

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

E. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 2

E8. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA VEGA LAGUNERA

ÍNDICE

1. AUH-0801: SAN BENITO -----	4
1.1. Delimitación y descripción general. -----	4
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	4
1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación. -----	5
1.3.1. Ordenación Estructural-----	5
1.3.2. Trama urbana-----	7
1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	10
1.3.4. Condiciones de la edificación -----	11
1.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	12
1.3.5.Ámbito de gestión sistemática 0801_15 -----	15
1.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0801_19: Calle Nijota -----	16
2. AUH-0802: SAN LÁZARO-TORNERO-----	18
2.1. Delimitación y descripción general-----	18
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	19
2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	20
2.3.1. Ordenación Estructural-----	20
2.3.2. Trama urbana-----	23
2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	26
2.3.4. Condiciones de la edificación -----	28
2.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	29
2.3.5. Ámbito de gestión sistemática 0802_61: Ámbito Este del Sector 2. -----	32
2.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0802_62: Ámbito Este-Central del Sector 2 -----	34
2.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0802_63: Ámbito Oeste-Central del Sector 2 -----	36
2.3.8. Ámbito de gestión sistemática 0802_65: Ámbito Oeste del Sector 2 -----	37
2.3.10. Ámbito de gestión sistemática 0802_57: Ámbito Sur del Sector 1 -----	39
2.3.11. Ámbito de gestión sistemática 0802_58: Ámbito Central del Sector 1 -----	41
2.3.12. Ámbito de gestión sistemática 0802_1: Ámbito Norte del Sector 1 -----	42
2.3.13. Ámbito de gestión sistemática 0802_88: Ámbito Este Longitudinal -----	44
2.3.14. Ámbito de gestión sistemática 0802_56: Ámbito Tornero- Calle Hierbabuena-----	45
2.3.15. Ámbito de gestión sistemática 0802_8: Ámbito Pasaje Los Gemelos (Longitudinal Norte)-----	47
2.3.15. Ámbito de gestión sistemática 0802_54: Ámbito Camino Tornero–Pasaje Aceviños -	50
3. AUH-0806: SAN DIEGO 1-----	52
3.1. Delimitación y descripción general. -----	52
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	53
3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	53
3.3.1. Ordenación Estructural-----	53

3.3.2. Trama urbana-----	56
3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	57
3.3.4. Condiciones de la edificación -----	58
3.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	59
3.3.5.Ámbito de gestión sistemática 0806_6: Cercado del Marqués -----	62
3.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0806_7: San Diego-----	64
4. AUH-0808: LAS GAVIAS-SAN DIEGO -----	66
4.1. Delimitación y descripción general-----	66
4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	67
4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	68
4.3.1. Ordenación Estructural-----	68
4.3.2. Trama urbana-----	70
4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	72
4.3.4. Condiciones de la edificación -----	73
4.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	74
4.3.5. Ámbito de gestión sistemática 0808_15 y 0808_23: Ámbito de Gestión Central -----	78
4.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0808_16: Ámbito de Gestión Sur -----	81
4.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0808_17: Ámbito de Gestión Noroeste -----	82
4.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0808_28 -----	85
5. AUH-0809: LA MANZANILLA -----	87
5.1. Delimitación y descripción general-----	87
5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	88
5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	88
5.3.1. Ordenación Estructural-----	88
5.3.2. Trama urbana-----	90
5.3.3. Condiciones de la edificación -----	91
5.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	92
5.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	93
5.3.5. Ámbito de gestión sistemática 0809_3: Calle Silverio Alonso.-----	94
5.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0809_4: Calle José Peraza de Ayala. -----	96
6. AUH-0810: AGUERE-LAS CAÑAS -----	98
6.1. Delimitación y descripción general-----	98
6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	99
6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	99
6.3.1. Ordenación Estructural-----	99
6.3.2. Trama urbana-----	101
6.3.3. Condiciones de la edificación -----	102
6.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	103
6.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	104

6.3.5. Ámbito de gestión sistemática 0810_28: Calle Adán Martín -----	106
6.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0810_13: Calle Pozo Cabildo -----	108
6.3.8. Ámbitos de gestión sistemática: Urbanización Las Cañas (0810_22), Calle Joaquín Rodrigo (0810_25) y Calle Beethoven (0810_32)-----	110
6.3.8.1 Ámbito de gestión sistemática 0810_22: Urbanización Las Cañas -----	111
6.3.8.2 Ámbito de gestión sistemática 0810_25: Calle Joaquín Rodrigo -----	112
6.3.8.3 Ámbito de gestión sistemática 0810_32: Calle Beethoven -----	113
6.3.10. Ámbito de gestión sistemática 0810_18: Urbanización San Diego-----	114
7. AUH-0816: EL CRISTO-----	117
7.1. Delimitación y descripción general-----	117
7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	117
7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	118
7.3.1. Ordenación Estructural-----	118
7.3.2. Trama urbana-----	120
7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	120
7.3.4. Condiciones de la edificación -----	121
7.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	122
8. AUH-0818: MESA MOTA -----	124
8.1 Delimitación y descripción general. -----	124
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	124
8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación -----	125
8.3.1. Ordenación Estructural-----	125
8.3.2. Trama urbana-----	126
8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	126
8.3.4. Condiciones de la edificación -----	127
8.3.5. Condiciones de gestión urbanística-----	127



1. AUH-0801: SAN BENITO

1.1. Delimitación y descripción general.

San Benito es un AUH que forma parte del núcleo de Vega Lagunera y también del núcleo de Zona Centro, la Avenida Alberto de Armas que atraviesa el AUH marca esta división. Queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, por el Camino del Tornero y el AUH-0808: Las Gavias-San Diego.
- b) Al oeste, por el AUH-0802: San Lázaro-Tornero.
- c) Al sur por la Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida del Quinto Centenario.
- d) Al sureste el límite queda definido por la Avenida de la Candelaria, la Calle Marqués de Celada y a su vez el AUH-1001: Centro y el AUH-1002: San Honorato.
- e) Al noreste con el AUH-0806: San Diego 1.

La clasificación de la casi totalidad del suelo del AUH es urbano consolidado salvo un pequeño porcentaje no consolidado correspondiente a los ámbitos de gestión sistemática. Los usos predominantes son el de residencial, planta baja comercial y el de equipamiento comunitario. Las edificaciones de más antigüedad son predominantemente de dos tipos, vivienda colectiva y viviendas unifamiliares entre medianeras de dos o tres plantas.

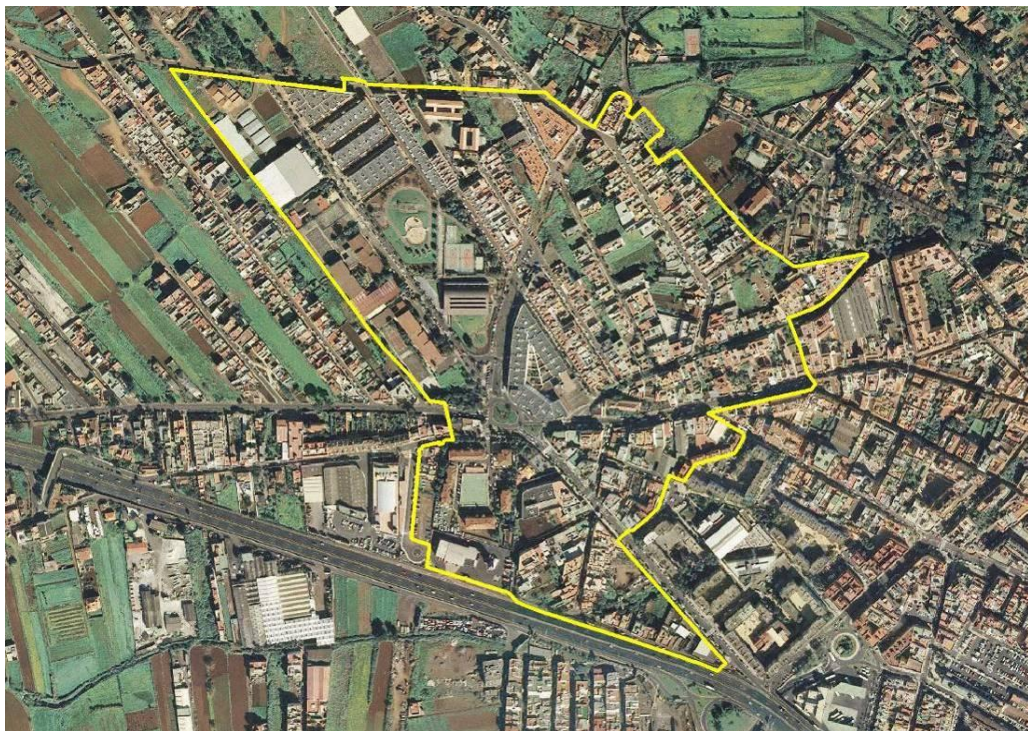


Figura 1: Delimitación del AUH

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

En esta AUH la problemática urbanística radica sobre todo en la baja calidad arquitectónica y estética de los inmuebles más antiguos con uso residencial y la heterogeneidad de las edades de la edificación, por lo que existe una estética irregular con zonas de reciente creación, zonas de consolidación de los últimos 40 años y zonas con edificaciones más antiguas.

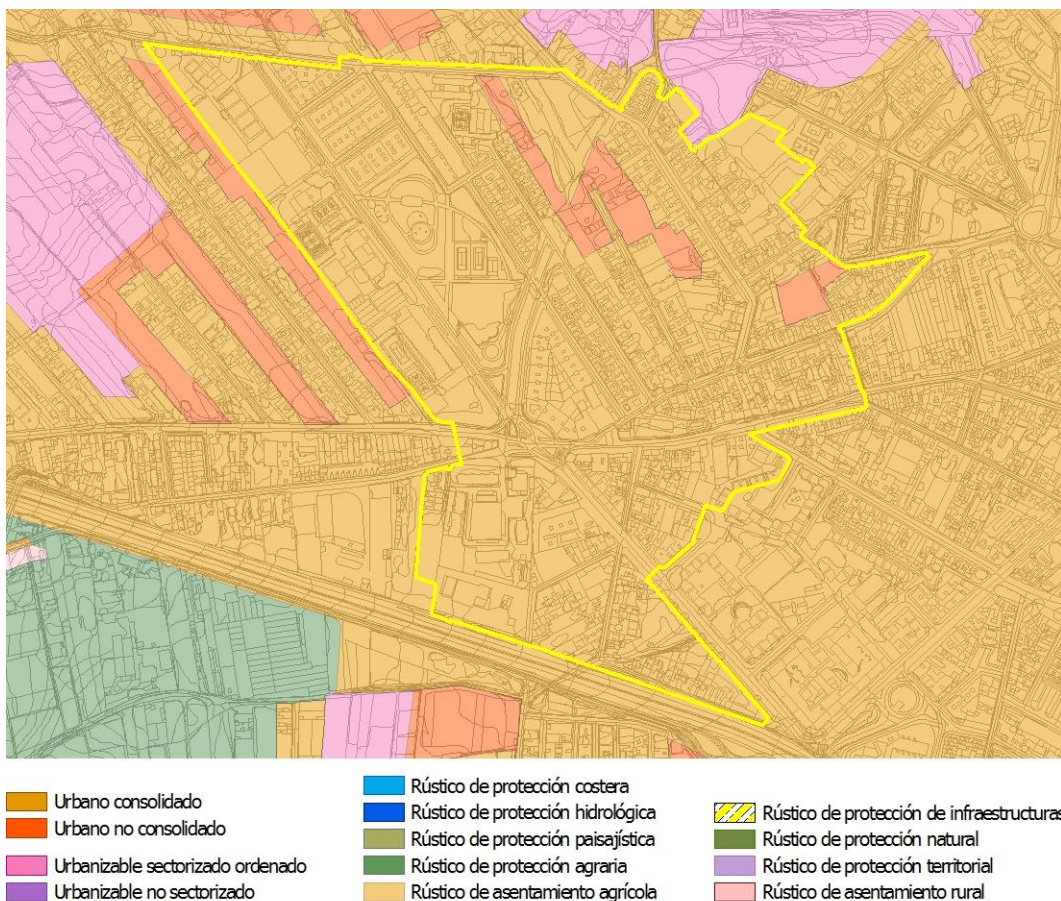
Al ser una zona de viviendas en transformación en la que se han ido sustituyendo viviendas de una y dos plantas por otras nuevas de más altura acordes con la normativa vigente, el objetivo de ordenación que se plantea en esta AUH no son actuaciones de transformación de gran envergadura, sino actuaciones de renovación edificatoria que propiciarán una mejora de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles de la zona.

El área presenta un nivel aceptable de urbanización del viario interior, sin embargo la existencia de discontinuidades y cortes en algunos puntos de la trama urbana debido a que hay una unidad de actuación sin realizar, suponen un problema añadido a los mencionados anteriormente. El objetivo de ordenación que se plantea consiste en la finalización de las zonas donde la trama urbana está inconclusa y la ordenación de los huecos de suelo urbano no consolidado. Esto propiciará la mejora de las características arquitectónicas y estéticas de los inmuebles y una reactivación económica del área.

1.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.

1.3.1. Ordenación Estructural

La casi totalidad del suelo del AUH se califica como suelo urbano consolidado, salvo un pequeño porcentaje de suelo urbano no consolidado correspondiente a los ámbitos de gestión sistemática, como se justifica en los criterios generales del presente documento.



Figur.2: Clasificación del suelo

En esta área se definen los siguientes viarios con carácter de ejes estructurantes:

a) Urbanos Principales:

- a1. Avenida Alberto de Armas, viario urbano principal de nivel 1 que conecta la nueva rotonda junto al estadio de La Manzanilla con el nudo viario central del área de San Benito.
- a2. Avenida de la Candelaria, que se conforma como una de las entradas principales de la TF-5, futura Avenida del Quinto Centenario, hacia el centro de La Laguna, cuyo primer tramo, viario urbano principal de nivel 2, discurre desde la antigua Estación de Guaguas hasta el nudo viario citado en el apartado anterior. A partir de este nudo pasa a ser la Calle Leopoldo de la Rosa Olivera, viario urbano principal de nivel 2, que se prolonga a partir del Camino del Tornero a la altura de la Calle Nava Toscana y se conecta a la Vía de Ronda Norte, “anillo exterior”, a través de un viario de nueva creación paralelo al Pasaje El Tanque.
- a3. La nueva vía situada en el límite oeste del AUH, viario urbano principal de nivel 1 que parte del nudo central, discurre por del Camino de San Lázaro y conecta por una transversal con la nueva rotonda en la futura Avenida del Quinto Centenario. Este tramo parte del “anillo interior” de La Laguna.
- a4. Las Calle Marqués de Celada y la Avenida Lucas Vega, encargadas de organizar las entradas y salidas desde el anillo interior de La Laguna hacia el casco urbano conectando la Plaza Dieciocho de Julio con el nudo viario de San Benito.

b) Urbanos Secundarios:

- b1. Al este, la Calle Juana la Blanca, prolongación de la Calle 6 de Diciembre, que conecta la Avenida de la Trinidad con la Calle Lucas Vega. Esta calle experimentará una transformación notable por la propuesta del trazado de la nueva línea del tranvía que reduce considerablemente el tráfico motorizado.
- b2. El Camino de las Gavias, que atraviesa el AUH-0808: Las Gavias-San Diego hasta llegar a la Avenida Lucas Vega en el AUH-0801: San Benito, descargando tráfico desde el nuevo viario que atraviesa el nuevo parque periurbano situado en San Diego.
- b3. La Calle Leopoldo de la Rosa Olivera, que conecta el nudo de San Benito con el Camino del Tornero.

La ordenación interior se conforma por los viarios de tipo urbano secundario y principal que organizan los tráfico dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Esta red conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO “macromanizas”.

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

Como características principales de los viarios locales destaca que las calles que estructuran la trama urbana de San Benito paralelas a la Calle Leopoldo de la Rosa Olivera y sus transversales al norte y el Camino Margallo y transversales al sur del AUH conforman el resto de la trama.

Los equipamientos de carácter estructurante son los siguientes:

- a) Parque Miguel Fera con la Piscina Municipal (pieza cod_0801_20).
- b) Centro Ocupacional Los Verodes (pieza cod_0801_19).
- c) Polideportivo Municipal Juan Ríos Tejera (pieza cod_0801_18).
- d) IES La Laguna-FP San Benito (pieza cod_0801_17).
- e) Cuartel de la Guardia Civil (pieza cod_0801_15).
- f) Estación de Bomberos (pieza cod_0801_16).

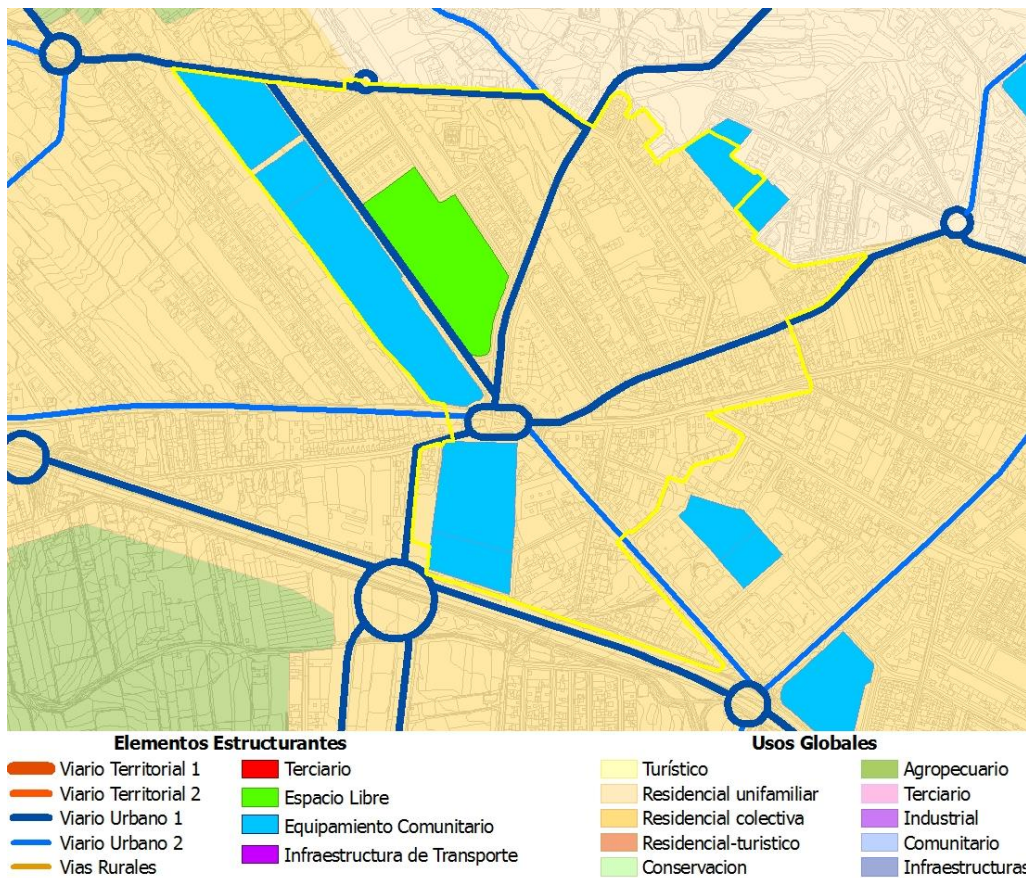


Figura.3: Esquema de viario estructurante

1.3.2. Trama urbana

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

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades y están situadas en las siguientes calles:
 - a1. En la Av. Lucas Vega, para evitar los actuales quiebros de la alineación.
 - a2. En la Calle José María Balcells, para ampliar la sección del viario.
 - a3. En el Camino Margallo, para evitar los actuales quiebros de la alineación.



- a4. En el lado sur de la Avenida de la Candelaria, para ajustar la alineación.
- a5. En la Avenida Alberto de Armas, para ajustar la alineación.
- a5. En la Calle Marqués de Celada, ampliar la sección del viario y evitar quiebros.
- a6. En la Calle Molinos de San Benito, para ajustar la alineación.
- a7. En la Calle de los Nispereros, para ampliar la sección del viario.
- b) Las rectificaciones programadas que tienen por objeto la actuación pública directa (con expropiación para la obtención de suelo cuando procede) que se resuelven con gestión asistemática A2 son las siguientes:
 - b1. En el Camino de San Lázaro esquina Pasaje Civil San Lázaro se afecta dos edificaciones existentes con el objeto de mejoras dimensionales y de servicios en la urbanización del Camino San Lázaro. (Ámbitos de gestión asistemáticos 0801_14 y 0801_22).
 - b2. En el encuentro entre la Carretera General San Lázaro y el Camino de San Lázaro toda la esquina se ve afectada por el ensanchamiento y reurbanización de los viarios existentes. (Ámbito de gestión asistemático 0801_2).
 - b3. Para obtener el suelo y ejecutar el viario de prolongación de la Calle Enrique Martín. (Ámbito de gestión asistemático 0801_3).
 - b4. Para obtener el suelo y ejecutar un tramo viario en la vía paralela hacia el este de la Calle Jaime Ramos, hasta conectar con el Camino del Tornero (Ámbito de gestión asistemático 0801_12).
 - b5. Con el fin de finalizar una vía transversal a la Calle Alberto Einstein que discurre por parcela de suelo público, hasta conectar con el viario existente (Ámbito de gestión asistemático 0801_17).
 - b5. Al noreste de la Avenida Alberto de Armas se afecta la edificación existente por obras de mejora de la urbanización (dimensionales y de servicios) (Ámbito de gestión asistemático 0801_4).
 - b6. En la Avenida de la Candelaria, se afecta la edificación existente en la esquina con la Calle Molinos de San Benito. (Ámbito de gestión asistemático 0801_8).
 - b7. Entre la Calle Higueras de Don Felipe y la Autopista del Norte TF5 y ya prevista en el PGO-2004, existe toda una franja de edificaciones afectadas por el paso de la TF5. Al ser ésta trasladada, se convertirá en la Avenida del Quinto Centenario reduciéndose la afección. Se corresponde con los ámbitos de gestión asistemáticos 0801_21 y 0801_23 (esta gestión queda a cargo del Gobierno Autónomo).
 - b8. Para urbanizar un espacio libre en la vía paralela hacia el este de la Calle Jaime Ramos. (Ámbito de gestión asistemático 0801_24)
 - b10. En el encuentro entre la Avenida de la Candelaria y la Calle Marqués de Celada, se afecta un jardín delantero debido al ensanche de la rotonda del nudo viario. (Ámbito de gestión asistemático 0801_26).
 - b11. En la Calle Santa Cecilia se plantea obtener el suelo y completar la urbanización de dicha vía (Ámbito de gestión asistemático 0801_18).
 - b12. Entre la Calle Molinos de San Benito y la vía sin nombre situada al norte se plantea obtener y urbanizar un tramo peatonal (Ámbito de gestión asistemático 0801_1).



- c) Los nuevos tramos viarios que se disponen sobre suelos urbanos consolidados para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente. Se resuelven con gestión asistemática A5 y son los siguientes:
 - c1. Urbanización de un nuevo tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges_0801_19) con el Camino de las Gavias, correspondiente al ámbito de gestión A5 (Cod_Ges_0801_6)
 - c2. Urbanización de dos nuevos viarios transversales que enlazan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges_0801_15) con los viarios existentes:
 - c2.1 En el Camino de las Gavias (Cod_Ges_0801_10).
 - c2.2 En la Calle Alberto Einstein (Cod_Ges_0801_11).
- d) Las rectificaciones de la trama urbana que se definen con el fin de que solidariamente los propietarios mejoren las condiciones dimensionales y de urbanización de los tramos viarios a los que dan frente de forma que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado. Se resuelven a través de gestión asistemática A5. Se define el siguiente ámbito:
 - d1. Se plantea ampliar el viario existente dando salida a la Calle Malva de Risco y realizar obras de mejora de la urbanización (ampliar la sección viaria y de servicios) (Cod_Ges_0801_7).
 - d2. En la Calle Tomás de Iriarte y la Calle de los Nispereros, se propone realizar mejoras en la urbanización y ejecutar un fondo de saco (Cod_Ges_0801_13).

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) El viario principal, se ordena mediante secciones tipo P.01, P.03, S.02 y S.03 como se indica a continuación:
 - a1. Para el Camino del Tornero, dada su estrechez (sección no superior a los 10 metros), se propone una sección tipo S.02 con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus laterales.
 - a2. Para la Avenida Lucas Vega y la Calle Marques de Celada se propone una sección del tipo S.03 con las siguientes características:
 - a21. La Avenida Lucas Vega se ordena con una calzada unidireccional, aparcamientos en línea en un lateral y amplias aceras de 3 metros aproximadamente.
 - a22. La Calle Marqués de Celada se ordena con una calzada unidireccional sin aparcamiento. Esta calle aloja en un lateral las vías del tranvía produciéndose el cruce con el tráfico rodado a la altura de la Calle Juana la Blanca.
 - a3. En la Avenida Alberto de Armas se propone una sección tipo P.01, con una mediana peatonal central que aloja el carril bici, dos calzadas en sus laterales con un carril, banda de aparcamiento en línea y aceras en sus extremos.
 - a4. En la Avenida de la Candelaria se plantea una sección tipo P.03, con una calzada de dos carriles con único sentido de circulación de entrada hacia el centro de La Laguna, aparcamiento en línea en ambos márgenes y aceras en sus laterales. La acera del lateral izquierdo dispondrá de carril bici.
- b) Para la totalidad del viario urbano 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).



- c) Por último el viario local se ordena de dos maneras:
- c1. El localizado en el interior de las macromanzanas mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recoge los tráficos finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten tráficos de paso mejorando la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.
 - c2. Las Calles José María Balcells y el Camino Margallo se ordenan con un una sección tipo L.02, con segregación del tráfico rodado y peatonal mediante una calzada unidireccional, aparcamiento en línea y amplias aceras.

1.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

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

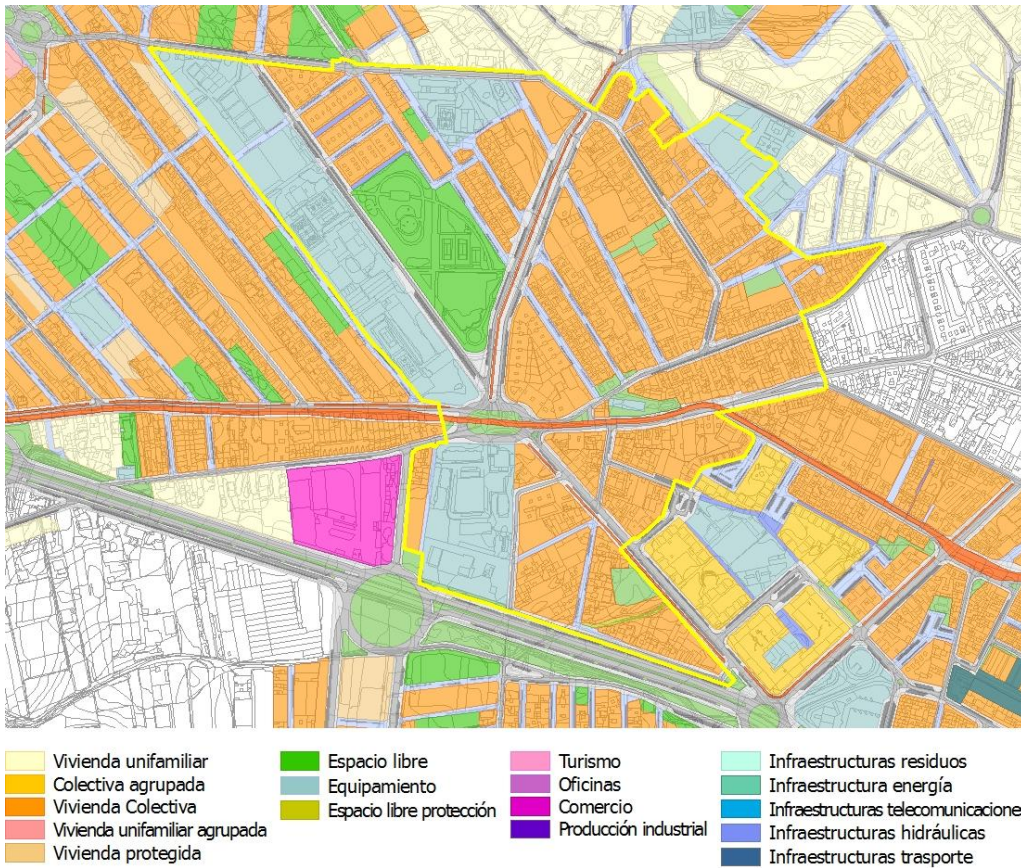


Figura 4: Ordenación pormenorizada

Las piezas con uso de equipamiento comunitario de esta AUH son las siguientes:

- a) Pieza cod_0801_20, Parque Miguel Feria con la Piscina Municipal situado en la Avenida Leopoldo de la Rosa, esquina Avenida Alberto de Armas.
- b) Pieza cod_0801_19, Centro Ocupacional Los Verodes, situado en la Avenida Leopoldo de la Rosa esquina Camino Tornero.

- c) Pieza cod_0801_18, Polideportivo Municipal Juan Ríos Tejera, localizado en la Avenida Leopoldo de la Rosa.
- d) Pieza cod_0801_17, IES La Laguna-FP San Benito, en la Avenida Leopoldo de la Rosa junto al Polideportivo Municipal Juan Ríos Tejera.
- e) Pieza cod_0801_15, Cuartel de la Guardia Civil, situado en el Camino San Lázaro esquina Pasaje Civil San Lázaro.
- f) Pieza cod_0801_16, Estación de Bomberos, dando frente a la Autopista del Norte (TF-5), junto al Cuartel de la Guardia Civil.
- g) Pieza cod_0801_38, dando frente al Camino Tornero, junto al CEIP San Benito. Se trata de una pieza de equipamiento comunitario por ejecutar incluida en el ámbito de gestión transitoria (S1) heredada del PGO-2004 (Cod_Ges_0801_16).
- h) Pieza cod_0801_39, CEIP San Benito, dando frente al Camino Tornero.
- i) Pieza cod_0801_40, en el Camino Tornero esquina Calle Alberto Einstein. Se trata de un equipamiento comunitario por ejecutar.

1.3.4. Condiciones de la edificación

Dadas las condiciones de edificación predominantes en esta zona se ha entendido que la forma más adecuada de regular las condiciones de parcelación es a través de la regulación de la longitud mínima del lindero frontal estableciendo un valor de 12 m en casi la totalidad de las piezas de esta AUH para regular futuras subdivisiones de las propiedades que podrían dar lugar a un parcelario muy segregado y/o espacios residuales dentro de la trama urbana.

En cuanto a la regulación de las condiciones edificatorias, al tratarse de un AUH con una trama urbana consolidada y una parcelación mayoritariamente ordenada, se estima necesaria la regulación de línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en las manzanas que por su tamaño así lo requieran, la separación mínima a linderos laterales con un valor igual a 0 en la totalidad de las piezas y la fijación de la altura máxima en número de plantas. La fijación de los valores de estas determinaciones para cada una de las piezas se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona:

- a) En las piezas 0801_2, 0801_28, 0801_51, 0801_52, 0801_57, 0801_58, 0801_59, 0801_60, con uso vivienda colectiva se establece la longitud mínima del lindero frontal con valor 12 m. Se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en 20 metros, la separación mínima a lindero lateral en 0 metros, la separación mínima al lindero frontal en 5 metros y la altura máxima en número de 2, 3 y 4 plantas.
- b) En las piezas 0801_1, 0801_3, 0801_11, 0801_22, 0801_29, 0801_30, 0801_32, 0801_33, 0801_34, 0801_35, 0801_42, 0801_43, 0801_44, 0801_45, con uso vivienda colectiva se establece la longitud mínima del lindero frontal con valor de 12 m. Se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable de forma grafica, la separación mínima a lindero lateral en 0 m y la altura máxima en número de 2, 3 y 4 plantas. En la pieza 0801_1, se regula la separación mínima a lindero frontal con valor 5 m.
- c) En las piezas 0801_45, 0801_43, 0801_4, 0801_5, 0801_8, 0801_9, 0801_10, 0801_25, 0801_36, 0801_37, 0801_41, 0801_46, 0801_47, 0801_53, 0801_54, 0801_55, 0801_56, 0801_64, 0801_26, con uso vivienda colectiva se establece la longitud mínima del lindero frontal en 12 m. Se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral en 0 m y la altura máxima en 2 plantas.



- d) En las piezas 0801_6, 0801_7, 0801_14, 0801_23, 0801_24, 0801_27, de vivienda colectiva se fija la longitud mínima del lindero frontal .de 20 m. Se fija línea de disposición obligatoria de la edificación, separación mínima a lindero lateral en 0 m y altura máxima de 3 plantas.
- e) En la pieza 0801_13, con uso vivienda unifamiliar se establece la parcelación vinculante. Se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral en 0 m y la altura máxima de 1 planta. En esta pieza se mantienen las determinaciones consolidadas actualmente por estar adosada a un equipamiento privado existente (ermita San Benito).
- f) En las piezas con uso principal de equipamiento con código 0801_15, 0801_16, 0801_17, 0801_18, 0801_19, 0801_38, 0801_39, y 0801_40, se regula las separaciones mínimas a linderos frontal y posterior en 5 m y lateral en 3 m, se establece una ocupación máxima del 40% en las piezas con código 0801_15, 0801_16, 0801_17, 0801_18, 0801_19 y la altura máxima en número de plantas (salvo en la pieza con código: 0801_16, donde no procede).

1.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH son de dos tipos: asistemáticas (en suelo urbano consolidado) y sistemáticas (en suelo urbano no consolidado).

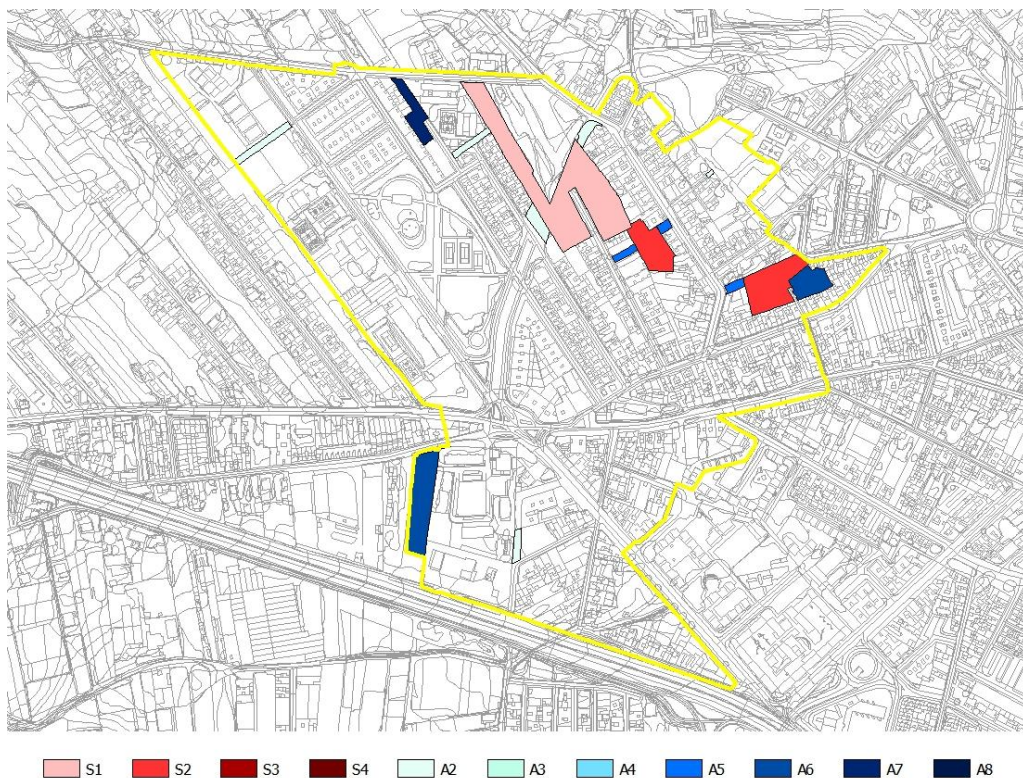


Figura 5: Ámbitos de gestión

Se definen las siguientes gestiones asistemáticas:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades. Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1. Este caso ha sido citado pormenorizadamente en el apartado 1.3.2.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, son aquellos que corresponden a rectificaciones programadas que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo si procede. Se delimitan los siguientes:
 - b1. Cod_Ges_0801_11: En el Camino de San Lázaro esquina Pasaje Civil San Lázaro con el fin de obtener el suelo y hacer mejoras en la urbanización (dimensionales y de servicios) en el Camino San Lázaro.
 - b2. Cod_Ges_0801_3: Para obtener y ejecutar el tramo viario de prolongación de la Calle Enrique Martín.
 - b3. Cod_Ges_0801_21: Al Sur del Camino Tornero, con el fin de obtener el suelo y ejecutar un tramo viario completando la vía paralela a la Calle Jaime Ramos anexa al Centro Ocupacional Los Verodes.
 - b4. Cod_Ges_0801_14: Anexo al Centro Ocupacional Los Verodes con el objetivo de finalizar una vía transversal a la Calle Alberto Einstein hasta conectar con el viario existente, discurriendo por una parcela de suelo público.
 - b5. Cod_Ges_0801_4: Al noreste de la Avenida Alberto de Armas se afecta la edificación existente con el fin de obtener el suelo y mejorar la urbanización de dicha vía (aumentar sección viaria en su encuentro con el Camino de las Gavias).
 - b6. Cod_Ges_0801_12: Al noreste de la Avenida Alberto de Armas, obtención y urbanización de suelo con el objetivo de dar continuidad a la avenida.
 - b7. Cod_Ges_0801_20: En la vía paralela hacia el este de la Calle Jaime Ramos, con el objetivo de urbanizar un espacio libre existente.
 - b8. Cod_Ges_0801_23: Correspondiente a la obtención y urbanización de un nuevo tramo viario en la Calle Santa Cecilia.
 - b9. Cod_Ges_0801_1: Se plantea obtener y urbanizar un tramo peatonal situado entre la C/ Molinos de San Benito y la vía sin nombre situada al norte.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, que se delimitan para la obtención y ejecución de nuevos viarios sobre suelos urbanos consolidados pero son necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente. Se han delimitado los siguientes:
 - c1. Cod_Ges_0801_8: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0801_15 con el Camino de las Gavias. Tiene carácter de viario menor peatonal.
 - c2. Cod_Ges_0801_9: Correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0801_15 con la Calle Alberto Einstein. Tiene carácter de viario menor peatonal.
 - c3. Cod_Ges_0801_5: Para la obtención y urbanización del tramo que conecta el ámbito de gestión sistemática 0801_20 con la Calle Wenceslao Yanes González.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6, en los que se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso para que solidariamente los propietarios me-



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

- d1. Cod_Ges_0801_6, vía sin salida, sin asfaltar, muy estrecha y sin condiciones de giro. El objeto es obtener el tramo que falta por ejecutar, urbanizar adecuadamente y dar salida a la Calle Malva de Risco. Esta Calle aparece como un peatonal de 4 metros de ancho según Modificación Puntual del año 2004. En este plan se propone que pase a viario local con un ancho de 5 metros, tal como aparece en al acta de alineaciones con fecha de 2010, en el que ya se hace referencia a una modificación del PGOU Los Venezolanos aparecida en el B.O.C. 11.06.2007 y el Exp. Urb. 3944/04.
- d2. Cod_Ges_0801_10, Calles Tomás de Iriarte y Los Nispereros, deficientemente urbanizadas y estrechas. La primera no tiene salida. El objeto es obtener el suelo, urbanizar adecuadamente y ejecutar fondo de saco.
- e) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A7, se establecen para el ámbito dos ordenaciones. En la primera se produce un recinto de expropiación en terrenos que ahora ocupan la zona por la que debe continuar la calle además de una parcela destinada a espacio libre. En la segunda ordenación a los propietarios de las parcelas afectadas se les da aprovechamiento en lo que en la primera ordenación se plantea como espacio libre. Esta segunda ordenación es de carácter voluntario para los propietarios afectados y a través de convenio. Se delimita el siguiente: Cod_Ges_0801_25, donde se propone la terminación de la calle de nueva creación paralela al este con la Calle Jaime Ramos y que conecta la Calle Sabino Berthelot con el Camino Tornero.

Se definen los siguientes ámbitos de gestión sistemática:

- a) Ámbitos de gestión sistemática transitoria:
 - a1. Cod_Ges_801_13 que proviene del PGO-2004 y se encuentra en trámite. En consecuencia se mantienen las condiciones de ordenación y gestión previamente vigentes hasta su completa culminación.
- b) Ámbitos de gestión sistemática modalidad S2:
 - b1. Cod_Ges_0801_15, entre las calles Alberto Einstein y Las Gavias, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 1.3.5.
 - b2. Cod_Ges_0801_19, termina en la prolongación de la Calle Nijota, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 1.3.6.



1.3.5.Ámbito de gestión sistemática 0801_15

Situado en el centro de la manzana delimitada por las calles Alberto Einstein, Camino Las Gavias y Avenida Alberto de Armas, comprende una superficie total de 1.967,67 m²s. Este ámbito de gestión sistemática abarca tres parcelas privadas según catastro y había sido planteado previamente en el PGO-2004.

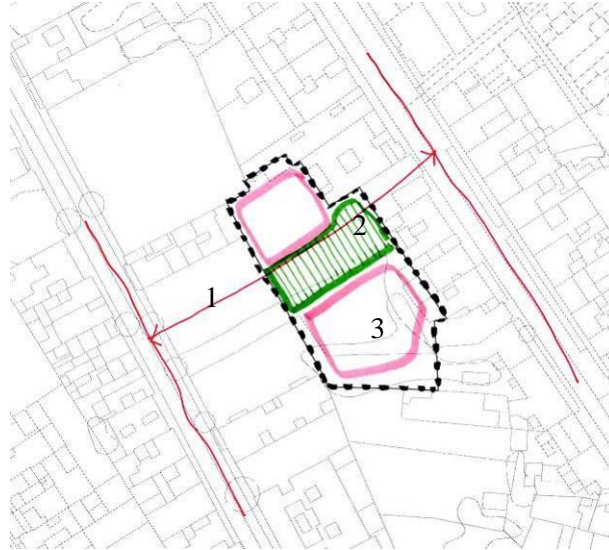


Figura 6: Esquema de ordenación del ámbito 0801_15

La problemática urbanística fundamental en este ámbito es la carencia de un viario interior por lo que sus terrenos no pueden ocuparse adecuadamente ni pueden cumplir un papel articulador dentro de la trama existente. El objetivo fundamental de la ordenación es dar aprovechamiento a una parcela que en la mayor parte de su superficie queda como interior, fragmentar una manzana de gran longitud y conectarla de forma peatonal a los viarios existentes, Calle Alberto Einstein y Camino Las Gavias.

De esta forma obtenemos dos piezas lucrativas (3 en la figura 6) en las que las condiciones de ordenación establecidas buscan la armonización con el entorno con una altura máxima de 2 plantas. Son las que se describen a continuación:

- a) Para las piezas 0801_59 y 0801_60, con uso vivienda colectiva, en cuanto a las condiciones de parcelación: se regula la longitud mínima del lindero frontal con valor 12 m. En lo referente a las condiciones de disposición de la edificación: se establece la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable con valor 20 metros, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 metros y una altura máxima en número de 2 plantas.

Se plantea un espacio libre público (1 y 2 en la figura 6) con carácter de peatonal, que está situado en una posición central con respecto a las nuevas parcelas y tiene una superficie de 682 m²s.



Figura 7: Ordenación del ámbito de gestión 0801_15

1.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0801_19: Calle Nijota

Este ámbito, que comprende una superficie total de 3.021,82 m²s, se sitúa en el límite sureste del AUH-0801: San Benito, entre el Camino Las Gavias y la Calle Nijota, planteando la prolongación hacia el oeste de esta última que viene del AUH-0806: San Diego 1. Esta gestión comprende dos parcelas catastrales que en la actualidad tienen acceso pero que por su dimensión y situación interior en la manzana quedan sin aprovechamiento.

