su entorno.

Con respecto a las alineaciones de los tramos viarios, todas se consideran principales.

14.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

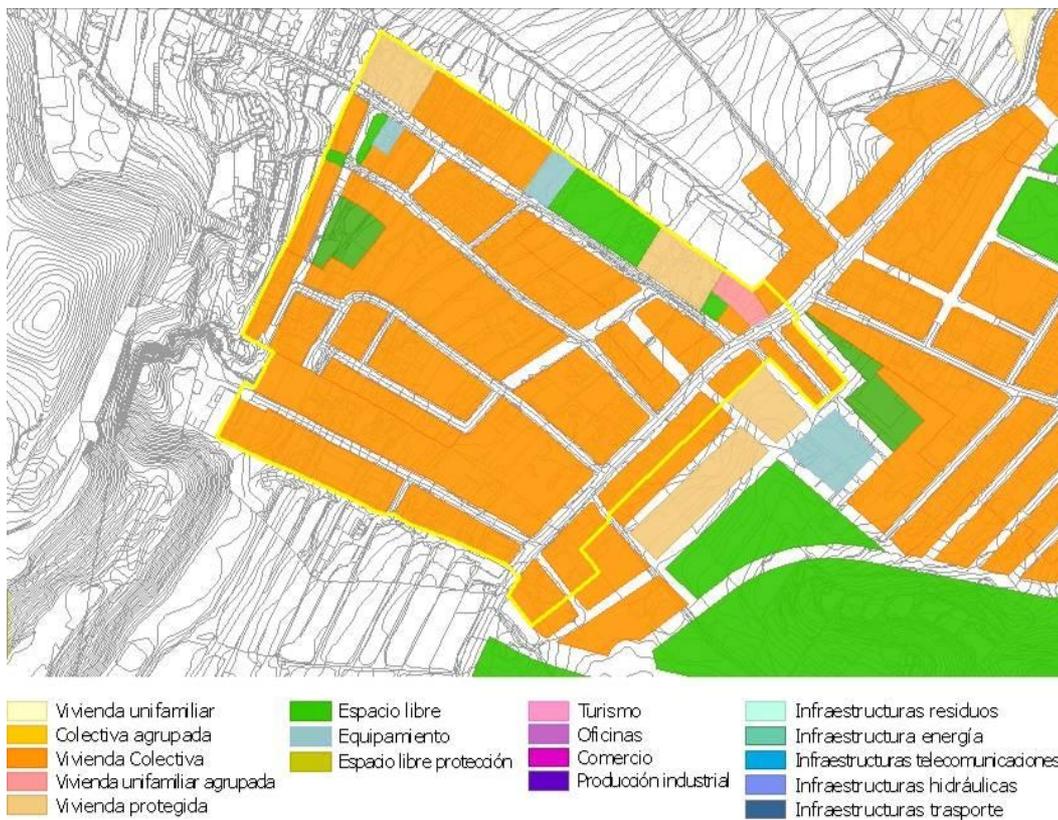


Figura 78: Usos pormenorizados principales del AUH

El uso principal de la mayor parte del área es el de vivienda colectiva. La pieza 1314_15 tiene el uso de vivienda unifamiliar agrupada ya que por sus dimensiones y la disposición de las viviendas existentes requiere espacios de uso común para acceder a las mismas, y las piezas 1314_23 y 1314_24 tienen el uso de vivienda de protección.

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

14.3.4. Condiciones de la edificación

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

- a) Se fija como condición de parcela el lindero mínimo frontal de 12 m, para evitar la excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima. Como condiciones a la edificación se fija separación mínima a lindero frontal y una altura máxima de 2 plantas para dar unidad a la imagen del área y un porcentaje de ocupación máxima del 70%. En las piezas 1314_1 y 1314_25 también se fija la separación mínima a lindero lateral 0 ya que se trata de piezas colmatadas con este parámetro fijado.
- b) La pieza 1314_15 con uso residencial unifamiliar agrupada se califica para reconocer un grupo de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria que han dejado un viario de uso comunitario por el que se accede a cada una de las parcelas. Se establece la parcelación vinculante con el fin de generar una comunidad que gestione el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. Se fija también el número máximo de viviendas por pieza con el fin de regular futuras subdivisiones. La edificación se regula mediante la altura máxima en número de 2 plantas, porcentaje máximo de ocupación en 70% y separación mínima a lindero frontal de 2 m.

14.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para hacer viable la ordenación de esta AUH se delimitan diferentes ámbitos de gestión, tanto con procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelo urbano consolidado) como con procedimientos sistemáticos. Las actuaciones asistemáticas son:

- a) Las consistentes en las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias, ya descritas en el apartado 14.3.2., que se corresponden a ámbitos de gestión A1.
- b) Las consistentes en la obtención y ejecución de nuevos viarios sobre suelos urbanos consolidados necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente, que se delimitan como recintos de modalidad A5. Se han delimitado los siguientes ámbitos de gestión A5 en los que no se afectan edificaciones:
 - b1. El 1314_3 y el 1314_5: correspondientes a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1314_1 con el Camino de San Miguel de Geneto.
 - b2. El 1314_2: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1314_41 con la Calle San Severino.
 - b3. El 1314_9: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 1314_8 con la Calle de la Codorniz.
- c) Las consistentes en la mejora de la urbanización, ámbitos de gestión A6:
 - c1. 1314_4 se ubica en la Calle del Canario, permite una mejora en la conexión con el Camino de la Serrería y el Camino de los Pollitos.
 - c2. 1314_7 se ubica en la transversal de la Calle de la Codorniz que acaba en fondo de saco por ser imposible desarrollar el viario debido a la orografía del terreno.
- d) Se delimita un ámbito de gestión asistemático de modalidad A2 (1314_2) para obtener los terrenos necesarios para el viario urbano que permiten una mayor conexión y una mejora en el tránsito entre los viarios existentes y los planteados en los ámbitos sistemáticos.



En esta AUH se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática, 1314_1 y 1314_8, que se describen y justifican en el apartado 14.3.6.

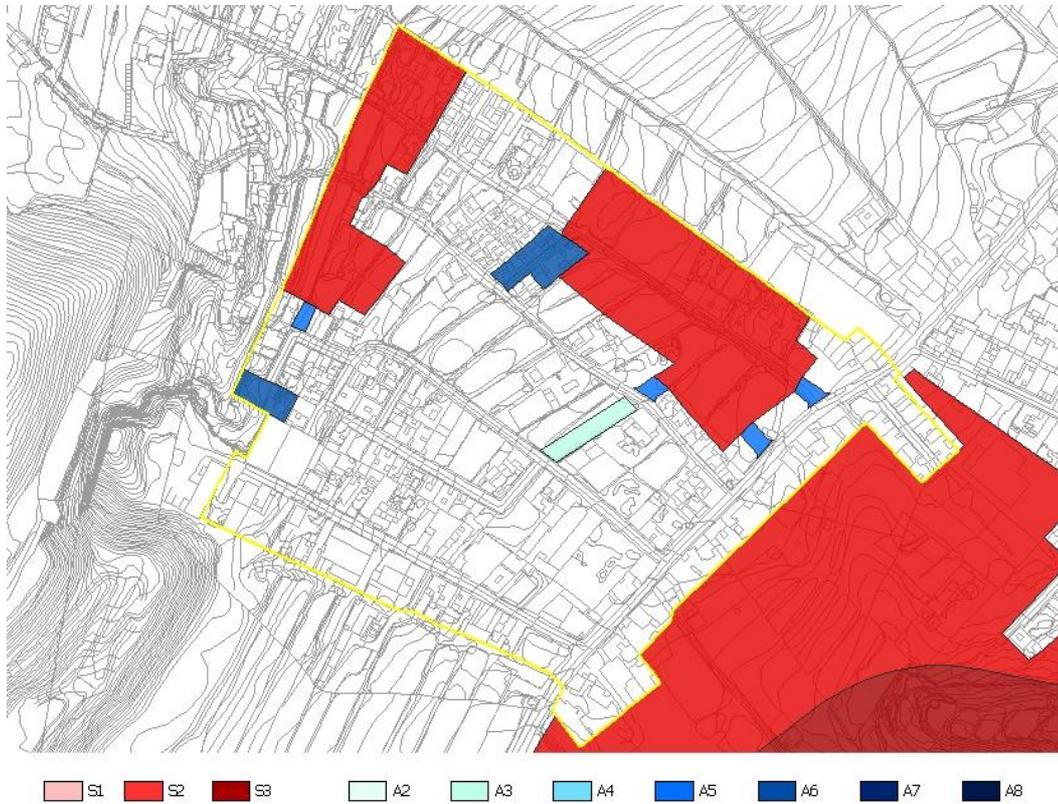


Figura 79: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

14.3.6. Ámbitos de gestión sistemática 1314_2 y 1314_8

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- Completar los terrenos vacantes entre el suelo ocupado y el suelo urbanizable no sectorizado con edificaciones de tipo colectiva, espacios libres y dotaciones.
- Garantizar la permeabilidad en los viarios existentes y los planteados y favorecer las condiciones para ocupar las parcelas vacantes.

