

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2

## E11. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA CUESTA

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| 1. AUH-1101: GRACIA-----   | 9  |
| 1.1. Delimitación y descripción general-----                             | 9  |
| 1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 10 |
| 1.3. Ordenación estructural-----   | 10 |
| 1.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 10 |
| 1.3.2. Elementos estructurantes-----                                     | 11 |
| 1.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 13 |
| 1.4.1. Trama urbana-----   | 13 |
| 1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 13 |
| 1.4.3. Condiciones de la edificación-----                                | 14 |
| 1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 15 |
| 1.5. Áreas nuevas-----   | 16 |
| 1.5.1. Ámbito de gestión sistemática en Curva de Gracia-----             | 16 |
| 2. AUH-1102: HINOJOSA-----   | 18 |
| 2.1. Delimitación y descripción general-----                             | 18 |
| 2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 19 |
| 2.3. Ordenación estructural-----   | 19 |
| 2.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 19 |
| 2.3.2. Elementos estructurantes-----                                     | 20 |
| 2.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 21 |
| 2.4.1. Trama urbana-----   | 21 |
| 2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 22 |
| 2.4.3. Condiciones de la edificación-----                                | 22 |
| 2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 22 |
| 3. AUH-1103: VALLE COLINO INDUSTRIAL-----                                | 24 |
| 3.1. Delimitación y descripción general-----                             | 24 |
| 3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 24 |
| 3.3. Ordenación estructural-----   | 25 |
| 3.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 25 |
| 3.3.2. Elementos estructurantes-----                                     | 25 |
| 3.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 26 |
| 3.4.1. Trama urbana-----   | 26 |
| 3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 27 |
| 3.4.3. Condiciones de la edificación-----                                | 27 |
| 3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 28 |



|   |    |
|---|----|
| 3.5. Áreas nuevas -----   | 28 |
| 4. AUH-1105: VALLE COLINO -----   | 29 |
| 4.1. Delimitación y descripción general-----                              | 29 |
| 4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 30 |
| 4.3. Ordenación estructural -----   | 30 |
| 4.3.1. Categorización de suelo-----                                       | 30 |
| 4.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 31 |
| 4.4. Ordenación de áreas existentes-----                                  | 32 |
| 4.4.1. Trama urbana-----  | 32 |
| 4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 33 |
| 4.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 34 |
| 4.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                            | 34 |
| 4.5. Áreas nuevas -----   | 35 |
| 5. AUH-1106: LAS NIEVES -----   | 36 |
| 5.1. Delimitación y descripción general-----                              | 36 |
| 5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 37 |
| 5.3. Ordenación estructural -----   | 37 |
| 5.3.1. Categorización del suelo-----                                      | 37 |
| 5.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 38 |
| 5.4. Ordenación de áreas existentes-----                                  | 39 |
| 5.4.1. Trama urbana-----  | 39 |
| 5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 40 |
| 5.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 41 |
| 5.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                            | 41 |
| 5.5. Áreas nuevas -----   | 42 |
| 5.5.1. Ámbito de gestión sistemática calle Güimar. -----                  | 43 |
| 6. AUH-1107: CAMPUS DE GUAJARA -----                                      | 44 |
| 6.1. Delimitación y descripción general-----                              | 44 |
| 6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 44 |
| 6.3. Ordenación estructural -----   | 45 |
| 6.3.1. Categorización de suelo-----                                       | 45 |
| 6.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 45 |
| 6.4. Ordenación de áreas existentes-----                                  | 46 |
| 6.4.1. Trama urbana-----  | 46 |
| 6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 47 |
| 6.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 48 |
| 6.4.5. Condiciones de gestión urbanística-----                            | 48 |



|  |    |
|--|----|
| 7. AUH-1108: MAC KAY -----   | 49 |
| 7.1. Delimitación y descripción general-----                             | 49 |
| 7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 50 |
| 7.3. Ordenación estructural -----  | 50 |
| 7.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 50 |
| 7.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 51 |
| 7.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 51 |
| 7.4.1. Trama urbana-----   | 51 |
| 7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----     | 52 |
| 7.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 53 |
| 7.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 53 |
| 7.5. Áreas nuevas -----  | 54 |
| 7.5.1. Ámbito de gestión sistemática Zona Centro 15: -----               | 54 |
| 8. AUH-1109: LA PITERITA -----   | 56 |
| 8.1. Delimitación y descripción general-----                             | 56 |
| 8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 57 |
| 8.3. Ordenación estructural -----  | 58 |
| 8.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 58 |
| 8.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 58 |
| 8.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 59 |
| 8.4.1. Trama urbana-----   | 59 |
| 8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----     | 60 |
| 8.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 61 |
| 8.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 62 |
| 8.5. Áreas nuevas -----  | 63 |
| 8.5.6. Ámbito de gestión sistemática El Embudo -----                     | 64 |
| 8.5.7. Ámbito de gestión sistemática La Piterita sureste -----           | 65 |
| 9. AUH-1110: FINCA ESPAÑA-----   | 67 |
| 9.1. Delimitación y descripción general-----                             | 67 |
| 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 68 |
| 9.3. Ordenación estructural -----  | 68 |
| 9.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 68 |
| 9.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 68 |
| 9.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 69 |
| 9.4.1. Trama urbana-----   | 69 |
| 9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----     | 70 |
| 9.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 71 |
| 9.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 72 |

|   |    |
|---|----|
| 10. AUH-1111: VILLA HILARIA -----   | 73 |
| 10.1. Delimitación y descripción general-----                             | 73 |
| 10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 74 |
| 10.3. Ordenación estructural -----  | 74 |
| 10.3.1. Clasificación de suelo -----                                      | 74 |
| 10.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 75 |
| 10.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 76 |
| 10.4.1. Trama urbana -----  | 76 |
| 10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 77 |
| 10.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 78 |
| 10.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                          | 79 |
| 10.5. Áreas nuevas -----  | 80 |
| 10.5.1. Ámbito de gestión sistemática Villa Hilaria -----                 | 80 |
| 11. AUH-1112: LAS MANTECAS NORTE -----                                    | 82 |
| 11.1. Delimitación y descripción general-----                             | 82 |
| 11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 83 |
| 11.3. Ordenación estructural -----  | 83 |
| 11.3.1. Categorización de suelo -----                                     | 83 |
| 11.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 84 |
| 11.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 86 |
| 11.4.1. Trama urbana -----  | 86 |
| 11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 86 |
| 11.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 87 |
| 11.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                          | 88 |
| 11.5. Áreas nuevas -----  | 89 |
| 12. AUH-1113: LA HIGUERITA -----  | 90 |
| 12.1. Delimitación y descripción general-----                             | 90 |
| 12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 91 |
| 12.3. Ordenación estructural -----  | 91 |
| 12.3.1. Categorización de suelo -----                                     | 91 |
| 12.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 92 |
| 12.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 93 |
| 12.4.1. Trama urbana -----  | 93 |
| 12.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 94 |
| 12.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 95 |
| 12.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                          | 96 |
| 12.5. Áreas nuevas -----  | 97 |
| 11.5.1. Ámbito de gestión sistemática Carretera Tabares: -----            | 97 |

|   |            |
|---|------------|
| 12.4.2. Ámbito de gestión sistemática calle Tranquilidad -----            | 99         |
| <b>13. AUH-1114: LA CUESTA CENTRO-----</b>                                | <b>100</b> |
| 13.1. Delimitación y descripción general-----                             | 100        |
| 13.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 100        |
| 13.3. Ordenación estructural -----  | 101        |
| 13.3.1. Categorización de suelo -----                                     | 101        |
| 13.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 102        |
| 13.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 103        |
| 13.4.1. Trama urbana -----  | 103        |
| 13.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 104        |
| 13.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 105        |
| 13.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                          | 105        |
| 14.1. Delimitación y descripción general-----                             | 108        |
| 14.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 109        |
| 14.3. Ordenación estructural -----  | 109        |
| 14.3.1. Categorización de suelo -----                                     | 109        |
| 14.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 110        |
| 14.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 111        |
| 14.4.1. Trama urbana -----  | 111        |
| 14.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 112        |
| 14.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 113        |
| 14.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                          | 114        |
| 14.5. Áreas nuevas -----  | 116        |
| 14.5.1. Ámbito de gestión sistemática Mantecas Sur-----                   | 116        |
| <b>15. AUH-1116: NUEVO OFRA-----</b>                                      | <b>118</b> |
| 15.1. Delimitación y descripción general-----                             | 118        |
| 15.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 119        |
| 15.3. Ordenación estructural -----  | 119        |
| 15.3.1. Categorización de suelo -----                                     | 119        |
| 15.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 120        |
| 15.4. Ordenación áreas existentes -----                                   | 121        |
| 15.4.1. Trama urbana -----  | 121        |
| 15.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 121        |
| 15.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 122        |
| 15.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                          | 123        |
| <b>16. AUH-1117: LA CANDELARIA-----</b>                                   | <b>125</b> |
| 16.1. Delimitación y descripción general-----                             | 125        |

|  |     |
|--|-----|
| 16.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 126 |
| 16.3. Ordenación estructural -----   | 126 |
| 16.3.1. Categorización de suelo -----                                      | 126 |
| 16.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 127 |
| 16.4. Ordenación de áreas existentes -----                                 | 128 |
| 16.4.1. Trama urbana -----   | 128 |
| 16.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 128 |
| 16.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 130 |
| 16.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                           | 130 |
| <br>   |     |
| 17. AUH-1118: SALUD ALTO -----   | 132 |
| 17.1. Delimitación y descripción general -----                             | 132 |
| 17.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 133 |
| 17.3. Ordenación estructural -----   | 133 |
| 17.3.1. Categorización de suelo -----                                      | 133 |
| 17.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 133 |
| 17.4. Ordenación de áreas existentes -----                                 | 135 |
| 17.4.1. Trama urbana -----   | 135 |
| 17.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 135 |
| 17.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 136 |
| 17.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                           | 137 |
| <br>   |     |
| 18. AUH-1120: VISTABELLA -----   | 138 |
| 18.1. Delimitación y descripción general -----                             | 138 |
| 18.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 139 |
| 18.3. Ordenación estructural. -----  | 139 |
| 18.3.1. Categorización de suelo -----                                      | 139 |
| 18.3.1. Elementos estructurantes -----                                     | 140 |
| 18.4. Ordenación de áreas existente. -----                                 | 141 |
| 18.4.1. Trama urbana -----   | 141 |
| 18.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 142 |
| 18.4.2. Condiciones de la edificación -----                                | 142 |
| 18.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                           | 143 |
| 18.5. Áreas nuevas. -----  | 144 |
| 18.5.1. Ámbito de gestión sistemática Cuesta Piedra -----                  | 144 |
| <br>   |     |
| 19. AUH-1122: OFRA-HOSPITAL -----  | 146 |
| 19.1. Delimitación y descripción general -----                             | 146 |
| 19.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 147 |
| 19.3. Ordenación estructural -----   | 147 |

|  |            |
|--|------------|
| 19.3.1. Categorización de suelo -----                                      | 147        |
| 19.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 147        |
| 19.4. Ordenación de áreas existentes. -----                                | 149        |
| 19.4.1. Trama urbana -----   | 149        |
| 19.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 149        |
| 19.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 150        |
| 19.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                           | 151        |
| <b>20. AUH-1123: MONTAÑA DE GUERRA -----</b>                               | <b>153</b> |
| 20.1. Delimitación y descripción general -----                             | 153        |
| 20.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 153        |
| 20.3. Ordenación estructural -----   | 154        |
| 20.3.1. Categorización de suelo -----                                      | 154        |
| 20.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 154        |
| 20.3. Ordenación de áreas existentes -----                                 | 155        |
| 20.4.1. Trama urbana -----   | 155        |
| 20.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 156        |
| 20.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 156        |
| 20.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                           | 157        |
| <b>21. AUH-1124: VALLE TABARES -----</b>                                   | <b>158</b> |
| 21.1. Delimitación y descripción general -----                             | 158        |
| 21.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 159        |
| 21.3. Ordenación estructural -----   | 159        |
| 21.3.1. Categorización de suelo -----                                      | 159        |
| 21.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 160        |
| 21.4. Ordenación de áreas existentes -----                                 | 161        |
| 21.4.1. Trama urbana -----   | 161        |
| 21.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 162        |
| 21.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 163        |
| 21.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                           | 163        |
| <b>22. AUH-1125: VALLE JIMENEZ -----</b>                                   | <b>164</b> |
| 22.1. Delimitación y descripción general -----                             | 164        |
| 22.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 165        |
| 22.3. Ordenación estructural -----   | 165        |
| 22.3.1. Categorización de suelo -----                                      | 165        |
| 22.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 165        |
| 22.4. Ordenación de áreas existentes -----                                 | 166        |
| 22.4.1. Trama urbana -----   | 166        |

|   |            |
|---|------------|
| 22.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 167        |
| 22.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 168        |
| 2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                            | 169        |
| <b>23. AUH-1126: LOMO CASILLAS -----</b>                                  | <b>170</b> |
| 23.1. Delimitación y descripción general-----                             | 170        |
| 23.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 170        |
| 23.3. Ordenación estructural -----  | 171        |
| 23.3.1. Categorización de suelo -----                                     | 171        |
| 23.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 172        |
| 23.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 172        |
| 23.4.1. Trama urbana -----  | 172        |
| 23.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 173        |
| 23.4.3. Condiciones de la edificación -----                               | 173        |
| 23.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                          | 174        |
| <b>24. AUH-1127: CHARCA TABARES -----</b>                                 | <b>175</b> |
| 24.1. Delimitación y descripción general-----                             | 175        |
| 24.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 175        |
| 24.3. Ordenación estructural -----  | 176        |
| 24.3.1. Categorización de suelo -----                                     | 176        |
| 24.3.2. Elementos estructurantes -----                                    | 176        |
| 24.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 176        |
| 24.4.1. Trama urbana -----  | 176        |
| 24.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 176        |
| 24.3.3. Condiciones de la edificación -----                               | 177        |
| 24.3.4. Condiciones de gestión urbanística -----                          | 177        |



## 1. AUH-1101: GRACIA

### 1.1. Delimitación y descripción general

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

Sus límites quedan definidos como sigue:

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



*Figura 1.1: Delimitación del AUH*

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

La trama urbana está estructurada por dos ejes que atraviesan longitudinalmente el área (la Avenida de los Menceyes y la Transversal César Manrique Primera Izquierda) y que confluyen en la rotonda de la curva de Gracia.

Atravesando el área de norte a sur, se localiza El camino La Hornera que conecta la Avenida de los Menceyes con la Autopista del Norte. En medio de esta estructura viaria se define un tejido urbano homogéneo y muy consolidado, en su mayoría de uso residencial y de edificación colectiva en manzana cerrada.

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

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

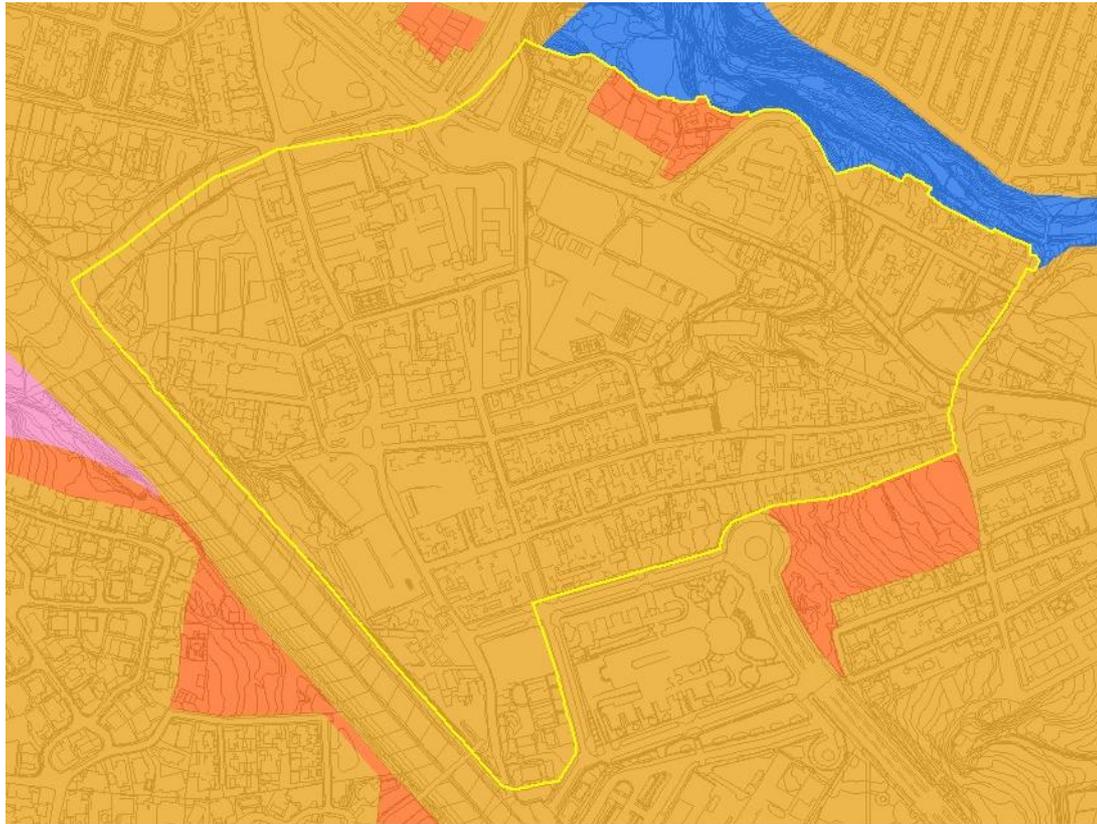
- a) Un ámbito sin consolidar, situado en el límite con el barranco de Santos y lindando con la curva de Gracia, en el que la trama viaria prevista no se ha obtenido ni ejecutado en su totalidad por lo que resulta ineficaz.
- b) Igualmente, existe otro ámbito sin consolidar en el camino de Los Horóscopos, donde el suelo destinado a Viario, Equipamiento y Espacio Libre, no se ha obtenido ni urbanizado.
- c) Está prevista la conexión de la calle Omega con la calle Saturno por debajo de la Transversal César Manrique Primera Izquierda donde no se ha obtenido la totalidad del suelo necesario para completar la urbanización.
- d) De esta ocupación del territorio, progresiva, espontánea y en ocasiones ajena a la planificación urbanística, deriva la existencia de un área vacante entre el barranco y la calle Géminis, donde existen parcelas interiores sin conexión al viario público con dos de ellas situadas sobre el mismo cauce del barranco.

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

## **1.3. Ordenación estructural**

### 1.3.1. Categorización de suelo

El suelo del AUH-1101: Gracia se categoriza como suelo urbano consolidado en casi toda su extensión, a excepción del área vacante categorizada como suelo urbano no consolidado, al noreste del área urbanística.



|                                     |                                    |   |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| 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 1.2: categorización de suelo

### 1.3.2. Elementos estructurantes

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

- a) La Carretera General Santa Cruz-Laguna (Avenida los Menceyes) se considera viario urbano de nivel 1. Atraviesa el núcleo de La Cuesta conectando los municipios de Santa Cruz y La Laguna desde la Avenida General Mola hasta las Avenidas Ángel Guimerá y Calvo Sotelo. Se plantea una sección tipo S.06. con aceras en ambos márgenes y doble calzada con dos carriles por sentido, delimitada por una mediana ajardinada por la que discurre el tranvía y doble sentido de circulación rodada.
- b) La Avenida Transversal César Manrique Primera Izquierda, definida por el Plan como viario urbano de nivel 1. Discurre por el núcleo de La Cuesta desde la rotonda, en la calle Patrona de Canarias (conexión Carretera Cuesta Taco-Autopista del Norte), hasta la rotonda Curva de Gracia donde se une a la Avenida de los Menceyes. Se ordena mediante una sección del tipo S.06, con aceras en ambos márgenes y doble calzada con dos carriles por sentido, delimitada por una mediana ajardinada por la que discurre el tranvía y doble sentido de circulación rodada.