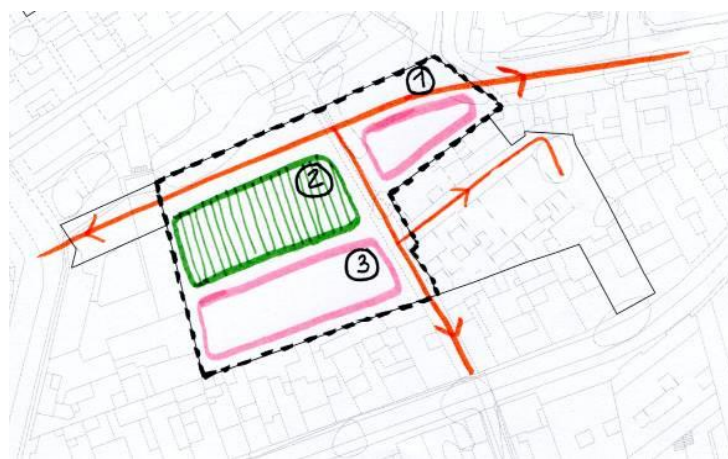


Figura 8: Esquema de ordenación del ámbito 0801_19

Lo descrito anteriormente y la necesidad de dar continuidad a la Calle Nijota hasta su conexión con el Camino de las Gavias generan este ámbito de gestión sistemática. Se obtienen así dos piezas lucrativas destinadas a vivienda colectiva (3 en la figura 8) y un espacio libre (2 en la figura 8):



- a) Para las piezas 0801_53 y 0801_57, cuyo uso es vivienda colectiva, en cuanto a las condiciones de parcelación se regula la longitud mínima del lindero frontal con valor de 12 metros. En lo referente a las condiciones de disposición de la edificación se establece la línea de disposición obligatoria de la edificación, (en la pieza con código 0801_57), la separación mínima a lindero lateral con valor 0 metros y una altura máxima de 2 plantas.

La pieza destinada a espacio libre público, con una superficie de 846,04 m²s, forma parte del viario ya que se accede a través de ella a la pieza de mayor dimensión.



Figura 9: Ordenación del ámbito de gestión 0801_19

2. AUH-0802: SAN LÁZARO-TORNERO

2.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de San Lázaro-Tornero se sitúa al oeste del núcleo de La Vega Lagunera y queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, con suelo rústico de protección agraria de las zonas de Hoya del Camello y Laderas de San Benito que lindan con Tegueste por la montaña de La Atalaya.
- b) Al este, por las AUH 0808: Las Gavias-San Diego y 0801: San Benito.
- c) Al sur, por la Autopista del Norte (TF-5), futura Avenida del Quinto Centenario y por las AUH 0702: San Lázaro Sur y 0701: San Lázaro Aeropuerto.
- e) Al oeste, por el Camino Luna Llena, suelo rústico de protección agraria y el AUH_0805: Bajada Portezuelo.

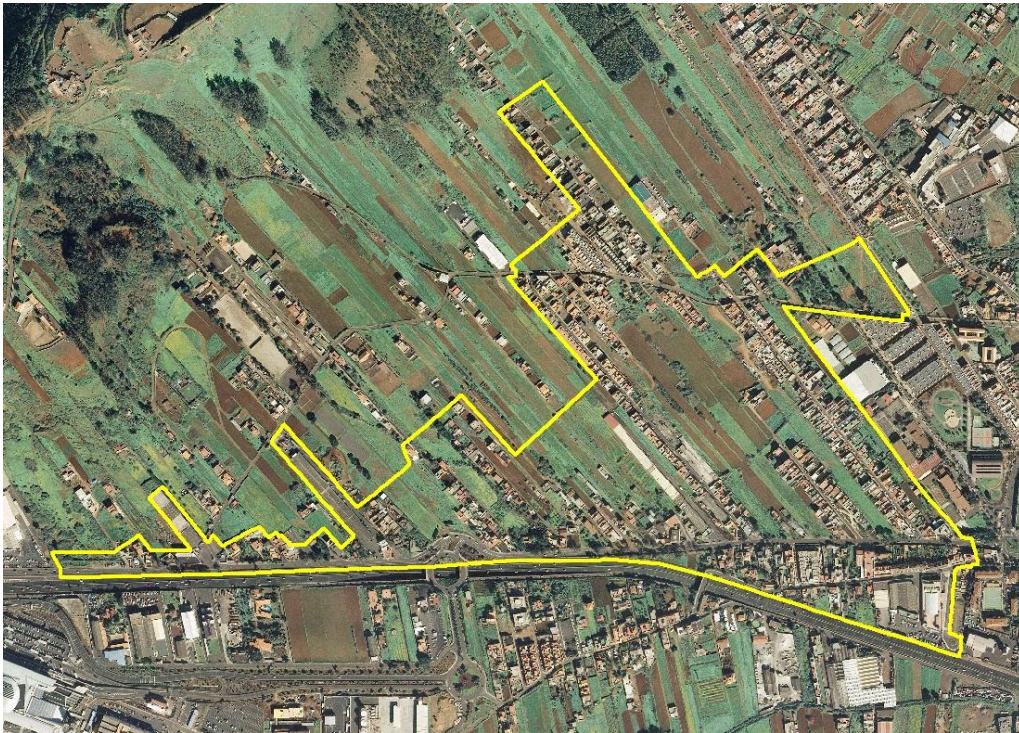


Figura 10: Delimitación del AUH

El AUH San Lázaro Tornero tiene un origen eminentemente agrícola, la estructura de la parcelación original se conforma a base de suertes largas distribuidas en dirección noroeste-sureste que se relacionan directamente con la topografía del lugar. Esta distribución parcelaria ha determinado el crecimiento urbano de La Vega Lagunera.

La estructura de la zona norte se organiza en base a las antiguas suertes mediante vías paralelas en torno a las que se desarrolla la edificación. La mayor parte son viviendas unifamiliares adosadas de autoconstrucción. Esta zona no ha sido colmatada y se caracteriza por haber sido una importante zona de cultivo agrícola. La zona sur tiene un entramado urbano más propio de la ciudad consolidada, aunque con baja densidad edificatoria de viviendas unifamiliares que constituyen la transición entre la zona norte y la zona centro del municipio.

Los terrenos de esta AUH se clasifican como suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado (que supone la mayor parte del ámbito), suelo urbanizable sectorizado no ordenado y suelo urbanizable no sectorizado. Por tanto la mayor parte del área se desarrolla a través de ámbitos de gestión sistemática para el suelo vacante garantizando las reservas de suelo destinadas a espacio libre, dotaciones y equipamientos. El uso predominante es el residencial y algunas piezas de terciario con uso principal de comercial y oficinas. Las edificaciones de más antigüedad son predominantemente de dos tipos, vivienda colectiva y viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas.

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

Esta AUH se encuentra en la zona de expansión del límite oeste de La Vega Lagunera por lo que su problemática deriva de la presencia de grandes superficies de suelo vacante sin trama urbana. El principal objetivo es la ordenación del ámbito ya que existe poco suelo consolidado y hay que desarrollar la trama. Los viarios son en general bastante ortogonales y se apoyan en las propiedades, principalmente suertes largas paralelas a las pendientes de la ladera, que favorecen la ordenación. Las zonas con edificación agrupadas según características y problemática son las siguientes:

- a) Entre la TF-5 y la Carretera General de San Lázaro hay viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas, casas entre medianeras y piezas con uso comercial. Al ser esta zona la más consolidada es necesario establecer las determinaciones de la edificación teniendo en cuenta las afecciones que se producen con el paso del tranvía.
- b) Entre la Carretera General de San Lázaro y el Camino el Tornero la edificación es cerrada, principalmente unifamiliares de dos plantas y con uso casi exclusivo residencial. En esta zona sólo existen dos calles, Camino Amanecer y Calle Arzobispo Elías Yáñez, que conectan las dos vías anteriores en dirección noroeste-sureste. El resto de las vías paralelas que nacen en el Camino Tornero y San Lázaro, son vías sin salida y que sólo en algunos casos tienen continuación como caminos rurales. Generalmente no tienen ancho suficiente por lo que hay que ampliar estos tramos.
- c) Al norte del Camino Tornero hay una zona de suelo urbano consolidado con edificaciones de las mismas características que en el apartado anterior. Además de la creación de un ámbito de gestión sistemática y la conexión de la Vía de Ronda Norte con la trama interna, sólo presenta problemas en la deficiente urbanización de los viarios, servicios mínimos y consolidación de la edificación.
- d) Al este de la Vía de Ronda Norte no existe una estructura clara para la edificación ni la trama viaria. Se plantea una nueva zona de uso terciario.

La progresiva colmatación edificatoria del AUH sin la necesaria previsión de nuevos viarios interiores hace que resulte ineludible conformar una trama urbana que resuelva los evidentes problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte. Las manifestaciones más notables de este problema de base son entre otras:

- a) Escasa sección de los viarios de herencia rural en los que se mezclan las circulaciones peatonales y de vehículos y que en muchos casos no conectan con más viario o no tienen fondos de saco en condiciones cuando no es posible completar la trama.
- b) Falta de continuidad de la trama viaria con abundantes viarios en fondo de saco.
- c) En algunos tramos la edificación se ha ubicado de manera desordenada resultando secciones heterogéneas del viario sin los servicios mínimos exigidos que en ocasiones se limitan a una calzada sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización.



- d) La existencia de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que supone bolsas de suelo vacante en varios puntos del área urbanística.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra y desde esta base plantear diferentes intervenciones para completar y mejorar los viarios a fin de garantizar la suficiente funcionalidad de los mismos como soporte de los actuales usos y sus eventuales crecimientos. Para los criterios específicos de ordenación se asumen tres escalas:

- a) A escala territorial, integrar nuevo viario estructurante municipal y supramunicipal.
- b) A escala del conjunto del AUH, completar la estructura viaria interior apenas existente y organizar la mayor parte de la trama mediante once ámbitos de gestión sistemática, siete de ellos integrados en dos sectores de suelo urbanizable sectorizado.
- c) A escala local, la progresiva ampliación de las secciones viarias mediante rectificaciones de alineaciones no programadas y la finalización y urbanización de pequeños caminos de características rurales.

Respecto a la ordenación de la edificación el objetivo es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas por medio de la regulación de las futuras edificaciones.



Figura 11: Imágenes de Calles del AUH

2.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

2.3.1. Ordenación Estructural

En esta AUH nos encontramos con diversas categorías de suelo entre las que destaca el suelo urbano consolidado y el suelo urbanizable. El suelo urbano consolidado se localiza predominantemente en dos zonas: hacia el sur, dando frente a la Autopista del Norte (TF-5) y hacia el norte, lindando con suelo rústico de protección agraria. El suelo urbanizable situado hacia el noroeste se categoriza de dos formas: sectorizado ordenado y no sectorizado.

Se localizan diversas bolsas de suelo vacante de suelo urbano no consolidado distribuidas a lo largo del AUH, una parte en los límites del suelo rústico y otra parte inmersa en suelo urbano consolidado.

Asimismo, este AUH limita al norte en toda su extensión con suelo clasificado como rústico de protección agraria, en el límite con el municipio de Tegueste, alejado de la trama urbana.

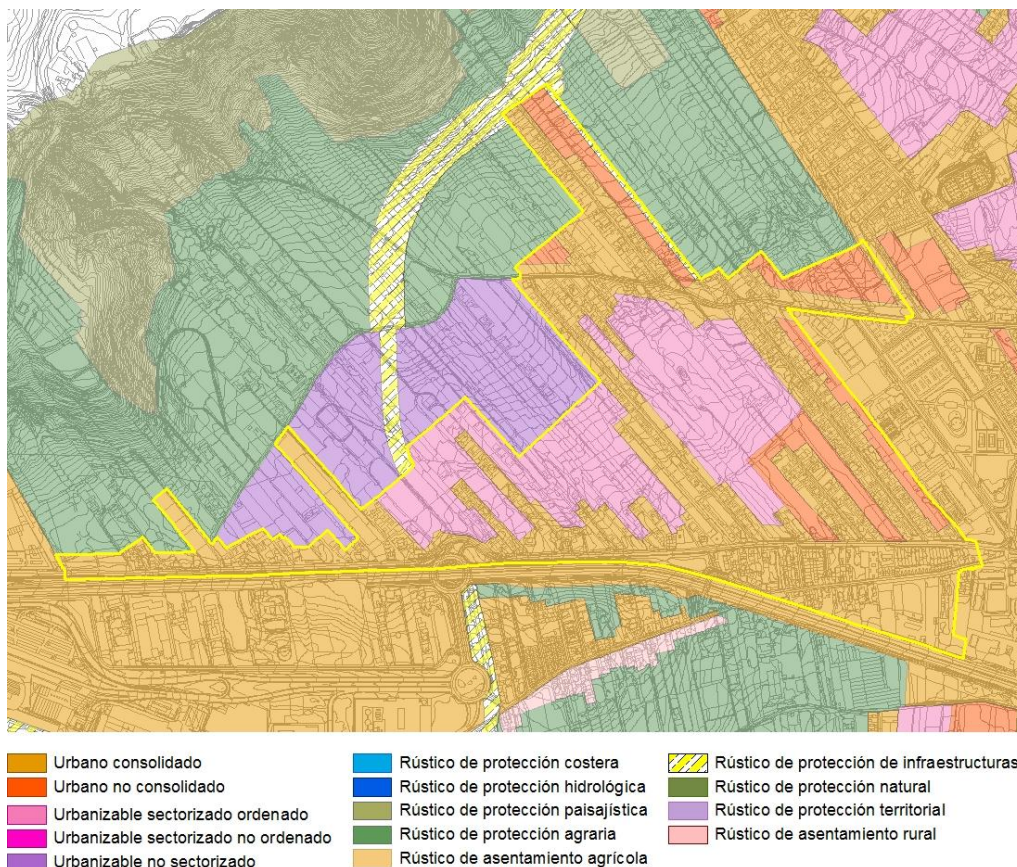


Figura 12: Clasificación del suelo

Los elementos estructurantes viarios planteados en esta AUH son:

- a) Territoriales:
 - a1. La Vía de Ronda Norte, de nivel 1, que enlaza con la Autopista del Norte (TF-5), viario territorial de nivel 2, desde su cruce con el Camino Luna Llena.
- b) Urbanos:
 - b1. Nueva vía propuesta por el PGO en sentido noroeste-sureste, viario urbano de nivel 1, que parte de la rotonda de la Vía de Ronda Norte hasta la nueva rotonda propuesta en el Camino Tornero, sirviendo de acceso al sistema viario territorial.
 - b2. Nueva vía que partiendo de la rotonda en Camino Tornero discurre hacia el suroeste hasta enlazar con la rotonda del Aeropuerto Tenerife Norte, viario urbano de nivel 2. Esta vía ya está contemplada en el PGO-2004.
 - b3. La futura Avenida del Quinto Centenario, actual Autopista del Norte (TF-5) que en la propuesta del PGO se convierte en un viario urbano de nivel 1 mediante la transformación de su sección viaria en el tramo entre la rotonda del Aeropuerto Tenerife Norte hasta la rotonda Padre Anchieta.
 - b4. Vía que forma parte del anillo interior del Casco, paralela al Pasaje Civil San Lázaro y que da acceso al centro comercial junto a la TF-5, viario urbano de nivel 1. Conecta la rotonda de San Benito con la glorieta propuesta en la Avenida del Quinto Centenario.
 - b5. Desde el extremo nororiental del Camino Tornero hasta enlazar con la Avenida Alberto de Armas, viario urbano de nivel 2.



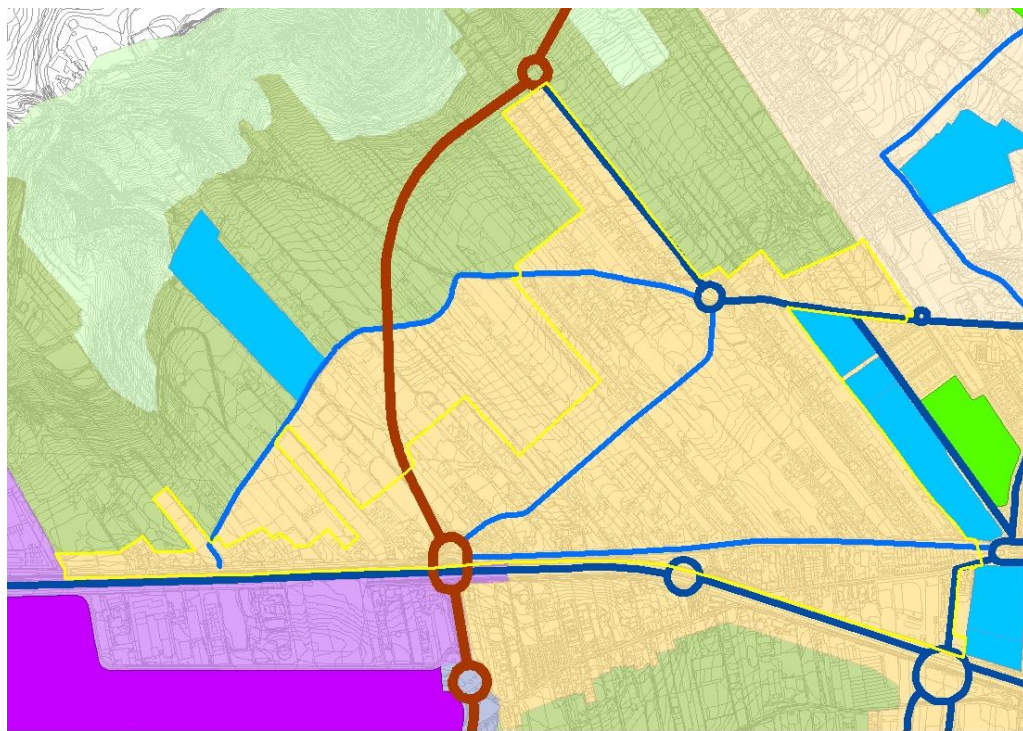
b5. La Carretera General San Lázaro desde la rotonda de San Benito pasando por la rotonda de acceso al Aeropuerto Tenerife Norte, viario urbano de nivel 2.

c) Viarios municipales no urbanos:

c.1 El Camino Luna Llena conecta el Camino Tornero hasta enlazar con la Carretera General San Lázaro.

Junto a los viarios urbanos principales se disponen los viarios urbanos secundarios que en conjunto organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local. Además de albergar los tráficos motorizados principales, conforman agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO “macromanzanas”. Estos viarios urbanos secundarios son el Camino Amanecer y las calles Doradilla, Ruiseñor, Tabaiba y la calle propuesta en este Plan entre las calles Arzobispo Elías Yanes y Yayita Ríos.

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 por lo que además de su diseño se propone que tengan sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.



Elementos Estructurantes		Usos Globales	
	Viaro Territorial 1		Turístico
	Viaro Territorial 2		Residencial unifamiliar
	Viaro Urbano 1		Residencial colectiva
	Viaro Urbano 2		Residencial-turístico
	Vías Rurales		Conservación
	Terciario		Agropecuario
	Espacio Libre		Terciario
	Equipamiento Comunitario		Industrial
	Infraestructura de Transporte		Comunitario
			Infraestructuras

Figura 13: Elementos estructurantes

2.3.2. Trama urbana

Dentro de la trama urbana consolidada de esta AUH las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes y las rectificaciones que se proponen son de dos tipos:

- a) Las rectificaciones no programadas por ajuste de alineaciones que no implican afectaciones inmediatas sobre las propiedades y cuyo objetivo es regularizar la sección de la vía. Están situadas en las siguientes calles:
 - a1. Calle Bencomia
 - a2. Calle Doradilla
 - a3. Carretera General San Lázaro
 - a4. Camino San Lázaro.
 - a5. Calle del Tejo
 - a5. Autopista TF-5
 - a6. Camino Amanecer
 - a7. Camino Tornero
 - a8. Pasaje Aceviño San Lázaro
 - a10. Calle de los Arrastres
 - a11. Pasaje de los Gemelos
- b) Actuaciones programadas en las que las propiedades se ven afectadas por un ajuste de alineaciones donde la superficie afectada es de mayor entidad que una rectificación y se resuelven mediante la delimitación de ámbitos de gestión asistemática:
 - b1. En el Camino Tornero para ampliar y regularizar su sección obteniendo el suelo y urbanizándolo (Ámbitos de gestión asistemáticos 0802_3, 0802_12, 0802_89, 0802_90 y 0802_91).
 - b2. En la Carretera General San Lázaro para ampliar la sección de la vía, lo que implica unas afecciones para obtener el suelo y urbanizar. (Ámbitos de gestión asistemáticos 0802_34, 0802_35, 0802_46, 0802_47, 0802_48, 0802_50, 0802_66, 0802_67, 0802_68, 0802_69, 0802_70, 0802_71, 0802_72, 0802_73, 0802_74, 0802_75, 0802_76, 0802_77, 0802_78, 0802_79, 0802_80, 0802_81, 0802_82, 0802_83 y 0802_84).
 - b3. Para obtener y ejecutar el tramo sur de la Calle del Tejo en el enlace con el Camino San Lázaro, actualmente ocupado por una edificación. (Ámbito de gestión asistemático 0802_51).
 - b4. Para obtener y ejecutar el suelo destinado al espacio libre ubicado en el extremo nororiental del AUH, en el margen occidental de la Calle de la Vega. (Ámbito de gestión asistemático 0802_9).
 - b5. Con el objeto de ampliar la sección de la calle propuesta desde el Plan en el límite oriental del ámbito de gestión sistemática 0802_8 con carácter estructurante. Se delimita un ámbito para obtener tanto el suelo rústico y urbanizar la vía con una sección adecuada como la rotonda ubicada en el extremo sur en el encuentro con el Camino Tornero con cargo a la Comunidad Autónoma. (Ámbito de gestión asistemático 0802_85).



- b5. El tramo de la vía de Ronda Norte que discurre por el AUH desde la rotonda ubicada en el Camino Luna Llena hasta la rotonda de acceso al Aeropuerto Tenerife Norte. Se incluye en un ámbito de gestión con cargo a la Comunidad Autónoma por tratarse de un viario territorial. El objeto es obtener el suelo y urbanizarlo. (Ámbito de gestión asistemático 0802_43).
- b6. Para ampliar la sección del Callejón Mencey y darle continuidad al viario del ámbito de gestión sistemático 0802_1 se delimita un ámbito con la finalidad de obtener el suelo y urbanizar la calle (Ámbito de gestión asistemático 0802_14).
- b7. Para obtener el suelo y urbanizar el espacio libre vinculado a la ordenación del ámbito de gestión sistemático 0802_56 (Ámbito de gestión asistemático 0802_94 y 0802_95).
- b8. Para obtener el suelo y urbanizar el espacio libre vinculado a la ordenación del ámbito de gestión sistemático 0802_54 (Ámbito de gestión asistemático 0802_96).
- b9. Para obtener el suelo y urbanizar el viario vinculado a la ordenación del ámbito de gestión sistemático 0802_56 (Ámbito de gestión asistemático 0802_102).
- b10. La Calle Transversal Tornero Tercera Derecha sirve de acceso a varias viviendas pero presenta unas condiciones de urbanización deficientes. Para regularizar su sección y urbanizarla se delimita el ámbito de gestión asistemático 0802_10.
- b11. La Calle Nava Toscana es un camino que permite el acceso a varias edificaciones pero carece incluso de aceras siendo necesario proceder a su urbanización para dotarla de los servicios básicos (Ámbito de gestión asistemático 0802_11).
- b12. El Pasaje Santa Ana es un camino que da acceso a varias viviendas, su sección es insuficiente y carece de los servicios básicos exigibles al suelo urbano consolidado. En el Plan se contempla su prolongación incluyendo este tramo en un ámbito de gestión sistemática. (Ámbito de gestión asistemático 0802_13).
- b13. El Camino Estrella Fugaz es también un camino angosto, sin apenas urbanizar, que da acceso a varias edificaciones. Se propone ampliar su sección y dotarlo de los servicios básicos para lo que se delimita el ámbito de gestión asistemático 0802_27).
- b14. La Calle Miguel Henríquez constituye un camino de acceso a distintas edificaciones y es de sección muy escasa y con una capa de asfalto como elemento de rodadura, pero sin los servicios exigibles a un suelo urbano. Para dotarla adecuadamente se delimitan dos ámbitos de gestión, además la ampliación de su sección se encuentra incluida en el ámbito sistemático colindante 0802_62 (Ámbitos de gestión asistemáticos 0802_28 y 0802_44).
- b15. La Calle de los Marqueses es un camino angosto de acceso a varias viviendas y que carece de las condiciones mínimas de urbanización, igual que en los casos precedentes la ampliación de la sección viaria se encuentra dentro del ámbito de gestión sistemático colindante 0802_63 (Ámbito de gestión asistemático 0802_29).
- b15. La Calle Bencomia no tiene salida. Se propone prolongarla en sentido noreste para darle continuidad a través de la Calle Doradilla y las vías de nuevo trazado incluidas en el ámbito de gestión sistemático 0802_65 (Ámbito de gestión asistemático 0802_33).
- b16. Las calles Los Marqueses y Ruiseñor son también de escasa sección y disponen de las mismas condiciones de urbanización citadas en los apartados anteriores.



Se les da continuidad mediante un ámbito de gestión sistemático 0802_63 (Ámbito de gestión asistemático 0802_37).

- b17. La prolongación del Camino Crepúsculo en su tramo sur, en el enlace con la Carretera General San Lázaro, constituye otro camino de acceso a edificaciones. Se prolonga en el ámbito de gestión sistemático colindante 0802_65 (Ámbito de gestión asistemático 0802_41). Este tramo está contemplado en el PGO-2004.
- b18. El tramo sur de la vía propuesta en el Plan, entre las calles La Doradilla y El Gofio, es actualmente un camino de acceso que se amplía y urbaniza mediante un ámbito de gestión asistemático y se le da continuidad con el trazado propuesto en el ámbito sistemático 0802_65 (Ámbito de gestión asistemático 0802_42).
- b20. En el extremo occidental de la manzana entre la Carretera General San Lázaro y la Autopista TF-5 existen unas edificaciones a las que se accede por un camino con la urbanización incompleta que es preciso obtener (Ámbito de gestión asistemático 0802_49).
- b21. El Pasaje Aceviño San Lázaro es otro camino de acceso que requiere urbanización (Ámbito de gestión asistemático 0802_52).
- b22. Paralelo al tramo sur del Camino Luna Llena, al este existe un camino de acceso a viviendas que hay que obtener y urbanizar (Ámbito de gestión asistemático 0802_18).
- b23. El Camino Eclipse de Sol tiene las mismas condiciones citadas en los apartados anteriores, por lo que es preciso obtener y urbanizar el suelo (Ámbito de gestión asistemático 0802_97).
- b24. En la calle Los Arrastros y el callejón Mencey para su obtención y urbanización, aumentando su sección y mejorando sus servicios. (Ámbito de gestión asistemático 0802_61)
- b25. En la calle Nava Toscana para su urbanización, aumentando su sección y mejorando sus servicios. (Ámbito de gestión asistemático 0802_103)



Figura 14: Imagen de Calle del AUH



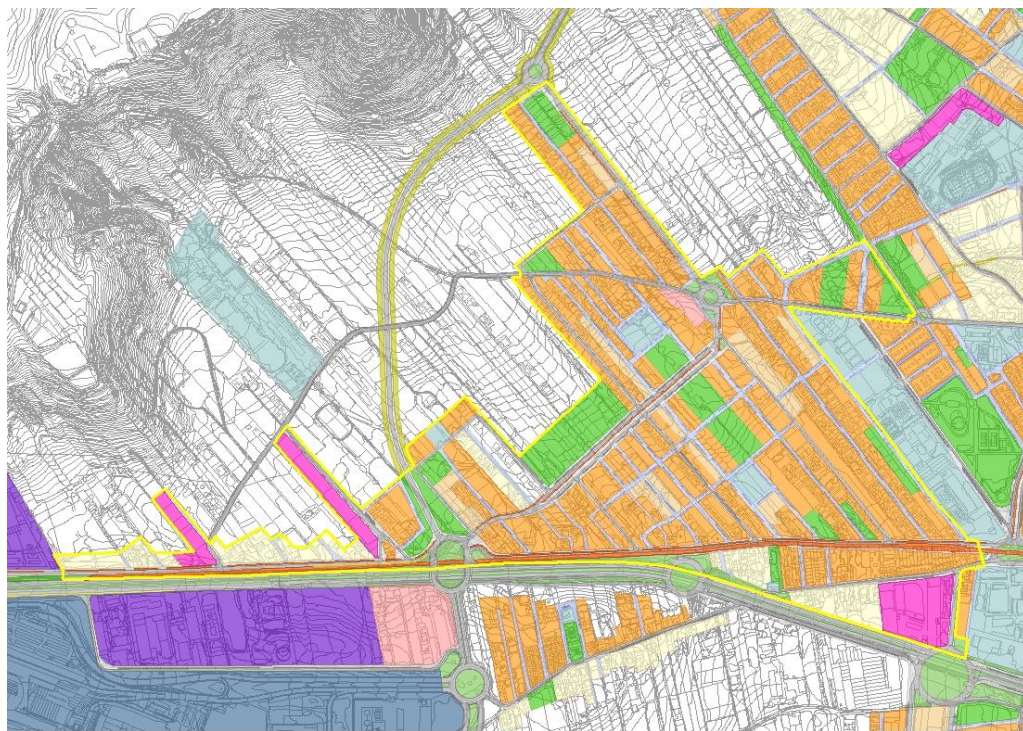
Se dan también otras actuaciones en la trama que requieren la delimitación de ámbitos de gestión asistemática A5, se trata de tramos viarios sobre suelo urbano consolidado y que sirven para conectar los ámbitos de gestión sistemáticos (suelos urbanos no consolidados o urbanizables) con la trama consolidada. Su descripción se detalla en el apartado correspondiente al ámbito sistemático con cargo al cual se ejecutarán.

2.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas del suelo urbano de esta AUH el uso principal es el residencial colectivo (en edificación cerrada o abierta), y unifamiliar, (aislada, adosada, pareada o en unifamiliar agrupada).

Los usos de equipamientos comunitarios y de espacios libres públicos por ejecutar planteados por el PGO en esta AUH, se localizan mayoritariamente en los ámbitos de gestión sistemática delimitados en cumplimiento de lo dispuesto legalmente.

Asimismo, existen dos piezas cuyo uso es comercial (piezas 0802_175 y 0802_176), situadas en la Calle Camino Estrella Fugaz y el Camino San Lázaro respectivamente.



Vivienda unifamiliar	Espacio libre	Turismo	Infraestructuras residuos
Colectiva agrupada	Equipamiento	Oficinas	Infraestructura energía
Vivienda Colectiva	Espacio libre protección	Comercio	Infraestructuras telecomunicaciones
Vivienda unifamiliar agrupada		Producción industrial	Infraestructuras hidráulicas
Vivienda protegida			Infraestructuras transporte

Figura 15: Ordenación pormenorizada



La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Para la Vía de Ronda Norte, viario territorial de nivel 1, se propone una sección tipo S.M.02, con una calzada de doble sentido de circulación y arcenes de 3,50 m en sus laterales en la que se propone la inclusión de vegetación de árboles de hoja caduca.
- b) Para los viarios urbanos principales se proponen las secciones tipo S.02 y S.03, P.01, P.03 y P.04:
 - b1. Para el Camino Tornero, viario urbano principal de nivel 2, se propone una sección tipo S.02, con una calzada de doble sentido y aceras en los laterales, sin posibilidad de incluir aparcamientos.
 - b2. Para la Carretera General San Lázaro, viario urbano principal de nivel 2, se propone una sección tipo S.03, con una calzada unidireccional y aceras en sus laterales de 3 m de ancho mínimo. En la acera situada al norte se incluye un carril bici mientras que entre la calzada rodada y la acera situada al sur se localiza una franja reservada para el tranvía.
 - b3. La nueva vía propuesta en el Plan, viario urbano principal de nivel 2, desde la rotonda en el Camino Tornero y hasta la rotonda del Aeropuerto Tenerife Norte, se ordena con una sección tipo P.01, con una mediana central peatonal, calzadas en sus laterales con un carril y banda de aparcamiento en línea y amplias aceras. Los tramos inicial y final se resuelven con una sección tipo S.02. En la rambla central se incluye un carril bici que se une con el que viene del casco a la altura de la glorieta del aeropuerto.
 - b4. La vía que forma parte del anillo interior del Casco y comunica la rotonda de San Benito con la glorieta propuesta en la Avenida del Quinto Centenario a la altura de la Calle Timanfaya del AUH Coromoto Norte, viario urbano principal de nivel 1, se ordena con una sección tipo P.03 con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y aceras en sus laterales.
 - b5. La nueva vía que parte de la rotonda de la Vía de Ronda Norte hasta enlazar con la nueva rotonda propuesta en el Camino Tornero, viario urbano principal de nivel 1, se ordena mediante una sección tipo P.04. Dispondrá de una calzada central de doble sentido de circulación encargada de alojar los tráficos de paso y adyacente a ésta, un vial lateral con carácter local de coexistencia que permita el desarrollo independiente de las actuaciones relativas a la Vía de Ronda Norte y la urbanización y edificación lateral. En esta vía lateral de coexistencia el peatón tiene prioridad frente al resto de tráficos, coincidiendo el peatonal, los tráficos de acceso a las viviendas, el carril bici y aparcamiento en línea. La separación de la calzada con tráfico de paso y la vía lateral, con un carácter más tranquilo, se separa mediante una banda ajardinada continua donde se plantarán árboles de gran porte y de hoja caduca.
- c) Para los viarios urbanos secundarios 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 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 además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

2.3.4. Condiciones de la edificación

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos, para las edificaciones, en el área:

- a) En las piezas cuyo uso es vivienda unifamiliar aislada:
 - a1. Condiciones de parcelación: se regula la longitud mínima de lindero frontal con valor 12 m en las piezas 0802_90 y 0802_92 y en 15 m para las piezas 0802_120, y 0802_121.
 - a2. Condiciones de disposición de la edificación: se fija la separación mínima a lindero frontal gráfica (salvo la pieza 0802_120 con 2 m), la separación a lindero posterior gráfica en las piezas 0802_90, 0802_92, 0802_120 y con 3 m en las piezas 0802_121, 0802_133, 0802_146, y la separación a lindero lateral de 3 m en todos los casos. Se permite el pareado lateral sólo en las piezas 0802_120, 0802_121, 0802_133, y 0802_146), se fija un porcentaje máximo de ocupación del 50% en todos los casos y la altura máxima en 2 plantas.
- b) En la pieza 0802_15, cuyo uso es vivienda unifamiliar agrupada:
 - b1. Condiciones de parcelación: se establece la parcelación vinculante.
 - b2. Condiciones de disposición de la edificación: se regula la separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior, con valores 2, 3 y 3 metros respectivamente. Se permite el pareado lateral y se fija la altura máxima en 2 plantas.
- c) En aquellas piezas cuyo uso es vivienda colectiva en manzana cerrada:
 - c1. Condiciones de parcelación: se regulan a través de la longitud mínima de lindero frontal con valor de 12 m en las piezas 0802_46, 0802_58, 0802_59, 0802_61, 0802_63, 0802_64, 0802_65, 0802_66, 0802_67, 0802_68, 0802_69, 0802_70, 0802_72, 0802_73, 0802_74, 0802_75, 0802_76, 0802_77, 0802_78, 0802_79, 0802_80, 0802_81, 0802_82, 0802_86, 0802_87, 0802_88, 0802_91, 0802_93, 0802_96, 0802_104, 0802_105, 0802_123, 0802_124, 0802_129, 0802_141, 0802_141, 0802_152, 0802_157, 0802_172, 0802_173, 0802_174 y 0802_301).
 - c2. Condiciones de disposición de la edificación: se establece una línea de disposición obligatoria de la edificación y un fondo máximo edificable con valor de 20 m en las piezas que por sus dimensiones así lo requieran, (piezas 0802_61, 0802_63, 0802_64, 0802_77, 0802_78, 0802_79, 0802_81, 0802_82, 0802_87, 0802_88, 0802_124, 0802_157), y gráfica en las piezas 0802_46, 0802_76, 0802_80, 0802_152. La separación a lindero frontal es gráfica en las 0802_58, 0802_59, 0802_61, 0802_63, 0802_64, 0802_65, 0802_66, 0802_87, 0802_91, 0802_93, 0802_129), a lindero posterior solo en las piezas 0802_91, 0802_93, 0802_129 y a lindero lateral 0, salvo en la pieza 0802_123. Se establece la altura máxima en 2 plantas en todos los casos y un porcentaje máximo de ocupación del 50% en las piezas 0802_91, 0802_93 y 0802_129).
- d) En aquellas piezas cuyo uso es vivienda colectiva en edificación abierta:
 - d1. Condiciones de parcelación: se regulan a través de la longitud mínima de lindero frontal en 20 m en las piezas 0802_35, 0802_37, 0802_38, 0802_39, 0802_41, 0802_42, 0802_83, 0802_85, 0802_89, 0802_110, 0802_125, 0802_135 y 0802_300.
 - d2. Condiciones de disposición de la edificación: se estima necesario establecer una separación a lindero frontal gráfica en todas estas piezas (a excepción de la pieza 0802_85, con valor de 5 m), separación a lindero posterior y lateral de 3 m en ambos casos, permitir el pareado lateral (salvo la pieza 0802_125), un porcentaje

máximo de ocupación del 50% y la altura máxima en número de 2 plantas (salvo la pieza 0802_125 que tiene 3).

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

Las piezas existentes de equipamiento comunitario (piezas 0802_5 y 0802_43), se han regulado estableciendo una línea de disposición obligatoria de la edificación, la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas. Asimismo, se establece parcelación vinculante en la pieza con código 0802_43 y una separación mínima a lindero lateral con valor 0 en la pieza con código 0802_5.

La regulación de las condiciones edificatorias de las piezas residenciales en los ámbitos de gestión sistemática (S2) que se desarrollan en esta AUH, se detallan en el apartado 3.5.

2.3.5. Condiciones de gestión urbanística

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

Las actuaciones resueltas a través de procedimientos asistemáticos son las siguientes:

- a) Las rectificaciones no programadas de alineaciones viarias que no implican afectaciones inmediatas y no precisan de la delimitación de recintos. Se resuelven mediante gestión asistemática A1 y son las descritas en el apartado 2.3.2.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, los que corresponden a rectificaciones programadas que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo si procede. Se delimitan los siguientes:
 - b1. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_3, para obtener los terrenos y realizar obras de urbanización, dimensionales y de servicios dentro del proyecto de adecuación del Camino Tornero.
 - b2. El ámbito de gestión Cod_Ges 0802_9, para ejecutar la urbanización de un espacio libre público, dando continuidad a la franja ya existente en la Calle Dr. Miguel Melo Benito.
 - b3. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_60, para obtener y urbanizar la Carretera General San Lázaro (TF-152) debido al trazado de la nueva línea del tranvía que llega hasta el Aeropuerto del Norte.
 - b5. El ámbito de gestión Cod_Ges 0802_51, para la obtención del terreno y la ejecución de un tramo viario que conecte la Calle del Tejo con la Carretera General San Lázaro.
 - b6. El ámbito de gestión Cod_Ges 0802_14, con el fin de obtener los terrenos y ejecutar un nuevo viario transversal al Camino Tornero.
 - b7. El ámbito de gestión Cod_Ges 0802_6, para obtener y ejecutar un viario que une la Calle del Gofio y la Calle Amanecer cerca de la Carretera General de San Lázaro (TF-152).
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A4, se definen con el fin de obtener el suelo y ejecutar nuevos viarios y espacios libres públicos (la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa). Se delimitan los siguientes:



- c1. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_94 y 0802_30, cuyo objetivo es la obtención y la urbanización de dos espacios libres públicos en torno al Camino Tornero.
- c2. El ámbito de gestión Cod_Ges 0802_95, para obtener suelo y ejecutar un espacio libre público, con frente al Camino Tornero
- c3. El ámbito de gestión Cod_Ges 0802_84, para obtener los terrenos y ejecutar un nuevo espacio libre público que dé a la rotonda de la TF-5, frente al Aeropuerto del Norte.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, se definen con el fin de obtener y ejecutar nuevos viarios en suelos urbanos consolidados, necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática (S2) con la trama urbana existente:
 - d1. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_24 0802_20, 0802_26, para obtener y urbanizar los tramos viarios transversales al Camino Tornero que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_1) con suelo urbano consolidado.
 - d2. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_86 y 0802_7 para obtener el terreno y urbanizar dos tramos viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_8) con suelo urbano consolidado.
 - d3. El Cod_Ges 0802_96, para obtener y urbanizar un tramo que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_54) al Camino Tornero.
 - d4. El Cod_Ges 0802_92, 0802_93 y 0802_102 cuyo objeto es la obtención y la urbanización de dos tramos viarios transversales al Camino Tornero y conectar el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_56) con dicho viario en suelo urbano consolidado.
 - d5. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_5, 0802_16, 0802_21 y 0802_22, para obtener y urbanizar cuatro tramos viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_57) con las calles Amanecer, Arzobispo Elías Yanes y la Carretera de San Lázaro (TF-152) en suelo urbano consolidado.
 - d5. El Cod_Ges 0802_59, cuyo fin es obtener y ejecutar un tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_58) con la Calle Amanecer en suelo urbano consolidado.
 - d6. El Cod_Ges 0802_98, para obtener el suelo y ejecutar un tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_61) con la Calle Estrella Fugaz en suelo urbano consolidado.
 - d7. El Cod_Ges 0802_36, se obtiene el terreno y se ejecuta un nuevo tramo que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_62) con la Calle Miguel Henríquez en suelo urbano consolidado.
 - d8. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_25, 0802_38, 0802_39, 0802_40, 0802_45, 0802_99, 0802_31, para obtener los terrenos y ejecutar siete tramos viarios que conecten el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges_VL_0802_65) con las Calles Amanecer, El Gofio, Doradilla, y el Camino Crepúsculo en suelo urbano consolidado.
 - d10. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_4, 0802_15 y 0802_87, para obtener el terreno y ejecutar tres tramos viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_88) con el Camino Tornero, la Calle Arzobispo Elías

Yanes y la Carretera General de San Lázaro (TF-152) en suelo urbano consolidado.

d11.El Cod_Ges 0802_34, se obtiene el terreno y se ejecuta un nuevo tramo que conecta el ámbito de gestión sistemática (S2) (Cod_Ges 0802_63) con suelo urbano consolidado.

e) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6. Se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso con el objetivo de que solidariamente los propietarios mejoren sus condiciones dimensionales y de urbanización de forma que alcancen los niveles de servicio exigibles en suelo urbano consolidado, adquiriendo las parcelas la condición de solar. Se delimitan los siguientes:

e1. El Cod_Ges 0802_10, se define el ámbito con el objeto de urbanizar adecuadamente la Calle Transversal Tornero Tercera Derecha que da acceso a los solares y edificaciones existentes.

e2. El Cod_Ges 0802_81, con el objeto de mejorar la urbanización del Pasaje Los Cedros, que sirve de acceso a varias edificaciones existentes.

e3. El Cod_Ges 0802_13, con el objeto obtener el suelo necesario para ampliar la sección y mejorar los servicios del Pasaje Santa Ana que permite el acceso a solares y edificaciones existentes.

e4. El Cod_Ges 0802_27, se define un ámbito en el Camino Estrella Fugaz para obtener el suelo y realizar mejoras en la urbanización de dicho viario.

e5. Los ámbitos de gestión Cod_Ges 0802_28, 0802_44, en la Calle Miguel Henríquez que da acceso a solares y edificaciones existentes se definen dos ámbitos de gestión para obtener el suelo y realizar mejoras en la urbanización.

e6. El Cod_Ges 0802_29, para obtener el suelo y mejorar la urbanización de la Calle de los Marqueses por la que se accede a edificaciones existentes.

e5. El Cod_Ges 0802_33, con el fin de obtener el suelo necesario para prolongar la Calle Bencomia en sentido noreste dando continuidad a la Calle Doradilla.

e7. El Cod_Ges 0802_37, para ampliar la sección y mejorar los servicios de las calles Los Marqueses y Ruiseñor que dan acceso a viviendas y solares.

e8. El Cod_Ges 0802_41, para obtener los terrenos y ejecutar un nuevo tramo que dé continuidad a la prolongación del Camino Crepúsculo, en el ámbito de gestión (S2) 0802_65, hasta enlazar con la Carretera General de San Lázaro.

e10.El Cod_Ges 0802_42, transversal a la Carretera General de San Lázaro, se define un ámbito para obtener el suelo, ampliar la sección y mejorar los servicios del camino existente. Al mismo tiempo se da solución de continuidad a la vía por ejecutar en el ámbito colindante de gestión sistemática (S2) 0802_65.

e11.El Cod_Ges 0802_82 y 83, con el objeto de mejorar la urbanización de los viarios transversales a la Carretera General del Norte, que sirve de acceso a varias edificaciones existentes.

e12.El Cod_Ges 0802_18, en el camino paralelo al tramo sur del Camino Luna Llena con el fin obtener y urbanizar dicho camino.

e13.El Cod_Ges 0802_97, en el Camino Eclipse de Sol para su obtención y urbanización, aumentando su sección y mejorando sus servicios.

e14.El Cod_Ges 0802_61, en la calle Los Arrastros y el callejón Mencey, para su obtención y urbanización, aumentando su sección y mejorando sus servicios.



e15.El Cod_Ges 0802_103, la calle Nava Toscana, para urbanizar esta vía aumentando su sección y mejorando sus servicios.

