

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2

E10. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ZONA CENTRO

ÍNDICE

1. AUH-1001: CENTRO -----	5
1.1. Delimitación y descripción general-----	5
1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	5
1.3. Ordenación Estructural-----	6
1.3.1. Categorización de suelo-----	6
1.3.2. Elementos estructurantes -----	6
1.4. Ordenación de áreas existentes -----	7
1.4.1. Trama urbana-----	7
1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	7
1.4.3. Condiciones de la edificación -----	8
1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	9
AUH-1002: SAN HONORATO -----	10
2.1. Delimitación y descripción general-----	10
2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	10
2.3. Ordenación Estructural-----	11
2.3.1. Categorización de suelo-----	11
2.3.2. Elementos estructurantes -----	11
2.4. Ordenación de áreas existentes -----	12
2.4.1. Trama urbana-----	12
2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	13
2.4.3. Condiciones de la edificación -----	14
2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	15
3. AUH-1003: PADRE ANCHIETA -----	17
3.1. Delimitación y descripción general. -----	17
3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	17
3.3. Ordenación Estructural-----	18
3.3.1. Categorización de suelo-----	18
3.3.2. Elementos estructurantes -----	18
3.4. Ordenación de áreas existentes -----	19
3.4.1. Trama urbana-----	19
3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	19
3.4.3. Condiciones de la edificación -----	20
3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	21
4. AUH-1004: CUADRÍLATERO-CAMPUS -----	22



4.1	Delimitación y descripción general-----	22
4.2	Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	23
4.3	Ordenación Estructural-----	23
4.3.1.	Categorización de suelo-----	23
4.3.2.	Elementos estructurantes -----	23
4.4	Ordenación de áreas existentes -----	24
4.4.1.	Trama urbana-----	24
4.4.2.	Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	25
4.4.3.	Condiciones de la edificación -----	26
4.4.4.	Condiciones de gestión urbanística-----	27
5.	AUH-1007: CERCADO-MESA -----	28
5.2.	Delimitación y descripción general-----	28
5.2.	Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	28
5.3.	Ordenación Estructural-----	29
5.3.1.	Categorización de suelo-----	29
5.3.2.	Elementos estructurantes -----	29
5.4.	Ordenación de áreas existentes -----	30
5.4.1.	Trama urbana-----	30
5.4.2.	Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	30
5.4.3.	Condiciones de la edificación -----	31
5.4.4.	Condiciones de gestión urbanística-----	32
6.	AUH-1008: BARRIO NUEVO -----	34
6.1.	Delimitación y descripción general-----	34
6.2.	Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	34
6.3.	Ordenación Estructural-----	35
6.3.1.	Categorización de suelo-----	35
6.3.2.	Elementos estructurantes -----	35
6.4.	Ordenación de áreas existentes -----	37
6.4.1.	Trama urbana-----	37
6.4.2.	Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	37
6.4.3.	Condiciones de la edificación -----	39
6.4.4.	Condiciones de gestión urbanística-----	39
6.5.	Áreas nuevas-----	40
6.5.1.	Ámbito de gestión Avenida Los Menceyes - calle Aranjuez.-----	41
7.	AUH-1009: BARRIO EL TIMPLE:-----	42
7.1.	Delimitación y descripción general-----	42
7.2.	Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	42

7.3. Ordenación Estructural-----	43
7.3.1. Categorización de suelo-----	43
7.3.2. Elementos estructurantes -----	43
7.4. Ordenación de áreas existentes -----	44
7.4.1. Trama urbana-----	44
7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	45
7.4.3. Condiciones de la edificación -----	46
7.4.4. Condiciones de gestión urbanística, -----	47
8. AUH-1010: URBANIZACIÓN LA VERDELLADA -----	48
8.1. Delimitación y descripción general-----	48
8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	48
8.3. Ordenación Estructural-----	49
8.3.1. Categorización de suelo-----	49
8.3.2. Elementos estructurantes -----	49
8.4. Ordenación de áreas existentes -----	50
8.4.1. Trama urbana-----	50
8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	51
8.4.3. Condiciones de la edificación -----	52
8.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	52
9. AUH-1012: BARRIO DE LA VERDELLADA: -----	54
9.1. Delimitación y descripción general. -----	54
9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. -----	54
9.3. Ordenación Estructural-----	55
9.3.1. Categorización de suelo-----	55
9.3.2. Elementos estructurantes -----	56
9.4. Ordenación de áreas existentes -----	57
9.4.1. Trama urbana-----	57
9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----	58
9.4.3. Condiciones de la edificación -----	59
9.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----	60
10. AUH-1013: SAN ROQUE -----	62
10.1. Delimitación y descripción general-----	62
10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----	63
10.3. Ordenación Estructural-----	63
10.3.1. Categorización de suelo -----	63
10.3.2. Elementos estructurantes -----	64
10.4. Ordenación de áreas existentes-----	65

10.4.1. Trama urbana -----	65
10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	65
10.4.3. Condiciones de la edificación -----	66
10.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	67
11. AUH-1014: LA RÚA -----	68
11.1. Delimitación y descripción general-----	68
11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----	69
11.3. Ordenación Estructural-----	69
11.3.1. Categorización de suelo -----	69
11.3.2. Elementos estructurantes -----	70
11.4. Ordenación de áreas existentes-----	71
11.4.1. Trama urbana -----	71
11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----	72
11.4.3. Condiciones de la edificación -----	73
11.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----	74
11.5. Áreas nuevas -----	75
11.5.1. Ámbito de Camino La Rúa-Avenida Primo de Rivera. -----	76
11.5.2. Ámbito de gestión de calle Picachos-calle Pintor José Aguiar. -----	78
11.5.3. Ámbito de gestión sistemática Camino La Rúa-C/ Gallardina. -----	80
11.5.4. Ámbito de C/ El Pilar-C/ La Concha.-----	82



1. AUH-1001: CENTRO

1.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se sitúa en el núcleo de Zona Centro de La Laguna, y queda delimitada como sigue:

- Al norte, por los bordes del Casco Histórico definidos por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Laguna.
- Al sur, por los Barrios de San Honorato y Padre Anchieta.
- Al oeste, por el Barrio de San Benito.
- Al este, por la Avenida de la Trinidad, que la separa del AUH-Cuadrilátero Campus.



Figura 1.1: Delimitación del AUH

La totalidad del AUH presenta una trama urbana consolidada, con uso principal residencial con predominio de vivienda colectiva, siendo compatible el comercial en planta baja.

1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

La problemática urbanística de esta zona radica en la baja calidad arquitectónica y estética de las edificaciones de uso residencial de mayor antigüedad, que han quedado inmersas en la trama urbana y en la insuficiencia de los niveles de urbanización, con escasa dimensión de aceras y falta de aparcamientos. Es una zona de viviendas en transformación, en la que se han ido sustituyendo viviendas de una y dos plantas, por otras nuevas de más altura, acordes con la normativa vigente.

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

1.3. Ordenación Estructural

1.3.1. Categorización de suelo

Se categoriza la totalidad de esta AUH como urbano consolidado, como se justifica en los criterios de categorización del suelo de la Memoria de ordenación estructural del PGO.

1.3.2. Elementos estructurantes

En lo que respecta a la estructuración viaria, esta AUH limita al este con la Avenida de la Trinidad, viario urbano de nivel 1, y al sur, la Avenida Pablo Iglesias, viario urbano de nivel 2. Asimismo, la calle San Antonio, viario urbano de nivel 2, proveniente del Casco Histórico, atraviesa las AUH de Centro y San Honorato, conectando al sur con la Avenida del Quinto Centenario.

Es importante también, el valor estructurante del nuevo trazado de la línea 1 del tranvía, en la calle 6 de Diciembre, que propiciará una reactivación económica del área. El resto de las calles tienen carácter local, siendo las transversales prolongaciones de vías que conforman la retícula del Casco Histórico, como son las calles Núñez de la Peña y San Juan.

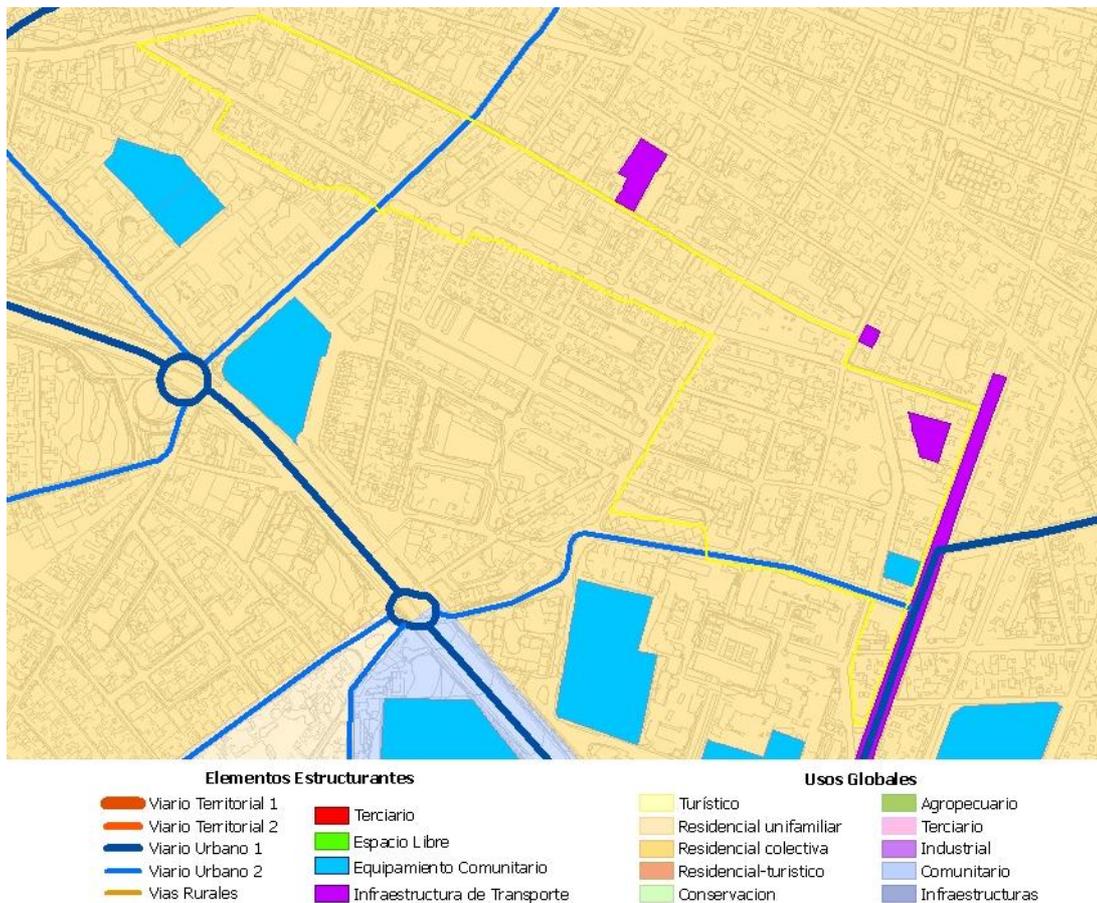


Figura 1.2: Esquema de viario estructurante

En esta AUH, el presente PGO define dos elementos de carácter estructurante: el Centro de Salud “Laguna-Mercedes” y la pieza de aparcamientos, correspondiente a una infraestructura de transporte, ambos localizados en la Avenida de la Trinidad.

1.4. Ordenación de áreas existentes

1.4.1. Trama urbana

Esta AUH presenta una trama urbana consolidada, dicho lo cual, este PGO solo propone algunas rectificaciones por ajuste de alineaciones, en las calles Juana la Blanca y San Antonio donde existen tramos de escaleras que invaden la vía pública, y en la calle Núñez de la Peña, donde se afecta una edificación existente, con el fin de mejorar la sección viaria y los niveles de urbanización.

La ordenación del viario se realiza mediante las siguientes consideraciones:

- a) El viario urbano de nivel 2, Avenida Pablo Iglesias, se ordena mediante la sección tipo S.10., con una calzada de doble sentido, aparcamiento en línea en un lateral y amplias aceras en sus extremos.
- b) El viario urbano de nivel 2, la calle San Antonio, se ordena mediante la sección tipo S.08 con una calzada de doble sentido, aparcamiento en línea en un lateral y aceras amplias a ambos lados.
- c) La calle 6 de Diciembre, se trata de un viario local principal, que se ordena mediante una sección tipo S.12, en el primer tramo, y se convierte en viario local secundario sección tipo S.15, en el segundo tramo, en ambos casos con una calzada de un solo sentido, y aceras a ambos lados, a la que se le suma el trazado de la Línea 1 del Tranvía de doble sentido.
- d) Los viarios locales secundarios se ordenan con secciones S.16., en los viarios de las macromanzanas, correspondientes a viarios de coexistencia, y con S.13., y S.14, en los viarios con segregación entre aceras y calzada.

1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal presente en esta AUH es el residencial, con predominio de la vivienda colectiva, estableciéndose como compatibles los usos de oficina y comercial en planta baja.

Asimismo, existen manzanas en las que el uso residencial coexiste con otro uso. Se detectan dos casos de coexistencia con piezas destinadas a equipamiento comunitario, estos son:

- a) La Ermita de los Plateros, en el cruce de la calle 6 de Diciembre con la calle San Juan.
- b) El Centro de Salud “Laguna-Mercedes”, localizado en la avenida de La Trinidad.

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

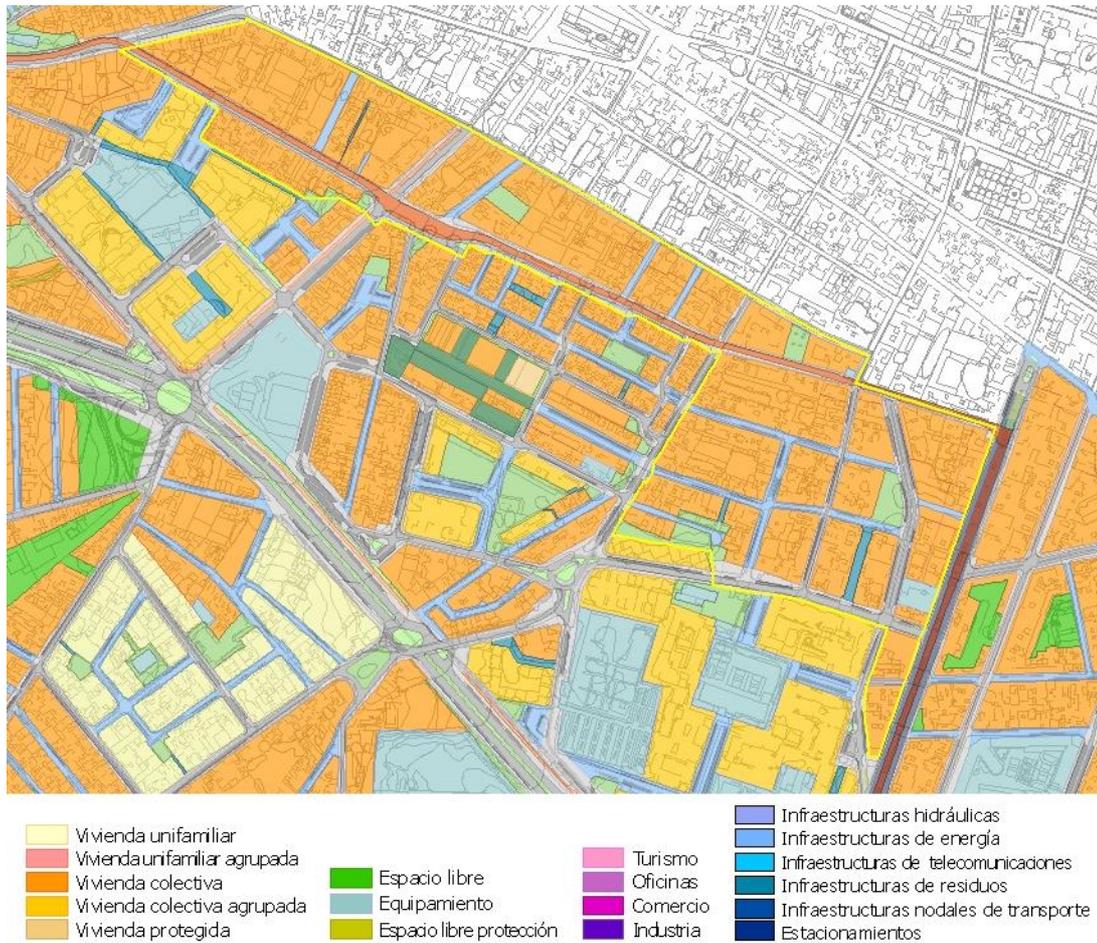


Figura 1.3: Ordenación pormenorizada

1.4.3. Condiciones de la edificación

Se trata de una trama urbana consolidada, con una parcelación ordenada, con un predominio de la vivienda libre colectiva en las piezas que conforman el tejido residencial (siendo compatible el uso de vivienda libre unifamiliar independiente siempre que las condiciones de la parcela lo permitan).

Dicho esto, en las piezas de uso residencial, de vivienda libre colectiva independiente, se ha entendido que la forma más adecuada de regularizar la parcelación es fijando una longitud mínima del lindero frontal, evitando futuras subdivisiones de las propiedades, que podrían dar lugar a un parcelario muy segregado y/o espacios residuales. Excepto en las piezas en las que el P.E.P. (Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna) haya definido distintos parámetros, que se ordenarán en función de los mismos. En cuanto a las condiciones de disposición edificatoria, se establece la línea de disposición obligatoria alineada a viario, y la edificación adosada a medianeras, a fin de dar continuidad a las alineaciones existentes y conformar manzana cerrada. Se regula el fondo máximo edificable, en aquellas manzanas que por su tamaño lo requieran, y se fija la altura máxima en nº de plantas. La fijación de los valores de estas determinaciones para cada una de las piezas, se establece con criterio general a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona.

Asimismo, las piezas destinadas a equipamiento comunitario que se encuentran inmersas en la trama urbana, se deben ordenar teniendo en cuenta las condiciones edificatorias de las edificaciones colindantes. Como es criterio general de este PGO, se establece parcelación vinculante, con el fin de configurar la pieza de equipamiento como una única parcela urbanística. Respecto a las restantes condiciones, se establece la línea de disposición de la edificación, dando continuidad a la alineación viaria existente, y la altura máxima en nº de plantas, de acuerdo con su entorno.

1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH no se definen ámbitos de gestión asistemática.

AUH-1002: SAN HONORATO

2.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 2.1.: Delimitación del AUH

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

2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

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

En cuanto al viario interior, esta AUH presenta un nivel aceptable de urbanización, aunque con insuficiente sección de aceras. Además, la existencia de discontinuidades y cortes en viarios y/o itinerarios, causados por desniveles o diferencias de cotas, suponen un problema añadido a los citados.

El objetivo fundamental de ordenación, será actuar de forma conservadora, observando las condiciones edificatorias consolidadas en el área. A excepción de dos actuaciones destacables que transformarán significativamente el área:

- a) El proyecto de reposición de las viviendas de “El Centurión”, que permitirá aumentar la edificabilidad en este barrio planteando entre otras, piezas de uso residencial destinadas a viviendas en régimen de protección pública, así como un equipamiento comunitario y un gran espacio libre público.
- b) El proyecto de renovación en la parcela de Estación de Guaguas de San Benito. Esta actuación se plantea con la premisa inicial de sustitución del uso existente y establece la ubicación de un equipamiento comunitario y un gran espacio libre público.

2.3. Ordenación Estructural

2.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo se califica como suelo urbano consolidado, tal y como se justifica en los criterios sobre categorización y clasificación del suelo de las Memoria de ordenación estructural de este Plan General.

2.3.2. Elementos estructurantes

En lo referente a estructura viaria, esta AUH limita con distintos ejes de carácter estructurante; al sureste, con la avda. República de Venezuela, viario urbano de nivel 2, que conecta el área con el núcleo del Coromoto, y al suroeste con la futura avda. del Quinto Centenario, viario urbano de nivel 1, y la avenida de la Candelaria, viario urbano de nivel 2, que conecta al norte con la c/ Marqués de Celada y la avenida Alberto de Armas, ambas viario urbano de nivel 1, que forma parte del “Anillo Interior de La Laguna”.

Asimismo, la calle San Antonio, viario urbano de nivel 2, prolongación de la c/ Los Bolos, atraviesa San Honorato transversalmente, y conecta la futura avenida del Quinto Centenario con el Casco Histórico de La Laguna. El resto de las calles que estructuran la trama urbana de San Honorato son de carácter local.

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

- Entre las calles Escultor Lujan Pérez y Benito Pérez Galdós, donde se localizan dos equipamientos comunitarios: el Centros de Salud “Laguna-Geneto” y “San Benito” (Sistema General Comunitario Sanitario).

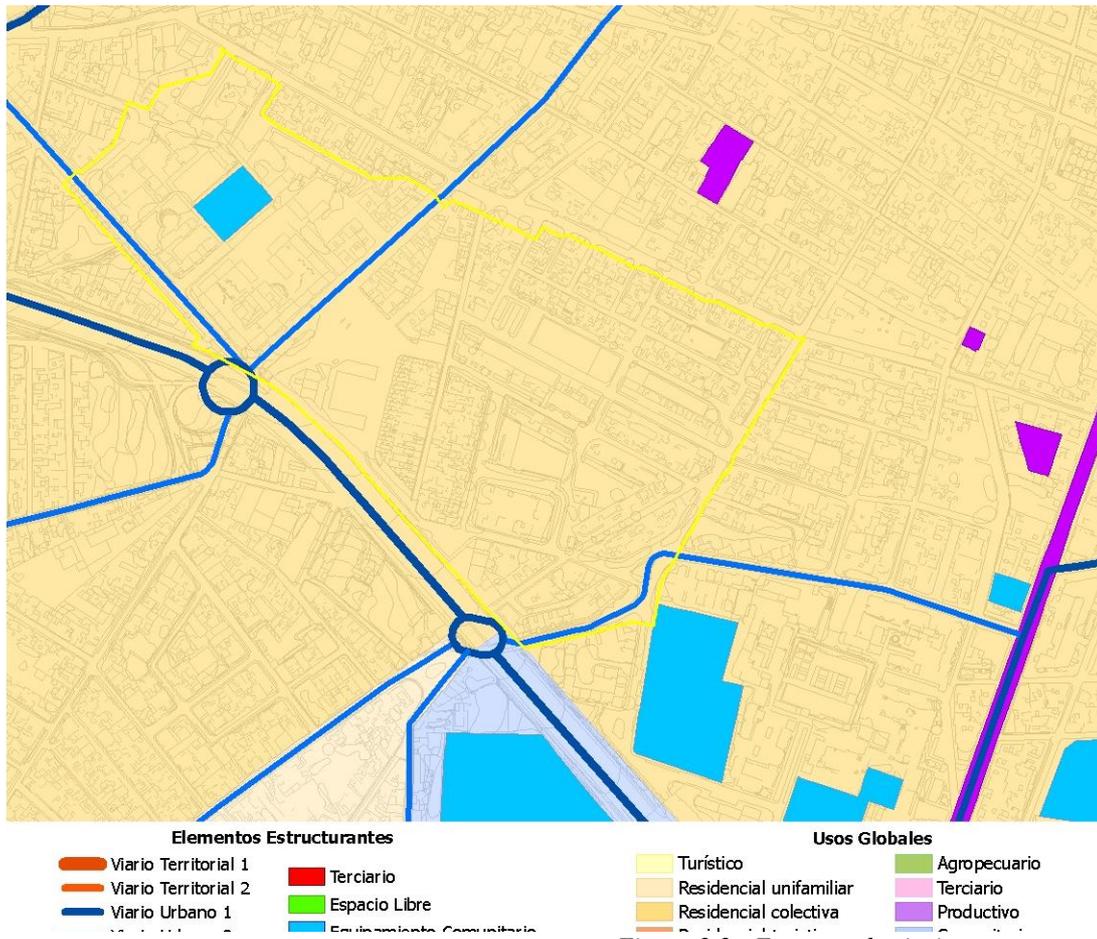


Figura 2.2.: Esquema de viario estructurante

2.4. Ordenación de áreas existentes

2.4.1. Trama urbana

El AUH de San Honorato se localiza dentro de trama urbana consolidada, en la que se establecen las alineaciones respetando lo existente, en la medida de lo posible. Se plantean una serie de rectificaciones por ajuste de alineaciones, a fin de mejorar los niveles de urbanización, entre las que destacan:

- a) En la c/ Daute esquina c/ Cruz de Candelaria se afecta el retranqueo delantero de la propiedad a fin de aumentar de sección de acera.
- b) En la esquina de la c/ Don Quijote, en el tramo paralelo a la Avenida de Quinto Centenario, se afecta el retranqueo delantero de la propiedad, mejorando los niveles de urbanización.
- c) En la c/ Buenaventura Bonnet se afecta la edificación, ampliando la acera existente.
- d) En la c/ 6 de Diciembre esquina con la calle Violeta y con la calle del Brezo, se afectan las propiedades dada la modificación del viario por el trazado del tranvía.



La ordenación del viario se realiza mediante las siguientes consideraciones:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1, se ordenan con una sección tipo S.06, propia de las vías destinadas a conectar con los viarios territoriales, con una capacidad media alta, con una calzada de doble sentido de circulación, con dos carriles por sentido, con una mediana de separación entre ambos sentidos, aparcamiento en línea y amplias aceras. En la acera situada al oeste se incorpora un carril bici que discurre hasta el interior del casco urbano.
- b) Los viarios urbanos de nivel 2, se ordenan con una sección tipo S.08, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y amplias aceras. En la acera situada al oeste se incorpora un carril bici que discurre hasta el interior del casco urbano.
- c) Los viarios locales principales se ordenan mediante secciones tipo S.11 y S.12. En concreto, las calles Núñez de la Peña, Daute y Girasol se ordenan con una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, aparcamiento cuando el ancho lo permite y aceras en sus extremos. La calle Antonio González Ramos, se ordena con una sección tipo S.11, con calzada de doble sentido de circulación y aceras en ambos lados.
- d) Los restantes viarios son considerados locales secundarios, dadas sus escasas dimensiones tanto longitudinales como transversales y que se resuelven con secciones de coexistencia tipo S.14 cuyo diseño trata de minimizar la velocidad del tráfico motorizado. Estos son: el Pasaje Pablo Casals, la c/ José María Balcells y el pasaje que conecta la c/ Benito Pérez Galdós con la c/ Escultor Luján Pérez,

2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

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

Existen manzanas en las que el uso residencial coexiste con piezas destinadas a otro uso.

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

Asimismo, existen manzanas con uso exclusivo de equipamiento comunitario, como:

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



Figura 2.3.: Ordenación pormenorizada

2.4.3. Condiciones de la edificación

Al igual que la mayoría de las AUH pertenecientes al núcleo de Zona centro, en San Honorato nos encontramos una trama urbana consolidada, donde predomina el tejido residencial. Este se presenta por una parte, con uso de vivienda libre colectiva independiente conformando manzanas cerradas, y por otra parte, en edificación abierta, desarrollando el uso de vivienda libre colectiva agrupada.

Dicho esto, las piezas residenciales se regulan de siguiente manera:

- a) En el uso de vivienda libre colectiva independiente, en manzana cerrada, en lo referente a las condiciones de parcelación, se regula la longitud mínima de lindero frontal a fin de evitar futuras subdivisiones de las propiedades, dando lugar a un parcelario muy segregado y/o espacios residuales. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, dado que el área presenta una trama urbana consolidada, se establece la línea de disposición obligatoria alineada a viario, y edificación entre medianeras, a fin de dar continuidad a las alineaciones existentes. Asimismo, se regula el fondo máximo edificable, en aquellas manzanas que por su tamaño así lo requieran, y la fijación de la altura máxima en número de plantas.