La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver la problemática señalada y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar su viabilidad.

El ámbito de gestión 1314_1 se estructura mediante el desarrollo y mejora del inicio al Camino de la Serrería dotándolo de una mayor sección transversal y adecuándolo para que las parcelas existentes adquieran condición de solar. Se plantea un viario transversal que conecta el Camino de la Serrería con la Calle San Severino y éste a su vez con otro viario que nace perpendicularmente desde el Camino de San Miguel de Geneto, de esta manera se definen tres manzanas integradas con los viarios secundarios y con el viario estructurante San Miguel de Geneto.

El ámbito de gestión 1314_8 termina de completar el Camino de la Serrería y plantea un viario transversal que conecta con la Calle San Severino y con la Calle de la Codorniz, de esta manera se facilita y mejora el tránsito de la trama urbana del interior del área.

Los usos de los ámbitos son residenciales con equipamientos y espacios libres. Los parámetros fijados para las piezas han seguido los criterios utilizados en todo el AUH:

- a) Las piezas de los dos ámbitos son de uso vivienda colectiva, excepto las piezas 1314_23 y 1314_24 que son de vivienda protegida. En ellas se fija un lindero mínimo frontal de 12 metros, separación mínima a lindero frontal de 2 metros, ocupación máxima del 70% y altura máxima de 2 plantas.
- b) La pieza de uso espacio libre 1314_2 y 1314_38 (ámbito de gestión 1314_1) y las piezas 1314_34 y 1314_42, además del espacio libre viario (ámbito de gestión 1314_8) junto con las piezas de equipamiento 1314_40 (ámbito de gestión 1314_1) y la pieza 1314_41 (ámbito de gestión 1314_8) se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo se optimice al máximo. Se fija la edificabilidad y la altura en plantas del equipamiento en coherencia con el resto de la ordenación.

15. AUH-1315: LA VISTILLA

15.1. Delimitación y descripción general

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

- Al norte, el AUH El Hurón, el AUH San Bartolomé 2 y el AUH La Piconera.
- Al oeste, el Camino de San Miguel de Geneto.
- Al sur, el Barranco de los Andenes y el AUH El Gramal.
- Al este, la Autovía TF-2.



Figura 80: Delimitación del AUH

El AUH tiene las siguientes características:

- En relación a la extensión del área hay una pequeña presencia de suelo urbano consolidado de uso casi exclusivo residencial colectivo cuya tipología es edificación cerrada con seis plantas de altura. También se ubican cuatro piezas de espacio libre y tres piezas de uso equipamiento que aún no han sido construidas en su totalidad.
- El suelo sin ocupar por la edificación está sin uso y su característica principal es una topografía muy heterogénea.
- El viario del AUH está compuesto por una trama ortogonal de vías secundarias, con una sección de 12 metros, exceptuando un viario principal que cruza del noreste al sur el suelo urbano consolidado con una sección de 20 metros. Esta trama está aislada ya que las conexiones con el exterior del AUH se establecen únicamente por el Camino del Hurón y la Calle Artillería, e incompleta, marcando la continuación hacia el suelo vacante mediante viarios con terminación en fondo de saco.



15.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH La Vistilla la problemática urbanística principal es el remate urbano de la ordenación y del sistema viario coherente en sí mismo y continuo con el entorno. A nivel interno se observa una complicada topografía muy determinante para la urbanización y la edificación. 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) 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 optimicen al máximo.
- c) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.
- d) Ordenación de las tres áreas nuevas localizadas en la zona este del AUH como encuentro con San Bartolomé de Geneto en la zona noroeste colmatando el tejido urbano limítrofe con La Piconera y El Hurón, y en el sur completando la trama y el viario. Se ordenan siendo determinante la topografía tan variada del terreno buscando la coherencia con el entorno edificado y fomentando la amplitud de los espacios públicos.
- e) Localización de Sistemas Generales.

15.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

15.3.1. Ordenación Estructural

Los viarios estructurantes del área son los siguientes:

- a) Al sureste la autovía TF-2, territorial de nivel 1 que permite una buena conexión del área con todo el sistema insular de carretera y una vía transversal urbana principal de nivel 1 prolongación de San Bartolomé de Geneto atravesando La Vistilla.
- b) Al noroeste el Camino de San Miguel de Geneto, viario urbano principal de nivel 1.
- c) Al suroeste una vía urbana principal de nivel 1 que comunica de este a oeste las dos vías anteriores con un trazado similar al Camino de la Tórtola.
- d) Al noroeste la vía de nuevo trazado paralelo al Camino San Miguel y la prolongación del viario existente paralelo a la Calle de los Trujillo, viarios urbanos secundarios encargados de organizar los tráfico rodados al noroeste del AUH.

En esta AUH se localizan tres espacios libres de Sistema General, las piezas (1315_11), (1315_25) y (1315_44) correspondientes a los ámbitos de gestión sistemáticos S3 (1315_1), (1315_3) y (1315_6). No se califica ninguna dotación ni elemento estructurante privado.

El suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado y suelo urbano sectorizado ordenado. El primero cuenta con la bolsa de suelo edificado situado en la zona central del AUH y el segundo ocupa la superficie delimitada y ordenada por los ámbitos de gestión sistemáticos S2, (1315_2), (1315_4) y (1315_5) y los ámbitos de gestión sistemáticos S3, (1315_1), (1315_3) y (1315_6).

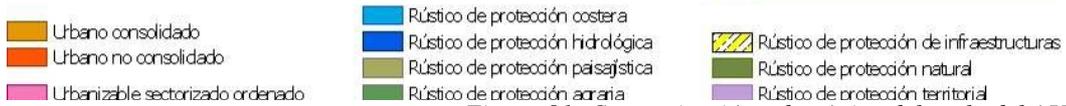
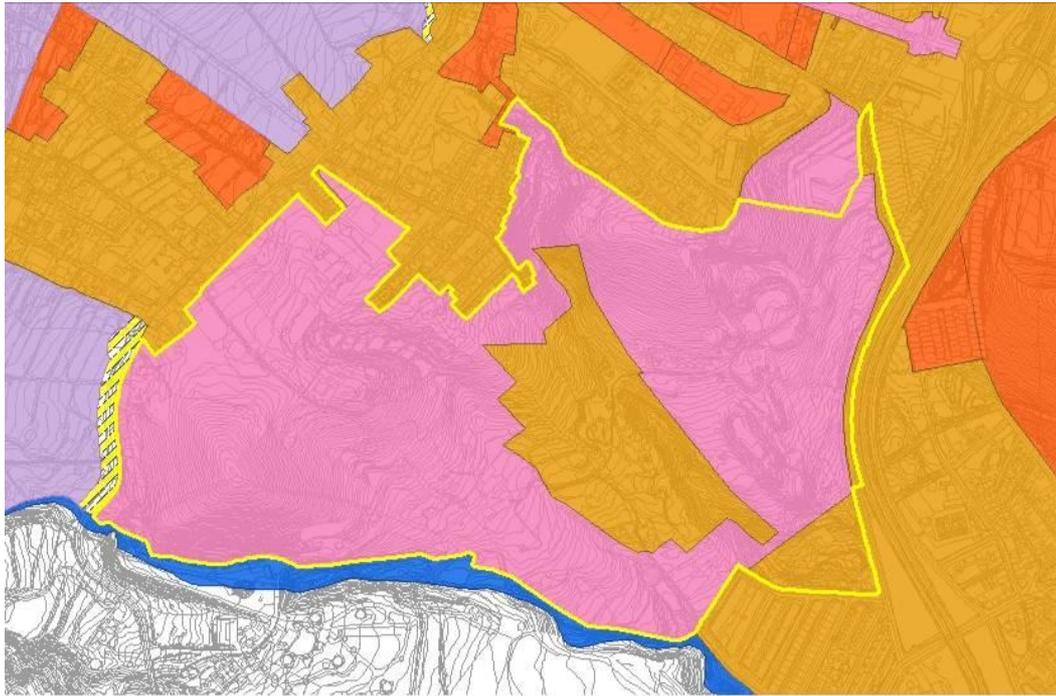


Figura 81: Categorización urbanística del suelo del AUH

15.3.2. Trama urbana

La ordenación interior se conforma por los viarios de tipo urbano secundario, destacando el Camino del Hurón como eje central, que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH a partir de los viarios principales canalizándolos hasta el viario urbano local. Esta red conforma 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 evitando las altas velocidades, que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario y liberando de tráficos de pasos las calles locales.