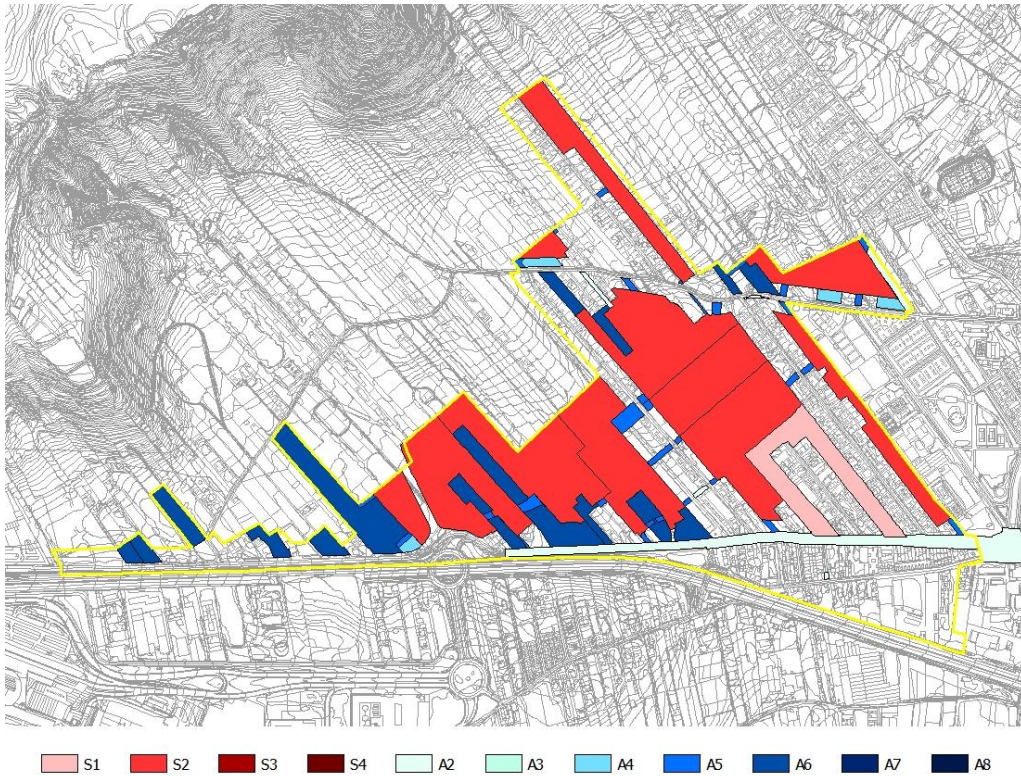


Figura 16: Ámbitos de gestión

En esta AUH se delimitan dos tipos de ámbitos de gestión sistemática:

- a) Los ámbitos de gestión sistemática transitoria (S1), heredados del PGO-2004; en este AUH se define un ámbito de este tipo que corresponde al Cod_Ges 0802_17. Se localiza en el centro-este del AUH, conectándose en dos puntos con la Carretera General San Lázaro (TF-152). Su ordenación se define en el documento del PGO-2004 con nombre LV3.
- b) Los ámbitos gestión sistemática (S2), para la ordenación de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que se describen y justifican más adelante.

Por otra parte, existen dos ámbitos de gestión situados al noreste del AUH cuyo desarrollo se realiza a través de otros instrumentos de planeamiento:

- c1. El Cod_Ges 0802_26, en suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
- c2. El Cod_Ges 0802_31, correspondiente a suelo urbanizable no sectorizado.

2.3.5. Ámbito de gestión sistemática 0802_61: Ámbito Este del Sector 2.

Se sitúa al este del AUH, al norte de la Carretera General de San Lázaro, entre la nueva Vía de Ronda Norte que conecta con la actual rotonda del aeropuerto y una vía de nueva creación, viario territorial de nivel 1, que lo separa de la pieza de uso terciario. Al norte limita con suelo urbanizable no sectorizado, Cod_Ges 0802_31. Tiene forma trapezoidal, una superficie total de 5.870,85m² y completa una manzana que, aunque en la actualidad está consolidada, carece de viario, conexión con la trama urbana, no cuenta con unos servicios



mínimos y las edificaciones, afectadas por el ensanche de la Calle Estrella Fugaz, se encuentran en estado de ruina (cuartos de aperos o viviendas de baja calidad arquitectónica). Es la unidad de actuación situada más al este dentro del Sector 2 de esta AUH. Comprende dos parcelas catastrales que en la actualidad no tienen acceso por su lado sur desde la rotonda.



Figura 17: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_61

La ordenación que se plantea tiene como objetivo organizar el terreno vacante entre el suelo urbano consolidado y la vía de circunvalación y el consolidado que carece de acceso y servicios, colmatando con una pieza residencial (3) y cerrando la trama viaria existente(1). Se propone una franja verde (2) entre la Vía de Ronda Norte y la pieza residencial.

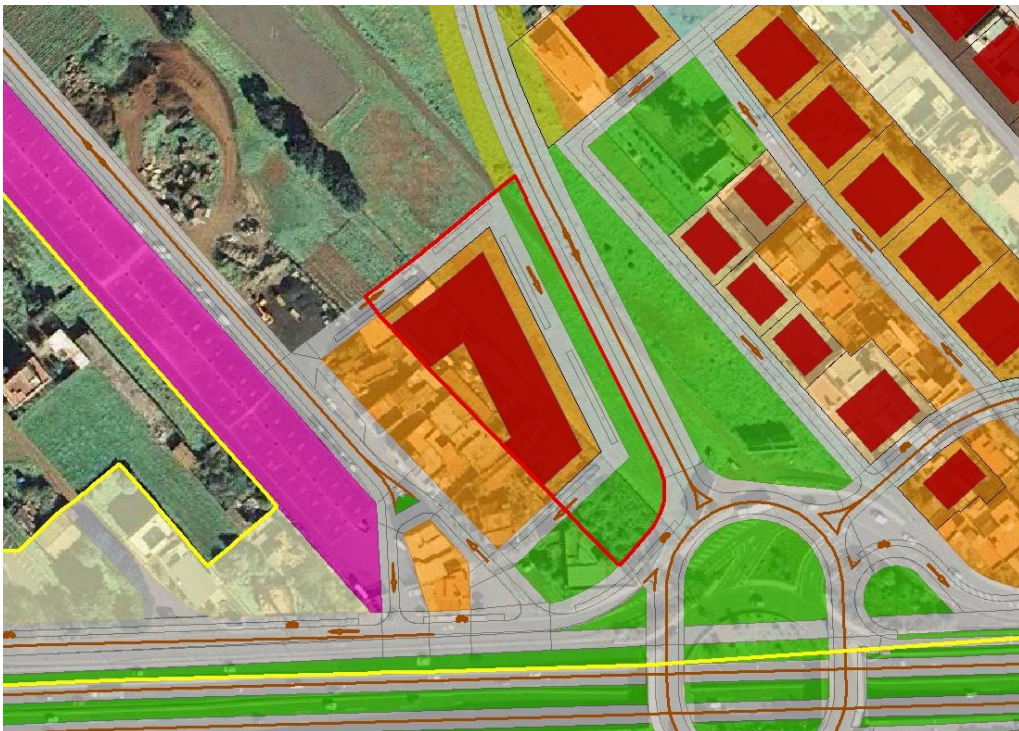


Figura 18: Ordenación del ámbito de gestión 0802_61

Para la pieza lucrativa resultante se establecen las siguientes condiciones:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_126 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable 20 m, la separación mínima a lindero lateral 0 m y la altura máxima 2 plantas.
- b) La pieza 0802_22 corresponde al espacio libre público y se sitúa como una franja longitudinal de diferente sección entre el ámbito de gestión, la vía de circunvalación, la rotonda del aeropuerto y la Carretera General de San Lázaro. Esta franja verde y el viario que delimita la pieza sirven de protección acústica y visual para la edificación. Su superficie de 1.484 m²s cumple con lo exigido en el artículo 36 TRLOTENC.
- c) La conexión viaria con la Calle Estrella Fugaz se resuelve a través de un ámbito de gestión asistemático A5 (Cod_Ges_0802_98). La calle a la que desemboca se gestiona a través de un A6 al carecer también de condiciones de ancho y servicios.

2.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0802_62: Ámbito Este-Central del Sector 2

Este ámbito, que comprende una superficie total de 22.118,99 m²s, se sitúa en la parte este-central del Sector 2, entre la nueva vía de circunvalación, viario territorial de nivel 1 y el ámbito de gestión sistemática 0802_63 y su problemática se enmarca en la del conjunto del mismo sector. Su único punto de salida es la Calle Miguel Henríquez que conecta con calles en suelo urbano consolidado carentes de urbanización y ancho suficiente por lo que es necesario resolver esta vía a través de un ámbito de gestión asistemática A5.



Figura 19: Esquema de ordenación ámbito de gestión 0802_62

Se propone terminar de consolidar la trama urbana atando nuevos viarios con los existentes y con la propuesta de la Vía de Ronda Norte (1) cerrando hacia esta vía con franjas de espacios libres (2) y planteando las piezas residenciales en el sentido de las suertes y la parcelación existente (3).

Este ámbito sirve como salida de la gran vía propuesta en el Plan para esta AUH, conectando la zona central de la vega con la rotonda del Aeropuerto Tenerife Norte. Existe una gran manzana edificatoria heterogénea cuyas parcelas con acceso al viario anteriormente mencionado se desarrollan a través de un Estudio Detalle mientras que las que no tienen salida se introducen en la gestión sistemática.

Al norte hay edificaciones dispersas que no tienen viarios ni condiciones de servicios. El suelo que queda entre este ámbito y el Camino Tornero está calificado como urbanizable no



sectorizado y comprende un gran número de parcelas catastrales. Las edificaciones propuestas son colectivas pero con condiciones de edificación abierta para poder integrarse con el entorno en el límite entre suelo urbano consolidado y rústico. Se obtienen cinco piezas lucrativas destinadas a vivienda colectiva privada y de protección:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_130 y 0802_132 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, a lindero posterior es gráfica o de 3 m y a lindero lateral es de 3 m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima es de 3 plantas.
- b) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_154 y 0802_149 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m en la pieza 0802_134, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, a lindero posterior y lateral de 3 m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima de 2 plantas.
- c) Para la pieza 0802_131 de vivienda colectiva protegida se fija una longitud mínima del lindero frontal de 20 m, la separación mínima a lindero frontal gráfica, a lindero posterior y lateral de 3 m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima de 3 plantas.
- d) Para la pieza de equipamiento 0802_55 se establece separación mínima a lindero frontal y posterior gráfica, a lindero lateral de 3 m, separaciones a linderos de 5m, porcentaje máximo de ocupación 50% y una altura máxima de 3 plantas.

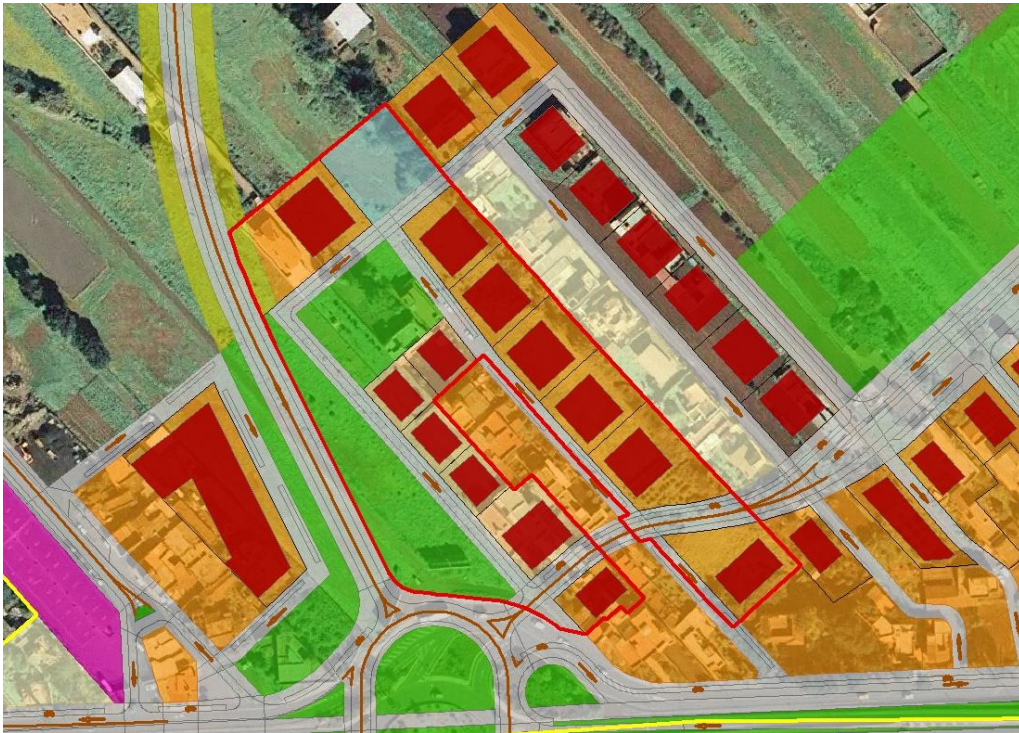


Figura 20: Ordenación ámbito de gestión 0802_62

Las piezas correspondientes a espacios libres públicos son la (0802_54) de 3.054,06 m²s que conforma una franja de protección con la Vía de Ronda Norte y la (0802_56) con 1.893,66 m²s, de forma rectangular y centrada con respecto a las piezas.

La conexión viaria con la Carretera General San Lázaro se resuelve a través de un ámbito de gestión asistemático A5 (Cod_Ges_0802_32). Existe otro ámbito de gestión asistemático

co A5 (Cod_Ges_0802_101) que atraviesa la pieza de suelo urbano consolidado que rodea el ámbito, forma parte del viario con rambla central y atraviesa la Calle Miguel Henríquez.

2.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0802_63: Ámbito Oeste-Central del Sector 2

Este ámbito tiene una superficie total de 26.613 m²s y se sitúa al centro-oeste del Sector 2, entre el ámbito de gestión sistemática 0802_62 y 0802_65, a oeste y este respectivamente. Su problemática forma parte de la del conjunto del sector al que pertenece.

Este ámbito forma parte de un sector que tiene entre otros objetivos, plantear una gran avenida que parte del actual Camino del Tornero y que desemboca en la rotonda de la TF-5, conexión con el Aeropuerto de Los Rodeos (1). Se propone un gran parque al noroeste del nuevo viario (2) y se consolida la trama con piezas residenciales (3).



Figura 21: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_63

Las calles Los Marqueses y Ruisenior al sur, tienen en sus últimos tramos giros muy estrechos que se resuelven a través de ámbitos de gestión asistemática A6 para adecuar sus condiciones. La Calle Doradilla, sin salida y paralela a las anteriores, se conectará con éstas a través de un ámbito de gestión asistemática A5. Al norte hay edificaciones dispersas que no tienen viarios ni condiciones de servicios. El suelo que queda entre este ámbito y el Camino Tornero está calificado como urbanizable no sectorizado (Cod_Ges_VL_0802_31) y comprende un gran número de parcelas catastrales. Se obtienen así seis piezas lucrativas destinadas todas a vivienda colectiva con condiciones de edificación abierta para su integración con el entorno:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva, 0802_136, 0802_139 y 0802_144 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, a lindero posterior y lateral es 3 m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima es de 3 plantas.
- b) Para la pieza de vivienda colectiva 0802_138 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la separación mínima a lindero frontal y posterior es gráfica, a lindero lateral 3 m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima 3 plantas.
- c) En la pieza 0802_131 de vivienda colectiva protegida la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, la separación mínima a lindero posterior y lateral es 3 m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima de 2 plantas.

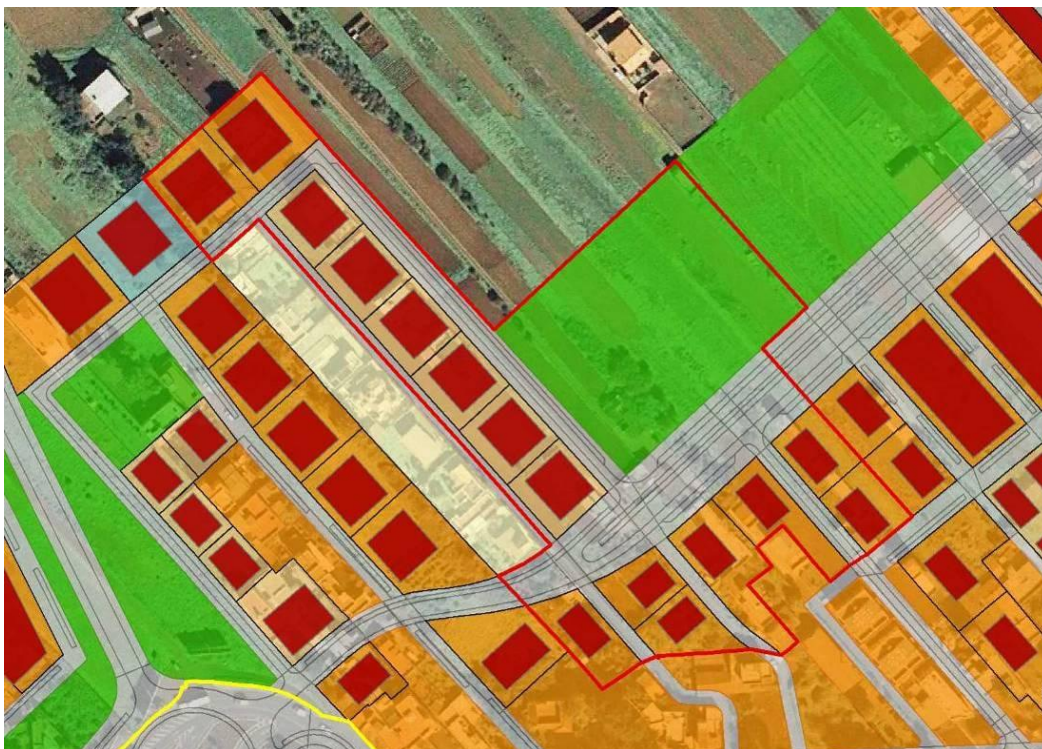


Figura 22: Ordenación del ámbito de gestión 0802_63

La pieza 0802_57 corresponde al espacio libre público y se sitúa al norte del ámbito, entre el nuevo viario que atraviesa los dos sectores del AUH y el suelo urbanizable no sectorizado. Corresponde a la mitad del gran parque que se sitúa en el centro del AUH con una superficie de 6.192,31 m²s.

2.3.8. Ámbito de gestión sistemática 0802_65: Ámbito Oeste del Sector 2

Este ámbito comprende una superficie total de 27.646,39 m²s y se sitúa en la parte oeste del Sector 2, entre el ámbito 0802_63 al oeste y la Calle Gofio-San Lázaro al este. Las calles Doradilla, El Peralillo y una calle sin nombre al sur del ámbito carecen del ancho y urbanización adecuados y son sin salida por lo que se resuelven a través de un ámbito de gestión asistemática A5. Al norte hay edificaciones dispersas que no tienen viarios ni condiciones de servicios. El suelo que queda entre este ámbito y el Camino Tornero está calificado como urbanizable no sectorizado y comprende un gran número de parcelas catastrales.

El ámbito forma parte de un sector que tiene entre otros objetivos plantear una gran avenida que parte del actual Camino del Tornero y desemboca en la rotonda de la TF-5, conexión con el Aeropuerto de Los Rodeos (1). Se propone un gran parque al noroeste del nuevo viario (2) y se consolida la trama con piezas residenciales (3).

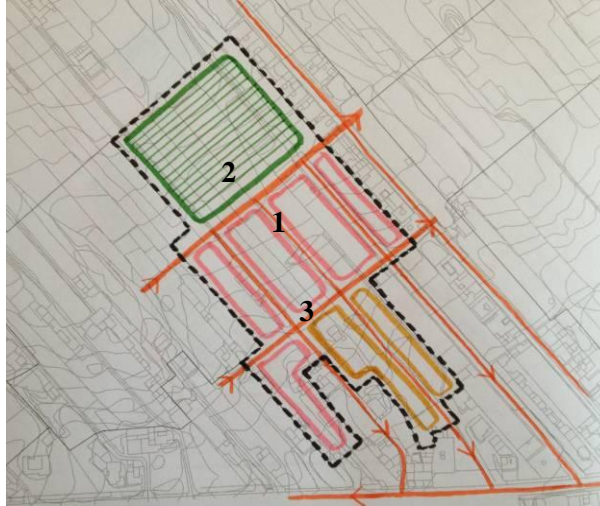


Figura 23: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_65

La conexión con los viarios se resuelve a través de ámbitos de gestión asistemáticas A5, con obtención y urbanización de los viarios: (Cod_Ges_0802_39) (Cod_Ges_0802_40), (Cod_Ges_0802_99) (Cod_Ges_0802_38), (Cod_Ges_0802_38) con la Calle Doradilla y (Cod_Ges_0802_45) y (Cod_Ges_0802_100) con el Camino El Amanecer. Se obtienen así nueve piezas lucrativas destinadas a viviendas colectivas de protección pública y una unifamiliar:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_140, 0802_145 y 0802_150, la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, la separación mínima a lindero posterior y lateral es 3m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima es 2 y 3 plantas.
- b) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_142 y 0802_143, la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, se establece la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m, la altura máxima 2 y 3 plantas.
- c) La pieza 0802_151 de vivienda colectiva protegida tiene una longitud mínima del lindero frontal de 20 m, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, la separación mínima a lindero posterior y lateral es 3 m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima es de 3 plantas.
- d) La pieza 0802_153 de vivienda colectiva protegida tiene la longitud mínima de lindero frontal de 12 m, línea de disposición obligatoria de la edificación, separación mínima a lindero lateral es 0 m, altura máxima 2 plantas.
- e) La pieza 0802_147 de vivienda unifamiliar tiene una longitud mínima del lindero frontal de 15 m, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, la separación mínima a lindero posterior y lateral es 3m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima 2 plantas.

La pieza 0802_128, de espacio libre público se sitúa al norte del ámbito de gestión, entre el nuevo viario que atraviesa los dos sectores del ámbito y el suelo urbanizable no sectorizado. Corresponde a la mitad del gran parque que se sitúa en el centro del AUH con una superficie de 7.321,95 m²s.



Figura 24: Ordenación del ámbito de gestión 0802_65

El sector se configura con cuatro ámbitos de actuación que se programan en el segundo quinquenio de vigencia del PGO desarrollándose mediante un sistema de ejecución privado.

2.3.10. Ámbito de gestión sistemática 0802_57: Ámbito Sur del Sector 1

Este ámbito que comprende una superficie total de 25.555,97 m²s, se sitúa en el límite sur del Sector 1 del AUH-0802: San Lázaro-Tornero entre el ámbito 0802_58 perteneciente al mismo sector y el ámbito de gestión transitorio 0802_17. El sector se origina para ordenar la bolsa de suelo que queda entre el suelo urbano consolidado anexo al Camino Tornero y el suelo urbano consolidado anexo a la Carretera General de San Lázaro en sus límites norte y sur, bordeado al oeste por el Camino El Amanecer y la Calle Arzobispo Elías Yanes al este.

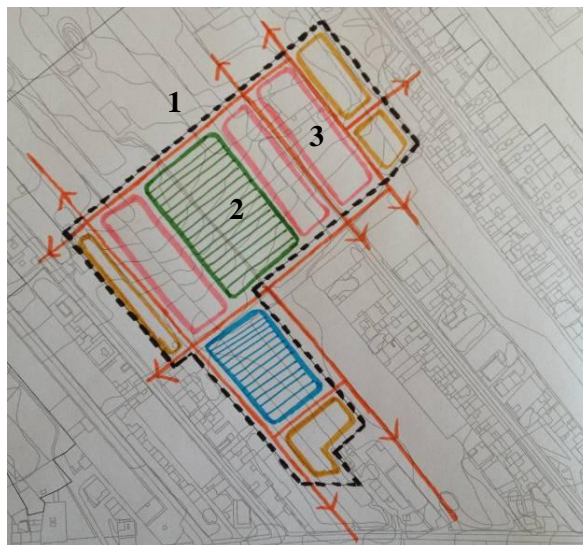


Figura 25: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_57



La problemática del ámbito se repite en el conjunto de los que conforman el Sector 1 del AUH. Absorber los viarios preexistentes que en muchos casos no tienen ancho ni servicios suficientes, encajar los nacidos al norte (Tornero) y al sur (San Lázaro) de manera que se conforme una trama coherente con lo existente y con el sector 2 desarrollado al oeste del Camino Amanecer.

Además de la trama ortogonal propia de la zona (3) y que se apoya en la orientación de las fincas existentes, las dos características en el conjunto de los ámbitos de gestión que forman el sector son la nueva vía propuesta en el Plan que parte de la rotonda en Camino Tornero y discurre al suroeste hasta enlazar con la rotonda del Aeropuerto Tenerife Norte (1) que también atraviesa al Sector 2, y el eje verde central del que aparece una pieza en cada uno de los ámbitos de gestión (2).

El ámbito de gestión 0802_57 limita al norte con el ámbito 0802_58 y al sur con un ámbito de gestión sistemático en trámite Cod_Ges 0802_18, al este con la Calle Arzobispo Elías Yanes y al oeste con el Camino Amanecer, las mismas calles nombradas para el sector.

Las conexiones con los viarios ya existentes se resuelven con ámbitos de gestión asistémicas A5, todos ellos con obtención y urbanización de los viarios: (Cod_Ges_0802_22) y (Cod_Ges_0802_5) con el Camino El Amanecer, (Cod_Ges_0802_21) con la Carretera General de San Lázaro y (Cod_Ges_0802_16) con la Calle Arzobispo Elías Yanes.

Se obtienen así siete piezas lucrativas destinadas a viviendas colectivas y viviendas colectivas de protección:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_19, 0802_23 y 0802_24 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m, la altura máxima es 2 y 3 plantas.
- b) Para las piezas de vivienda colectiva protegida 0802_10 y 0802_31 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable en la primera pieza es 20 m, la separación mínima a lindero lateral es 0 m y la altura máxima 2 plantas.
- c) Para las piezas de vivienda colectiva protegida 0802_14 y 0802_52 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m y la altura máxima 2 plantas.
- d) Para la pieza de equipamiento 0802_32 se establece la separación mínima a lindero frontal en 3 m, el porcentaje máximo de ocupación del 60% y la altura máxima 2 plantas. La parcela tiene una superficie de 2.557,42m².

La pieza correspondiente a espacio libre público es la 0802_22 con una superficie de 4.949,07 m²s se sitúa en el centro del sector entre piezas lucrativas a modo de eje central, repitiéndose en cada uno de los ámbitos de gestión y de conjunto del Sector_1.



Figura 26: Ordenación del ámbito de gestión 0802_57

2.3.11. Ámbito de gestión sistemática 0802_58: Ámbito Central del Sector 1

Este ámbito comprende una superficie total de 16.519,41 m²s y se sitúa en la parte central del Sector_1, entre el ámbito 0802_57 al sur y el 0802_1 al norte. Al oeste queda delimitado por el Camino El Amanecer y al este por la Calle Arzobispo Elías Yanes. Este ámbito absorbe el eje sur del nuevo viario con rambla central (1) que atraviesa los dos sectores del AUH, continúa con la franja verde central (2) de todo el sector y con piezas residenciales respetando la trama existente (3).



Figura 27: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_58

Las conexiones con los viarios preexistentes se resuelven a través de un ámbito de gestión asistemática A5, con obtención y urbanización del viario (Cod_Ges_0802_59) con el Camino El Amanecer.



Se obtienen así cinco piezas lucrativas destinadas a viviendas colectivas y viviendas colectivas de protección:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_18, 0802_21 y 0802_25 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable 20 m en la primera pieza, la separación mínima a lindero lateral 0 m y la altura máxima es 2 y 3 plantas.
- b) Para las piezas de vivienda colectiva protegida 0802_20 y 0802_30 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m, la altura máxima 2 plantas.

La pieza correspondiente a espacio libre público es la 0802_148, con una superficie de 3.373,22 m²s se sitúa en el centro del sector entre piezas lucrativas a modo de eje central, repitiéndose en cada uno de los ámbitos de gestión y de conjunto del sector 1.



Figura 28: Ordenación del ámbito de gestión 0802_58

2.3.12. Ámbito de gestión sistemática 0802_1: Ámbito Norte del Sector 1

Este ámbito comprende una superficie total de 24.939,69m²s y se sitúa en la parte central del Sector 1, entre el ámbito 0802_57 al sur y el ámbito 0802_1 al norte. Al oeste queda delimitado por la Calle Arzobispo Elías Yanes y al este el Camino el Amanecer. Este ámbito absorbe el eje sur del nuevo viario con rambla central (1) que atraviesa los dos sectores del AUH, continúa con la franja verde central (2) de todo el sector y con piezas residenciales respetando la trama existente (3).



Figura 29: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_1

La conexión con los viarios preexistentes se resuelve a través de ámbitos de gestión asistemáticas A5, todos ellos con obtención y urbanización de los viarios: (Cod_Ges_0802_23) con el Camino El Amanecer, (Cod_Ges_0802_99) y (Cod_Ges_0802_24) para un viario secundario y (Cod_Ges_0802_98) para el encuentro con la rotonda en Camino Tornero. Se obtienen así siete piezas lucrativas destinadas a viviendas colectivas y colectivas de protección.

- a) Para la pieza de vivienda colectiva 0802_16 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero frontal es gráfica y al lateral es 0 m y la altura máxima es de 3 plantas.
- b) Para la pieza de vivienda colectiva 0802_26, 0802_28 y 0802_51 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable es de 20 m en 0802_26, y gráfico para la 0802_51, en la que resta es No Procede. La separación mínima a lindero lateral es 0 m y la altura máxima 2 plantas.
- c) Para las piezas de viviendas colectivas 0802_84 y 0208_134 la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m, la separación mínima a lindero frontal es gráfica, a lindero lateral y posterior es 3 m, el porcentaje máximo de ocupación es el 50%, la altura máxima es de 2 plantas.
- d) Para las piezas de vivienda colectiva protegida 0802_27 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m, la altura máxima 2 plantas.
- e) Para la pieza de equipamiento 0802_29 se establece la separación mínima a lindero frontal gráfica, el porcentaje máximo de ocupación de un 60% y la altura máxima de 2 plantas.

La pieza 0802_117 correspondiente a espacio libre público con una superficie de 3.216,34 m²s, se sitúa en el centro del sector entre piezas lucrativas a modo de eje central, repitiéndose en cada uno de los ámbitos de gestión y de conjunto del sector 1.





Figura 30: Ordenación del ámbito de gestión 0802_1

2.3.13. Ámbito de gestión sistemática 0802_88: Ámbito Este Longitudinal

Este ámbito comprende una superficie total de 12.214,91 m²s y se sitúa en el extremo este del AUH San Lázaro Tornero en el límite con el AUH 0801: San Benito. Tiene forma rectangular y supone una franja de terreno de entre 18 y 20 m de fondo que acompaña el recorrido de la nueva calle que comunica el Camino Tornero con la Carretera General San Lázaro. Esta nueva calle da frente también a las parcelas donde se sitúan los grandes equipamientos comunitarios de San Benito. Con este ámbito de gestión se ordena el suelo localizado entre estos equipamientos y las edificaciones de la Calle Arzobispo Elías Yanes. Limita al sur con la Carretera General San Lázaro, al norte con el Camino Tornero, al oeste con la Calle Arzobispo Elías Yanes y al este con el AUH 0801: San Benito.

Se propone un viario que conecte el Camino Tornero con la Carretera San Lázaro (1), zonas de espacios libres (2) entre el cierre residencial de las piezas existentes (3).



Figura 31 Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_88

Las conexiones con los viarios en suelo urbano consolidado se resuelven a través de ámbitos de gestión asistemáticas A5, todos ellos con obtención y urbanización de los viarios: (Cod_Ges_0802_87) con el Camino Tornero, (Cod_Ges_0802_15) con la Calle Arzobispo Elías Yanes, donde además se afecta a un inmueble y (Cod_Ges_0802_4) con la Carretera General San Lázaro. Se obtienen así cuatro piezas lucrativas destinadas a viviendas colectivas y de protección pública. Estas viviendas en algunos casos resultan estrechas ya que deben bordear y homogeneizar las traseras que rompen la continuidad del ámbito de gestión:

- a) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_50 y 0802_101 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m y la altura máxima de 2 plantas.
- b) La pieza 0802_99 de vivienda colectiva protegida tiene longitud mínima de lindero frontal de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m y la altura máxima 2 plantas.



Figura 32 Ordenación del ámbito de gestión 0802_88

La pieza correspondiente a espacio libre público tiene superficie de 2.722,62 m²s y se sitúa dividiendo las piezas para generar espacios libres y de juegos.

2.3.14. Ámbito de gestión sistemática 0802_56: Ámbito Tornero- Calle Hierbabuena

Este ámbito comprende una superficie total de 13.762,74 m²s con forma irregular y termina el trazado de la Calle Hierbabuena que comienza en el AUH Las Gavias San Diego y acaba en el Camino Tornero. Limita al sur con el Camino Tornero, al este con la Calle Dr. Miguel Melo Benito, al oeste con la Calle Transversal Tornero Tercera Derecha, al norte con la continuación de la Calle Hierbabuena y suelo rústico de protección agraria. Es el resultado de la consolidación del suelo vacante entre las piezas existentes y la nueva vía citada.

La ordenación del ámbito propone un cierre viario que desemboque en el Camino El Tornero dándole continuidad a la Calle Hierbabuena (1) y en la propuesta de piezas residenciales (2) junto con amplios espacios libres (3)



Figura 33: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_56

La conexión con los viarios existentes se resuelve a través de ámbitos de gestión asistemáticas A5, todos ellos con obtención y urbanización de los viarios: (Cod_Ges_0802_92) y (Cod_Ges_0802_93) para conectar con el Camino Tornero.

Existe otra gestión vinculada a esta gestión sistemática y es un ámbito asistemático A4 para la obtención de las piezas de espacios libres planteados en el suelo urbano consolidado como continuación de los mismos proyectados en el ámbito Tornero-Calle Hierbabuena. Se obtienen así cuatro piezas lucrativas para viviendas colectivas y de protección pública.

- a) En las piezas de vivienda colectiva 0802_107, 0802_111 y 0802_112 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral 0 m y la altura máxima de 2 plantas.
- b) Para la pieza de vivienda colectiva protegida 0802_113 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m y la altura máxima de 2 plantas.

Las piezas 0802_109 y 802_108 corresponden a espacios libres públicos y se sitúan entre las edificaciones formando dos franjas ajardinadas desde el Tornero y con una continuación visual con el suelo rústico. Tienen superficies de 760,24m² y 2.493,22m².



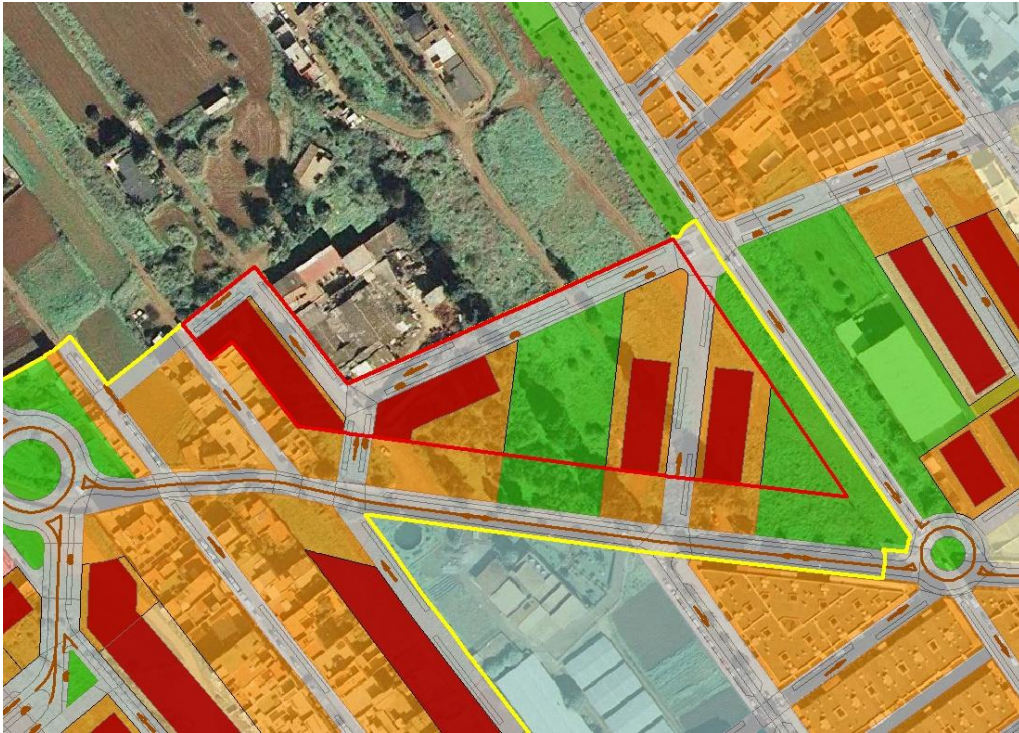


Figura 34: Ordenación del ámbito de gestión 0802_56

2.3.15. Ámbito de gestión sistemática 0802_8: Ámbito Pasaje Los Gemelos (Longitudinal Norte)

Este ámbito comprende una superficie total de 14.829,82 m²s con forma rectangular muy alargada. Limita al este con el Pasaje Los Gemelos en la zona del espacio libre y con las edificaciones adyacentes a ella en el resto. Al norte la rotonda de la Vía de Ronda Norte, viario territorial de nivel 1, al sur la rotonda del Camino Tornero, viario urbano principal de nivel 1 y al este la nueva vía que parte de la rotonda de la Vía de Ronda Norte hasta enlazar con la nueva rotonda propuesta en el Camino Tornero, viario urbano principal de nivel 1 (1) y colindando con éste, suelo rústico de protección agraria. Las piezas residenciales (3) planteadas se ajustan a los huecos vacantes y se plantea una pieza de espacio libre al norte del ámbito (2) lindando con la propuesta de Vía de Ronda Norte.



Figura 35: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_8

Este ámbito resulta de la consolidación del suelo vacante entre las piezas preexistentes y la nueva vía citada. Comprende parte de tres parcelas catastrales, suertes largas, de las cuales la mayor no tenía prácticamente aprovechamiento dado que su conexión con el viario era por el lado sur que es ostensiblemente menor que el resto.

Las conexiones con los viarios existentes se resuelven a través de ámbitos de gestión asistemáticas A5, todos con obtención y urbanización de los viarios, (Cod_Ges_0802_7) con el pasaje Los Gemelos y (Cod_Ges_0802_86) con el Camino Tornero. Se obtienen así tres piezas lucrativas destinadas a viviendas colectivas y de protección pública.

- a) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_103 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, línea de disposición obligatoria de la edificación, separación mínima a lindero lateral es 0 m, el porcentaje máximo de ocupación es 50% y la altura máxima es 2 plantas.
- b) Para las piezas de vivienda colectiva 0802_97 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m y la altura máxima 2 plantas.
- c) La pieza 0802_98 es para vivienda colectiva protegida y la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral es 0 m y la altura máxima 2 plantas.

La pieza 0802_8 correspondiente a espacio libre público se sitúa al norte del ámbito de gestión, entre la rotonda y las piezas lucrativas, formando una continuidad visual con el suelo rústico, con una superficie de 3982,69m²s.



Figura 36: Ordenación del ámbito de gestión 0802_8



2.3.15. Ámbito de gestión sistemática 0802_54: Ámbito Camino Tornero–Pasaje Aceviños

Este ámbito, que comprende una superficie total de 2.106,34 m²s, se sitúa al norte del Camino Tornero y limita al este con suelo urbano consolidado y el Pasaje Aceviños San Lázaro, viario urbano secundario y con suelo rústico de protección agraria al oeste y al norte. El objetivo es finalizar la trama consolidada situada al norte del Camino Tornero.



Figura 37: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0802_54

Corresponde a una sola parcela catastral en la que la franja de veinte metros da frente al Camino Tornero. Se plantea un viario de cierre al noroeste que conecta con un ramal de la Vía de Ronda Norte (1) y el Camino del Tornero, cerrando en su encuentro con una pieza de espacio libre (2). Se obtienen así dos piezas lucrativas destinadas a vivienda colectiva (3).



Figura 38: Ordenación del ámbito de gestión 0802_54

Para la pieza de vivienda colectiva 0802_7 se establecen las siguientes determinaciones: En lo referente a condiciones de parcelación se establece la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 m y la altura máxima 2 plantas.

La pieza (Cod_Ges_0802_22), destinada a espacio libre público tiene una superficie de 708,21 m². La conexión viaria con el Camino Tornero se resuelve a través de un ámbito de gestión asistemático A5 (Cod_Ges_0802_96) para obtener y urbanizar la calle.

3. AUH-0806: SAN DIEGO 1

3.1. Delimitación y descripción general.

El Área Urbanística Homogénea San Diego 1 (AUH-0806) se localiza en el núcleo de Zona Centro, en contacto con el núcleo de La Vega Lagunera al norte. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al norte, el Camino Fuente Cañizares, viario que define el límite con el AUH-0808: Las Gavias-San Diego.
- b) Al este, el Estadio La Manzanilla, el Paseo Oramas y la Avenida San Diego que a su vez son borde del AUH-0809: La Manzanilla.
- c) Al oeste, el Camino Fuente Cañizares hasta llegar a una cuña conformada por el encuentro entre la Calle La Palmera y el Camino Las Gavias, viario que define el límite con el AUH-0808: Las Gavias-San Diego.
- d) Al sur, la Calle Nijota, que define el límite con el AUH-0801: San Benito, y la Avenida Lucas Vega, coincidente con el límite del Casco Histórico de San Cristóbal de La Laguna, cuyo ámbito es delimitado por P.E.P. (Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna).



Figura 39: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte de la expansión residencial de baja densidad que rodea al núcleo fundacional de la ciudad de La Laguna. Se caracteriza por la presencia de zonas residenciales unifamiliares de baja densidad y por lindar al norte con ámbitos de gestión para desarrollo urbano, por lo que los viarios deben conectarse con estos espacios contiguos. Dentro del conjunto residencial de San Diego merecen especial mención por su singularidad ciertas edificaciones catalogadas que se localizan en torno a la Avenida San Diego.



3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Esta AUH tiene una trama urbana propia de una ciudad consolidada, aunque mantiene una densidad edificatoria baja debido a que las condiciones edificatorias predominantes son las propias de vivienda unifamiliar aislada, tanto en edificaciones nuevas como en las de mayor antigüedad. Se detectan problemas urbanísticos entre los que destacan:

- a) La necesidad de prolongar algunos viarios existentes hasta conectarse con los nuevos ámbitos de gestión con el fin de completar la trama urbana resolviendo tanto la ordenación interior como la conexión con las AUH adyacentes. Al sur del Camino Fuente Cañizares, en las cercanías del Casco Histórico de La Laguna, destaca la existencia dos grandes bolsas de suelo vacante categorizadas como suelo urbanizable sectorizado en el PGO-2004, que generan diversos problemas en la morfología urbana .El presente PGO define dos ámbitos de gestión sistemática (Cod_Ges_0806_6 “Cercado del Marqués” y Cod_Ges_0806_7 “San Diego”).
- b) Es un AUH de uso casi exclusivo residencial unifamiliar con algunos elementos dotacionales. Estas edificaciones no son compatibles con los usos de oficina y/o comercial lo que da lugar a un déficit en los servicios presentes en la zona.
- c) Situación deficitaria de dotaciones y de espacios libres a pesar de que en el límite noreste del AUH con La Manzanilla (AUH-0809) se encuentra el Estadio La Manzanilla (equipamiento comunitario estructurante) que supone un importante espacio deportivo dentro del centro urbano de La Laguna y del municipio en general. Se plantea la ampliación de este equipamiento definiendo un ámbito de gestión sistemática (Cod_Ges_0806_8) correspondiente a un Sistema General Dotacional.