- b) En edificación aislada, con uso de vivienda colectiva agrupada, se regula mediante la parcelación vinculante, garantizando que la futura renovación edificatoria se realice mediante una única actuación. En cuanto a las condiciones edificatorias, con el objetivo de conservar la densidad edificatoria actual, se regula el porcentaje máximo de ocupación, y la altura máxima en nº plantas. Asimismo, se establece la línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación viaria, a fin de dar continuidad a la misma, en aquellas piezas que así lo requieren.

Por otra parte, en la propuesta de reposición de las viviendas de “El Centurión”, se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Se plantean tres piezas de edificación aislada, una de ellas destinada al desarrollo de viviendas en régimen de protección pública, y las restantes a vivienda libre colectiva independiente, siendo admisible el uso de vivienda protegida. En cuanto a las condiciones de parcelación, se estima establece la longitud de frente mínimo y el círculo mínimo inscribible (ambos con valor 5 m) y fijar la superficie mínima de parcela en 100 m². Respecto a las condiciones de disposición de la edificación, se regula mediante líneas de disposición obligatoria de la edificación, y la fijación de la altura máxima en número de plantas.
- b) En las piezas restantes de vivienda libre colectiva independiente, en cuanto a las condiciones de parcelación, se estima necesaria la regulación de la longitud de frente mínimo y el círculo mínimo inscribible (con valor 5 m. en ambos casos), y establecer la superficie mínima de parcela en 100 m². En cuanto a las restantes condiciones edificatorias, se regula la línea de disposición obligatoria de la edificación, como solución de continuidad a la alineación existente, así como la separación mínima a lindero lateral con valor 0, conformando una manzana cerrada. Por último, se fija la altura máxima en número de plantas.

Asimismo, en este AUH existen piezas destinadas a equipamiento comunitario, en las que con respecto a las condiciones de parcelación, se establece la parcelación vinculante, a fin de configurar la pieza como una única parcela. Respecto a los parámetros de disposición de la edificación, se regulan de dos maneras en función de la situación y entorno de la pieza. Así, en los equipamientos que ocupan una manzana de forma exclusiva, se establece únicamente una edificabilidad máxima, a fin de dar total libertad al diseño y disposición de la edificación. Sin embargo, en los casos en los que los equipamientos lindan con piezas residenciales incluidas en la misma manzana, se establece la línea de disposición obligatoria (si resulta necesario dar continuidad a la alineación existente), y la altura máxima en nº de plantas, en armonía con su entorno.

2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística se llevan a cabo a través de procedimientos de gestión asistemáticos (en suelo urbano consolidado), y son de dos tipos:

- a) El ámbito de gestión asistemática de modalidad A1: localizado entre la calle La Retama y la calle Daute, que tiene por objeto la reposición de las viviendas de "El Centurión".
- b) Las resueltas mediante ámbitos de gestión asistemática A2, que son los siguientes:
 - b.1. En la c/ Antonio González Ramos esquina c/ Diego de Montaude, a fin de dar continuidad a dicha vía y mejorar su conexión con c/ Antonio González Ramos.
 - b.2. En la calle Violeta, en una parcela de dominio público, a fin de ejecutar un nuevo espacio libre como remate de la manzana.

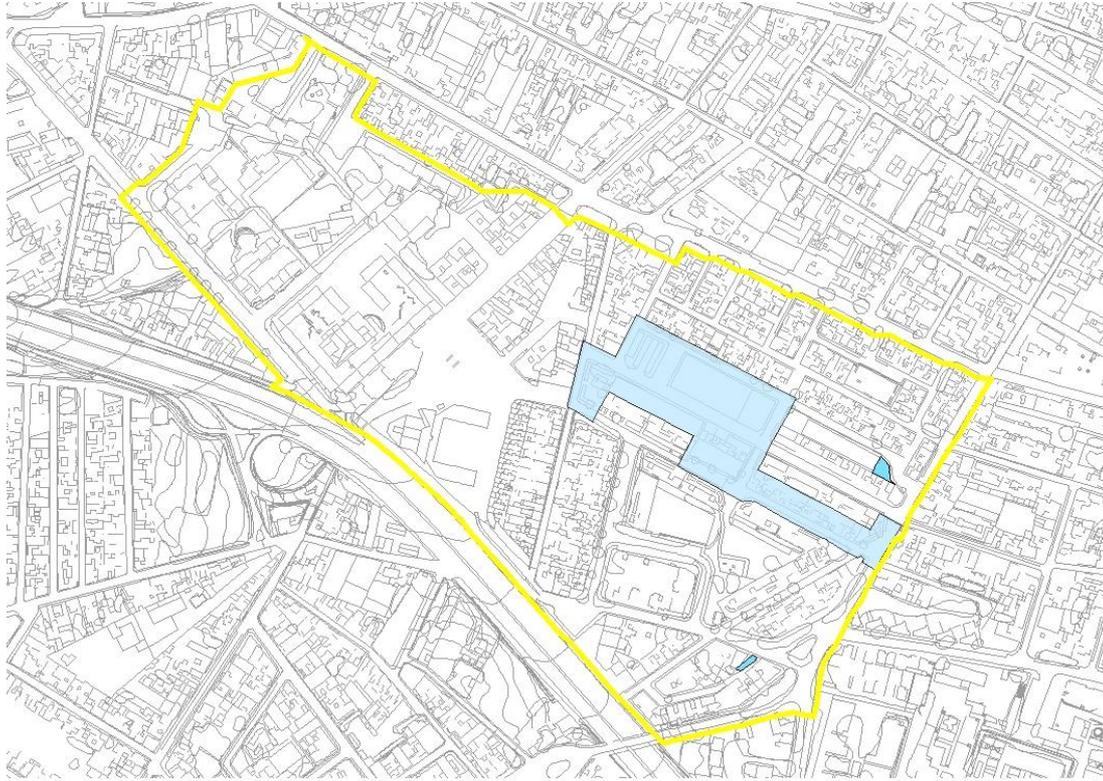


Figura 2.4.: Ámbitos de gestión



3. AUH-1003: PADRE ANCHIETA

3.1. Delimitación y descripción general.

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

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



Figura 3.1.: Delimitación del AUH

Los usos predominantes son el de residencial y el de equipamiento comunitario. Las edificaciones de mayor antigüedad son construcciones aisladas, bloques residenciales de vivienda colectiva, que ocupan grandes superficies. En planta baja están presentes actividades económicas, comerciales y del sector servicios, pero en muy baja concentración.

3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

3.3. Ordenación Estructural

3.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, en base a los criterios sobre categorización y clasificación del suelo de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

3.3.2. Elementos estructurantes

Dada la morfología y gran tamaño de las manzanas de esta AUH, los viarios con carácter de ejes estructurantes se localizan en los límites de la misma.

Al norte, la Avenida Pablo Iglesias, viario urbano de nivel 2, al este la Avenida de la Trinidad, viario urbano de nivel 1, al suroeste la futura Avenida del Quinto Centenario, viario urbano de nivel 1, y al este, la c/ Núñez de la Peña, viario urbano de nivel 1, que se convierte en la Avenida República de Venezuela y conecta con el núcleo del Coromoto.

El resto de las calles que configuran la trama de Padre Anchieta son de carácter local.

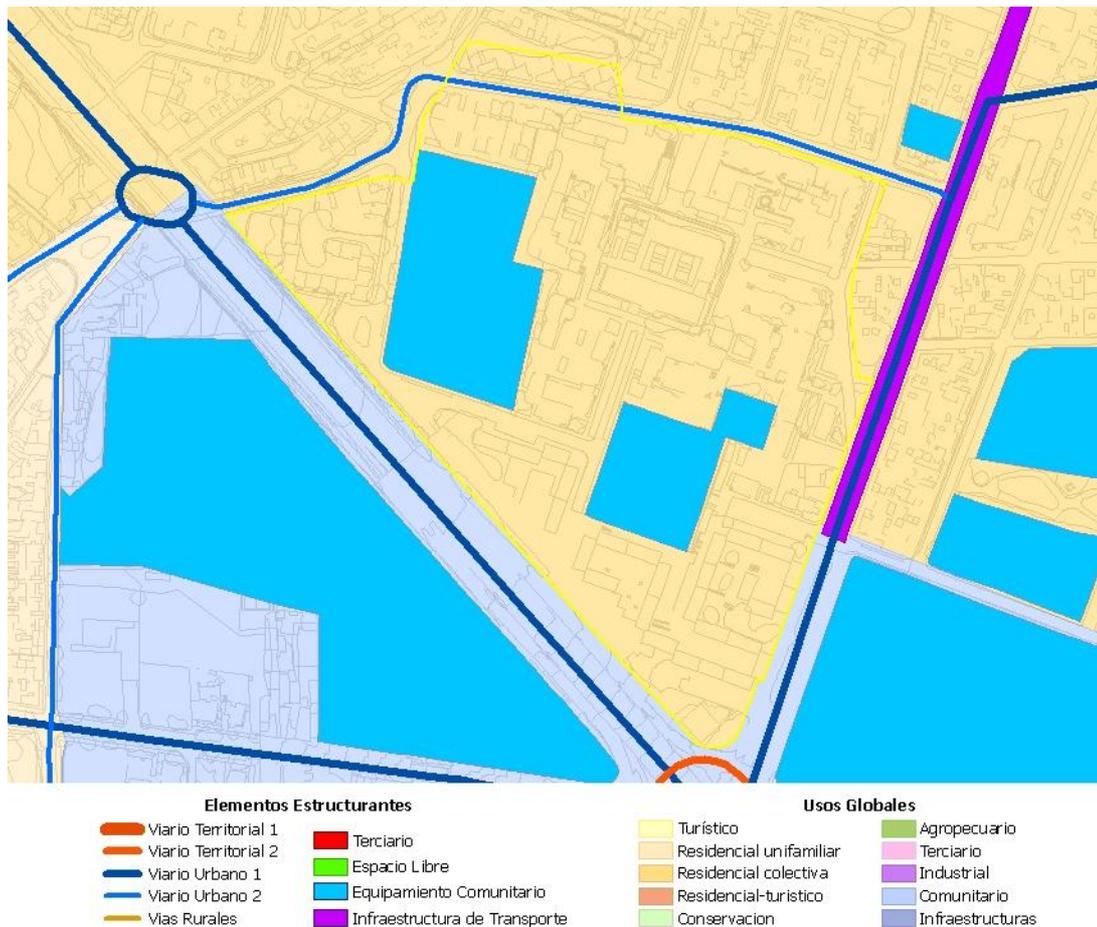


Figura 3.2.: Esquema de viario estructurante

Este PGO ha definido dos elementos estructurantes no viarios, que son:

- a) El Cementerio Municipal de San Juan, localizado en la c/ Leocadio Machado. Este equipamiento se corresponde con un sistema general comunitario, y ha sido declarado Bien de Interés Cultural.
- b) El Instituto de Educación Secundaria Padre Anchieta, localizado entre la c/ Leocadio Machado y la avenida de La Trinidad (sistema general comunitario educativo).

3.4. Ordenación de áreas existentes

3.4.1. Trama urbana

En esta AUH que presenta una trama urbana consolidada, se plantean escasas intervenciones de mejora urbana.

La ordenación del viario tendrá las siguientes características:

- a) Para el viario urbano de nivel 2, avenida Pablo Iglesias la sección tipo es una S.10., con una calzada de doble sentido de circulación, banda de aparcamiento en un lateral y amplias aceras laterales.
- b) Para el viario local principal, como son: la calle Leocadio Machado, y la calle Morales, que conecta viarios urbanos (Pablo Iglesias y Avenida de la Trinidad), se plantea la sección tipo S.12., con una calzada de único sentido de circulación y aceras y aparcamientos en sus laterales.
- c) El resto de viarios, localizados en el interior de las macromanzanas, son viarios locales secundarios que se ordenan mediante secciones del tipo S.16. de coexistencia. El diseño de las calles garantizará la adopción de las medidas necesarias para evitar altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Como regla general estos viarios se disponen en fondo de saco dando acceso a los bloques de viviendas localizados en el área urbanística.

3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes son el de residencial y el de equipamiento comunitario. Asimismo, existen manzanas residenciales, localizadas fundamentalmente en la avenida de La Trinidad, que presentan como compatibles en planta baja, los usos de comercial y/o negocios relacionados con el sector servicios.

En Padre Anchieta existen manzanas en las que el uso residencial coexiste con el uso de equipamiento comunitario. Es el caso de las situadas entre la avenida Pablo Iglesias y la c/ Leocadio Machado, donde se localizan la Iglesia de San Juan Bautista, el I.E.S. José de Anchieta, el C.E.I.P. Agüere y el Cementerio municipal de San Juan, declarado Bien de Interés Cultural.

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

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

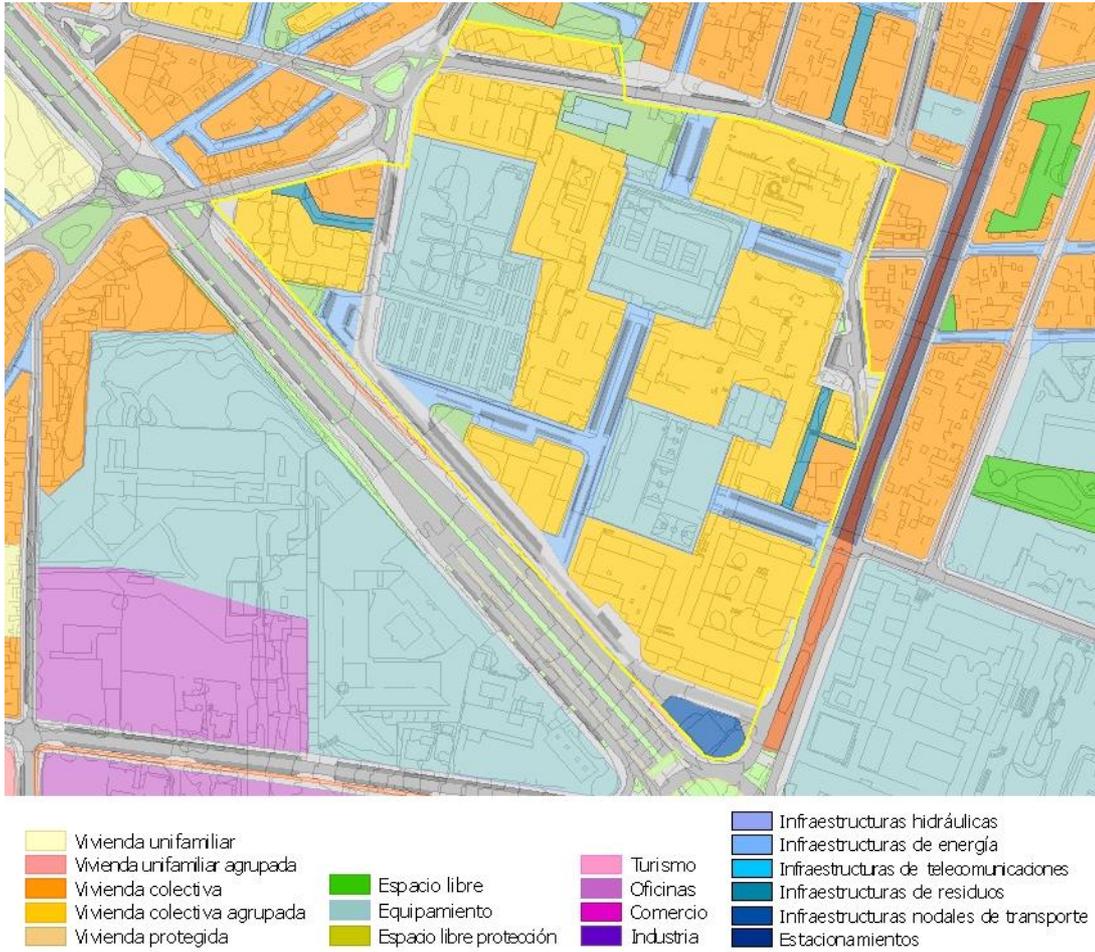


Figura 3.3.: Ordenación pormenorizada

3.4.3. Condiciones de la edificación

Esta AUH posee una trama urbana consolidada, donde el uso residencial se presenta con un predominio de vivienda libre colectiva agrupada, en edificación abierta, y en menor medida el uso de vivienda libre colectiva independiente, en manzana cerrada. Dicho esto, las piezas residenciales se regulan de siguiente manera:

- a) En vivienda libre colectiva agrupada en edificación abierta, se regula la parcelación vinculante, de forma que constituyan una única parcela urbanística. En cuanto a las condiciones edificatorias, se regula el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima en nº plantas, a fin de conservar la densidad edificatoria de este tipo de edificación. Asimismo, se establece una separación mínima a lindero frontal, en el límite con la Autopista TF-5, para garantizar el retranqueo respecto a esta vía.
- b) En vivienda libre colectiva independiente, dispuesta en manzana cerrada, en lo referente a la parcelación, se regula la longitud mínima de lindero frontal, a fin de evitar futuras subdivisiones que den lugar a un parcelario muy segregado. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, se establecen líneas de disposición obligatoria alineadas a viario, y también retranqueadas, a fin de dar continuidad a las alineaciones y soportales existentes. Asimismo, se plantea edificación adosada a medianera a fin de conformar la manzana cerrada y se establece la altura máxima en número de plantas.

En las piezas con uso de equipamiento comunitario, se estima necesario establecer la parcelación vinculante, a fin de configurar la pieza de equipamiento como una parcela única. Respecto a las restantes condiciones edificatorias, se establece la edificabilidad en m²c/m²s, a fin de dar total libertad al diseño y disposición de la edificación. Excepto en la pieza que corresponde al Cementerio municipal de San Juan donde se regula únicamente la altura máxima en metros.

En la pieza situada al sur del AUH, destinada a infraestructura de transporte, donde se admite como compatible el uso de espacio libre público, no se establecen condiciones de parcelación. Respecto a la disposición de la edificación, se fija únicamente la altura máxima en número de plantas.

3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se definen en esta AUH, a ejecutar por medio de procedimientos asistemáticos en suelo urbano consolidado, son las que siguen:

- a) Las resueltas mediante ámbitos de gestión asistemática A2:
 - a.1. En la calle Leocadio Machado, se produce la afección sobre la edificación existente del cementerio Municipal de San Juan, a fin de obtener el suelo necesario para el ensanchamiento de la vía (actuación prevista en el PGO-2004).
 - a.2. En la manzana situada en la calle Benito Pérez Armas esquina Avenida de la Trinidad se afectan las parcelas existentes, con el objetivo de ampliar el viario peatonal.



4. AUH-1004: CUADRÍLATERO-CAMPUS

4.1 Delimitación y descripción general

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

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



Figura 4.1.: Delimitación del AUH

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

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



4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

4.3. Ordenación Estructural

4.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, como se justifica en los criterios de categorización y clasificación del suelo en la Memoria de ordenación estructural del presente documento.

4.3.2. Elementos estructurantes

En lo referente a la estructuración viaria, limita con dos importantes viarios urbanos de nivel 1; al oeste la avenida de La Trinidad y al este, la avda. Calvo Sotelo-Lora Tamayo, conectando, al sur con la autopista TF-5, viario territorial de nivel 2, y al norte con el Casco Histórico de La Laguna. Asimismo, la avda. Ángel Guimerá Jorge y la c/ Barcelona, viarios urbanos de nivel 1, atraviesan el área longitudinalmente, enlazando los anteriores.

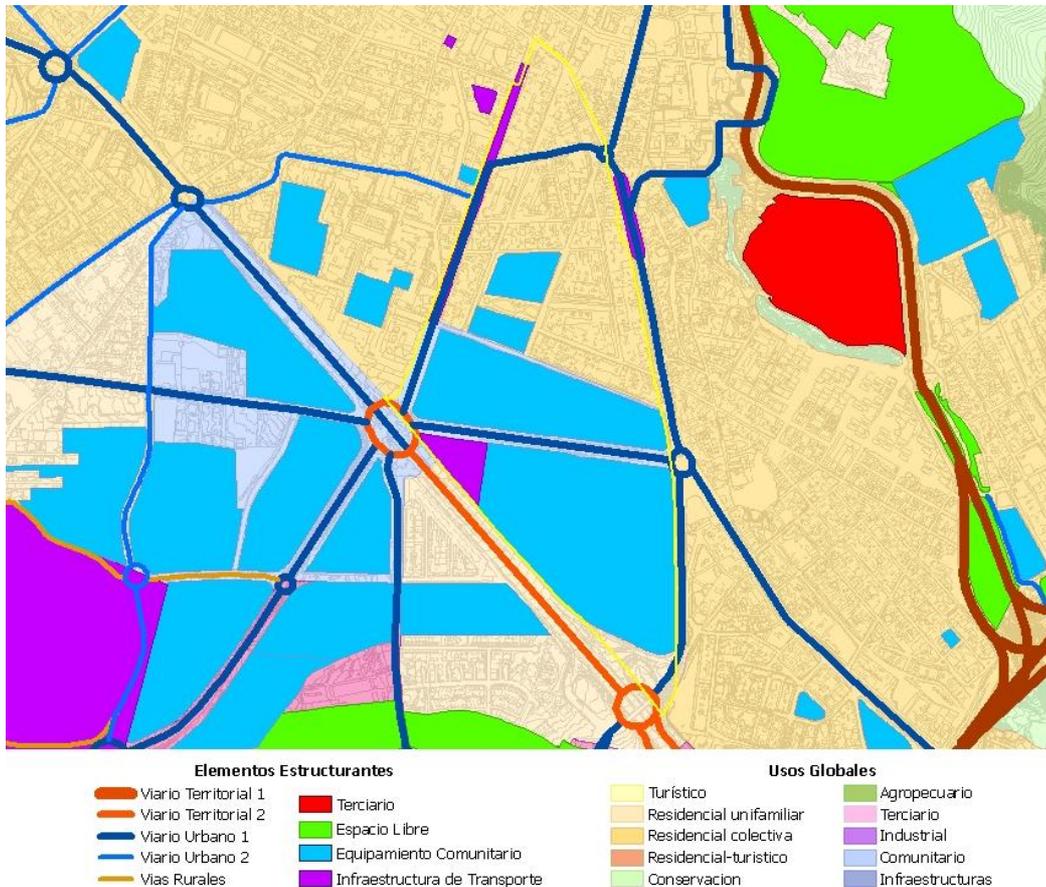


Figura 4.2.: Esquema de elementos estructurantes

Se han definido los siguientes elementos con carácter estructurante:

- a) El Campus Central de la Universidad de La Laguna, localizado al sur del AUH, ocupando una gran extensión. Se trata de un equipamiento comunitario conformado por instalaciones de tipo deportivo, docente y residencial.
- b) El Intercambiador de La Laguna, situada sur, en el encuentro de la avenida Ángel Guimerá Jorge y la Autopista del Norte (TF-5) (correspondiente a un sistema general de infraestructuras de transporte).
- c) Parking de la avenida Trinidad, sistema general de infraestructura de transporte.

4.4. Ordenación de áreas existentes

4.4.1. Trama urbana

Esta AUH presenta una trama urbana consolidada y ordenada, con predominio de tejido urbano con uso residencial, al norte, y con uso de equipamiento comunitario, ocupando manzanas de gran tamaño, al sur. Se plantean por tanto escasas rectificaciones por ajuste de alineaciones. Destacan las que siguen, planteadas con el fin de ejecutar obras de mejora de la urbanización de forma puntual. Estas son:

- a) En la C/ Doctor Antonio González esquina María del Cristo Osuna, donde se produce la afección del solar.
- b) En la C/ Catedral esquina plaza Doctor Juan Régulo Pérez, se afecta el retranqueo delantero y la edificación.
- c) En la C/ Catedral, en el tramo situado entre las calles Heraclio Sánchez y La Sota, se produce una afección en la edificación.
- d) En la C/ Catedral esquina con la C/ La Sota, se produce una afección del solar
- e) En el encuentro de la plaza Doctor Juan Regulo Pérez con la Plaza San Cristóbal, se afecta la edificación.
- f) En el encuentro de la plaza San Cristóbal con la C/ Catedral, se detecta una afección en la edificación.

La ordenación del diseño interior viario se plantea con las siguientes características:

- a) Para los viarios urbanos de nivel 1, Avda. de la Trinidad y la Avda. Calvo Sotelo-Lora Tamayo la sección tipo es una S.06., propia de las vías arteriales urbanas, se propone para viarios destinados a conectar con los viarios territoriales, con una capacidad de tráfico media-alta. Presenta calzada de doble sentido de circulación, con dos carriles por sentido y amplias aceras laterales. En la Avenida Trinidad nos encontramos además con el trazado de la Línea del Tranvía. Y en la Avda. Lora Tamayo con carril bici en un lateral y aparcamientos en el otro.
- b) Para el viario urbano de nivel 1, Avda. Ángel Guimerá Jorge, la sección tipo es una S.07., se propone para viarios de doble sentido de circulación y con una capacidad de tráfico media-baja. Presenta calzada de doble sentido de circulación, con un carril por sentido y amplias aceras laterales. A la que se le suma el trazado de la Línea del Tranvía. Asimismo, en la calle Barcelona, viario urbano de nivel 1, se plantea la sección tipo S.10., con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en batería. En todos los casos que sea posible es obligado la disposición de vegetación, en forma de alcorques en la banda de aparcamiento.

- c) Para los viarios locales principales, como son: la calle Delgado Barreto, y la calle Doctor Antonio González, se plantean las secciones tipo S.11. y S.12., con una calzada de único sentido de circulación y aceras y aparcamientos en sus laterales.
- e) En la C/ Heraclio Sánchez, viarios local secundario se plantea una sección tipo S.15., lo que significa una transformación que incrementa el carácter peatonal actual, siendo necesario para ello la eliminación de los aparcamientos e incorporando el carril bici y amplias aceras, dando continuidad peatonal a la C/ Viana.
- d) El resto de viarios locales secundarios se ordenan mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia. El diseño de las calles garantizará la adopción de las medidas necesarias para evitar altas velocidades, además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Tal y como hemos dicho, los usos predominantes son el de residencial, con planta baja comercial, y el de equipamiento comunitario. Los usos de oficina y negocios relacionados con el sector servicios están también presentes en la zona, localizados en planta baja de piezas de uso residencial.

Existen dos manzanas donde el uso residencial predominante coexiste con una pieza de uso religioso, estas son:

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

Asimismo, existe una pieza de uso residencial, entre las calles María del Cristo Osuna y Delgado Barreto, donde se admite como compatible el uso de gasolinera.

En la manzana situada entre la Avda. Ángel Guimerá Jorge y la Autopista del Norte, coexisten los usos de: infraestructura de transporte (el Intercambiador de La Laguna) y equipamiento comunitario (el complejo Deportivo Universitario, la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica y el Instituto de Bachillerato Viera y Clavijo).