La superficie de suelo urbano consolidado del AUH conforma una trama ortogonal de vías con sección de 12 m, salvo un viario estructurante procedente de San Bartolomé de Geneto que cruza desde el noreste al sur (20 m de sección). Esta trama aislada, únicamente conectada a los suelos ya ocupados por el Camino del Hurón y la Calle Artillería, se completa con el trazado de las áreas nuevas, ámbitos de gestión sistemáticos S2, (1315_2), (1315_4) y (1315_5), donde se establece un entramado muy condicionado por la topografía del terreno.

El viario estructurante partiendo de las vías con este carácter que bordean La Vistilla, el Camino de San Miguel de Geneto y la TF-2, se completa mediante un viario con sección de 20 m que conecta las vías anteriores, y con otro viario de sección similar de prolongación del Camino de San Bartolomé de Geneto hasta su unión con la vía de conexión anterior. Se describe un viario principal, prolongación del Camino del Hurón, que atraviesa el suelo urbano consolidado con 20 metros de sección y funciona como vía de conexión interna del área y de comunicación con las áreas colindantes AUH El Hurón y AUH El Gramal.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios principales se ordenan con sección tipo P.01, con mediana central y calzadas en sus lados de uno y dos carriles. Para la prolongación del Camino San Bartolomé la mediana central será transitable y con aparcamiento en línea en sus lados.
- b) Los viarios urbanos secundarios se ordenaran con secciones tipo S.01, S.02 y S.03:
 - b1. Para los viarios situados al noroeste se proponen secciones tipo S.01 y S.03.
 - b1.1. En la nueva vía que conecta la Calle del Hurón con el Camino de la Tórtola se plantea una sección tipo S.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea adosada al espacio libre y aceras en sus laterales.
 - b1.2. La prolongación de la vía que nace del Camino de San Miguel hacia el este se ordena con una sección tipo S.03, con calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus márgenes.
 - b2. Para los viarios situados al sureste se propone secciones tipo S.01 y S.02.
 - b2.1. La nueva vía con trazado paralelo a la prolongación del Camino San Bartolomé al sur se ordena con una sección tipo s.01, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en el lado edificado y aceras en sus bordes.
 - b2.2. La nueva vía prolongación de la Calle del Hurón, con sección tipo S.02, con calzada de doble sentido, aparcamiento en línea en y aceras en ambos extremos.
- c) El viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficós de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

15.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos



Figura 82: Usos pormenorizados principales del AUH

El uso principal y casi exclusivo del AUH es el uso residencial, combinado con espacios libres y equipamientos. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto al uso principal.

15.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial colectivo (1315_1), (1315_2), (1315_3), (1315_4), (1315_6), (1315_7) y (1315_8) se han determinado los siguientes parámetros:

- a) Como condiciones de parcela se fija la superficie mínima en función de sus características para evitar excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima.
- b) Como condiciones a la edificación: altura máxima en 6 plantas y línea de disposición obligatoria para garantizar homogeneidad en la imagen y continuidad en la línea de fachada. Esta LDO se separa de las alineaciones principales dejando espacios libres privados que enriquecen el espacio público. Se exceptúa de esta condición de disposición la pieza (1315_6) debido a su geometría y sus escasas dimensiones.

En las piezas de equipamientos, (1315_5), (1315_9) y (1315_10), sólo se ha fijado la altura en plantas, para que los servicios que este uso presta tengan la posibilidad de un desarrollo adecuado en su consolidación material, aunque se controle su altura para continuar con coherencia el urbanismo de la zona.

15.3.5. Condiciones de gestión urbanística

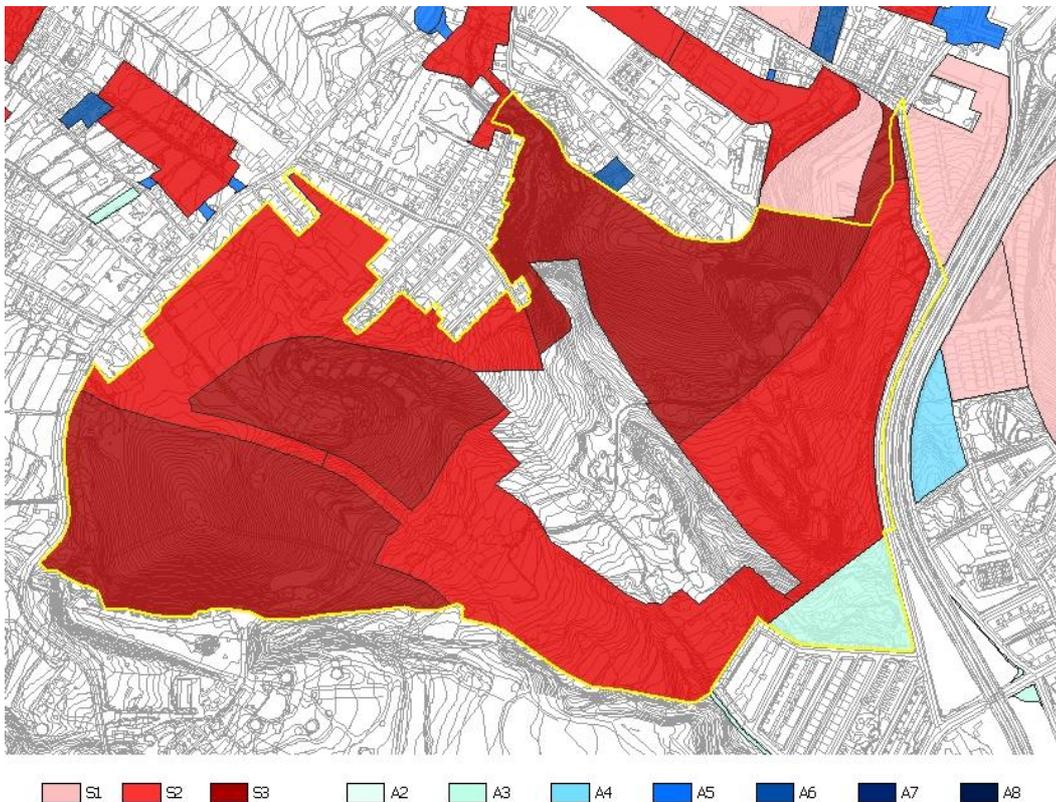


Figura 83: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2 (1315_7) y (1315_8) con el objetivo de urbanizar debidamente su superficie sin obtención de suelo debido a su titularidad pública.
- b) Se delimitan tres recintos de gestión sistemática de modalidad S2, (1315_2), (1315_4) y (1315_5), pertenecientes al sector de La Vistilla para el desarrollo de nuevos ámbitos de uso predominantemente residencial. La ordenación de estos sectores de suelo urbanizable se describe y justifica en los apartados 15.3.6, 15.3.7 y 15.3.8 de esta memoria.
- c) Se concretan tres ámbitos de gestión sistemática de modalidad S3: Sistemas Generales, gestiones (1315_1), (1315_3) y (1315_6).

15.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1315_2): La Vistilla Este.

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- a) Generar una continuidad urbana de manera coherente entre el AUH de San Bartolomé 2 y La Vistilla salvando los impedimentos provocados por un terreno abrupto.
- b) Completar los terrenos vacantes mediante edificación abierta en altura y grandes espacios libres privados evitando una imagen excesivamente densa desde la Autovía TF-2, vía que bordea el ámbito y se localiza a una cota inferior. A su vez, se busca un aprovechamiento óptimo respetando las características del entorno.
- c) Garantizar las comunicaciones viarias del área con San Bartolomé de Geneto y con los otros municipios insulares.
- d) Completar la oferta de espacios libres necesaria para la población.