Los objetivos principales de la ordenación en San Diego 1 son:

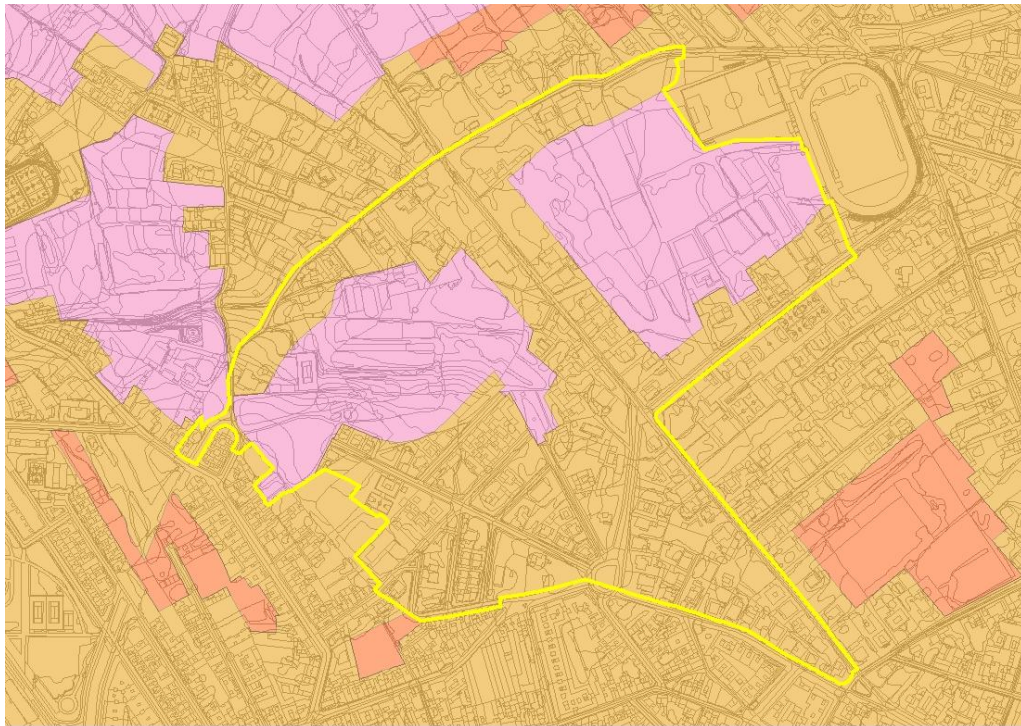
- a) Completar la estructura viaria interior apenas existente a través de la resolución de la ordenación de los ámbitos de gestión sistemática, así como la creación de los equipamientos y los espacios libres de los que carece. De esta forma se garantiza una funcionalidad suficiente del área dotándola de todos los servicios precisos.
- b) A escala local, plantear actuaciones de mejora de la urbanización de la trama viaria existente, tanto en viarios principales como secundarios, a fin de aumentar su sección, mejorar sus servicios y finalizar pequeños viarios actualmente incompletos mediante rectificaciones de alineaciones no programadas.
- c) Respecto a la ordenación de la edificación, homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH por medio de la regulación de las condiciones edificatorias de futuras edificaciones destinadas fundamentalmente a uso residencial La ordenación planteada trata de regular la realidad existente y solucionar la problemática de las parcelas que carecen de frente a viario público.

3.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

3.3.1. Ordenación Estructural

Es un área bastante consolidada por lo que se clasifica en su mayoría como suelo urbano consolidado, si bien se producen algunos cambios en la delimitación. Destacan dos grandes áreas de suelo vacante categorizados en el PGO-2004 como suelo urbanizable sectorizado no ordenado. En el este PGO se categorizan como suelo urbanizable sectorizado ordenado for-

mando un solo sector (Cod_Ges_0806_Sector 1) que se desarrollará en dos Unidades de Actuación, (Ámbitos de gestión 0806_6 “Cercado del Marqués” y 0806_7 “San Diego”).



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 sectorizado no ordenado	Rústico de protección agraria	Rústico de asentamiento rural
Urbanizable no sectorizado	Rústico de asentamiento agrícola	

Figura 40: Clasificación del suelo del AUH

Los viarios estructurantes planteados en el PGO para esta AUH son:

a) Urbanos Principales:

- a1. Un nuevo viario urbano principal de nivel 1 que conecta al norte con el Camino Pozo Cabildo en una nueva rotonda situada junto al estadio de La Manzanilla y continúa hasta el Camino El Tornero. Este viario discurre de noreste a sureste atravesando los dos ámbitos de gestión sistemática (Cod_Ges_0806_6 y 0806_7)
- a2. El viario conformado por el Paseo Oramas y su continuación al sur con la Calle Marcos Redondo como viario urbano principal de nivel 2.
- a3. La Avenida Lucas Vega localizada al sur del AUH como viario urbano principal de nivel 1.

b) Urbanos Secundarios:

- b1. La Avenida San Diego, que enlaza al norte con el Camino Fuente Cañizares, y al Sur con la Calle Silverio Alonso.
- b2. La Avenida Brasil, que enlaza al norte con el nuevo viario urbano principal de carácter estructurante incluido en el ámbito de gestión sistemática (Cod_Ges_0806_6) y al sur con la Avenida Lucas Vega y la Calle Marcos Redondo.

- b3. El nuevo viario localizado al este del AUH, incluido en el ámbito de gestión sistemática (Cod_Ges_0806_7) con trazado paralelo a la Avenida San Diego, que conecta al norte con Camino Fuente Cañizares y al sur con el Paseo Oramas.

Esta red de viarios de tipo urbano principal y secundario organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario urbano local y formando agrupaciones de manzanas denominadas “macromanzanas”. En el interior de las “macromanzanas” se ubican los viarios locales, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso y velocidades elevadas con sentidos enfrentados entre las macromanzanas adyacentes obligando al uso del viario secundario.

Las piezas que actúan como elementos de carácter estructurante en esta AUH son:

- La ampliación del Estadio La Manzanilla (pieza cod_0809_14), siendo este último un equipamiento de uso deportivo que por sus dimensiones constituye uno de los principales equipamientos comunitarios del sistema dotacional del municipio. En el límite noreste de San Diego 1 (AUH-0806) se define un ámbito gestión con el fin de obtener el suelo necesario para su ampliación (correspondiente a un sistema general de equipamiento Cod_Ges 0806_8)
- La Dirección de Juventud de la Consejería de Bienestar (pieza cod_0808_8), contiene la Fundación Canaria de Juventud “Ideo” dependiente Gobierno de Canarias y está situada al suroeste del AUH dando frente a la Calle Wenceslao Yanes González y a la Avenida Brasil (esta pieza se corresponde a un Sistema General Comunitario Institucional).

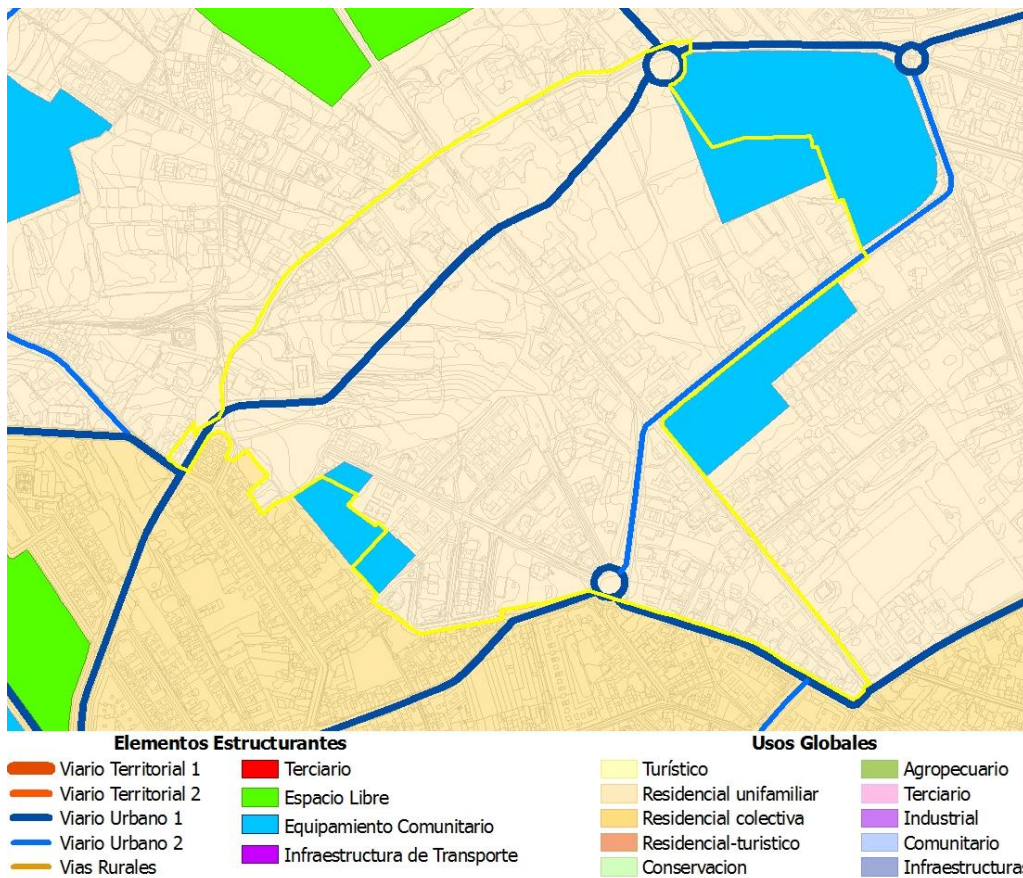


Figura 41: Esquema de viario estructurante

3.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general del presente PGO las alineaciones se definen respetando en lo posible las existentes con las siguientes rectificaciones de la trama urbana:

- a) Las rectificaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, cuyo objetivo es la ejecución de obras de mejora de los niveles de urbanización de los viarios existentes (dimensionales y de servicios). Se resuelven mediante gestión asistemática A1: En la Avenida San Diego y en menor medida en el Camino Fuente Cañizares se llevarán a cabo las rectificaciones necesarias a fin de solucionar pequeñas discontinuidades en las secciones y rasantes de las aceras, afectándose algunos jardines para dar continuidad al trazado.
- b) Las demás actuaciones programadas en la trama urbana son las siguientes:
 - b1. Se plantea una nueva rotonda junto al estadio de La Manzanilla y la continuación del viario urbano principal de nivel 1, Camino Fuente Cañizares, hasta llegar al Camino del Tornero, dentro de los dos ámbitos de gestión sistemáticos (Cod_Ges_0806_6 y 0806_7) ordenando el suelo vacante y los cuatro ámbitos de gestión asistemática A5 (Cod_Ges_0806_2, 0806_3, 0806_5 y 0806_9).
 - b2. Se prolonga un viario transversal a la Avenida San Diego enlazándolo con el nuevo viario que une el Camino Pozo Cabildo con el Paseo Oramas dentro del ámbito de gestión sistemático (Cod_Ges_0806_7).
 - b3. Se plantea un nuevo viario que une el Camino Pozo Cabildo con el Paseo Oramas a través del ámbito de gestión sistemático (Cod_Ges_0806_7) y dos ámbitos asistemáticos A5 (Cod_Ges_0806_4 y 0806_9).
 - b4. Se prolonga la Calle Doctor Fleming hasta el nuevo viario urbano principal de nivel 1 (anillo interior) y se traza un nuevo viario que recorre perimetralmente la pieza residencial ordenando el suelo vacante, ambas actuaciones incluidas en el ámbito de gestión sistemático (Cod_Ges_0806_6).
 - b5. Se prolonga la Avenida Brasil hasta enlazar con el nuevo viario urbano principal de nivel 1 (anillo interior), ambas actuaciones incluidas en el ámbito de gestión sistemático (Cod_Ges_0806_6).
 - b5. Se plantea un nuevo viario al sureste del AUH que conecta al sur con la Calle Wenceslao Yanes González y al norte el nuevo tramo viario incluido dentro del ámbito de gestión sistemático (Cod_Ges_0806_6), esta actuación se resuelve mediante gestión asistemática A2 (Cod_Ges_0806_10).
 - b6. Se plantea realizar mejoras en la urbanización de un tramo viario sin nombre transversal a la Avenida Lucas Vega al que dan frente varias viviendas, esta actuación se resuelve mediante gestión asistemática A6 (Cod_Ges_0806_1).

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales, la nueva vía que conecta el Camino Pozo Cabildo con el Camino Fuente Cañizares a la altura de la Calle La Palmera, la Calle Paseo Oramas y la Calle Marcos Redondo, se ordenan mediante secciones P.03 y S.03:
 - a1. En la nueva vía entre el Camino El Pozo y la Calle Palmera se u una sección P.03 con calzada de doble sentido, aceras en sus laterales y sin aparcamiento.

- a2. En las Calles Marcos Redondo y el Paseo Oramas se utiliza la sección S.03 con calzada unidireccional, banda de aparcamiento en línea y aceras en sus laterales.
- b) Respecto al viario secundario se propone una sección del tipo S.03, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería según el ancho disponible de la sección transversal de la calle (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).
- c) Por último el viario local se ordena de dos maneras:
 - c1. El localizado en el interior de las macromananzas mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recoge los tráfico finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de pasos y moderen la velocidad, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.
 - c2. Destaca el cambio del carácter del tramo de Calle Fuente Cañizares, entre la nueva rotonda de la Manzanilla y la Calle La Palmera, que se convierte en una calle peatonal con un carril bici continuación del carril propuesto en el Camino Fuente Cañizares y la Avenida Alberto de Armas.

3.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal en el AUH es el residencial con predominio de la vivienda unifamiliar, con tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar diferenciadas, aislada, adosada, pareada y la agrupada, no admitiéndose más de una vivienda por parcela.

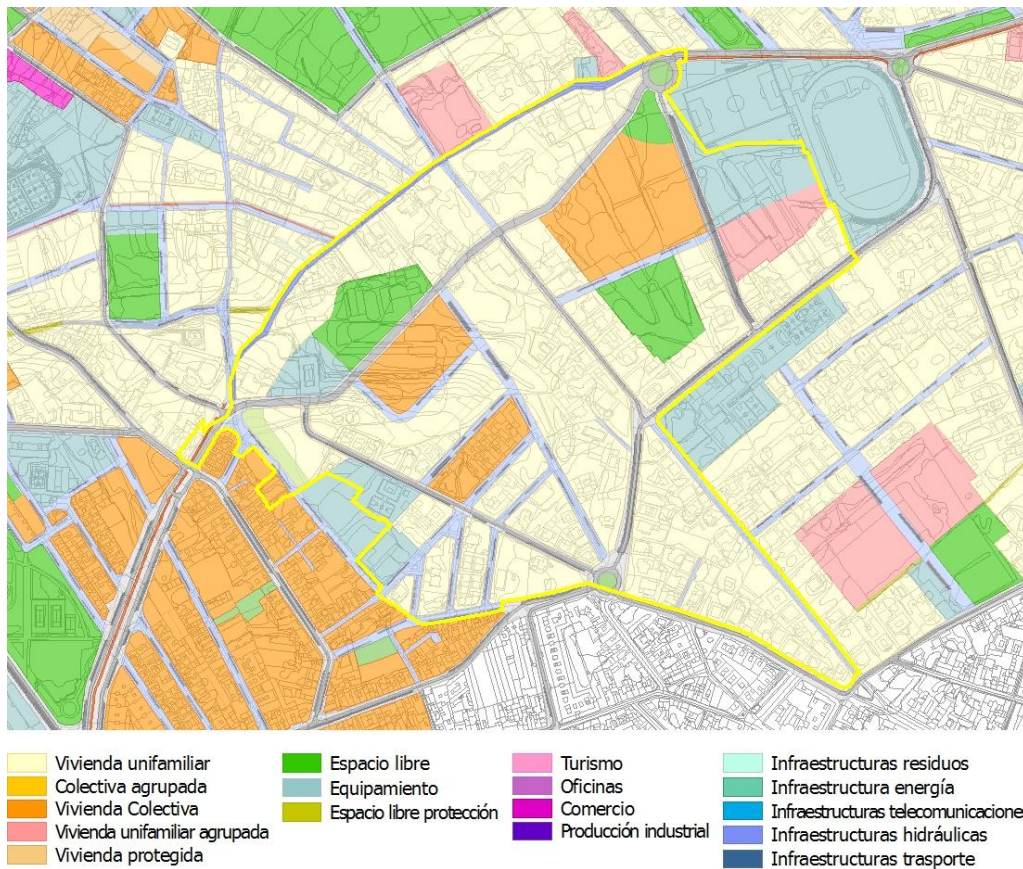


Figura 42: Ordenación pormenorizada del AUH



Existe una pieza de residencial colectiva en la zona centro-sur del AUH en la que se han edificado viviendas unifamiliares adosadas ocupando la mayoría de la pieza. Hay algunos casos de piezas residenciales colectivas en bloque abierto en los ámbitos de gestión sistemática de esta AUH que suponen una pequeña proporción del suelo ocupado.

El uso de equipamiento comunitario también está presente en el AUH:

- a) La Ampliación del Estadio La Manzanilla (pieza cod_0809_14) equipamiento comunitario de carácter estructurante. Se define un ámbito de gestión con el fin de obtener el suelo necesario para su ampliación (Sistema General de Equipamiento Cod_Ges 0806_8) en el límite noreste de San Diego 1.
- b) La Dirección de Juventud de la Consejería de Bienestar (pieza cod_0806_8) equipamiento comunitario de carácter estructurante, dando frente a la Calle Wenceslao Yanes González y a la Avenida Brasil al suroeste del AUH (Sistema General Comunitario Institucional).
- c) El centro de Día Cercado del Marqués (pieza cod_0806_7), localizado en la Avenida de Brasil.

En los ámbitos de gestión sistemática existen las siguientes dotaciones y espacios libres:

- a) En el ámbito de gestión sistemática VL_0806_7 se plantean tres espacios libres públicos, dos de ellos se localizan al norte, dando frente a la nueva rotonda del Estadio de la Manzanilla y el restante se encuentra al sur del ámbito, dando frente al nuevo tramo viario transversal a la Avenida San Diego.
- b) En el ámbito de gestión sistemática VL_0806_6 se plantea una pieza de uso dotacional (pieza cod_0806_17) y un nuevo espacio libre público, ambos dando frente al nuevo viario urbano principal que atraviesa el ámbito.

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

3.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de cada pieza, viviendas unifamiliares y viviendas colectivas. La fijación de los valores de estas determinaciones para cada una de las piezas se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona.

Al ser en su mayor parte suelo urbano se han mantenido como criterio general y en la medida de lo posible los parámetros establecidos por el PGO-2004. No obstante, cuando los objetivos de la ordenación del presente PGO lo han exigido, se establecen nuevos parámetros en función de la edificación y la parcelación dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza. Las condiciones de edificación establecidas en las piezas residenciales son las siguientes:

- a) En las piezas con uso de vivienda unifamiliar (excepto en la pieza 0806_22):
 - a1. Condiciones de parcelación: se establece la longitud mínima del lindero frontal y con valor 15 m.
 - a2. Condiciones de disposición de la edificación: se fija la separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior en 5, 3 y 3 m respectivamente, acorde a la situación predominante. El porcentaje máximo de ocupación se fija en un 25% y altura máxima en 2 plantas.



- b) En la pieza (0806_22) con uso de vivienda unifamiliar:
 - b1. Condiciones de parcelación: se establece una longitud mínima del lindero frontal con valor 8 m.
 - b2. Condiciones de disposición de la edificación: se establece la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0, un porcentaje máximo de ocupación del 50% y una altura máxima de 2 plantas.
- c) En las piezas (0806_15 y 0806_23) con uso vivienda colectiva:
 - c1. Condiciones de parcelación: se fija la longitud mínima del lindero frontal con valor 12 m.
 - c2. Condiciones de disposición de la edificación: se establece la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 m y una altura máxima de 2 plantas.

Las piezas con uso de equipamiento comunitario (piezas con código: 0806_7 ,0806_8 y 0809_14 detalladas en el apartado 3.3.) se han regulado conforme a las condiciones edificatorias consolidadas de las propias piezas. En cuanto a condiciones de parcelación, se establece la parcelación vinculante (sólo para la pieza 0809_14, de ampliación del Estadio de La Manzanilla). En lo referente a las condiciones de disposición edificatoria se regula la separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior en 5, 3, y 3 m. respectivamente, la edificabilidad máxima con valor 1 m²c/m²s y una altura máxima de 2 plantas (a excepción de la pieza 0806_8, con altura máxima de 3 plantas).

3.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan diversos ámbitos de gestión que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos y sistemáticos. Las actuaciones objeto de este PGO que requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos en el suelo urbano consolidado son las siguientes:

- a) Los consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades y cuyos recintos no se delimitan en los planos. Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1 y se han citado en el apartado 3.3.2.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, son aquellos que corresponden a rectificaciones programadas que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo si procede: Cod_Ges_0806_10. Se plantea un nuevo viario al sureste del AUH, que conecta al sur con la Calle Wenceslao Yanes González y al norte el nuevo tramo viario incluido dentro del ámbito de gestión sistemático (Cod_Ges_0806_6).
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, 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.
 - c1. Los ámbitos Cod_Ges_0806_4 y el 0806_9 correspondientes a la obtención y urbanización de los tramos viarios que continúan el nuevo viario del ámbito de gestión sistemática Cod_Ges_0806_7, conectándolo al sur con el Paseo Oramas y al norte con el Camino Fuente Cañizares respectivamente.



- c2. Cod_Ges_0806_2 y 0806_3 correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática Cod_Ges_0806_7, con la Avenida San Diego.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6, en los que se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso, con la finalidad de que solidariamente los propietarios mejoren las condiciones dimensionales y de urbanización de dichos tramos viarios a fin de que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar:
 - d1. Cod_Ges_0806_1, viario sin nombre transversal a la Avenida Lucas Vega, vía sin salida. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario al que dan frente varias viviendas.
 - d2. Cod_Ges_0806_12, ámbito delimitado con el objetivo de realizar una actuación conjunta, para ampliar la sección viaria de la calle La Palmera, cediendo el actual acceso privado para destinarlo a viario público y una vez se solicite licencia, se edifique de nuevo con la rasante de la calle La Palmera.

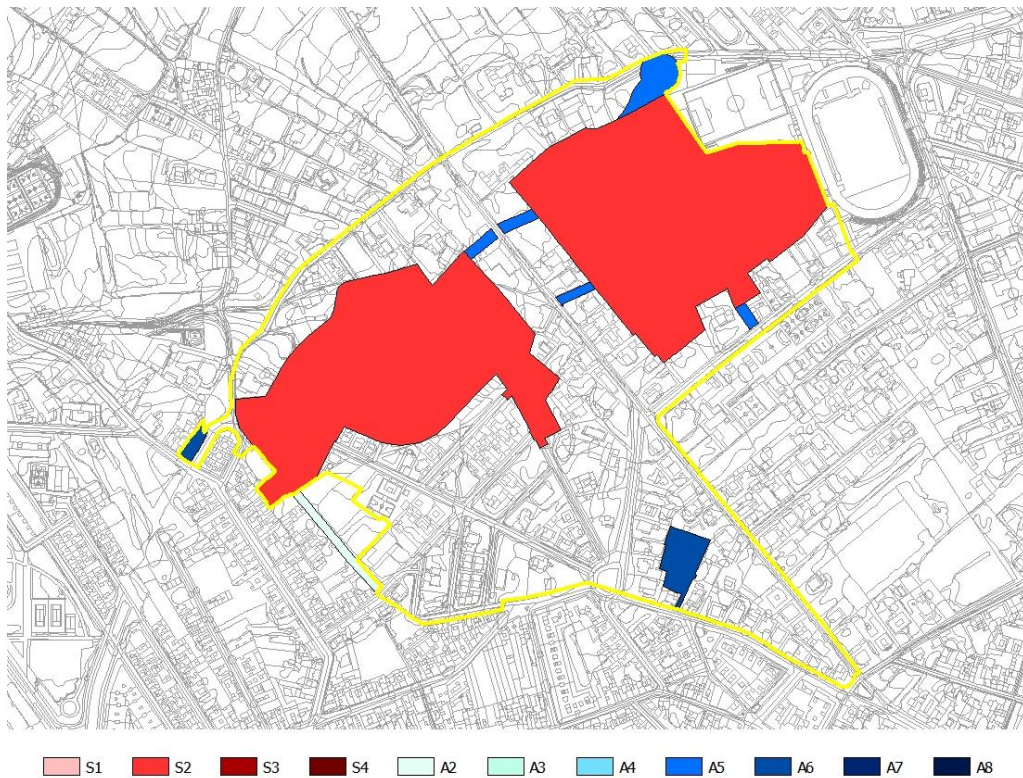


Figura 43: Ámbitos de gestión del AUH

Se delimitan dos tipos de ámbitos de gestión sistemática:

- a) Las gestiones para la ordenación de suelo urbano no consolidado (S2):
 - a1. Cod_Ges_0806_6: “Cercado del Marqués” en el extremo oeste del AUH abarca los terrenos interiores del Camino Fuente Cañizares, la Avenida San Diego, la Calle Jesús Maynar Dupla y la Avenida Brasil. Su ordenación se describe y justifica en el apartado 4.3.5.
 - a2. Cod_Ges_0806_7: San Diego, en el extremo este del AUH, comprende los terrenos interiores del Camino Fuente Cañizares al norte, el Paseo Oramas al sur y

la Avenida San Diego al oeste. Su ordenación se describe y justifica en el apartado 4.3.6.

- b) Las gestiones para la ordenación de Sistemas Generales: Cod_Ges_0806_8 localizado al noreste, en el límite con el AUH-0809: La Manzanilla, con el fin de obtener suelo necesario para Sistemas Generales de Equipamientos para la ampliación del Estadio de La Manzanilla (pieza cod_0809_14).





3.3.5.Ámbito de gestión sistemática 0806_6: Cercado del Marqués

Este ámbito, situado en el extremo oeste del AUH, comprende los terrenos interiores entre el Camino Fuente Cañizares, viario urbano principal de nivel 1, la Avenida San Diego, viario urbano secundario, la Calle Jesús Maynar Dupla, viario urbano local y la Avenida Brasil, viario urbano secundario, formando un polígono de 48.019 m²s. La ordenación establecida se basa en un viario noreste-suroeste de 12 m de ancho, principal de nivel 1 de doble sentido de circulación, que enlaza la Avenida San Diego con el Camino Las Gavias (1), las piezas de espacio libre (2) y las piezas residenciales de vivienda colectiva (5) y unifamiliar (3) que se colmatan el suelo vacante del ámbito. Asimismo, se plantea una pieza de equipamiento ubicada junto al espacio libre y cercana al cruce del Camino Las Gavias (4).

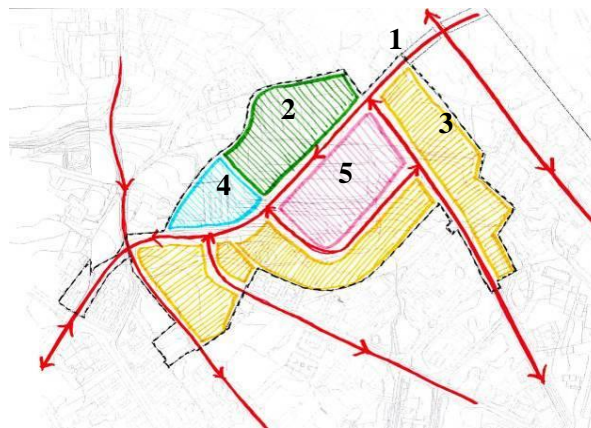


Figura 44: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0806_6

Debido a la ausencia de urbanización y requerimientos urbanísticos, estos terrenos se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbanizable sectorizado y abarcan ocho parcelas privadas.

La problemática fundamental de este ámbito radica en la existencia de una gran bolsa de terreno interior y la ausencia de viarios internos que permitan no sólo la ocupación urbana del mismo sino también que cumpla el papel de articulación de la trama urbana. La ordenación que se plantea tiene como objetivo justamente resolver la problemática señalada y para ello asignar suficiente aprovechamiento lucrativo que posibilite la viabilidad de este ámbito.

Las condiciones urbanísticas de los terrenos y de su entorno hacen obligado destinarlos al menos parcialmente a la construcción de viviendas unifamiliares (aisladas y adosadas) y bloques abiertos. Todas las alineaciones se consideran principales.

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

- a) Las piezas (0806_21, 0806_27 y 0806_28) cuyo uso es vivienda unifamiliar aislada situadas al este y oeste de la prolongación de la Avenida Brasil y al oeste de la prolongación de la Calle Doctor Fleming respectivamente.
 - a1. Condiciones de parcelación: Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal con valor 15 m.
 - a2. Condiciones de disposición de la edificación: se fija la separación mínima a linderos frontal en 5 m y lateral y posterior en 3 m, se permite el pareado lateral, el porcentaje máximo de ocupación es del 25% y altura máxima en 2 plantas.



- b) La pieza (0806_26) cuyo uso es vivienda unifamiliar adosada al sur de la gestión.
 - b1. Condiciones de parcelación: Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal con valor 8 m.
 - b2. Condiciones de disposición de la edificación: se establece la separación mínima al lindero frontal de forma gráfica, la separación mínima a lindero posterior con valor 3m y la separación mínima a lindero lateral con valor 0 m. Se fija un porcentaje máximo de ocupación del 50% y una altura máxima de 2 plantas.
- c) La pieza (0806_31) cuyo uso es vivienda colectiva (bloque abierto) queda comprendida al sur del nuevo viario urbano principal de nivel 1.
 - c1. Condiciones de parcelación: Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal con valor 18 m.
 - c2. Condiciones de disposición de la edificación: se regula la separación mínima linderos frontal, lateral y posterior en 5 m, separación mínima entre edificios de 10 m., edificabilidad máxima de 1,2 m²c/m²s y altura máxima de 3 plantas.
- d) La pieza (0806_23) cuyo uso es vivienda colectiva (piso) localizada en el extremo oeste del ámbito:
 - d1. Condiciones de parcelación: Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal con valor 12 m.
 - d2. Condiciones de disposición de la edificación: se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación a lindero lateral con valor 0 m., y altura máxima de 2 plantas.
- e) La pieza (0806_17) cuyo uso es equipamiento comunitario, situada al noroeste del ámbito de gestión contigua al espacio libre, en cuanto a las condiciones de disposición de la edificación se ha establecido la separación mínima a linderos frontal, lateral y posterior con valores 5, 3, 3, respectivamente. Se fija una edificabilidad máxima de 1 m²c/m²s y una altura máxima de 2 plantas.

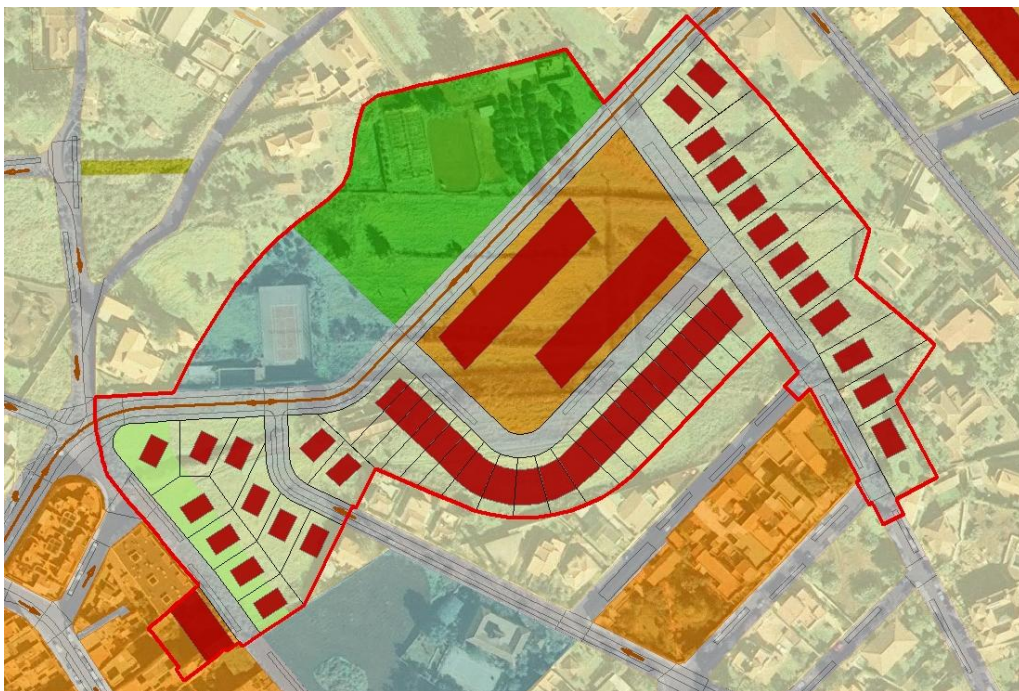


Figura 45: Ordenación del ámbito de gestión 0806_6

Hay dos piezas destinadas a espacio libre público, una está situada al norte del ámbito de gestión, dando frente al nuevo viario urbano principal y cuenta con una superficie de 6.610 m²s y la otra se sitúa al oeste del ámbito y cuenta con 1770,73 m²s

3.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0806_7: San Diego

Este ámbito, situado en la zona noreste del AUH, comprende los terrenos interiores entre el Camino Fuente Cañizares viario local peatonal al norte, el Paseo Oramas viario urbano principal de nivel 2 al sur y la Avenida San Diego, viario urbano secundario al oeste, formando un polígono de 56.231 m²s. La ordenación establecida se basa en un viario noreste-suroeste de 12 m de ancho, principal de nivel 1 de doble sentido de circulación, que enlaza la Avenida San Diego con el Camino Las Gavias (1), una pieza de espacio libre (2) al sur del viario y piezas residenciales de vivienda colectiva y unifamiliar (3) que se colmatan el suelo vacante del ámbito. Asimismo, se plantea una pieza de equipamiento como ampliación del Sistema General de Equipamiento Deportivo de La Manzanilla (4).

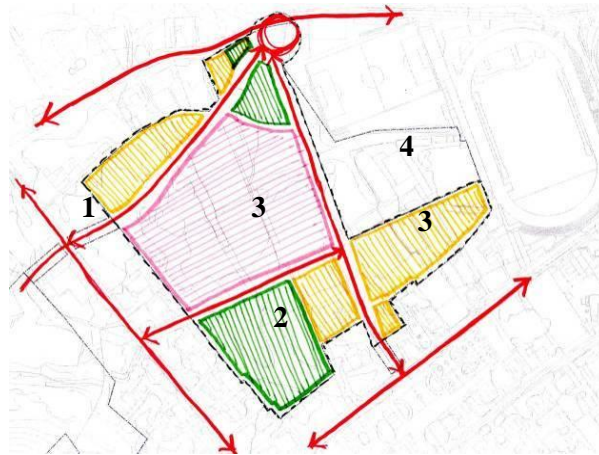


Figura 46: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0806_7

Teniendo en cuenta su ausencia de urbanización y de requerimientos urbanísticos, estos terrenos se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbanizable sectorizado abarcando siete parcelas privadas.

La problemática fundamental de este ámbito radica en la existencia de una gran bolsa de terreno interior y la ausencia de viarios interiores que permitan la ocupación urbana del mismo y que estos terrenos cumplan el papel de articulación de la trama urbana. La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver la problemática señalada y para ello asignar suficiente aprovechamiento lucrativo que posibilite la viabilidad de este ámbito. Las condiciones urbanísticas de los terrenos y de su entorno hacen obligado destinarlos al menos parcialmente a la construcción de viviendas unifamiliares y de bloques abiertos.

La ordenación establecida se basa en tres viarios. Dos de oeste a este: un nuevo viario urbano principal de 12 m de ancho con dos sentidos que enlaza el Camino Fuente Cañizares con el Camino Las Gavias mediante la previa obtención y urbanización, con la delimitación de dos ámbitos de gestión asistemáticos, con cargo al nuevo área de desarrollo, y otro de 9 m de ancho, de dos sentidos y que prolonga un viario existente desde la Avenida San Diego en dirección este. El tercero va de norte a sur y es un viario de 12 m que conecta con una nueva rotonda el Camino fuente Cañizares con el Paseo Oramas mediante la previa obtención y urbanización, con la delimitación de un ámbito de gestión asistemático con cargo a la nueva área de desarrollo. Todas las alineaciones se consideran principales.

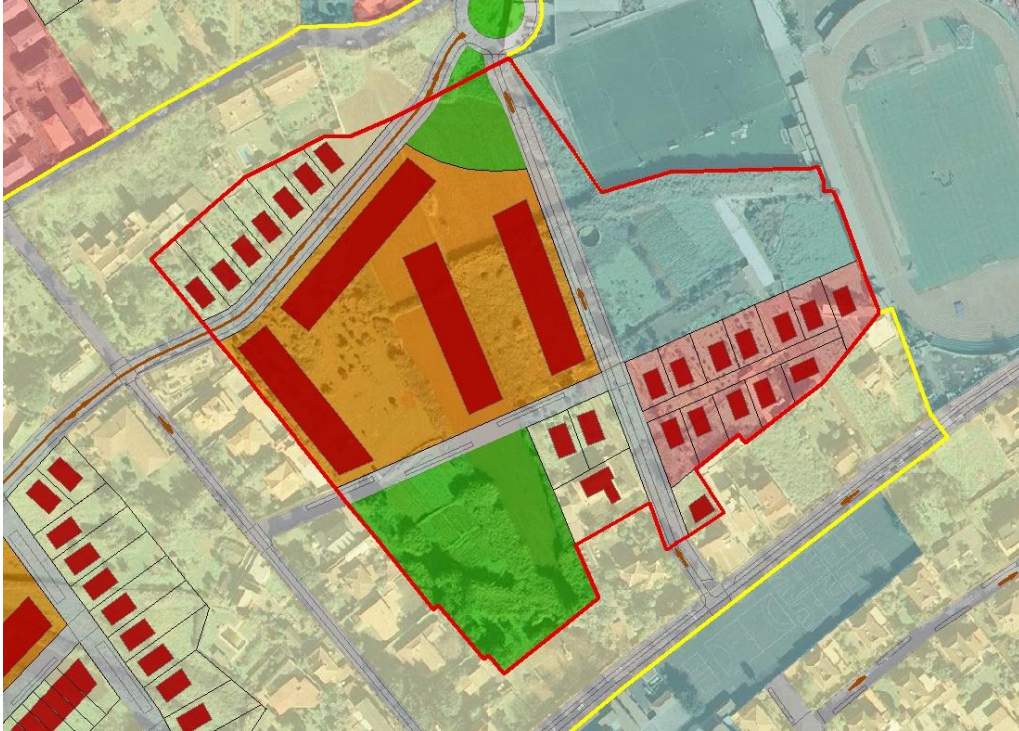


Figura 47: Ordenación del ámbito de gestión 0806_7

Así resultan las cinco piezas lucrativas residenciales que se describen a continuación:

- a) Las piezas 0806_30, 0806_35, 0806_36 y 0806_40, vivienda unifamiliar aislada:
 - a1. Condiciones de parcelación: Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal con valor 15 m.
 - a2. Condiciones de disposición de la edificación: se fija la separación mínima a lindero frontal en 5 m y lateral y posterior en 3 m, se permite el pareado lateral, el porcentaje máximo de ocupación es 25% y altura máxima de 2 plantas.
- b) La pieza 0806_37, vivienda unifamiliar aislada, situada al este del nuevo viario transversal al Paseo Oramas.
 - b1. Condiciones de parcelación: Se ha establecido parcelación vinculante.
 - b2. Condiciones de disposición de la edificación: se fija la separación mínima a lindero frontal en 5 m y lateral y posterior en 3 m, se permite el Pareado lateral, separación mínima entre edificios de 6 m, porcentaje máximo de ocupación en un 25% y altura máxima en 2 plantas.
- c) La pieza 0806_33, vivienda colectiva en bloque abierto, situada en la zona central.
 - c1. Condiciones de parcelación: Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal con valor 18 m...
 - c2. Condiciones de disposición de la edificación: se fija la separación mínima a lindero frontal en 5 m y lateral y posterior en 3, separación mínima entre edificios de 10 m, edificabilidad máxima de 1,2 m²c/m²s y máximo 3 plantas.

Para completar la propuesta de ordenación se plantean tres espacios libres públicos, dos al norte dando frente a la nueva rotonda del Estadio de la Manzanilla (superficies de 1.806 m²s y 385,85 m²s) y un tercero situado al sur del ámbito, dando frente al nuevo tramo viario transversal a la Avenida San Diego (superficie de 7495,51 m²s).



4. AUH-0808: LAS GAVIAS-SAN DIEGO

4.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Las Gavias San Diego 2 se sitúa en el extremo norte central del núcleo de La Vega Lagunera, en el límite con el suelo rústico de las laderas que la separan del Municipio de Tegueste. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al oeste la Calle Dr. Miguel Melo Benito, que dispone a lo largo de todo su recorrido de una franja de espacio libre que define el borde con el AUH-0802: San Lázaro Tornero en el tercio sur y con suelo rústico en el resto de su recorrido.
- b) Al norte, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria y paisajística de las laderas de la montaña de La Atalaya, lomo La Bandera y monte de San Diego. Las cumbres de estas montañas forman el límite municipal con Tegueste.
- c) Al este, y debido a la forma de esta AUH, se distinguen dos zonas. La situada más al norte bordea los Caminos Vereda Chica, Mulato y Las Gavias limitando con suelo clasificado como rústico. Y la zona sureste con una calle de nueva creación, paralela a la Calle Urbanización San Diego, que forma parte del viario estructurante que delimita el nuevo parque periurbano de La Vega Lagunera.
- d) Al sur, el Camino Fuente Cañizares y el AUH 0806: San Diego 1, hasta llegar a una cuña conformada por el encuentro entre la Calle La Palmera y el Camino Las Gavias continuando por el Camino del Tornero.

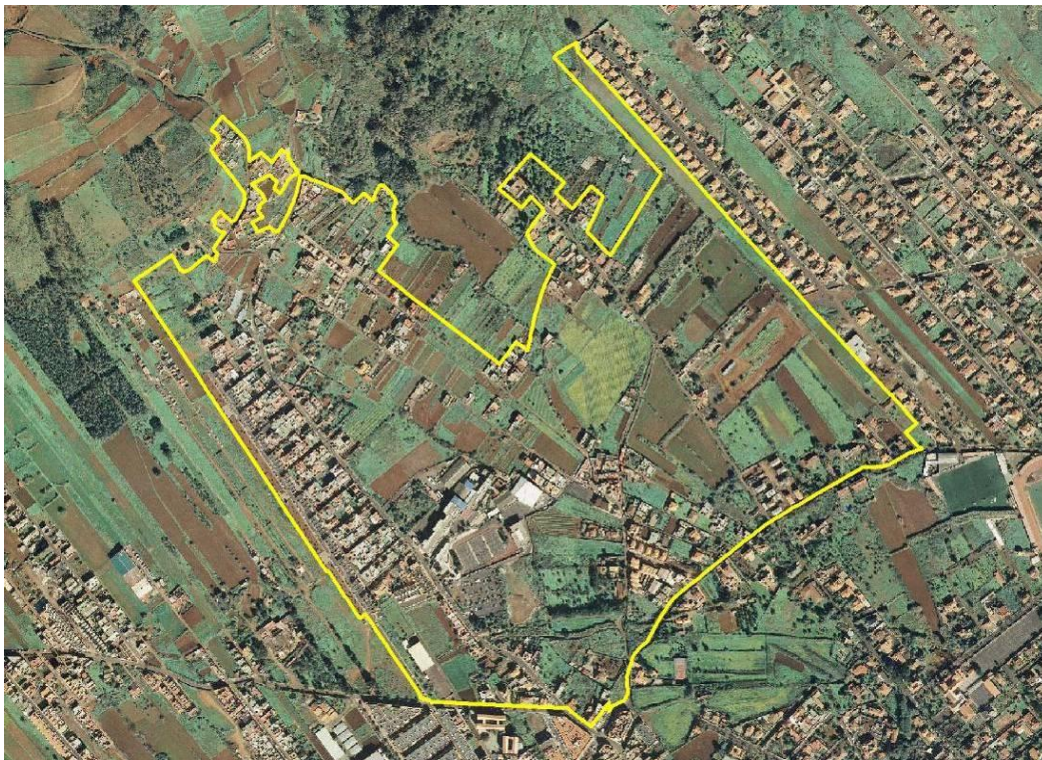


Figura 48: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte de la expansión residencial de baja densidad que rodea al núcleo fundacional de la ciudad de La Laguna. Se distinguen varias zonas, entre ellas destacan el Camino de San Diego y el monte de San Diego, que pertenecen a la tradición histórica de la ciudad por ser el lugar de una antigua romería y posteriormente destino de peregrinaje de los



estudiantes el día de su fuga para asistir a la romería. La zona sur situada frente al Camino Fuente Cañizares, prácticamente consolidada desde hace muchos años. El resto del ámbito lo completan una franja longitudinal de edificación cerrada dispuesta en la misma dirección que la pendiente, al igual que las AUH adyacentes, y que se corresponde con la estructura de suertes largas que se repiten en el lugar. El norte del AUH se caracteriza por la edificación dispersa propia de los límites entre suelos urbanos consolidados y rústicos.