Además, existen tres manzanas con uso exclusivo de equipamiento comunitario:

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

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

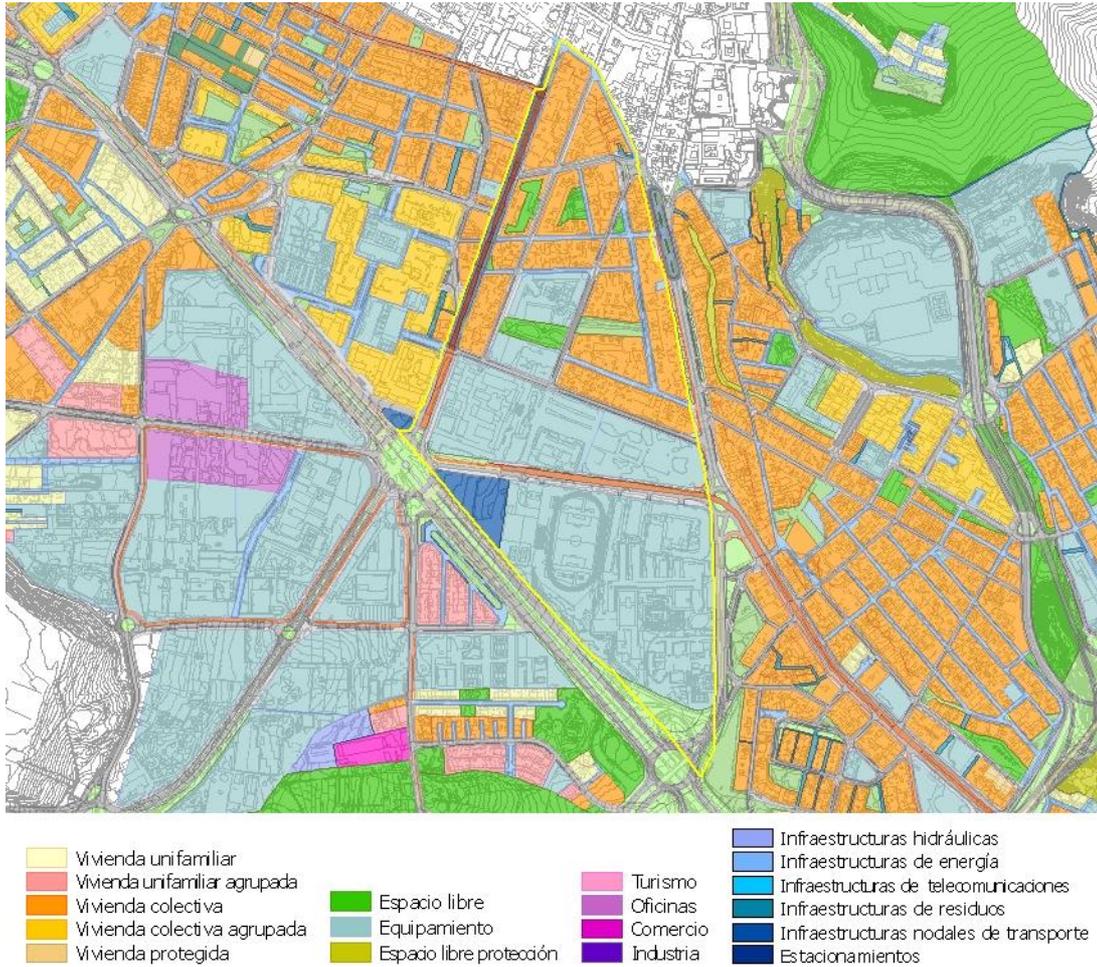


Figura 4.3.: Ordenación Pormenorizada

4.4.3. Condiciones de la edificación

El tejido de uso residencial localizado al norte del AUH presenta un predominio de la vivienda libre colectiva independiente, en manzana cerrada (siendo compatible el uso de vivienda unifamiliar, siempre que las condiciones de parcela lo permitan).

Dicho esto, las piezas residenciales se ordenan como sigue: en cuanto a las condiciones de parcelación, se estima necesario regular la longitud mínima de lindero frontal, evitando una futura segregación parcelaria. Respecto a las condiciones de disposición de la edificación, al ser un área que presenta una trama urbana consolidada y ordenada, se regula la línea de disposición obligatoria alineada a viario, y la edificación adosada a medianera, a fin de conservar la disposición existente de manzana cerrada. Asimismo, se regula el fondo máximo edificable, en las manzanas que por su dimensión así lo requieran, creándose un patio de manzana, y se regula la altura máxima en número de plantas.

Por otra parte, en las piezas con uso de equipamiento comunitario, se fija la parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística. Respecto a las demás condiciones edificatorias, se fija una edificabilidad máxima, con el objeto de dar libertad al diseño y disposición de la edificación en la parcela.

Por último, en la pieza con uso de Infraestructura nodal de transporte, correspondiente al Intercambiador de La Laguna, no se establecen determinaciones respecto a la parcelación, ni tampoco con respecto a la disposición de la edificación.

4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH no se definen actuaciones de mejora urbanística, que precisen la definición de ámbitos de gestión asistemática.



5. AUH-1007: CERCADO-MESA

5.2. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 5.1.: Delimitación del AUH

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

5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

5.3. Ordenación Estructural

5.3.1. Categorización de suelo

Este AUH con una trama urbana consolidada y ordenada, se categoriza en consecuencia como suelo urbano consolidado, en base a los criterios sobre categorización y clasificación del suelo de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

5.3.2. Elementos estructurantes

Este AUH presenta diversos viarios definidos por este PGO con carácter estructurante, que discurren únicamente por los bordes del área. El resto de la trama urbana interior se organiza mediante viarios de carácter local.

Los ejes estructurantes que circundan el área son, al oeste, la Avda. Lora Tamayo, viario urbano de nivel 1, que conecta al sur con la Autopista del Norte (TF-5), viario territorial de nivel 2. A continuación de esta última, al sureste, la vía de Ronda (TF-13), viario territorial de nivel 1, que conecta a su vez con la Avenida de Los Menceyes, viario urbano de nivel 1, que discurre por el borde norte de Cercado Mesa, completa el anillo viario.

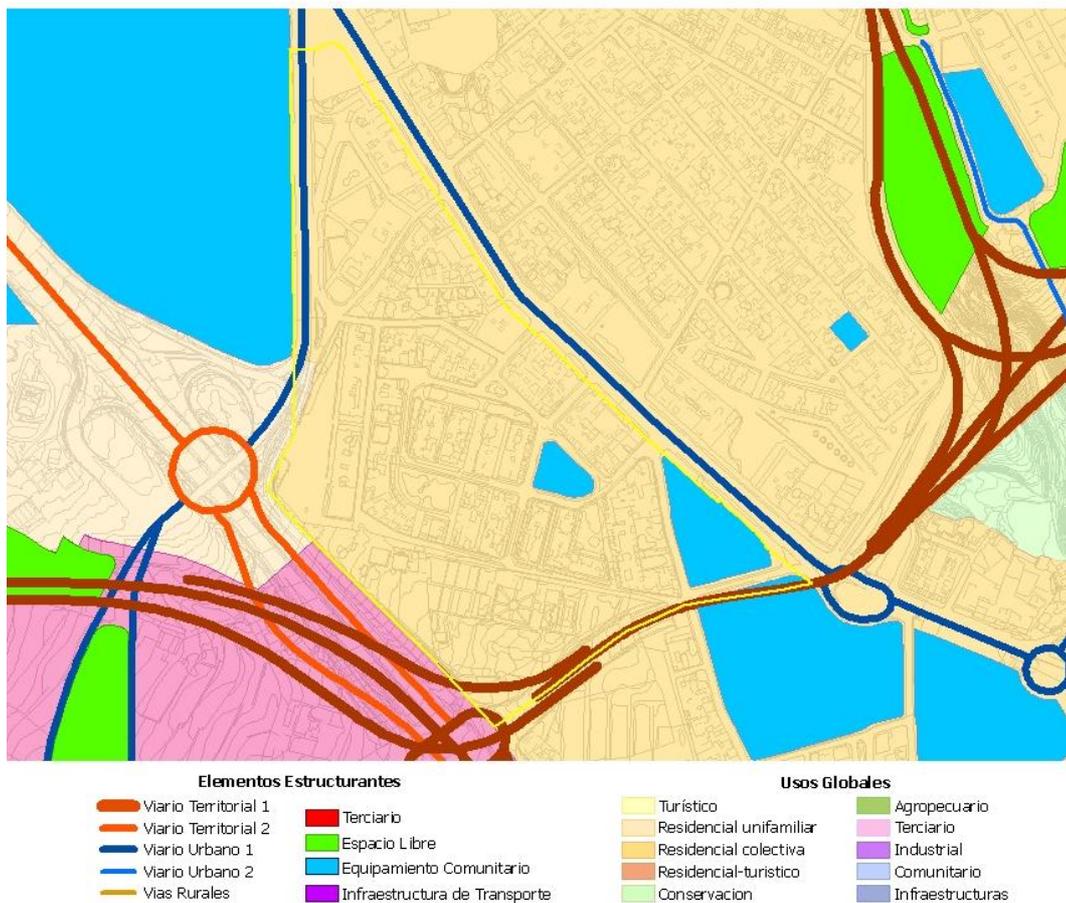


Figura 5.2.: Esquema de elementos estructurantes

En esta AUH se definen las siguientes piezas como elementos estructurantes no viarios:

- a) El Museo de la Ciencia y el Cosmos al sureste, en el límite con la Avenida de los Menceyes (sistema general comunitario cultural-recreativo).
- b) La Unidad de Programas de Innovación Educativa (sistema general comunitario educativo), en la calle La Isa esquina calle Folía, junto a un pequeño parque infantil.

5.4. Ordenación de áreas existentes

5.4.1. Trama urbana

El AUH de Cercado-Mesa posee una trama urbana consolidada, donde se propone diversas rectificaciones por ajuste de alineaciones, con objetivo mejorar la urbanización.

- a) En el primer tramo de la C/ La Saranda se afecta la edificación y la parcela.
- b) En la esquina de la C/ la Isa con la C/ de la Malagueña se afecta el retranqueo de la propiedad.
- c) En la manzana situada entre las calles del Sorondongo y El Punto Cubano la afectación se produce en los retranqueos de las propiedades.
- d) En la manzana situada entre la C/ el Punto Cubano y la Plaza La Polka la afectación se produce en los retranqueos de las propiedades.
- e) En el quiebro de la C/ Habaneras se afecta la parcela existente.
- f) En el encuentro de la avda. de los Menceyes con Camino de la Herradura, y a lo largo del citado camino, se afectan las edificaciones a fin de mejorar la sección viaria.

La ordenación de la trama viaria obedece al papel que cada vía juega en el conjunto de la ordenación de la AUH. Dicho esto las secciones tipo son:

- a) Los viarios territoriales, de Vía de Ronda y Autopista del Norte, presentan sección tipo S.01, que se propone para viarios destinados a la circulación motorizada a velocidad elevada.
- b) Los viarios urbanos de nivel 1, Avda. de Los Menceyes y Avda. Lora Tamayo, tendrán secciones tipo S.06., con los tráfico segregados, que permiten velocidades medias de los vehículos motorizados.
- c) Para los viarios locales principales, calle Las Saltonas, calle Seguidillas y calle Sorondongo, se plantean secciones tipo S.12, pensadas para distribuir los tráfico interiores permitiendo en algunos casos el aparcamiento en línea.
- d) Los restantes, son viarios locales secundarios de tráfico lento o de tipo peatonal, por lo que se han planteado secciones tipo S.14. y S.16, correspondientes a viarios de tráfico rodado lento o de coexistencia.

5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes en esta área son el de residencial y el de equipamiento comunitario. En los bordes este y oeste, están presente los usos de oficina, comercial y negocios relacionados con el sector servicio en planta baja de manzanas de uso residencial.



Existen dos manzanas cuyo uso es exclusivamente de equipamiento comunitario:

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

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

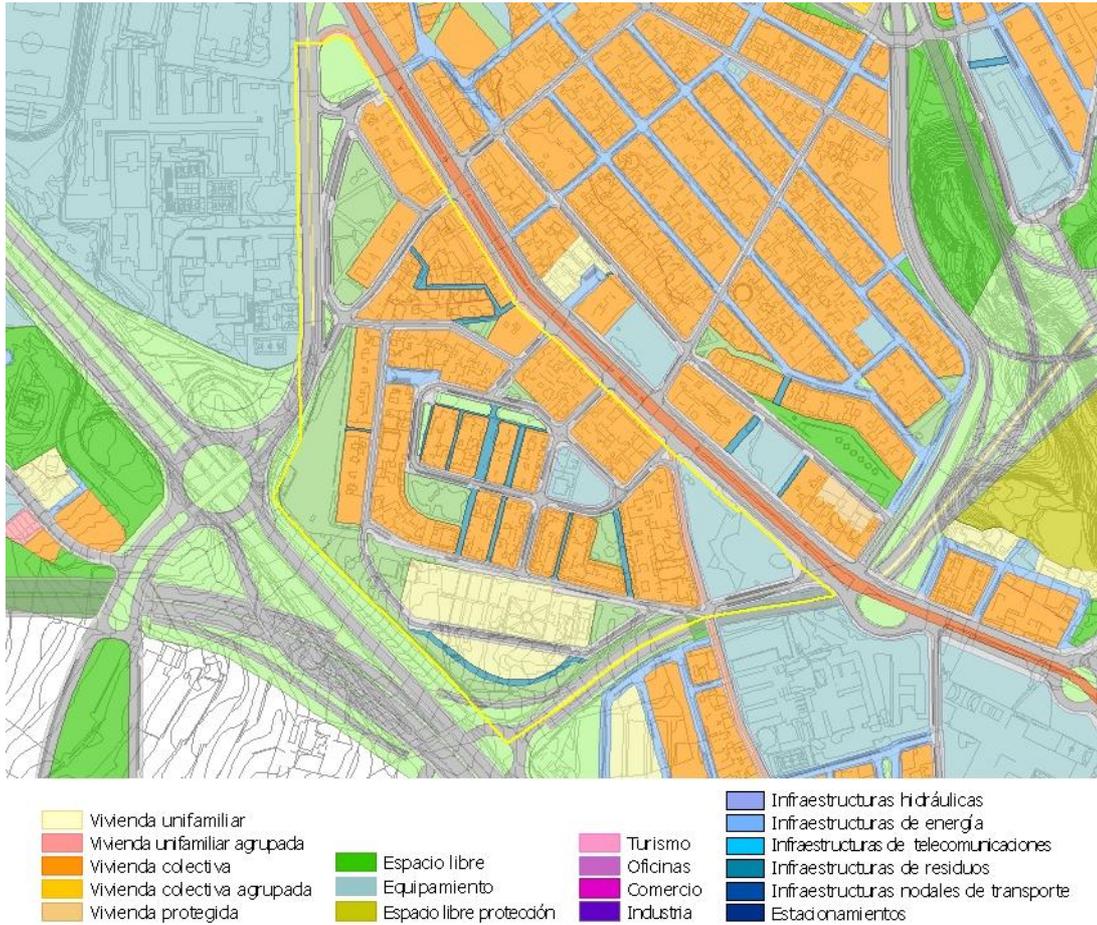


Figura 5.3.: Ordenación pormenorizada

5.4.3. Condiciones de la edificación

Esta AUH presenta una trama urbana consolidada, donde el uso residencial muestra un predominio de la vivienda libre colectiva independiente, dispuesta en manzana cerrada (siendo compatible el uso unifamiliar en aquellos casos donde las condiciones lo permitan) Asimismo, el uso de vivienda libre unifamiliar está presente en menor medida.

Se regulan los siguientes parámetros urbanísticos en las piezas residenciales:

- a) En las manzanas cuyo uso es vivienda colectiva en manzana cerrada, en lo referente a parcelación se establece la longitud mínima de lindero frontal, evitando una excesiva segregación parcelaria. En cuanto a las condiciones edificatorias se regula la línea de disposición obligatoria en algunos casos alineadas a viario, y en otros casos retranqueadas (estableciendo un jardín delantero), como solución de continuidad de las alineaciones existentes. Asimismo, se plantea edificación adosada a medianera conformando manzanas cerradas, y se fija la altura máxima en número de plantas, en la totalidad de las piezas. En las manzanas que por su dimensión así lo requieran, se establece un fondo máximo edificable, creándose un patio de manzana.
- b) En aquellas cuyo uso es vivienda unifamiliar, en lo referente a parcelación se establece, al igual que en el caso anterior, la longitud mínima de lindero frontal, con objeto de evitar una excesiva segregación parcelaria. En cuanto a condiciones de disposición de la edificación, al tratarse de edificación aislada, se deben establecer una serie de retranqueos a linderos lateral, frontal y posterior, un porcentaje máximo de ocupación de la parcela y, en este caso, se permite el pareado lateral. Asimismo se establece la altura máxima en número de plantas.

Asimismo, para regular las piezas de equipamiento comunitario, se fija la parcelación vinculante, configurando una única parcela urbanística. Respecto a las demás condiciones edificatorias, se fijará únicamente una edificabilidad en m²c/m²s, dando libertad en el diseño y disposición 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.

5.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística que se plantean en esta AUH, se resuelven mediante gestión asistemática, en suelo urbano consolidado, y son las siguientes:

- a) **Ámbito de gestión asistemática modalidad A2:** Se delimita un recinto en el Camino de la Herradura, obteniendo el suelo necesario para ampliar la sección viaria, y mejorar los niveles de urbanización del mismo (Se ha modificado la propuesta del PGO-2004 donde se planteaba un viario atravesando el Camino de la Herradura).
- b) **Ámbito de gestión asistemática modalidad A4:** se define un ámbito de este tipo, con el objetivo de crear un espacio libre público y un viario que conecte la calle Las Saltonas con la calle Habaneras.
- c) **Ámbito de gestión asistemática modalidad A6:** Se define un único ámbito, situado entre las calles Las Saltonas y Habaneras, a fin de obtener el suelo necesario para ampliar la sección y reurbanizar un viario existente.

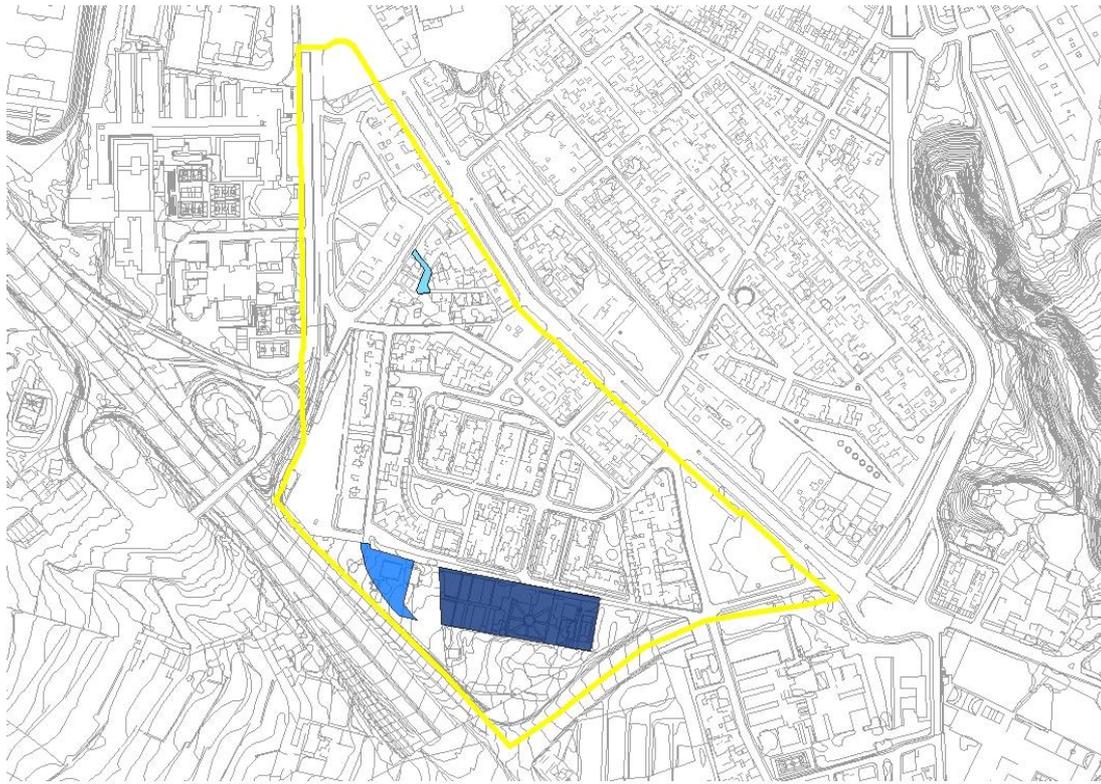


Figura 5.4.: Ámbitos de gestión



6. AUH-1008: BARRIO NUEVO

6.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al norte, por la C/ Doctor Marañón que es el límite de la AUH-1009: Barrio El Timple, y la C/ Arturo Vergara Rodríguez borde de la AUH-1010: Urbanización La Verdellada.
- b) Al noreste, por la AUH-1012: Barrio de la Verdellada.
- c) Al sur, por la Avenida de los Menceyes y la AUH-1101: Gracia.
- d) Al suroeste, por la Avenida de los Menceyes que es borde del AUH-Cercado Mesa.
- e) Al oeste, por la Avenida Calvo Sotelo, que es borde del AUH-Cuadrilátero-Campus.



Figura 6.1.: Delimitación del AUH

En esta AUH el uso predominante es el residencial de vivienda colectiva. Se caracteriza por presentar una baja concentración de actividades económicas relacionadas con el sector terciario, a pesar de encontrarse próxima al Casco Histórico de La Laguna y al Campus Central de la Universidad de La Laguna.

6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

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

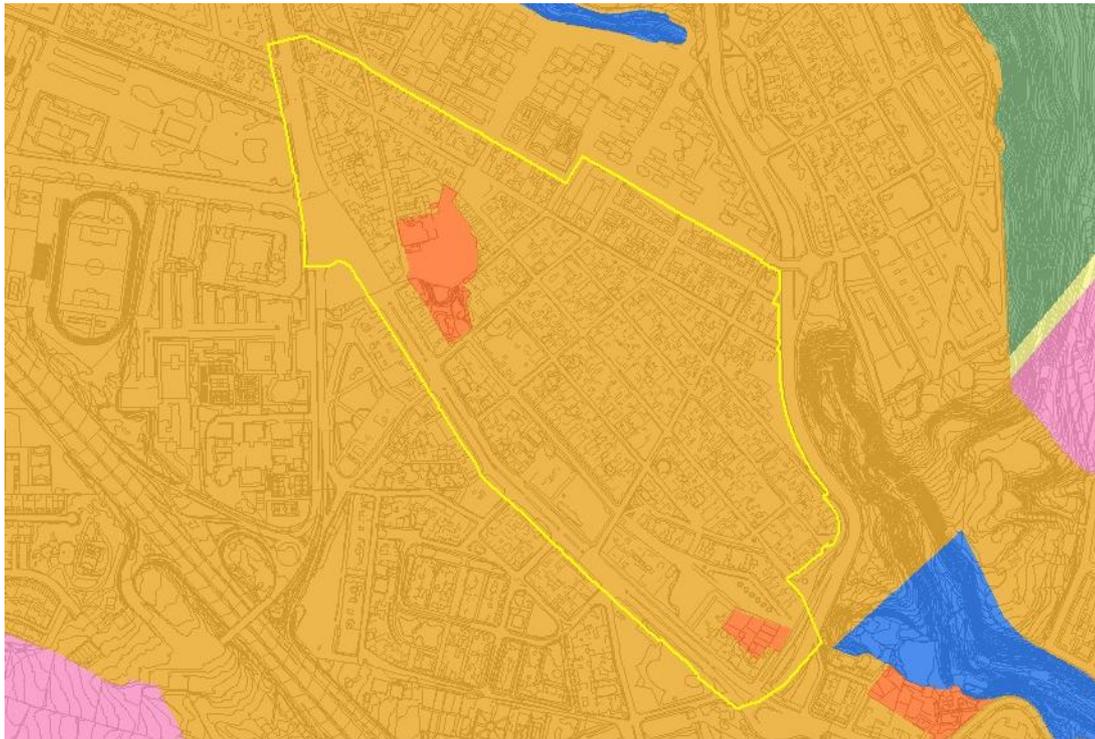


El objetivo fundamental de ordenación es actuar de forma conservadora, en base a las condiciones edificatorias consolidadas, no planteándose actuaciones de mejora urbana de gran envergadura.

6.3. Ordenación Estructural

6.3.1. Categorización de suelo

El suelo de esta AUH se categoriza casi en su totalidad como suelo urbano consolidado, en base a los criterios sobre categorización y clasificación del suelo de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO. A excepción de las dos áreas de suelo vacante inmersas en la trama, que se categorizan como suelo urbano no consolidado.



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

Figura 6.2.: Categorización del suelo

6.3.2. Elementos estructurantes

Este AUH presenta viarios de carácter de estructurante, urbano y territorial, que discurren por sus límites, sin afectar a la trama urbana interior del área, la cual se organiza mediante viarios de carácter local.

Por el borde sur, discurre el eje conformado por la Avda. Los Menceyes y la Avda. Lora Tamayo, ambos viarios urbanos de nivel 1, conectando el núcleo de La Cuesta con el centro del Casco Histórico de La Laguna. Y al este, la vía de Ronda (TF-13), viario territorial de nivel 1, que conecta a su vez con la Avda. de Los Menceyes y la Autopista del Norte(TF-15).



Tal y como hemos dicho, la ordenación interna se estructura en torno a una serie de viarios locales principales, que organizan los tráficos canalizándolos hasta los viarios locales secundarios. Destacan los siguientes:

- a) Las calles El Puente y El Drago, viarios locales principales, que atraviesan transversalmente el área conectando el AUH 1010: Urbanización La Verdellada y el AUH 1008: Barrio Nuevo, con la Avenida de los Menceyes.
- b) La C/ Obispo Pérez Cáceres, viario local principal, corta longitudinalmente el área y sirve de acceso al centro de La Laguna desde la Vía de Ronda al conectar con la Avenida Calvo Sotelo.

Asimismo, es importante destacar que al suroeste del AUH se localiza una infraestructura de transporte de carácter estructurante, como es el Trazado de la Línea 1 del tranvía, que discurre a lo largo de Avda. de los Menceyes.

En esta AUH se define como elemento de carácter estructurante no viario, el campo de lucha “Angelito el Zapatero”, situado en la c/ Las Américas esquina c/ Arganda (sistema general comunitario deportivo).