La Vistilla Este tiene un sistema viario formado por el viario estructurante prolongación del Camino de San Bartolomé de Geneto; dos vías de 12 metros de sección paralelas al primero muy condicionadas en su trazado por la topografía y varios viarios menores peatonales completando la retícula. Los usos del ámbito son: residencial y espacio libre.

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

- a) Para las piezas de vivienda colectiva con tipología de edificación abierta, piezas 1315_33, 1315_35 y 1315_37, se ha determinado como condición de parcela la superficie mínima en función del área total de la pieza y su geometría. Se han fijado como condiciones a la edificación altura máxima en 6 plantas, separación a lindero frontal, lateral y posterior de 3 m, separación mínima entre edificios 15 m y un porcentaje de ocupación para asegurar la liberación de suelo frente a una altura resaltable y evitar una imagen excesivamente impactante desde la TF-2. Se ha hecho una excepción con la pieza 1315_37, a la que se ha fijado la edificabilidad máxima debido a sus condiciones de superficie y geometría evitando así un volumen excesivo.
- b) Para las piezas 1315_34 y 1315_36 de uso residencial colectiva viviendas de protección oficial, como condición de parcela sólo se ha fijado la superficie mínima de parcela para evitar una excesiva subparcelación. Para la edificación se ha determinado la línea de disposición obligatoria, altura máxima en plantas y edificabilidad, obteniendo así un aprovechamiento óptimo y respetando las características de las edificaciones del entorno.

- c) Para las piezas de uso espacio libre público, (1315_38), (1315_39) y (1315_53), no se determina ningún parámetro dando así libertad a un uso de interés general.

Por último, tal como se recoge en el fichero de ámbitos de gestión, esta unidad de actuación se programa en el primer quinquenio de vigencia del PGO y habrá de desarrollarse mediante el sistema de ejecución privado.

15.3.7. Ámbito de gestión sistemática (1315_4): La Vistilla Oeste.

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- a) Completar la trama urbana preexistente mediante una ordenación coherente con las particularidades del entorno.
- b) Colmatar el suelo urbano consolidado estableciendo características claras de borde y encuentro con espacios libres de relevancia municipal.
- c) Establecer una vía de comunicación entre las vías de mayor importancia del AUH.

El sistema viario de La Vistilla Oeste con su trama cuasi-ortogonal completa los sistemas viarios de las áreas colindantes, El Hurón y La Piconera, mediante vías locales de 10 m de sección siguiendo las condiciones del entorno. Se ha de resaltar una vía de 12 m de sección que, bordeando y estableciéndose como límite al ámbito, funciona como viario de comunicación directa entre la vía de conexión, el Camino de San Miguel de Geneto y la TF-2, y el viario urbano principal de continuación del Camino del Hurón.

Los usos del ámbito son residencial, equipamiento y espacio libre. Los parámetros que se han fijado para las piezas son los siguientes:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva, (1214_12), (1214_15), (1214_17), (1214_18), (1214_19) y (1214_40), se han fijado como condiciones de parcela el lindero mínimo frontal y superficie mínima de parcela dependiendo de las dimensiones de la pieza para evitar una parcelación excesiva y garantizar una geometría óptima. Como condiciones a la edificación se han establecido altura máxima en 2 plantas para las piezas de encuentro con tejidos preexistentes y 3 plantas para las demás, aumentando así el aprovechamiento del terreno pero respetando las condiciones del entorno. Se ha fijado un fondo máximo edificable para las piezas de mayores dimensiones.
- b) Para la pieza 1315_16 también con uso residencial colectiva, debido a su geometría, dimensiones y como pieza de encuentro con el AUH La Piconera, sólo se han determinado la superficie mínima de parcela y la altura máxima en plantas.
- c) Las piezas 1315_22, 1315_23, 1315_24 y 1315_55 se han ordenado como piezas que completan manzanas preexistentes. Como condiciones de parcela se han fijado la superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible como consecuencia de la geometría y superficie del parcelario. Como parámetro de la edificación se ha establecido la altura máxima en plantas.
- d) En la pieza 1315_20 de uso equipamiento, sólo se le ha determinado la altura máxima en planta, garantizando así el aprovechamiento de una pieza de interés general.
- e) A las piezas de uso equipamiento (1315_20) y de uso espacio libre público, (1315_14 y 1315_73), sólo se le asigna en el caso del equipamiento la altura máxima en plantas y ningún parámetro para los espacios libres.

Esta unidad de actuación se programa en el primer quinquenio de vigencia del PGO y habrá de desarrollarse mediante el sistema de ejecución privado.



15.3.8. Ámbito de gestión sistemática (1315_5): La Vistilla Sur.

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- Completar el sistema viario, tanto a nivel municipal como a nivel interno del área.
- Colmatar los terrenos vacantes mediante edificación en altura potenciando la amplitud de los espacios públicos viarios.

La trama viaria de La Vistilla Sur se caracteriza por completar la trama existente del suelo urbano consolidado mediante vías de 12 metros y la trama del viario estructurante mediante vías de 20 metros: la prolongación del Camino de San Bartolomé de Geneto y la vía de conexión del Camino de San Miguel de Geneto y la TF-2.

Los usos del ámbito son residencial, equipamientos y espacio libre. Los parámetros que se han fijado para las piezas son los siguientes:

- Para las piezas de vivienda colectiva, (1315_27) de vivienda libre y (1315_28, 1315_29, 1315_30, 1315_70 y 1315_71) de vivienda de protección oficial sólo se fija como condición de parcela la superficie mínima para evitar excesiva subparcelación. Para la edificación se fija una altura máxima en 7 plantas y una línea de disposición obligatoria dando una imagen unificada y generando espacios libres privados.
- La pieza 1315_52 de uso residencial colectiva libre, por su localización entre un espacio libre y el AUH El Gramal, se ha ordenado con la separación mínima de 3 m a lindero frontal, lateral y posterior, y una altura máxima de 3 plantas. Se le ha fijado una superficie mínima de parcela, al igual que al resto de las piezas del ámbito.
- A la pieza de uso equipamiento (1315_51) se le asigna la altura máxima en plantas y a las de uso espacio libre público (1315_43, 1315_45, 1315_46 y 1315_47) no se asigna ningún parámetro.

Esta unidad de actuación se programa en el primer quinquenio de vigencia del PGO y habrá de desarrollarse mediante el sistema de ejecución privado.

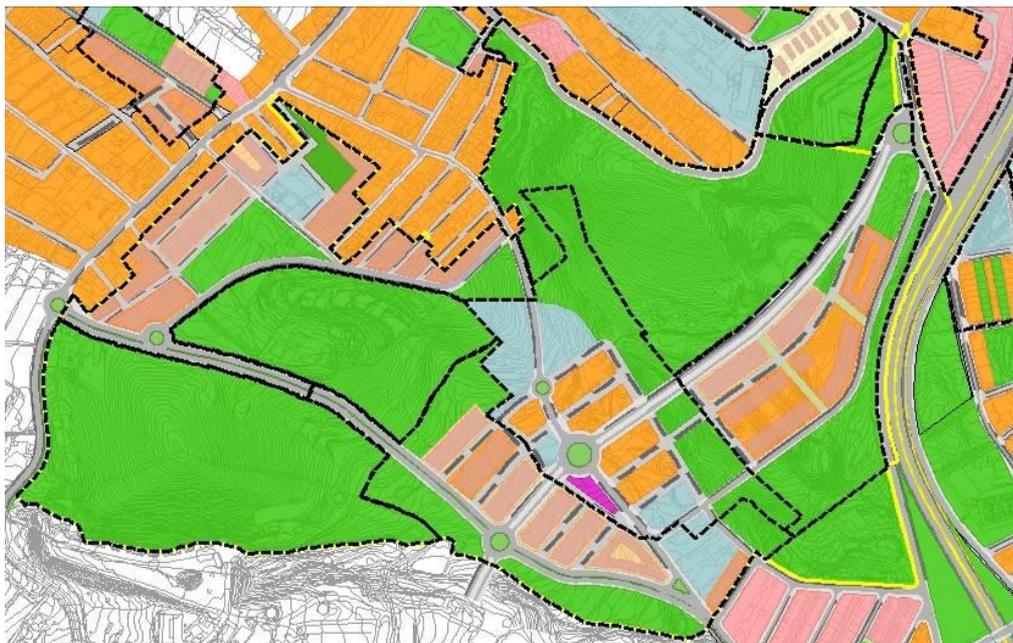


Figura 84: Imagen de ordenación de los ámbitos de gestión sistemática



16. AUH-1316: EL GRAMAL

16.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea que se corresponde mayoritariamente con la urbanización El Gramal en el núcleo de Geneto, tiene los siguientes límites:

- a) Al norte y al oeste, el AUH La Vistilla.
- b) Al este, la Autopista TF-2, que define el borde con el núcleo de Taco.
- c) Al sur, el Barranco de los Andenes, que marca el límite con el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.