4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática del AUH deriva de la diversidad de zonas inconclusas con edificación residencial heterogénea en cuanto a infraestructuras, tamaños de parcelas, los parámetros de la edificación y de las parcelas, diversidad en la calidad constructiva y arquitectónica, calificaciones de los suelos, anchos de los viarios, etc. La progresiva colmatación edificatoria del AUH sin la necesaria previsión de nuevos viarios interiores hace que resulte ineludible conformar una trama urbana que resuelva los evidentes problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte. Las manifestaciones más notables de este problema de base son, entre otras:

- a) Escasa sección de los viarios de herencia rural donde se mezclan las circulaciones peatonales y de vehículos y que en muchos casos no conectan con más viario o no tienen fondos de saco en condiciones cuando no es posible completar la trama.
- b) Falta de continuidad de la trama viaria con abundantes viarios en fondo de saco.
- c) En algunos tramos viarios la edificación se ha ubicado de manera desordenada resultando secciones heterogéneas del viario sin los servicios mínimos exigidos que a veces se limitan a una calzada sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización.
- d) Completar la trama urbana que pueda coser no sólo la ordenación interior de esta AUH sino conectarla con los nuevos elementos y las AUH adyacentes.
- e) El suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que forma bolsas de suelo vacante en varios puntos del área urbanística generando ámbitos de gestión sistemática.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es propiciar un mejor encaje en la unidad territorial en la que se integra y desde esta base plantear diferentes intervenciones para completar y mejorar los viarios a fin de garantizar la suficiente funcionalidad de los mismos como soporte de los actuales usos y sus eventuales crecimientos. Para ello se asumen tres escalas en lo que se refiere a los criterios específicos de ordenación:

- a) A escala territorial añadir nuevo viario estructurante municipal y supramunicipal.
- b) A escala del conjunto del AUH, completar la estructura viaria interior apenas existente organizando junto a los cinco ámbitos de gestión sistemática la mayor parte de la trama del ámbito.
- c) A escala local en el viario preexistente las principales actuaciones consisten en la ampliación progresiva de las secciones viarias mediante rectificaciones de alineaciones no programadas y la finalización y urbanización de pequeños caminos de características rurales.

Respecto a la ordenación de la edificación el objetivo es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH por medio de la regulación de las futuras edificaciones destinadas en su mayor parte a uso residencial.

4.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

4.3.1. Ordenación Estructural

Es un área poco consolidada por lo que existen varias categorizaciones de suelo en toda la extensión del AUH: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo rústico de asentamiento rural. Para poder completar la trama, y atendiendo a la petición de una asociación de vecinos, se ha aumentado el suelo urbanizable y se ha ampliado la delimitación que existía en el PGO-2004.

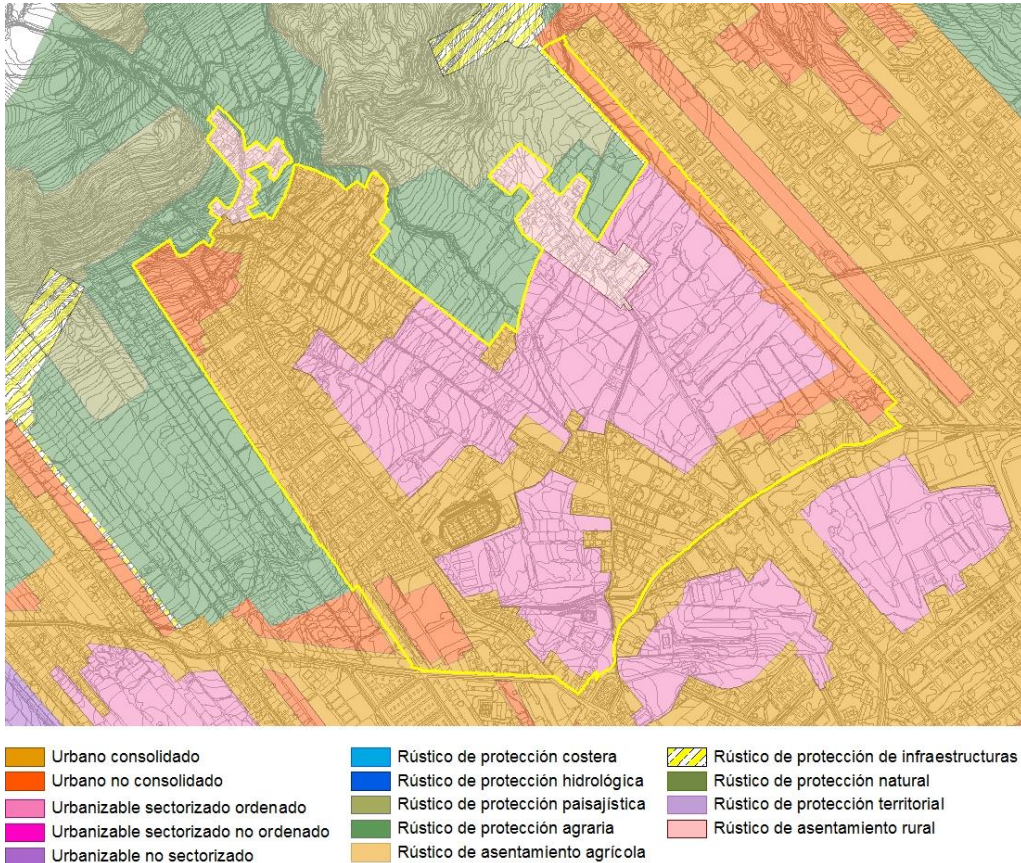


Figura 49: Clasificación del suelo del AUH

Se definen los siguientes viarios con carácter de ejes estructurantes:

- a) Territoriales: El nuevo viario territorial de nivel 1, que forma parte de la Vía de Ronda Norte y que bordea la zona norte del AUH. Aunque en este tramo pasa en forma de túnel, el terreno situado directamente encima se considera de protección de infraestructuras, por lo que afecta en un punto al asentamiento situado en el Camino Mulato.
- b) Urbanos principales:
 - b1 El nuevo viario urbano principal de nivel 1 que configura el límite este del nuevo parque periurbano y la Urbanización Las Cañas que además une la Vía de Ronda Norte con una nueva rotonda que se sitúa junto al estadio de La Manzanilla en el AUH 0806: San Diego 1.



- b2. La calle de nueva creación, viario urbano principal de nivel 2, que resulta como continuación de la Calle Enrique Granados del AUH Agüere-Las Cañas, que atraviesa el nuevo parque periurbano correspondiente a un Sistema General de Espacios Libres, continúa por el ámbito de gestión sistemática (S2) Cod_Ges_0808_15) y acaba en el Camino de las Gavias.
- b3. El Camino de las Gavias, viario urbano principal de nivel 2, en el tramo comprendido entre el Camino Fuente Cañizares y la Calle Nilo García González.
- c) Urbanos secundarios:
 - c1. El propio Camino de las Gavias, estructurante desde el punto donde se conecta con el nuevo viario (gestión S, 0808_15) hasta el Camino del Tornero.
 - c2. La Calle Dr. Miguel Melo Benito, situada al límite oeste del AUH.
 - c3. La Calle Nilo García González, continuación de la nueva calle prolongación de Enrique Granados del AUH Agüere-Las Cañas, que atraviesa el nuevo parque periurbano situado al este del AUH.
 - c4. El nuevo viario que bordea el este del Colegio Luther King y se prolonga hacia el sur hasta conectar en la Calle La Palmera.

Los viarios secundarios y principales organizan los tráficos de la trama urbana canalizándolos al viario urbano local. Esta red conforma agrupaciones de macromanzanas que albergan el tráfico motorizado principal. Dentro, se ubican los viarios locales, enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento. Los tráficos de paso tendrán sentidos enfrentados hasta la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

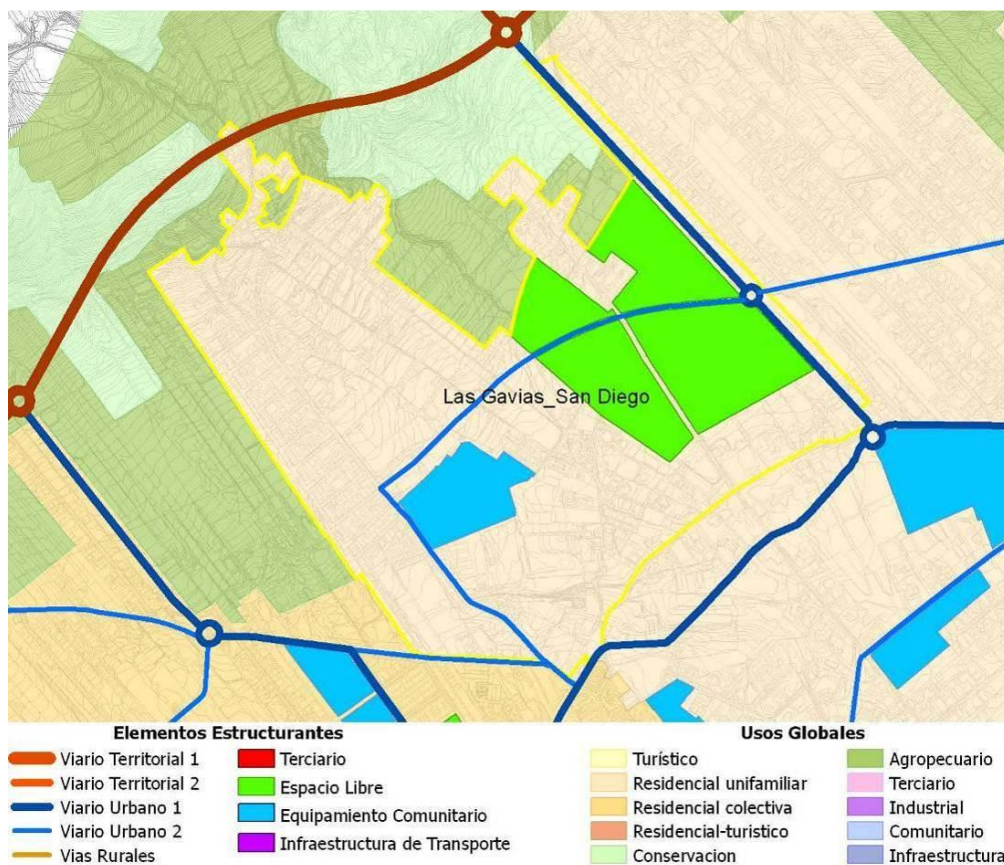


Figura 50: Esquema de viario estructurante del AUH

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

- a) El nuevo Parque Periurbano situado en Camino de San Diego (Piezas 0808_88, 0808_102, 0808_136 y 0808_138) al norte del AUH (Sistema General de Espacio Libre Público)
- b) El Colegio Luther King (pieza 0808_33), situado en el Camino de las Gavias, correspondiente a un equipamiento comunitario educativo.

4.3.2. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH es en su mayor parte de nueva creación, principalmente la parte central del propio ámbito, debiéndose generar y completar un gran número de vías que suponen un gran número de ámbitos de gestión asistemática en suelo urbano consolidado y sistemática en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Como es criterio general del PGO, en la mayoría de los viarios existentes, incluyendo aquéllos que no cuentan con todas las condiciones de urbanización requeridas, se mantienen sus trazados, si bien en muchos tramos, dada la escasa dimensión de sus secciones, se rectifican las alineaciones para ampliarlos evitando en lo posible afecciones a los edificios. Estas rectificaciones son no programadas y no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1 no siendo necesario delimitar ámbitos de gestión en los planos.

Las rectificaciones de la trama urbana que necesitan de la delimitación de ámbitos de gestión (asistemáticas o sistemáticas) se dividen en nueve zonas:

- a) Zona oeste-sur: no hay afecciones en la trama existente entre Camino Tornero, Calle Dr. Melo Benito, Camino de las Gavias y Calle Hierbabuena. Esta última tiene un tramo intermedio sin obtener ni urbanizar que entra dentro del ámbito de gestión sistemática sur (S2) (Cod_Ges_0808_16) completando la trama interna de la zona de nueva creación.
- b) Zona oeste-central: es la única parte consolidada del AUH formada por manzanas rectangulares de uso residencial colectivo cerrado. Va entre la Calle Dr. Melo Benito y el Camino de las Gavias y una serie de pequeñas vías que completan la trama. Existe una afección no programada en el lado sur de la transversal Calle El Castaño.
- c) Zona oeste-norte: la franja citada en el apartado b), en su lado norte acaba en otro ámbito de gestión sistemática(S2) (Cod_Ges_0808_17) conformando su final con suelo rústico tanto para la edificación como para la trama viaria y espacios libres. Desde la transversal Las Gavias Doce Izquierda hacia el norte, en el Camino de las Gavias, se producen afecciones en las alineaciones a ambos lados de la vía que se resuelven a través de ámbitos de gestión asistemática A6 (Cod_Ges_0808_8 y 0808_10) y A3 (Cod_Ges_0808_14).
- d) Zona central-sur: es una zona con una trama irregular de calles estrechas, mal urbanizadas y sin terminar. En el Camino Vereda de Barbado y adyacentes existen afecciones no programadas para ensanchar la sección de las calles. Entre el Camino Cruz la Vega y Camino Fuente Cañizares hay más afecciones que sí se ven afectadas por ámbitos de gestión asistemática: gestión asistemática A3 (Cod_Ges_0808_4 y 0808_32) para terminar, ensanchar y urbanizar tres calles, gestión asistemática A6 (Cod_Ges_0808_5) para obtener y acondicionar una calle sin salida accesible desde el Camino Fuente Cañizares y un ámbito de doble ordenación que finaliza un viario que afecta a la Calle La Ermita. Existe un ámbito de gestión sistemática transitorio (S1) (Cod_Ges_0808_1) que completa la irregular trama de esta zona.

- e) Zona central-centro: actualmente no existe ninguna vía bien urbanizada aunque los dos caminos preexistentes que unen la zona norte, un pequeño núcleo de viviendas unifamiliares de diferentes tipologías, se han respetado integrándolas en la nueva trama. Toda esta zona central se genera a través de un ámbito de gestión sistemático (Cod_Ges_0808_15) que cose toda el AUH Las Gavias-San Diego 2. Este ámbito está atravesado por una vía urbana principal que conecta el parque de este a oeste.
- f) Zona central-norte: es una zona con muchas afecciones resueltas a través de ámbitos de gestión asistemática ya que es el característico núcleo de viviendas unifamiliares que empieza a dispersarse en contacto con el suelo rústico. Para darle las condiciones necesarias en ancho e infraestructuras es necesario afectar algunas parcelas. La trama es irregular y termina en caminos de suelo rústico. Las gestiones necesarias han sido las siguientes: A3 (Cod_Ges_0808_14, 0808_12 y 0808_19) este último corresponde con la delimitación de un asentamiento rural, Camino Mulato, A6 (Cod_Ges_0808_20, 0808_3, 0808_8, 0808_2), A7 (Cod_Ges_0808_2).
- g) Zona este-sur: en la actualidad esta zona sólo cuenta con dos vías: el Camino Fuente Cañizares y el Camino de San Diego. Para generar las dos manzanas resultantes el resto de las vías son de nueva creación, realizándose las situadas al oeste a través de un ámbito de gestión asistemático A3 (Cod_Ges_0808_4), la situada al este forma parte del viario estructurante y pertenece al AUH Agüere Las Cañas y la vía que bordea el sur del nuevo parque que deja una franja edificable frente al mismo completando así una manzana rectangular con accesos por todos sus frentes.
- h) Zona este-central: no existe trama viaria ya que es la zona donde se ubica el nuevo parque periurbano de La Vega Lagunera, ámbito de gestión sistemático para sistema general (Cod_Ges_0808_6) parte de los elementos estructurantes del municipio. Lo cruzan dos vías, una de norte a sur de carácter rural, el Camino de San Diego, y otra de este a oeste de nueva creación, que forma parte de la trama estructurante.
- i) Zona este-norte: es el final del Camino de San Diego, eje residencial que atraviesa el nuevo parque y que finaliza en un asentamiento rural y un equipamiento, la Ermita de San Diego ya situada en suelo rústico de protección agraria.

La ordenación del viario se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales del AUH, primer tramo del Camino de Las Gavias y las dos nuevas vías de nuevo trazado descritas anteriormente, se ordenan mediante una sección del tipo S.02, P.04 y S.03:
 - a1. El nuevo viario que une la Vía de Ronda Norte con la nueva rotonda junto al estadio de La Manzanilla se ordena con una sección S.02 y P.04:
 - a11. El tramo comprendido entre la Vía de Ronda Norte hasta la glorieta en la Calle Enrique Granados se ordena con una sección tipo P.04, con una calzada de doble sentido de circulación junto al lateral del Parque Periurbano y en el margen edificado se dispone una calzada de coexistencia que alojará el tráfico rodado, carril bici y aparcamiento. Este carril de coexistencia se separa de la calzada de doble sentido de circulación mediante una banda ajardinada de 2 m de ancho.
 - a12. El tramo comprendido entre la Calle Enrique Granados y el Camino Fuente Cañizares se ordena con una sección tipo S.02 con una calzada de doble sentido, aceras en sus laterales y sin aparcamiento.
- a2. Los otros viarios urbanos principales se ordenan mediante una sección tipo S.03 con una calzada de un único sentido, aparcamiento en un margen y aceras de 2,50 m de ancho en sus laterales.



- b) 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 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 los tráfico de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

4.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas del suelo urbano del AUH el uso principal es el residencial unifamiliar en modo aislado, adosado, pareado o en unifamiliar agrupada. Hay una franja de residencial colectivo al oeste del AUH que en su mayoría se ha edificado como viviendas unifamiliares adosadas. Hay algunos ejemplos más de residencial colectiva en los ámbitos de gestión sistemática del AUH pero suponen una pequeña proporción del suelo ocupado.

En esta AUH sólo existe como uso dotacional público una pieza socio-cultural de pequeñas dimensiones. Muy cerca se encuentra un equipamiento privado docente que ocupa una manzana de grandes dimensiones. Los usos públicos dotacionales nuevos y de espacios libres calificados en esta AUH se localizan casi todos en los ámbitos de gestión sistemática delimitados en cumplimiento de lo dispuesto legalmente. Es fundamental citar el nuevo parque periurbano que por su dimensión no sólo sirve al ámbito donde está situado, AUH Las Gavias-San Diego, sino a todo el núcleo central del municipio.

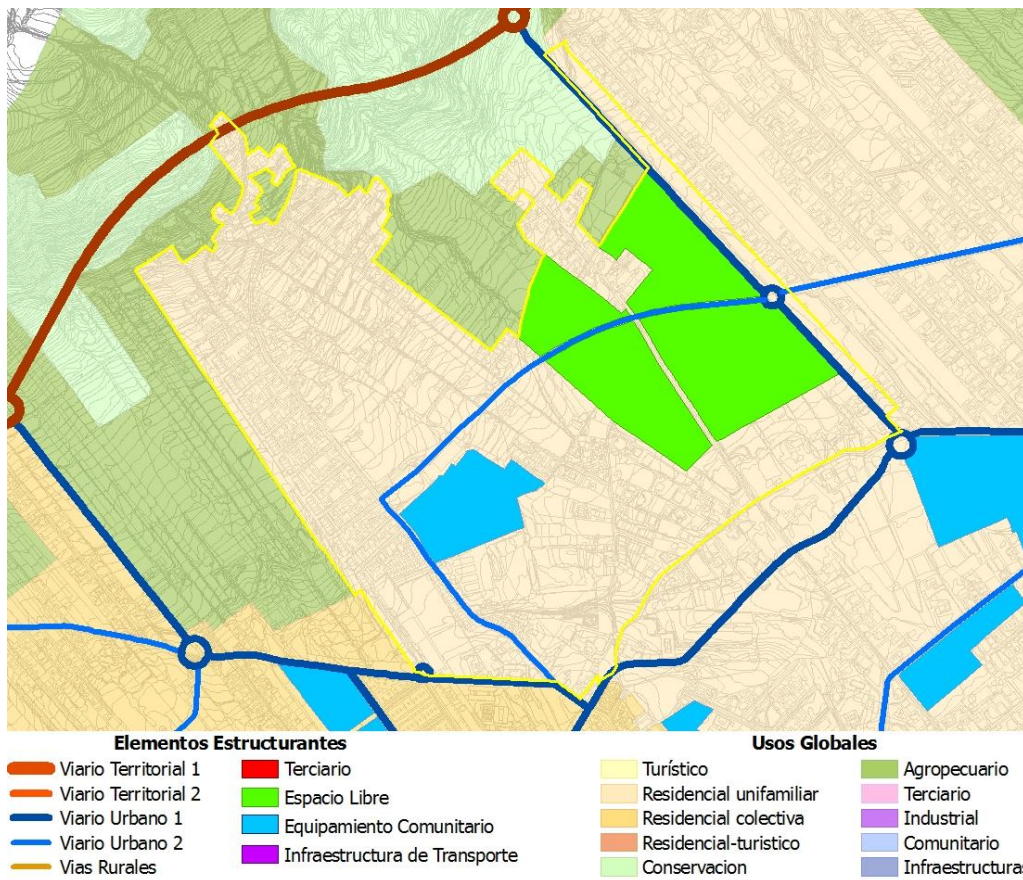


Figura 51: Ordenación pormenorizada del AUH

4.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de los parámetros urbanísticos para las edificaciones existentes en el área es muy variada ya que se encuentran diferentes tipos de clasificación de suelo, diferentes tramas urbanas y el contacto con el suelo rústico que hacen que los parámetros sean muy heterogéneos. Por otro lado hay que resaltar que más de la mitad de las alineaciones son dibujadas, lo que significa que es un área de nueva creación y consolidación.

Se han mantenido como criterio general los parámetros del PGO-2004. Aún así, cuando los objetivos de la ordenación del presente PGO lo han exigido, se establecen nuevos parámetros en función de la edificación y de la parcelación del AUH y dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza. Las condiciones de edificación establecidas son:

- a) En las piezas con uso unifamiliar 0808_2, 0808_22, 0808_25, 0808_35, 0808_36, 0808_43, 0808_44, 0808_45, 0808_48, 0808_50, 0808_52, 0808_53, 0808_54, 0808_55, 0808_56, 0808_57, 0808_4, 0808_73, 0808_74, 0808_97, 0808_49, 0808_23 y 0808_139 se ha establecido un frente mínimo de 8, 10 12 15 y 18 m según las características de lo preexistente y tamaños de parcela. La disposición de la edificación se regula con una separación mínima a lindero que varía entre 2, 3 y 5 m en lindero frontal y 3 m en laterales y posteriores. El porcentaje máximo de ocupación por la edificación se fija entre un 25 y un 35% y un máximo de 2 plantas. Se permite el pareado lateral de la edificación.
- b) En las piezas con uso unifamiliar 0808_37, 0808_51, 0808_38, 0808_39, dadas las características de parcelación y edificación se establece un frente mínimo 8 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable es de 20 m o no procede, la separación mínima a lindero posterior es 3 a 5 m, la separación mínima a lindero lateral es 0 m. El porcentaje máximo de ocupación por la edificación se fija en 50% y un máximo de 2 plantas.
- c) Las piezas con uso unifamiliar 0808_29, 0808_31, 0808_32, 0808_30, 0808_98, pertenecen al asentamiento rural de Camino San Diego. Se ha establecido un frente mínimo de 10 m, separación mínima a lindero frontal, linderos laterales y posteriores de 3 m y altura máxima de 2 plantas.
- d) Las piezas con uso unifamiliar 0808_100, 0808_101, 0808_128 y 0808_129 pertenecen al asentamiento rural de Camino Mulato además de la unifamiliar agrupada que se describe en el apartado e). Para sus determinaciones se ha establecido un frente mínimo y un círculo mínimo inscribible de 10 m, la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior de 3 m. El porcentaje máximo de ocupación por la edificación se establece en 50%. La altura máxima es de 2 plantas.
- e) La pieza para unifamiliar agrupada 0808_130 perteneciente al asentamiento rural de Camino Mulato tiene parcelación vinculante, separación mínima a lindero frontal de lateral y posterior de 3 m, un porcentaje máximo de ocupación del 50% y altura máxima de 2 plantas. El número máximo de unidades en la pieza es de 4.
- f) Las piezas para unifamiliares agrupadas 0808_24 y 0808_116 tienen parcelación vinculante, separación mínima a lindero frontal de 5m y 3 m en lateral y posterior, porcentaje máximo de ocupación en 35% y la altura máxima es de 2 plantas. El número máximo de unidades en la pieza 0808_24 es 10 y en la 0808_116 es 3.
- g) En las piezas 0808_1, 0808_3, 0808_11, 0808_12, 0808_13, 0808_14, 0808_15, 0808_16, 0808_17, 0808_18, 0808_19, 0808_20, 0808_21, 0808_26, 0808_28, 0808_34, 0808_41, 0808_42, 0808_71, 0808_75, 0808_76, 0808_77, 0808_105 y 0808_90 con uso vivienda colectiva, la longitud mínima del lindero frontal es de 12



m, la línea de disposición obligatoria de la edificación en la mayor parte de ellas, el fondo máximo edificable es 12 m en las piezas 26 y 28, la separación mínima a lindero frontal es gráfica en las piezas 71,105 y 90, la separación mínima a lindero posterior es gráfica en las piezas 105 y 90, la separación mínima a lindero lateral es 0 m, y la altura máxima es de 2 plantas.

- h) En la pieza 0808_33 de uso equipamiento docente, con parcela de 24.207,31 m²s se establece parcelación vinculante, separación mínima a lindero frontal de 5 m y 3 m laterales, porcentaje máximo de ocupación 50%, altura de 3 plantas y una edificabilidad media de 0,85 m²c/m²s.
- i) En la pieza 0808_78 de uso comercial y oficina, la separación mínima a lindero frontal es 5 m, las separaciones mínimas a linderos posterior y lateral son 3 m, el porcentaje máximo de ocupación un 50% y la altura máxima 2 plantas.
- j) Las piezas 0808_141 y 0808_68 son equipamientos privados, en concreto ermitas, para las que no se establecen determinaciones.
- k) En las piezas 0808_5, 0808_58 de uso equipamiento, el círculo mínimo inscribible es 15 m, la separación mínima a lindero frontal es 5 m y a linderos posterior y lateral 3 m, la altura de 2 plantas y una edificabilidad media de 1 m²c/m²s.

4.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para viabilizar la ordenación establecida se delimitan varios ámbitos de gestión, distinguiéndose entre los que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en SUC) y procedimientos sistemáticos (en SUNC y el sector urbanizable). Se describen los ámbitos de gestión asistemática:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades y cuyos recintos no se delimitan en los planos. Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1 y se han citado en diferentes puntos del apartado 3.2.
- b) Las que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo se delimitan como ámbitos de gestión asistemática A2.
 - b1. 0808_21, para obtener y urbanizar un pequeño tramo en el Camino Mulato.
 - b2. 0808_24, ya es suelo público pero se delimita para urbanizar la rotonda.
 - b3. 0808_25, ya es suelo público y se delimita para urbanizar el espacio libre.
 - b4. 0808_29, para obtener y urbanizar un tramo del Camino Vereda de Barbado ya que en este tramo existe un estrechamiento y se ve afectada una edificación.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A3, contribuciones especiales. Se delimitan para la realización o ampliación de obras públicas de urbanización y espacios libres de carácter de sistemas locales. Las actuaciones son a iniciativa del Ayuntamiento. El ámbito se delimita incluyendo los terrenos cuyos propietarios tienen la obligación de sufragar la parte que le corresponda de los gastos de obtención y ejecución de las obras de urbanización. No se suspenden licencias en los terrenos que, estando dentro del ámbito de gestión, no están dentro de los recintos de ejecución. Se han delimitado los siguientes:
 - c1. VL 0808_19: correspondiente a la delimitación del asentamiento rural de Camino Mulato. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios de cada asentamiento en su conjunto y se gestionarán a través de contribuciones especiales donde se realiza la obtención y urbanización del tramo viario



integrado en el asentamiento y su espacio libre correspondiente. La superficie total del asentamiento es de 10.226,32m²s.

- c2. VL 0808_18: correspondiente a la delimitación del asentamiento rural del Camino de San Diego. Estas actuaciones han de repercutirse sobre la totalidad de los propietarios de cada asentamiento en su conjunto y se gestionarán a través de contribuciones especiales donde además se realiza la obtención y urbanización del tramo viario integrado en el asentamiento y su espacio libre correspondiente. La superficie total del asentamiento es de 23.838,66 m²s.
- c3. VL 0808_04 y VL_0808_32 correspondiente a la obtención y urbanización de tres calles situadas en la franja entre Camino Fuente Cañizares y Camino Cruz la Vega. Una para terminarla en fondo de saco, otra porque sólo tiene un tramo asfaltado y el resto es un camino de tierra utilizado para acceder a las viviendas y la última porque no existe. El problema es que están tan cerca que en varios casos dos calles afectan a una misma parcela.
- c4. VL 0808_12, correspondiente a la obtención y urbanización de un camino sin nombre en la actualidad, paralelo hacia el este al Camino de las Gavias y que continúa en el ámbito de gestión sistemática 0808_15.
- c5. VL 0808_14, para la obtención y urbanización del Camino vereda Barbado, entre el Camino Las Gavias y el ámbito de Gestión sistemática 0808_15.

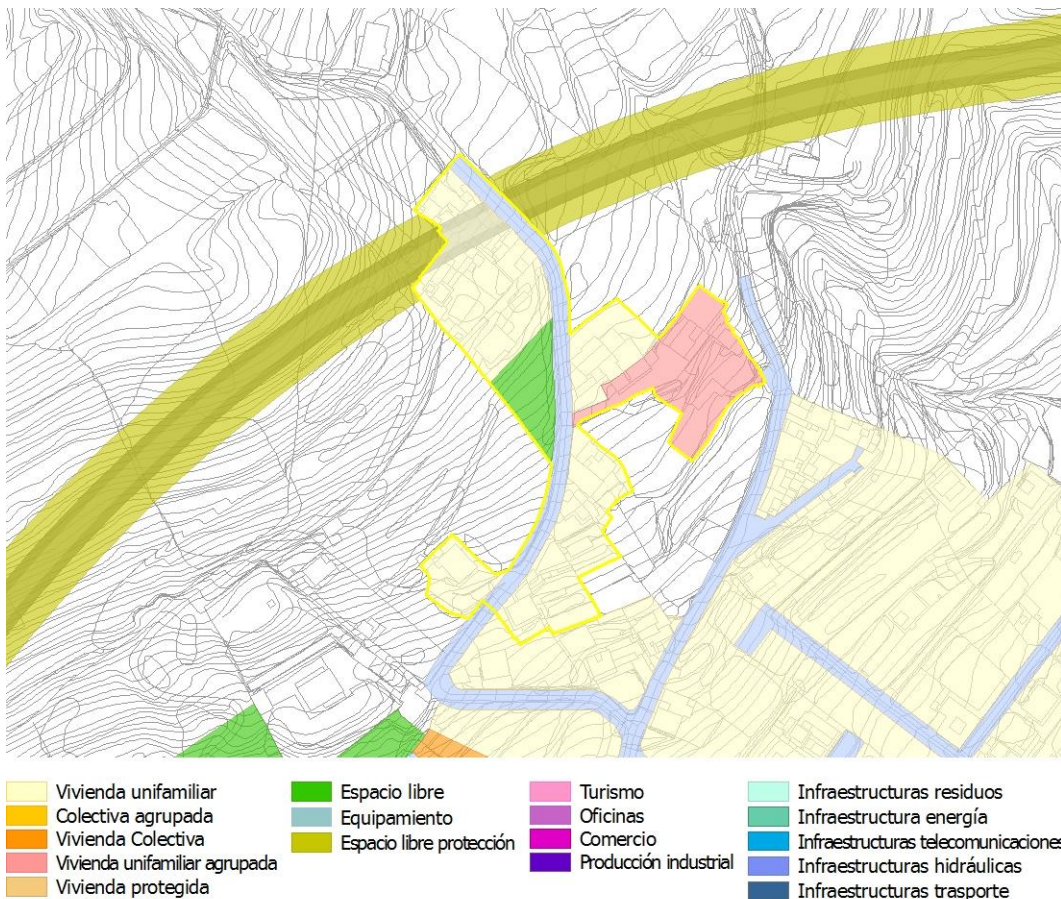


Figura 52: Delimitación del Asentamiento Rural Camino Mulato

- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, que se delimitan para la obtención y ejecución de nuevos viarios sobre suelos urbanos consolidados pero necesarios para



conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente. Se han delimitado los siguientes:

- d1. VL 0808_9: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0808_17 con el Camino Las Gavias.
- d2. VL 0808_11: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0808_15 con el Camino Las Gavias.
- d3. VL 0808_24: para la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0808_16 con un tramo de calle sin terminar denominada Calle Hierbabuena.
- d4. VL 0808_22: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0808_16 con el Camino Tornero.
- d5. VL 0808_23: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0808_16 con el Camino Tornero.
- d5. VL 0808_26: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0808_28 con el Camino San Diego.
- d6. VL 0808_27: para la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0808_28 con el Camino Fuente Cañizares.

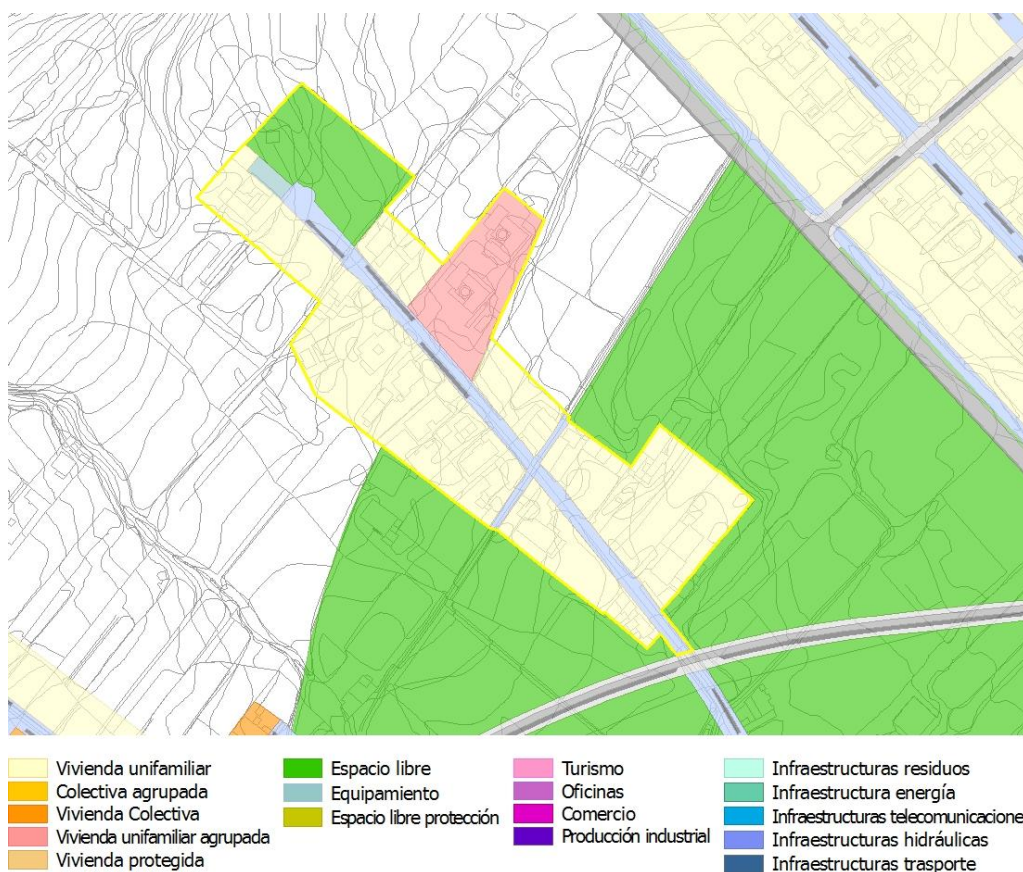


Figura 53: Delimitación del Asentamiento Rural Camino Las Gavias

- e) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6, en los que se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso, para que solidariamente los propietarios mejoren las condiciones dimensionales y de urbanización de dichos tramos viarios a



fin de que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar. Se delimitan los siguientes:

- e1. 0808_2, Camino Candelaria, vía sin salida asfaltada, muy estrecha y sin condiciones de giro. Enlaza con el Camino Las Gavias. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario al que dan frente varias viviendas.
 - e2. 0808_3, nueva vía sin nombre que da acceso a tres parcelas y conecta con el Camino Vereda Chica. Vía sin salida, sin asfaltar, muy estrecha y sin condiciones de giro. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario al que dan frente varias viviendas.
 - e3. 0808_7, vía que proviene de suertes largas que se han ido reparcelando y que no tiene nombre actualmente aunque sí alumbrado público. Vía sin salida, sin asfaltar y estrecha. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario que enlaza con el Camino Vereda Chica y al que dan frente muchas parcelas.
 - e4. 0808_13, es el fondo de saco con el que finalizaría el Camino Vereda Chica, El objeto es obtener y urbanizar el viario y terminar la urbanización de la calle.
 - e5. 0808_20, nueva vía sin nombre que da acceso a seis posibles parcelas y conecta con el Camino Vereda de Barbado. Vía sin salida, sin asfaltar, muy estrecha y sin condiciones de giro. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario al que dan frente varias viviendas.
 - e5. 0808_8, Camino Juan Hipólito, vía sin salida asfaltada, muy estrecha y sin condiciones de giro. Enlaza con el Camino Las Gavias. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario al que dan frente varias viviendas.
 - e6. 0808_5, camino privado sin salida asfaltada y sin condiciones de giro. Está parcialmente ejecutado pero sigue como privado dando acceso a viviendas, edificación de uso industrial y almacén. Desemboca en el Camino Fuente Cañizares. El objeto es obtener y urbanizar este viario al que dan frente varias parcelas.
 - e7. 0808_31, en el último tramo del Camino de San Diego. Camino privado sin salida asfaltada y sin buenas condiciones de giro. Está recientemente ejecutado pero no con el ancho continuo que lleva el camino. El objeto es obtener y finalizar la urbanización de este viario al que da frente una pieza residencial y el espacio libre del asentamiento.
- f) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A7, se establecen para el ámbito dos ordenaciones, una principal que mantiene la ordenación existente y una secundaria que impone un aumento de aprovechamiento. Esta segunda ordenación es de carácter voluntario para los propietarios afectados y a través de convenio.
- f1. VL 0808_1, donde se propone la terminación del Camino la Ermita para conectarse con el Camino Fuente Cañizares. Con este nuevo tramo se podría acceder a 4 parcelas. De no terminarse sólo se puede acceder a dos parcelas, una por el fondo del Camino La Ermita y otra a través de Fuente Cañizares.
 - f2. VL 0808_2 se propone finalizar el Camino Vereda Chica hasta conectar con el Camino Vereda de Barbado al no poder conectar con el Camino Las Gavias ya que en el pequeño tramo que queda por finalizar no se puede absorber la diferencia de cota existente en la actualidad. La finalización de esta calle daría la posibilidad de acceso a seis parcelas y no a las tres de ahora.

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



- a) ámbitos de gestión sistemática transitorios (S1): VL 0808_1 proviene del PGO-2004 y está en curso de ejecución. Se mantienen las condiciones de ordenación y gestión previamente vigentes hasta su completa culminación.
- b) ámbitos de gestión sistemática (S2):
 - b1. 0808_15 y 0808_23, en el centro del AUH, (epígrafe 5.3.6)
 - b2. 0808_16, en el extremo sur del AUH, (epígrafe 5.3.7).
 - b3. 0808_17, en el extremo noroeste del AUH, (epígrafe 5.3.8).
 - b4. 0808_28, en el extremo este del AUH, (epígrafe 5.3.9).
- c) Ámbitos de gestión sistemática para sistemas generales
 - c3. VL 0808_06, el nuevo parque periurbano que se desarrolla mediante un ámbito de gestión sistemática de Sistemas Generales de Espacios libres. La superficie total de este ámbito de gestión es de 130569,82 m²s.

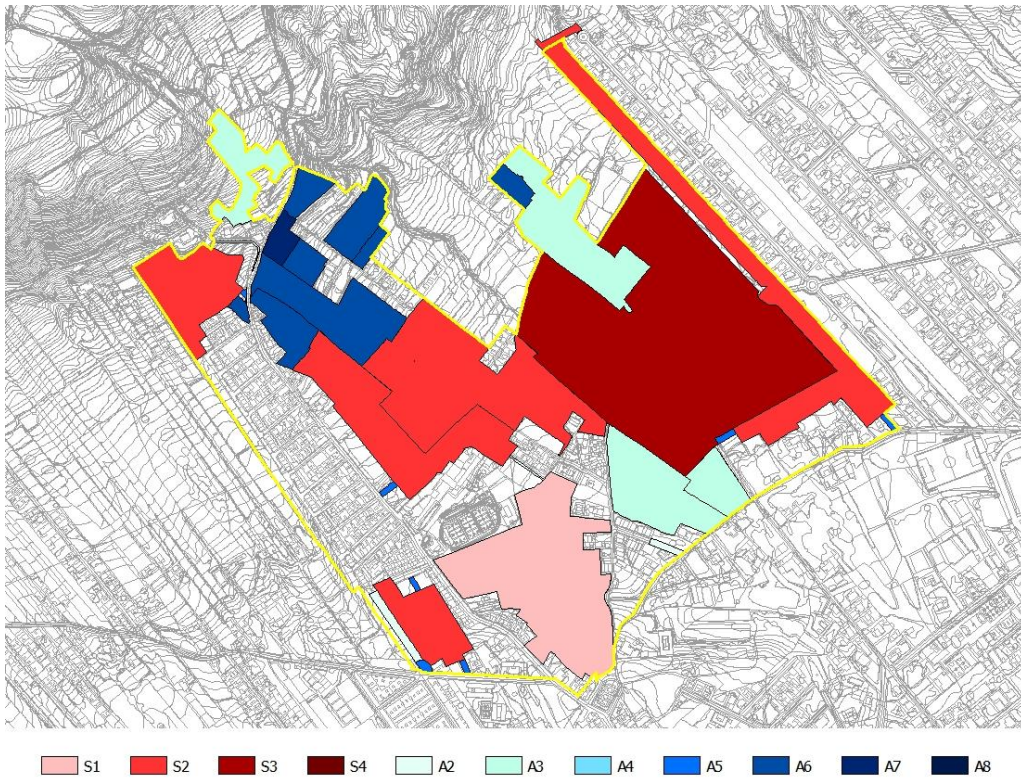


Figura 54: Ámbitos de gestión del AUH

4.3.5. Ámbito de gestión sistemática 0808 15 y 0808 23: Ámbito de Gestión Central

Este ámbito, situado justo al centro del AUH, comprende los terrenos interiores al Camino de las Gavias, el equipamiento docente existente, el nuevo parque, la zona sur bastante colmatada y una zona norte en el límite de la estructura como asentamiento.

La ordenación propuesta consiste en finalizar de la trama existente y crear la continuidad entre Camino San Diego y Camino Las Gavias (1), planteando un gran parque (2) al norte de este viario y terminar de cerrar con piezas residenciales (3) las vacantes de suelo. Asimismo, se plantea un equipamiento (4) al noreste del ámbito y cercano al Sistema General de

Espacios Libres planteado en este documento, así como un pieza de comercial (5) como colmantación de la existente.

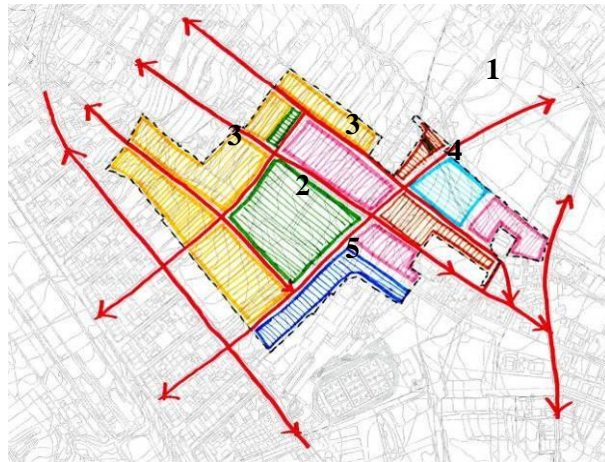


Figura 55: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0808_15

Este sector, de una superficie total de 75.991,22 m²s, se ha dividido en dos ámbitos de gestión sistemática S2, con códigos 0808_33 y 0808_15, con el objetivo de facilitar la gestión, pero la ordenación se ha planteado con visión de conjunto. El sector tiene como problemática principal la ausencia de viario interior que permita no sólo la ocupación urbana sino también que los terrenos cumplan el papel de articulación. Es fundamental darle solución ya que organiza no sólo su trama, sino que afecta al resto del AUH y los ámbitos vecinos. Este ámbito de gestión sistemático abarca numerosas parcelas privadas según catastro y no se había planteado en el PGO-2004.

La ordenación establecida se basa en finalizar los viarios ya existentes y conectarlos con los nuevos intentando hacer una trama lo más reticular posible. Las vías en dirección noroeste-sureste son continuación del Camino Vereda de Barbado, Camino Vereda Chica y de otra paralela que en la actualidad no tiene nombre. Las perpendiculares a éstas tienen dos orígenes: la situada al norte de la pieza espacio libre ya tiene un primer tramo ejecutado, el cruce con el Camino Las Gavias. La segunda transversal conecta con el sistema general y desemboca también en el Camino Las Gavias afectando lo menos posible a las edificaciones.