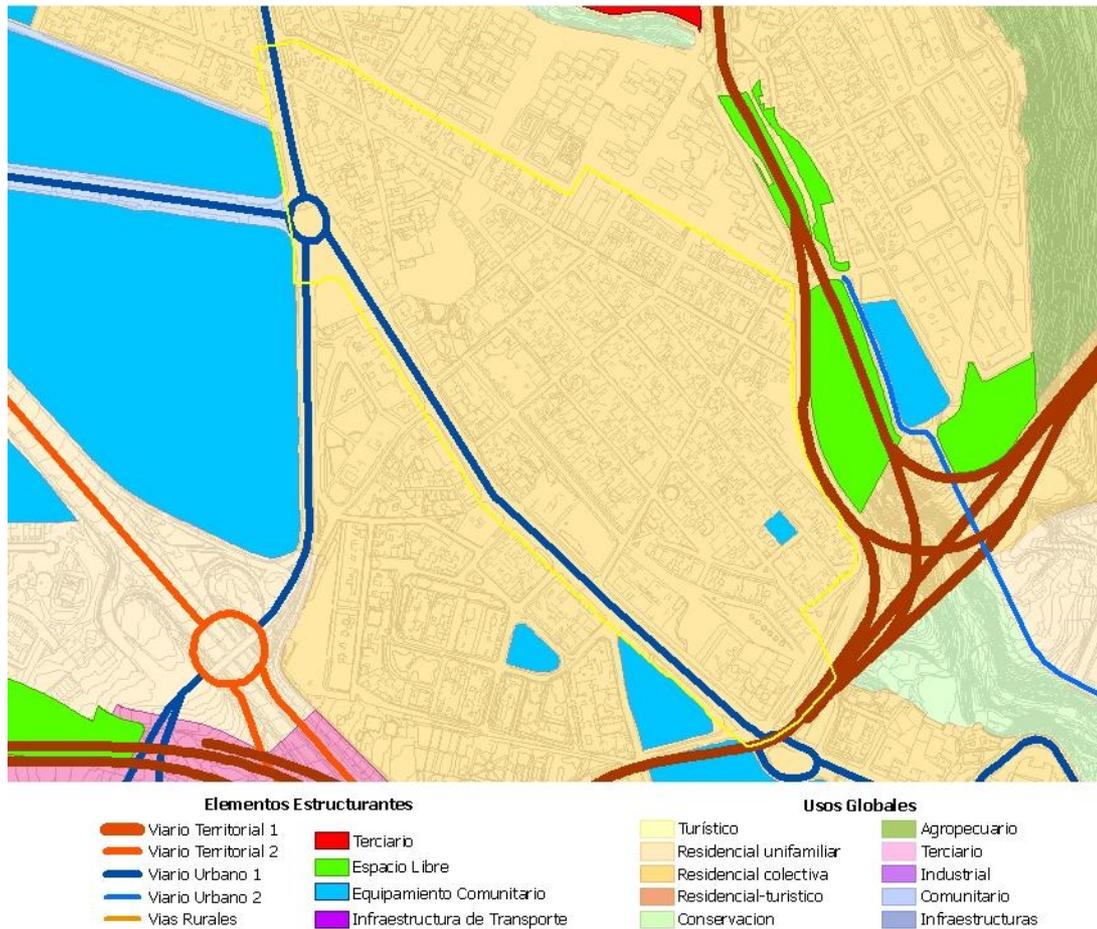


Figura 6.3.: Esquema de elementos estructurantes

6.4. Ordenación de áreas existentes

6.4.1. Trama urbana

Tal y como se ha dicho, Barrio Nuevo posee una trama urbana consolidada, en la que se plantean escasas rectificaciones de alineaciones motivadas por mejoras de la urbanización (aumento de sección de aceras), estas son:

- a) En la Avenida de los Menceyes, en el tramo entre la C/ Hermano Pedro y la C/ del Puente, se afecta la edificación existente, motivada por el ensanchamiento de la vía, ya prevista en el PGO-2004.
- b) En la Avenida de los Menceyes, en la manzana frente al Museo de la Ciencia y el Cosmos, se afecta la edificación (actuación prevista en el PGO-2004).
- c) En la C/ Hermano Pedro se produce la afección sobre la edificación existente, ya prevista en el PGO-2004.

El diseño interior viario en este AUH, se realizará mediante los siguientes criterios:

- a) Los viarios urbanos de nivel 1, Avda. Calvo Sotelo que continúa en la Avda. de los Menceyes y la Avenida Lora Tamayo, se ordenan mediante una sección del tipo S.06., con 2 calzadas separadas de doble sentido, con dos carriles por sentido, y aceras en ambos márgenes de las cuales una dispondrá de un carril bici que conecta el centro de La Laguna con el Campus de Guajara. A esta sección se añade en la mediana central de la Avenida de los Menceyes y la Avenida Lora Tamayo la Línea 1 del tranvía que se desvía por la Avda. Ángel Guimerá, hasta llegar a la Avda. de la Trinidad.
- b) Respecto a los viarios locales principales, correspondientes a las calles El Drago, El Puente y Obispo Pérez Cáceres, propone una sección del tipo S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde existe ancho suficiente.
- c) Por último el viario local secundario se ordena de dos maneras:
 - c.1. El viario correspondiente a la calle Aranjuez, se ordena mediante viario del tipo S.14., bordeando manzanas donde es necesaria la separación física del peatón y del tráfico motorizado, y planteando zona de aparcamientos cuando presenta un ancho suficiente.
 - c.2. El viario localizado en el interior de las macromanzanas, se ordena mediante secciones del tipo S.16., de coexistencia en las que se recogen los tráficos finalistas. Estas calles serán diseñadas adoptando las medidas necesarias para evitar altas velocidades y se mejorará la calidad ambiental y estética dotándolas de vegetación y elementos urbanos.

6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso predominante en esta AUH es el residencial, aunque el uso de equipamiento comunitario también está presente, pero en menor medida. Asimismo, al oeste del AUH, en la C/ Obispo Pérez Cáceres, existen manzanas residenciales que presentan en planta baja, los usos de oficina, comercial y negocios relacionados con el sector servicios, pero con una escasa concentración.



Existen manzanas donde el uso residencial coexiste con el uso de equipamiento comunitario. Estas son:

- La situada en la C/ Doctor Pasteur esquina C/ Agustín Cabrera, presenta uso de equipamiento comunitario, el centro ciudadano “Barrio Nuevo”.
- En el cruce de las calles Obispo Pérez Cáceres y Párroco García Pérez, donde se encuentra equipamiento privado de tipo religioso, Iglesia del Barrio Nuevo.
- La manzana localizada en la C/ Las Américas esquina C/ Arganda, que presenta uso de equipamiento comunitario deportivo, campo de lucha “Angelito el Zapatero”.

Por otra parte, existen con dos manzanas vacantes, destinadas a equipamiento comunitario, ambas dando frente a la Avenida de los Menceyes, una en la esquina con C/ El Drago y la restante en la prolongación de la C/ Aranjuez.

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



Vivienda unifamiliar	Espacio libre	Turismo	Infraestructuras hidráulicas
Vivienda unifamiliar agrupada	Equipamiento	Oficinas	Infraestructuras de energía
Vivienda colectiva	Espacio libre protección	Comercio	Infraestructuras de telecomunicaciones
Vivienda colectiva agrupada		Industria	Infraestructuras de residuos
Vivienda protegida			Infraestructuras nodales de transporte
			Estacionamientos

Figura 6.4.: Ordenación pormenorizada

6.4.3. Condiciones de la edificación

En lo que se refiere al uso residencial, existe un predominio de la vivienda libre colectiva independiente, configurando manzana cerrada. El uso de vivienda libre unifamiliar independiente, también está presente en una pieza.

Las piezas residenciales se ordenan con los siguientes parámetros:

- a) En el uso de vivienda libre colectiva independiente (se permite como uso admisible la vivienda unifamiliar, siempre que las condiciones consolidadas lo permitan) En lo referente a parcelación se establece la longitud mínima de lindero frontal, impidiendo una excesiva segregación parcelaria. Respecto a las condiciones edificatorias, con el objetivo de conservar la trama urbana dispuesta en manzana cerrada, se regula la línea de disposición obligatoria alineada a viario y la edificación adosada a medianera. En las manzanas que por su dimensión así lo requieran, se establece un fondo máximo edificable, creándose un patio de manzana. Por último, se establece la altura máxima en número de plantas, en la totalidad de las piezas.
- b) En la pieza con uso vivienda libre unifamiliar independiente se establece, al igual que en el caso anterior, la longitud mínima de lindero frontal, con objeto de evitar una excesiva segregación parcelaria. En lo que respecta a las condiciones de disposición de la edificación, dado que se trata de edificación aislada, se establecen retranqueos a linderos lateral, frontal y posterior, un porcentaje máximo de ocupación de la parcela y, en este caso, se permite el pareado lateral. Asimismo se establece la altura máxima en número de plantas.

La fijación de los valores sustantivos de estas determinaciones, se establece en base a las condiciones edificatorias consolidadas en el área.

Por otra parte, en las piezas de equipamiento comunitario, como es criterio general de este PGO, se establece parcelación vinculante, a fin de configurar una única parcela urbanística. En cuanto a las condiciones edificatorias, se ordenan de dos formas distintas, según sea su situación y las condiciones consolidadas en su entorno. Así, en las piezas de equipamiento inmersas en la trama urbana, que completan manzanas de uso residencial, se regula la línea de disposición obligatoria y se obliga al adosamiento a medianeras, dando solución de continuidad a la alineación viaria, y se fija la altura máxima en nº de plantas, acorde con el residencial. Sin embargo, en las piezas actualmente vacantes que se localizan en el frente de la avenida de Los Menceyes, se establece únicamente una edificabilidad máxima, a fin de dar total libertad al diseño y disposición del futuro equipamiento.

Por último, en las piezas de espacio libre público, se establece una separación a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en nº de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.

6.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística, resueltas mediante procedimientos de gestión asistemática que se definen en esta AUH son las siguientes:

- a) Los ámbitos de gestión asistemática A2:
 - a.1. En la C/ Villa Nava, esquina callejón Villa Nava, se propone un nuevo tramo viario de conexión.
 - a.2. En la manzana situada entre las calles Doctor Marañón y La Fajana se propone un gran espacio libre público.



- b) Los ámbitos de gestión asistemática modalidad A4:
 - b.1 Propuesta de espacio libre público que se localizará en la manzana situada en la C/ Arturo Vergara Rodríguez esquina C/ Párroco García Pérez, dando continuidad a la plaza existente situada en la manzana colindante. Esta propuesta de espacio libre ya estaba prevista en el PGO-2004.
 - b.2. Propuesta que tiene por objeto la ampliación de la plaza El Rosario, situada en la C/ Obispo Pérez Cáceres.
- c) Los ámbitos de gestión asistemática A7, que tienen por objeto plantear sobre el mismo terreno dos ordenaciones. Es el caso de la antigua Fábrica de galletas “Saydo”, donde la ordenación alternativa plantea nuevas piezas de uso residencial y comercial, dispuestas en torno a un espacio libre público. Ordenación detallada en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

Por otra parte, se mantienen un ámbito de ordenación transitoria (S5), heredado del PGO-2004, el ámbito situado al oeste del AUH, (antes ZC-15), en la Avenida de los Menceyes esquina C/ Hermano Pedro.

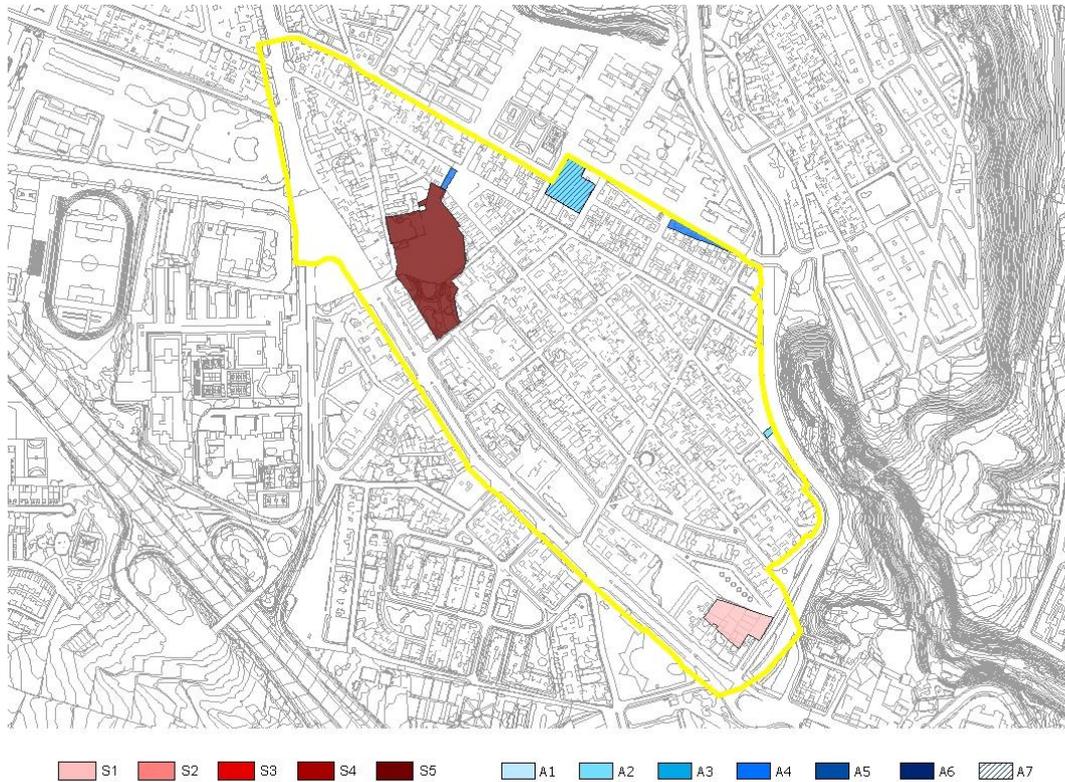


Figura 6.5.: Ámbitos de gestión

6.5. Áreas nuevas

En el área vacante al sureste AUH, correspondiente a suelo categorizado como suelo urbano no consolidado se delimita el ámbito sistemático (S2) entre la Avenida de los Menceyes y la prolongación de la C/ Aranjuez.



6.5.1. Ámbito de gestión Avenida Los Menceyes - calle Aranjuez.

Localizado al sureste del AUH, en el suelo vacante con una superficie de 2267,13 m²s. Estos terrenos son categorizados por este PGO como suelo urbano no consolidado. La problemática urbanística reside en la ausencia de un sistema viario interior, que impide la adecuada ocupación del suelo, y su función como articulación de la trama urbana. La premisa para abordar la ordenación, es solucionar esta situación a través del planteamiento de un viario interior y la asignación de aprovechamientos lucrativos suficientes que permitan la viabilidad de esta actuación.

Se plantea un viario de prolongación de la calle Aranjuez, con la misma sección tipo existente, se trata de un viario local secundario, con sección S.14, con un único sentido de circulación, aparcamiento en un lateral y aceras a ambos lados. Se completa el viario al este, con un tramo de peatonal.

Las condiciones urbanísticas, de estos terrenos como de su entorno, los hacen viables para destinarlos a vivienda protegida, completando la manzana residencial existente de vivienda colectiva. Se completa además espacio libre público existente. Todas las alineaciones establecidas son viarias y principales, dando acceso a las piezas lucrativas, al equipamiento y al espacio libre. Las condiciones de ordenación de la pieza lucrativa residencial se han establecido con la premisa principal de armonizar con su entorno. Así, en la pieza de vivienda en régimen de protección pública, respecto a la parcelación se establece una longitud mínima del lindero frontal, acorde a la manzana que completa. En cuanto a las condiciones de edificación, se regula la línea de disposición obligatoria y edificación adosada a medianeras, con el fin de obtener una imagen homogénea y dar continuidad a la alineación existente. Asimismo, se establece una altura en número de plantas acorde a su entorno.

En la pieza de espacio libre en torno al viario, se establece separación mínima a lindero frontal, un porcentaje máximo de ocupación y una altura máxima en nº de plantas, regulando posibles edificaciones permitidas en el mismo.



Figura 6.6: Ordenación del ámbito de gestión



7. AUH-1009: BARRIO EL TIMPLE:

7.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se localiza en el núcleo de Zona Centro de La Laguna, y queda delimitada de la siguiente forma:

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



Figura 7.1: Delimitación del AUH

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

7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

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

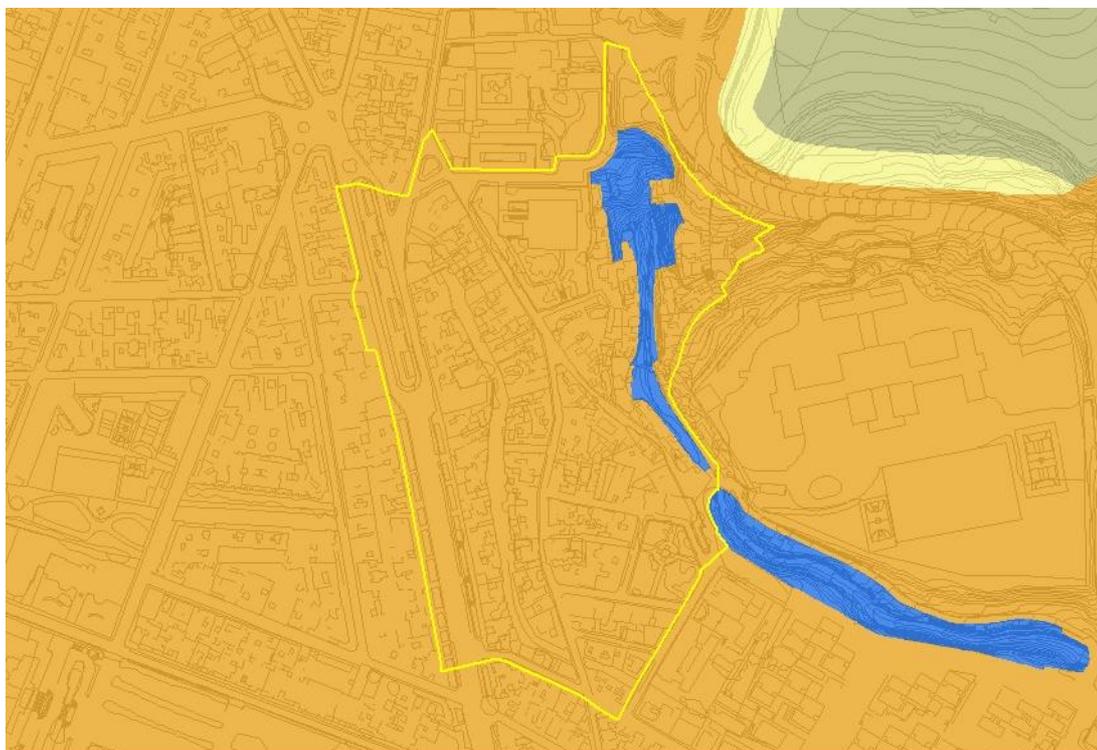
Por otra parte se observa una insuficiencia de los niveles de urbanización, escasa dimensión de aceras y su ausencia en algunos casos, así como discontinuidades y cortes en viarios y/o itinerarios, causados por desniveles y diferencias de cotas.

Dicho esto, el criterio fundamental de ordenación que se plantea en Barrio El Timplé será la actuación de forma conservadora en base a las condiciones edificatorias consolidadas y el planteamiento de mejoras en los niveles de urbanización.

7.3. Ordenación Estructural

7.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un área consolidada, por lo que casi la totalidad del suelo del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, tal y como se justifica en los criterios sobre categorización y clasificación del suelo de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO. A excepción del suelo correspondiente al cauce del Barranco de Gonzalianez, que se categoriza como suelo rústico de protección hidrológica.



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

Figura 7.2.: Categorización del suelo

7.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana de este AUH, se estructura en torno a un eje viario de carácter local principal, la calle Molinos de Agua, que atraviesa en área de norte a sur y se bifurca a mitad de su trazado, surgiendo la calle de la Calzada.

Los viarios que funcionan como ejes de carácter estructurante, ambos viarios urbanos de nivel 1, discurren por el borde oeste del AUH. Estos son la Avenida Calvo Sotelo, que conecta al norte con la Plaza San Cristóbal y el centro Histórico, y la C/ Padre Herrera, que enlaza al este con el viario territorial de vía de Ronda (TF-13).

En esta AUH se definen como elementos estructurantes no viarios, el Rectorado de la Universidad de La Laguna, frente a la C/ Padre Herrera, sistema general comunitario educativo, y el aparcamiento de La Milagrosa, sistema general de Infraestructura de transporte.

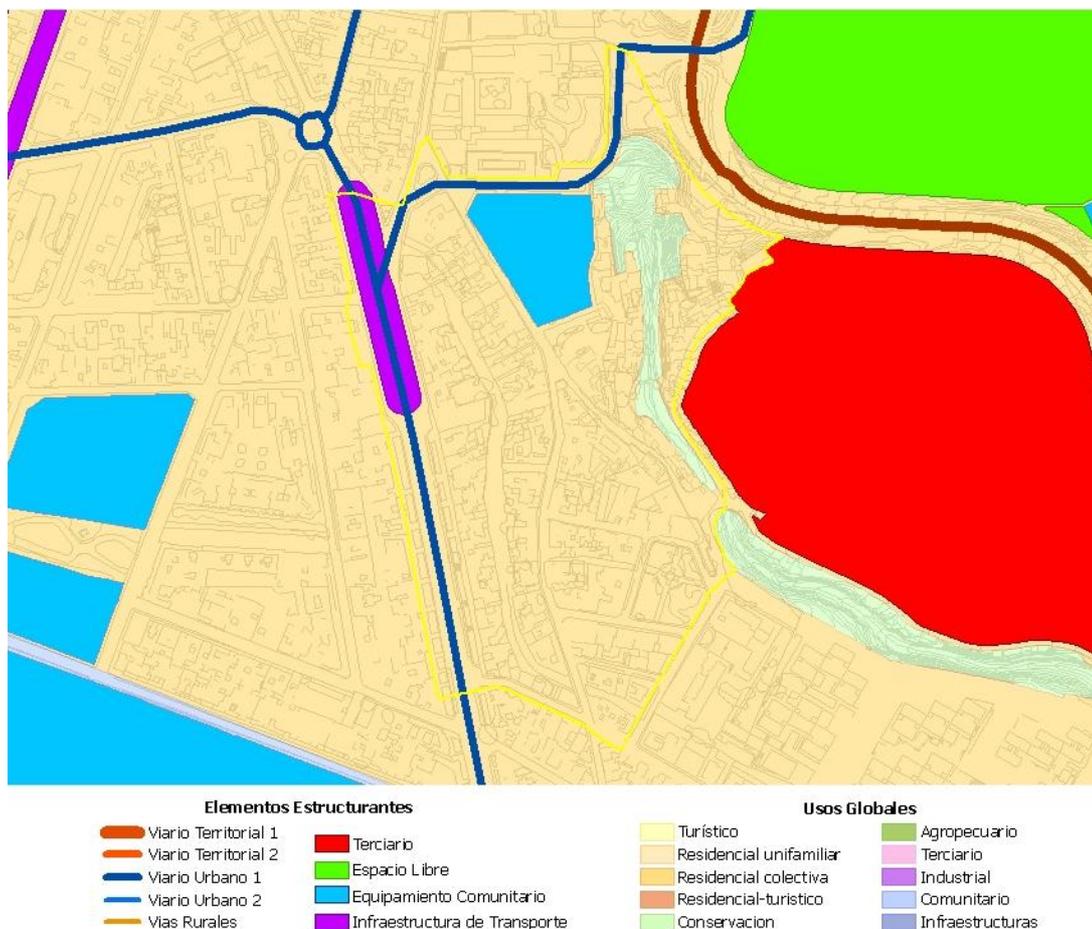


Figura 7.3.: Esquema de viario estructurante

7.4. Ordenación de áreas existentes

7.4.1. Trama urbana

Esta AUH presenta una trama urbana consolidada, cuya morfología urbana se ha visto condicionada por la existencia del cauce del Barranco de Gonzaliénez atravesando el área. Con el objetivo de conseguir secciones viarias homogéneas, se plantean rectificaciones de las alineaciones, a fin de mejorar los niveles de urbanización, como son:

- En la C/ Molinos de Agua, frente al Rectorado de la Universidad de La Laguna, se afecta la edificación existente.
- En el Pasaje Trasera Seminario se producen afecciones sobre tres edificaciones.
- En la Avenida Calvo Sotelo se afectan dos edificaciones.

- d) En la C/ de la Calzada frente a la entrada del Pasaje Trasera Seminario se producen afecciones en los retranqueos delanteros de las edificaciones.
- e) En la C/ Molinos de Agua esquina C/ de la Calzada se produce una afección en la edificación existente.
- f) En la Avenida Calvo Sotelo esquina C/ Doctor Marañón se produce una afección en el retranqueo delantero de la edificación.
- g) En la pieza situada en la C/ Molinos de Agua esquina C/ La Calzada se produce una afección en la edificación.
- h) En la pieza situada en la C/ de la Calzada esquina C/ Emilio Gutiérrez Salazar, se produce una afección en el retranqueo delantero.

El diseño interior viario se establece mediante una serie de criterios, según sea el tipo de viario. Se plantean las secciones tipo siguientes:

- a) La Avenida Calvo Sotelo, viario urbano de nivel 1, se ordena mediante una sección del tipo S.06., con dos calzadas separadas por una mediana ajardinada. En un lateral se localizará una banda de aparcamiento en línea y en el otro lateral se dispondrá el carril bici que conecta el Casco Histórico con el Campus de Guajara. Las aceras de esta vía, además de estar separadas mediante una franja ajardinada.
- b) La C/ Padre Herrera, viario urbano de nivel 1, se ordena mediante una sección tipo S.03, con un carril y aparcamiento en línea en ambos lados de la vía.
- c) Los viarios locales principales, calle Molinos de Agua y calle la Calzada, se ordenan mediante una sección del tipo S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente.
- d) El Camino Real de la Verdellada, viario local principal, se ordena mediante una sección tipo S.06, con una calzada de doble sentido y aceras en ambos lados.
- e) Por último, los restantes viarios locales secundarios se ordena mediante secciones del tipo S.16., de coexistencia. Las calles se diseñarán de forma que eviten los tráficos de paso entre viarios urbanos secundarios y principales, dotándolas además de vegetación y elementos urbanos para mejorar la calidad ambiental y estética.

7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso predominante en esta AUH es el de residencial. Asimismo, se localizan usos relacionados con el sector terciario en planta baja, con una escasa concentración y una manzana cuyo uso es exclusivamente de equipamiento comunitario, en la C/ Padre Herrera, correspondiente al Rectorado de la Universidad de La Laguna. Asimismo, se admite como compatible el uso de gasolinera con el uso residencial, de forma excepcional, en la manzana situada en la plaza San Cristóbal esquina C/ Santo Domingo.

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

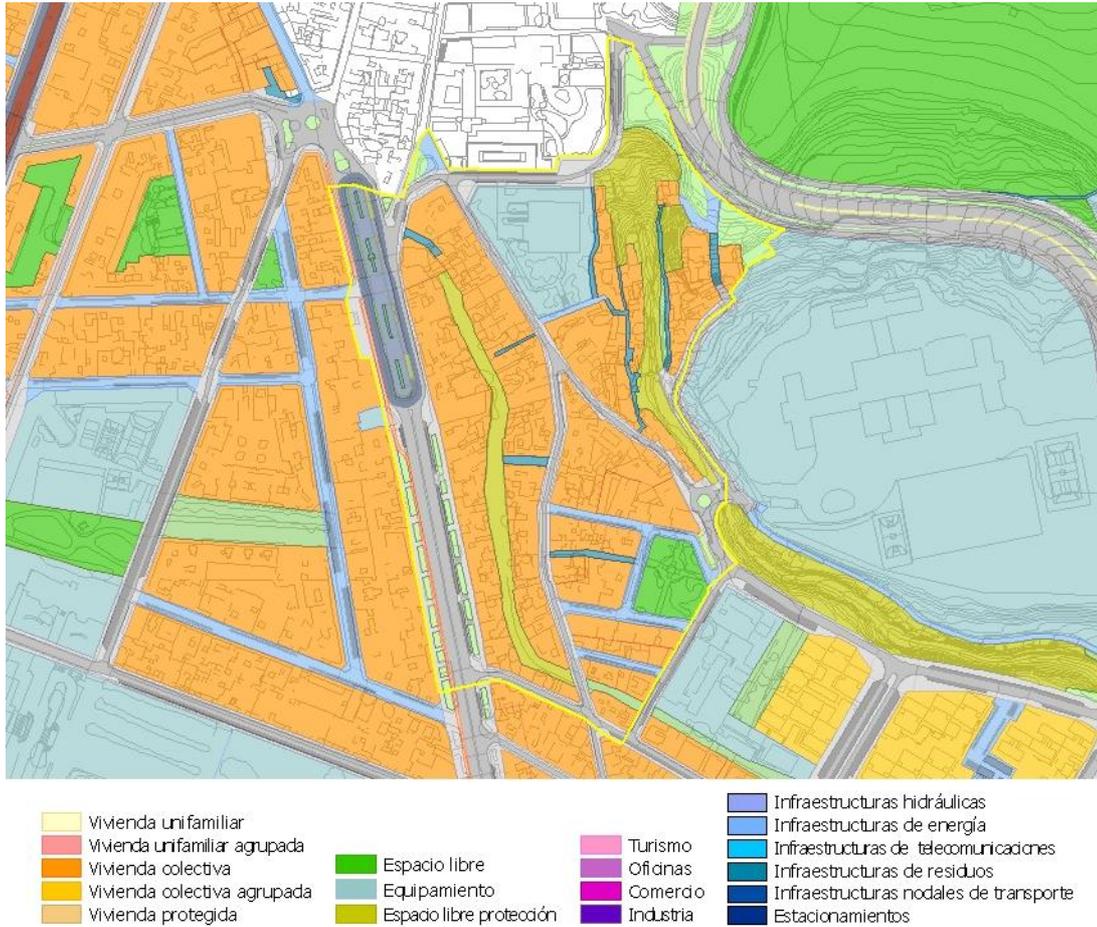


Figura 7.4.: Ordenación pormenorizada

7.4.3. Condiciones de la edificación

En la totalidad de las piezas residenciales del AUH se define el uso de vivienda libre colectiva independiente (siendo admisible el uso de vivienda unifamiliar, siempre que las condiciones consolidadas lo permitan).