Figura 85: Delimitación del AUH

Esta AUH, cuyo uso predominante es el de vivienda unifamiliar agrupada, se conforma por un conjunto de manzanas de poca altura, con patios interiores, fachadas continuas y jardines delanteros, insertado en una trama viaria ortogonal. En la pieza más oriental, junto a la Autovía TF-2, se localiza el Hospital de los Dolores, equipamiento público de edificación abierta. Asimismo, entre la TF-2 y la urbanización hay una franja de espacios libres que facilitan la interrelación entre la infraestructura viaria y el espacio urbano residencial adyacente.

16.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Desde el punto de vista urbanístico la principal problemática de esta AUH radica en su situación periférica respecto de la estructura urbana en la zona fronteriza entre ambos términos municipales. Debe resaltarse la insuficiencia de la conectividad hacia el barrio de Tíncer, en Santa Cruz, como hacia Taco, al otro lado de la TF-2, pero muy especialmente su inserción en el futuro crecimiento del sur de Geneto. Las dos calles que delimitan los bordes norte y sur de la urbanización así como la calle A, que discurre en sentido norte-sur entre ésta y la parcela del Hospital de Dolores, son secciones de dimensión insuficiente para cumplir sus funciones de viarios de cierta importancia estructurante. En consecuencia, es objetivo básico para la ordenación del AUH ampliar las dimensiones y mejorar las condiciones de servicio de estos viarios para propiciar que alcancen los niveles de funcionalidad requeridos.

En relación a la ordenación tipológica las características existentes son adecuadas y por tanto los criterios y objetivos asumidos se basan en el mantenimiento de la imagen preexistente, manteniendo el carácter unitario de cada manzana como un conjunto de edificación unifamiliar agrupada así como la importante presencia de espacios comunes.

16.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

16.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad de suelo del AUH se categoriza, de acuerdo con los criterios generales de este PGO, como suelo urbano consolidado.

Los viarios que el PGO califica con el carácter de elementos estructurantes son:

- a) La Autovía TF-2, viario territorial de primer nivel que bordea el AUH por el este.
- b) La Calle A de la Urbanización El Gramal, viario urbano principal de nivel 1, que viene del barrio de San Matías en Taco y tiene continuidad hacia Tíncer en el término municipal de Santa Cruz (Calle Volcán Chaorra). Este viario requiere rediseñar su sección transversal (supresión de aparcamiento) con el fin de mejorar sus condiciones de servicio para que sean acordes a su categoría en la estructura urbana.
- c) La Calle Sur de la urbanización El Gramal que hacia el noroeste enlazará con los nuevos desarrollos residenciales del sur de Geneto y que hacia el sureste debe prolongarse hasta la plaza de Nuestra Señora de las Nieves. También este viario requiere una ampliación y rediseño de su sección con la finalidad de que alcance las condiciones de servicios adecuadas a su funcionalidad en la estructura urbana general.

En esta AUH además se ubica un equipamiento estructurante sanitario (Hospital de los Dolores), cuya calificación pública se mantiene en el PGO, asignando a la pieza 1316_9 unas condiciones edificatorias que posibilitan una ampliación limitada.

16.3.2. Trama urbana

Las alineaciones se definen respetando al máximo posible las existentes, las escasas rectificaciones que se establecen son siempre no programadas de modo que no implican afectaciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. La única excepción corresponde a la alineación de la Calle Sur de la urbanización El Gramal que se desplaza hacia el Barranco de los Andenes a fin de ampliar su ancho y conformarla con una sección compuesta por dos carriles en cada sentido sin acceso a garajes.

Los viarios urbanos principales se ordenan mediante secciones tipo P.01 y P.03 tal y como se describe a continuación:

- a) La Vía de Servicio de la TF-2, viario urbano principal, se ordena mediante una sección tipo P.03 con una calzada unidireccional de dos carriles, acera en contacto con espacio libre y arcén en contacto con el espacio libre de borde de la TF-2.
- b) La calle peatonal El Gramal se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central ajardinada y dos calzadas laterales con dos carriles por sentido y aceras en sus extremos.

Prácticamente la totalidad del viario restante se considera local, exceptuando los viarios principales al suroeste y sureste que forman parte de la ordenación estructural. Se ordenan mediante una sección tipo L.02.

El área urbanística homogénea se cierra al norte mediante un viario urbano secundario que se propone ordenar mediante una sección tipo S.01 y dos pequeñas calles peatonales paralelas que bordean el espacio libre central y unen las Calles Forja y Herrería. El viario urbano local recoge el tráfico rodado de acceso a las edificaciones en busca de aparcamiento. Salvo el viario de uso peatonal se trata de un viario cuya anchura permite disponer de aceras en ambos márgenes, aparcamientos en línea y vegetación. Cualquier actuación de reurbanización del viario urbano local deberá garantizar la consecución de una velocidad inferior a 30 km/h, para lo que se toma como criterio la adopción de medidas de calmado de tráfico especialmente en las entradas y salidas de este tipo de calles

16.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

El uso principal del AUH es el uso residencial con presencia de un gran equipamiento, El Hospital de los Dolores.

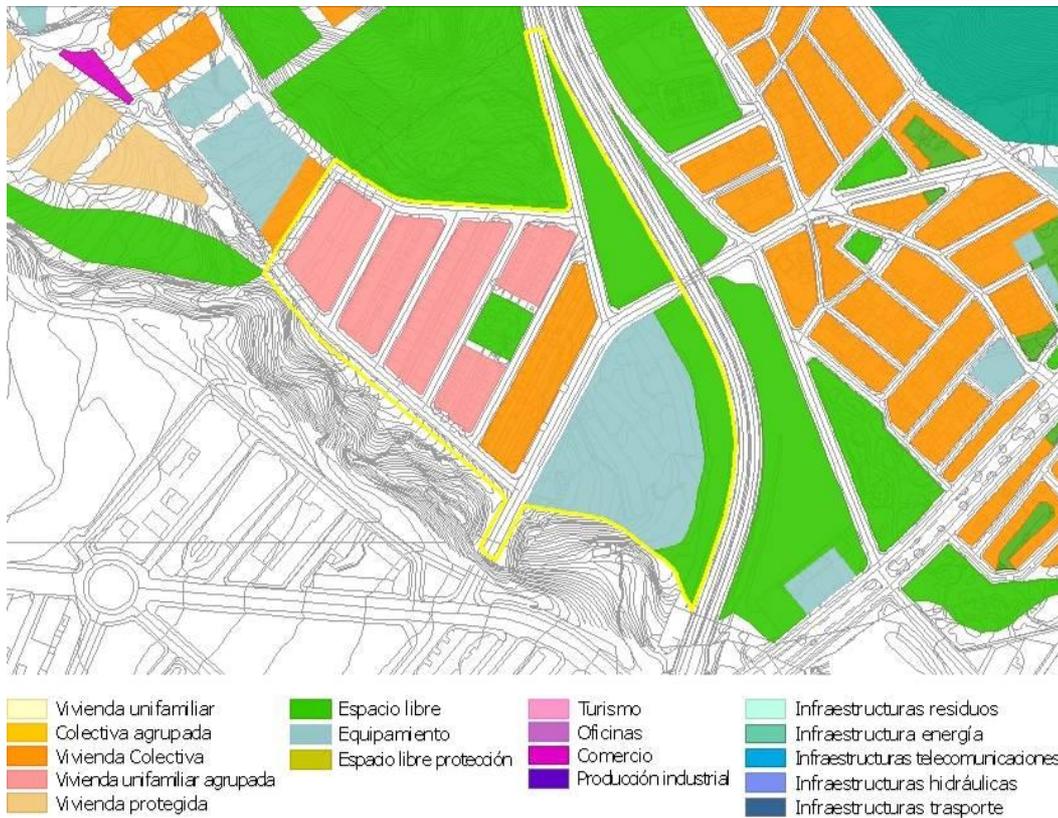


Figura 86: Usos pormenorizados principales del AUH

16.3.4. 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 parcela vinculante, disposición obligatoria a lo largo de las piezas retranqueadas con respecto a la alineación para generar jardines frontales, y altura en plantas fijada en tres. Se establecen estos parámetros con el objetivo de ofrecer una imagen unitaria y la posibilidad de articulación de los espacios privados interiores y los espacios públicos. Teniendo en cuenta estos criterios básicos de ordenación, hay que destacar las siguientes peculiaridades:

- a) Pieza (1316_6): vivienda colectiva. La pieza ha sido tratada de forma particular para garantizar la permeabilidad del AUH en su zona más llana, fijándose un porcentaje de ocupación y un ámbito de movimiento para el emplazamiento de la edificación.
- b) Pieza (1316_9): Equipamiento, Hospital de Dolores. Se ha fijado únicamente la edificabilidad para posibilitar un desarrollo adecuado en relación a los servicios prestados por este equipamiento, controlando sin embargo la superficie construida para conseguir un urbanismo coherente en la zona.