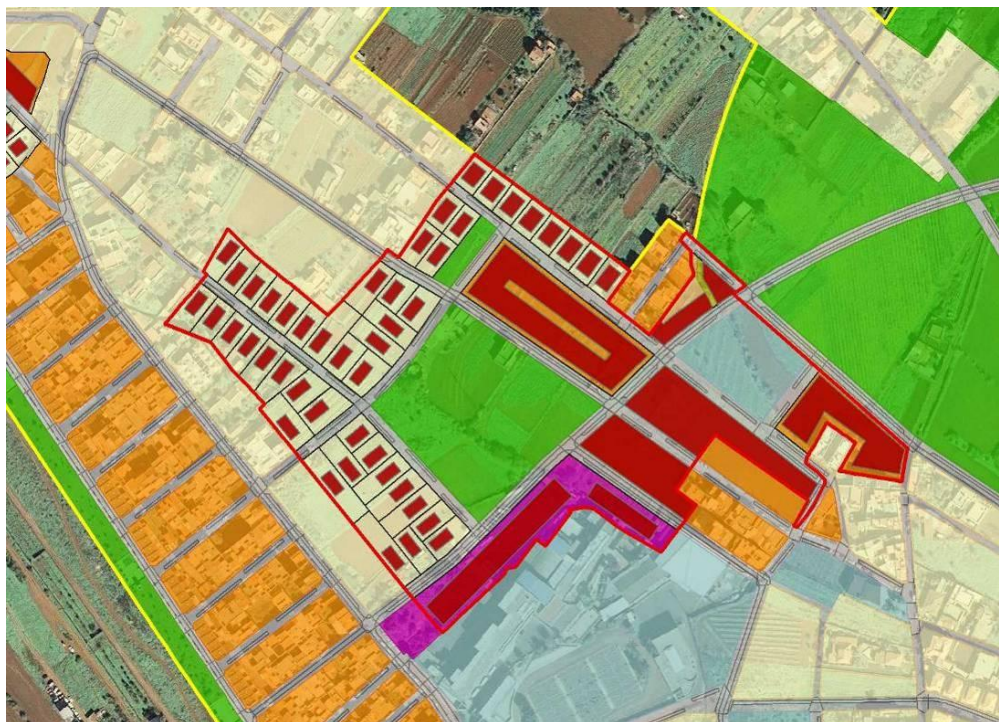


Figura.56: Ordenación del ámbito de gestión 0808_15

Resultan once piezas lucrativas en las que las condiciones de ordenación, establecidas buscando la armonización con el entorno y siempre con una altura máxima de 2 plantas, son las que se describen a continuación:

- a) Para las piezas de viviendas unifamiliares aisladas 0808_79 y 0808_84, la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la separación mínima a lindero frontal es 5 m, las separaciones mínimas a linderos posterior y lateral son 3 m, el porcentaje máximo de ocupación de un 25% y la altura máxima 2 plantas. Se admite pareado lateral.
- b) Para las piezas de viviendas unifamiliares aisladas 0808_81 y 0808_85, la longitud mínima del lindero frontal es de 15 m, la separación mínima a lindero frontal es 5 m, las separaciones mínimas a linderos posterior y lateral son 3 m, el porcentaje máximo de ocupación 25% y la altura máxima 2 plantas. Se admite pareado lateral.
- c) Para la pieza viviendas unifamiliares aisladas 0808_82 la longitud mínima del lindero frontal es de 15 m, la separación mínima a lindero frontal es 5 m, las separaciones mínimas a linderos posterior y lateral son 3 m, el porcentaje máximo de ocupación 25% y la altura máxima 2 plantas. Se admite pareado lateral.
- d) Para la pieza vivienda colectiva 0808_83 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, el fondo máximo edificable es gráfico, la separaciones mínima a lindero lateral es 3 m, la altura máxima 2 plantas.
- e) Para la pieza de vivienda protegida 0808_93 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, la separación mínima a lindero lateral 0 y la altura máxima 2 plantas.
- f) Para la pieza de vivienda colectiva 0808_72, la longitud mínima del lindero frontal es de 12m, la separación mínima a lindero frontal, posterior y lateral es gráfica y la altura máxima 2 plantas.



- g) Para la pieza de vivienda protegida 0808_87, la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, fondo máximo edificable 12m, la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, la separación mínima a lindero lateral 0 y la altura máxima es de 3 plantas.
- h) Para la pieza de vivienda colectiva 0808_92, la longitud mínima del lindero frontal es de 8 m, la superficie mínima de parcela 100 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, el fondo máximo edificable 12 m, la separación mínima a lindero lateral 0 y la altura máxima 2 plantas.
- i) La 0808_86 tiene como usos el comercial y el de oficina, y uso admisible estacionamiento, se dispone al sur de la unidad conformando el límite con la pieza de equipamiento docente. La separación mínima a lindero frontal es 5 m, las separaciones mínimas a linderos posterior y lateral son 3 m el porcentaje máximo de ocupación 50% y la altura máxima 2 plantas.

La última pieza, la 0808_80, se destina a espacio libre público, está situada en una posición central con respecto a las nuevas parcelas y tiene una superficie de 12.011,42m²s.

4.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0808_16: Ámbito de Gestión Sur

Comprende una superficie total de 11.718,00 m²s. Las premisas para la ordenación se concretan en responder a la solicitud vecinal ampliando el suelo urbanizable y dar continuidad y conexión a las calles preexistentes. Además se atiende al criterio general de no afectar en lo posible a las edificaciones existentes. Se propone un viario que conecte el Camino Tornero con la prolongación de la nueva vía propuesta como conexión entre Camino San Diego y Camino Tornero, así como cerrar la ordenación con un parque (2) y piezas residenciales que colmaten la trama (3).

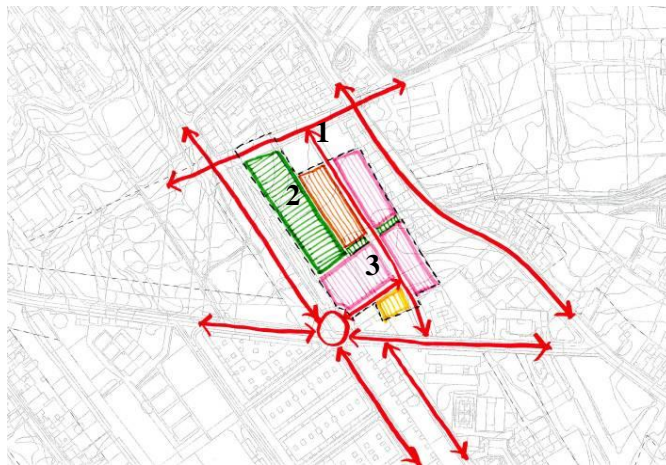


Figura 57: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0808_16

Se obtienen así cuatro piezas lucrativas cuyas determinaciones son las siguientes:



Figura 58: Ordenación del ámbito de gestión 0808_16

- a) Para la pieza de viviendas unifamiliares aisladas 0808_135, en cuanto a condiciones de parcelación se regula la longitud mínima de lindero frontal con valor 15 m. En lo que se refiere a las condiciones edificatorias se regula la separación mínima a linderos frontal, posterior y lateral con valor 3 m en todos los casos, se establece un porcentaje máximo de ocupación del 35% y la altura máxima 2 plantas. Se admite pa-reado lateral.
- b) Para la pieza de vivienda colectiva 0808_131, 0808_133 y 0808_134, en cuanto a las condiciones de parcelación se estima necesario regular la longitud mínima del lindero frontal con valor 12 m. En las condiciones edificatorias se regula la separación mínima a linderos frontal y posterior de forma gráfica en ambos casos, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y la altura máxima 2 plantas.
- c) Para la pieza de vivienda protegida 0808_132, en cuanto a las condiciones de parcelación se estima necesario regular la longitud mínima del lindero frontal con valor 12 m. En las condiciones edificatorias se regula la separación mínima a linderos frontal y posterior gráfica en ambos casos, la separación mínima a lindero lateral con valor 0 y la altura máxima 2 plantas.

La última pieza, la 0808_120, se destina a espacio libre público, con una superficie de 3245,91m²s completando un espacio libre existente y dotando así a la zona de otro espacio público con entidad propia.

El sector se configura como una única unidad de actuación, se programa en el segundo quinquenio de vigencia del PGO y se desarrollará mediante el sistema de ejecución privado.

4.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0808_17: Ámbito de Gestión Noroeste

Ubicado al norte del AUH completa la trama urbana más consolidada de todo el ámbito dando continuidad mediante la prolongación del recorrido de las Calles Dr. Miguel Melo Benito, Calle Palmera Canaria y conectando con una calle rural sin nombre de la que en la

actualidad sólo existe un tramo ya que acaba en una propiedad privada. En este punto se propone su conexión con el ámbito de gestión 0808_15 para completar la trama. La Calle Juan Hipólito no tiene entidad de calle y no organiza ninguna trama coherente para el aprovechamiento lucrativo de las parcelas por lo que se acaba en fondo de saco. Se propone un viario de cierre que conecte la prolongación de la Calle Atxona con el Camino Las Gavias (1), un gran espacio libre al norte (2) del ámbito y como transición con el suelo rústico, así como piezas residenciales (3) en las vacantes de suelo.



Figura 59: Esquema de ordenación del ámbito de gestión 0808_17

El desarrollo de las parcelas responde a una petición vecinal para aumentar el suelo urbanizable. En el borde sureste ha sido necesario delimitar un ámbito de gestión asistemático A5 (0808_9), de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar la circulación rodada con la calle sin nombre.

Comprende una superficie total de 17.144,26m²s, sus límites oeste y norte lo ocupa suelo clasificado como rústico de protección agraria. El lado este lo ocupa la franja de suelo urbano consolidado, pieza 0808_73, para edificación de viviendas unifamiliares. El límite sur lo ocupan las tres vías que conectan el ámbito de gestión y las piezas 0808_75, 0808_77, 808_76 y 0808_71. Las premisas para la ordenación se concretan en responder a la solicitud vecinal ampliando el suelo urbanizable y dar continuidad y conexión a las calles preexistentes atendiendo al criterio general de no afectar en lo posible a las edificaciones existentes.



Figura 60: Ordenación del ámbito de gestión 0808_17

Se obtienen así cuatro piezas lucrativas, una destinada a vivienda colectiva 0808_94, dos a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas 0808_104 y 0808_96 y una a vivienda colectiva de protección pública 0808_95. Las determinaciones para las mismas son:

- a) Para las piezas de viviendas unifamiliares aisladas 0808_104 la longitud mínima del lindero frontal es de 15 m, la superficie mínima de parcela 350 m, las separaciones mínimas a linderos frontal, posterior y lateral son 3 m, el porcentaje máximo de ocupación 35% y la altura máxima 2 plantas.
- b) Para las piezas de viviendas unifamiliares aisladas 0808_96 la longitud mínima del lindero frontal es de 12 m, la superficie mínima de parcela 250 m, las separaciones mínimas a linderos frontal, posterior y lateral son 3 m, el porcentaje máximo de ocupación 35% y la altura máxima 2 plantas.
- c) Para la pieza de vivienda colectiva 0808_94 la longitud mínima del lindero frontal es de 8 m, la superficie mínima de parcela 100 m, línea de disposición obligatoria de la edificación, el fondo máximo edificable 16 m, separación mínima a lindero lateral 0, el porcentaje máximo de ocupación 50% y la altura máxima 2 plantas.
- d) Para la pieza de vivienda protegida 0808_95 la longitud mínima del lindero frontal es de 8 m, la superficie mínima de parcela 100 m, la línea de disposición obligatoria de la edificación, la separación mínima a lindero lateral 0 y al posterior 5 m, el porcentaje máximo de ocupación 50% y la altura máxima 3 plantas.

La pieza 0808_88 se destina a espacio libre público con una superficie de 4.296,43m²s.



4.3.7. Ámbito de gestión sistemática 0808_28

Este ámbito de gestión al este del AUH no se contempla en el PGO-2004. Con el viario estructurante que conecta la vía de borde de La Vega con la nueva rotonda junto al estadio La Manzanilla aparece una franja vacante para uso residencial que completa la urbanización entre el nuevo parque y la urbanización Agüere-Las Cañas. Se propone una vía de servicio (1) que da acceso a las nuevas piezas residenciales lineales que colmatan la manzana existente, paralela al ramal de la propuesta de Vía de Ronda Norte. Se plantea unas zonas de espacio libre (2) al sur del ámbito y se colmata con usos residenciales unifamiliares (3) el suelo vacante.

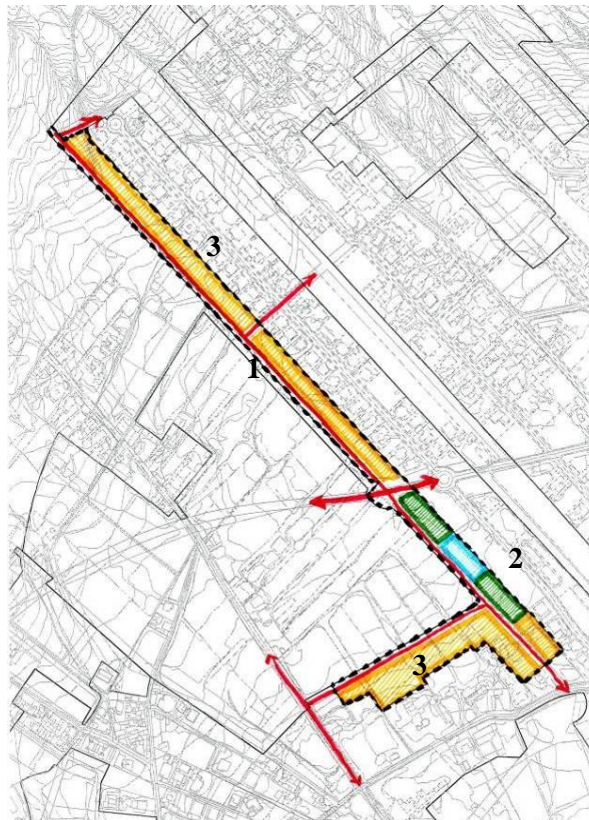


Figura 61: Ordenación del ámbito de gestión 0808_28

Con este ámbito se soluciona el viario que bordea los lados este y sur del parque. Se completa también la manzana que queda entre el Camino Fuente Cañizares con lo que la actual trasera de estas parcelas tendría un frente orientado hacia el parque teniendo accesibilidad en todo su perímetro.

Comprende una superficie total de 36.206,32 m²s, sus límites noroeste y norte lo ocupa suelo clasificado como rústico de protección natural y paisajística. El límite suroeste lo ocupa suelo urbanizable sectorizado, y los límites sur y este suelo urbano consolidado.

Así resultan cuatro piezas lucrativas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas en las que las condiciones de ordenación establecidas, buscando la armonización con el entorno y siempre con una altura máxima de 2 plantas, son las que se describen a continuación:

- a) Para las piezas de viviendas unifamiliares aisladas 0808_109, 0808_117 y 0808_127, la longitud mínima del lindero frontal es de 15 m, las separaciones míni-



mas a linderos frontal, posterior y lateral son 5, 3 y 3 m, el porcentaje máximo de ocupación del 35% y la altura máxima de 2 plantas. Se admite pareado lateral.

- b) Para la pieza de viviendas unifamiliares aisladas 0808_47, la longitud mínima del lindero frontal es de 18 m, las separaciones mínimas a linderos frontal, posterior y lateral son 5, 3 y 3 m, el porcentaje máximo de ocupación del 25% y la altura máxima 2 plantas. Se admite pareado lateral.
- c) La pieza 0808_111, tiene uso equipamiento, siendo continuación de una pieza de equipamiento del AUH contigua. El círculo mínimo inscribible es 15 m, las separaciones mínimas a linderos frontal, posterior y lateral son 5, 3 y 3 m, la edificabilidad máxima $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s y la altura máxima 2 plantas.



Figura 62: Ordenación del ámbito de gestión 0808_28

Las piezas 0808_119 y 0808_121 se destinan a espacio libre público con una superficie de $1.534,17 \text{ m}^2$ s para la primera y $1.420,84 \text{ m}^2$ s para la segunda.

5. AUH-0809: LA MANZANILLA

5.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea La Manzanilla (AUH-0809) se localiza en el núcleo de Zona Centro, en su contacto con el núcleo de la Vega Lagunera. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al este, la Avenida Universidad, (más conocida como Camino Largo), viario peatonal emblemático del centro de La Laguna en el que se permite el acceso rodado exclusivamente a los vecinos. Por este límite el área linda con el AUH-0816: El Cristo.
- b) Al norte, el Camino Pozo Cabildo, viario estructurante (anillo interior) que define el límite con el AUH-0810: Agure Las Cañas.
- c) Al oeste, el Paseo Oramas que define el límite con el AUH-0806: San Diego 1 y la Avenida San Diego.
- d) Al sur, la Calle Silverio Alonso. En este límite el área linda con el Conjunto del Centro histórico de La Laguna.

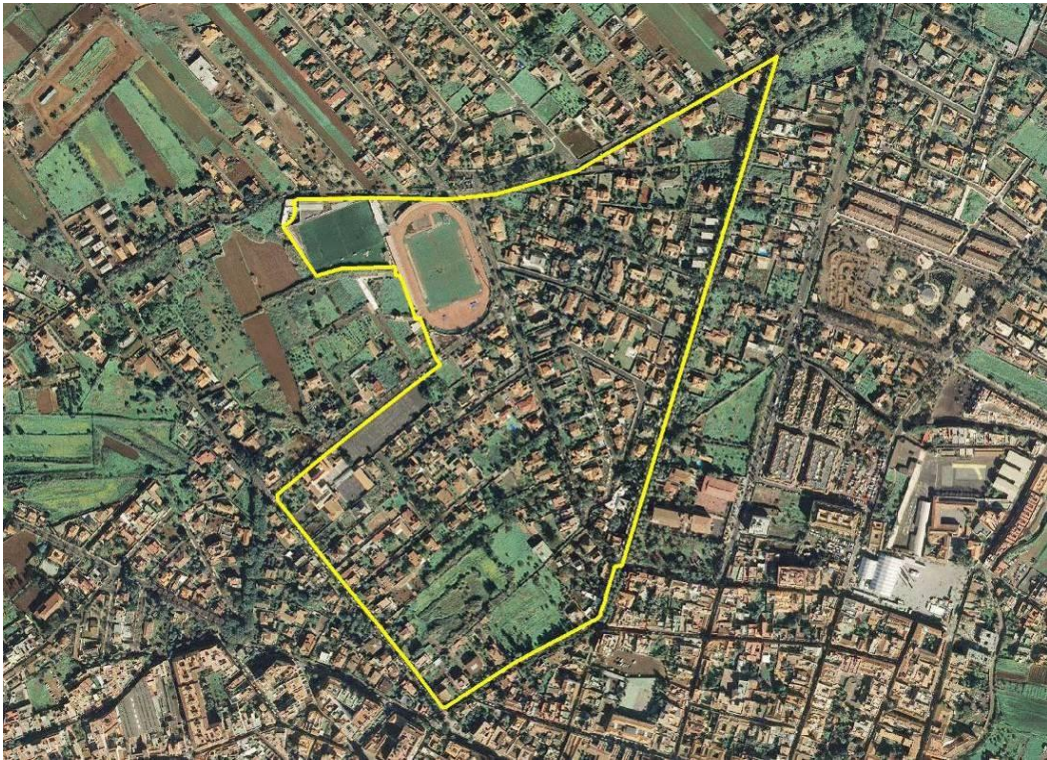


Figura 63: Delimitación del AUH

La clasificación de casi la totalidad del suelo del AUH es de suelo urbano consolidado y el uso predominante es el residencial. La mayor parte de los edificios de esta área corresponden a viviendas unifamiliares aisladas que destacan por su dimensión y calidad. Dentro del conjunto residencial merecen especial mención por su singularidad, ciertas edificaciones catalogadas, varios palacetes y un grupo de cuatro viviendas de estilo racionalista emplazadas en el Camino Largo.

Como elemento singular hay que destacar la existencia de un equipamiento comunitario, el estadio La Manzanilla, que ocupa una gran superficie al este del AUH.

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH la trama urbana es propia de la ciudad consolidada aunque mantiene una densidad edificatoria muy baja ya que las condiciones edificatorias predominantes así como las edificaciones de mayor antigüedad son construcciones aisladas. Las vías principales y la estructura parcelaria apenas se han visto modificadas a lo largo del tiempo, constituyendo una zona de alta calidad constructiva y estética. El estadio La Manzanilla es el único elemento estructurante y supone un importante espacio deportivo dentro del centro urbano de La Laguna y del municipio en general.

Esta área no presenta en su conjunto grandes problemas de urbanización, aunque necesita un cambio en el diseño de la red viaria para mejorar la urbanización y solucionar las discontinuidades en las secciones y rasantes, tanto en las aceras como en la calzada. También hay que resolver ciertos casos en los que se han ido abriendo viarias transversales (apenas serventías) de escasas dimensiones y bajos niveles de funcionalidad, que han permitido la ocupación edificatoria con viviendas unifamiliares aisladas. Existen dos cauces que se recogen como espacio libre protegido en los espacios donde transcurren por la superficie.

Existen dos bolsas de suelo vacante que inmersas en la trama urbana, de las que destaca por su entidad y por su cercanía al Conjunto del Centro histórico de La Laguna, los terrenos situados al sur del AUH, entre las Calles Silverio Alonso y José Peraza de Ayala, para los que el Plan propone una gestión sistemática (Cod_Ges 0809_3), destinando su superficie a dos grandes piezas de viviendas unifamiliares agrupadas, un equipamiento y un gran espacio libre, recuperando la antigua laguna que da nombre al municipio.

Es un AUH de uso casi exclusivamente residencial con elementos dotacionales. Estas edificaciones no son compatibles con los usos de oficina y/o comercial, lo que da lugar a un déficit en los servicios presentes en la zona.

5.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

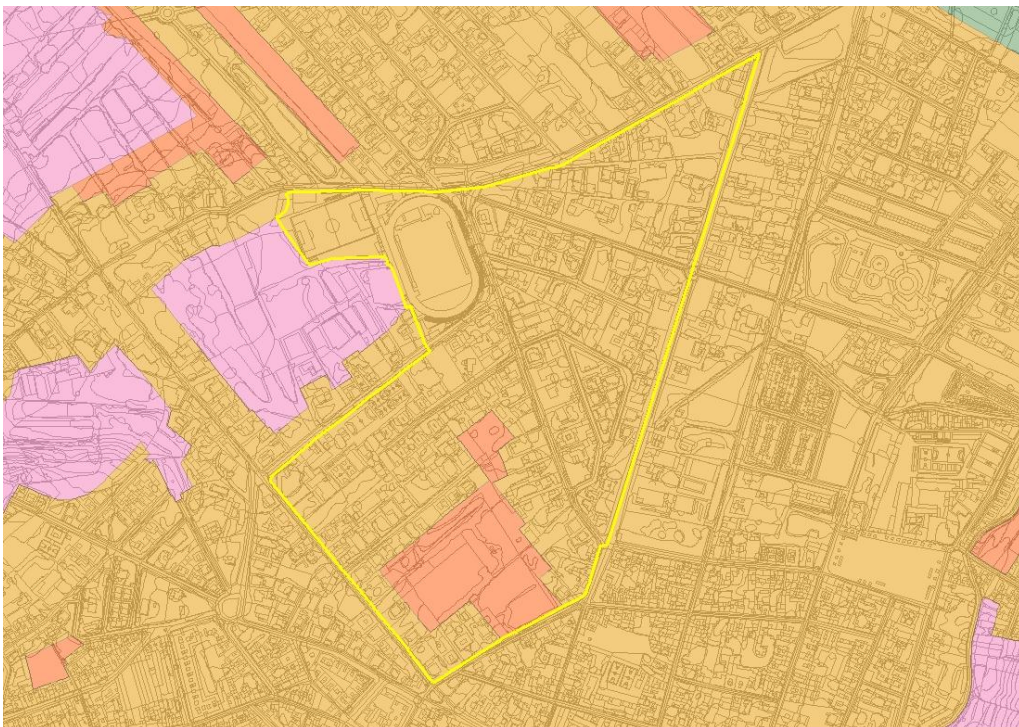
5.3.1. Ordenación Estructural

Se trata de un área consolidada, por lo tanto la mayor parte se clasifica como suelo urbano consolidado, tal como lo hacía el PGO-2004, si bien se producen algunos cambios en la delimitación. Existen sin embargo unos terrenos interiores en el extremo sur del AUH que se conforman como un pequeño ámbito de suelo urbano no consolidado (Cod_Ges 0809_3). Se caracteriza por la escasa relación entre el viario y la superficie total del área con una baja densidad edificatoria.

Los viarios de carácter estructurante planteados por el PGO, en esta AUH, son:

- a) Urbanos principales:
 - a1. El Camino Pozo Cabildo, viario urbano principal de nivel 1, conforma el cierre por el norte del anillo interior del casco lagunero. La intervención más importante se produce en esta vía ya que se plantea una reordenación de su sección ampliándola acorde con su funcionalidad y jerarquía en el sistema viario urbano.
 - a2. La Calle Silverio Alonso, viario urbano principal de nivel 1 que conforma el límite del Conjunto del Centro Histórico de La Laguna.
 - a3. El Paseo Oramas, viario urbano principal de nivel 2 que bordea el equipamiento deportivo.

- b) Urbanos secundarios:
 - b1. La Avenida Tabares Bartlet, que distribuye los tráficos motorizados interiores del AUH al oeste del área ordenada.
 - b2. El Pasaje Concepción Salazar, que recoge los tráficos motorizados desde la Avenida Republica de Argentina y los distribuye dentro del AUH a través de los viarios urbanos locales.
- c) Existe una vía local que por su ubicación y su morfología estructura el AUH: La Avenida Universidad, que discurre al este y es más conocida como Camino Largo, es una zona peatonal emblemática del centro de La Laguna en la que se permite el acceso rodado restringido a los vecinos del propio paseo, acceso al colegio Camino Largo y su uso como itinerario ciclable (las bicicletas deben adaptarse al flujo de peatones teniendo éstos preferencia de paso).



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 sectorizado no ordenado	Rústico de protección agraria	Rústico de asentamiento rural
Urbanizable no sectorizado	Rústico de asentamiento agrícola	

Figura 64: Clasificación del suelo

Las piezas que define este PGO como elementos de carácter estructurantes en este AUH son las siguientes:

- a) El estadio La Manzanilla (Pieza 0809_14) al norte, dando frente al Camino Fuente Cañizares (Sistema General Comunitario de uso Deportivo) que por sus dimensiones supone uno de los equipamientos comunitarios más importantes del sistema dotacional del municipio.
- b) El Colegio del Buen Consejo (Pieza 0809_14) dando frente al Paseo Oramas y a la Avenida San Diego (equipamiento comunitario estructurante de uso educativo)

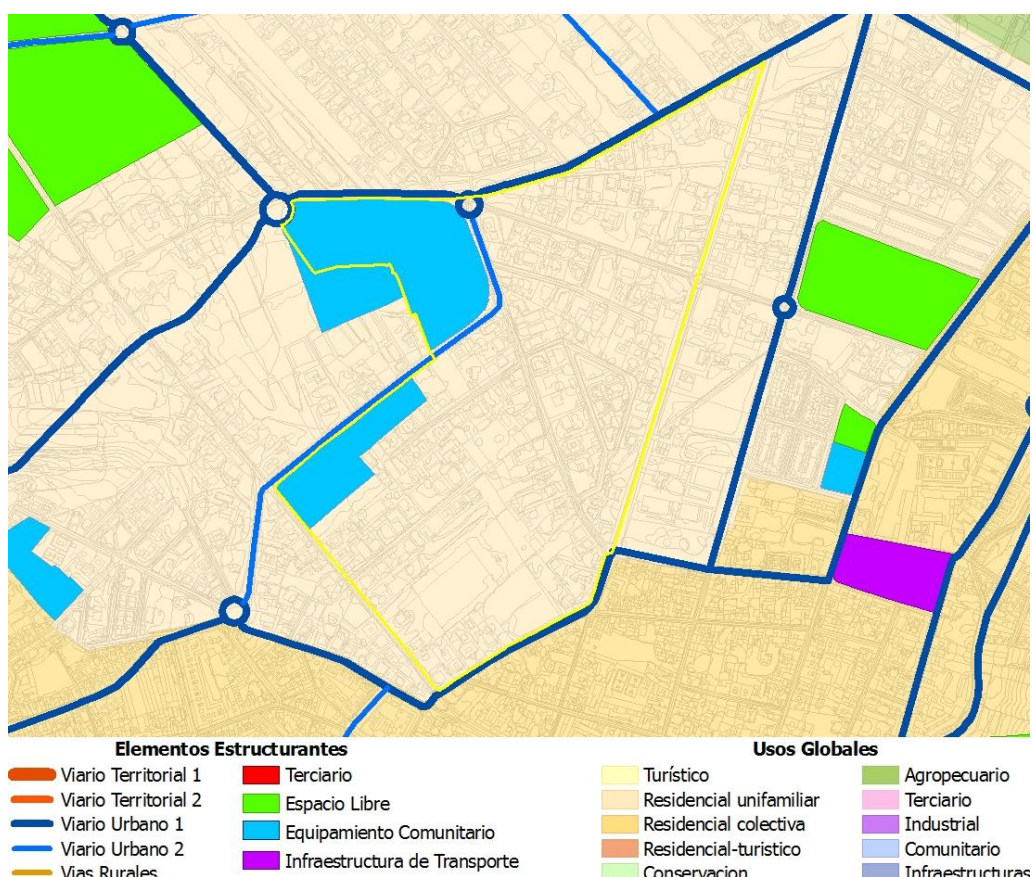


Figura 65: Esquema de viario estructurante del AUH

5.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes. Únicamente cabe destacar las modificaciones necesarias con el objetivo de ampliar las secciones del viario Camino Pozo Cabildo y las que solucionan pequeñas discontinuidades en las secciones y rasantes de las aceras.

Estas rectificaciones no son programadas de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes salvo las que afectan a la ampliación del viario antes mencionado. Los viarios interiores son viarios urbanos locales, su finalidad básica es resolver las necesidades de tráfico interior y dar acceso a los usos del AUH. Se han diseñado con secciones previstas para la coexistencia de los tráficos peatonales y vehiculares.

La ordenación del viario principal se realiza de la siguiente forma:

- a) El Paseo Oramas se ordena mediante una sección tipo S.03 con un único sentido de circulación y banda de aparcamiento en un lateral. Las aceras serán de ancho superior a 3 metros dado el uso adyacente que tiene esta vía con el equipamiento deportivo de La Manzanilla.

Los viarios urbanos secundarios se ordenan de la siguiente manera:

- b) El paseo Concepción Salazar se ordena también mediante una sección del tipo S.03, pero al contrario que la Calle Paseo Oramas ésta no dispondrá aparcamiento para no afectar la vegetación de las aceras. Esta vía forma parte de la red ci-

clable municipal, por lo que será dotada de la señalización horizontal y vertical necesaria dándole preferencia de paso sobre el vehículo.

- c) La Calle Tabares Bartlet, que organiza las 2 macromanzanas a partir del viario principal, se ordena mediante viario del tipo S.03 con una calzada unidireccional segregada con una banda de aparcamiento en línea en un lateral y aceras en los extremos. Esta vía también forma parte de la red ciclable municipal, teniendo la bicicleta preferencia de paso sobre el vehículo.

El viario urbano local se ordena de la siguiente forma:

- d) El localizado en el interior de las macromanzanas mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia en las que se recogen los tráficos finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Por último, todas las alineaciones viarias definidas en esta AUH se establecen como principales, excepto una situada en la gestión sistemática (Cod_Ges 0809_3).

5.3.3. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de cada una de las piezas. En esta AUH las podemos agrupar, según el uso, en viviendas unifamiliares y viviendas unifamiliares agrupadas.

- 1) En la edificación aislada con uso predominante de vivienda unifamiliar se estima necesaria la regulación de las condiciones de la parcela, teniendo en cuenta el círculo mínimo inscribible o la longitud mínima de lindero frontal. En cuanto a las condiciones de la edificación se fija la separación a linderos, el porcentaje de ocupación máximo, la posibilidad de producirse pareado lateral, la altura máxima en número de plantas y en algunos casos el fondo máximo edificable (en las piezas 0809_14, 0809_15, 0809_19 y 0809_20).
- 2) En la edificación abierta con uso de vivienda unifamiliar agrupada la parcelación es vinculante y las determinaciones sobre la parcela no proceden. En cuanto a las que corresponden a la disposición y ocupación de la edificación se han fijado las separaciones a linderos, el porcentaje de ocupación máximo, la altura máxima en número de plantas y la separación mínima entre edificios.

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

Al tratarse de una extensión de suelo urbano casi por entero se han mantenido, como criterio general y en la medida de lo posible, los parámetros establecidos por el PGO-2004. Aún así, cuando los objetivos de la ordenación del PGO vigente lo han exigido, se han establecido nuevos parámetros en función de la edificación y de la parcelación del AUH dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza. A continuación se describen y justifican brevemente las condiciones de edificación establecidas en las piezas de esta AUH:

- a) En todas las piezas con uso unifamiliar (0809_1, 0809_3, 0809_4 0809_5, 0809_6, 0809_7, 0809_8, 0809_9, 0809_11, 0809_12 0809_15 0809_19, 0809_20 y 0809_24), dadas las características de la parcelación y la edificación, se ha establecido como determinación de parcela una longitud mínima de lindero frontal de 18 metros. La disposición de la edificación se regula con una separación mínima a lindero frontal de 5 metros, lateral de 3 metros y posterior de 3 metros en función de la

situación mayoritaria de la edificación existente de cada pieza. En las piezas (0809_15 0809_19, 0809_20 y 0809_24), debido a las características de su parcelación y su ubicación alrededor de la gestión sistemática con código de gestión 0809_3, se establece un fondo máximo edificable de 40 metros. El porcentaje máximo de ocupación se establece en un 25% y la altura máxima en número de plantas es de 2.

- b) Se han delimitado cuatro piezas con el uso residencial unifamiliar agrupado. En las piezas (0809_16, 0809_21 y 0809_22) se establece parcelación vinculante fijando el número máximo de viviendas por pieza y separación mínima de 5 metros al lindero frontal, 3 metros al lindero lateral y posterior respectivamente y una separación mínima entre edificios de 6 metros, manteniendo la trama urbana existente, un porcentaje de ocupación máxima de un 25% y una altura máxima de 2 plantas. La pieza (0809_13) situada en el Camino Pozo Cabildo, se regula como las anteriores con el objetivo de respetar, en la medida de lo posible, la realidad existente ya que cuenta con una serventía de acceso desde la vía pública a las parcelas interiores.
- c) En la pieza (0809_10), de uso equipamiento dotacional privado (Colegio del Buen Consejo), se establece una separación mínima de 5 metros al lindero frontal, de 3 metros al lindero lateral y posterior respectivamente, una altura máxima de 2 plantas y una ocupación máxima por la edificación del 25%. Se establece una mínima área no ocupable (MANO), reservando el espacio para la futura ampliación del viario.
- d) Las piezas (0809_2 y 0809_14) son piezas de equipamiento comunitario, el Centro Socio sanitario “Residencia Manolo Torras” y el estadio de “La Manzanilla” respectivamente y se han regulado en función de las características de la pieza, estableciendo la edificabilidad máxima y la altura máxima en número de plantas.

5.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas del suelo urbano de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela (excepto en las unifamiliares agrupadas). A cada pieza se le ha asignado el uso pormenorizado acorde con la realidad existente. Igualmente, se ha mencionado la presencia de equipamientos comunitarios de importancia municipal. No obstante, el régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

Mención especial requiere el uso de vivienda unifamiliar agrupada, que ha sido asignado a las siguientes piezas:

- a) Pieza 0809-13, debido a que en la pieza existe una promoción unitaria consolidada con espacios comunes y por tanto requiere ser considerada como parcela única a efectos de la autorización de futuros actos de ejecución.
- b) Pieza 0809-16 y 0809-22, en la gestión sistemática Cod_Ges_ 0809_3.
- c) Pieza 0809-21, debido a que en la misma existen dos parcelas sin condición de solar por no tener frente a viario.

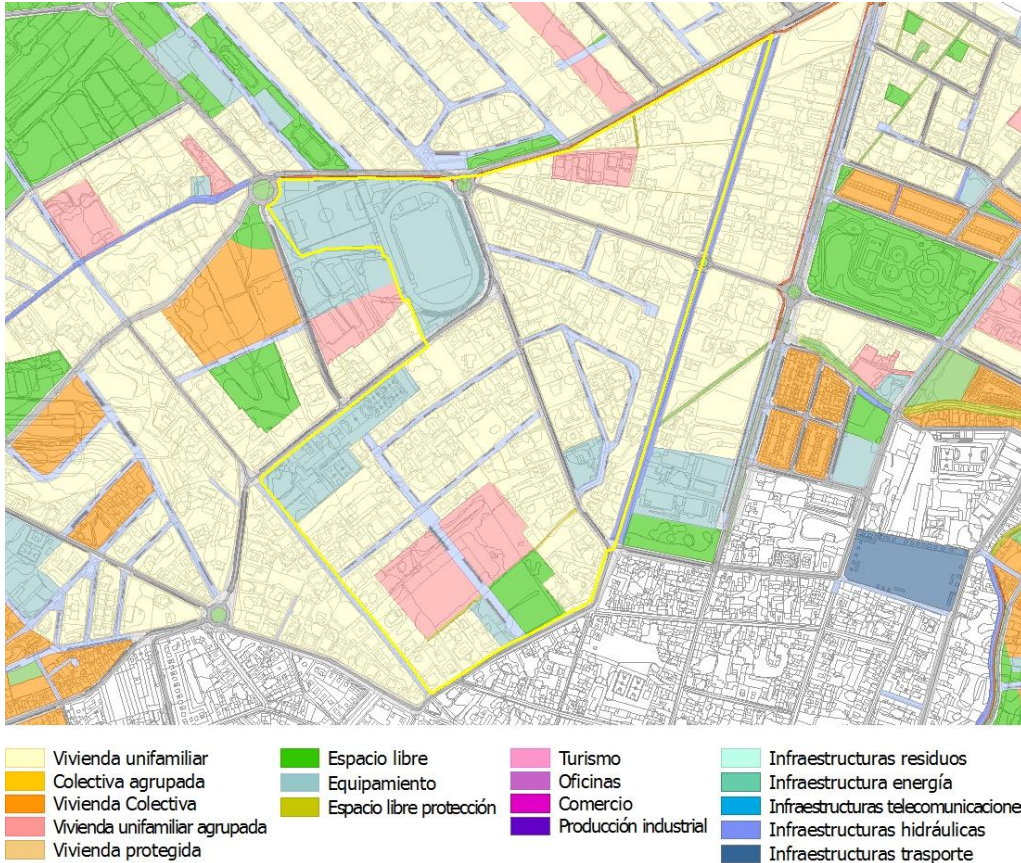


Figura 66: Ordenación pormenorizada del AUH

Se incluyen también varias piezas de equipamiento (EQ) y algunos espacios libres (EL) entre los que se encuentran:

- a) El estadio de La Manzanilla (pieza 0809_14).
- b) La Residencia “Manolo Torras”, (Unidad Orgánica de Discapacidad del Instituto Insular de Atención Social y Socio sanitaria, I.A.S.S.) (Pieza 0809_2).
- c) El Colegio del Buen Consejo (piezas 0809_10 y 0809_11).

5.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan varios ámbitos de gestión, algunos se llevan a cabo mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y otros mediante procedimientos sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados). A continuación se describen los ámbitos de gestión asistemáticos:

- a) **Ámbito de gestión asistemática modalidad A2:** El 0809_4, corresponde a la urbanización del espacio libre de protección de barrancos que discurre por un suelo no consolidado dentro de la gestión sistemática Cod. 0809_3, que será gestionado por el Consejo Insular de Aguas.
- b) **Ámbito de gestión asistemática modalidad A4,** actuaciones públicas directas, pero en las que la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa. En este AUH se ha delimitado el siguiente ámbito de gestión A4: El 0809_1, corresponde a la obtención y urbanización del tramo viario que continúa el nuevo viario del ámbito de gestión sistemática 0809_3 y lo conecta con la Calle Las Eras.



c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, consistentes en la obtención y ejecución de nuevos viarios sobre suelos urbanos consolidados pero que son necesarios para conectar ámbitos de gestión sistemática con la trama urbana existente:

c.1.El 0809_2, corresponde a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0809_3 con la Calle Silverio Alonso.

c.1.El 0809_5, corresponde a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0809_4 con la avenida Tabares Bartlet.

Además, se delimita el dos ámbitos de gestión sistemática:

d.1. El 0809_3, en el extremo sur del AUH, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 5.3.5.

d.2. El 0809_4, en el extremo este del área, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 5.3.6.

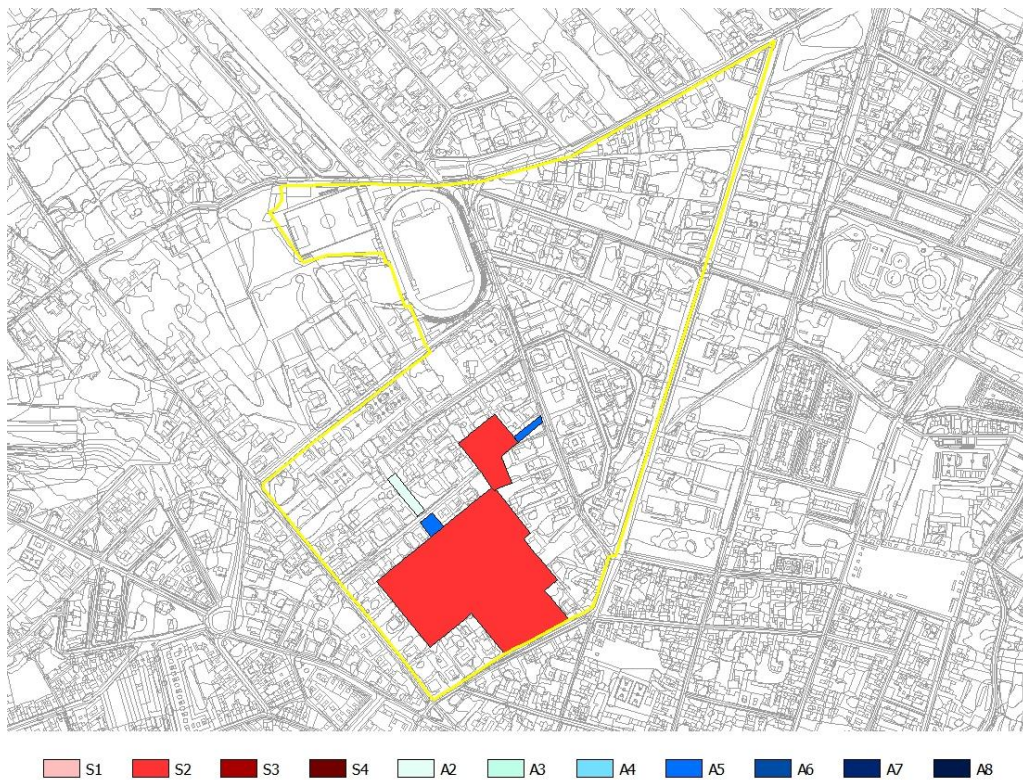


Figura 67: Ámbitos de gestión del AUH

5.3.5. Ámbito de gestión sistemática 0809_3: Calle Silverio Alonso.

Este ámbito, situado en el extremo sur del AUH, comprende los terrenos interiores entre las Calles Silverio Alonso, viario urbano principal de nivel 1 y José Peraza de Ayala, viario urbano local, que forman un polígono de 28.423 m²s.

Teniendo en cuenta la ausencia de urbanización y los requerimientos urbanísticos, estos terrenos se delimitan como una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, abarcando doce parcelas privadas (el PGO-2004 también los categorizaba como SUNC, pero con un perímetro ligeramente distinto). Se propone un viario urbano (1), que conecta la Calle

José Peraza de Ayala con la Calle Silverio Alonso, así como un gran parque dando frente a la Calle Silverio Alonso que recoge la propuesta de “laguna” (2) y un equipamiento (4). Las dos grandes piezas vacantes, se destinan a piezas residenciales unifamiliares agrupadas (3).

La problemática fundamental del ámbito radica en la ausencia de viario interior que permita no sólo la ocupación urbana del mismo sino también que los terrenos cumplan un papel articulante en la trama urbana.

La ordenación tiene como objetivo resolver esta problemática asignando suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar la viabilidad de este ámbito.

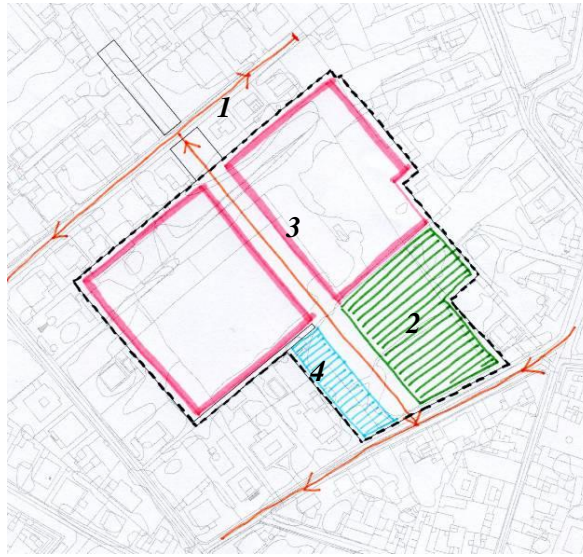


Figura 68: Esquema de ordenación del ámbito 0809_3

Las condiciones urbanísticas de los terrenos y de su entorno obligan a destinarlos al menos parcialmente a la construcción de viviendas unifamiliares. Se reserva un gran espacio público con finalidad educativa, lúdica y turística, compuesto por un gran espacio libre que pretende crear un jardín botánico junto a una charca, recreando la antigua laguna existente en el municipio. El conjunto se completaría con un pequeño centro de interpretación.