Dicho esto, las piezas residenciales se ordenan como sigue: Respecto a la parcelación, se establece la longitud mínima de lindero frontal, evitando una excesiva segregación parcelaria. Respecto a las condiciones edificatorias, con el objetivo de conservar la trama urbana dispuesta en manzana cerrada, se establece la línea de disposición obligatoria alineada a viario y la edificación adosada a medianera. Asimismo, se establece un fondo máximo edificable, en las piezas que por su dimensión así lo requieran. Por último, se establece la altura máxima en número de plantas.

La pieza de equipamiento comunitario, correspondiente al Rectorado de la Universidad de La Laguna, se ordena con parcelación vinculante conformando una única parcela urbanística. Respecto a las condiciones edificatorias, se fija únicamente una edificabilidad máxima, dando libertad en el diseño y disposición de un futuro equipamiento.

En la pieza de espacio libre público, se establece una separación mínima a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en nº de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.

7.4.4. Condiciones de gestión urbanística.

Las actuaciones de mejora urbanística en suelo urbano consolidado, resueltas mediante procedimientos de gestión asistemática, siendo en su totalidad ámbitos de gestión de modalidad A2, son los que siguen:

- a) En la plaza de San Cristóbal, esquina C/ Catedral, se produce la afección sobre la edificación, a fin de ensanchar dicha vía (previsto en el PGO-2004).
- b) En la C/ Molinos de Agua, esquina C/ Estado Aragua, se produce la afección de la edificación con el objeto de realizar obras de mejora en el pasaje peatonal.
- c) En el segundo tramo del cauce secundario del Barranco de Gonzaliáñez, entre la C/ Molinos de Agua y la C/ Mogán, se plantea su canalización y peatonalización.
- d) Al norte se plantea dos zonas de espacio libre, lindando con la Vía de Ronda.

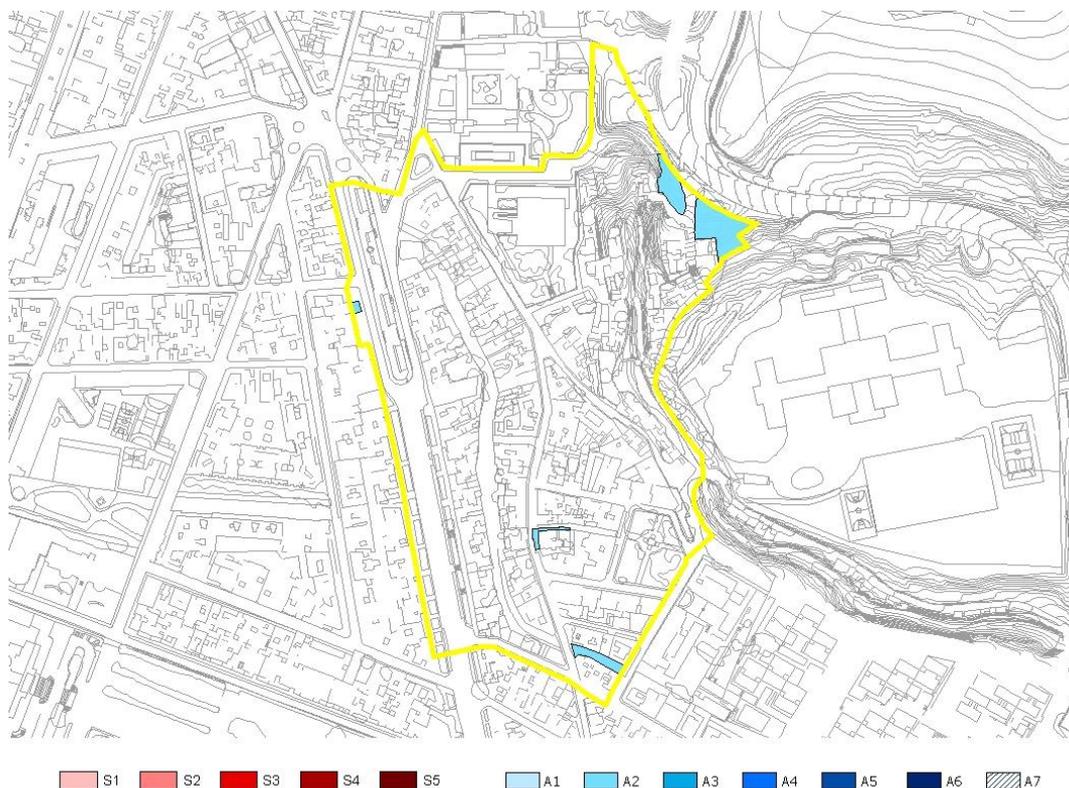


Figura 7.5.: Ámbitos de gestión

8. AUH-1010: URBANIZACIÓN LA VERDELLADA

8.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 8.1.: Delimitación del AUH

Los usos predominantes en esta zona son el de equipamiento comunitario y el residencial, conformado manzanas de gran tamaño en ambos casos.

8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

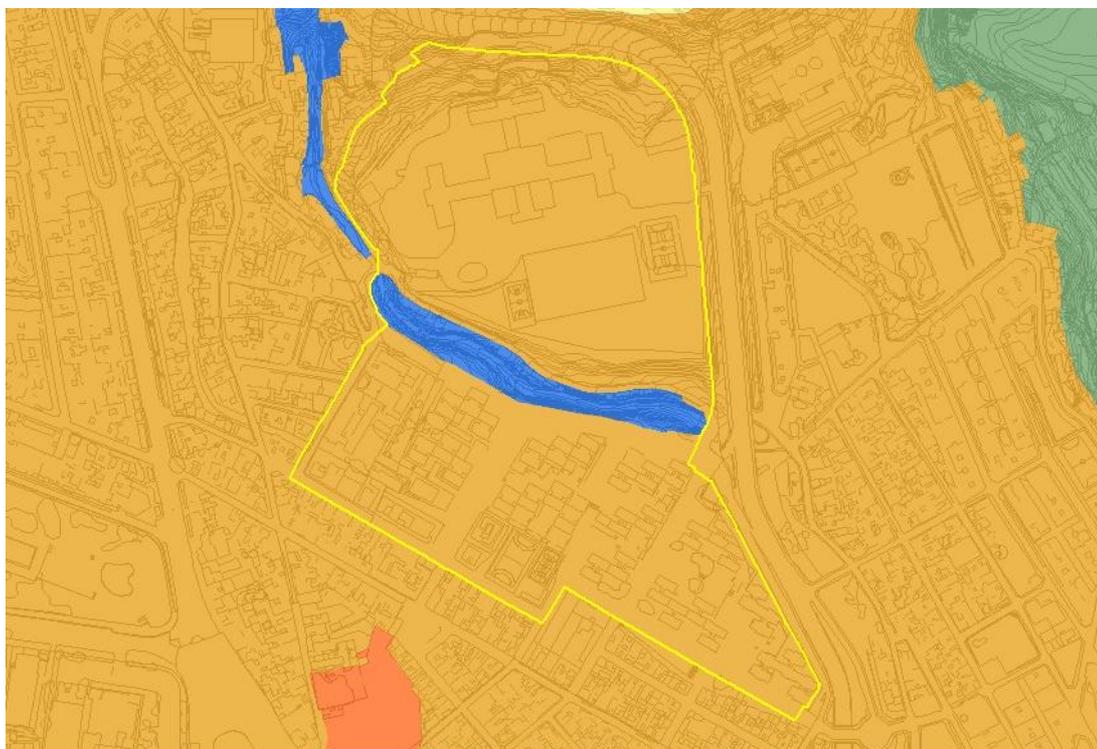
En esta AUH existe una importante problemática de morfología urbana motivada por su diseño, su baja calidad constructiva y estética, la falta de mantenimiento y conservación, y el uso residencial casi exclusivo, dispuesto en edificación abierta en manzanas de gran tamaño donde no resultan compatibles los usos de oficina y/o comercial en planta baja. Esto da lugar a un déficit de servicios en la zona. Otros problemas añadidos son: la situación de los aparcamientos, en la superficie de la calzada, ocupando espacios libres públicos, la insuficiencia de los niveles de urbanización y las discontinuidades en viarios y/o itinerarios, causados por desniveles o diferencias de cotas.

Dicho lo cual, el objetivo de ordenación en este AUH, es actuar de forma conservadora en base a las condiciones edificatorias consolidadas. Por otra parte, el presente documento plantea una actuación de ordenación estratégica que consiste en cubrir la Vía de Ronda a su paso por La Verdellada, a fin de crear un complejo deportivo al aire libre en la zona.

8.3. Ordenación Estructural

8.3.1. Categorización de suelo

El suelo del AUH se categoriza en su totalidad como suelo urbano consolidado, tal y como se justifica en los criterios generales de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO, a excepción de suelo correspondiente al cauce del Barranco de Gonzalíanez, que se categoriza como suelo rustico de protección hidrológica.



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

Figura 8.2.: Categorización del suelo

8.3.2. Elementos estructurantes

La trama urbana de este AUH se articula en torno a un eje viario de tipo local principal, como es la calle Emilio Gutiérrez Salazar. El único viario con carácter estructurante que discurre por el borde norte, es la TF-13, viario territorial de nivel 1, que conecta el área con el resto del municipio.

Como elemento de carácter estructurante de este AUH, se define el Seminario Diocesano de La Laguna, situado al norte de área, en el límite con la TF-13, ocupando una gran extensión del territorio (corresponde a un equipamiento comunitario con uso terciario/oficina).

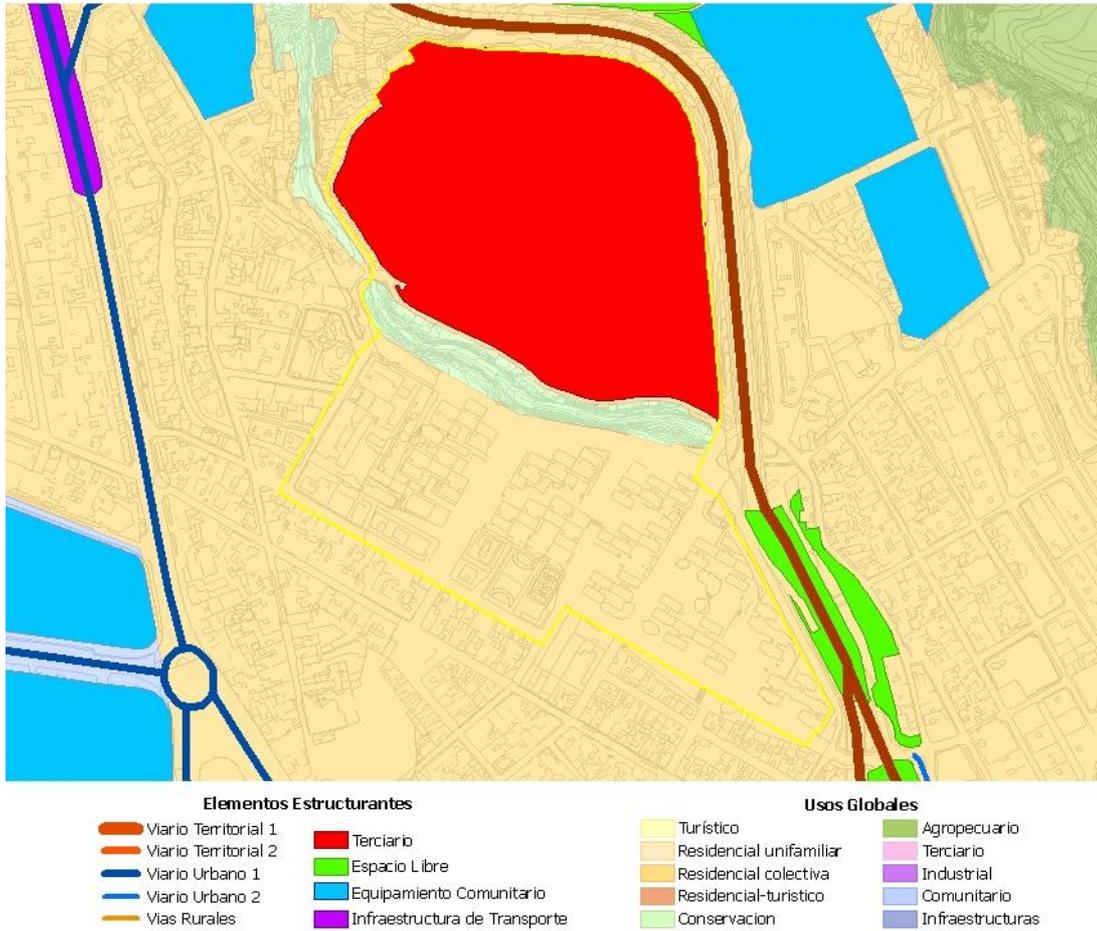


Figura 8.2.: Elementos estructurantes

8.4. Ordenación de áreas existentes

8.4.1. Trama urbana

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

En lo referente al diseño interior viario, se establecen las siguientes secciones tipo:

- Los viarios locales principales, que canalizan un mayor tráfico motorizado, se ordenan mediante una sección tipo S.10., con doble sentido de circulación y aparcamientos si la sección viaria es suficiente.
- Los viarios locales secundarios, se ordenan con sección S.13. o S.14. en aquellos que resulta necesario la segregación de los tráficos rodado y peatonal, y con una sección S.16, de coexistencia, en los viarios interiores de las macromanzanas.
- El Camino Real de la Verdellada, localizado en el borde del Barranco de Gonzalínez, con una sección tipo S.16., de coexistencia, se distingue del resto por presentar una sección insuficiente con escaso tránsito rodado y peatonal.



8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes en esta AUH son el uso de equipamiento comunitario y el uso residencial, con predominio de la vivienda colectiva agrupada.

Asimismo, existen manzanas donde las piezas de uso residencial coexisten con otras piezas con el uso de equipamiento comunitario y/ o espacio libre. Como son:

- La manzana frente al Barranco de Gonzaliáñez, en la C/ Emilio Gutiérrez Salazar, donde se localiza el Colegio de Primaria “La Verdellada” y una Iglesia.
- La manzana situada en el cruce de la C/ Doctor Marañón con la C/ Agustín Cabrera, donde se localiza un equipamiento deportivo al aire libre.
- El Seminario Diocesano de La Laguna, al norte, lindando con la Vía de Ronda.
- El antiguo molino del Barrio del Timple, situado en el Barranco de Gonzaliáñez, dando frente a la C/ Emilio Gutiérrez Salazar.

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

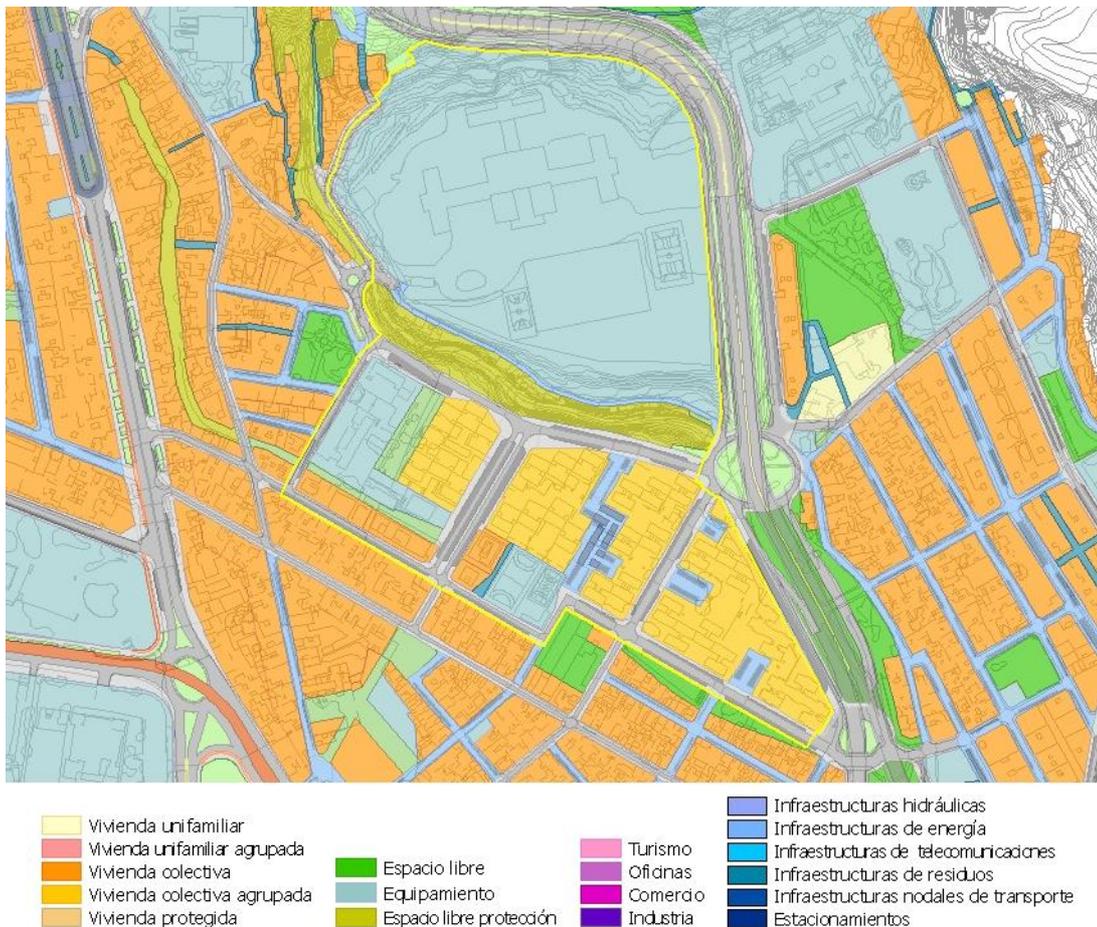


Figura 8.3.: Ordenación pormenorizada

8.4.3. Condiciones de la edificación

En el uso residencial de este AUH existe un predominio de la edificación abierta, con el uso de vivienda libre colectiva independiente y vivienda libre colectiva agrupada. La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de cada una de ellas. Se regula como sigue:

- a) En la vivienda libre colectiva independiente, en cuanto a las condiciones de parcelación se estima necesaria la regulación de la longitud mínima de lindero frontal, a fin de evitar excesiva segregación parcelaria. En lo referente a condiciones de disposición edificatoria, dado que se trata de edificación abierta, se estima necesaria la regulación de la separación mínima a linderos frontal y posterior. Asimismo, se establece la altura máxima en número de plantas.
- b) En la vivienda colectiva agrupada, se establece parcelación vinculante, a fin de que en un futuro se ejecute la renovación edificatoria en una sola intervención. Respecto a las condiciones de disposición edificatorias, al tratarse de edificación abierta, se estima necesaria la regulación del porcentaje máximo de ocupación, y la fijación de la altura máxima en número de plantas. De esta forma, cuando se lleven a cabo actuaciones de renovación edificatoria, será posible plantear una mejora de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles.

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

En las piezas con uso de equipamiento comunitario, se establece, como criterio general de este PGO, la parcelación vinculante, conformando una única parcela urbanística. Respecto a las restantes condiciones edificatorias, se ordena de dos formas distintas. Así, en las dos piezas localizadas al sur de la calle Emilio Gutiérrez Salazar, se fija únicamente la edificabilidad, dando total libertad en el diseño y disposición de la edificación. Sin embargo, en la pieza que corresponde a Seminario diocesano, se establece una separación a linderos frontal, lateral y posterior, para garantizar el retranqueo de la edificación, y una edificabilidad en m²c/m²s, dando libertad en el diseño, disposición y altura.

En esta parcela del Seminario diocesano, se ha planteado una ordenación alternativa, donde se cambia el uso a oficinas, la cual se describe en el apartado siguiente de condiciones edificatorias y en el capítulo correspondiente sobre ordenaciones alternativas de este PGO.

8.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística resueltas mediante procedimientos de gestión asistemática son las siguientes:

- a) Ámbitos de gestión asistemática A2: uno en el tramo del cauce del Barranco de Gonzaliénez localizado entre la C/ Mogán y la C/ La Floresta, con el fin de obtener el suelo y realizar obras de mejora de la urbanización de dicho cauce. Y otro en el Camino Real de La Verdellada para obras de mejora del citado viario, cambiando su sección.
- b) Ámbito de gestión asistemática A7: Al norte del AUH, en los terrenos ocupados por el Seminario Diocesano, se plantea una ordenación alternativa, su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

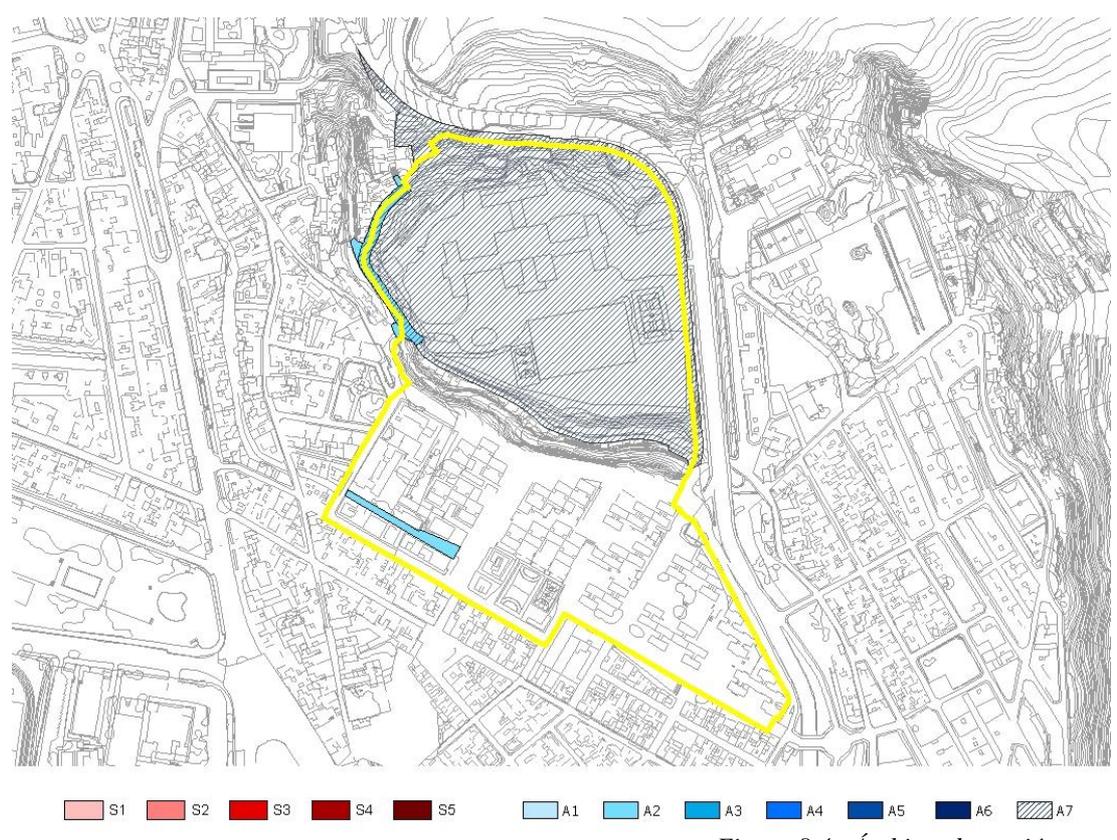


Figura 8.4.: Ámbitos de gestión



9. AUH-1012: BARRIO DE LA VERDELLADA:

9.1. Delimitación y descripción general.

El Área Urbanística Homogénea de Barrio de la Verdellada está localizada en el núcleo de Zona Centro de La Laguna del municipio de La Laguna, y queda delimitada como sigue:

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



Figura 9.1.: Delimitación del AUH

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

9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

Esta es un AUH de viviendas en transformación, en la que a lo largo del tiempo se han ido sustituyendo las viviendas unifamiliares entre medianeras, cuya problemática consistía en una insuficiente calidad arquitectónica y estética, por otras nuevas conforme a la condiciones propuestas en la normativa vigente.

Los objetivos fundamentales de ordenación, en base a lo expuesto anteriormente, serán actuar de forma conservadora reconociendo las condiciones edificatorias consolidadas en la zona, y el planteamiento de actuaciones de renovación edificatoria de forma puntual, que propiciarán una mejora de las características tipológicas y estéticas de los inmuebles.

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

9.3. Ordenación Estructural

9.3.1. Categorización de suelo

El Barrio de la Verdellada es un AUH que presenta una trama urbana mayoritariamente consolidada y ordenada, que en consecuencia se categoriza como suelo urbano consolidado, en base a los criterios sobre categorización y clasificación del suelo de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

A excepción de los terrenos localizados al norte, en la Montaña de San Roque, que se categorizan por el presente PGO como suelo rústico de protección paisajística (correspondientes a un sistema general de espacios libres público).