16.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimita un único ámbito de gestión (1316_1) de la modalidad asistemática 2 ubicado al suroeste del AUH con la finalidad de ampliar y reurbanizar la Calle Sur de la Urbanización El Gramal mediante actuación pública directa.

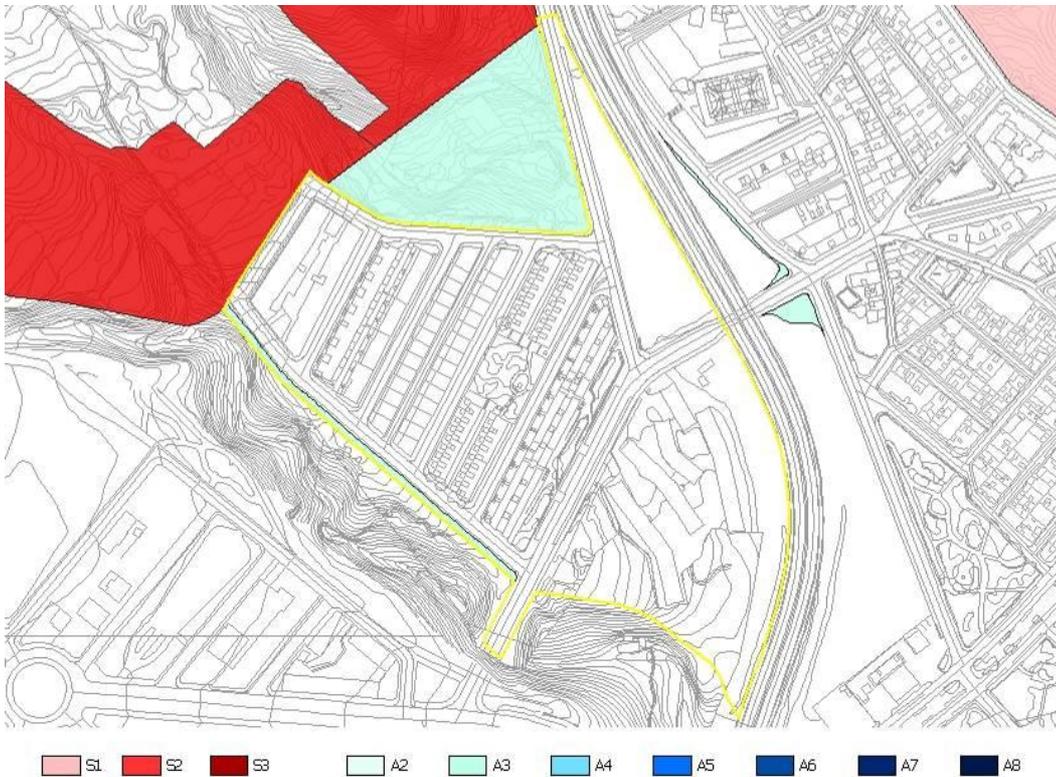


Figura 87: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

17. AUH-1317: SAN MIGUEL 2

17.1. Delimitación y descripción general

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

- Al norte, el ámbito de gestión sistemática transitorio Geneto 10, en el AUH San Miguel 1.
- Al oeste, el suelo urbanizable no sectorizado que lo separa de Los Baldíos.
- Al sur, el AUH El Hurón.
- Al este, suelo urbanizable no sectorizado que lo separa de San Bartolomé de Geneto y el AUH Bocatuerta.



Figura 88: Delimitación del AUH

Las principales características de esta AUH son:

- Estar constituido por una vía central, el Camino de San Miguel de Geneto, y las edificaciones que surgen en torno a dicha vía.
- El uso residencial es el mayoritario, con una pequeña presencia de uso industrial al oeste. Presenta dos tipologías de vivienda, unifamiliares entre medianeras y unifamiliares aisladas. De estas últimas hay dos piezas de pareados situados al este. La altura de las edificaciones es de una o dos plantas, superándose en muy pocos casos con una tercera planta sin una ocupación completa con respecto a las otras.
- Una gran parte del suelo delimitado por esta área está vacante, sin edificaciones y destinado mayoritariamente al cultivo.
- La trama viaria se caracteriza por el Camino San Miguel de Geneto, vía de carácter urbano principal y eje de comunicación de la zona con el resto del municipio, y por viarios de carácter local que surgen perpendiculares a dicho camino con una sección que no supera los cinco metros y con carencias en su urbanización.

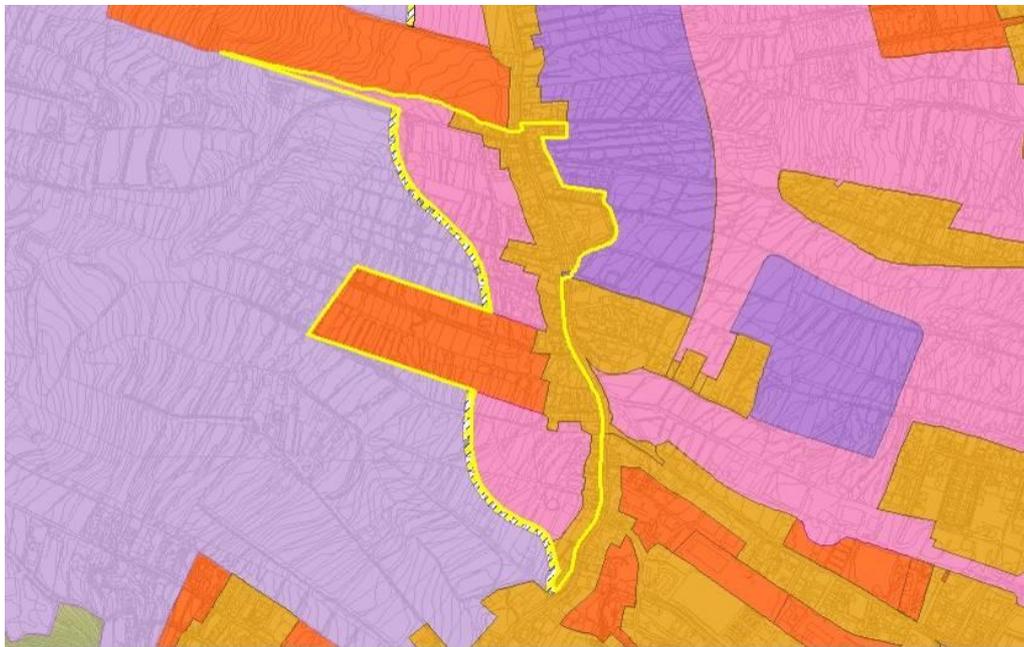
17.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH San Miguel 2 la problemática urbanística principal es el remate urbano de las zonas consolidadas, la adecuación de las alineaciones para la mejora de las secciones viarias y su conveniente urbanización. Se aprecia la ausencia de espacios libres y es muy relevante el problema de congestión viaria en el camino de San Miguel de Geneto como conexión con el interior del municipio. Los criterios específicos de ordenación son:

- Las alineaciones establecidas definen líneas claras de continuidad viaria lo que conlleva afecciones no programadas (apartado 17.3.2. Trama urbana).
- Según las peculiaridades de la pieza se establecen unas condiciones de parcela, línea de disposición obligatoria, separación mínima a lindero, ocupación, edificabilidad y altura máxima en plantas (apartado 17.3.4. Condiciones de la edificación).
- Los 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.
- Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.
- Ordenación del área nueva conformada entre la vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto y el propio camino completando la trama urbana, dándole permeabilidad y solucionando el problema de congestión viaria. Las piezas se ordenan elevando la altura y por tanto liberando suelo.