Existen otros viarios estructurantes que deben señalarse por su proximidad y su importancia territorial:

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

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

- a) El Instituto de Astrofísica, situado entre la vía de Ronda y la Avenida de los Menceyes (sistema general comunitario institucional).
- b) El Archivo Histórico y el Centro educativo especializado, ambos en la misma manzana, en el camino La Hornera, haciendo límite con la Autopista del Norte (TF-5) (sistema general comunitario institucional).
- c) El Instituto de Enseñanza Secundaria Pérez Minik, ubicado en la Avenida de los Menceyes, junto al Instituto de Astrofísica, se define como sistema general comunitario educativo.
- d) La Finca Estébanez destinado a sistema general comunitario cultural-recreativo localizado frente al IES Pérez Minik.



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

Figura 1.3: Esquema de viario estructurante

## 1.4. Ordenación de áreas existentes

### 1.4.1. Trama urbana

El viario existente de esta AUH se distingue por contar en general con las condiciones requeridas para la urbanización por lo que se mantendrá su trazado en casi toda su extensión. Sin embargo, existen algunos tramos en los que será necesaria la rectificación de alineaciones para aumentar la sección de las aceras y con ello, mejorar el tráfico peatonal.

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

A esta red de viarios estructurante definidos en el apartado anterior, se superpone una red de viarios urbanos locales principales que articulan la trama urbana de detalle:

- c) El camino La Hornera, considerado un elemento organizador dentro de la trama urbana del AUH, que conecta la Avenida de los Menceyes con la Autopista del Norte, se clasifica como local principal (entre la actual TF-5 y la calle Vía Láctea). Se organiza con una sección del tipo S.12.
- d) Perpendicular al camino La Hornera, la calle Saturno y Lugar Lomo Guirre, terminan de conformar la red de viario local principal que organiza el AUH. Estas vías transversales unen el camino La Hornera con la Carretera Santa Cruz-Laguna, en su prolongación por las áreas colindantes. La sección tipo planteada para la calle Saturno es la S.12, con una calzada con un sentido, mientras que para Lugar Lomo Guirre, se plantea una calzada con dos sentidos de circulación, aparcamientos en batería y aceras en sus laterales organizada en una sección S.10.

El conjunto formado por esta la red urbana y la red local principal organizan los tráfico principales dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario urbano local último. Esta red conforma agrupaciones de manzanas, denominadas macromanizanas, destinadas a albergar el tráfico motorizado principal, donde se ubican los viarios locales secundarios dando prioridad al uso peatonal, a los usos estanciales y al aparcamiento, en detrimento de los tráfico de paso. Estas vías se ordenan mediante secciones tipo de coexistencia S.16. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

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

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

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

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

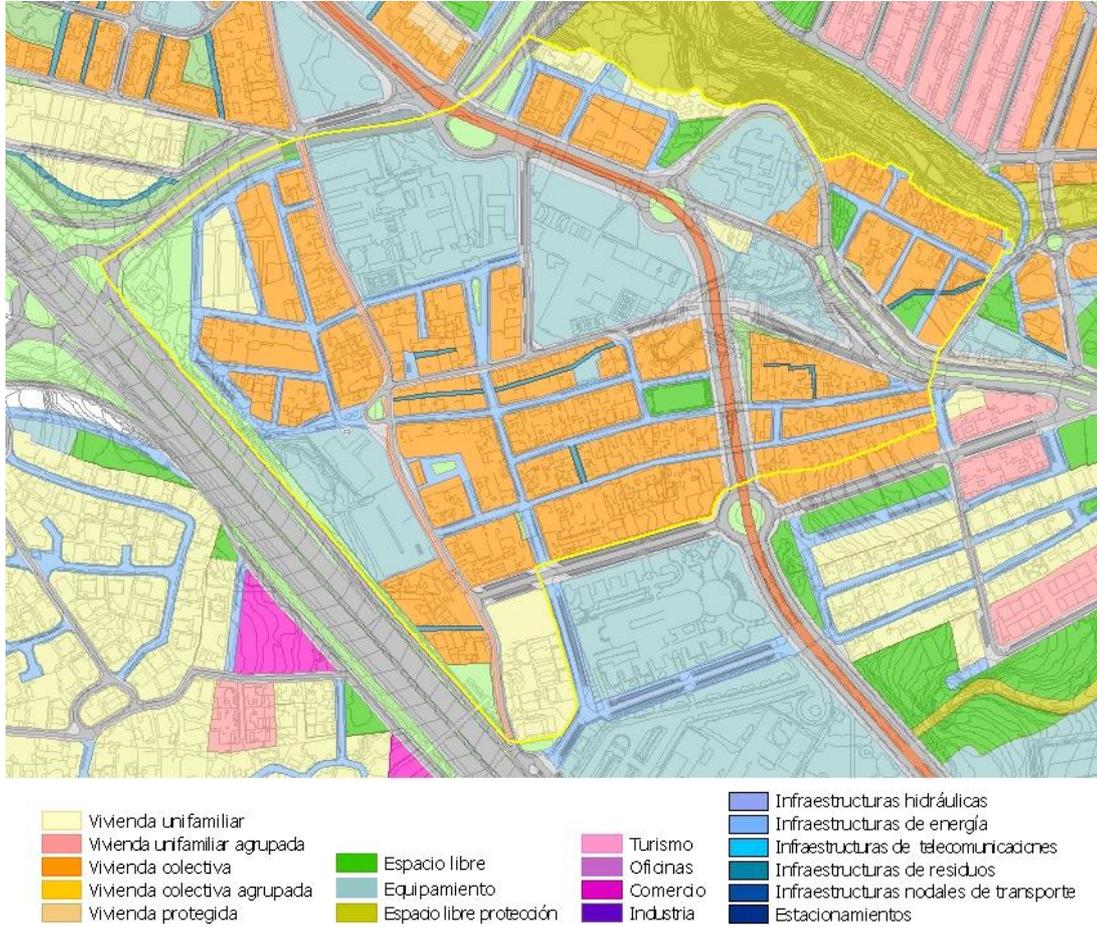


Figura 1.4: Ordenación pormenorizada

### 1.4.3. Condiciones de la edificación

Al tratarse de un suelo urbano consolidado los valores determinados para cada una de las piezas se han establecido a partir de las condiciones existentes. Los valores definidos son los siguientes:

- En vivienda colectiva se ha fijado la longitud mínima de lindero frontal, la disposición de la edificación y el adosamiento obligatorio, y mantener la continuidad de manzana cerrada. Como excepción, se limita el fondo máximo edificable en dos piezas situadas en la calle Osa Mayor, con lo que se pretende generar patios interiores que contribuirán a mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación.
- En vivienda unifamiliar se han fijado diferentes porcentajes de ocupación dependiendo de las características existentes y del entorno urbano. De esta manera, en la pieza que linda con el barranco de Santos se fijan las condiciones de grandes parcelas con baja ocupación y disposición de la edificación aislada. Se determinan valores similares para las piezas situadas en el camino La Hornera y en la Carretera Gral., y se permite el pareado lateral. Por último, respecto a las piezas anteriores, aumentan los valores de ocupación de las parcelas unifamiliares situadas en la calle Urano ya que se obliga al adosamiento, quedando jardines delanteros y traseros.

- c) En las piezas de uso equipamiento comunitario se mantienen las cuatro plantas de altura a excepción de; una pieza situada en la calle Universo en la que, por estar inmersa en la trama urbana existente, se limita a dos y se define la disposición de la edificación y, otra situada en la Finca Los Borges, por estar incluida en el catálogo de protección.

Cabe destacar que, en las piezas colindantes con la Autopista del Norte (TF-5) se determinan las condiciones de disposición de la edificación necesarias con el fin de establecer una franja de protección de la Autopista.

#### 1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo el objetivo principal de ordenación establecido en esta AUH se delimitan varios ámbitos de gestión de procedimiento asistemático permitiendo la obtención de suelo para la mejora urbana en suelos urbanos consolidados. Estos son:

- a) Ámbitos de gestión asistemática A2:
  - a.1 en la calle Andrómeda esquina Osa Mayor, se delimita un ámbito con el objetivo de prolongar la calle Andrómeda que se encuentra actualmente discontinua.
  - a.2. Se establece otro ámbito a través del cual se llevará a cabo la conexión de las calles Omega y Clemencia Hardison, por debajo de la Transversal César Manrique Primera Izquierda.
  - a.3. Próximo al ámbito anterior, se produce un estrangulamiento de la calle Clemencia Hardison, generando un problema de visibilidad en la vía que se resolverá con la ampliación de la misma en su linde con el IES Pérez Minik.
  - a.4 En el camino de Los Horóscopos, Hoyo de Gracia, se ha delimitado un ámbito en el que, partiendo de las premisas reflejadas en el PGO 2004, se incluye un espacio libre y un viario situado en suelo de titularidad privada, por lo que se hace necesaria la obtención y urbanización.
  - a.5. El ámbito de gestión se delimita para proporcionar continuidad a dos viarios locales que conectan con la Avenida Los Menceyes frente al astrofísico.
  - a.6. Para la urbanización del espacio libre situado en el camino La Hornera se delimita un ámbito de gestión en un suelo de titularidad pública, por lo que no se incluye el recinto de obtención.
  - a.7. Se delimita un ámbito de gestión para la ejecución de un viario sobre el barranco al norte del Centro educativo especializado.
- b) Ámbitos de gestión asistemática A4:
  - b1. Lindando con la Autopista-Vía de Ronda, se localiza una parcela privada en suelo destinado a espacio libre. Se delimitan los recintos de obtención y urbanización que coinciden con el ámbito de gestión con el objetivo de llevar a cabo la adquisición pública de la propiedad y la ejecución de las obras de urbanización a cargo de la Administración.
  - b2. Situado en el camino La Hornera lindando con la Autopista del Norte, se ubica un ámbito de gestión para la obtención de un suelo destinado a espacio libre incluido en la franja de dominio y servidumbre de la autopista.
  - b3. En la calle Libra, se delimita una pequeña parcela de propiedad privada en la que, debido a las determinaciones de la ordenación pormenorizada, se obtiene como resultado un solar de reducidas dimensiones y de difícil solución edificatoria, por lo que se decide incorporar la totalidad de la misma a espacio público.

- c) **Ámbito de gestión asistemática A7.**
  - d1. En el camino de Los Horóscopos, Hoyo de Gracia, se propone una ordenación alternativa a la ordenación delimitada en por el ámbito A2 de primera ordenación. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

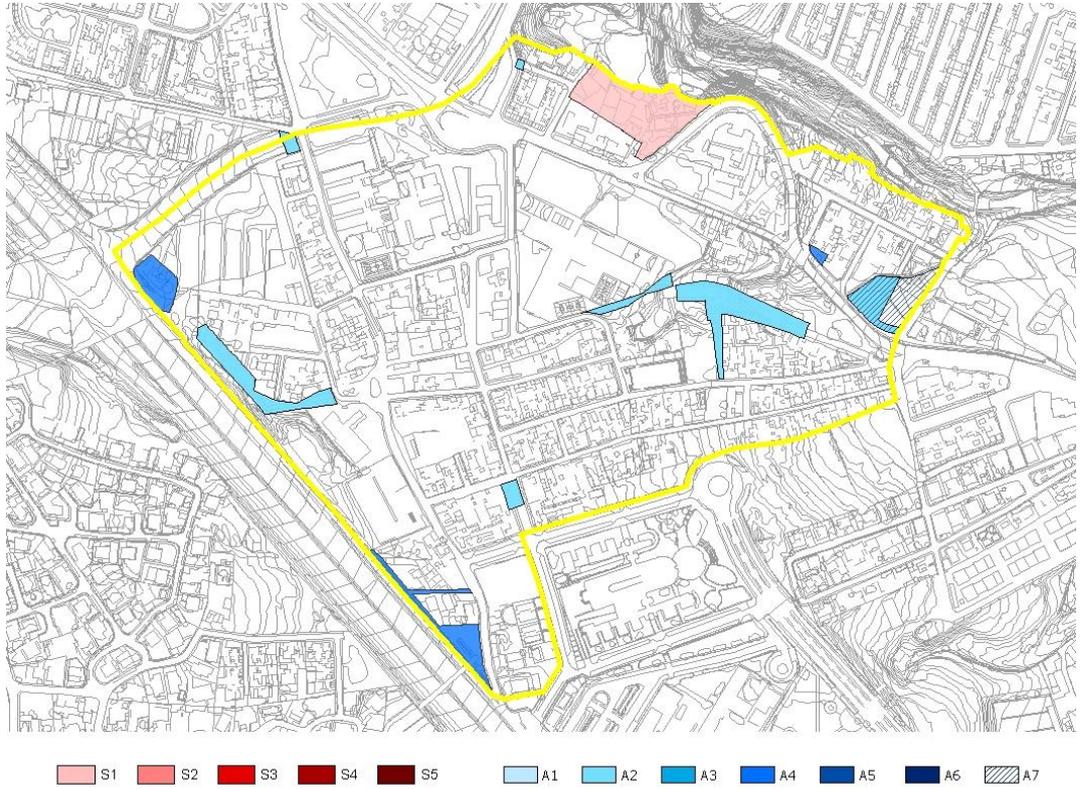


Figura 1.5: Ámbitos de gestión

**1.5. Áreas nuevas**

**1.5.1. Ámbito de gestión sistemática en Curva de Gracia**

En esta AUH se incluye un ámbito de gestión sistemática. Lindando con el barranco de Santos y la Curva de Gracia. La ordenación parte de algunas condiciones del PGO-2004, si bien existen algunas variaciones.

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



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

- a) Con el objetivo de colmatar la edificación existente colindante con el ámbito de gestión propuesto se ha definido con características similares, una pieza de uso residencial de vivienda colectiva, en edificación cerrada, con determinaciones similares a las de la pieza residencial que completa.
- b) Debido a las características urbanas existentes y a las condiciones paisajísticas del entorno, se definen dos piezas, lindando con el barranco de Santos, en las que se fijan las condiciones representativas de la vivienda unifamiliar aislada, con grandes parcelas y baja ocupación. De este modo, la edificación existente cumple con las determinaciones establecidas para la pieza.
- c) Existen dos piezas destinadas a uso público, una de dotación y otra de espacio libre, cumpliendo así con las reservas de ordenación en suelos no consolidados.

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

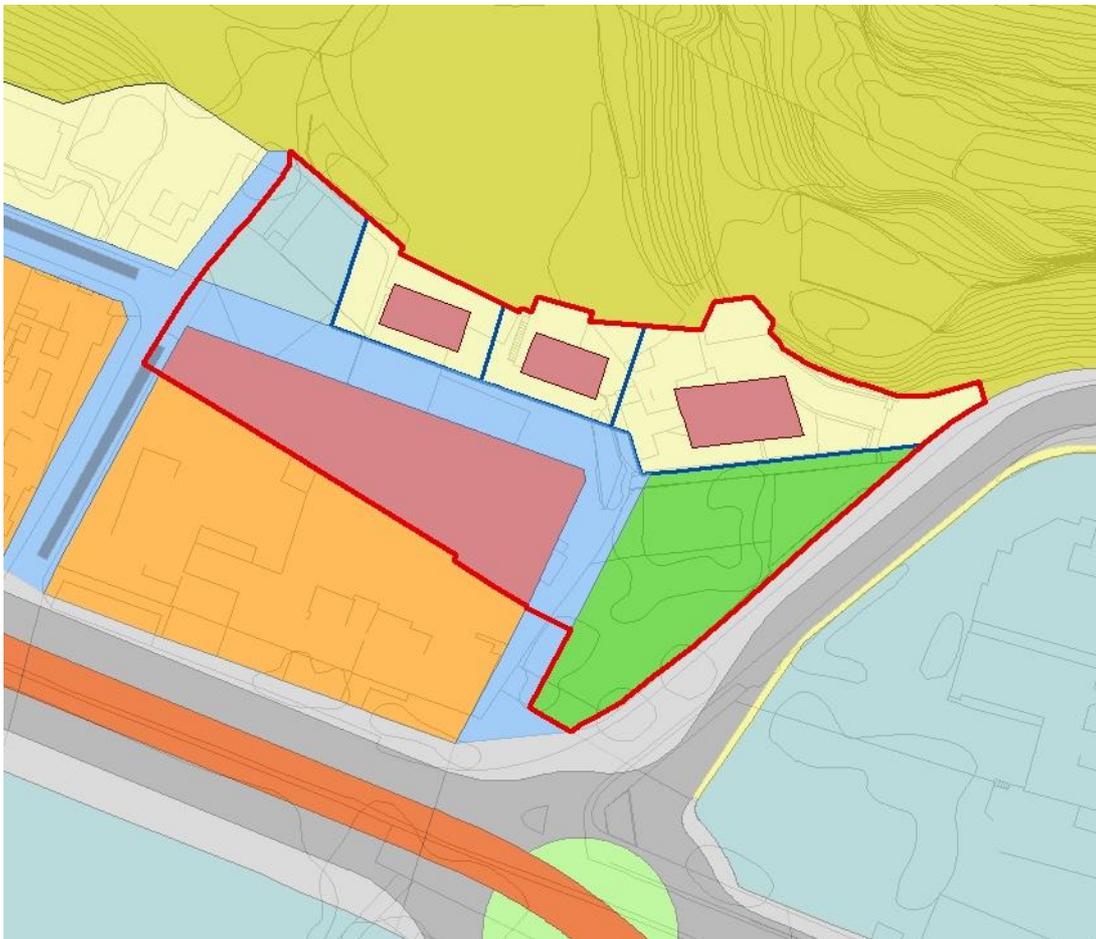


Figura 1.6: Ordenación del ámbito de gestión en Curva de Gracia



## 2. AUH-1102: HINOJOSA

### 2.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 2.1: Delimitación del AUH

El uso predominante de esta AUH es el residencial con escasez de servicios o desarrollo de usos compatibles, sólo pequeños comercios y muy puntuales. La consolidación del área se ha desarrollado en base a edificaciones de similares características tipológicas, lo que ha dotado al área de una imagen homogénea en toda su extensión.



Existe un elemento topográfico de gran importancia, el barranco de Santos que, siendo es en sí mismo un espacio libre de gran entidad dentro del conjunto, constituye una importante barrera, impidiendo el enlace de la trama urbana con los barrios situados al sur.

En cuanto a los espacios libres definidos, se disponen en su mayoría en el extremo oeste del ámbito, con el objetivo de separar el suelo residencial de la Vía de Circunvalación Norte.