En base a lo anterior, la ordenación establecida se basa en un viario noroeste sureste de 14,25 metros de ancho, de dos sentidos y con aparcamiento en un lateral, que se prolongará hasta la Calle las Eras a través de un nuevo viario (que continúa uno ya existente, mediante la previa obtención y urbanización, con la delimitación de un ámbito de gestión asistemático A4). Todas las alineaciones se consideran principales.

Resultan dos piezas lucrativas residenciales en las que las condiciones de ordenación, establecidas buscando la armonización con el entorno y siempre con una altura máxima de 2 plantas, son las que se describen a continuación:

- a) La pieza 0809_16, que queda comprendida al oeste del nuevo viario y se destina al uso principal de unifamiliar agrupada (chalet), con parcelación vinculante, un número máximo de unidades de 16, un porcentaje máximo de ocupación del 25%, una separación mínima entre edificios de 6 metros, 5 metros de separación mínima al lindero frontal y 3 metros de separación mínima a los linderos lateral y posterior.
- b) La pieza 0809_22, que queda comprendida al este del nuevo viario y se destina también al uso principal de unifamiliar agrupada, con parcelación vinculante, con un



número máximo de unidades de 15, porcentaje máximo de ocupación del 25%, una separación mínima entre edificios de 6 metros, 5 metros de separación mínima al lindero frontal y 3 metros de separación mínima a los linderos lateral y posterior.

Las dos piezas restantes, (0809_17 y 0809_18), se destinan a espacio dotacional y a espacio libre público, con unas superficies de 1.524 m²s y 5.002 m²s, respectivamente. Su ubicación junto al Conjunto del Centro histórico de La Laguna permite que desde el PGO de este municipio se amplíe su dimensión de modo que se conforme un espacio libre urbano de buen tamaño y en posición central para todas las viviendas existentes y futuras en la zona.



Figura 69: Ordenación del ámbito de gestión 0809_3

5.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0809_4: Calle José Peraza de Ayala.

Este ámbito, situado en el extremo este del AUH, comprende los terrenos interiores cercanos a la calle José Peraza de Ayala, viario urbano local, que forman un polígono de 3.923,50m²s. Debido a la ausencia de urbanización y de requerimientos urbanísticos estos terrenos se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado.

La problemática fundamental de este ámbito radica en la ausencia de viario local interior que permita la ocupación urbana del mismo y posibilite que estos terrenos cumplan el papel de articulación de la trama urbana. La ordenación planteada tiene como objetivo resolver esta problemática asignando un aprovechamiento lucrativo suficiente para la viabilidad del ámbito. Las condiciones urbanísticas de los terrenos y de su entorno hacen obligado destinarlos a la construcción de viviendas unifamiliares.

Todas las alineaciones se consideran principales. Resultan así las dos piezas lucrativas residenciales siguientes: La 0802_29 y 0802_30 dando frente al viario de prolongación de la calle José Peraza de Ayala, se destina al uso de vivienda unifamiliar (chalet). Se fija una longitud mínima del lindero frontal de 18 m, un fondo máximo edificable de 40 m, porcentaje máximo de ocupación del 25%, separación mínima al lindero frontal de 5

m y al lateral y posterior de 3 m, se permite el adosado lateral. La altura máxima de 2 plantas.



Figura 70: Ordenación del ámbito de gestión 0802_4

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.



6. AUH-0810: AGUERE-LAS CAÑAS

6.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Agüere-Las Cañas, (AUH-0810), se dispone en el extremo norte del núcleo de Vega Lagunera, entre El Pino (AUH-0901) en el núcleo de Las Mercedes y Las Gavias-San Diego (AUH-0808). Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al oeste, una calle de nueva creación, paralela a la calle urbanización San Diego. Esta vía pertenece al AUH-0808: Las Gavias-San Diego y forma parte del viario estructurante que a su vez delimita a un nuevo Sistema General, el nuevo parque periurbano de La Vega lagunera.
- b) Al norte, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria y de protección paisajística, zona denominada del Rincón y Cumbre el Rincón, que limitan con el AUH 0818: Mesa Mota.
- c) Al este, el Camino El Pino, viario que define el límite con el AUH-0901: El Pino.
- d) Al sur, el Camino Pozo Cabildo, que continúa como Camino Fuente Cañizares hacia el oeste, viarios estructurantes (sub-anillo interior) que definen el límite con el AUH-0809: La Manzanilla.

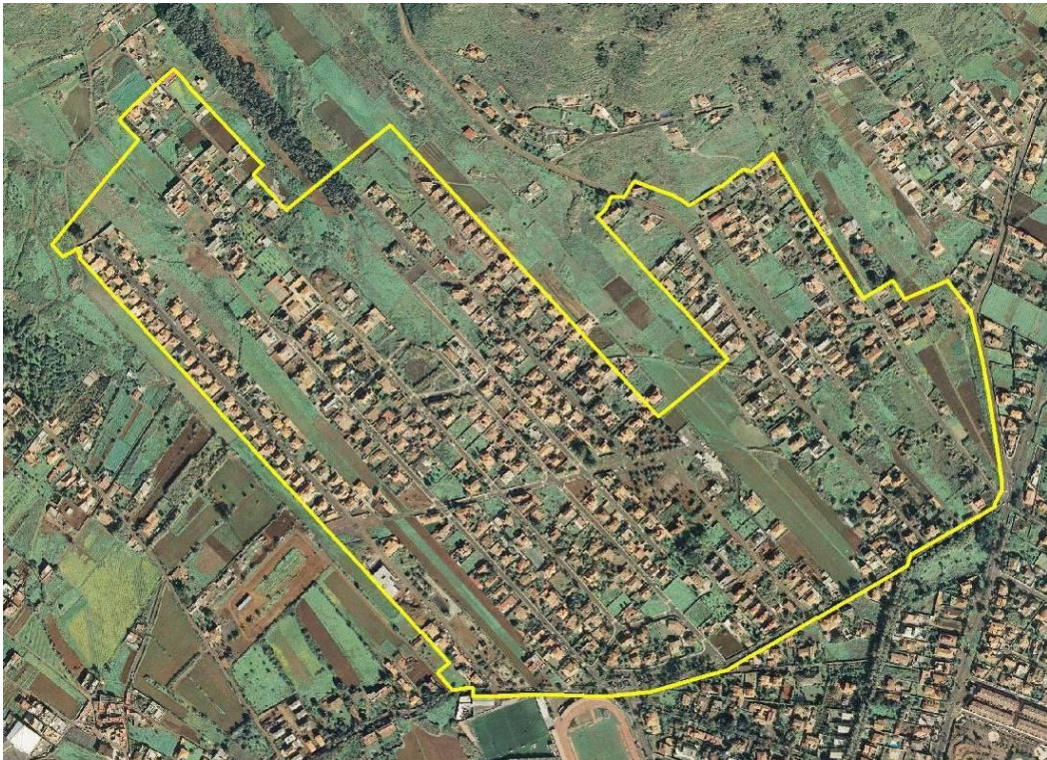


Figura 71: Delimitación del AUH

Esta AUH forma parte de la expansión residencial de baja densidad que rodea al núcleo fundacional de la ciudad de La Laguna. Se caracteriza por la presencia de zonas residenciales unifamiliares de baja densidad con zonas de cultivos abandonadas de gran potencialidad urbana. La trama urbana está formada por franjas longitudinales de edificación aislada, al igual que las AUH adyacentes, que corresponden a la estructura de suertes largas que se repite en el lugar. El norte del AUH se caracteriza por la edificación dispersa propia de los límites entre suelos urbanos consolidados y rústicos.

6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH la trama urbana deriva de la estructura parcelaria agraria, grandes suertes longitudinales dispuestas en el sentido de la pendiente. La principal problemática nace de la diversidad de zonas inconclusas en cuanto a infraestructuras, calificaciones de los suelos, anchos de los viarios, etc. con edificación residencial aislada. El crecimiento progresivo de las edificaciones sin la previsión de nuevos viarios interiores hace que a estas alturas se necesite conformar una trama urbana que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte. Las manifestaciones más notables de este problema de base son, entre otras:

- a) Escasa sección de los viarios de herencia rural y falta de continuidad de la trama, con abundantes viarios en fondo de saco muchos de los cuales se limitan a una calzada sin aceras ni ningún otro elemento de urbanización.
- b) Completar la trama urbana que pueda reforzar no sólo la ordenación interior de este AUH sino conectarla con los nuevos elementos y las AUH adyacentes.
- c) La existencia de suelo rústico y urbanizable sectorizado en el PGO-2004 supone bolsas de suelo vacante en varios puntos del área urbanística, generando ámbitos de gestión sistemática.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es completar la estructura viaria interior apenas existente y que a través de los ámbitos de gestión sistemática se organice la mayor parte de la trama del ámbito. A escala local, en el viario preexistente se ven dos tipos principales de actuaciones, por un lado la progresiva ampliación de las secciones viarias (mediante rectificaciones de alineaciones no programadas) y por otro la finalización y urbanización de pequeños caminos de características rurales.

Respecto a la ordenación de la edificación el objetivo es homogeneizar en la medida de lo posible las distintas zonas del AUH por medio de la regulación de las futuras edificaciones destinadas en su mayor parte a uso residencial.

Es un AUH de uso casi exclusivamente residencial (con elementos dotacionales). Estas edificaciones no son compatibles con los usos de oficina y/o comercial (exceptuando una pequeña pieza en el interior de un espacio libre proveniente de la ordenación del Plan Parcial las Cañas), lo que da lugar a un déficit en los servicios presentes en la zona.

6.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

6.3.1. Ordenación Estructural

Se trata de un área mayormente consolidada y clasificada en casi su totalidad como suelo urbano consolidado, tal como lo hacía el PGO-2004, si bien se producen algunos cambios en la delimitación. Cabe destacar varias bolsas de suelo vacante cuya categorización es suelo urbano no consolidado.

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

- a) Territoriales: Un nuevo viario territorial de nivel 1 que forma parte de la Vía de Ronda Norte y que bordea la zona norte del AUH.
- b) Urbanos principales:
 - b1. Un nuevo viario urbano principal de nivel 1 que bordea la zona oeste del AUH y que conecta la nueva Vía de Ronda con la Calle Enrique Granados y con el Camino Fuente Cañizares en una nueva rotonda junto al estadio de La Manzanilla.

- b2. El viario urbano principal de nivel 1 conformado por el Camino Pozo Cabildo y su continuación del Camino Fuente Cañizares, de carácter estructural porque forma parte del Anillo Interior del casco de La Laguna.
- b3. La Calle Enrique Granados hasta la Calle Enrique Romeu Palazuel inclusive, viario urbano principal de nivel 2 con carácter estructural porque conecta el nuevo viario que une la Vía de Ronda con el Camino Pozo Cabildo.
- c) Otras vías estructurantes a nivel de trama urbana son:
 - c1. La Carretera Mesa Mota, viario urbano secundario rural que conecta con el Camino Pozo Cabildo por el sur y con el AUH 0818: Mesa Mota por el norte.
 - c2. El nuevo viario prolongación de la Calle Enrique Granados hasta la Carretera Mesa Mota, con carácter de viario urbano secundario.
 - c2. La Calle Beethoven y su continuación por la Calle Joaquín Rodrigo hasta conectar con la nueva vía que une la Vía de Ronda con la Calle Fuente Cañizares con carácter de viario urbano secundario.

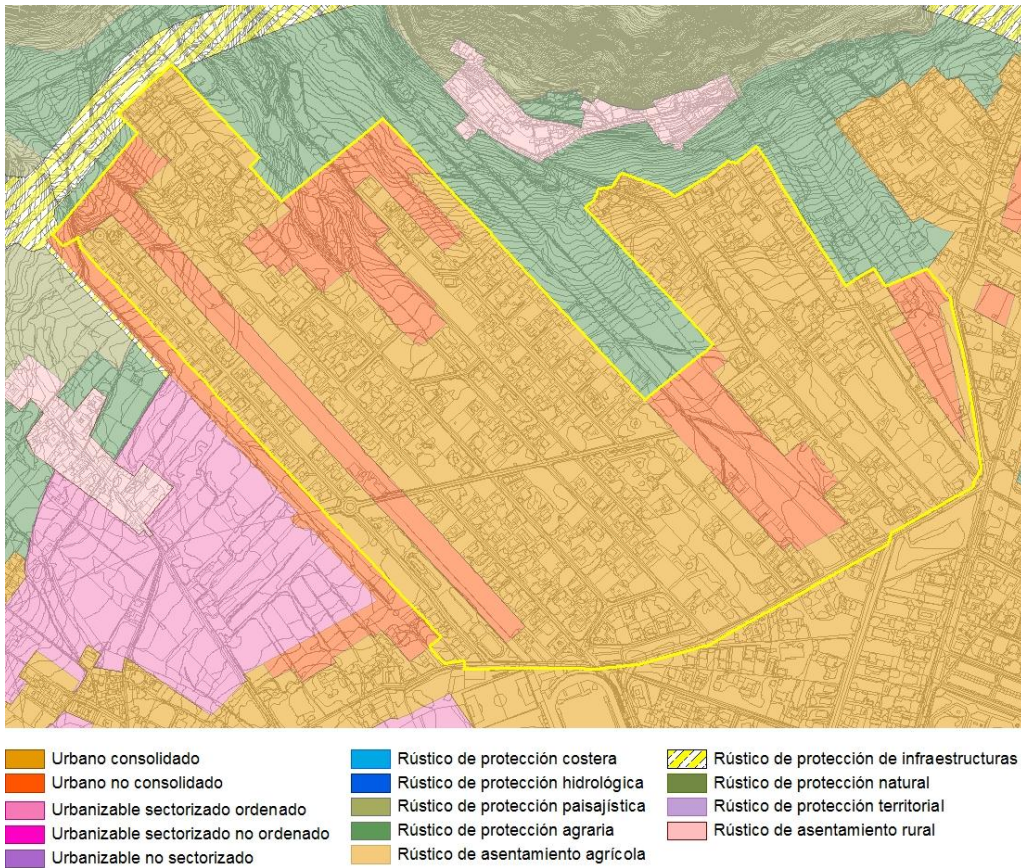


Figura 72: Clasificación del suelo del AUH

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. Además de estar destinada a albergar los tráficos motorizados principales, conforma agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO como “macromanzanas”.

Dentro de las “macromanzanas” se ubican los viarios locales, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los

tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromanzana adyacente obligando al uso del viario secundario.

6.3.2. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y en las áreas en las que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes. Únicamente cabe destacar las modificaciones necesarias con el objetivo de ampliar las secciones viarias del Camino Pozo Cabildo, las que afectan a varios viarios longitudinales de herencia rural como la Calle Enrique Romeu, la Carretera Mesa Mota, el Camino Los Perales y la Calle Adán Martín y las que solucionan pequeñas discontinuidades en las secciones y rasantes de las aceras donde se afectan algunos jardines para dar continuidad al trazado.

Estas rectificaciones no son programadas, de modo que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades y se resuelven mediante gestiones de modalidad A1, a excepción de las que afectan a la ampliación del viario Camino Pozo Cabildo (Cod_Ges_0810_1, 0810_2, 0810_3 y 0810_31) por ser estructurante.

Los viarios interiores de esta AUH son urbanos locales, están diseñados con secciones previstas para la coexistencia en los tráfico peatonales y vehiculares y su finalidad básica es resolver las necesidades de tráfico interior y dar acceso a los usos del AUH.

Las demás actuaciones programadas en la trama urbana son las siguientes:

- a) Continuación del viario urbano principal, Calle Enrique Granados, hasta un viario ejecutado para enlazar con la Carretera Mesa Mota. Se resuelve mediante un ámbito de gestión sistemático (Cod_Ges_0810_13). En este mismo ámbito se incluyen tres calles, una transversal y dos longitudinales; una de ellas enlaza con el Camino Pozo Cabildo mediante una gestión asistemática A5 (Cod_Ges_0810_21).
- b) Prolongación de la Calle Chopín desde la Calle Isaac Albéniz enlazando con un tramo ya ejecutado hasta la Calle Enrique Romeo. Se resuelve mediante un ámbito de gestión sistemática (Cod_Ges_0810_26) que ordena el suelo vacante existente y otro asistemático A5 (Cod_Ges_0810_27).
- c) Prolongación de las Calles Beethoven, Isaac Albéniz y un viario transversal sin nombre incluidos en un ámbito de gestión sistemática (Cod_Ges_0810_32).
- d) Trazado viario perpendicular a la Calle Manuel de Falla que enlaza con la prolongación de la Calle Beethoven, de un viario sin nombre y de un viario transversal a la Urbanización Las Cañas, incluidos en un ámbito de gestión sistemática (Cod_Ges_0810_22) ordenando el suelo vacante y otro asistemático A5 (Cod_Ges_0810_34).
- e) Trazado viario que recorre longitudinalmente el AUH, paralelo a las calles urbanización San Diego y Joaquín Turina y tramos transversales, incluido en un ámbito de gestión sistemática (Cod_Ges_0810_18) ordenando el suelo vacante y en dos asistemáticos A5, uno (Cod_Ges_0810_20) que lo conecta con el Camino Fuente Cañizares y otro, (Cod_Ges_0810_16), que conecta el resto de la trama en la zona norte.
- f) Trazado viario incluido en un ámbito de gestión sistemática (Cod_Ges_0810_28) que ordena el suelo vacante y se conecta perpendicularmente a través de dos gestiones asistemáticas A5, con la Calle Adán Martín (Cod_Ges_0810_12) y con el Camino El Pino (Cod_Ges_0810_29).
- g) Creación de un fondo de saco en la Calle Beethoven que se resuelve mediante una gestión asistemática A2 (Cod_Ges_0810_10).

- h) Creación de un fondo de saco en el viario transversal al viario Enrique Romeu Palazuel, que se resuelve mediante una gestión asistemática A2 (Cod_Ges_0810_39)

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales del AUH, Camino Pozo Cabildo y su continuación con Fuente Cañizares y Enrique Granados que se prolonga en la Calle Enrique Romeu Palazuel, se ordenan mediante las secciones P.03 y S.03:
 - a1. El Camino Pozo Cabildo y su continuación en el Camino Fuente Cañizares se ordena mediante una sección P.03 con una calzada de doble sentido de circulación, carril bici y aceras en sus laterales.
 - a2. La Calle Enrique Granados y su continuación en la Calle Enrique Romeu Palazuel se ordena mediante una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, banda de aparcamiento en un lateral y aceras en sus extremos.
- b) La totalidad del viario secundario se propone con una sección del tipo S.03 de un único sentido de circulación, aparcamientos en línea y aceras en ambos márgenes (en la planta de ordenación es posible ver una propuesta aproximada del resultado).
- c) El viario local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo L.04 de coexistencia. El diseño de la calle evitará altas velocidades de mejorando la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

6.3.3. Condiciones de la edificación

Al tratarse en su mayor extensión de suelo urbano se han mantenido, como criterio general y en la medida de lo posible, los parámetros establecidos en el PGO-2004. Aún así, cuando los objetivos de la ordenación del presente PGO lo han exigido se establecen nuevos parámetros en función de la edificación y de la parcelación del AUH dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza.

A continuación se describen y justifican brevemente las condiciones de edificación establecidas en las piezas residenciales de esta AUH:

- a) En casi todas las piezas con uso unifamiliar se ha establecido una longitud mínima de lindero frontal de 15 m. El porcentaje máximo de ocupación se fija en un 25% y la altura máxima es de 2 plantas. Se regula una separación mínima a lindero frontal de 5 m y lateral y posterior de 3 m en función de la situación mayoritaria de la edificación existente. Destaca la pieza 0810_37 en la que se ha establecido como determinación de parcela una longitud mínima de lindero frontal de 15 m. En este caso la disposición de la edificación, al ser adosados, se regula con una separación mínima a los linderos, frontal, lateral y posterior de 0 m, destaca la existencia de disposición obligatoria de la edificación en la pieza.
- b) Se han delimitado siete piezas con el uso residencial unifamiliar agrupado. En las piezas 0810_5, 0810_55, y 0810_74 se establece parcelación vinculante, con número máximo de viviendas por pieza, separación mínima de 5 m al lindero frontal y 3 m al lateral posterior, ocupación máxima de un 25%, altura máxima de 2 plantas y separación mínima entre edificios de 6 m siguiendo con la trama urbana existente. Las piezas restantes, 0810_27 y 0810_76 situadas en la Carretera Mesa Mota y 0810_1 y 0810_54 entre las Calles Isaac Albéniz y Enrique Romeo, se regulan como las anteriores para respetar en la medida de lo posible la realidad existente, ya que cuentan con serventías de acceso desde la vía pública a las parcelas interiores.

Las piezas de equipamiento comunitario se regulan de la siguiente manera:

- c) Las piezas con código (piezas 0810_40, 0810_62, 0810_65, 0810_78 y 0810_84) se han regulado en función de las características de la pieza. Se ha establecido una longitud mínima de lindero frontal de 15 m y un círculo mínimo inscribible de 15 m. El porcentaje máximo de ocupación se fija en un 25% y la altura máxima es de 2 plantas. Se regula con una separación mínima a lindero frontal de 5 m y lateral y posterior de 3 m. La pieza 0810_41 contiene una residencia que depende del Obispado de Tenerife y la pieza 0810_56 está dentro de la gestión sistemática Cod. 0810_13, ambas se regulan como las anteriores.

6.3.4. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

La mayoría de las piezas del suelo urbano son de uso residencial unifamiliar, no admitiéndose más de una vivienda por parcela, salvo en las unifamiliares agrupadas y se asigna a cada pieza el uso pormenorizado acorde con la realidad existente.

Asimismo el uso de equipamientos comunitarios y espacios libres publico también está presente en el área pero de forma deficitaria. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

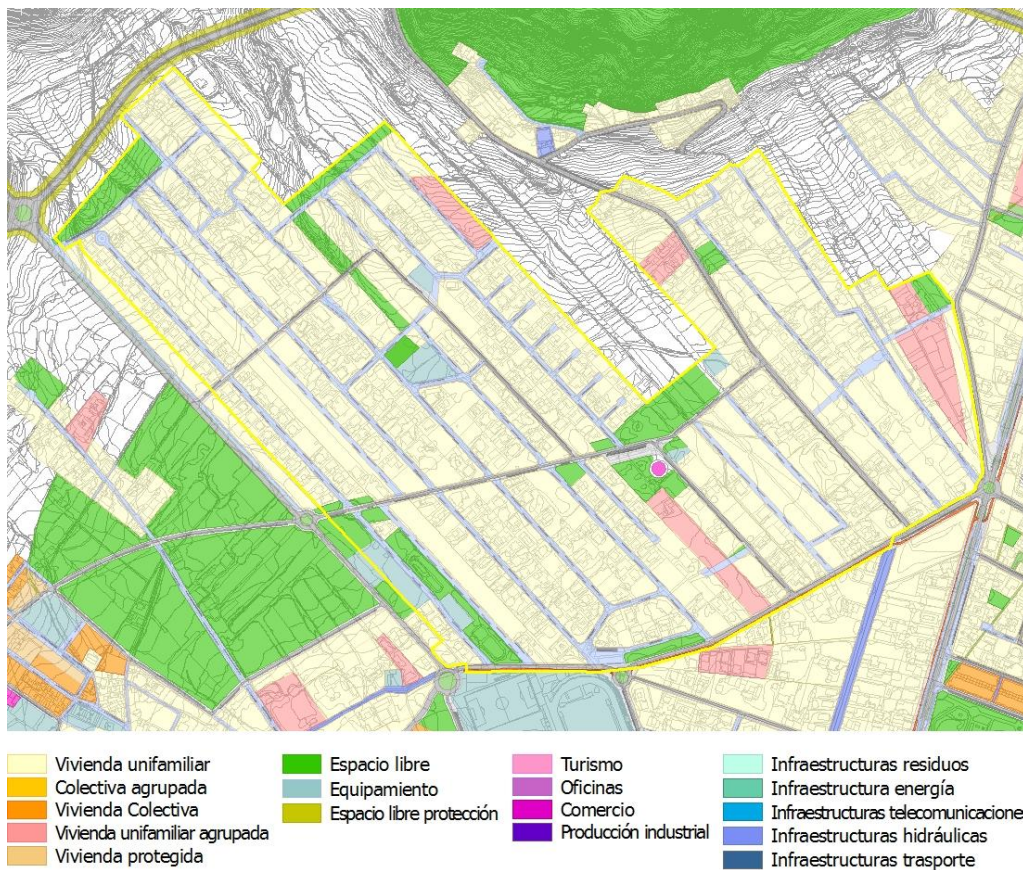


Figura 73: Ordenación pormenorizada

En los ámbitos de gestión sistemática se incluyen diversas piezas de espacio libre público y equipamiento comunitario descritas en el apartado correspondiente.

6.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Se delimitan varios ámbitos de gestión, unos mediante procedimientos asistemáticos (actuaciones de mejora urbanística en suelos urbanos consolidados) y otros a través de procedimientos sistemáticos (en suelos urbanos no consolidados).

Las actuaciones en el suelo urbano consolidado requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos:

- a) Las consistentes en rectificaciones por ajuste de alineaciones no programadas que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades y cuyos recintos no se delimitan en los planos. Estas actuaciones se resuelven mediante gestión asistemática de modalidad A1 que se han citado en diferentes puntos del apartado 3.2.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, que tienen por objeto la actuación pública directa con expropiación para la obtención de suelo
 - b.1. El 0810_3: correspondiente a la obtención y urbanización de parte de suelo necesario para la sección adecuada del viario ya que se trata de un viario estructurante (Camino Pozo Cabildo).
 - b.2. El 0810_10: correspondiente a la obtención y urbanización de la Calle Beethoven para realizar un fondo de saco.
 - b.3. El 0810_30: correspondiente a la urbanización del espacio libre situado en la esquina entre las Calles Enrique Romeo y Enrique Granados.
 - b.4. Los 0810_6, 0810_7, 0810_9 y 0810_23: correspondientes a la urbanización de espacios libres provenientes del PGO-2004 y ya obtenidos.
 - b.5. Los 0810_36, 0810_38: en la manzana entre las Calles Adán Martín y el Camino Los Perales, donde se afectan parcelas existentes para generar dos nuevos viarios y así disminuir la longitud de los viarios longitudinales.
 - b.6. El 0810_39, para la obtención y urbanización de un fondo de saco en el viario transversal del al viario Enrique Romeu Palazuel.
 - b.7. El 0810_41, para la obtención y urbanización del nuevo trazado viario de la Vía de Ronda Norte, junto con los accesos viarios de penetración en La Vega.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A3, contribuciones especiales. Se realizan para completar obras públicas de urbanización de carácter de sistemas locales. Las actuaciones son a iniciativa del Ayuntamiento y el ámbito se delimita incluyendo los terrenos cuyos propietarios tienen la obligación de sufragar la parte que les corresponda de los gastos de ejecución de las obras de urbanización. Se han delimitado los siguientes:
 - c1. El 0810_5: para completar la urbanización de la Calle Joaquín Turina.
 - c2. El 0810_4: para completar la urbanización de la zona El Rincón en las Calles Andrés Segovia, Transversal Andrés Segovia 1ª Izquierda y Manuel de Falla.
- d) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A4, actuaciones públicas directas en las que la obtención de suelo se llevará a cabo mediante ocupación directa. Se han delimitado los siguientes:
 - d1. El 0810_35: correspondiente a la obtención de un equipamiento ya previsto en el PGO-2004, situado en la Calle Beethoven.

- d2. El 0810_37, correspondiente a la obtención y urbanización de un espacio libre previsto en el PGO-2004 entre la Carretera Mesa Mota y el Camino Los Perales.
- e) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, 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:
- e1. El 0810_12 y el 0810_29: corresponden a la obtención y urbanización de los tramos viarios que continúan el nuevo viario del ámbito de gestión sistemática 0810_28 conectándolo con la Calle Adán Martín por el oeste y con el Camino El Pino por el este respectivamente.
- e2. El 0810_21: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0810_13 con el Camino Pozo Cabildo.
- e3. El 0810_27: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0810_26 con la Calle Isaac Albéniz.
- e4. El 0810_20 y el 0810_16: corresponden a la obtención y urbanización de los tramos viarios que conectan el ámbito de gestión sistemática 0810_18 con el Camino Fuente Cañizares por el sur y con un viario de nueva ejecución por el noreste respectivamente.
- e5. El 0810_34: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0810_22 con la Calle Las Cañas.
- e5. El 0810_33: correspondiente a la obtención y urbanización del tramo viario que conecta el ámbito de gestión sistemática 0810_32 con la Calle Las Cañas.
- f) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A6, en los que se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso con la finalidad de que solidariamente los propietarios mejoren las condiciones dimensionales y de urbanización de dichos tramos viarios a fin de que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar:
- f1. El 0810_15, Transversal Adán Martín Primera Derecha, vía sin salida, sin asfaltar, muy estrecha y sin condiciones de giro. Actualmente enlaza con la Calle Adán Martín. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario al que dan frente varias viviendas.
- f2. El 0810_24, Camino Rincón, vía que proviene de suertes largas, da acceso a una parcela y conecta con el Camino Pozo Cabildo. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente este viario.
- f3. El 0810_19, vía sin nombre, sin salida, asfaltada y sin condiciones de giro. El objeto es obtener y urbanizar este viario al que dan frente varias viviendas.
- f4. El 0810_11: con el objetivo de completar la urbanización del Camino Los Perales.
- f5. El 0810_14, con el objetivo de completar la urbanización de la Calle Adán Martín.

Se delimitan los siguientes ámbitos de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado.

- g1. El 0810_28: Calle Adán Martín, en el extremo este del AUH, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 6.3.5.
- g2. El 0810_13: Calle Pozo Cabildo, en la zona sureste del AUH, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 6.3.6.

- g3. El 0810_26: Calle Isaac Albéniz, en el extremo sur del AUH, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 6.3.7.
- g4. El 0810_22: Urbanización Las Cañas, el 0810_25: Calle Joaquín Rodrigo y el 0810_32: Calle Beethoven, en el extremo norte del AUH, cuyas ordenaciones se describen y justifican en el siguiente apartado 6.3.8.
- g5. El 0810_18: Urbanización San Diego, en el extremo oeste del AUH, cuya ordenación se describe y justifica en el siguiente apartado 6.3.10.

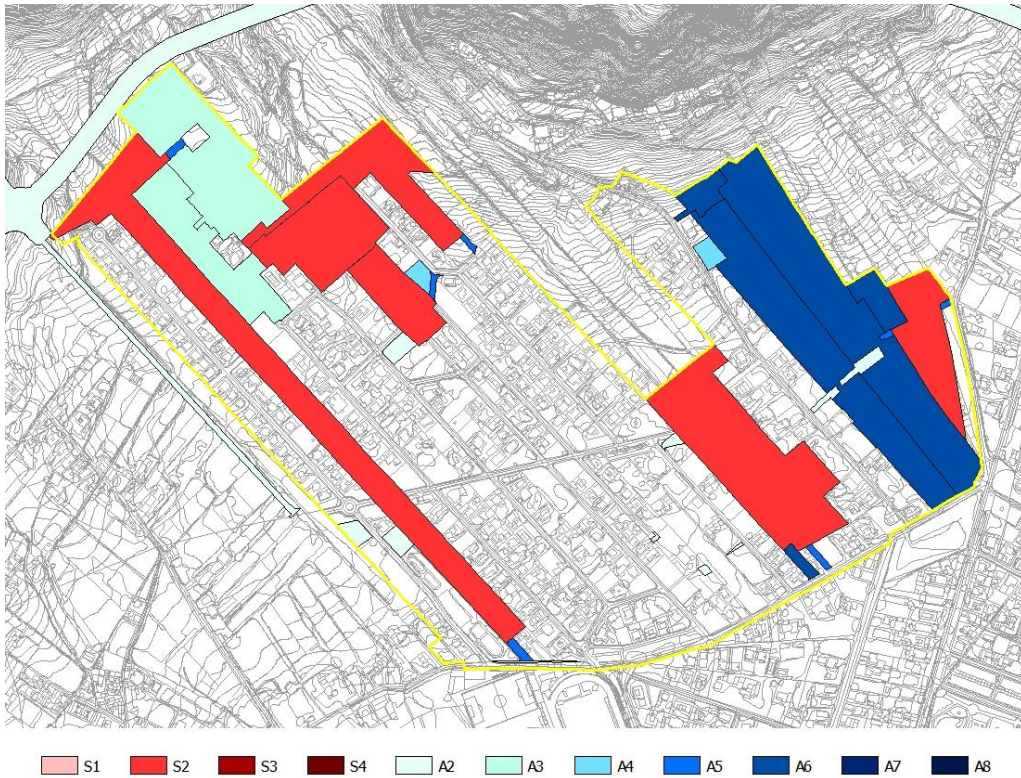


Figura 74: Ámbitos de gestión del AUH

6.3.5. Ámbito de gestión sistemática 0810_28: Calle Adán Martín

Este ámbito en el extremo este del AUH comprende los terrenos interiores entre la Calle Adán Martín y el Camino El Pino, formando un polígono de 13.360 m²s. Debido a la ausencia de urbanización y requerimientos urbanísticos, estos terrenos se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado abarcando seis parcelas privadas.

La problemática fundamental de este ámbito radica en su ausencia de viario urbano local interior que permita no sólo su ocupación urbana sino también que estos terrenos cumplan el papel de articulación de la trama urbana. La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver la problemática señalada y para ello asignar suficiente aprovechamiento lucrativo que posibilite la viabilidad de este ámbito. Las condiciones urbanísticas de los terrenos y de su entorno obligan a destinarlos al menos parcialmente a la construcción de viviendas unifamiliares

Se propone un viario que conecta la Calle Adán Martín con el Camino El Pino (1), planteando un espacio libre al norte del mismo (2). El suelo vacante del ámbito se destina a uso residencial unifamiliar agrupada (3).

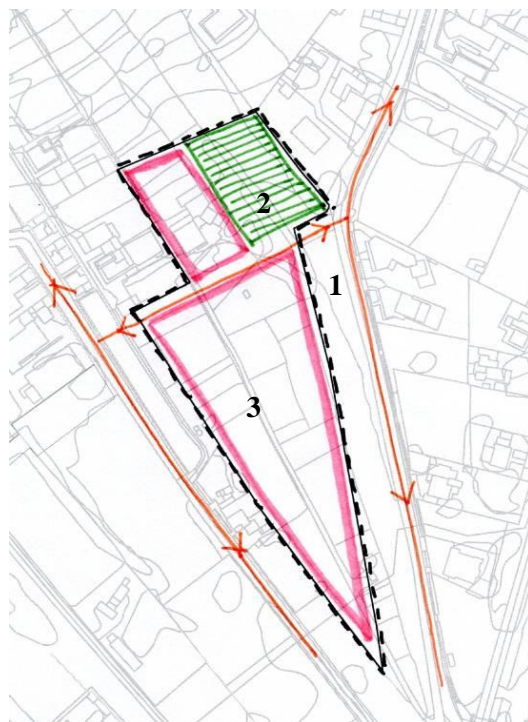


Figura 75: Esquema de ordenación del ámbito 0810_28

En base a lo anterior, la ordenación establecida se basa en un viario de coexistencia este-oeste de 9 m de ancho, se trata de un viario de dos sentidos que se prolonga hasta las Calles Adán Martín y Camino El Pino mediante la previa obtención y urbanización con la delimitación de dos ámbitos de gestión asistemáticos con cargo a la nueva área de desarrollo. Todas las alineaciones se consideran principales. Resultan las siguientes dos piezas lucrativas residenciales:

- a) La 0810_74 queda comprendida el sur del nuevo viario y se destina al uso principal de unifamiliar agrupada (chalet), con parcelación vinculante, un número máximo de 13 unidades, porcentaje máximo de ocupación del 25%, separación mínima entre edificios de 6 m, 5 m de separación mínima al lindero frontal y 3 m a los linderos lateral y posterior.
- b) La 0810_55 queda comprendida al norte del nuevo viario y se destina también al uso principal de unifamiliar agrupada, con parcelación vinculante, con un número máximo de 4 unidades, porcentaje máximo de ocupación del 25%, una separación mínima entre edificios de 6 m, 5 m de separación mínima al lindero frontal y 3 m a los linderos lateral y posterior.

La pieza 0810_57, se destina a espacio libre público, con una superficie de 2.032 m²s.



Figura 76: Ordenación del ámbito de gestión 0810_28

6.3.6. Ámbito de gestión sistemática 0810_13: Calle Pozo Cabildo

Este ámbito, situado en la zona sur-este del AUH, comprende los terrenos interiores entre las Calles Enrique Romeo Palazuel, viario urbano principal de nivel 2 al oeste, la Carretera Mesa Mota, viario urbano secundario al este y el Camino Pozo Cabildo, viario urbano principal de nivel 1 al sur, formando un polígono de 35.271 m²s.

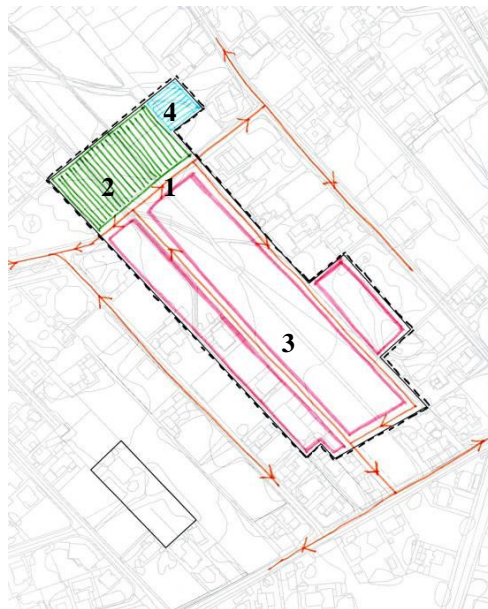


Figura 77: Esquema de ordenación del ámbito 0810_13

Debido a la ausencia de urbanización y requerimientos urbanísticos estos terrenos se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado abarcando



once parcelas privadas. La problemática fundamental de este ámbito radica en la existencia de una gran bolsa de terreno interior de suertes alargadas en sentido de la pendiente, derivado de la antigua trama rural. La ausencia de viarios interiores no permite la ocupación de estos terrenos y deja a la trama urbana sin comunicación en sentido este-oeste.

La ordenación que se plantea tiene como objetivo resolver la problemática señalada asignando suficiente aprovechamiento lucrativo para la viabilidad de este ámbito, conectando con un nuevo viario la carretera de la Mesa Mota con la Calle Enrique Granados (1) así como planteando al norte del ámbito y como transición con el suelo rústico un gran espacio libre (2) y un equipamiento (4). Las condiciones urbanísticas de los terrenos y de su entorno obligan a destinarlos parcialmente a la construcción de viviendas unifamiliares (3).

En base a lo anterior, la ordenación establecida se basa en tres viarios. Dos de ellos discurren de sureste a noreste y tienen 9 m de ancho, son viarios unidireccionales que se prolongan hasta un nuevo viario situado al norte de la gestión y que delimita con un nuevo espacio libre a continuación de uno ya existente generando una gran zona verde. El tercer viario nuevo conecta por el sur con el Camino Pozo Cabildo (mediante la previa obtención y urbanización, con la delimitación de un ámbito de gestión asistemático con cargo a la nueva área de desarrollo). Todas las alineaciones se consideran principales excepto las traseras de la pieza Cod. 0810_31 debido al fondo existente, para no aumentar la densidad en la zona.



Figura 78: Ordenación del ámbito de gestión 0810_13

Resultan las siguientes tres piezas lucrativas residenciales y una de equipamiento:

- a) La 0810_46 que queda comprendida al este de uno de los nuevos viarios longitudinales y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar. Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal de 15 m., un porcentaje máximo de ocupación del 25%, 5 m de separación mínima al lindero frontal y 3 m de separación mínima a los linderos lateral y posterior con la posibilidad de adosarse lateralmente.



- b) La 0810_48 se sitúa en la manzana central y se destina también al uso principal de vivienda unifamiliar, todas las determinaciones son iguales a las citadas en el apartado a).
- c) La 0810_49 queda comprendida al oeste de uno de los viarios longitudinales, y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar, las determinaciones son iguales a las citadas en el apartado a).
- d) La 0810_56 queda comprendida al noreste del viario transversal que discurre de este a oeste. Destinada a equipamiento (EQ) se ubica contigua al espacio libre (EL), accediendo desde el mismo. Para esta pieza se establece un círculo mínimo inscribible de 15 m, porcentaje máximo de ocupación del 25%, una altura máxima de 2 plantas, 5 m de separación mínima al lindero frontal y 3 m a los linderos lateral y posterior.

La pieza restante, con una superficie de 5.951 m²s, se destina a espacio libre público (EL) en viario para permitir la accesibilidad al equipamiento (EQ).

6.3.8. Ámbitos de gestión sistemática: Urbanización Las Cañas (0810_22), Calle Joaquín Rodrigo (0810_25) y Calle Beethoven (0810_32)

En esta zona hay tres ámbitos de gestión sistemática que aunque se han dividido para facilitar su gestión, resuelven unidos la problemática de esta zona. Situados en la zona norte del AUH, comprenden los terrenos entre las Calles Urbanización Las Cañas por el este y Manuel de Falla por el oeste a la altura de la Calle Joaquín Rodrigo, formando un polígono de 43.033 m²s en total. La problemática de estos ámbitos se basa en la edificación dispersa propia de los límites entre suelos urbanos consolidados y rústicos.

I

La progresiva colmatación edificatoria del AUH sin prever nuevos viarios interiores hace necesario conformar una trama urbana que resuelva los problemas de insuficiencia de las infraestructuras soporte.

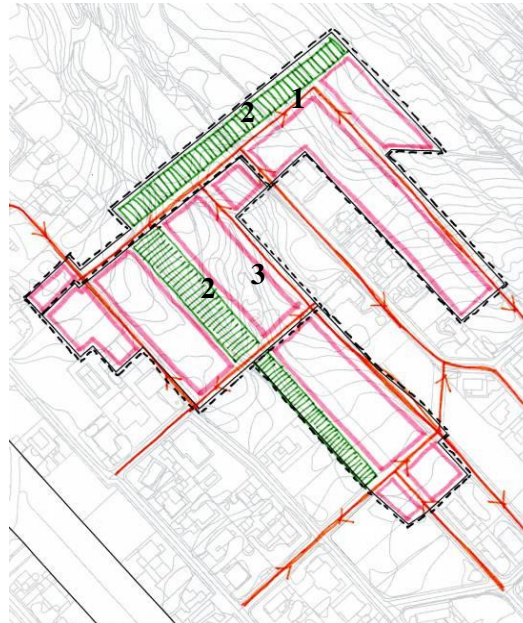


Figura 79: Esquema de ordenación de los 3 ámbitos de gestión 0810_22, 0810_25 y 0810_32

En base a lo anterior, la ordenación establecida se basa en la prolongación de los viarios existentes conectándolos con dos nuevas vías para que la trama sea lo más reticular posible

(1). Las vías en sentido noroeste-sureste son prolongaciones de la urbanización Las Cañas, una paralela que actualmente no tiene nombre, Calle Beethoven y Calle Manuel de Falla. En sentido suroeste-noreste un nuevo viario completa la trama por el norte. Se plantean franjas de espacios libres (2) tanto como transición con el rústico como entre charnelas de las piezas residenciales planteadas.

6.3.8.1 Ámbito de gestión sistemática 0810_22: Urbanización Las Cañas

Este ámbito comprende una superficie total de 16.129 m²s y resuelve la conexión por el norte generando un nuevo espacio libre y completando las piezas existentes. Al ser terrenos interiores sin frente a viario se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado abarcando 17 parcelas privadas.

En base a lo anterior, la ordenación establecida se basa en dos viarios nuevos que rematan la zona por el norte, uno perpendicular a la Calle Manuel de Falla y otro paralelo a la urbanización Las Cañas que mediante un ámbito de gestión asistemática A5 (0810_34) se conecta con la trama existente (mediante la previa obtención y urbanización con cargo al nuevo área de desarrollo). Todas las alineaciones se consideran principales.

Así resultan tres piezas lucrativas residenciales que se describen a continuación:

- a) La 0810_88 que queda comprendida en el extremo noreste de la gestión y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar. Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal de 15 m., un porcentaje máximo de ocupación del 25%, 5 m de separación mínima al lindero frontal y 3 m de separación mínima a los linderos lateral y posterior con la posibilidad de adosarse lateralmente.
- b) La 0810_87 queda comprendida en la zona este de la gestión y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar. Todas las determinaciones son iguales a las del apartado a.1.
- c) La 0810_81 queda comprendida en el extremo oeste de la gestión y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar. Todas las determinaciones son iguales a las del apartado a.1.