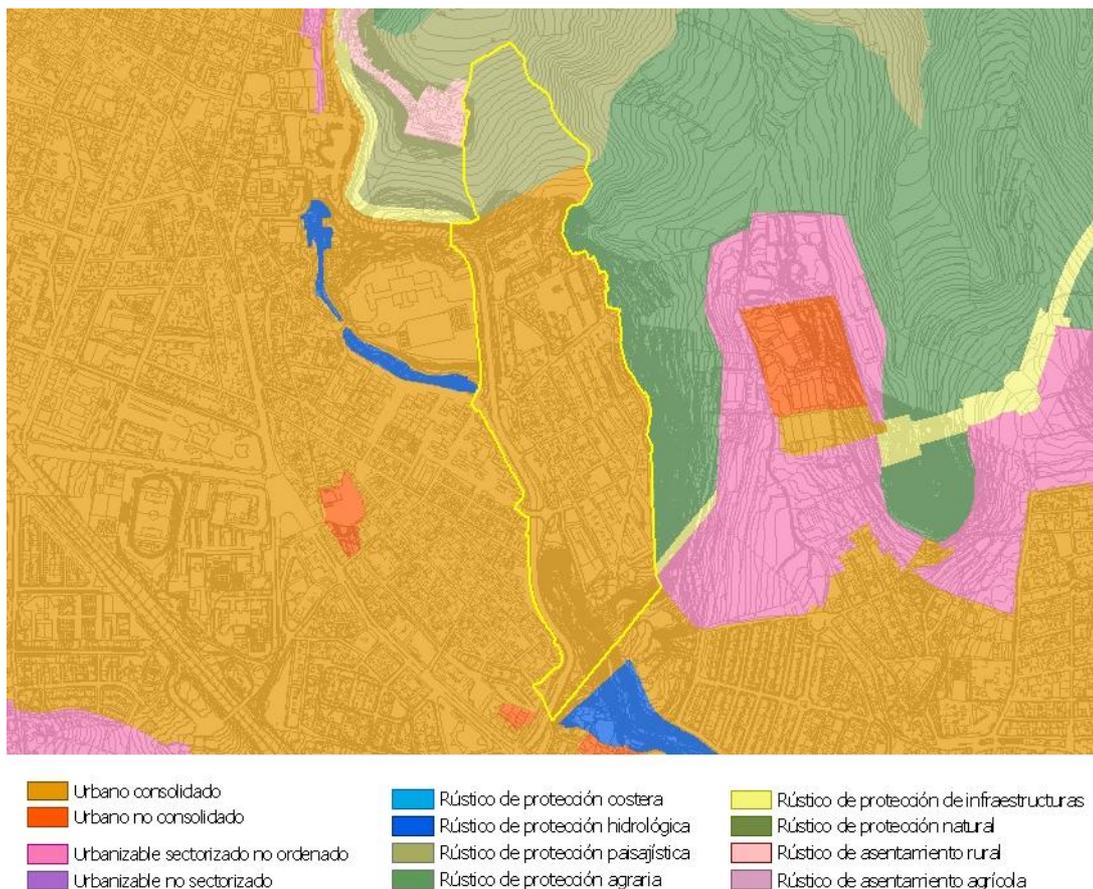


Figura 9.2.: Categorización del suelo

9.3.2. Elementos estructurantes

Los viarios incluidos en este AUH y definidos por el PGO con carácter estructurante, discurren por sus bordes sin afectar a su estructura interior, siendo viarios territoriales de nivel 1 y viario urbano de nivel 2, estos son:

- Al oeste del AUH discurre la vía de Ronda (TF-13), que conecta el área a nivel local, con distintas AUHs pertenecientes al núcleo de Zona centro, y a nivel municipal, al enlazarlo con los núcleos de Las Mercedes, La Vega y La Cuesta, entre otros.
- Al sur, el viario territorial de nuevo trazado, Circunvalación del Norte, que conecta al sur con el anterior y con la autopista del Norte (TF-5), que discurrirá por las Montañas y bordeará el núcleo de La Cuesta hasta llegar al Municipio de Santa Cruz.
- El viario de conexión entre Hinojosa y la Verdellada, viario urbano de nivel 2, que pasa por delante de la Escuela Oficial de Idiomas.

La ordenación interna está conformada por viarios locales principales, como son la calle Dacio Ferrera Martin, la Avda. de La Salle, la calle Timoteo Delgado y la Avda. Tradiciones Verdeñas, que organizan los tráfcos del área canalizándolos hasta el viario local secundario.

Esta red conforma agrupaciones de manzanas, “macromanzanas”, que están destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. 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 tráfcos de paso obligando al uso del viario secundario.

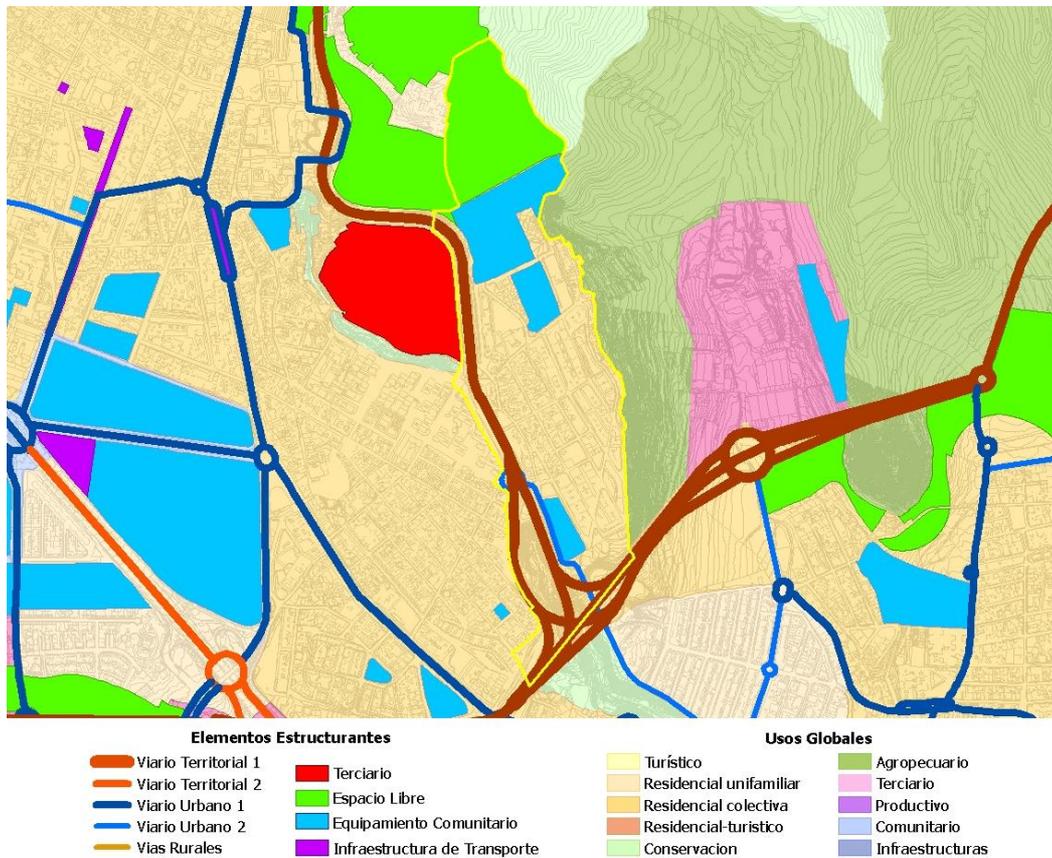


Figura 9.2.: Esquema de viario estructurante

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

- a) El nuevo Parque Periurbano del Bronco, situado en la gran extensión de suelo rústico en la Montaña de San Roque (sistema gral. de espacio libre público).
- b) El colegio privado “Nava-La Salle”, en la C/ Dacio Ferrera Martín (equipamiento estructurante comunitario educativo).
- c) El Campo de fútbol “La Verdellada”, en Avda. La Salle (sistema gral. comunitario deportivo).
- d) La Escuela Oficial de Idiomas de La Laguna, entre la C/ Jorge Manrique y el Camino Real La Verdellada (correspondiente a sistema general comunitario educativo).

9.4. Ordenación de áreas existentes

9.4.1. Trama urbana

El AUH presenta una trama urbana consolidada y ordenada, donde las alineaciones se definen respetando al máximo posible las existentes. Las rectificaciones por ajuste de alineaciones, que no implican afecciones inmediatas, destinadas a actuaciones de mejora del viario, son las que siguen:

- a) En las piezas situadas al final de la C/ Juan Ramón Jiménez se afecta la edificación existente para mejorar la dimensión y servicios de la urbanización del viario.
- b) En la pieza que corresponde colegio privado Nava-La Salle, situada en la C/ Dacio Ferrera Martín, se produce la afección sobre la parcela del colegio debido al trazado del nuevo viario de incorporación a la Vía de Ronda (TF-13).
- c) En la pieza situada en el Camino Real de La Verdellada, entre la Avenida La Salle y la C/ Gabriel García Márquez, se detecta una afección sobre la edificación existente por mejoras en la urbanización de dicha vía.
- d) En el Camino Real de La Verdellada, esquina C/ Jorge Manrique, se afectan dos edificaciones para mejorar los servicios y aumentar la sección viaria.
- e) En la C/ Miguel Hernández, en el tramo situado frente al parque infantil y la cancha deportiva, se afectan las edificaciones existentes por mejoras de la urbanización (dimensionales y de servicios).
- f) Existen algunos casos singulares donde se detecta la existencia de escaleras que invaden la vía pública. Estas actuaciones parecen provenir de obras de urbanización en estas calles que han modificado las rasantes existentes necesitando dichas escaleras para poder acceder a las propiedades. Dado que a partir de la documentación de que se dispone se desconoce si estas escaleras son de propiedad privada o pública se definen estos casos como Afección Indeterminada .Se localizan los siguientes: tres casos a lo largo de la C/ Gabriel García Márquez en el tramo entre el Camino de La Verdellada y la C/ Rosendo Díaz Méndez.

Las restantes rectificaciones programadas se resolverán mediante gestiones asistemáticas, descritas en el apartado de condiciones de gestión de la presente memoria de AUH.



La ordenación del viario se realizará con los criterios y secciones tipo que siguen:

- a) El viario territorial de nivel 1, Vía de Ronda, se ordena con una sección tipo S. 01., con una mediana central, calzadas en sus laterales con dos carriles por sentido y arcenes en sus extremos.
- b) En el viario de tipo local principal, se propone una sección del tipo S.12 con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería según el ancho disponible, o en el caso de la Avda. de La Salle, una sección S.13., con doble sentido de circulación, aceras a ambos lados, y aparcamientos, si la sección es suficiente.
- c) El viario local secundario, se ordena mediante una sección tipo S.16., de coexistencia. El diseño de la c/ 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.

9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

Los usos predominantes en este AUH son el de residencial, el de equipamiento comunitario y el de espacio libre público. Asimismo, los usos de oficina, comercial y negocios del sector servicios (compatibles con el uso residencial) están presentes, aunque con una escasa concentración. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios establecidos en el título correspondiente del presente documento.

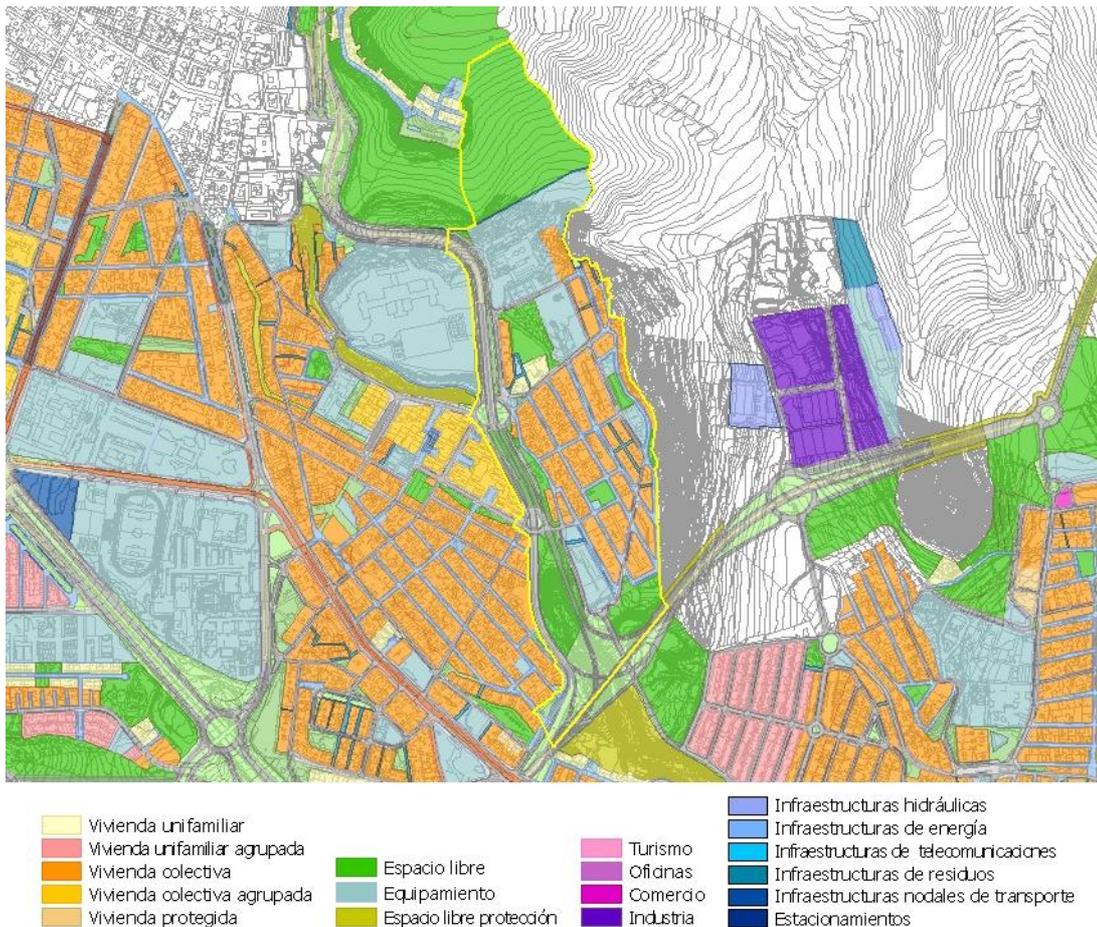


Figura 9.3.: Ordenación pormenorizada

Existen manzanas donde el uso residencial coexiste con el de equipamiento comunitario:

- a) En la C/ Domingo Pérez Minik, entre la Avenida La Salle y la C/ Gabriel García Márquez, la ermita de Nuestra Sra. de Lourdes.
- b) En la C/ Dacio Ferrera Martín, el colegio privado “Nava-La Salle”.

Por otra parte, existen manzanas con uso exclusivo de equipamiento comunitario:

- a) En la Avenida La Salle, donde se localiza el Campo de Fútbol “La Verdellada”.
- b) En el peatonal cercano al Parque Tinguaro, se localiza una guardería infantil.
- c) En la Avenida La Salle esquina Camino Real de La Verdellada, donde se define un nuevo equipamiento, en el emplazamiento de la antigua Casa del Barco.
- d) En la C/ Timoteo Alberto Delgado esquina C/ Miguel Hernández se localiza una cancha deportiva al aire libre junto al parque infantil.
- e) En la plaza situada entre las calles Cruz de Marca y Federico García Lorca se localiza el Centro Socio-cultural La Verdellada.
- f) Entre la c/ Jorge Manrique y el Camino Real de La Verdellada, donde se localiza la Escuela Oficial de Idiomas de La Laguna.
- g) Existen dos piezas actualmente vacantes, destinadas a equipamiento comunitario, en la c/ Timoteo Alberto Delgado, junto al espacio libre, y en la c/ Cruz de Marca.

9.4.3. Condiciones de la edificación

El tejido residencial muestra un predominio del uso de vivienda libre colectiva independiente (en manzana cerrada o en edificación abierta). El uso residencial de vivienda libre unifamiliar, en edificación aislada, también está presente, pero en menor medida. La fijación de los valores sustantivos de las determinaciones para cada una de las piezas existentes, se establece a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en el área. Dicho esto, las piezas residenciales se regulan con los siguientes parámetros:

- a) En el uso es vivienda libre colectiva independiente, dispuesta en manzana cerrada, se regula la longitud mínima de lindero frontal, con el objetivo de evitar una excesiva parcelación. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, dado que es un área que presenta una trama urbana consolidada y ordenada, se estima necesaria la regulación de la línea de disposición obligatoria alineada a viario y la edificación adosada a medianera, conformando manzanas cerradas. Asimismo, se fija la altura máxima en número de plantas, conforme a las condiciones consolidadas.
- b) En el uso de vivienda libre colectiva independiente, dispuesta en bloque abierto, se estima necesaria la regulación de la longitud mínima de lindero frontal, por el mismo motivo que en el apartado anterior. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación se regula la línea de disposición obligatoria estableciendo retranqueos a linderos, propio en edificación abierta. Y por último, la altura máxima en número de plantas.
- c) En las de uso vivienda libre unifamiliar independiente, se establece la longitud mínima de lindero frontal, a fin de dar una homogeneidad al parcelario. En cuanto a las condiciones de disposición de la edificación, dado que se trata de edificación aislada, se regula la separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior, se permite el pareado lateral y se establece un porcentaje máximo de ocupación. Por último, se fija la altura máxima en nº plantas.

En las piezas de equipamiento comunitario, se establece la parcelación vinculante para conformar una única parcela urbanística. Respecto a las restantes condiciones, se fija exclusivamente la edificabilidad, dando libertad en la disposición y altura de la edificación.

En las piezas de espacio libre público repartidas a lo largo del AUH, se establece una separación mínima a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en nº de plantas, que regulen futuras edificaciones compatibles con este uso.

9.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística, resueltas por procedimientos asistemáticos, que se detectan en esta AUH son las siguientes:

- a) Los ámbitos de gestión asistemática A2:
 - a.1. Se propone un nuevo tramo viario de conexión entre la Avenida La Salle y la Avenida del Barco. Se plantea la obtención de la Casa del Barco para destinarla a uso de equipamiento público. (Propuesta prevista en el PGO-2004).
 - a.2. En la Avenida La Salle, donde se produce la afección sobre la parcela existente con el fin de aumentar la sección y los servicios de dicho viario.
 - a.3. Al norte del colegio privado “Nava-La Salle”, donde se propone la urbanización de un viario que discurre por el perímetro de dicho equipamiento.
 - a.4. El ámbito definido sobre la Vía de Ronda para ejecutar las obras de mejora y adecuación de este viario, que incluye el nuevo espacio libre de uso deportivo, así como el soterramiento de la vía a su paso entre las AUH de la Verdellada.
- b) Los ámbitos de gestión asistemática A4:
 - b.1. Ampliación del mirador de la c/ Miguel Hernández. Se reducen las dimensiones del ámbito que planteaba el PGO-2004.
 - b.2. En la Montaña de San Roque, a fin de obtener suelo para la ejecución de parte del futuro Parque Periurbano de El Bronco (sistema general de espacio libre).
- c) El ámbito de gestión asistemática A6, a fin de mejorar la urbanización y ejecutar la conexión peatonal entre las calles Juan Ramón Jiménez y Hermanos Machado.
- d) Los ámbitos de gestión asistemática A7: Tienen por objeto plantear sobre el mismo terreno dos ordenaciones. Se definen tres casos de ordenación alternativa: en la Avda. La Salle, en la antigua Casa del Barco, en los terrenos del colegio privado “Nava-La Salle”, y en la Avda. La Salle, junto al “parque Tinguaro”; su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.





Figura 9.4.: Ámbitos de gestión

10. AUH-1013: SAN ROQUE

10.1. Delimitación y descripción general

El AUH San Roque pertenece al núcleo de Zona Centro, al este del Casco Histórico. Se divide en dos ámbitos que se desarrollan de forma lineal en torno al Camino San Roque, y al Camino Primavera y calles transversales. Se delimita de la siguiente forma:

- Al norte, al final del Camino Primavera, limita con suelo rústico de protección paisajística y agraria.
- Al sur, linda con suelo rústico de protección paisajística, que lo separa de las AUHs Urbanización La Verdellada y Barrio de la Verdellada.
- Al este, linda con terreno categorizados como suelo rústico de protección paisajística y agraria, que la separa del AUH-1103: Valle Colino Industrial.
- Al oeste, su límite es la vía de Ronda (TF-13), que a su vez define el borde del Casco Histórico de La Laguna y del AUH-1014: La Rúa.



Figura 10.1.: Delimitación del AUH

El suelo incluido en este AUH, se categoriza en su totalidad como suelo rústico de asentamiento rural, debido a su disposición territorial predominantemente lineal, tipología arquitectónica dominante de viviendas unifamiliares, y situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General y de conformidad con lo establecido en el PIOT. Para su definición se ha tratado de reconocer, en la medida de lo posible, la edificación existente, fruto de una ocupación no programada, incluyendo tanto la que se concentra en torno al camino de San Roque, como la dispuesta en torno a los restantes viarios transversales a este.



La delimitación del ámbito ha previsto el espacio necesario para la ubicación en el asentamiento de las dotaciones y espacios libres exigidos legalmente. Asimismo este AUH, limita en toda su extensión con suelo rústico, parte del cual se convertirá en el nuevo “Parque Periurbano del Bronco” (Sistema General de espacio libre).

10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

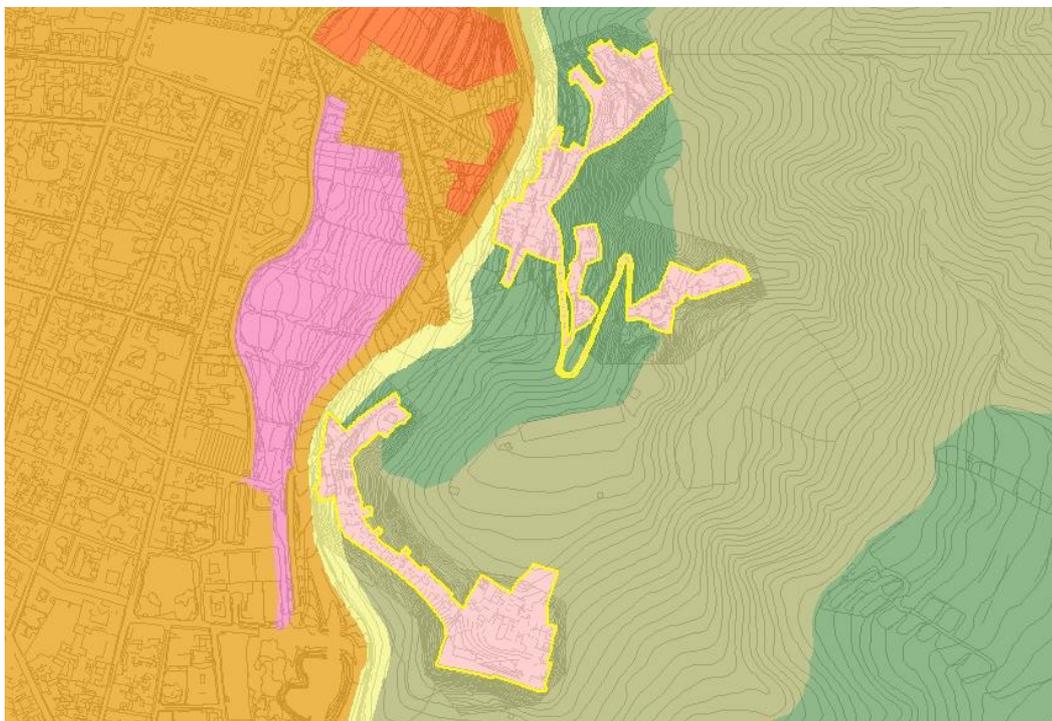
Entre los principales problemas urbanísticos propios de los asentamientos rurales se detectan deficiencias en los niveles de urbanización, dimensionales y de servicio, tanto en viarios principales como secundarios y una escasa presencia de espacios libres y dotaciones.

Existen edificaciones en torno a la TF-13 afectadas por la línea de disposición de la edificación, según la Ley 9/91, del 8 Mayo, de Carreteras de Canarias. Pero, según el art. 85, existe una excepción con respecto a esta afección, si cumplen una serie de condiciones, entre ellas, no tener el acceso principal a esta vía, no invadir la franja de dominio y tener la posibilidad de dejar una franja de protección ajardinada o colocar pantallas acústicas.

Los objetivos fundamentales de ordenación serán actuaciones de mejora y remate de la trama viaria y la creación de espacios libres y dotaciones, garantizando la suficiente funcionalidad del asentamiento. Con respecto a la edificación, se reconoce la realidad edificatoria consolidada, sin pretensiones de aumentar el número de viviendas.

10.3. Ordenación Estructural

10.3.1. Categorización de suelo



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

Figura 10.2.: Categorización del suelo



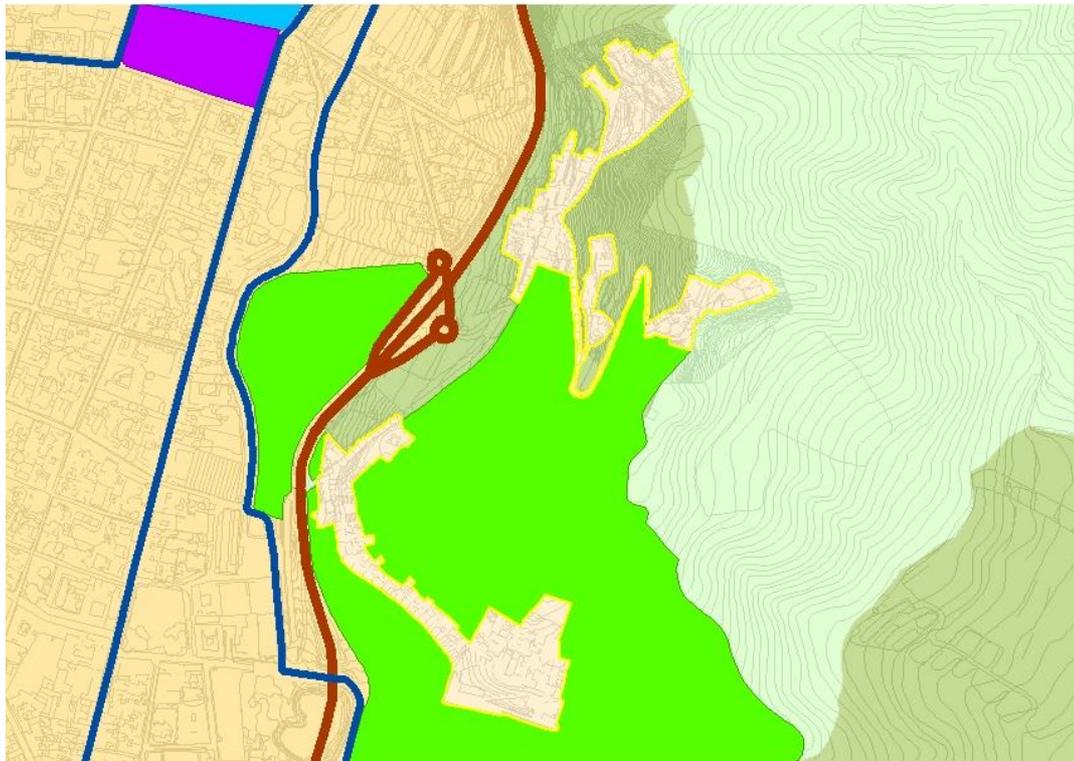
La totalidad del suelo incluido en el ámbito del AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, en base a los criterios con respecto a categoría y clasificación de suelo recogidos en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO. Dadas la características que presenta, se divide el AUH en dos asentamientos rurales; el de “Pista Militar” ubicada al norte, y el de “San Roque”, localizado al sur.

Tal y como hemos dicho, este AUH linda con suelo rústico de protección de distintas categorías. Así, al oeste, linda con suelo rústico de protección de infraestructuras, que corresponde al trazado de vía de Ronda (TF-13), y en el resto de su perímetro, con terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria o paisajística, destinados en parte a sistemas generales de espacios libres públicos.

10.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH carece de viarios categorizados como estructurantes que atraviesen su extensión. Sin embargo, el Camino San Roque, viario local secundario, en torno al cual se dispone el asentamiento, enlaza al oeste con la vía de Ronda (TF-13), viario territorial de nivel 1, que comunica el área con las AUH cercanas, y con el resto del municipio.