## 2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

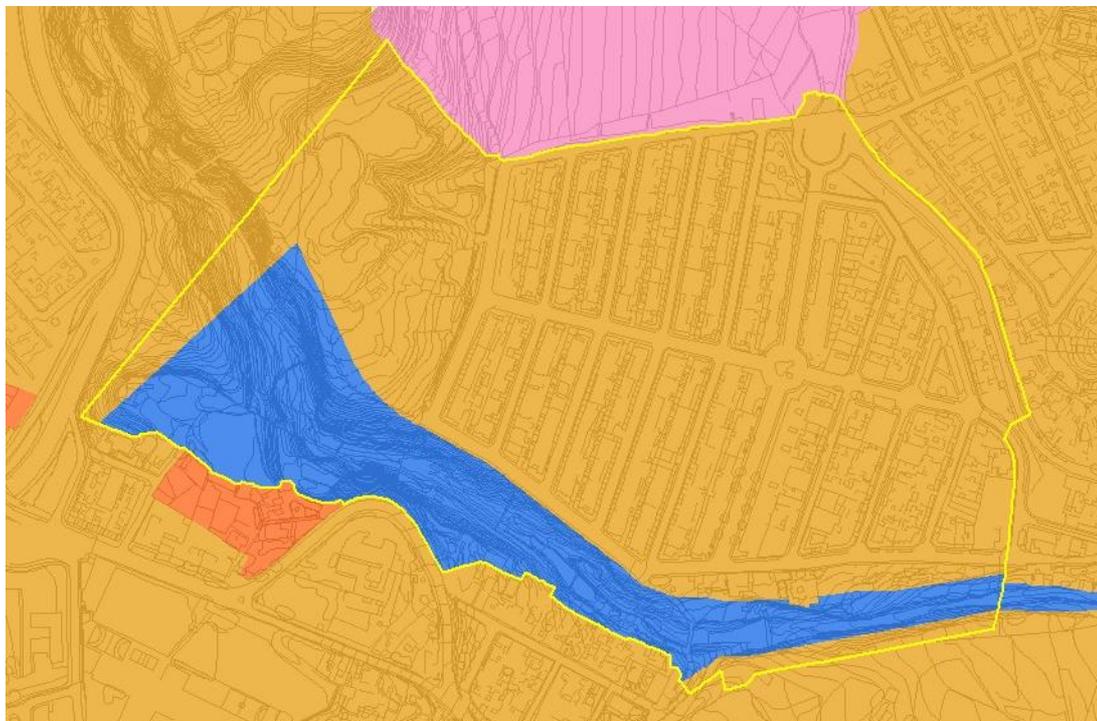
En General el área no presenta grandes problemas de urbanización siendo el principal, su deficiente conexión con la trama urbana situada en el margen opuesto del barranco de Santos. Ésta se realiza a través de una vía de escasa sección, con un trazado excesivamente irregular y una rasante que obliga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

Por otra parte, el trazado de la futura Circunvalación Norte afecta a un tramo del camino Real de La Verdellada, al oeste de esta AUH donde se entrecruzan.

## 2.3. Ordenación estructural

### 2.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un área consolidada, por tanto la clasificación del suelo es urbano consolidado, tal y como se recogía en el PGO-2004, a excepción de área correspondiente al cauce del Barranco de Santos categorizada 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 2.2: categorización de suelo

2.3.2. Elementos estructurantes

El presente PGO mantiene el trazado de los tres elementos viarios existentes que estructuran Hinojosa.

- a) La calle Barranquillo de Acentejo, definido como un elemento viario urbano nivel 1, que transcurre por el borde oriental del área y se prolonga hacia este, por el camino La Piterita y, hacia el este, por el camino Huerta Murciana.
- b) La calle A de la Urbanización Pueblo Hinojosa, que atraviesa el área de norte a sur y la divide en dos partes, el PGO propone además, su prolongación mediante el puente de nuevo trazado sobre el barranco de Santos con la finalidad de conectar la Carretera General Santa Cruz-Laguna y la nueva Vía de Circunvalación Norte. Esta vía se define como viario urbano de nivel 2.
- c) Con idéntica categoría que la vía anterior, se mantiene el trazado del camino Real de La Verdellada y su prolongación en la calle Córdoba que bordea en su lado norte al barranco de Santos. No obstante, se plantea una pequeña modificación en su recorrido debido al paso del viario territorial de nivel 1, Circunvalación Norte.

En lo que a dotaciones de Sistema General se refiere, no se califican elementos estructurales en esta AUH.

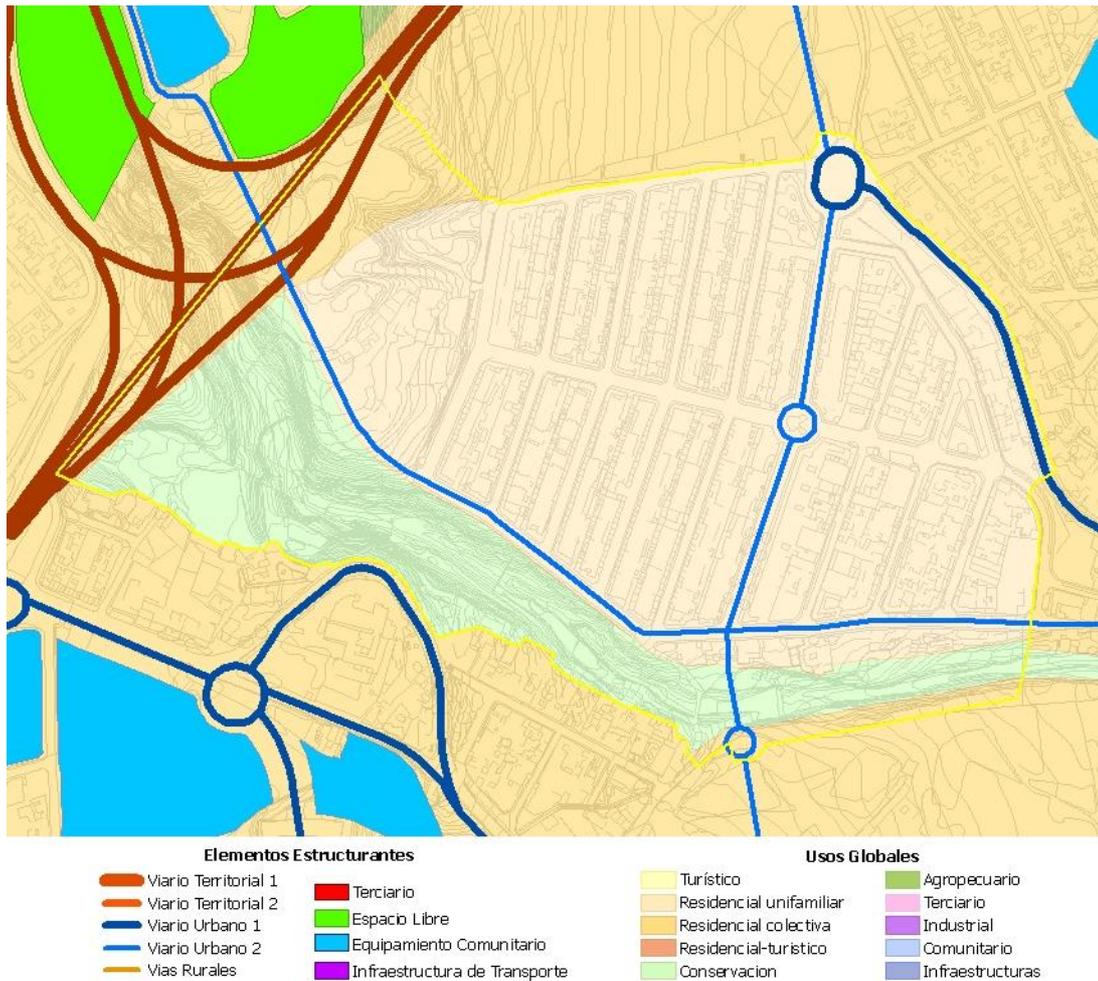


Figura 2.3: Esquema de viario estructurante



## 2.4. Ordenación de áreas existentes

### 2.4.1. Trama urbana

A los elementos estructurantes anteriormente definidos, se suman a la red viaria de esta AUH otros elementos que contribuyen a organizar la trama urbana como son; la calle F, de la urbanización Pueblo Hinojosa, en el límite occidental del área y, la calle Andalucía, localizada en el eje central del AUH en sentido este-oeste.

Esta AUH se encuentra dividida en dos zonas donde se desarrollan:

- en el lado occidental, la vivienda unifamiliar agrupada (adosados) de carácter unitario e imagen homogénea, fruto de una operación inmobiliaria.
- en el lado oriental, lindando con el AUH-Valle Colino, la vivienda colectiva, ocupada en su mayoría por garajes en la planta baja.

Al tratarse de un área consolidada, se respetan en su mayoría las alineaciones existentes, destacando como excepción, además de los dos casos mencionados en el punto anterior, las actuaciones derivadas de nuevos trazados. Derivado del PGO-2004, se propone el trazado de una vía de carácter peatonal que conecta las calles Sevilla y Barranquillo de Acentejo.

La calle camino Huerta Murciana, en el límite norte, que presenta dos particularidades que obligan a establecer actuaciones de gestión. Por un lado la inexistencia de acera en su margen norte (que se incluye en el área urbanística colindante, Valle Colino) y por otro, la presencia de una rotonda inconclusa en su encuentro con la calle A.

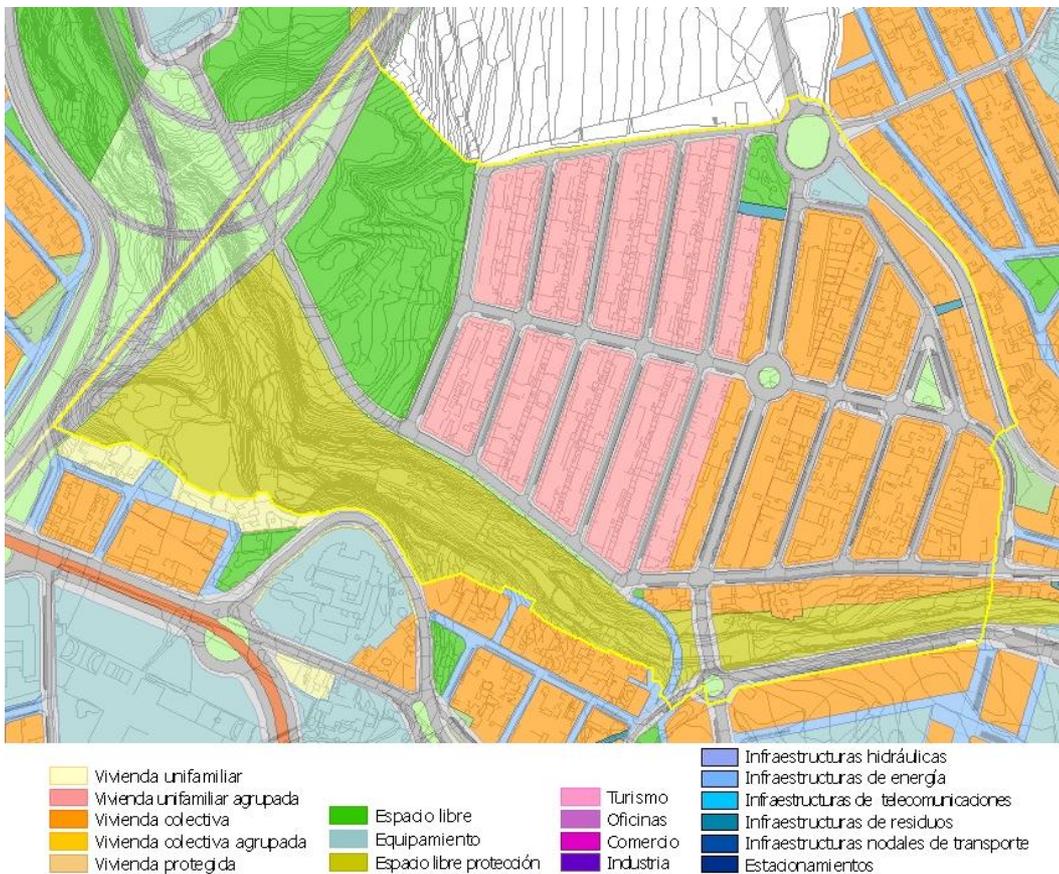


Figura 2.4: Ordenación pormenorizada



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

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

#### 2.4.3. Condiciones de la edificación

La regulación de la edificación se establece según las características existentes de las piezas y en esta AUH se distinguen dos grupos, que conforman cada uno, aproximadamente, la mitad de la superficie del ámbito, de manera que; en la zona este del área, se definen las condiciones características de la edificación con uso de vivienda colectiva y, en la oeste, edificación de vivienda unifamiliar agrupada, es estos casos, la parcelación es vinculante.

En todas las piezas se determina la línea de disposición de la edificación con jardines delanteros y obligatoriedad del adosamiento, contribuyendo a mantener la homogeneidad de manzana cerrada en la totalidad del área. Igualmente, existe una uniformidad en lo que al número de plantas se refiere, a excepción de las piezas con frente a la calle A de la Urbanización Pueblo Hinojosa ya que, al tratarse de una vía estructurante, aumenta a tres.

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

#### 2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones objeto de este Plan para el suelo urbano consolidado de esta AUH, se hace necesaria la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemática.

- a) ámbitos de gestión asistemática modalidad A2: las actuaciones para la ejecución de tres espacios libres localizados en suelo de titularidad pública y las que llevarán a cabo la ampliación y modificaciones del viario existente:
  - a.1. Se hará necesaria la ejecución del espacio libre de grandes dimensiones, situado a un lado del camino Real de La Verdellada, una vez se urbanice la citada vía.
  - a.2. Se define otro para la ejecución del espacio libre situado en el margen sur del barranco de Santos, al oeste del AUH lindando con Gracia.
  - a.3. El espacio libre ubicado en el encuentro de la calle A de la Urbanización Pueblo Hinojosa con camino Huerta Murciana, para el que los vecinos han solicitado un parque infantil.
  - a.4. Se delimita un ámbito para la ejecución del puente de nuevo trazado sobre el barranco de Santos, que constituye la prolongación de la calle A de la Urbanización Pueblo Hinojosa, viario urbano de nivel 2.
  - a.5. La nueva Vía de Circunvalación Norte origina la modificación de un tramo del camino Real de La Verdellada, por lo que se delimita el ámbito que llevará a cabo su ejecución por lo que no será necesaria su obtención.
  - a.6. Entre las calle Barranquillo de Acentejo y la calle Sevilla existe un peatonal heredado del PGO-2004, actualmente sin ejecutar, por lo que se hace necesaria su inclusión en un ámbito de gestión.



- b) ámbito de gestión asistemática modalidad A5: Para llevar a cabo la conexión de un ámbito de desarrollo situado en el AUH colindante Valle Colino con la red viaria existente, encargado de completar el trazado de la rotonda de encuentro de la calle camino Huerta Murciana y Barranquillo de Acentejo. En este caso es necesario obtener una parte del suelo sobre el que discurre.

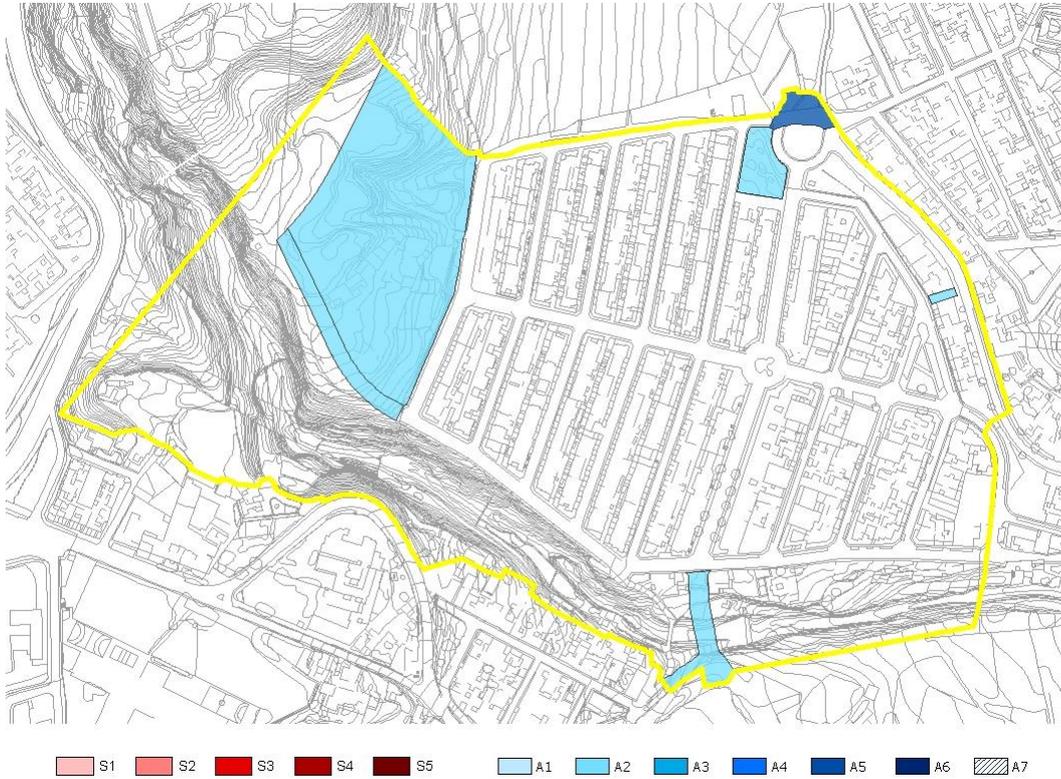


Figura 2.5: Ámbitos de gestión



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

#### 3.1. Delimitación y descripción general

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

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



*Figura 3.1: Delimitación del AUH*

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

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

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

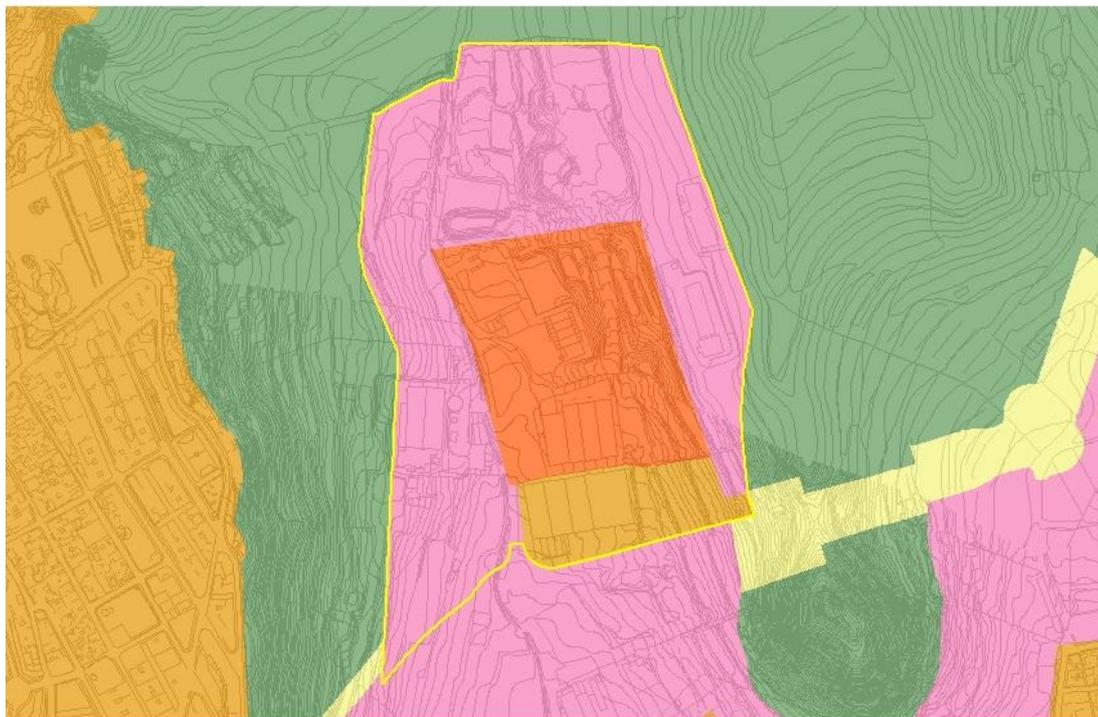
Por otro lado, esta AUH presenta problemas de conectividad con los núcleos de su entorno al estar ubicada en el extremo norte del núcleo de La Cuesta y alejada de la red viaria existente, teniendo como único acceso, una vía sin urbanizar conocido como camino Las Artes. Esta situación se agrava debido a la circulación de vehículos pesados en el Polígono.