La pieza 0810_82, se destina a espacio libre público con una superficie de 3.728,70 m²s.



Figura 80: Ordenación del Ámbito de gestión 0810_22

6.3.8.2 Ámbito de gestión sistemática 0810_25: Calle Joaquín Rodrigo

Comprende una superficie total de 15.673 m²s. Teniendo en cuenta la ausencia de urbanización así como los requerimientos urbanísticos estos terrenos se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado abarcando seis parcelas privadas. La ordenación establecida se basa en la prolongación de tres viarios existentes, Calle Joaquín Rodrigo, Calle Manuel de Falla y un tramo de la Calle Beethoven.

Resultan cuatro piezas lucrativas residenciales que se describen a continuación:

- a) La 0810_44 que queda comprendida en el extremo este de la gestión y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar (chalet). Se establece una longitud mínima del lindero frontal de 15 m., un porcentaje máximo de ocupación del 25%, 5 m de separación mínima al lindero frontal y 3 m a los linderos lateral y posterior pudiendo adosarse lateralmente.
- b) La 0810_83 que queda comprendida en la zona este de la gestión, colindante con un espacio libre y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar (chalet). Todas las determinaciones son iguales a las citadas en el apartado b.1.
- c) La 0810_63 que queda comprendida en la zona central de la gestión, al costado del mencionado espacio libre y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar (chalet). Todas las determinaciones son iguales a las citadas en el apartado b.1.
- d) La 0810_80 que queda comprendida en el extremo noreste de la gestión y se destina al uso principal de vivienda unifamiliar (chalet). Todas las determinaciones son iguales a las citadas en el apartado b.1.

La pieza 0810_64 se destina a espacio libre público con una superficie de 2.679 m²s.



Figura 81: Ordenación del Ámbito de gestión 0810_25

6.3.8.3 Ámbito de gestión sistemática 0810_32: Calle Beethoven

Comprende una superficie total de 8.641 m²s. Debido a la ausencia de urbanización así como los requerimientos urbanísticos estos terrenos se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado abarcando una parcela privada.

La ordenación establecida se basa en la prolongación de tres viarios existentes, en sentido sureste-noroeste las Calles Beethoven e Isaac Albéniz, y en sentido suroeste-noreste la prolongación de un viario sin nombre que une el ámbito con la urbanización Las Cañas, (mediante la previa obtención y urbanización, con la delimitación de un ámbito de gestión asistemático, con cargo al nuevo área de desarrollo). Todas las alineaciones se consideran principales.

Resultan tres piezas lucrativas residenciales que se describen a continuación:

- a) Las piezas 0810_79 0810_86 y 0810_92 se destinan al uso principal de vivienda unifamiliar. Se establece una longitud mínima del lindero frontal de 15 m., un 5 m de separación mínima al lindero frontal y 3 m de separación mínima a los linderos lateral y posterior con la posibilidad de adosarse lateralmente, un porcentaje máximo de ocupación del 25% y la altura máxima de 2 plantas.

La pieza 0810_69 se destina a espacio libre público con una superficie de 1.948 m²s.



Figura 82: Ordenación del ámbito de gestión 0810_32

6.3.10. Ámbito de gestión sistemática 0810_18: Urbanización San Diego

Este ámbito, situado en la zona oeste del AUH, comprende los terrenos interiores entre las Calles Joaquín Turina al oeste y la urbanización San Diego al este, ambos viarios urbanos locales que forman un polígono de 45.387 m²s. Teniendo en cuenta la ausencia de urbanización así como los requerimientos urbanísticos, estos terrenos se delimitan como un ámbito de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado abarcando diecisiete parcelas privadas.

La problemática fundamental de este ámbito radica en la existencia de grandes franjas de terreno interior derivados de la antigua trama rural de suertes alargadas en sentido de la pendiente. La ausencia de viarios interiores no permite la ocupación de estos terrenos y deja a la trama urbana sin comunicación en sentido este-oeste. La ordenación que se plantea tiene como objetivo justamente resolver la problemática señalada y para ello asignar suficiente aprovechamiento lucrativo que posibilite la viabilidad de este ámbito.

Se propone un viario (1) que conecta la Calle Enrique Granados con un nuevo viario transversal a éste y de cierre norte generando accesos a las nuevas piezas residenciales que colmatan la manzana existente (3). Se propone un espacio libre al norte del ámbito como transición con el suelo rústico (2).

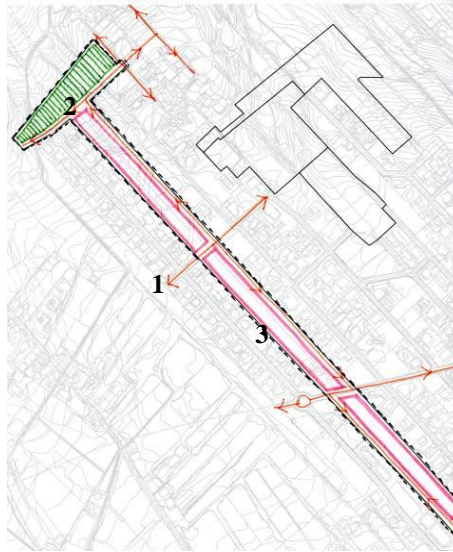


Figura 83: Esquema de ordenación del ámbito 0810_18

Las condiciones urbanísticas de los terrenos y de su entorno hacen obligado destinarlos al menos parcialmente a la construcción de viviendas unifamiliares. La ordenación establecida se basa en dos viarios longitudinales de coexistencia que siguen con la forma de las suertes en sentido sureste-noroeste, de 9 m de ancho y de dos sentidos, que se prolongan hasta un nuevo viario situado en el norte de la gestión y que delimitan con un nuevo espacio libre ampliando el ámbito al norte (hacia la nueva Vía de Ronda Norte) y rematando la zona con un gran espacio verde. Por el sur, uno de los viarios nuevos conecta con el Camino Fuente Cañizares (mediante la previa obtención y urbanización, con la delimitación de un ámbito de gestión asistemático con cargo a la nueva área de desarrollo). En sentido transversal se generan dos viarios que continúan con los ya existentes permitiendo completar la trama. Todas las alineaciones se consideran principales.

Así resultan tres piezas lucrativas residenciales que se describen a continuación:

- a) Las piezas 0810_51, 0810_52 y 0810_53 se destinan al uso principal de vivienda unifamiliar. Se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal de 15 m., un porcentaje máximo de ocupación del 25%, 5 m de separación mínima al lindero frontal y 3 m de separación mínima a los linderos lateral y posterior con la posibilidad de adosarse lateralmente y la altura máxima de 2 plantas.

La pieza 0810_58 se destina a espacio libre público con una superficie de 6.269,27 m²s.



Figura 84: Ordenación del ámbito de gestión. 0810_18

7. AUH-0816: EL CRISTO

7.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de El Cristo (AUH-0816) incluida en el núcleo de Zona Centro, queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al oeste, la Avenida Universidad, (conocida como Camino Largo), viario peatonal emblemático del centro de La Laguna que es borde del AUH-0809: La Manzanilla.
- b) Al este, la Avenida Primo de Rivera (conocida como Camino de las Peras) que a su vez es límite de AUH-1014: La Rúa.
- c) El límite norte queda definido por el Camino Madre del Agua y Pozo Cabildo.
- d) La Calle Quintín Benito que discurre frente al Parque de la Constitución, marca el límite sur, coincidente con los bordes del Casco Histórico de La Laguna definidos por el P.E.P.

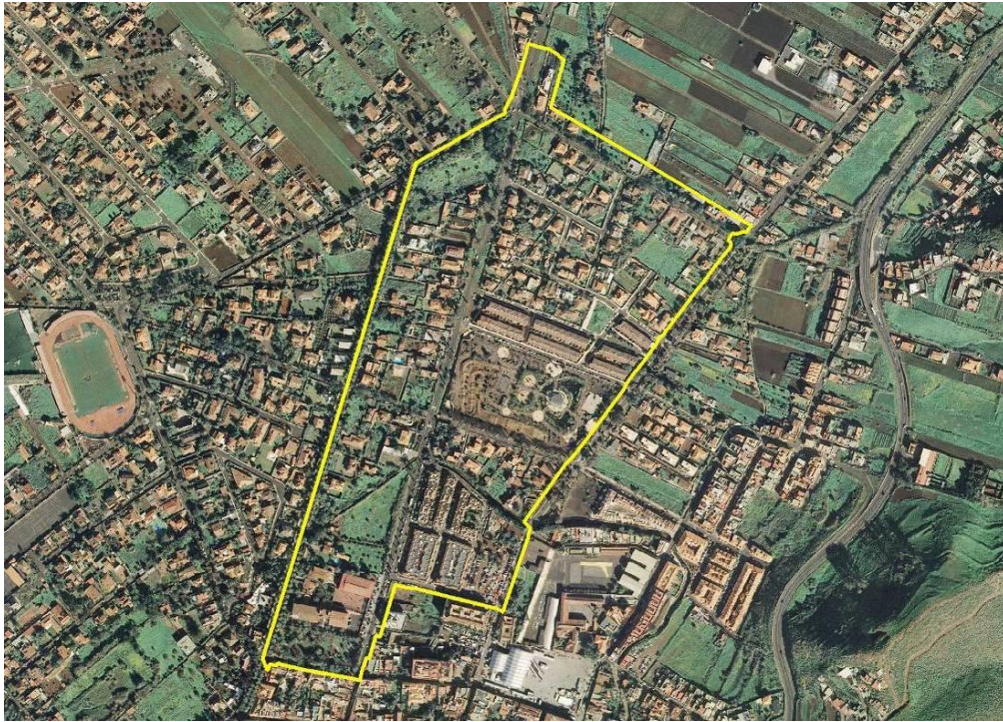


Figura 85: Delimitación del AUH

El uso predominante es el residencial. La mayor parte de los edificios de este área corresponden a viviendas unifamiliares, tanto aisladas como adosadas, que destacan por su dimensión y calidad.

7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En esta AUH las condiciones edificatorias predominantes así como las edificaciones de mayor antigüedad son las construcciones aisladas. No se caracteriza por tener problemas en la morfología urbana ya que es bastante homogénea. Es una zona de uso residencial con elementos dotacionales en la que se han respetado casi en su totalidad las condiciones parcelarias y edificatorias. Estas edificaciones no son compatibles con los usos de oficina y/o comercial lo que da lugar a un déficit en los servicios presentes en la zona.

El mayor problema que se detecta es la insuficiencia de los niveles de urbanización de algunos viarios antiguos y escasa dimensión de aceras, en algunos casos impracticables por la presencia de vegetación de gran porte que genera irregularidades en las aceras u ocupa su totalidad. Las intervenciones que se plantean en esta zona son para mejorar la urbanización y discontinuidades en las secciones y cotas tanto de las aceras como de la calzada.

Los criterios de ordenación en esta AUH son en general los comunes del Plan respecto de la mayoría de los ámbitos consolidados. Cabe destacar específicamente el diseño detallado de la red viaria, al objeto de mejorar la urbanización y resolver las discontinuidades en las secciones y rasantes, tanto de las aceras como de la calzada.

7.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

7.3.1. Ordenación Estructural

Es un área completamente urbanizada y consecuentemente se mantiene la categorización en toda su superficie de suelo urbano consolidado ya establecida por el PGO-2004.

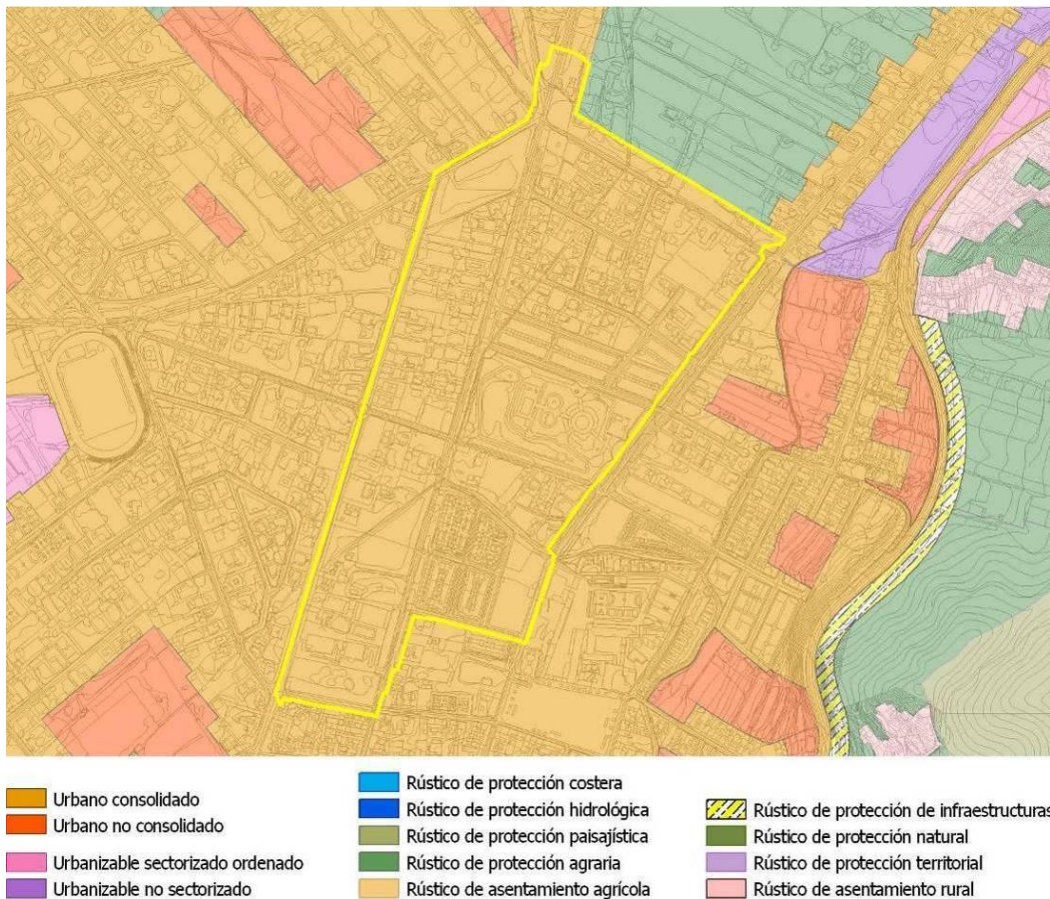


Figura 86: Clasificación del suelo del AUH

En esta AUH se disponen los siguientes viarios con carácter estructurante:

- a) Urbanos principales:
 - a1. La Avenida República de Argentina, viario urbano principal de nivel 1, que hasta la creación de la Vía de Ronda suponía la principal salida del centro urbano hacia el norte comunicándolo con el municipio de Tegueste, los núcleos de Las

Mercedes, Tejina, Bajamar y La Punta del Hidalgo. En este viario se plantea una intervención importante consistente en la ampliación de la sección transversal para mejorar la funcionalidad y jerarquía urbanística, además de disponer de carril bici. Este viario, que es la Carretera insular TF-121, adquiere en el AUH el carácter de travesía urbana no obstante lo cual se ha procurado mantener unas condiciones de separación de la edificación respecto de sus bordes lo más compatible posible con lo establecido en la Ley de Carreteras de Canarias.

- a2. La Avenida de Primo de Rivera (o Camino de las Peras), viario urbano principal de nivel 1 que también tiene carácter estructural no sólo porque su continuidad hacia el norte es uno de los dos ejes fundamentales que articulan el Valle de las Mercedes sino también porque se convierte en el ramal este del anillo del casco lagunero hacia Padre Anchieta (prolongándose por Tabares de Cala y la Avenida de la Trinidad). También sobre este eje se plantea una reordenación de su sección viaria acorde con su funcionalidad y jerarquía en el sistema viario urbano.

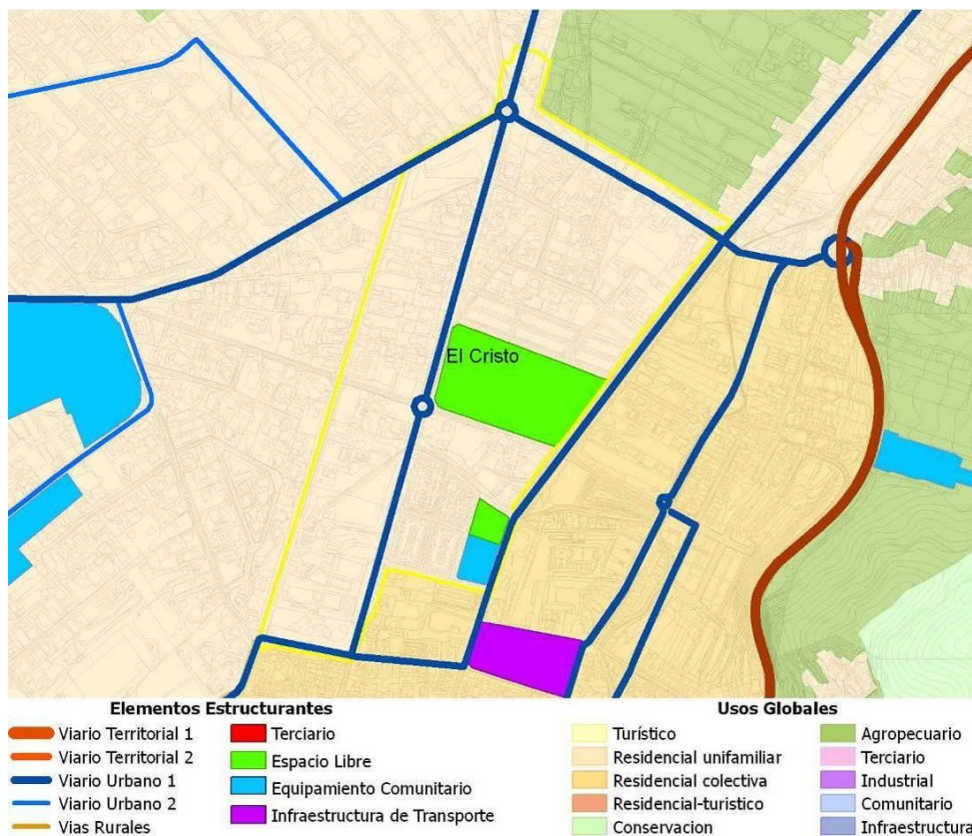


Figura 87: Esquema de viario estructurante

- a3. El eje formado por los Caminos Pozo Cabildo y Madre del Agua, viario urbano principal de nivel 1 que conforma el cierre por el norte del mentado anillo del casco lagunero. La propuesta del PGO se centra en el rediseño de la sección viaria. Destaca la intervención en esta vía, que para formar parte de ese anillo es necesario dotarla de mayor capacidad (dos carriles, doble sentido de circulación), desdoblándola al norte a partir del eje que conforman los árboles de ese margen, con obligada afección a las parcelas adyacentes.
- b) Urbanos secundarios: La recuperación del Pasaje Concepción Salazar como viario urbano secundario, garantizando el uso por parte de los peatones y evitando los tráficos de paso que se trasladan al anillo.

El resto de las calles que estructuran la trama urbana de la zona son viarios locales.

Las piezas definidas como elementos estructurantes son las siguientes:

- a) El Parque de La Vega (Pieza 0816_26), en la Avenida Primo de Rivera, en el que se compatibilizan los usos de ocio con los deportivos y que por sus dimensiones supone uno de los espacios libres más importantes del municipio (correspondiente a un Sistema General de Espacios Libres).
- b) El futuro Centro de Salud Las Mercedes (Pieza 0816_2) al sur del AUH, entre la Avenida Primo de Rivera y la Calle José Rodríguez Ramírez (Sistema General comunitario sanitario).
- c) El nuevo Espacio Libre Público (Pieza 0816_22), al sur del AUH, contiguo al centro de salud descrito en el apartado anterior. (Sistema General de Espacios Libres).

7.3.2. Trama urbana

Dado que esta AUH se localiza dentro de trama urbana consolidada las alineaciones se definen respetando las ya existentes sin plantearse más modificaciones que las estrictamente necesarias y éstas se limitan a los viarios de carácter estructural ya descritos en el apartado 3.1. Los viarios interiores de esta AUH son viarios urbanos locales que mejoran las prestaciones, minimizando la velocidad en ellos a favor de los peatones y deportistas.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos principales se ordenan con secciones tipo P.03 y P.04:
 - a1. Para la Avenida República Argentina se propone una sección tipo P.04 con una calzada central de doble sentido de circulación encargada de alojar los tráficos de paso y adyacente a ésta dos viales laterales con carácter local de coexistencia. En estas vías laterales de coexistencia el peatón tiene prioridad frente al resto de tráficos, coexistiendo el peatonal, los tráficos de acceso a las viviendas, carril bici y aparcamiento en línea. La separación de la calzada central con tráfico de paso y las vías laterales con un carácter más tranquilo se separa mediante una banda ajardinada continua donde se plantarán árboles de gran porte de hoja caduca.
 - a2. Para el Camino Pozo Cabildo se propone una sección tipo P.03 con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y amplias aceras, alojando un carril bici la acera situada al sur.
- b) Los viarios urbanos secundarios se ordenan con una sección tipo S.03 con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea cuando se dispone de espacio suficiente y aceras en sus laterales.
- c) Los viarios urbanos locales se ordenan mediante secciones tipo L.02 con segregación de la calzada de las aceras y aparcamientos en línea cuando se dispone de ancho suficiente, salvo los tramos viarios en fondo de saco que se ordenan con secciones tipo L.04.

7.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso predominante en el AUH es el residencial, pormenorizándose en unifamiliar aislada, unifamiliar agrupada y vivienda colectiva. Los regímenes de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados son los establecidos con carácter general para cada uno de los citados usos principales.

Mención especial requiere el uso de vivienda unifamiliar agrupada que se ha asignado a las piezas 0816_41 y 0816_42 debido a que en las mismas existen promociones unitarias consolidadas con espacios comunes y por tanto requieren ser consideradas como parcelas únicas a efectos de la autorización de futuros actos de ejecución.

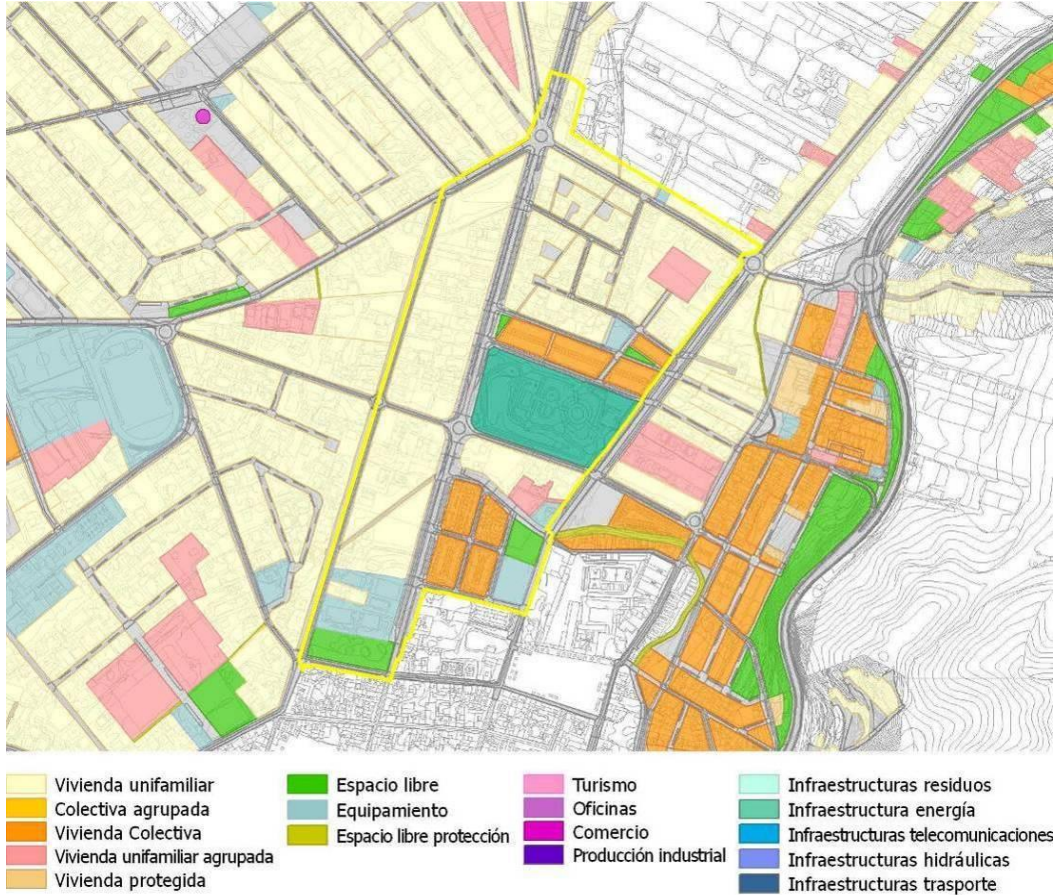


Figura 88: Ordenación pormenorizada del AUH

Además de las piezas residenciales se califican cuatro piezas con usos principales obligatorios de equipamiento comunitario (EQ) que son los siguientes:

- El Parque de la Constitución (pieza 0816_19), junto al Colegio del Camino Largo.
- El Colegio del Camino Largo (pieza 0816_25), dando frente a la Avenida Universidad, conocida como Camino Largo.
- El nuevo Centro de Salud Las Mercedes (pieza 0816_2) en la Avenida Primo de Rivera, al sur del AUH.
- El Parque de La Vega (pieza 0816_26), en la Avenida Primo de Rivera.

7.3.4. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de cada una de las piezas. En esta AUH las podemos agrupar según el uso de la siguiente forma: viviendas unifamiliares, viviendas colectivas y viviendas unifamiliares agrupadas.

- En la edificación aislada con uso de vivienda unifamiliar, se estima necesaria la regulación de las condiciones de la parcela teniendo en cuenta el frente mínimo de

parcela, la separación a linderos y en algunos casos la superficie mínima de parcela. En cuanto a las condiciones de la edificación se fija el porcentaje de ocupación máximo, la posibilidad de producirse pareado lateral y la altura máxima en número de plantas.

- b) La edificación cerrada con uso de vivienda colectiva se regula mediante la fijación de superficie mínima de parcela, línea de disposición obligatoria de la edificación y/o fondo máximo edificable, altura máxima en número de plantas y separación a linderos. De esta forma cuando se lleven a cabo actuaciones de renovación edificatoria será posible plantear una mejora de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles.
- c) En la edificación abierta con uso de vivienda unifamiliar agrupada la parcelación es vinculante y las determinaciones sobre la parcela no proceden. En cuanto a las que corresponden a la disposición y ocupación de la edificación se han fijado las separaciones a linderos, porcentaje de ocupación máximo, pareado lateral, altura máxima en número de plantas.

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

7.3.5. Condiciones de gestión urbanística

Para resolver las actuaciones urbanísticas objeto de este PGO en esta AUH se definen los recintos de gestión sistemática (en suelo urbano consolidado) descritos a continuación:

- a) Los ámbitos de gestión asistemática en la modalidad A2, (actuación pública directa):
 - a1. Cod_Ges: 0816_10: Se propone una intervención de ampliación y reurbanización viaria sobre el Camino Madre del Agua y en la Avenida República de Argentina.
 - a2. Cod_Ges: 0816_13: se delimita un ámbito de gestión con el objetivo de plantear, a través de la urbanización, un peatonal sobre el cauce de un canal que conecta República Argentina con Camino Largo.
 - a3. Cod_Ges: 0816_16: Se propone un ámbito de actuación para obtención y urbanización por parte de la Consejería de Educación, con el objetivo de conseguir suelo para destino docente.
- b) El ámbito de gestión asistemática en modalidad A7 (doble ordenación mediante convenio), con (Cod_Ges 0816_8) en el noreste del AUH, donde se dispone una parcela de gran dimensión que, de acuerdo al PGO de 2004, debería ser atravesada por la prolongación de la Calle Copérnico para llegar al Camino de Madre del Agua.
 - b1. Primera ordenación: el presente PGO califica la pieza con el uso de vivienda unifamiliar agrupada lo cual con condiciones similares a las del entorno permitiría la edificación de un máximo de 4 unidades residenciales.
 - b2. Segunda ordenación: siempre que voluntariamente se suscribiera el correspondiente convenio con el Ayuntamiento, el propietario, previa cesión y ejecución de la prolongación de la Calle Copérnico, podría construir hasta 6 viviendas unifamiliares, lo que supone un aprovechamiento ligeramente superior.

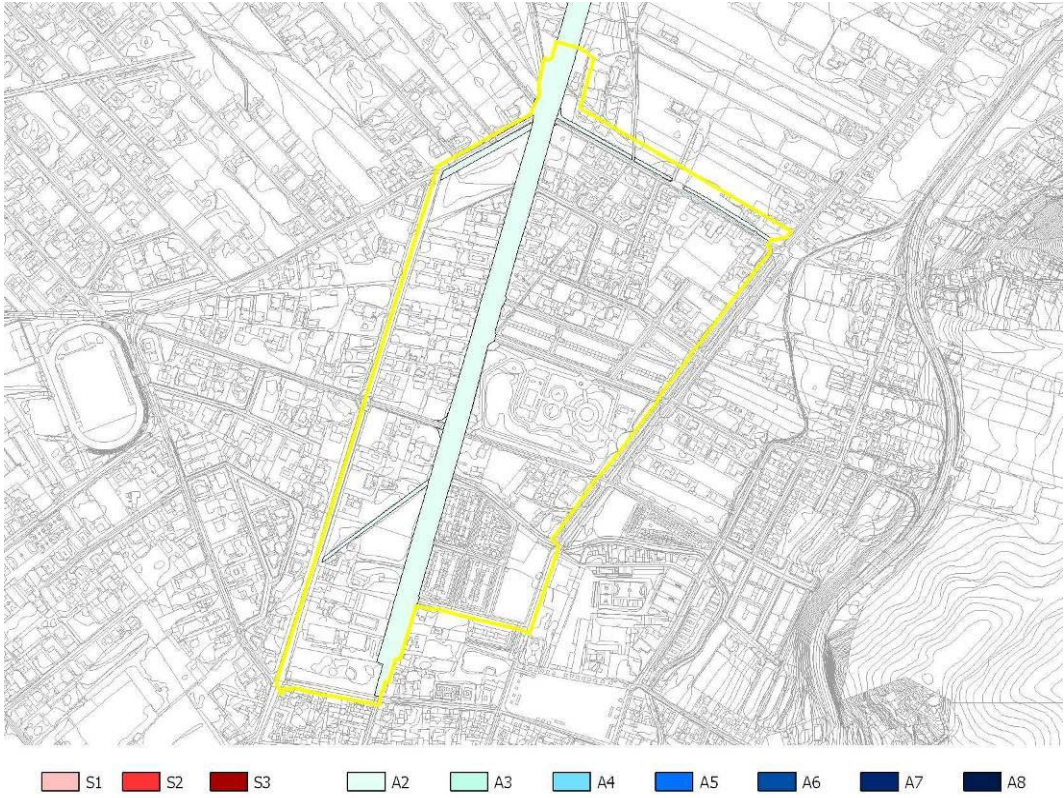


Figura 89: Ámbito de gestión del AUH



8. AUH-0818: MESA MOTA

8.1 Delimitación y descripción general.

El Área Urbanística Homogénea de Mesa Mota se sitúa en la parte más septentrional del núcleo de La Vega Lagunera. A lo largo de todo su perímetro limita con suelo rústico de protección paisajística. A continuación se describen las AUH y parajes más cercanos, quedando delimitada de la siguiente manera:

- Al norte, por suelo rústico del Municipio de Tegueste, localizado en la zona denominada Llano de los Pinos.
- Al este, el suelo rústico de protección paisajística la separa de las AUH-0901: El Pino y AUH-0903: Las Canteras, pertenecientes al núcleo de Las Mercedes.
- Al sur, linda con suelo rústico de protección agraria, que la separa del AUH-0810: Agüere-Las Cañas.
- Al oeste, por la zona denominada El Rincón y Cumbre el Rincón.



Figura 90: Delimitación del AUH

La totalidad de esta AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, localizado en la base sur de la ladera donde se sitúa el futuro Parque de la Mesa Mota correspondiente a un Sistema General de Espacios Libres ya recogido en el PGO 2004 y no ejecutado.

8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática urbanística de esta AUH reside fundamentalmente en la deficiente calidad del viario y en la gestión que hay que llevar a cabo por obtener y urbanizar el Sistema General de Espacio Libre. No se prevé crecimiento edificatorio, por lo que sólo falta mejorar las infraestructuras existentes y consolidar el asentamiento. En cuanto al viario interior, presenta un nivel bajo de urbanización e insuficiente sección de aceras.

El objetivo de ordenación planteado en esta AUH consiste fundamentalmente en plantear ámbitos de gestión, tanto para obtener y urbanizar el parque de La Mesa Mota como para ordenar el asentamiento rural existente al sur del mismo.

8.3. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación

8.3.1. Ordenación Estructural

La totalidad del AUH se clasifica como suelo rústico de asentamiento rural, se ubica al sur del futuro parque de la Mesa Mota y se categoriza como suelo rústico de protección paisajística.

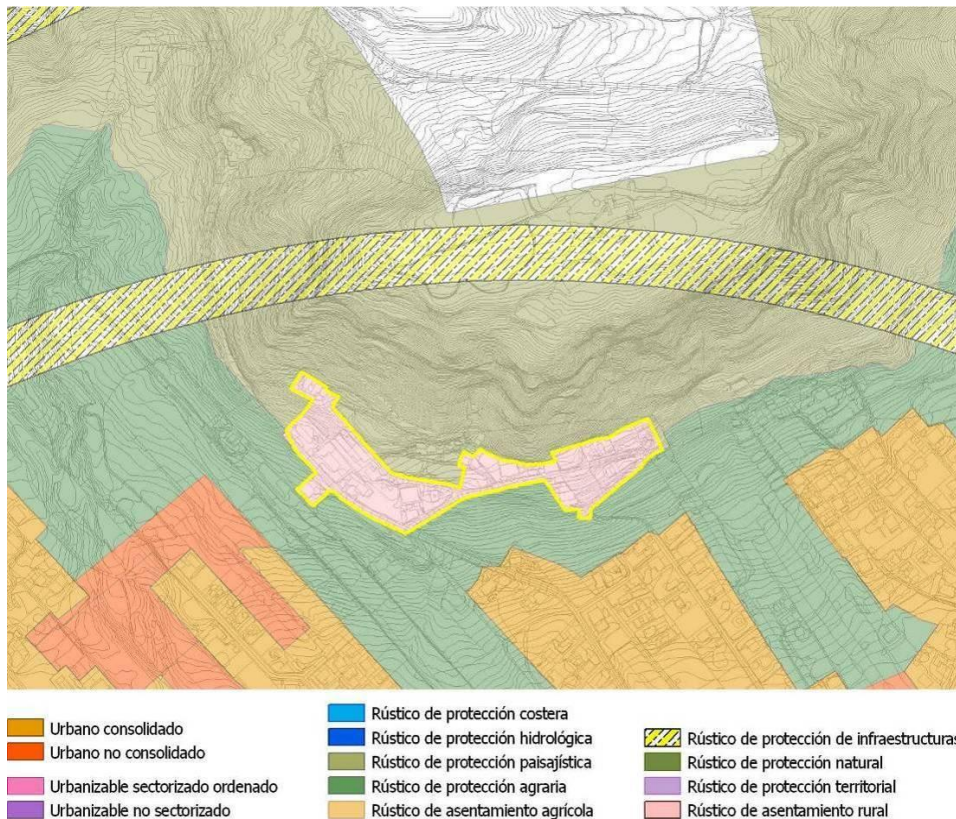


Figura 91: Clasificación del suelo

En esta AUH se proponen los siguientes viarios de carácter estructurante:

a) Territoriales:

- a1. La nueva Vía de Ronda Norte, viario territorial de nivel 1, se desarrolla en túnel y su trazado atraviesa en Parque de la Mesa Mota. Funciona como anillo exterior del casco urbano de La Laguna y alojará los tráficos de paso, acceso y distribución desde/ hacia los municipios colindantes liberando de tráficos motorizados el interior de la trama urbana de La Laguna.
- a2. La variante de Tegueste, al oeste del parque de la Mesa Mota.

La trama urbana del asentamiento está compuesta por los siguientes viarios secundarios:

- b1. Las calles Transversal Mesa Mota Primera Derecha y Adán Martín, viarios urbanos locales, componen el viario del asentamiento en la falda de la montaña.

- b2. La Carretera de La Mesa Mota, viario municipal no urbano, bordea el parque hasta la cumbre y conecta con el asentamiento y con el AUH 0810: Agüere-Las Cañas situado al sur.

Las piezas de carácter estructurante localizadas en esta AUH son:

- a) El nuevo Parque Periurbano de la Mesa Mota (Pieza 0818-10), con una superficie de 273.629,58m²s que ocupa la mayor parte de la extensión del AUH. (Se corresponde con un Sistema General de Espacios Libres).

8.3.2. Trama urbana

Esta AUH se caracteriza por no presentar trama urbana ya que está conformada por un asentamiento rural. Las posibles actuaciones en el viario, que se establecen con el objetivo de mantener una sección viaria homogénea, se proponen como rectificación de alineaciones no programadas. Son las detalladas a continuación:

- 1) En la Carretera Mesa Mota, viario municipal no urbano, se ensancha su trazado y se ordena mediante una sección N.U.01 con una única calzada de doble sentido de circulación y arcenes en ambos márgenes de la vía.
- 2) En las calles Transversal Mesa Mota Primera Derecha y Adán Martín se definen afecciones en las parcelas que se resuelven mediante gestión asistemática A3, contribuciones especiales, ordenándose con una sección del tipo L.06 de coexistencia.

8.3.3. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

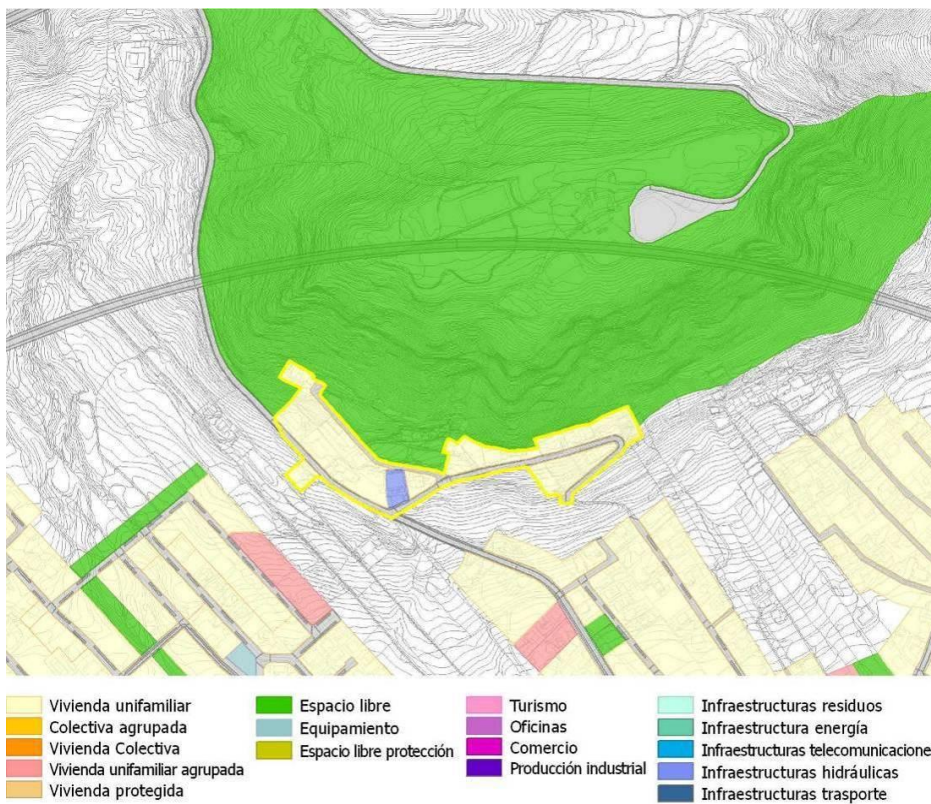


Figura 92: Ordenación pormenorizada

El uso predominante de este AUH es suelo rústico de asentamiento rural con predominio del uso residencial de vivienda unifamiliar.

El uso de espacio libre (EL) correspondiente al Sistema General de Espacios Libres de la Mesa Mota, tendrá compatibilidad con los usos de equipamientos así como los que establezca la normativa de usos de este documento.

8.3.4. Condiciones de la edificación

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

- a) En las piezas 0818_4, 0818_5, 0818_6, 0818_7 y 0818_8, se establece el uso residencial. En lo referente a las condiciones de parcelación se regula la longitud mínima del lindero frontal es de 20 m. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación se regulan las separaciones mínimas a linderos frontal, posterior y lateral son 3 m, un porcentaje máximo de ocupación de 30 % y una altura máxima de 2 plantas.
- b) La pieza 0818_1 es de infraestructuras Hidráulicas (IH). Se establecen determinaciones para la edificación de separación a linderos de 3 m en todos los casos.

La integración que presenta el asentamiento rural en el futuro Parque de La Mesa Mota, justifica la no reserva de suelo para espacio libre.

8.3.5. Condiciones de gestión urbanística

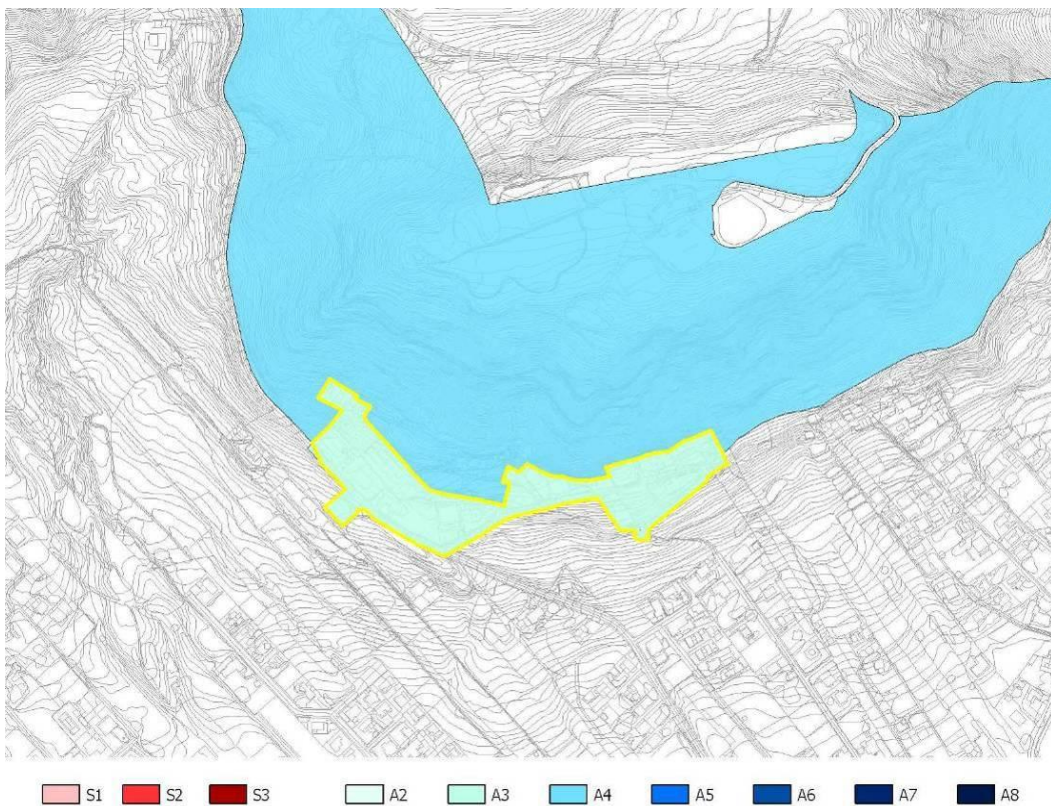


Figura 93: Ámbitos de gestión

Las actuaciones de mejora urbanística que se detectan en esta AUH se realizan a través de los siguientes ámbitos de gestión asistemática:

- a) El cod_ges_0818_2, ámbito de gestión asistemática modalidad A3, se delimita para la realización o ampliación de obras públicas de urbanización y espacios libres de carácter de sistemas locales y la obtención de éstos. El ámbito se delimita incluyendo los terrenos cuyos propietarios tienen la obligación de sufragar la parte que les corresponda de los gastos de obtención y ejecución de las obras de urbanización. El ámbito de gestión A3 (0818_2) dispone de una superficie de 25.298,96 m²s y engloba toda la extensión del asentamiento rural.
- b) El cod_ges 0818_1, ámbito de gestión asistemática modalidad A4, para la obtención y urbanización del espacio libre del Parque de La Mesa Mota, con una extensión de 288.950 m²s.