En cuanto a elementos con carácter estructurante, se define como tal el futuro “Parque Periurbano del Bronco” (sistema general de espacio libre), ubicado en la Montaña de San Roque. Sin embargo, este AUH carece de dotaciones o infraestructuras de servicios o transporte, con tal carácter.



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

Figura 10.3.: Esquema de elementos y viario estructurante



10.4. Ordenación de áreas existentes

10.4.1. Trama urbana

En este asentamiento rural, las alineaciones se definen respetando lo máximo posible las existentes, planteando rectificaciones de alineaciones, que no suponen afecciones inmediatas, en ambos asentamientos, con el fin de conseguir secciones suficientes y mejorar su urbanización. Las restantes actuaciones de mejora urbanística, se llevarán a cabo mediante distintas modalidades de gestión asistemática, que se detallan en el apartado de condiciones de gestión de la presente memoria.

Al tratarse de un asentamiento rural, esta AUH carece de trama urbana propiamente dicha. La edificación se dispone en torno a viarios de tipo local, que atraviesan suelo rústico en casi toda su extensión, cuyas condiciones de urbanización, sección y servicios son insuficientes, y con trazado irregular en algunos tramos.

En lo referente al diseño interior viario, este se ordena en su totalidad con la sección tipo S.18 de coexistencia, adecuado para los asentamientos, que se caracteriza por disponer una única plataforma donde coexiste el tráfico peatonal y rodado. 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 sin vermergado el espacio reservado para el aparcamiento.

10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

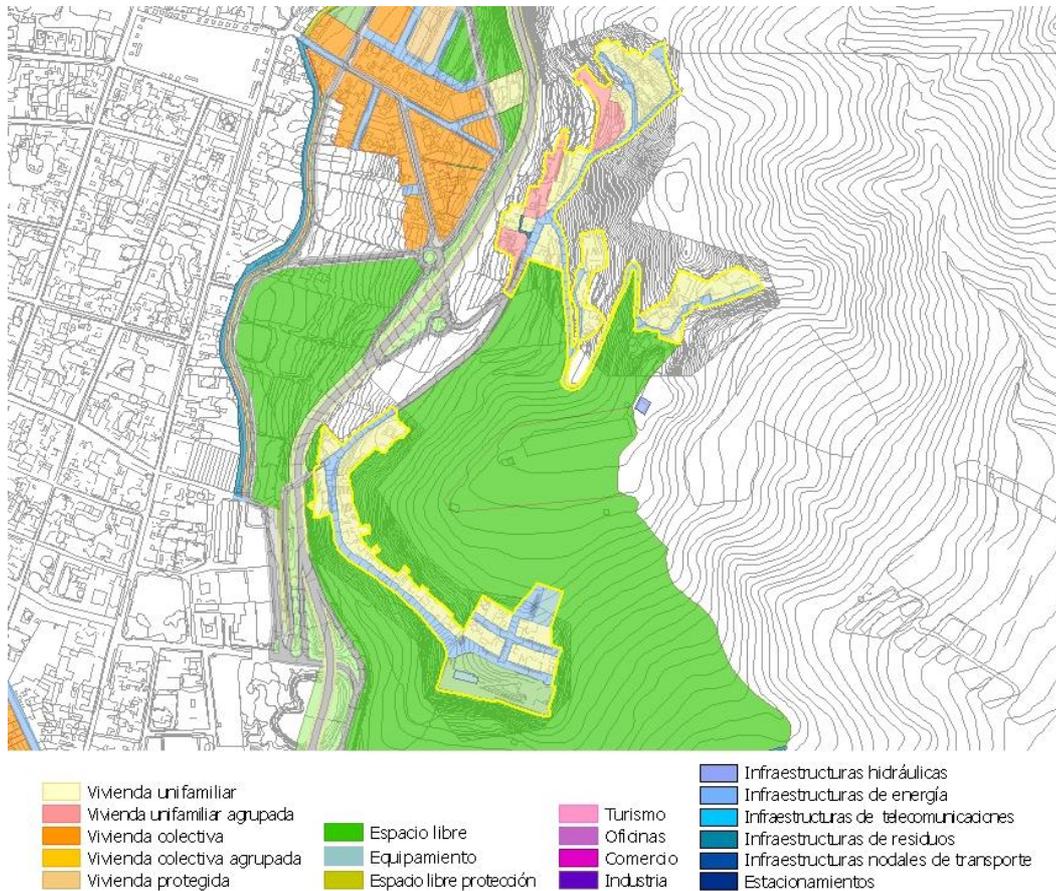


Figura 10.4.: Ordenación pormenorizada



Los usos principales en este AUH son el residencial, correspondiente al asentamiento rural, y el de espacio libre público, correspondiente al “Parque Periurbano El Bronco”.

El uso de equipamiento comunitario también está presente, de forma muy deficitaria. Las piezas calificadas con este uso son, la ermita y el centro ciudadano de “San Roque”, ubicadas en el espacio libre localizado al final del Camino San Roque, así como, la pieza actualmente vacante, destinada a instalaciones deportivas, localizada en la calle Monte Brezo.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados para cada uno de los usos principales, responde a los criterios definidos para este tipo de asentamiento rural, en la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

10.4.3. Condiciones de la edificación

Como es propio de los asentamientos rurales, las edificaciones residenciales se definen en su totalidad con el uso principal de vivienda unifamiliar. Dadas las características de la edificación y la parcelación, se han definido dos tipos: vivienda libre unifamiliar independiente (entre medianeras o aislada), y vivienda libre unifamiliar agrupada. Se ordena con los siguientes parámetros:

- a) En vivienda libre unifamiliar independiente, en edificación aislada, en cuanto a parcelación, se regula la longitud mínima de lindero frontal, evitando una excesiva subdivisión parcelaria. En cuanto a disposición edificatoria, al tratarse de edificación aislada, se definen separaciones mínimas a linderos (principal, lateral y posterior), el porcentaje máximo de ocupación y se fija una altura máxima en nº de plantas.
- b) En vivienda libre unifamiliar independiente, dispuesta entre medianeras, se regula la longitud mínima de lindero frontal, para homogeneizar el parcelario. Respecto a la disposición edificatoria, como solución de continuidad a las alineaciones existentes, se define línea de disposición obligatoria alineada a viario y la edificación adosada a medianeras y se regula el fondo máximo edificable, en las piezas que por sus dimensiones así lo precisen. Por último, se fija una altura máxima en nº de plantas.
- c) Las piezas de vivienda libre unifamiliar agrupada definidas con el fin de reconocer la situación de grupos de viviendas con suficiente grado de consolidación, que acceden a través de una servidumbre de uso privado y comunitario, se establece la parcelación vinculante, para que los propietarios gestionen el mantenimiento y adecuación de las zonas comunes. Respecto a la disposición edificatoria, se establece únicamente la línea de disposición obligatoria, dando solución de continuidad a las fachadas, y la altura máxima en nº de plantas. Asimismo, resulta necesario fijar el nº máximo de viviendas por pieza, para regular futuras subdivisiones parcelarias.

En las piezas de equipamiento comunitario, se establece parcelación vinculante, a fin de configurar la pieza como una única parcela urbanística. En cuanto a las condiciones edificatorias, se establece solamente edificabilidad, dando libertad al diseño y disposición de futuras edificaciones.



10.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística por procedimientos de gestión asistemáticos, que se detectan son las siguientes:

- a) El ámbito de gestión asistemática A2, en la Montaña de San Roque, para ejecutar parte del futuro “Parque Periurbano de El Bronco” (Sistema General de Espacio Libre), en un suelo rústico vacante que ya es público.
- b) Las resueltas mediante gestión asistemática A3:
 - b.1 Al norte, correspondiendo con el asentamiento rural de “Pista Militar”, se plantean actuaciones de mejora del viario existente (dimensionales y de servicios).
- c) El ámbito de gestión asistemática A4, en la Montaña de San Roque a fin de obtener parte del suelo para la ejecución del futuro Parque Periurbano de El Bronco (Sistema General de Espacio Libre).
- d) Los ámbitos de gestión asistemática A6: Se plantean tres ámbitos en el asentamiento rural de “Pista Militar”, a fin de que los viarios a los que dan frente las edificaciones, alcancen los niveles de servicio precisos para garantizar su funcionalidad.

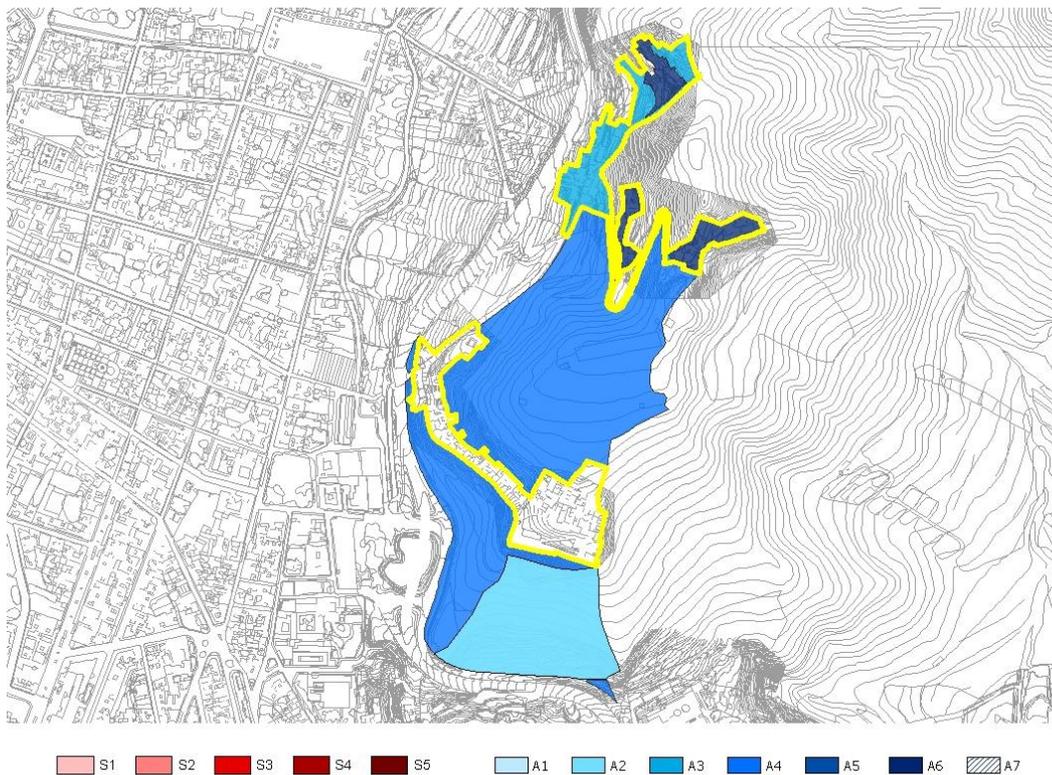


Figura 10.5.: Ámbitos de gestión



11. AUH-1014: LA RÚA

11.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 11.1.: Delimitación del AUH

Esta AUH, localizada en una zona periurbana entre La Vega Lagunera, Las Mercedes y el límite del Casco Histórico de La Laguna, presenta como predominante el uso residencial unifamiliar con una densidad edificatoria baja, de dos tipos; unifamiliar aislada, propia de La Vega Lagunera y unifamiliar adosada, con naturaleza más urbana.

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

11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En La Rúa se detectan problemas urbanísticos como la existencia de suelo vacante, que genera problemas en la morfología urbana, déficit de dotaciones y espacios libres, niveles de urbanización deficientes (dimensionales y de servicio) en el sistema viario, y existencia de cauces fluviales de barranco, que atraviesan el territorio o que discurren de forma paralela a viarios, agravando los problemas motivados por deficitarios niveles de urbanización.

Los objetivos fundamentales para ordenar esta AUH, son: resolver la ordenación del suelo vacante, completando la urbanización del área, la creación de equipamientos y espacios libres, actuaciones de mejora de la trama viaria, a fin de aumentar su sección y mejorar sus servicios, y la ejecución de obras de canalización de cauces de barranco, tanto en ámbitos de suelo vacante como los que lindan con viarios en suelo urbano consolidado.

11.3. Ordenación Estructural

11.3.1. Categorización de suelo

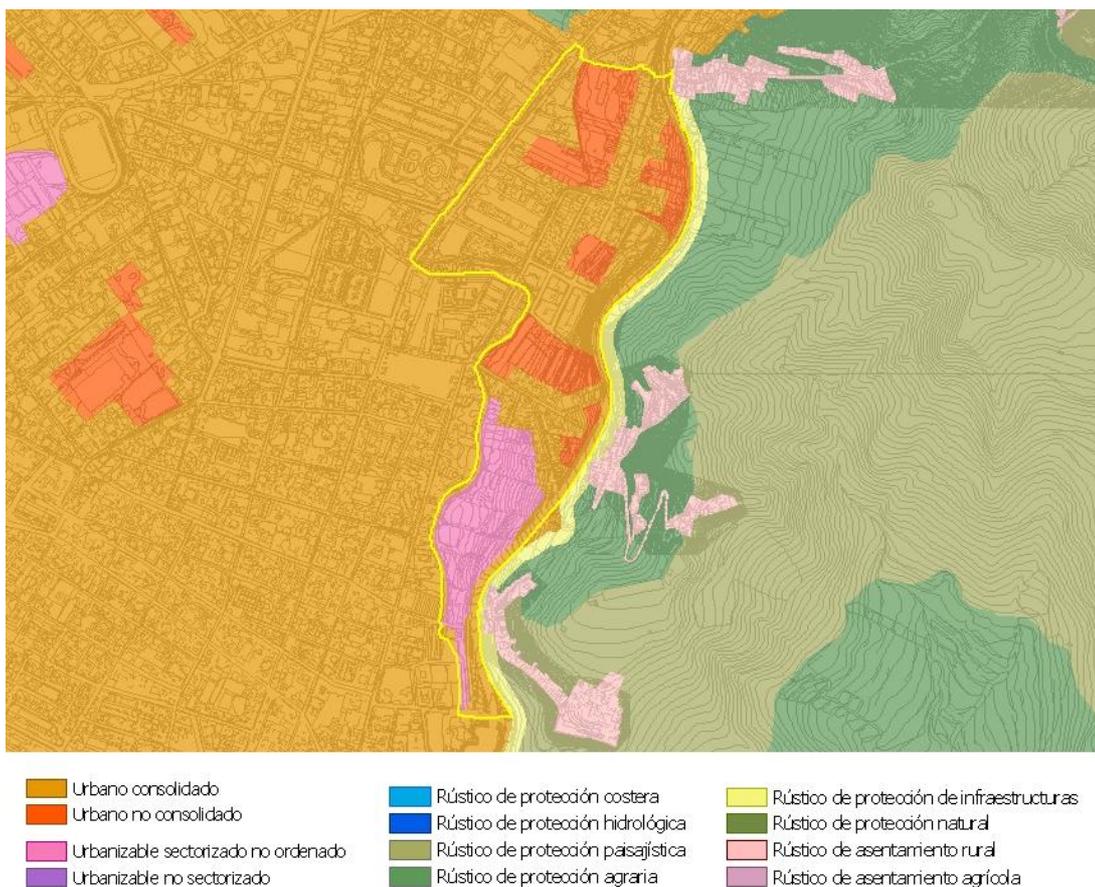


Figura 11.2.: Categorización del suelo

En esta AUH el suelo urbano consolidado se presenta de forma disgregada a lo largo del territorio, en torno a seis ámbitos de suelo vacante. Cinco de ellos se categorizan como suelo urbano no consolidado, y el restante, entre el Bco. Gonzaliáñez y la Vía de Ronda, como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, correspondiente en parte a sistemas generales de espacios libres y viarios.

Al tratarse de un área fundamentalmente consolidada, la categorización del suelo parte de la establecida por el PGO-204. Si bien es cierto, que se ha revisado y rectificado ligeramente la delimitación respecto al Planeamiento anterior, a fin de ajustarla a la realidad consolidada, según los criterios sobre categorización y clasificación del suelo de la Memoria de ordenación estructural del presente PGO.

11.3.2. Elementos estructurantes

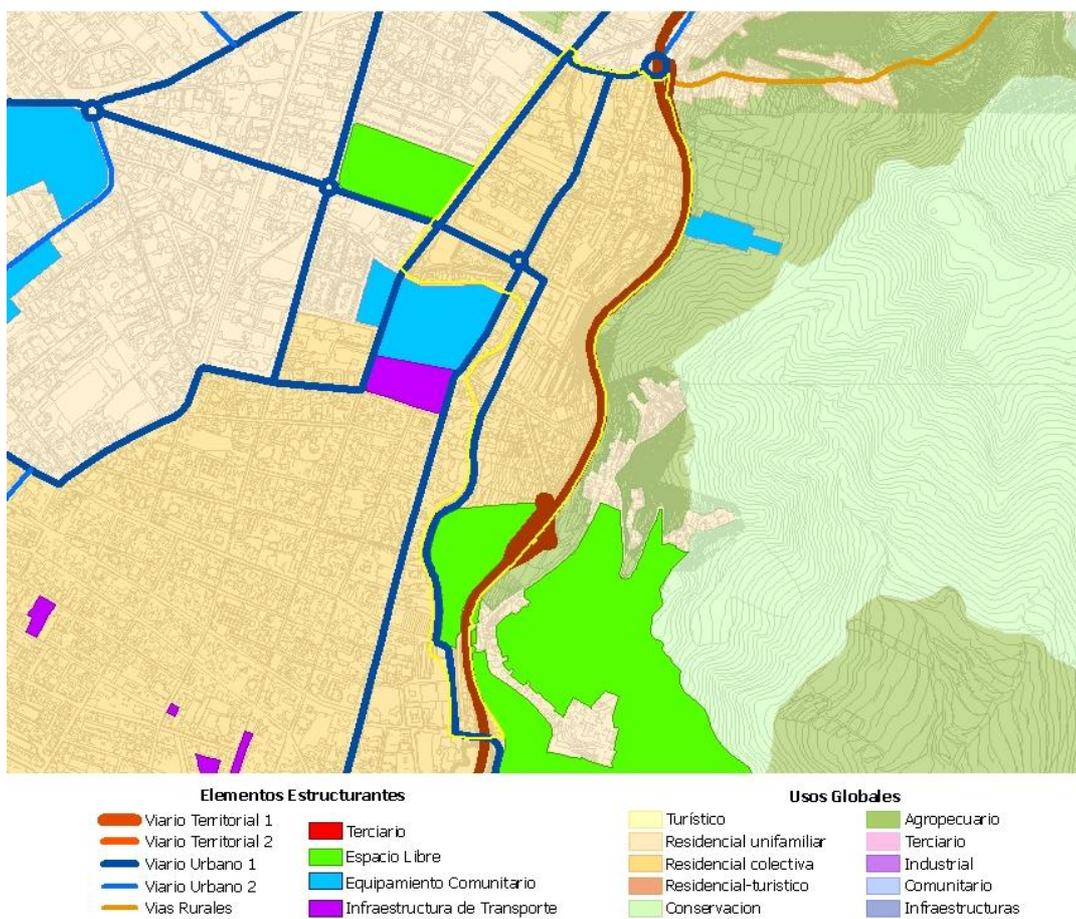


Figura 11.3.: Elementos estructurantes

Por este AUH discurren diversos ejes viarios, territoriales y urbanos, categorizados por el presente PGO como elementos estructurantes viarios, que son descritos a continuación:

La vía de Ronda (TF-13), viario territorial de nivel 1, que circunda el área de norte a sur, conectando al norte con Camino Las Mercedes (TF-113), al este con Camino La Rúa, Camino El Bronco y San Roque, y al sureste, con el viario territorial de nivel 1, de nuevo traza-do, Circunvalación del Norte, pasadas las AUHs de La Verdellada y San Roque.

En cuanto a viarios urbanos de nivel 1, la Avda. Primo de Rivera, prolongación del Camino Las Peras-Camino Las Mercedes (TF-113), discurre por el límite oeste, conectando al sur con el Casco Histórico de La Laguna y al norte con el núcleo de las Mercedes. Por otra parte, los viarios urbanos de nivel 1 que conforman el “Anillo interior de La Laguna”, atraviesan este área, estos son: de norte a sur, el camino La Rúa, la calle Aguamansa y el nuevo viario del barranco de Gonzaliáñez, que discurre paralelo a la vía peatonal-carril bici hasta enlazar al sur con la C/ José Clavijo Fajardo. Y de este a oeste, conectando con los anteriores, el Pasaje Concepción Salazar y los caminos Madre del Agua y Félix Jorge).

Se define como elemento de carácter estructurante el nuevo Parque de San Roque, situado al sur del AUH dando frente al viario de nuevo trazado del Barranco de Gonzaliáñez y a la Vía de Ronda (TF-13) (corresponde a un sistema general de espacios libres).

11.4. Ordenación de áreas existentes

11.4.1. Trama urbana

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

Con respecto al sistema viario, se detectan tanto en vías principales como secundarias, carencias en sus niveles de urbanización, insuficiente sección viaria, ausencia de aceras y otros servicios relacionados. Siguiendo el criterio general del presente PGO, las alineaciones se definen respetando en lo posible las existentes. Dicho esto, se plantean una serie de rectificaciones de alineaciones, a fin de mejorar los niveles de urbanización, que no suponen afecciones inmediatas en las propiedades, entre ellas destacan las que se producen en la Avda. Primo de Rivera, el camino de La Rúa, el camino cañaveral y las calles Señá Rogelia, Gallardina, Pista de San Roque y Pintor José María Aguiar.

Las restantes actuaciones de mejora urbanística, en suelo urbano consolidado, se llevarán a cabo mediante distintas modalidades de gestión asistemática, que se detallan en el apartado de condiciones de gestión de la presente memoria.

La ordenación del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) El viario territorial de nivel 1, de Vía de Ronda, se ordena mediante la sección tipo S.02., con una calzada de doble sentido de circulación y arceles en sus laterales.
- b) En cuanto a los viarios urbanos de nivel 1, se ordenan con las siguientes secciones:
 - b.1. La C/ José Clavijo Fajardo, que forma parte del “Anillo Interior de La Laguna”, se ordena con una sección tipo S.11, con una calzada de doble sentido de circulación, acera en el lateral edificado, y un arcén pegado al muro existente.
 - b.2. La continuación del viario anterior hacia el norte, se desarrolla sobre el Barranco Gonzaliáñez una vez encauzado con una sección tipo S.12. Para el tramo que discurre por el Barranco Gonzaliáñez, este nuevo viario estará adosado al viario peatonal existente.
 - b.3. La calle Aguamansa, continuación del viario anterior, se ordena con una sección tipo S.12., con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un margen y aceras en sus contactos con la edificación.

- b.4. El último tramo del “Anillo interior”, el Camino La Rúa, el Camino Félix Torres y su prolongación hacia la Avenida Primo de Rivera, se ordena con una sección tipo S.08., con una calzada de doble sentido y aceras en sus laterales, sin posibilidad de incluir aparcamiento.
- b.5. El Pasaje Concepción Salazar, que conecta el camino La Rúa y la Avda. Primo de Rivera, se ordena con una sección tipo S.12., con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un margen y aceras en sus contactos con la edificación.
- b.6. Por último la Avenida Primo de Rivera, se ordena mediante una sección tipo S.09., con una calzada central de doble sentido de circulación encargada de alojar los tráfico de paso. En los laterales, separados con bandas ajardinadas continuas, se disponen vías con carácter local de coexistencia. En estas vías laterales de coexistencia, el peatón tiene prioridad frente al resto de tráfico. En la separación de la calzada central y las vías laterales se plantarán preferiblemente árboles de gran porte de hoja caduca.
- c) Respecto a los viarios locales principales de esta AUH se propone una sección del tipo S.12, en todos los casos.
- d) Por último, los restantes viarios de tipo local secundario, se ordena mediante secciones del tipo S.16., de coexistencia, donde 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.

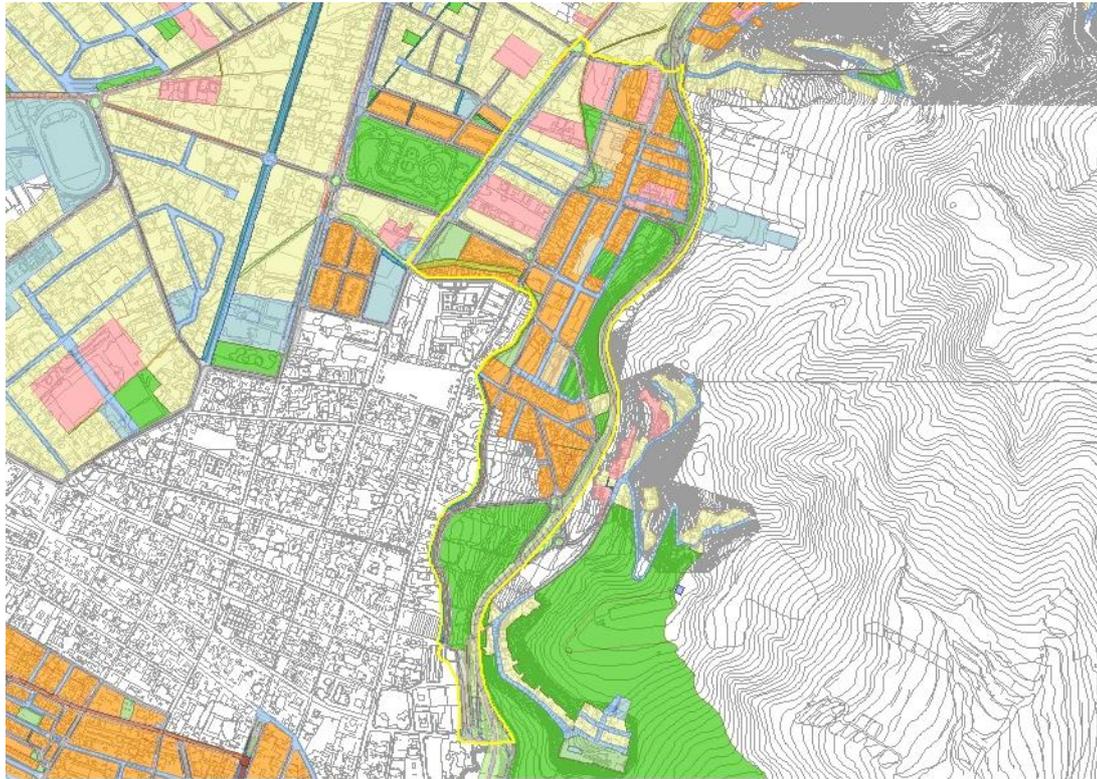
11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

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

El uso de equipamiento comunitario también está presente en suelo urbano, pero de forma muy deficitaria. Se localiza una única pieza con este uso en la avenida Primo de Rivera esquina pasaje Concepción Salazar. Se trata de un edificio de uso dotacional relacionado con un circuito deportivo al aire libre, ambos incluidos en un parque público. Las restantes piezas de uso dotacional localizadas en esta AUH, se incluyen en la ordenación de los ámbitos de gestión sistemática S2.

En cuanto a los espacios libres públicos, estos se localizan mayoritariamente al este del AUH, en el límite con la Vía de Ronda. Serán desarrollados mayoritariamente mediante ámbitos de gestión sistemática, al igual que los equipamientos comunitarios.

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.