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es solucionar los problemas de conectividad del área una vez se desarrolle la trama viaria propuesta. En cuanto a la ordenación de la edificación, se definen las determinaciones de las piezas con valores que permitan desarrollar las condiciones tipológicas características de la edificación industrial, proporcionando una trama urbana homogénea en la totalidad del área. Quedan garantizadas las reservas de suelo destinadas a espacio libre, dotaciones y equipamientos en el suelo no consolidado.

### 3.3. Ordenación estructural

#### 3.3.1. Categorización de suelo

El AUH Valle Colino Industrial se caracteriza por estar conformada en tres categorías de suelo diferentes; en su límite sur, se define un suelo urbano consolidado, al este, oeste y norte se categoriza como urbanizable sectorizado no ordenado y, en el centro del área, se localiza un ámbito de 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 3.2: categorización de suelo

#### 3.3.2. Elementos estructurantes

Con el fin de solucionar el principal problema de conexión del área con el resto del Municipio, el presente PGO propone el acceso a esta AUH a través de una vía que discurre por el trazado actual del camino Las Artes, desde la glorieta situada al sur del área donde conecta con la Circunvalación Norte, viario territorial de nivel 1, hasta la intersección de la primera transversal de la zona industrial. Se modifican las condiciones actuales del camino Las Artes, con el fin de dotarlo de las características que lo determinan como un elemento viario urbano de nivel 2.

El PGO plantea un elemento estructurante, donde se localiza el albergue de Animales Valle Colino situado al este, definido como sistema general comunitario asistencial.

Existen en el área tres piezas destinadas a infraestructuras estructurales; dos de abastecimiento, donde se propone la ampliación de los depósitos existentes y una tercera, de tratamiento de residuos propuesta en el límite sureste del área.

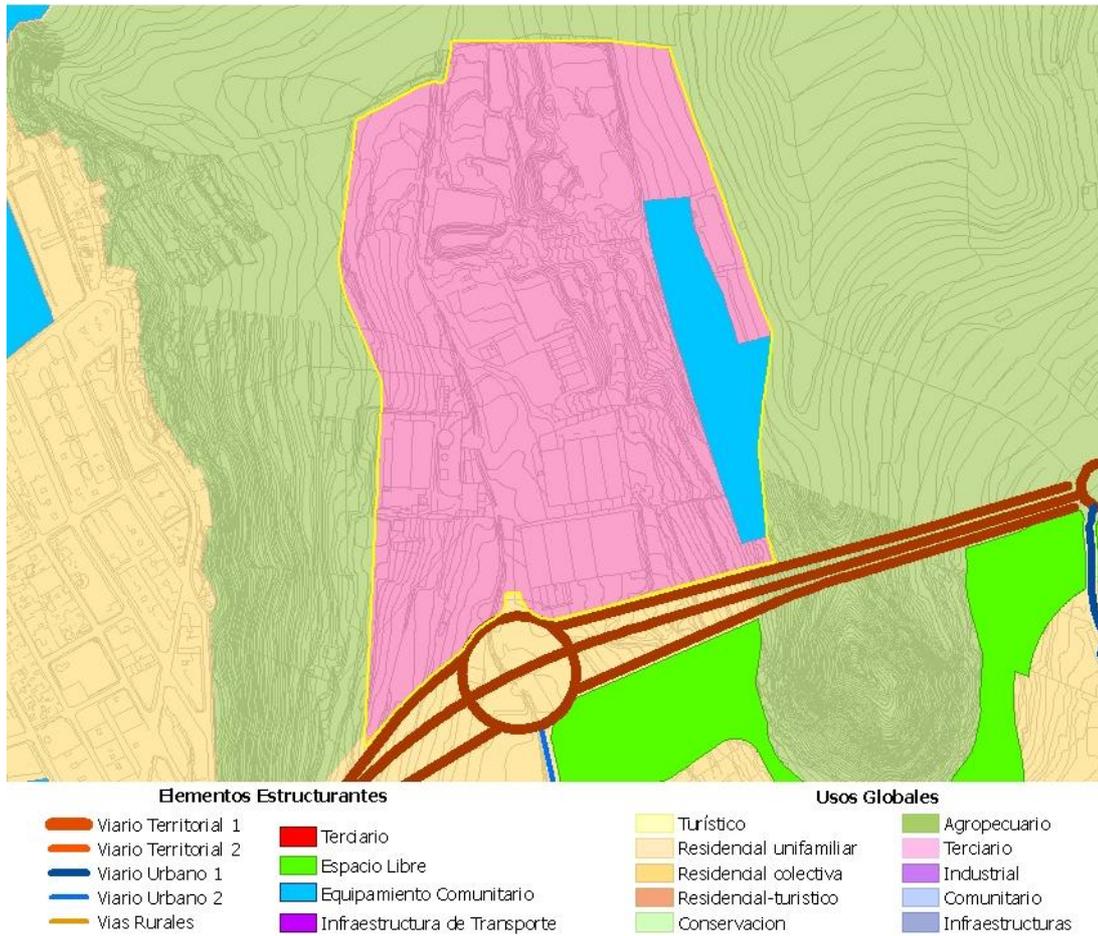


Figura 3.3: Esquema de viario estructurante

### 3.4. Ordenación de áreas existentes

#### 3.4.1. Trama urbana

Esta AUH carece de una trama urbana consolidada, a excepción de la existencia de unas naves industriales situadas al sur del área y la urbanización de la vía a las que dan frente, cuyas alineaciones están afectadas por el trazado de la nueva vía Circunvalación Norte.

Cabe destacar la existencia de otras naves con frente a unas vías ejecutadas parcialmente y por tanto, en una situación transitoria, por lo que el presente Plan ha recogido su ordenación, tal y como señala el PGO-2004, en la unidad de actuación denominada La Cuesta 3.

El resto de la trama urbana se encuentra sin consolidar, por lo que se incluye la ordenación propuesta en un ámbito de desarrollo. La red viaria definida en esta AUH se categoriza como elemento viario urbano de nivel 2 y se organiza según se describe a continuación:



- a) Para los tramos viarios con doble sentido se propone una sección S.11 sin aparcamiento y se localizan en la vía de acceso a la zona industrial, en la adyacente a la Circunvalación Norte y en el tramo perpendicular a este último.
- b) Para los tramos con un solo sentido se propone una sección tipo S.12, con una banda de aparcamiento en línea y aceras a ambos lados.

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

El uso principal de la mayoría de las piezas situadas en el área es el industrial. No obstante, en el ámbito de desarrollo planteado en el área se proponen otras piezas destinadas a espacio libre y equipamiento, así como, a infraestructuras hidráulicas y tratamiento de residuos, limitando, todas ellas con suelo rústico de protección.

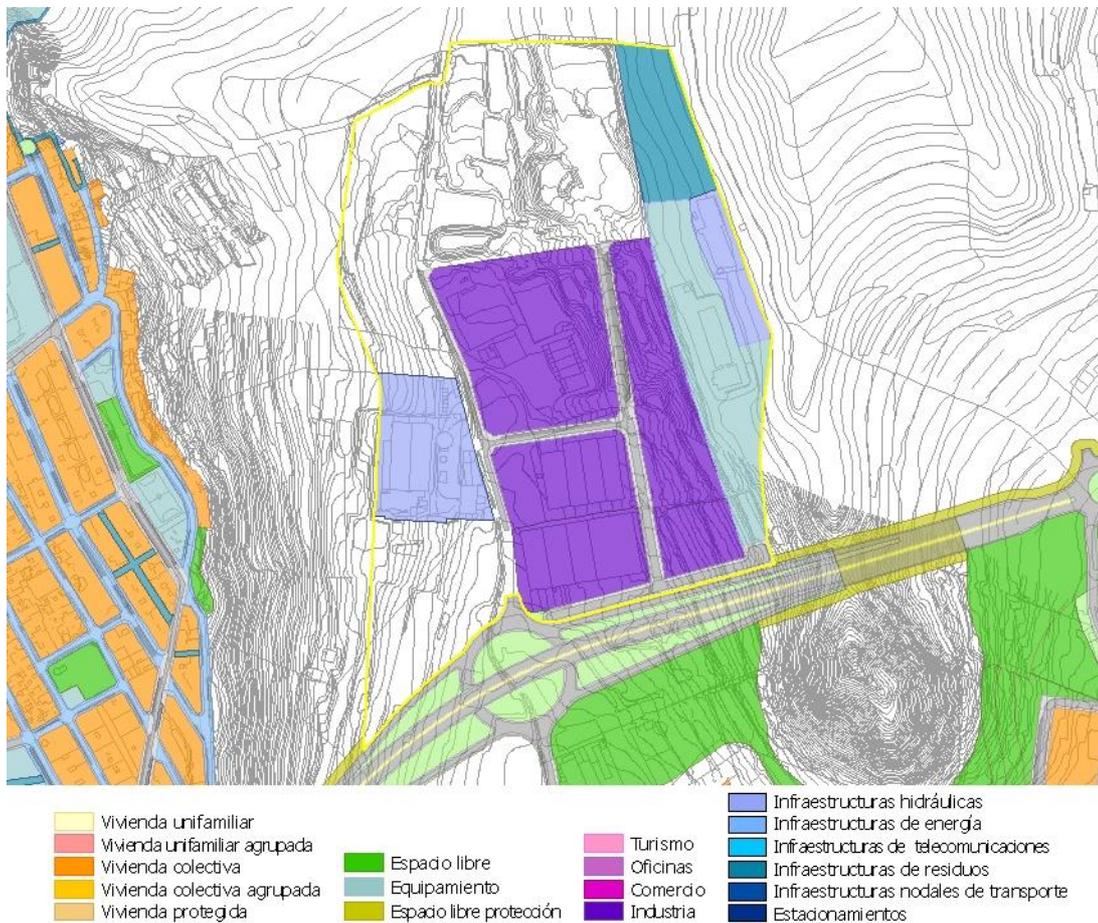


Figura 3.4: Ordenación pormenorizada

### 3.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas situadas en suelo urbano consolidado se han establecido los valores de longitud mínima del lindero frontal y círculo mínimo inscribible de manera que quedan garantizadas las condiciones de parcela de grandes dimensiones características del uso industrial. Con idéntico objetivo se determinan las condiciones de la edificación fijando su altura y disposición y, la separación a linderos frontal y posterior. Se han definido unas condiciones similares en las piezas parcialmente consolidadas, recogidas del PGO-2004.

### 3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH no se han delimitado ámbitos de gestión asistemática, pero cabe destacar las rectificaciones de las alineaciones originadas por la nueva vía Circunvalación Norte, localizadas al sur del área. La gestión para la obtención y urbanización de estos terrenos se incluye en el AUH colindante Valle Colino.

Se mantiene un ámbito de gestión sistemática en régimen transitorio (S5), en proceso de ejecución, donde se ha mantenido la ordenación establecida por el PGO-2004.

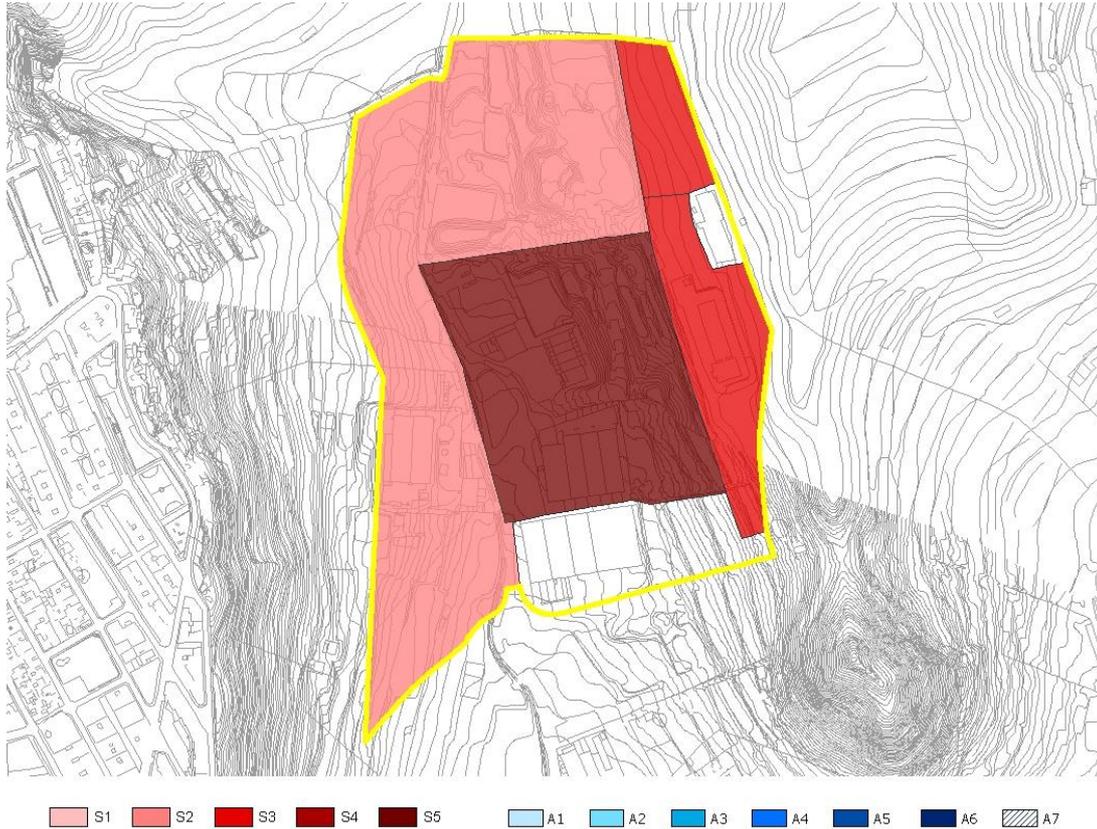


Figura 3.5: Ámbitos de gestión

### 3.5. Áreas nuevas

Se delimita el sector 1103\_1 Valle colino Industrial, localizado en la franja norte y oeste de suelo urbanizable sectorizado no ordenado del AUH. Este suelo de uso productivo será desarrollado a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones edificatorias se definen en la ficha correspondiente en el documento B3.Desarrollo de PGO.

Igualmente, se delimita un ámbito de gestión sistemática (S3), al este del área, para la obtención del sistema general de equipamiento donde se localiza el Albergue de Animales Valle Colino.



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

##### 4.1. Delimitación y descripción general

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

- a) El tramo de la vía territorial Circunvalación Norte incluido en esta AUH, constituye el límite norte con las áreas urbanas Barrio de La Verdellada y Valle Colino Industrial y, con la franja de suelo rústico de protección agraria que queda entre ellas.
- b) Al sur y oeste, limita con las AUHs Hinojosa y Finca España, a través de las vías urbanas calle Barranquillo de Acentejo y camino Huerta Murciana.
- c) Limitando por el este se encuentra un área de suelo rústico de protección agraria y el área urbanística Las Nieves (AUH-1106).



*Figura 4.1: Delimitación del AUH*

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

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

## 4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

- a) Un problema de conectividad del área con el resto del Municipio debido al continuo crecimiento que el núcleo La Cuesta ha desarrollado hacia su extremo norte, trazado sobre una trama viaria local, alejada de la estructura territorial.
- b) Al norte, la existencia de una gran superficie de suelo vacante, de propiedad privada, que no ha sido ordenada por el planeamiento anterior, lo que ha originado la discontinuidad del tejido existente, con una urbanización del área inacabada. En esta vacante se sitúa una edificación de uso industrial incompatible con el uso residencial creciente en la zona.
- c) El déficit de suelo destinado a espacio libre en relación a la edificabilidad existente en la parte consolidada del área, originada por una progresiva ocupación del territorio, en base a una estructura compacta, sin la previsión de espacio de uso público.

Con la finalidad de solucionar los problemas urbanísticos descritos, el presente Plan General fija los criterios de ordenación para esta AUH de la siguiente manera:

- a) La propuesta de la nueva vía de Circunvalación Norte que mejorará las condiciones de accesibilidad del área a nivel territorial una vez concluidas las actuaciones dirigidas a ejecutar su trazado que, discurre por el límite norte del AUH.
- b) Para garantizar la continuidad de la trama urbana consolidada, se define la ordenación pormenorizada del suelo sin consolidar, situado al norte del área, propuesta como prolongación de la existente y, que deberá desarrollarse a través de las dos unidades de actuación delimitadas.
- c) Proporcionando suelo destinado a uso público en el suelo sin consolidar, con la finalidad de equilibrar el déficit de espacio libre y equipamiento existente en la trama compacta del suelo consolidado.