17.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

17.3.1. Ordenación Estructural



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

Figura 89: Categorización urbanística del suelo del AUH

En esta AUH está situado el viario urbano principal estructurante, Camino San Miguel de Geneto, que sirve de conexión con el resto del municipio. Se propone un nuevo viario de relevancia, el desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto. Esta vía proyectada para la agilización del tráfico en una zona de crecimiento completaría al actual viario principal ya que éste pasaría a ser de un único sentido, sur-norte, y el desdoblamiento en sentido contrario, norte-sur. Se plantean ambas con entidad de vía urbana principal de nivel 1.

El suelo del AUH se encuentra categorizado como:

- a) Suelo urbano consolidado. Los que lindan con el Camino de San Miguel de Geneto.
- b) Suelo urbano no consolidado, dentro del ámbito de gestión transitorio.
- c) Suelo urbanizable sectorizado ordenado. Bolsas de suelo vacante entre el suelo urbano consolidado y la nueva vía principal propuesta como desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto, viario (1317_1) y (1317_2).

17.3.2. Trama urbana

La red conformada por los viarios de tipo urbano principal y urbano secundario organiza los tráfico dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local y además de estar destinadas a albergar los tráfico motorizados principales, conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO “macromanizas”. Esta red está conformada por el nuevo viario entre el Camino de San Miguel de Geneto y su desdoblamiento al oeste del AUH, desde la intersección de la Calle Domingo González Pérez con el Camino San Miguel de Geneto en el AUH 1303: El Cubanito, hasta la intersección del Camino El Pedregal en el AUH 1313: El Hurón.

Dentro de las “macromanizas” se ubican los viarios locales con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráfico de paso, que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromaniza adyacente obligando al uso del viario secundario.

Las rectificaciones de las alineaciones que se establecen son no programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Estas rectificaciones tienen como finalidad mantener la continuidad de la sección del viario o aumentarla para constituir vías más apropiadas. Se han fijado como alineaciones secundarias aquellas localizadas en vías no ejecutadas ligadas al ámbito de gestión sistemático de modalidad S2, (1317_2), evitando la parcelación hacia suelos en desarrollo.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales del AUH, Camino de San Miguel de Geneto y su desdoblamiento al oeste del área, se ordenan mediante secciones del tipo S.03, con una calzada unidireccional de un carril, banda de aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos con un carril bici en una de las aceras. La vía de desdoblamiento situada la oeste dispone además de una banda ajardinada de 80 cm en contacto con el suelo rústico.
- b) La totalidad del viario secundario se propone con una sección del tipo S.03 de un único sentido de circulación y aparcamientos y aceras en ambos márgenes. El viario que bordea la zona industrial formado por el Camino de las Cruces, el nuevo viario paralelo al sur y la Calle Puerta de Hierro dispondrán de un carril de ancho mínimo de 3.50 m y en su contacto con el suelo urbanizable no sectorizado se dispondrá de una franja ajardinada para evitar su consolidación espontánea (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

- c) Finalmente el viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

17.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos

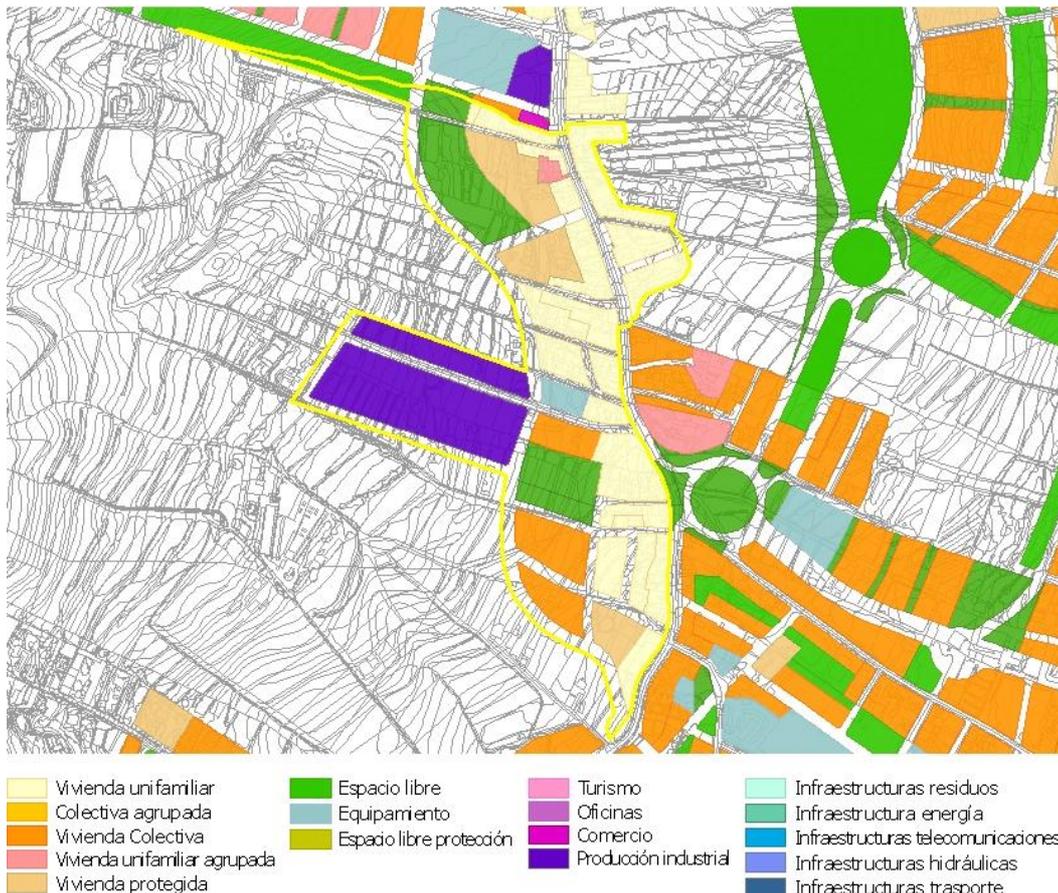


Figura 90: Usos pormenorizados principales del AUH

El uso principal del AUH es el residencial combinado con el uso comercial en planta baja en los edificios de vivienda colectiva. El uso industrial también está presente en el ámbito de gestión sistemático de modalidad S1, (1317_1). El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto al uso principal.

17.3.4. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se han determinado los siguientes parámetros:

- a) Para vivienda unifamiliar se ha fijado la superficie mínima de parcela y el lindero mínimo frontal para evitar la excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima. Se han fijado como condiciones de la edificación la línea de disposición obligatoria y la separación mínima a lindero lateral 0, específicamente a las unifamiliares entre medianeras y ocupación en casos de parcelación existente de grandes dimensiones para evitar la edificación excesivamente extensiva. La altura máxima en plantas es de 2 para dar continuidad a la imagen.



- b) Para las piezas 1317_8 y 1317_9, con uso de vivienda unifamiliar aislada o pareada y con la finalidad de establecer esta tipología, se ha fijado separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior de 3 metros, ocupación del 50%, una altura máxima en plantas de 2 y la especificación correspondiente del parámetro "pareado".
- c) Para la pieza de vivienda unifamiliar agrupada se ha determinado parcelación vinculante, número máximo de viviendas 3 y número máximo de plantas 2, en coherencia con la zona y para evitar posibles subdivisiones de dimensiones inapropiadas.