Vivienda unifamiliar	Espacio libre	Turismo	Infraestructuras hidráulicas
Vivienda unifamiliar agrupada	Equipamiento	Oficinas	Infraestructuras de energía
Vivienda colectiva	Espacio libre protección	Comercio	Infraestructuras de telecomunicaciones
Vivienda colectiva agrupada		Industria	Infraestructuras de residuos
Vivienda protegida			Infraestructuras nodales de transporte
			Estacionamientos

Figura 11.4.: Ordenación pormenorizada

11.4.3. Condiciones de la edificación

En esta AUH, el tejido de uso residencial muestra un predominio de la vivienda unifamiliar, aislada o de forma agrupada. El uso de vivienda libre colectiva independiente también está presente, (siendo compatible con el uso unifamiliar, siempre y cuando lo permitan las condiciones de parcelación).

Dicho esto, en las piezas de uso residencial se ordena como sigue:

- En el uso de vivienda libre unifamiliar independiente, con edificación aislada, se establece la longitud mínima del lindero frontal suficiente, regularizando la parcelación. En cuanto a las condiciones de edificación, tal y como es propio de la edificación aislada, se definen retranqueos a linderos, principal, lateral y posterior, así como el porcentaje máximo de ocupación. Asimismo, se fija una altura máxima en nº de plantas.
- En el uso de vivienda libre unifamiliar agrupada, que posee una vía de acceso privada, en lo referente a parcelación, se define la parcelación vinculante. En cuanto a las condiciones de disposición, nos encontramos con casos de edificación aislada y con casos de pareados, por tanto se definen retranqueos a linderos frontal, lateral y posterior, se permite el pareado lateral, y se fija un porcentaje máximo de ocupación. Por último, se fija una altura máxima en nº plantas.

- c) En vivienda libre colectiva independiente, dispuesta en manzana cerrada, se regula la longitud mínima de lindero frontal, evitando una excesiva subdivisión parcelaria. En las condiciones de disposición de la edificación, se define una línea de disposición obligatoria alineada a viario y la edificación adosada a medianeras, como solución de continuidad a la trama urbana existente. Se regula el fondo máximo edificable (en aquellas piezas que por sus dimensiones así lo precisen). Dado que algunas piezas cuentan con un jardín delantero, se establece en las mismas un retranqueo a lindero frontal, con el fin de conservar esta condición. Asimismo, se fija una altura máxima en nº de plantas.

Las piezas de espacio libre público localizadas en suelo urbano consolidado se ordenan mediante una separación a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en nº de plantas, que regulen futuras edificaciones compatibles con este uso.

Tal y como hemos dicho, en suelo urbano consolidado existe una pieza de uso dotacional localizada en un espacio libre público. Al tratarse de un uso compatible con el mismo, se regula con los parámetros urbanísticos establecidos en los espacios libres.

11.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de mejora urbanística en suelo urbano consolidado requieren de la delimitación de ámbitos de gestión asistemática. Se definen los siguientes:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2:
- a.1. Se delimitan un ámbito para realizar obras necesarias para cubrir un tramo del cauce del barranco Gonzaliáñez en Camino de La Rúa, ejecutar una glorieta y ampliar la vía y mejorar sus servicios en el Pasaje Concepción Salazar.
 - a.2. Se definen dos ámbitos, con el objetivo de obtener el terreno y ejecutar obras de urbanización en la vía de Ronda (TF-13) en la conexión con el AUH de San Roque, como son dos glorietas y la modificación de la vía de incorporación.
 - a.3. En los límites del Casco Histórico, con el fin de realizar obras de urbanización en el peatonal-carril bici que discurre sobre el Barranco de Gonzaliáñez.
 - a.4. En el Camino La Rúa, se definen dos ámbitos para cubrir parte del cauce del barranco y ampliar la acera existente.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5:
- b.1. Se delimitan dos ámbitos, con el objetivo de obtener y urbanizar dos tramos viarios que conectan el ámbito de Camino La Rúa-C/ Gallardina con suelo urbano.
 - b.2. Se delimitan cuatro ámbitos, cuyo fin es de obtener el terreno y ejecutar cuatro tramos viarios que conectan el ámbito de Camino La Rúa-Avenida Primo de Rivera con suelo urbano consolidado.
 - b.3. Se definen tres ámbitos, para obtener el suelo y realizar obras de urbanización de tres tramos viarios, que enlazan el Ámbito de Barranco Gonzaliáñez-C/ Verano, con suelo urbano.
 - b.4. Se define un ámbito, cuyo fin es la urbanización de un tramo viario existente que conecta el Ámbito de C/ Pista Militar-C/ Pintor José Aguiar, con la trama urbana existente.

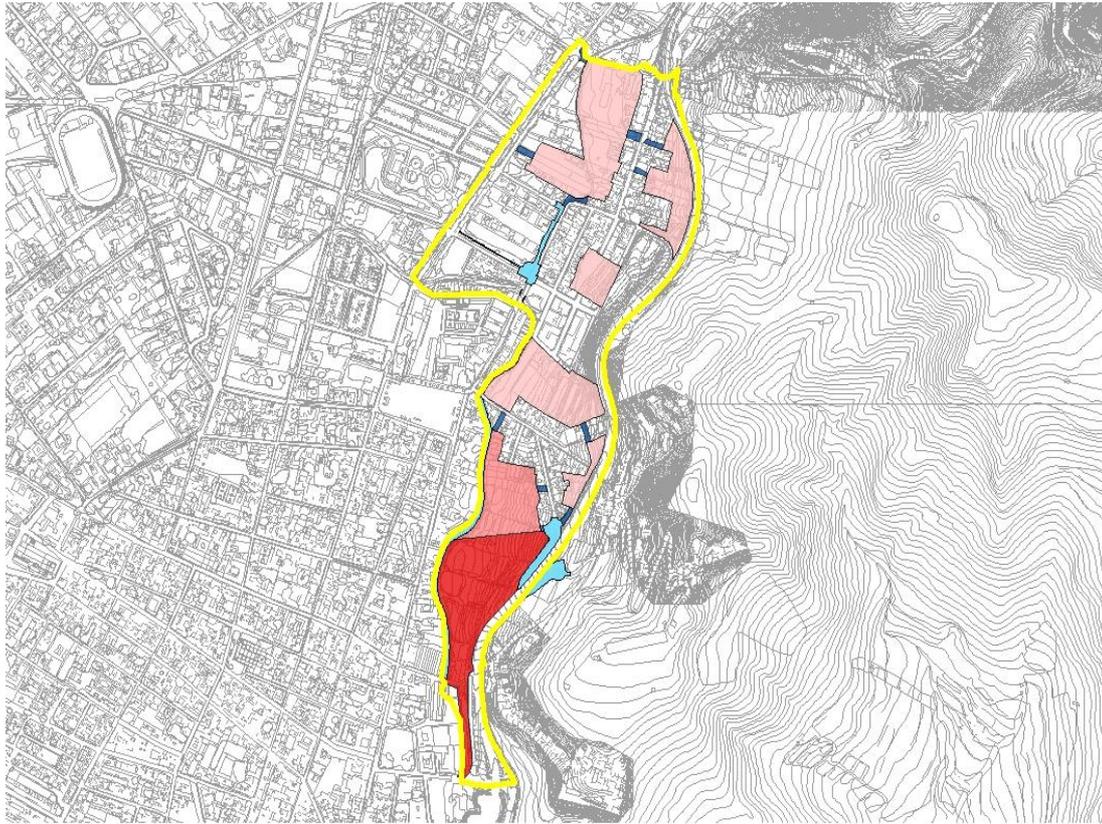


Figura 11.5: Ámbitos de gestión

11.5. Áreas nuevas

En las áreas vacantes de este AUH, correspondientes a los suelos categorizados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado no ordenado, se delimitan los siguientes tipos de gestión:

- a) Los ámbitos de gestión sistemática S3, para la ordenación de sistemas generales.
 - a.1. Al sur del AUH entre el barranco de Gonzaliáñez y la Vía de Ronda (TF-13), correspondiente a un sistema general de espacio libre, se define un ámbito para obtener y ejecutar un nuevo espacio libre de uso público.
 - a.2. Se delimita un ámbito, correspondiente a un sistema general viario, cuyo fin es la obtención del suelo necesario, y la ejecución de un tramo viario, de carácter estructurante, con trazado paralelo a la vía peatonal existente sobre el barranco de Gonzaliáñez, que enlazará con calle José Clavijo Fajardo, al sur del AUH.
- b) Los ámbitos de gestión sistemática S2, para resolver la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado. Se han delimitado cuatro ámbitos, descritos en los apartados siguientes.
- c) Se delimita el Sector 1014_1 La Rúa, en parte del suelo urbanizable sectorizado no ordenado, al sur del AUH. Se trata de un sector de uso residencial colectivo, cuya ordenación se resolverá a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones edificatorias se describen en la ficha correspondiente del documento B3. Desarrollo del PGO.

11.5.1. Ámbito de Camino La Rúa-Avenida Primo de Rivera.

Localizado al noroeste del AUH, en el suelo vacante comprendido entre la Avda. Primo de Rivera, los caminos Félix Jorge y La Rúa, con una superficie de 26.314,40 m²s. Estos terrenos son categorizados por este PGO como suelo urbano no consolidado.

La problemática urbanística reside en la ausencia de un sistema viario interior, que impide la adecuada ocupación del suelo, y su función como articulación de la trama urbana. La premisa para abordar la ordenación, es solucionar esta situación a través del planteamiento de un sistema viario interior y la asignación de aprovechamientos lucrativos suficientes que permitan la viabilidad de esta actuación.

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



Figura 11.6: Esquema de ordenación del ámbito de gestión.

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

La ordenación se estructura en torno a los dos nuevos viarios urbanos de nivel 1, que discurren por el área. En primer lugar, la vía más al norte atraviesa el ámbito conectando los caminos Madre del Agua y Félix Jorge, y enlaza al este con la Vía de Ronda. La segunda vi discurre de norte a sur, como prolongación del Camino La Rúa. Ambas forman parte del viario estructurante “Anillo Interior de La Laguna”, y se ordenan con sección tipo S.08., con calzada bidireccional y aceras ambos lados sin aparcamientos. Se plantea también un viario de carácter local secundario, con sección s.16., de coexistencia, que discurre por el ámbito de este a oeste y conecta el eje estructurante con la avda. Primo de Rivera.



Asimismo, se adscriben a este ámbito de gestión, la obtención y la urbanización de los tramos viarios necesarios para conectarlo con suelo urbano consolidado, resueltos mediante gestión asistemática A5.

El cauce del Barranco Gonzalínez discurre por el ámbito, planteándose dos tipos de actuación: En primer lugar, ejecución de las obras necesarias para su canalización y cobertura en los puntos donde el curso del cauce coincide con el trazado del nuevo viario y el espacio libre de accesibilidad la pieza dotacional. En segundo lugar, se define como pieza de espacio libre de protección de barranco, ligado al nuevo espacio libre propuesto, el tramo que discurre por el borde oeste del ámbito,

Todas las alineaciones establecidas son viarias y principales, dando acceso a las piezas lucrativas, al equipamiento y al espacio libre.

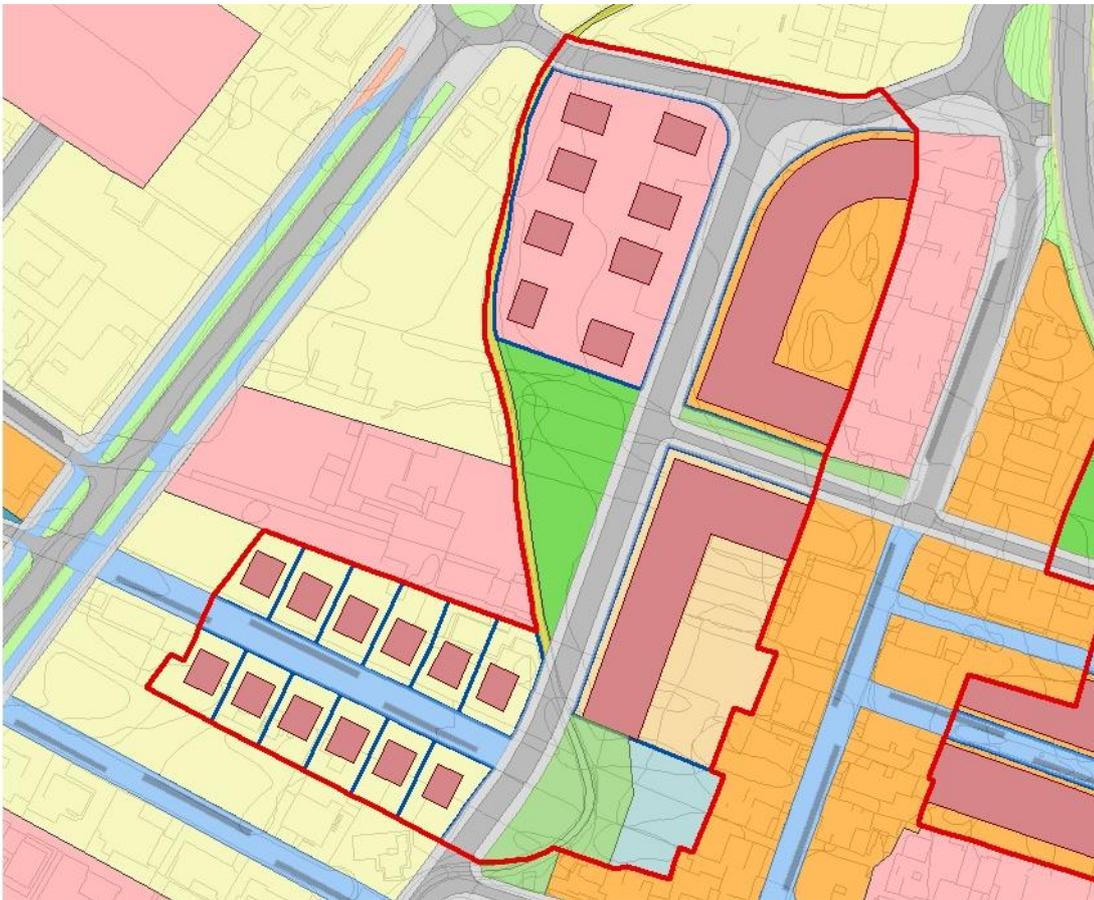


Figura 11.7: Ordenación del ámbito de gestión Camino La Rúa-Avda. Primo de Rivera.

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

- a) En las piezas destinadas a vivienda libre unifamiliar independiente: En cuanto a las condiciones de parcelación se ha establecido una longitud mínima del lindero frontal, a fin de regularizar la estructura parcelaria. Respecto a las condiciones de edificación, dado que se trata de una zona predominantemente de edificación aislada, se regula los retranqueos a linderos frontal, lateral y posterior, permitiendo el pareado lateral, se establece un porcentaje máximo de ocupación y una altura máxima en número de plantas.

- b) En la pieza vivienda libre unifamiliar agrupada: se define la parcelación vinculante, constituyendo una única parcela urbanística, a fin de que la propiedad se ocupe de mantener y gestionar los accesos y zonas de uso común. Se fijan las mismas condiciones de disposición que en vivienda unifamiliar independiente: retranqueos a linderos frontal, lateral y posterior, se permite el pareado lateral, y se regula un porcentaje máximo de ocupación. Por último, se fija una altura máxima en nº plantas.
- c) En la pieza de vivienda libre colectiva independiente: respecto a la parcelación se establece una longitud mínima del lindero frontal acorde al las condiciones del resto de la manzana que completa. En cuanto a las condiciones de edificación, se regula la línea de disposición obligatoria y edificación adosada a medianeras, con el fin de obtener una imagen homogénea y dar continuidad a la alineación existente. Asimismo, se establece una altura en número de plantas acorde a su entorno.
- d) La pieza de vivienda en régimen de protección pública protegida, se ordena con las mismas condiciones edificatorias que el apartado anterior.

Las determinaciones en las piezas de equipamiento y espacios libres son las siguientes:

- a) La pieza de equipamiento, se ubica al sur del ámbito, en relación con el espacio libre propuesto. Se plantea parcelación vinculante, para que constituya una única parcela urbanística. Respecto a las condiciones edificatorias, se establecen retranqueos a linderos frontal, lateral y posterior, para que se separe de la edificación colindante residencial, y una altura máxima en nº de plantas acorde con su entorno.
- b) En las piezas de espacio libre en torno al viario estructurante, se establece separación mínima a lindero frontal, un porcentaje máximo de ocupación y una altura máxima en nº de plantas, regulando posibles edificaciones permitidas en el mismo.

11.5.2. Ámbito de gestión de calle Picachos-calle Pintor José Aguiar.

El ámbito discontinuo de gestión sistemática, cuya ordenación se planteaba en parte ya en el PGO-2004, para desarrollar la urbanización del suelo vacante categorizado como suelo urbano no consolidado, localizado entre la calle Picachos y la calle Pintor José Aguiar, con una superficie de 20.390,72 m²s.

La ausencia de urbanización hace imposible la ocupación urbana y su papel articulador dentro de la trama existente. El objetivo principal es plantear un sistema viario interior que dé continuidad a los existentes, y la asignación de los aprovechamientos lucrativos suficientes para dar viabilidad a la unidad de actuación.

Tras el estudio del propio ámbito y su entorno se decide destinar una parte a la construcción de vivienda colectiva en manzana cerrada, siendo admisible la vivienda unifamiliar, y la restante a vivienda protegida. Asimismo, se plantea cuatro áreas de espacio libre completando la propuesta.

La ordenación del ámbito se establece en torno al sistema viario propuesto. De noreste a suroeste, se plantean tramos de prolongación de las calles Aguamansa, Birmagen y Vergara. La Primera de ellas, viario urbano de nivel 1 ,que forma parte del “Anillo Interior de La Laguna”, con sección tipo S. 12., y las otras como viario local secundario, con sección S.16 de coexistencia. De este a oeste, el viario local secundario, también de coexistencia, que enlaza las anteriores, y en segundo lugar, en el límite con el espacio libre, el viario local principal, de sección S.12., que prolonga la calle Picachos y conecta con el Camino Invierno.



Todas las alineaciones establecidas serán viarias y principales, haciendo posible el acceso a las piezas lucrativas aquí planteadas. Asimismo se plantea la obtención y urbanización del viario que conectan el ámbito con suelo urbano, mediante gestión asistemática A5.

Las determinaciones de las piezas lucrativas residenciales se han establecido con el objeto de armonizar con su entorno, definiéndose los usos de vivienda libre colectiva independiente y vivienda en régimen de protección pública.

Las piezas residenciales, dando una imagen homogénea del conjunto, se ordenan con las mismas determinaciones, como sigue:

- a) En vivienda libre colectiva independiente y vivienda en régimen de protección pública, respecto a la parcelación, se establece una longitud mínima del lindero frontal, evitando una excesiva parcelación. En las condiciones de edificación, se regula la línea de disposición obligatoria, al igual que en su entorno, y la edificación adosada a medianera, configurando la manzana cerrada. Asimismo, se regula el fondo máximo edificable y la altura en número de plantas.

En las piezas de espacio libre público, se establece una separación mínima a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en número de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.

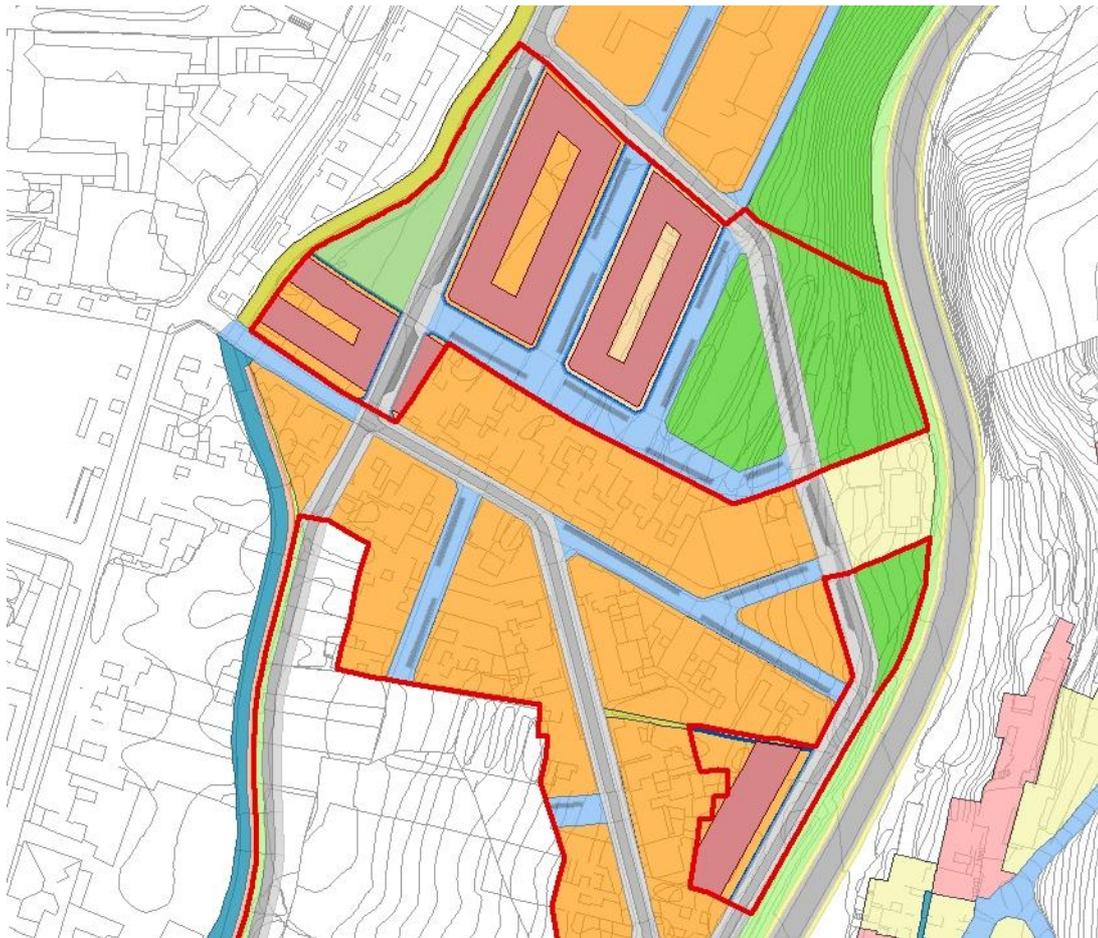


Figura 11.8: Ordenación del ámbito de gestión

11.5.3. Ámbito de gestión sistemática Camino La Rúa-C/ Gallardina.

Se localiza al noreste del AUH, en los terrenos situados entre el Camino La Rúa y la Vía de Ronda, con una superficie de 10209,92 m²s. Este suelo se categoriza como suelo urbano no consolidado, según los criterios generales del presente PGO.

El principal problema, como en casos anteriores, consiste en la falta de un viario interior que posibilite una ocupación urbana. Dicho esto, se plantea la ejecución de un nuevo viario en el que culminen las calles transversales existentes, y otras de nueva creación que parten del Camino La Rúa, constituyendo un anillo de circulación que garantice la funcionalidad del ámbito. Del mismo modo, deberán asignarse los aprovechamientos lucrativos suficientes para permitir la viabilidad del mismo.

Dadas las condiciones urbanísticas del suelo y su entorno, se hace viable destinar parte del territorio a la construcción de vivienda libre colectiva independiente (siendo admisible la vivienda unifamiliar), y la restante a vivienda en régimen de protección pública. Asimismo, la ordenación propone dos piezas de uso dotacional y un espacio libre público, en el límite con el viario territorial TF-13.



Figura 11.9: Esquema de ordenación del ámbito de gestión.

Tal y como hemos dicho, la ordenación se dispone en torno a este nuevo sistema viario, que enlaza con el Camino La Rúa. Se propone la prolongación de las calles Señá Rogelia y Señá Nicasia, y dos nuevos tramos viarios con trazado paralelo a los anteriores, que son necesarios para conseguir un ancho de manzana óptimo. Todas estas vías transversales son locales secundarias, y se ordenan mediante sección S.16. de coexistencia. El nuevo viario en el que culminan, discurre paralelo a la Vía de Ronda, enlazando al este con el camino de la Rúa, cerrando el anillo de circulación. Es un viario de carácter local principal, con sección tipo S.12. Asimismo, esta actuación contempla realizar obras de mejora de la urbanización en los tramos viarios que enlazan el ámbito con suelo urbano consolidado, que se resolverán por medio de procedimientos asistemáticos A5.



Todas las alineaciones establecidas serán viarias y principales haciendo posible el acceso a las piezas lucrativas aquí planteadas.

Las condiciones de ordenación de las nuevas piezas lucrativas residenciales, se establecen con la premisa de armonizar con su entorno. Los usos de vivienda libre colectiva independiente y vivienda en régimen de protección pública, se ordenan con las mismas determinaciones como sigue: En cuanto a la parcelación, se establece una longitud mínima del lindero frontal, evitando una excesiva subdivisión parcelaria. Las condiciones de edificación se fijan de acuerdo a las piezas existentes, regulando una separación a lindero frontal para dejar un jardín delantero, la edificación adosada a medianera, configurando manzana cerrada, el fondo máximo edificable (si las dimensiones de la pieza lo precisan) y una altura máxima acorde a las piezas colindantes.

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

- En la pieza destinada a espacio libre público, se establece una separación a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en número de plantas, para futuras edificaciones compatibles con este uso.
- En las piezas de equipamiento comunitario, se plantea parcelación vinculante, para que constituyan una única parcela urbanística. En cuanto a la disposición edificatoria, se obliga el adosamiento a medianeras, a fin de completar la manzana, y una altura acorde al entorno. En una de ellas se establece también la separación a lindero frontal, conforme a las determinaciones de la manzana que completa.



Figura 11.10: Ordenación del ámbito de gestión Camino La Rúa-C/ Gallardina.



11.5.4. Ámbito de C/ El Pilar-C/ La Concha.

Este ámbito se sitúa en el centro-este del AUH, en los terrenos interiores comprendidos entre las calles del Pilar y La Concha, con una superficie de 5.495,26 m²s. Se clasifican como suelo urbano no consolidado, según los criterios del presente PGO, y serán gestionados mediante una unidad de actuación.

La ausencia de un viario interior, hace imposible una parcelación y ocupación óptima del ámbito, por este motivo, se proponen dos tramos viarios que completen el trazado de las calles del Pilar y La Concha, así como, la asignación de los aprovechamientos lucrativos suficientes que posibiliten la viabilidad de la actuación.

Las condiciones urbanísticas presentes en este suelo, lo hacen adecuado para destinarlo a vivienda colectiva, siendo admisible la vivienda unifamiliar, y reservando un porcentaje para vivienda en régimen de protección pública. La ordenación se establece en torno a los nuevos tramos viarios y el espacio libre público. Estos viarios son de carácter local secundario y se ordenan mediante una sección tipo S. 16 de coexistencia. Todas las alineaciones son principales, y permiten el acceso a las piezas lucrativas.

Las condiciones de ordenación de las piezas lucrativas residenciales se han establecido con la premisa fundamental de armonizar con su entorno. Tanto en vivienda libre colectiva independiente, como en vivienda en régimen de protección pública, se establecen las mismas determinaciones. En cuanto a parcelación, se ha fija una longitud mínima del lindero frontal, acorde al resto de la manzana. Para las condiciones de edificación, a fin de conformar la manzana cerrada, se regula la línea de disposición obligatoria y la edificación adosada a medianera. Asimismo, se establece una altura máxima acorde a su entorno.

En la pieza de espacio libre público, se establece una separación a lindero frontal, un porcentaje de ocupación máxima y una altura en número de plantas, para regular futuras edificaciones compatibles con este uso.



Figura 11.10.: Ordenación del ámbito de gestión C/ El Pilar-C/ La Concha.