## 4.3. Ordenación estructural

### 4.3.1. Categorización de suelo

Esta AUH está definida por dos categorías de suelo diferentes, siendo el suelo urbano consolidado, el que ocupa la mayoría de la extensión del área. Al oeste se localiza una franja sin consolidar, definida en suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

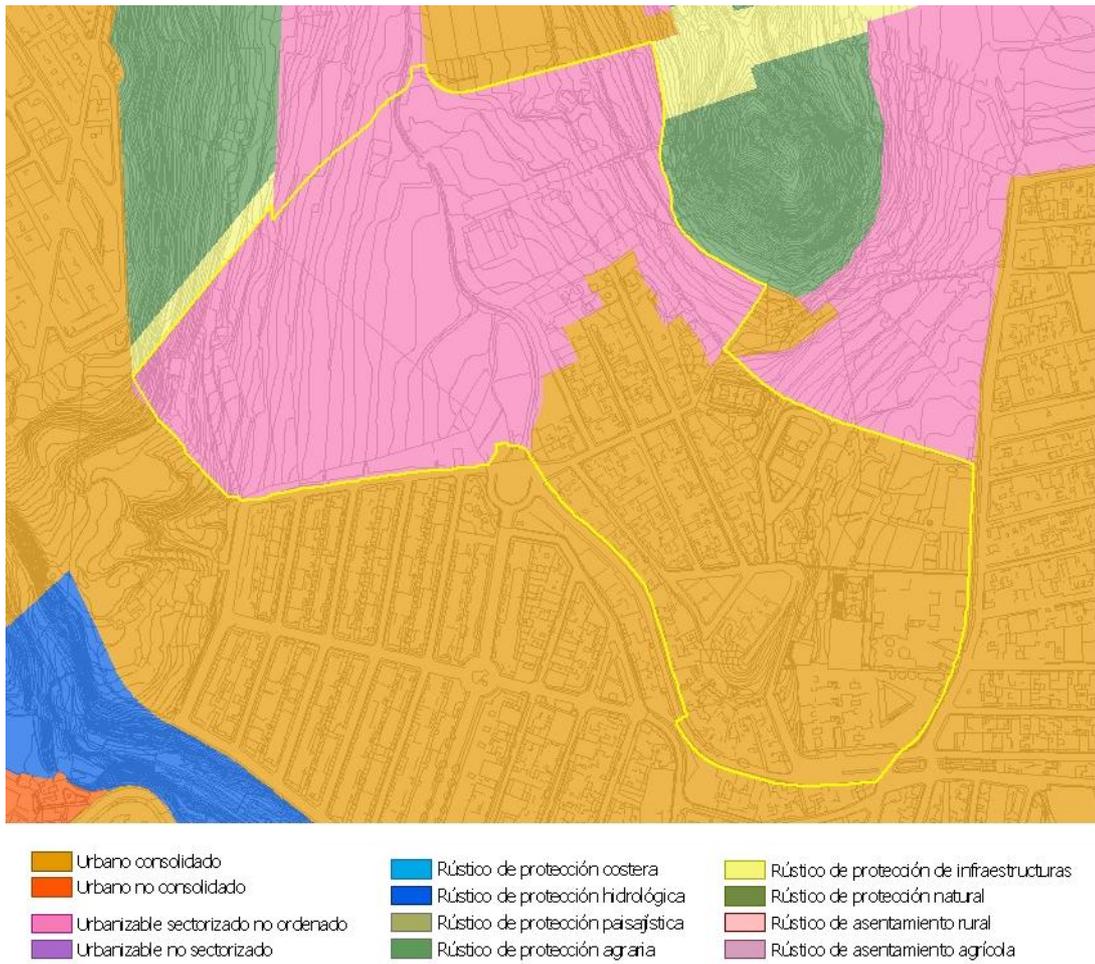


Figura 4.2: categorización de suelo

#### 4.3.2. Elementos estructurantes

El PGO estructura el área en base a unos elementos viarios que mejorarán sus deficientes condiciones actuales de accesibilidad.

Tal es el caso de la vía de nuevo trazado Circunvalación Norte, definida como viario territorial de nivel 1, que discurre por el extremo norte del área, ordenada mediante una sección tipo S.01.

Bordeando el área por el sur, se incluye una vía de gran importancia en la estructura viaria del núcleo, cuyo trazado se prolonga conectando las AUH situadas al norte de La Cuesta. Se trata de la calle Barranquillo de Acentejo, definida como viario urbano de nivel 1 y para la que se propone una sección S.11 y S.12. Con la misma categoría, la calle Las Nieves, que si bien está incluida en el AUH colindante, conforma el límite este de Valle Colino, prolongándose hacia el norte hasta su conexión con la Circunvalación.

El presente PGO plantea una vía que atraviesa de norte a sur el suelo urbanizable, conectando la futura Circunvalación Norte con la calle Barranquillo de Acentejo. Se categoriza como viario urbano de nivel 2, con sección tipo S.08, donde se organizan una calzada de doble sentido y aceras en sus laterales sin posibilidad de incluir aparcamiento.

Se define como elemento estructurante la pieza del Centro Ocupacional Valle Colino cuyas instalaciones se sitúan lindando al este con el AUH Las Nieves, sobre una gran extensión del área, dando frente a las calles Valencia y Las Nieves, sistema general comunitario asistencial. Así como el nuevo Parque Periurbano Valle Colino, al norte del AUH, sistema general de espacios libres.

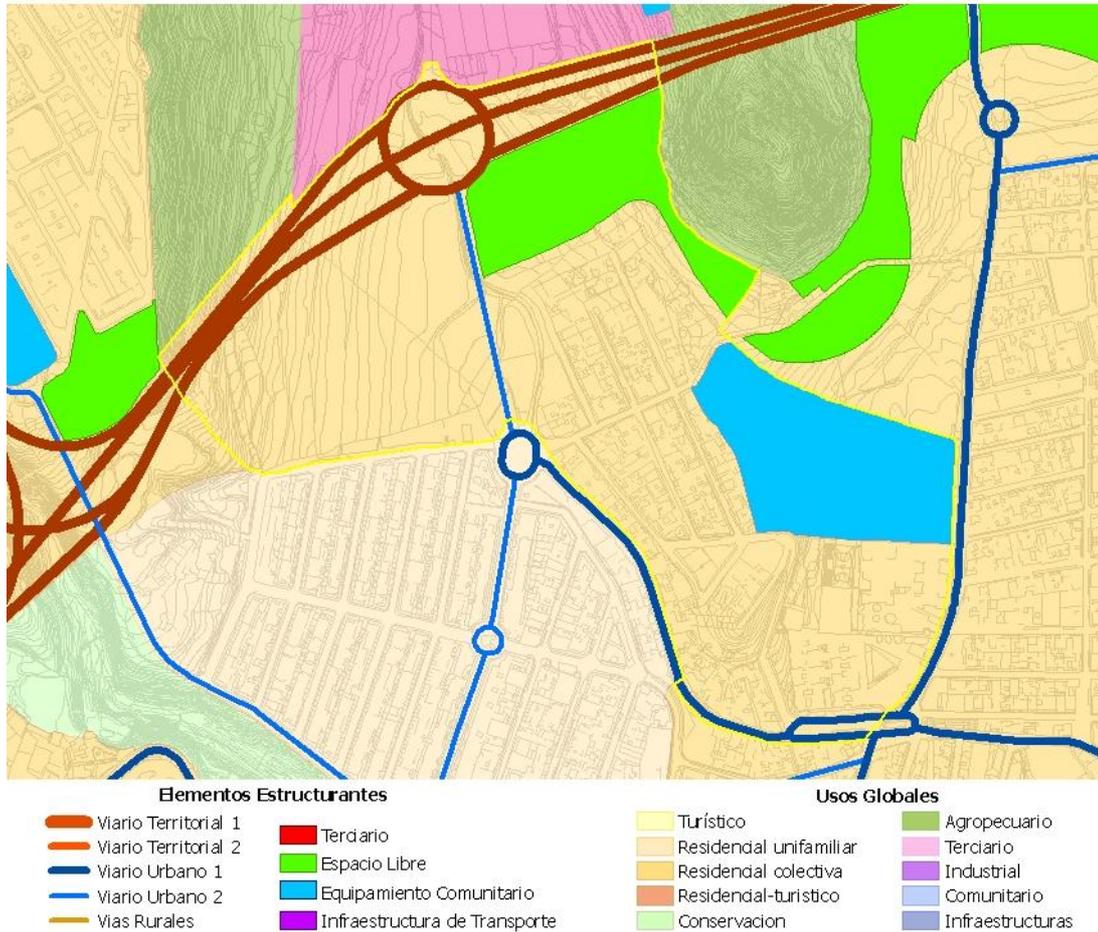


Figura 4.3: Esquema de viario estructurante

#### 4.4. Ordenación de áreas existentes

##### 4.4.1. Trama urbana

La mayor parte de la extensión de esta AUH se caracteriza por la consolidación de la trama urbana por lo que, se respetan al máximo las alineaciones existentes. Como excepción, cabe destacar las rectificaciones situadas en la calle Las Nieves, originadas por la propuesta de ampliación de su sección, con el fin de modificar las condiciones existentes y convertirla en un viario estructurante. También, se localizan en la calle Alicante, donde se plantea la prolongación de la vía, actualmente sin salida, en conexión con el ámbito de desarrollo.

La trama urbana consolidada de esta AUH está conformada por dos vías de tipo local principal que, canalizan los tráficos motorizados desde la calle Barranquillo de Acentejo, hasta la red de viarios locales secundarios, donde se ubican las agrupaciones de manzanas denominadas “macromanizas”:



Se trata, por un lado, de la calle Transversal Murcia que organiza la trama consolidada en dos zonas; una, al norte, lindando con el ámbito de desarrollo y otra, al sur, por donde conecta con la otra vía local principal. Por otro lado, la calle Alicante, que se prolonga hacia el sur por el pasaje La Loma Colino y la calle Valencia, dejando al este, el Centro Ocupacional Valle Colino y al oeste, la zona residencial. Se determina para éstas vías una sección S.12.

El viario urbano local secundario interior de las macromananzas se ordena mediante una sección tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento.

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

El uso predominante definido en las piezas del área consolidada es el residencial de vivienda colectiva, además de dos equipamientos; uno, religioso, de titularidad privada, ubicado entre las calles Las Nieves y Barranquillo de Acentejo y colindante a éste, el CEIP Clorinda Salazar, de uso docente, con frente a la calle Las Nieves y Transversal Murcia.

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

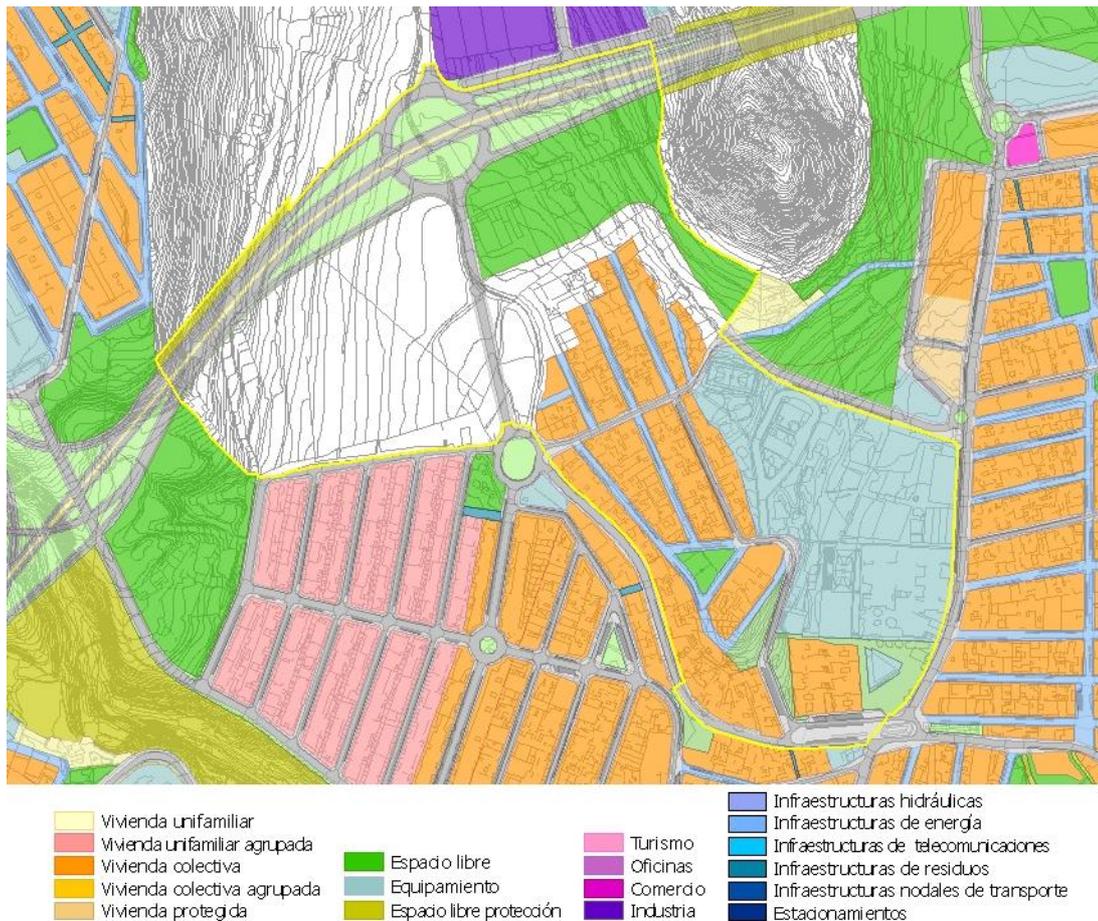


Figura 4.4: Ordenación pormenorizada



#### 4.4.3. Condiciones de la edificación

Las condiciones edificatorias de las piezas residenciales situadas en suelo consolidado se determinan en función de las características de la edificación existente, siendo en esta AUH, las de vivienda colectiva en manzana cerrada. Se establece por lo tanto, la disposición obligatoria quedando, en la mayoría de los casos, un jardín delantero y, se mantiene la edificación de baja altura de dos y tres plantas. En cuanto a las condiciones de parcelación, se define la longitud mínima del lindero frontal con el mismo valor en todos los casos, lo que, proporciona uniformidad a la trama.

Siguiendo el mismo criterio, se mantienen las condiciones existentes en las dos piezas de equipamientos religioso y docente.

#### 4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo los objetivos principales de ordenación definidos para esta AUH en suelo consolidado, se han delimitado varios ámbitos de gestión asistemáticos:

- a) ámbitos de gestión de modalidad A2,
  - a1. La delimitación de los terrenos de titularidad privada situados al norte del área sobre los que discurre el viario territorial de nivel 1, Circunvalación Norte, con el objeto de obtener y ejecutar el elemento estructurante de nuevo trazado, que mejorará las condiciones actuales de accesibilidad del área.
  - a2. Al este, se delimita la ampliación de la calle Transversal Murcia, con la finalidad de mantener la sección tipo S.12 asignada a esta vía a lo largo de todo su recorrido, hasta su encuentro con el área colindante Las Nieves.
  - a3. Cabe destacar la delimitación de un ámbito en suelo público para la ejecución de un espacio libre situado sobre terrenos de titularidad pública, que, si bien está incluida en las condiciones de gestión del AUH Hinojosa, se encuentra parcialmente situada en el área Valle Colino,
- c) ámbitos de gestión asistemática modalidad A4, en el que se incluyen unos terrenos que conectan las calles Valencia y Cartagena que, siendo de propiedad privada, están destinados a uso público de espacio libre, por lo que se hace necesaria la obtención de los mismos previa a su ejecución.
- d) ámbito de gestión asistemática modalidad A6: Con el objetivo alcanzar los requisitos exigidos para la urbanización en la calle Trasera Alicante.

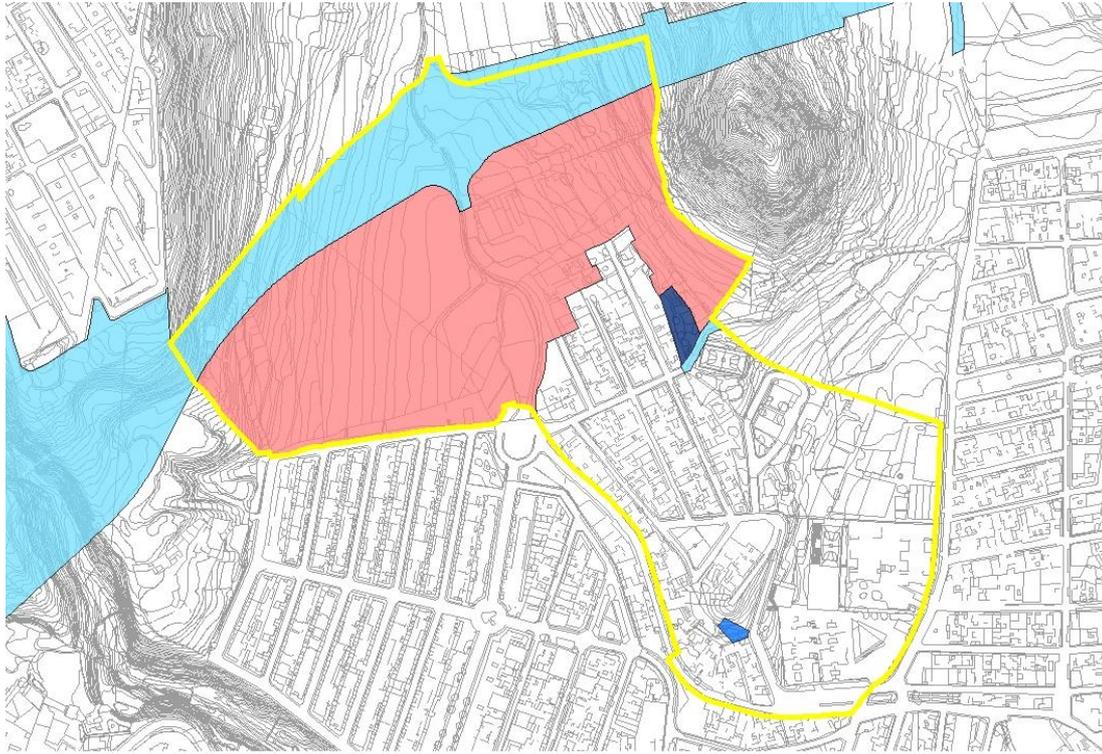


Figura 4.5: Ámbitos de gestión

#### 4.5. Áreas nuevas

Al norte se encuentra el sector 1105\_1 Valle Colino, en suelo urbanizable sectorizado no ordenado. La gestión para el desarrollo de la ordenación propuesta se llevará a cabo a través de un Plan Parcial, cuyas condiciones se definen en la ficha correspondiente del documento B3. Desarrollo del PGO. Se trata de un sector de uso residencial colectivo, en el que se incluye el desarrollo del sistema general de espacio libre, parque periurbano Valle Colino.



## 5. AUH-1106: LAS NIEVES

### 5.1. Delimitación y descripción general

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

- a) El presente PGO propone el trazado de la vía Territorial con la que limita al noroeste en un tramo de la Circunvalación Norte que discurre por un túnel.
- b) La totalidad del lado este de esta AUH linda con suelo rústico de protección agraria.
- b) Al sur limita con Finca España (AUH-1110) por el camino La Piterita y con el área urbanística La Piterita (AUH-1109) con edificación en suelo urbano consolidado.
- c) Por el oeste limita con el área urbanística Valle Colino (AUH-1105) a lo largo de la calle Las Nieves y con una franja de suelo rústico.



*Figura 5.1: Delimitación del AUH*

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

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

## 5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

Con el objetivo de equilibrar el déficit de espacios destinados a uso público que caracteriza la trama urbana consolidada de esta AUH, se localizará, en la medida de lo posible, suelo vacante donde poder ubicar espacios libres de uso público.

Otro objetivo para esta AUH es impulsar mejoras dimensionales y de servicios en las vías situadas en suelo urbano consolidado que no cumplan con los mínimos requisitos exigidos para la urbanización, a través de los mecanismos de gestión disponibles para esta categoría de suelo.

Por otro lado, el presente Plan General propone la ordenación pormenorizada del sector situado al norte del AUH, que se deberá desarrollarse a través de los instrumentos de planeamiento delimitados, cumpliendo con las reservas de suelo de espacios libres y equipamientos según el uso predominante.