17.3.5. Condiciones de gestión urbanística

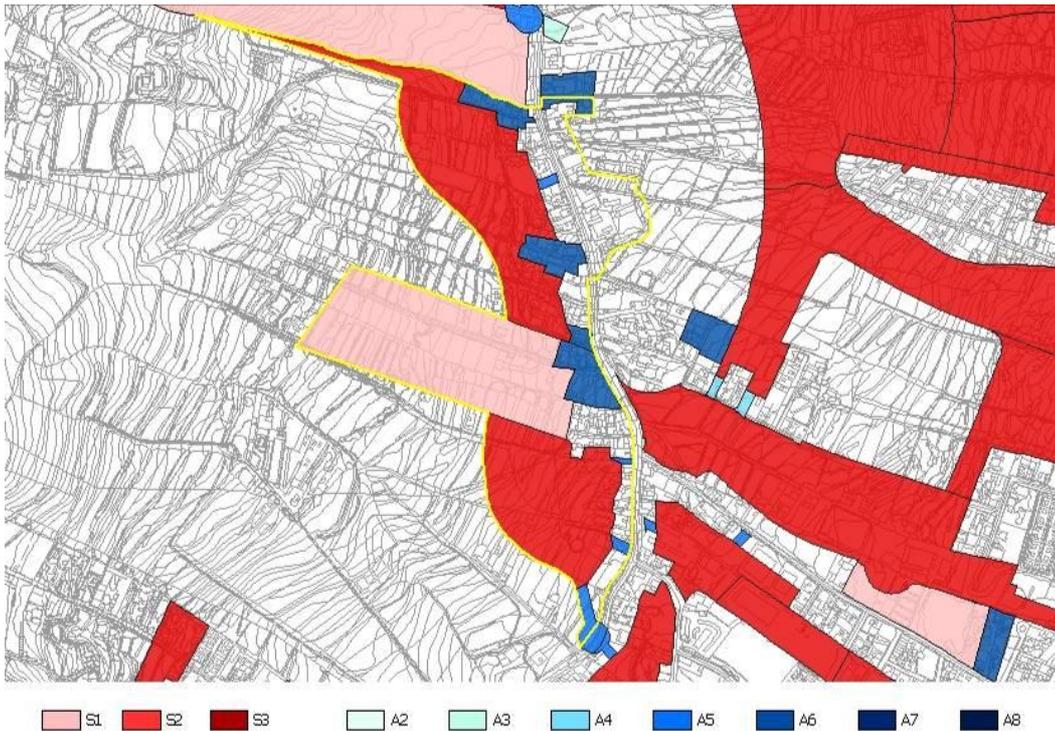


Figura 91: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

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. Estas afecciones se describen en el apartado 3.2. de esta Memoria.
- b) Se delimitan cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5 (1317_3), (1317_4), (1317_5) y (1317_6) a cargo del ámbito de gestión sistemático (1317_2), con el fin de conectar el viario propuesto en el ámbito de gestión con el AUH.
- c) Se delimitan cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6 (1317_7), (1317_8), (1317_9) y (1317_10) con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios a los que da servicio dicho viario.
- d) Ámbito de gestión transitorio con el código 1317_1. Se trata de la U.A. Geneto 9 del PGO-2004 que se encuentra en tramitación. La vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto atraviesa este ámbito de gestión afectando a tres piezas:
 - d1. La pieza 1317_6 cuyo uso es residencial ha variado su alineación oeste ocupándose el anterior retranqueo de 2 metros a lindero frontal. Los parámetros de la

pieza se han adaptado para no afectar a su aprovechamiento eliminando la separación mínima a lindero frontal.

- d2. La pieza (1317_10) equipamiento, y la pieza de viario (1317_3) espacio libre, también han variado su alineación frontal disminuyendo así su superficie. La reducción de su superficie se ha compensado en el AUH.

Estos cambios no afectan al aprovechamiento de la unidad de actuación.

- e) Se delimita un recinto de gestión sistemática de modalidad S2 (1317_2) para el desarrollo de un nuevo ámbito de uso predominantemente residencial situado en la zona este del AUH. La ordenación de este sector de suelo urbanizable se describe y justifica en el apartado 3.6. de esta Memoria.

17.3.6. Ámbito de gestión sistemática (1317_2): San Miguel 2.

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- Completar los terrenos vacantes de la zona delimitada entre el suelo ocupado y la nueva vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto mediante edificación abierta en altura y unifamiliares con espacios libres privados. Este crecimiento opta por la liberación de suelo elevando la altura de edificación, generando así espacios públicos más amplios.
- Garantizar la permeabilidad entre las dos vías principales y favorecer la circulación del tráfico.

Para el sistema viario se propone la nueva vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto concebida para la agilización del tráfico en una zona prevista para el crecimiento urbano. Esta vía complementa al actual Camino de San Miguel estableciéndose ambas como vías de un solo sentido, creando un circuito para facilitar el tráfico rodado además de incluir espacio para el aparcamiento y la dotación de un carril bici.

El viario secundario garantiza la permeabilidad del tejido urbano y las conexiones entre las dos vías principales, el Camino de San Miguel de Geneto y su desdoblamiento.

El uso principal del ámbito es el residencial combinado con el uso comercial en planta baja en los edificios de vivienda colectiva y espacio libre.

Los parámetros que se han fijado para las piezas han seguido los criterios utilizados en todo el AUH, siendo los siguientes:

- Las piezas dedicadas a uso vivienda unifamiliar se han condicionado mediante los parámetros de lindero mínimo frontal, garantizando así una superficie mínima de parcela y una geometría adecuada para unas condiciones óptimas de edificación. También se ha fijado línea de disposición obligatoria y separación mínima a lindero lateral 0 en las piezas como remate de manzanas ya consolidadas. El número máximo de plantas establecido es de 3, excepto en la pieza (1317_12) que forma parte de una manzana existente de dos alturas. Se ha fijado la edificabilidad máxima en aquellas piezas en las que, por las características de la zona urbana consolidada de contacto, no es oportuno elevar otra altura pero sí se podría admitir un ocupación parcial en otra planta. Para las piezas en que se prevé la construcción de adosados se fija una ocupación máxima del 50%.
- En las piezas de uso vivienda colectiva se han fijado los parámetros de superficie mínima de parcela en 1.000 y 2.000 m²s evitando los pequeños edificios colectivos, separación mínima a lindero frontal, ocupación del 40% y altura máxima en plantas



de 4, estableciendo así el bloque abierto como tipología, liberando suelo y esponjando el tejido urbano.

- c) Por último, en las piezas de uso espacio libre: pieza (1317_31) y piezas de viario (1317_4), (1317_5) y (1317_6), no se ha fijado ningún parámetro.

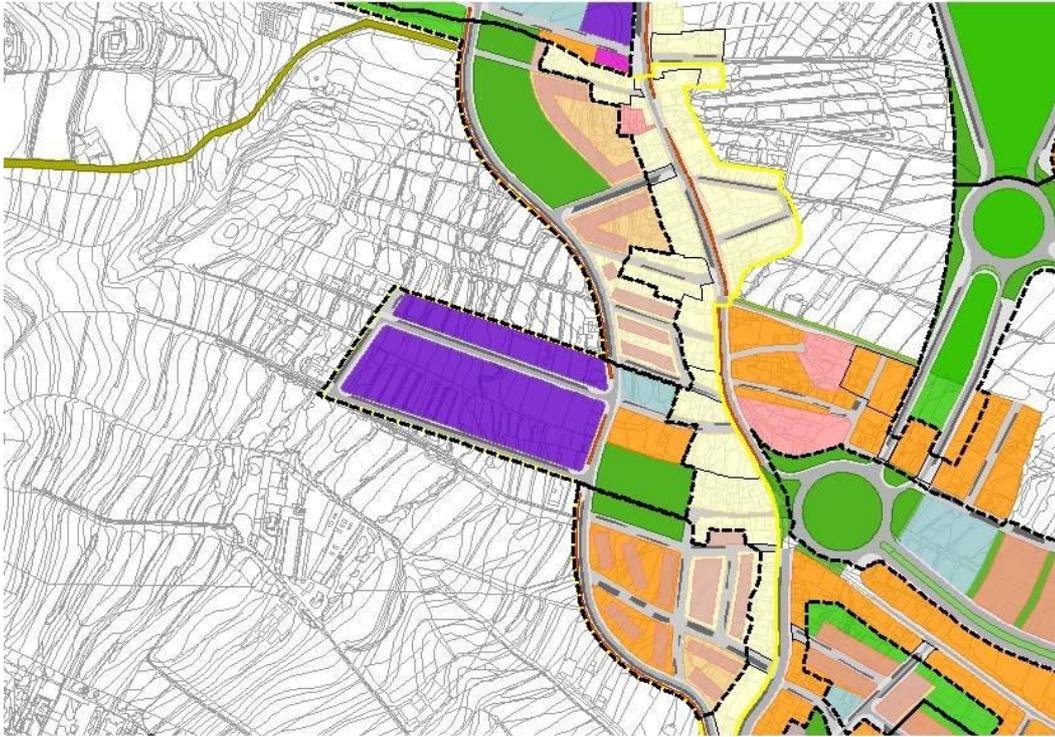


Figura 92: Imagen de ordenación de los ámbitos de gestión sistemática