## 5.3. Ordenación estructural

### 5.3.1. Categorización del suelo

Casi la totalidad de la extensión del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, si bien, se localizan dos áreas de suelo vacante que se categorizan de distinta manera. La que se encuentra al este, como suelo urbano no consolidado. Y la del extremo norte como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

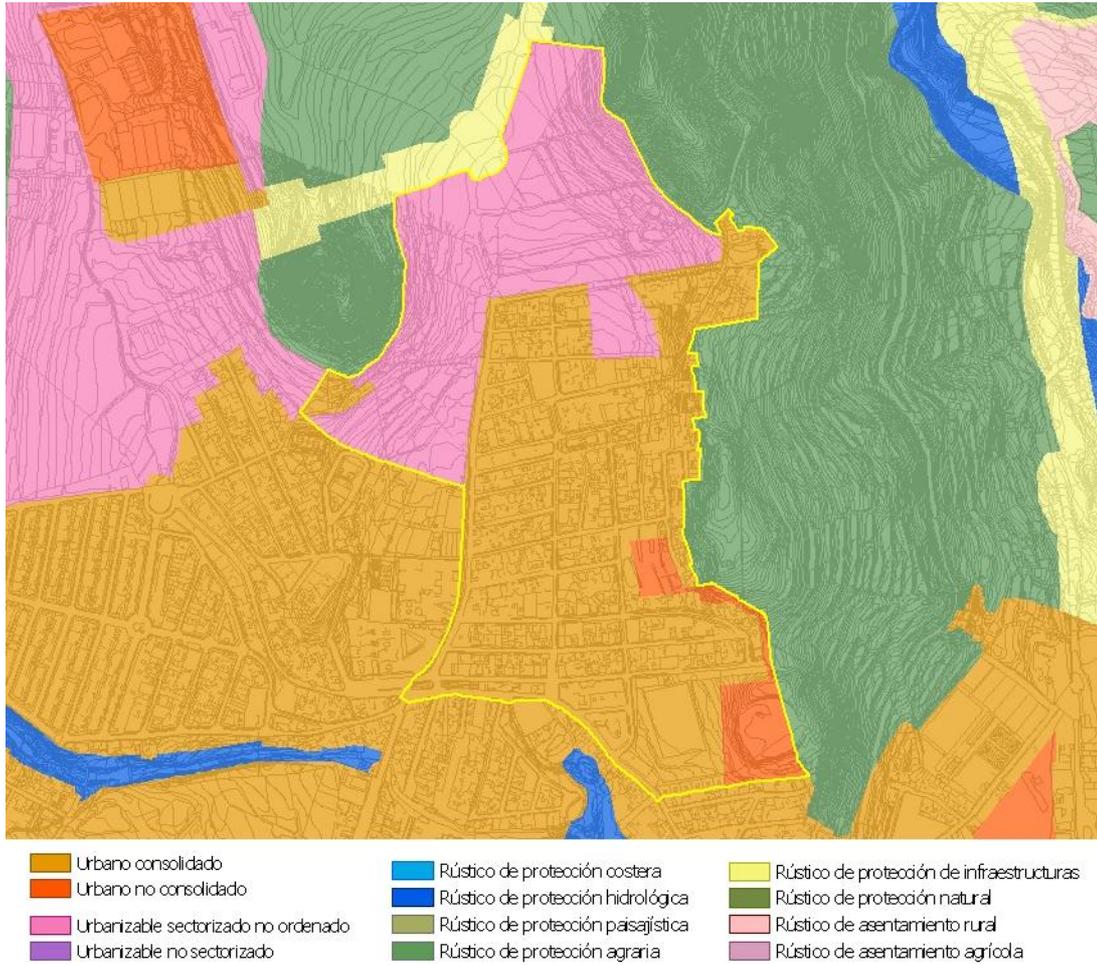


Figura 5.2: categorización de suelo

### 5.3.2. Elementos estructurantes

El PGO define elementos viarios que estructuran el AUH de la siguiente manera:

- La Circunvalación Norte, definida como viario territorial de nivel 1 que, si bien se sitúa fuera de los límites del área, la bordea por el norte en un tramo que discurre en túnel. Se propone una sección tipo S.01 con una mediana central y una calzada en cada lateral con un único carril y arcenes en la banda exterior.
- Se propone el eje Las Nieves-El Gramal, viario urbano de nivel 1, y sección S.08, que atraviesa el área de norte a sur sobre el trazado actual de la calle Las Nieves y su prolongación hasta la Circunvalación Norte. Se ordena con una calzada de doble sentido, aparcamiento en línea en un lateral y aceras en sus extremos.
- el camino La Piterita, viario urbano de nivel 1, que recorre el límite sur desde la rotonda situada en el extremo suroeste, prolongándose hacia este por el AUH-La Piterita. Se organiza con calzada de doble sentido, aceras laterales y sin aparcamiento.
- Limitando al norte con la trama consolidada, discurre de este a oeste el trazado de la calle Arona, viario urbano de nivel 2, que conecta con el eje Las Nieves-El Gramal con un la vía rural Valle Tabares. La sección asignada a esta vía es S.11, excepto en

un pequeño tramo donde conecta con el camino rural. Se definen con los mismos elementos que la vía anterior.

El presente Plan General define para esta AUH un elemento existente de carácter estructurante, el Complejo deportivo Finca España, situado al sur del AUH, en la calle Fasnía esquina calle Tacoronte correspondiente a un sistema general comunitario deportivo.

Situado al norte, en suelo sin consolidar, se propone el sistema general de espacio libre Parque Periurbano Valle Colino, conformado como una franja de separación entre la trama urbana y la vía territorial y, como transición hacia el suelo de protección colindante.

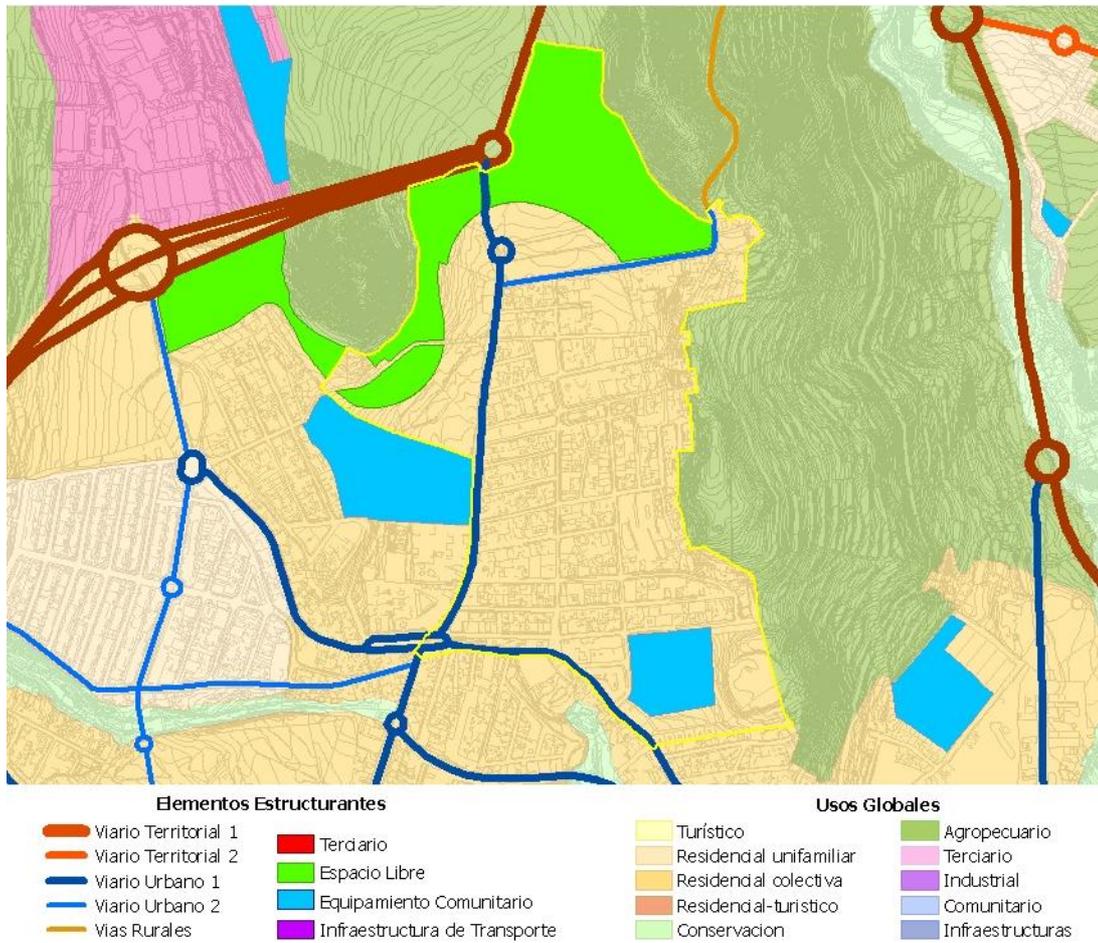


Figura 5.3: Esquema de viario estructurante

## 5.4. Ordenación de áreas existentes

### 5.4.1. Trama urbana

La mayor parte de la extensión de esta AUH dispone de una trama consolidada, por lo que, siguiendo el criterio general de este PGO, se mantienen las alineaciones existentes, a excepción de dos afecciones; una, localizada en la calle Alcalá, con el objetivo de dar continuidad a la acera prevista en el ámbito de gestión sistemática con el que limita y otra, en la calle Erjos, con el fin de eliminar el estrechamiento de la acera y facilitar el tránsito peatonal en un tramo de vía con grandes pendientes.



A los elementos viarios que estructuran la trama urbana del área, se une una red conformada por viarios de tipo local principal que organiza los tráficos dentro del área. En la zona consolidada de esta AUH se definen tres vías de este tipo por donde discurren los tráficos motorizados principales:

- La calle Fasnía, paralela a la calle Las Nieves, se establece como un eje que organiza los tráficos internos del AUH de norte a sur, conectando la calle Arona con el camino La Piterita. Se organizan los elementos de esta vía según la sección tipo S.12 en todo su recorrido.
- Transversal al eje Las Nieves-El Gramal y la calle Fasnía, se trazan dos vías, la calle La Guancha y la calle Santa Úrsula, que completan la red organizando la trama urbana existente en seis “macromanzanas”.

En el interior de estas “macromanzanas” se ubican los viarios locales secundarios con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso y de las altas velocidades. Se ordena en todos los casos de esta AUH mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia.

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

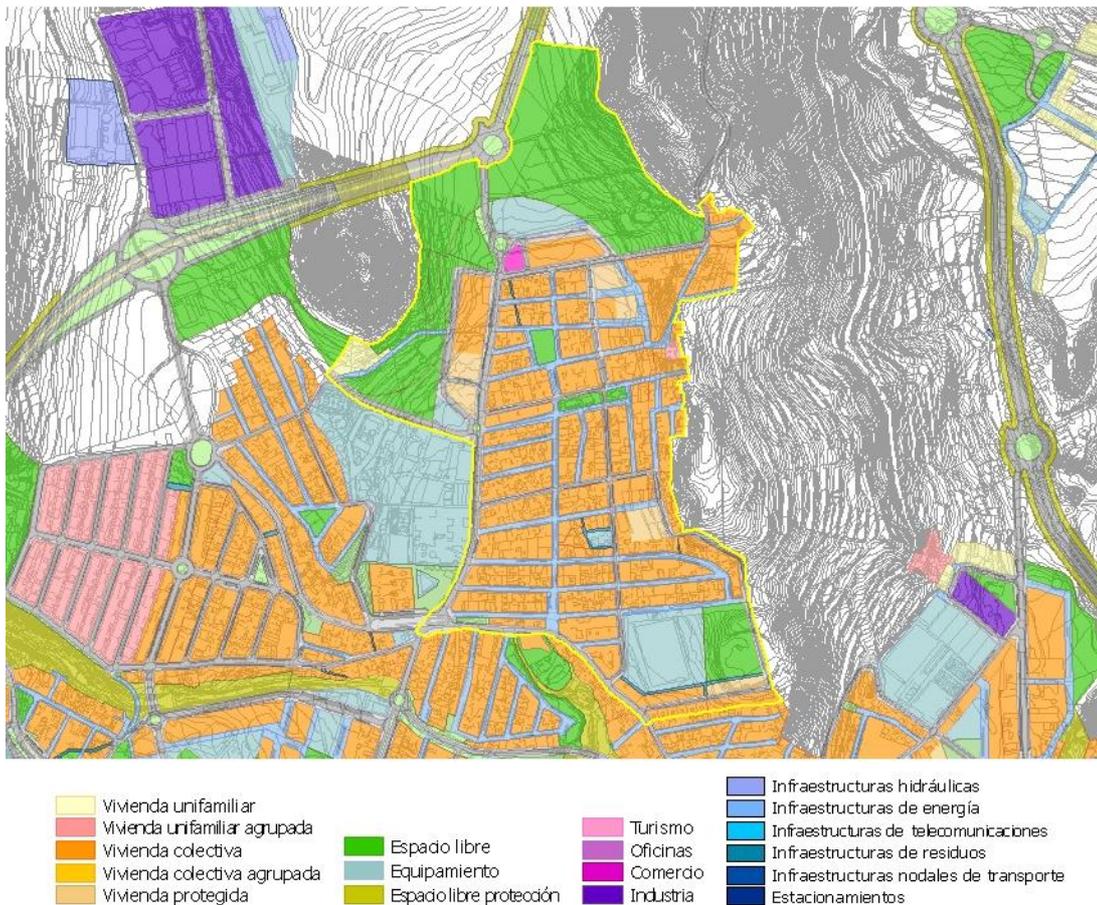


Figura 5.4: Ordenación pormenorizada

El uso predominante es el residencial de vivienda colectiva, asimismo se definen piezas de equipamientos comunitarios como son, en primer lugar, el equipamiento de uso deportivo, Complejo deportivo de la Finca España, en el extremo sur de la calle Fasnía.

Situado en la calle Fasnía, el equipamiento de uso socio-cultural, Centro de Ciudadanos Finca España. Debido al déficit de espacios libres se definen dos pequeñas piezas destinadas a este uso, una al norte de la calle Granadilla y otra, en la calle San Juan de la Rambla. El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

#### 5.4.3. Condiciones de la edificación

Las condiciones edificatorias de las piezas se determinan en función de las características de la edificación existente, por lo que, se establece el uso de vivienda colectiva en la totalidad de las piezas residenciales del suelo consolidado. En ellas se define la longitud mínima del lindero frontal y la obligatoriedad del adosamiento, con la finalidad de mantener la homogeneidad de la manzana cerrada. Con el mismo propósito, se establece la línea de disposición obligatoria, que en el caso de las piezas situadas al sur hasta, se separa del lindero frontal, permitiendo la ubicación de jardines delanteros. La altura de la edificación se limita a 3 plantas, excepto en la edificación que linda al este con el suelo rústico que, se limita a 2. En las piezas con anchos superiores a 40 m se establece el fondo máximo de la edificación.

Como excepción, cabe destacar una pieza residencial de uso unifamiliar localizada en el extremo oeste del área que se encuentra aislada de la trama consolidada.

Para las piezas equipamientos se fija la parcelación vinculante y edificabilidad máxima únicamente.

#### 5.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se han delimitado varios ámbitos de gestión de modalidad asistemática para llevar a cabo los objetivos de ordenación definidos en el suelo urbano consolidado de esta AUH.

- a) Tres ámbitos de gestión de modalidad A2, entre los que se distinguen dos en suelo de propiedad privada, por lo que se hace necesaria su obtención:
  - a1. Situado al oeste del área, se delimita un ámbito de gestión sobre el trazado de la calle Transversal Murcia, cuya ampliación permitirá que se establezcan las condiciones dimensionales características del tipo de sección definido, S.16 de coexistencia, lo que mejorará el frente viario de las viviendas existentes.
  - a2. Conectando con la anterior, se delimita otro ámbito para la obtención de suelo de propiedad privada necesaria para la continuidad de una vía cuyo trazado se incluye en un ámbito en régimen transitorio.
  - a3. Situada en el extremo norte de la calle Granadilla, se incluyen en un ámbito de gestión unas parcelas de titularidad pública con la finalidad de llevar a cabo la ejecución del espacio libre propuesto, logrando así un esponjamiento en la trama urbana existente.
- b) Un ámbito de gestión asistemática modalidad A4 delimitado para llevar a cabo la obtención del suelo y posterior ejecución del espacio libre de uso público propuesto.
- c) Ámbito de gestión asistemática modalidad A5, necesario para llevar a cabo la obtención del suelo y posterior ejecución de un tramo de vía que permitirá la continuidad de la calle Victoria su conexión con el ámbito de gestión sistemática colindante.
- d) Se han definido tres ámbitos de gestión asistemática modalidad A6 en los que se delimitan unas vías que necesitan completar obras de urbanización y las parcelas a las que dan acceso con la finalidad de que alcancen la condición de solar:



- d1. Incluye el tramo final de la calle Erjos hasta su conexión con la vía rural Valle Tabares y las parcelas a las que da frente, con el fin de impulsar las mejoras dimensionales y de servicio de este viario.
- d2. Con el fin de mejorar las condiciones de la calle Teno y un tramo de la calle Erjos que va desde la calle Arona hacia el sur, permitiendo establecer las características definidas para las vías locales secundarias de coexistencia.
- d3. Se delimita un tramo de la calle Alcalá y los terrenos a los que da accesibilidad situados al este lindando con suelo rústico, con el fin de mejorar las condiciones actuales de la urbanización existente en cuanto a servicios. Esta gestión se completará con el desarrollo de la gestión sistemática que llevará a cabo la prolongación de la misma por el borde este hasta conectar con la zona La Piterita.

Además cabe destacar la delimitación de dos ámbitos de gestión ubicados en el extremo noroeste de esta AUH, ámbitos de gestión sistemática transitorios (S5), cuya gestión se encuentra en periodo de tramitación.

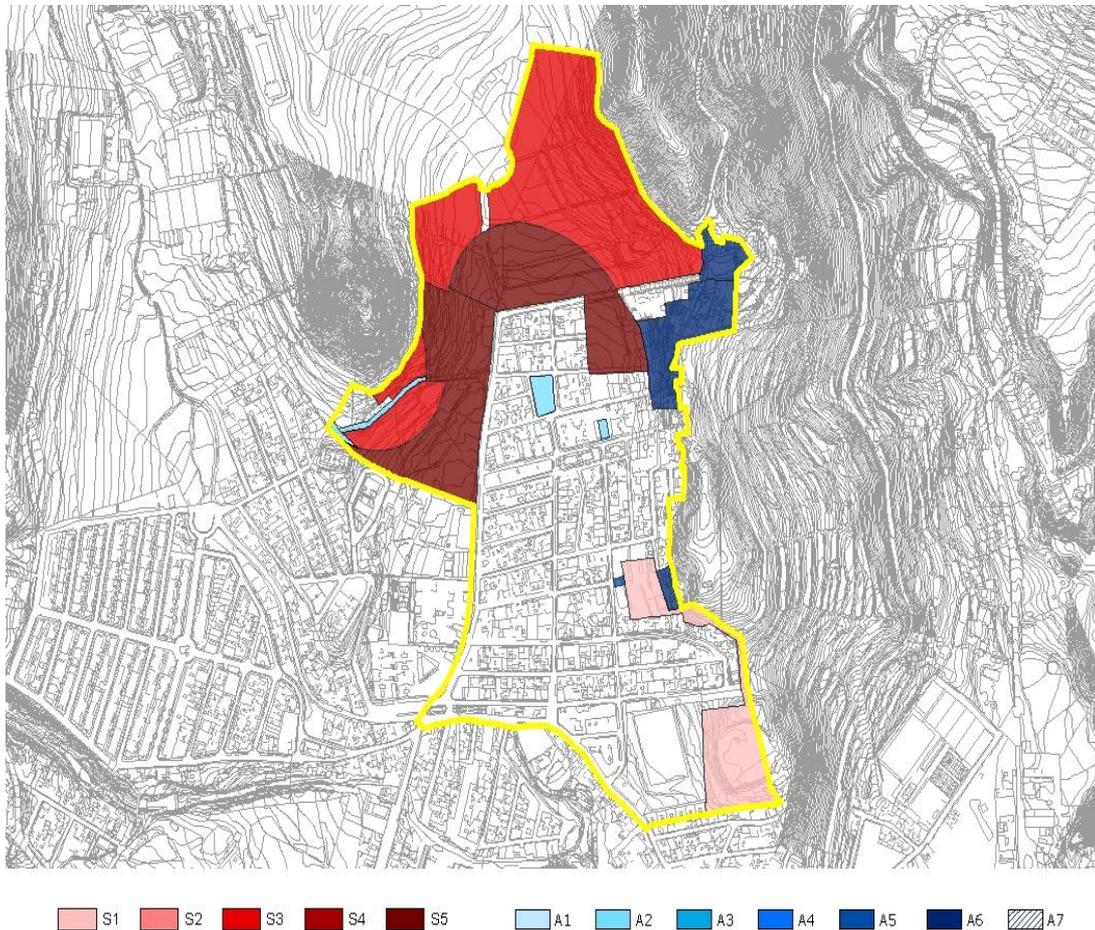


Figura 5.5: Ámbitos de gestión

### 5.5. Áreas nuevas

En esta AUH la ordenación definida en los ámbitos de desarrollo se llevará a cabo a través de una unidad de actuación, localizada en suelo urbano no consolidado, y dos ámbitos de gestión (S3) para la obtención de los sistemas generales de espacio libre.



### 5.5.1. Ámbito de gestión sistemática calle Güimar.

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

La nueva trama viaria se organiza a partir de una vía, la calle Güimar, definida como viario local principal con sección tipo S.12, que bordea la nueva área de desarrollo lindando con el suelo rústico al este de la AUH. Esta vía ayudará a mejorar la conexión entre la zona La Piterita y la calle Alcalá, por donde conectará con las obras de mejora de la urbanización definidas en el ámbito de gestión asistemática A6.

El viario propuesto contribuye a articular la ordenación de la nueva edificación para las que se han establecido unas determinaciones similares a las del entorno, como la longitud mínima de lindero frontal y la línea gráfica de disposición obligatoria. Se fija como máximo 3 plantas de altura, excepto en la pieza que colmata existentes definida con 2. Se mantienen las condiciones de edificación en manzana cerrada con jardín delantero en la mayoría.

Se propone un gran espacio libre junto al equipamiento deportivo existente con el objetivo de concentrar los usos dotacionales a compensar el déficit de espacio libre de la trama consolidada. Todas las alineaciones establecidas en el ámbito de gestión son viarias y la mayoría de ellas son principales, a excepción de las que limitan con suelo rústico.

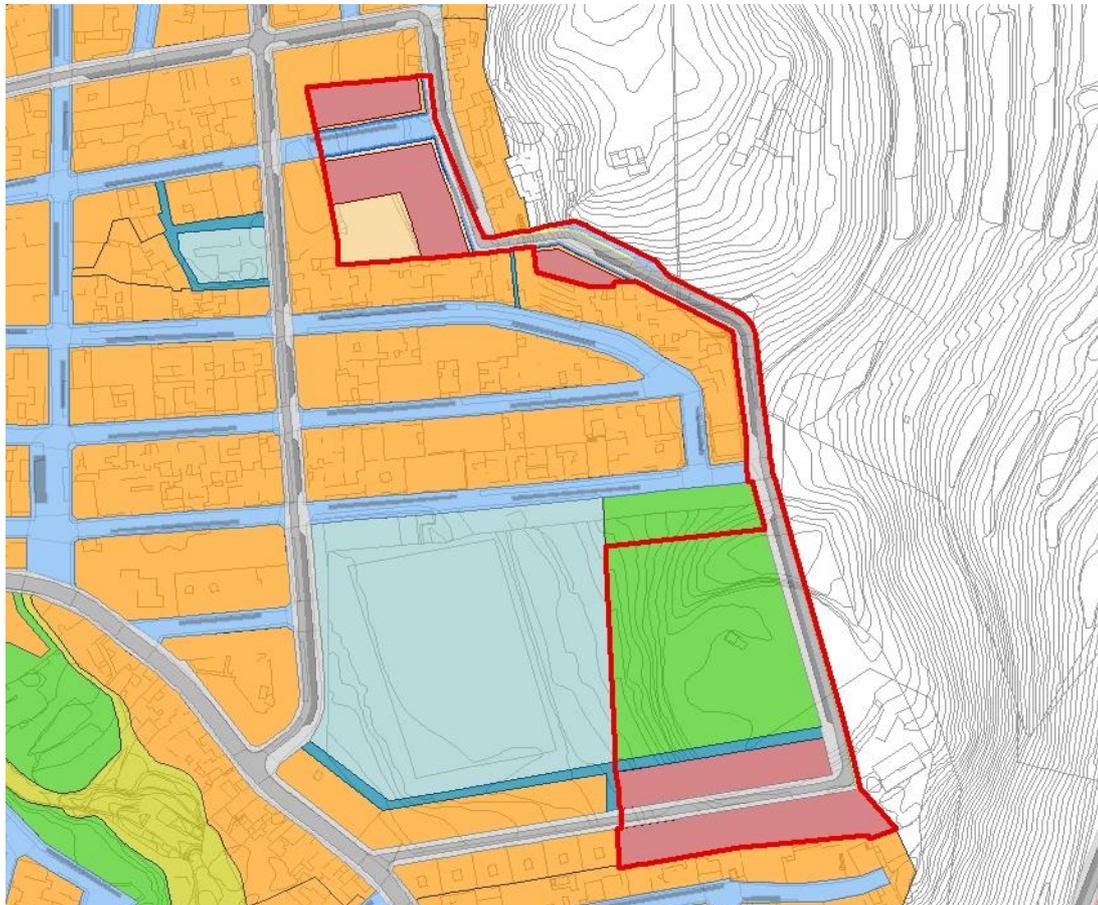


Figura 5.6: Ordenación del ámbito de gestión calle Güimar

## 6. AUH-1107: CAMPUS DE GUAJARA

### 6.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se sitúa en la parte suroeste del núcleo de La Cuesta, en su contacto con la Autopista del Norte. Sus límites quedan definidos como sigue:

- a) Al norte, el AUH-1101: Gracia por la calle Lugar Lomo Guirre y el AUH-1108: Mac Kay por la Avenida Transversal César Manrique Primera Izquierda.
- b) Al este limita con el AUH-1112: Las Mantecas Norte
- c) Al suroeste, el camino La Hornera que discurre paralelo a la Autopista del Norte (TF-5) con la que limita.



*Figura 6.1: Delimitación del AUH*

Esta AUH se caracteriza por el predominio de grandes equipamientos de uso comunitario vinculados a la Universidad de La Laguna. Cabe destacar la existencia de dos pequeñas piezas de uso residencial unifamiliar, ya consolidadas, lindando con la Autopista. También se caracteriza por su alto nivel de accesibilidad al disponer de una red de vías con categoría territorial y urbana.

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

Si bien, esta AUH no reviste importantes problemas urbanísticos, existe una divergencia entre el exceso de superficie de suelo destinado a equipamiento comunitario educativo y la poca demanda actual existente para este uso. Esta problemática queda reflejada en dos ámbitos de suelo sin urbanizar situados en la Avenida César Manrique, siendo necesaria la obtención de los terrenos en uno de los casos.

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

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

Respecto de la ordenación de la edificación, el presente Plan mantiene las determinaciones establecidas por el PGO-2004 para el equipamiento comunitario docente, incluyendo las viviendas existentes en una pieza destinada a uso residencial.

### **6.3. Ordenación estructural**

#### 6.3.1. Categorización de suelo

La totalidad de la extensión del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, tal y como lo hacía el PGO-2004, y como se justifica en la Memoria de ordenación estructural de este PGO.

#### 6.3.2. Elementos estructurantes

La estructura viaria de esta AUH se organiza en base a dos ejes urbanos de nivel 1 que convergen en la rotonda César Manrique Primera Izquierda, dividiendo el área en cuatro partes. También se encuentra dentro de sus límites un tramo del viario territorial de nivel 1, en el encuentro de la Avenida César Manrique con la Autopista del Norte.

- a) Territoriales: Autopista del Norte (TF-5) que discurre por el límite suroeste del AUH y está categorizado como viario territorial de nivel 1. Se ordena mediante una sección tipo S.01 (enlace Autopista TF-5).
- b) Urbanos de nivel 1: se definen dos vías que se ordenan mediante sección tipo S.01, con una mediana central y calzadas con dos carriles en cada sentido:
  - b.1 La Avenida César Manrique Primera Izquierda que, discurre a lo largo del área en paralelo a la Autopista del Norte (TF-5) desde la rotonda que limita con Gracia, continuando hacia Santa Cruz por la calle Radioaficionado. En este caso, la mediana está ocupada por el tranvía y no dispone de banda de aparcamiento en sus extremos.
  - b.2 La Avenida César Manrique que, atraviesa a la Avenida anteriormente definida, uniendo la Autopista del Norte (TF-5) con la Carretera General Santa-Cruz Laguna (TF-180), la mediana es transitable y dispondrá de banda de aparcamiento en línea en ambos laterales adyacentes a la acera.

Se localizan piezas definidas como sistema general correspondiente a usos vinculados con la Universidad de La Laguna, Cinco Equipamientos Comunitarios con categoría Educativo, donde se ubican: la Biblioteca General, la Escuela universitaria de Estudios Empresariales, el Aulario de Guajara y varias Facultades.

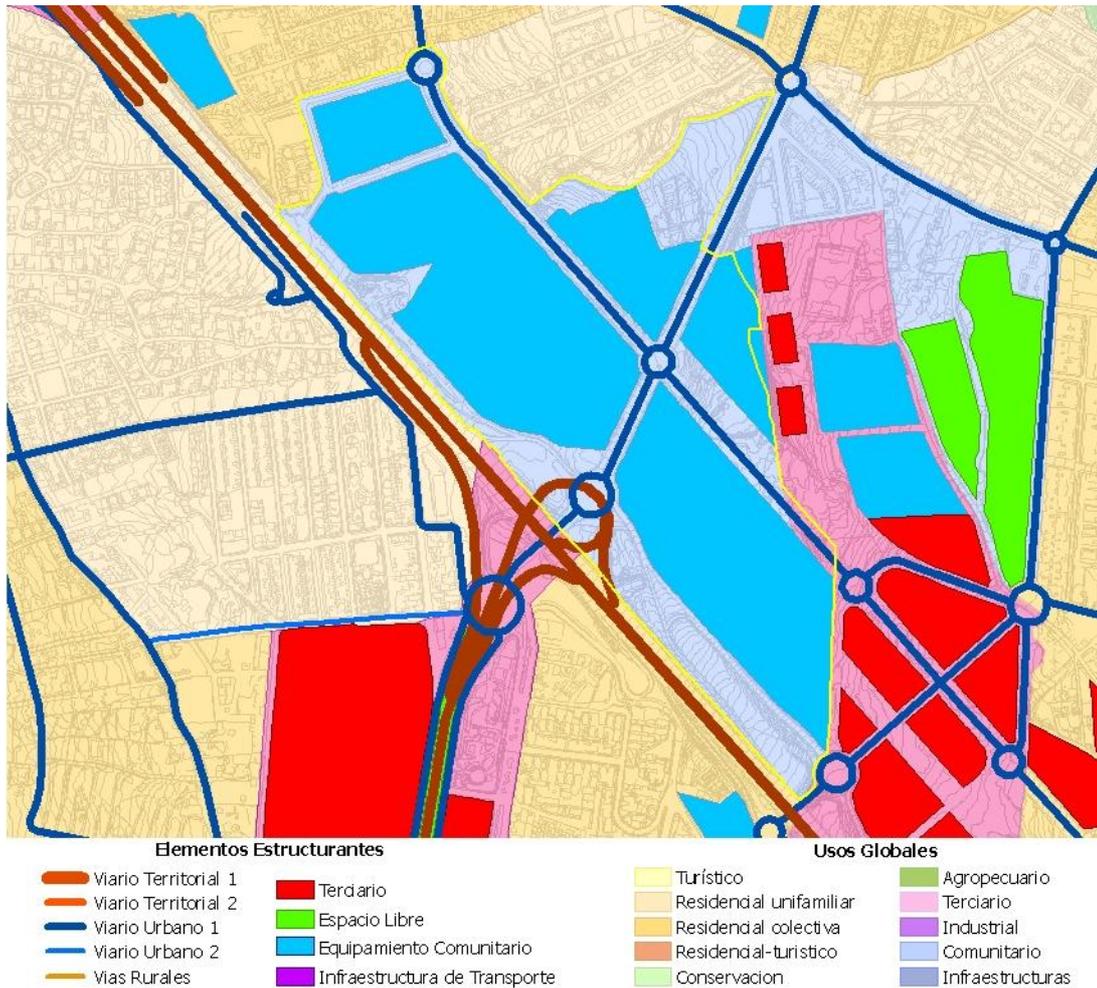


Figura 6.2: Elementos estructurantes

## 6.4. Ordenación de áreas existentes

### 6.4.1. Trama urbana

La red viaria existente estructura la trama urbana en cuatro grandes zonas en las que se define un tejido urbano de baja ocupación y con una edificación de mayor altura que las definidas en las AUH colindantes. Como excepción, se distinguen las viviendas unifamiliares situadas en el camino La Hornera caracterizadas por la de edificaciones de baja altura.

Además de los elementos estructurantes definidos en el punto anterior, forman parte de esta AUH los viarios locales, principales y secundarios, que completan la red viaria del área:

#### c) Viarios Locales Principales:

- c.1. Un tramo de la calle Lugar Lomo Guirre que une la rotonda de César Manrique Primera Izquierda con el camino La Hornera en el AUH colindante de Gracia. Se organiza en una sección tipo S.10, con una calzada de doble sentido de circulación y banda de aparcamiento en baterías en sus laterales.
- c.2. El camino La Hornera que discurre paralela a la Autopista del Norte, se define con carril y aparcamiento en un lateral (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado) y una sección tipo S.12.



c.3. Con la misma sección, se define en el límite suroeste de esta AUH, la prolongación de una vía de servicio de la Autopista del Norte (TF-5) que discurre paralela a ella.

La ordenación se termina de articular con los viarios de tipo local secundario que organizan los tráficos en el interior de las denominadas “macromanzanas”. El peatón gana protagonismo frente a los modos motorizados y el diseño de las calles estará orientado a evitar tráficos de paso promoviendo velocidades reducidas para esta zona universitaria con gran afluencia de tráfico:

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

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

La mayoría de las piezas de esta AUH se califican como equipamiento comunitario (uso principal obligatorio), a excepción de una pequeña pieza en la que se incluye las edificaciones existentes situadas en el camino La Hornera, cuyo uso principal es el residencial unifamiliar.

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



Figura 6.3: Ordenación pormenorizada



### 6.4.3. Condiciones de la edificación

Al tratarse de suelo urbano consolidado se han mantenido como criterio general, los parámetros establecidos por el PGO-2004. Se determinan nuevos parámetros en una pieza del área para ajustarla a las características existentes. Tal es el caso de las viviendas unifamiliares en el camino La Hornera y que el PGO-2004 incluye en un sistema general de equipamientos, lo que resulta incongruente con la realidad. Por tanto, el presente PGO recoge estas edificaciones en una pieza definida con uso de vivienda unifamiliar agrupada. En las piezas de uso equipamiento comunitario se mantienen los parámetros del PGO 2004, por lo que se establece un edificabilidad máxima.

### 6.4.5. Condiciones de gestión urbanística

Para viabilizar la ordenación establecida se delimitan varios ámbitos de gestión asistemática. Se delimitan los siguientes:

- a) Ámbitos gestión asistemática A2:
  - a1. Ámbito de gestión, con la finalidad de llevar a cabo la urbanización del espacio libre situado en la calle Radioaficionado.
  - a2. Entre la calle Radioaficionado y la Autopista que linda con el AUH-Las Mantecas Norte, con la finalidad de obtener el suelo incluida en la pieza de sistema general de equipamiento comunitario educativo y completar la urbanización.
  - a3. Dos ámbitos en la Avda. César Manrique, que lindan al noroeste con un barranco en el AUH-Mac Kay. Se define una pieza de equipamiento y espacio libre.
- b) Se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática A7, donde se propone una ordenación alternativa a la principal en la pieza de equipamiento comunitario, situada entre la Avenida César Manrique y el barranco al noroeste.

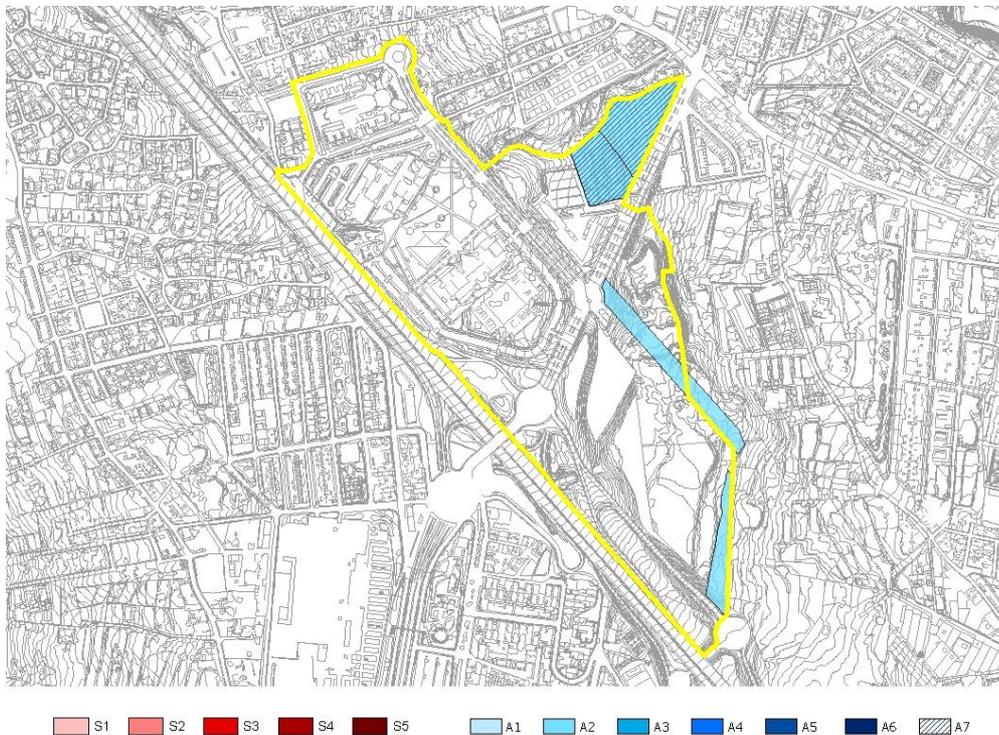


Figura 6.4: Ámbitos de gestión



## 7. AUH-1108: MAC KAY

### 7.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al norte con el AUH-1101: Gracia, lindando con las traseras de edificaciones de uso residencial.
- b) Al noreste con la Carretera General Santa Cruz-Laguna (TF-180) en el tramo que discurre por el área urbanística Finca España (AUH-1110).
- c) Al sur por el borde del barranco incluido en el AUH-1107: Campus Guajara.
- d) Al oeste con la Avenida César Manrique Primero Izquierda en un tramo que discurre por el AUH-1107: Campus Guajara.



*Figura 7.1: Delimitación del AUH*

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

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



## 7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

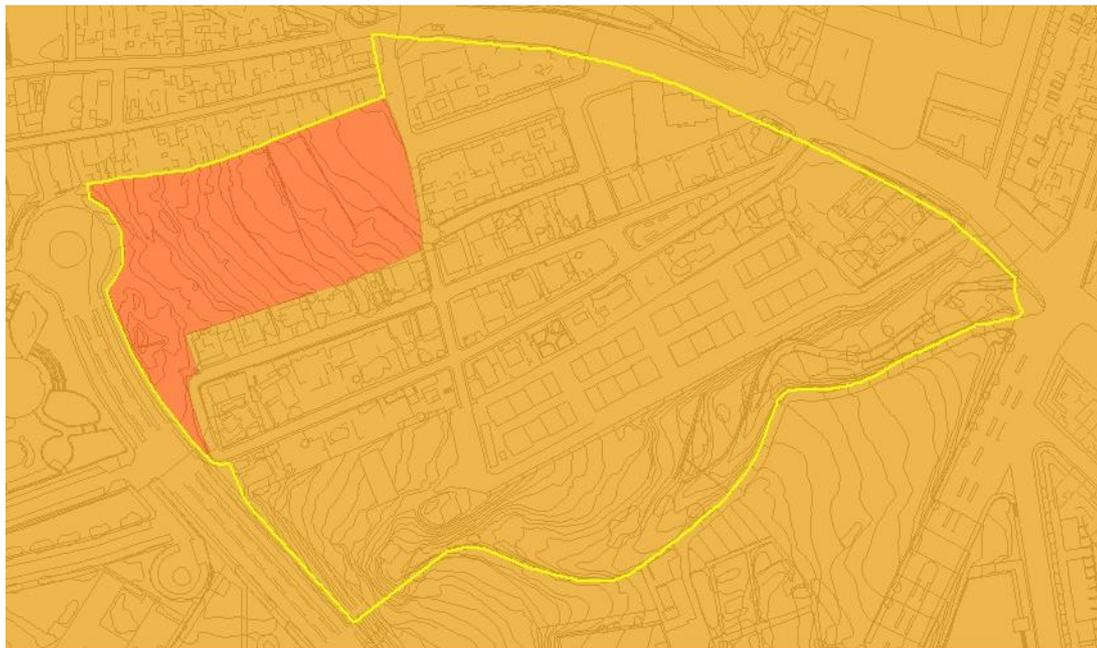
- En el extremo noroeste, lindando con el área urbanística de Gracia, hay un suelo urbano no consolidado cuya ordenación completa la red viaria y conecta la rotonda César Manrique Primero Izquierda con la Avenida de los Menceyes.
- En el extremo suroeste del área se prevé otra conexión de estas dos vías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

El objetivo principal de ordenación para esta AUH es completar la urbanización de la trama viaria existente con la finalidad de mejorar la accesibilidad del área urbanística, a través de los mecanismos disponibles para cada categoría de suelo.

## 7.3. Ordenación estructural

### 7.3.1. Categorización de suelo

Esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado en la mayor parte de su extensión, a excepción de un ámbito situado en el extremo noroeste del área, categorizado 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 7.2: categorización de suelo

### 7.3.2. Elementos estructurantes

En el interior de esta AUH no se localizan elementos viarios estructurantes, pero existen dos ejes que constituyen los límites del área y la conectan con otras del Municipio:

- a) La Carretera General Santa Cruz-Laguna (TF-180) o Avenida de los Menceyes con categoría de vía urbana de nivel 1, discurre por el noreste del AUH, conectando con otras vías de igual categoría en la rotonda situada en el extremo este del área. La sección propuesta para esta vía es la S.06.
- b) La Avenida César Manrique Primero Izquierda, también con categoría urbana de nivel 1 que confluye con la anterior en la rotonda de Curva de Gracia. Los elementos que conforman esta vía se organizan según una sección tipo S.06.

No se localizan en esta AUH dotaciones de sistema general.

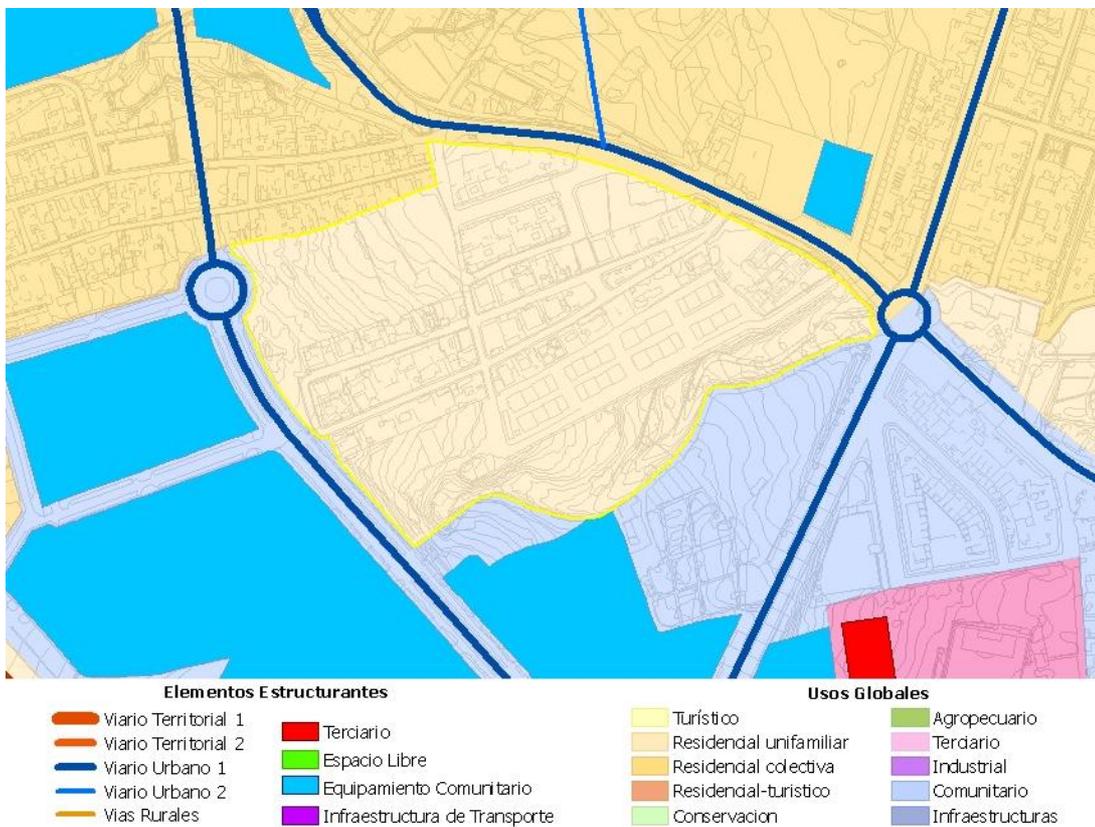


Figura 7.3: Elementos estructurantes

## 7.4. Ordenación de áreas existentes

### 7.4.1. Trama urbana

La red viaria existente cuenta con las condiciones requeridas para la urbanización en casi toda su extensión, por lo que se mantendrá su trazado, salvo en tres casos de rectificación de alineaciones situadas en:

- a) La Transversal San Germán Primera Izquierda, con la finalidad de dar continuidad a la acera existente, actualmente interrumpida en ese tramo.



- b) La Carretera General Santa Cruz-Laguna, Avenida Los Menceyes, donde se localizan dos alineaciones afectadas con el objetivo de mantener una sección constante en todo su recorrido.

La ordenación establecida para el viario en el interior viene definida por unas vías de carácter local que organizan una trama urbana de manzanas alargadas donde se desarrolla la vivienda unifamiliar. Esta red está conformada por tres vías locales principales inacabadas, cuya continuidad depende del desarrollo de la ordenación en suelos sin consolidar:

- a) La calle Transversal San Germán Segunda Izquierda que conecta con la Carretera General Santa Cruz-Laguna y se ordena según una sección del tipo S.12, con una calzada de doble sentido de circulación, aceras segregadas y aparcamientos.
- b) Paralela a la vía anterior y bordeando el barranco se traza una vía ordenada mediante una sección del tipo S.12, con una calzada unidireccional con aceras segregadas y banda de aparcamiento en línea en un lateral.
- c) Estas dos vías quedan conectadas por la calle San Germán definida con una sección del tipo S.15, actualmente irregular en un tramo al norte por encontrarse en suelo sin consolidar.

Esta red de viarios conforma agrupaciones de manzanas, destinados a canalizar el tráfico motorizado hasta los locales secundarios, ubicados en el interior de la “macromanzanas”. Estas vías se ordenan mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

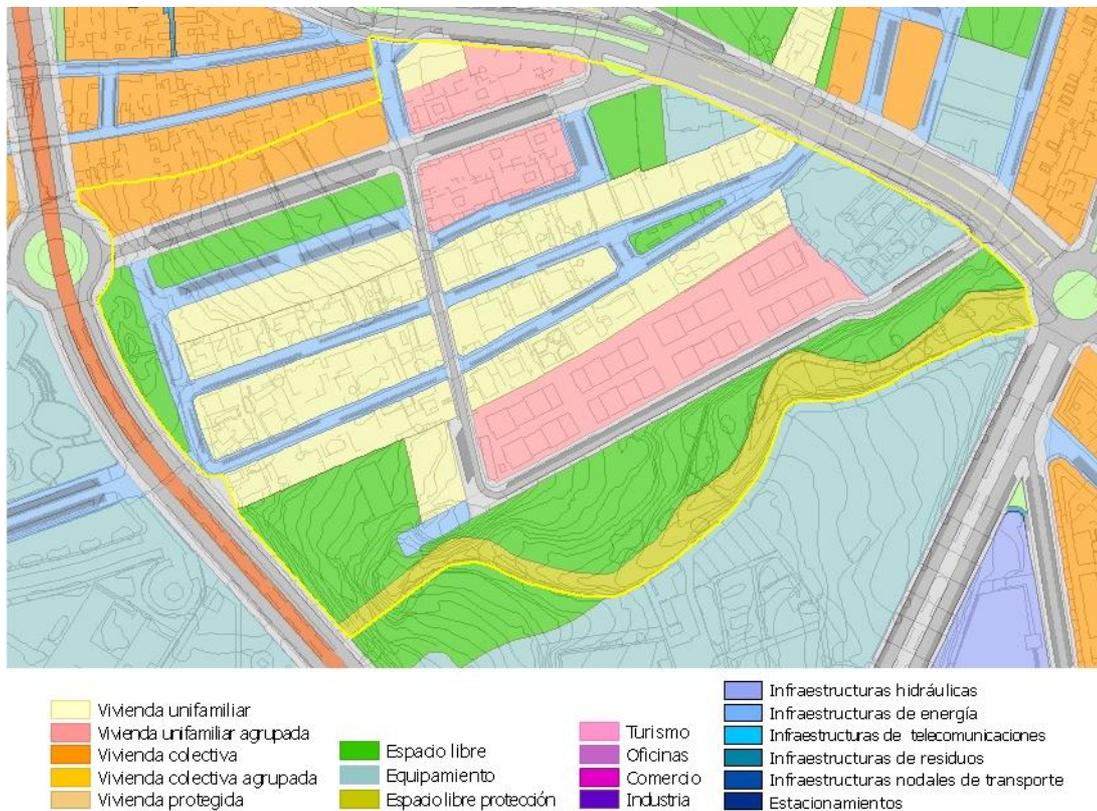


Figura 7.4: Ordenación pormenorizada

El uso principal en la mayoría de las piezas situadas en suelo urbano consolidado es el residencial unifamiliar, si bien, se distinguen las agrupadas en cuatro de ellas. En medio de la trama consolidada se definen cuatro piezas destinadas a uso público de espacios libres y una de protección de barrancos. Destaca la presencia de dos equipamientos comunitarios y espacios libres de propiedad privada de importancia local.

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

#### 7.4.3. Condiciones de la edificación

Las determinaciones para cada una de las piezas situadas en suelo urbano consolidado se establecen a partir de las condiciones edificatorias existentes. De este modo, se define uso residencial unifamiliar entre las que hay que distinguir las independientes de las agrupadas:

En vivienda unifamiliar independiente, de edificación aislada, se fija una separación a linderos y una baja ocupación de las parcelas. Para que puedan desarrollarse correctamente estas condiciones, se hace necesario definir una longitud mínima de lindero frontal.

En vivienda unifamiliar agrupada, la parcelación es vinculante y en esta AUH se diferencian de las anteriores en la disposición de la edificación permitiendo el adosamiento con jardín delantero, lo que confiere unas parcelas con mayor ocupación.

La altura máxima de la edificación se ha fijado en dos plantas para la totalidad de las piezas incluyendo las destinadas a equipamiento.

#### 7.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para viabilizar la ordenación establecida se delimitan varios ámbitos de gestión asistemática. Se delimitan los siguientes:

- a) Se delimitan dos ámbitos de gestión de procedimiento asistemático modalidad A2 con la finalidad de obtener el suelo destinado a espacio libre público localizado en terrenos de titularidad privada en:
  - a1. La Transversal San Germán Segunda Izquierda, con el fin de obtener y urbanizar el espacio libre público propuesto.
  - a2. El extremo suroeste, un ámbito para la obtención de un espacio libre y un viario que conecte la Avenida de los Menceyes con César Manrique Primera Izquierda.
- b) Se han definido dos ámbitos de gestión asistemática modalidad A7, en los que se establece una ordenación alternativa a la definida en los dos ámbitos anteriores. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

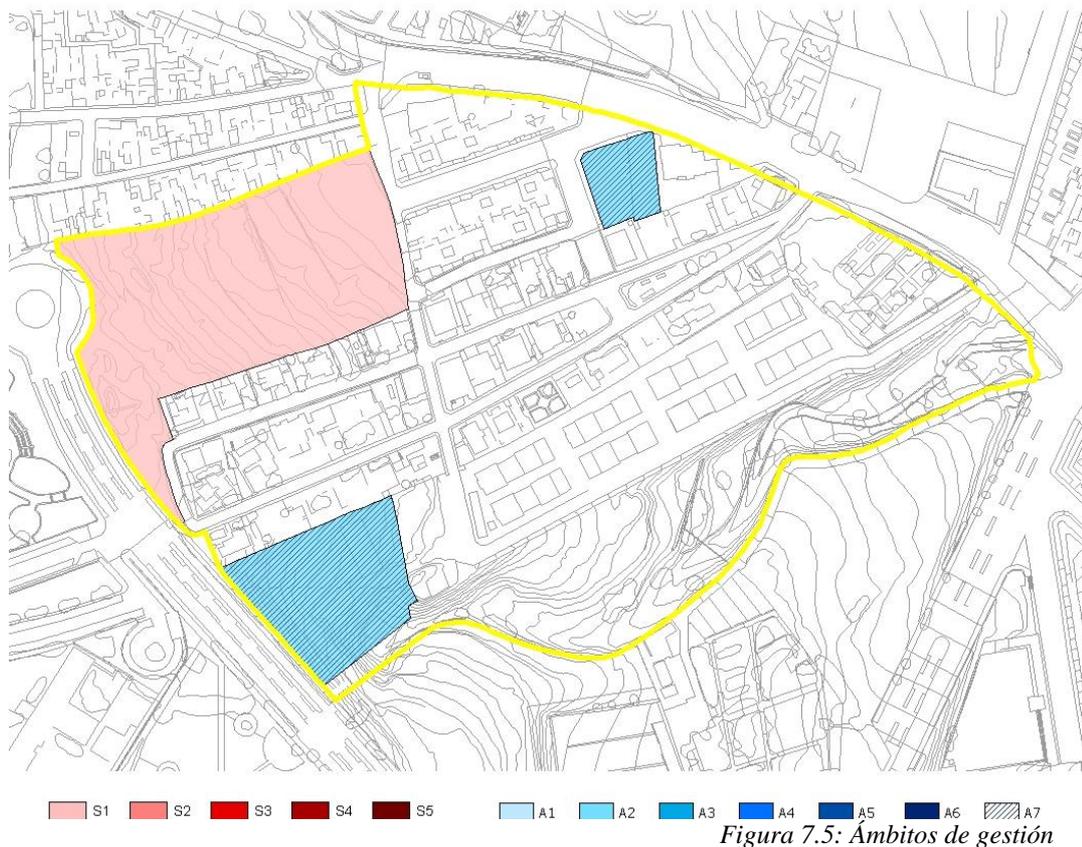


Figura 7.5: Ámbitos de gestión

## 7.5. Áreas nuevas

### 7.5.1. Ámbito de gestión sistemática Zona Centro 15:

Situado en el extremo noroeste del área, se delimita el suelo urbano no consolidado. Debido a los condicionantes de la trama urbana existente se plantea una ordenación de similares características a la establecida por el PGO-2004.

Se mantiene la prolongación de la Transversal San Germán Segunda Izquierda, lo que contribuirá a mejorar las condiciones de accesibilidad del área con el resto del Municipio. Se define una sección tipo constante a lo largo de todo su recorrido. Perpendicular a ella, se traza la continuación de una calle que parte desde San Epifanio y tiene salida en la calle San Pancracio, todos ellos definidos como viarios urbanos locales secundarios de coexistencia.

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

- a) La pieza situada en el extremo noroeste del ámbito limita con una pieza residencial colectiva incluida en el AUH Gracia, por lo que se establecen las mismas determinaciones longitud mínima del lindero frontal y la disposición de la edificación, obligando al adosamiento dejando separación en el lindero frontal. La altura máxima de 2 plantas como en el resto del área.



- b) Se localiza otra pieza sur del ámbito de gestión y se define con los mismos valores que los definidos en la pieza que colmata. Se define el uso unifamiliar de edificación aislada, para lo que se establece la separación mínima a linderos y una baja ocupación para la parcela. Se fija la misma altura que en el resto del área.
- c) La superficie total de las piezas destinadas a espacio libre público cumplen con la superficie mínima exigida según legalmente para los ámbitos sistemáticos.



Figura 7.6: Ordenación del ámbito de gestión Zona Centro 15

## 8. AUH-1109: LA PITERITA

### 8.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 8.1: Delimitación del AUH

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

El área se puede dividir en dos zonas, occidental que se caracteriza por estar colmatada y ser residencial y la oriental, que presenta suelo vacante, zonas de reciente urbanización y edificación, un equipamiento de importante magnitud y algunas naves industriales.

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

## 8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

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

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

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

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

### 8.3. Ordenación estructural

#### 8.3.1. Categorización de suelo

La categorización de la mayor parte del suelo de esta AUH es suelo urbano consolidado, salvo las áreas de suelo vacante y sin urbanizar al este, categorizadas como suelo urbano no consolidado.

Es suelo correspondiente al cauce del barranco de Santos se categoriza como suelo rústico de protección hidrológica en todo su recorrido.

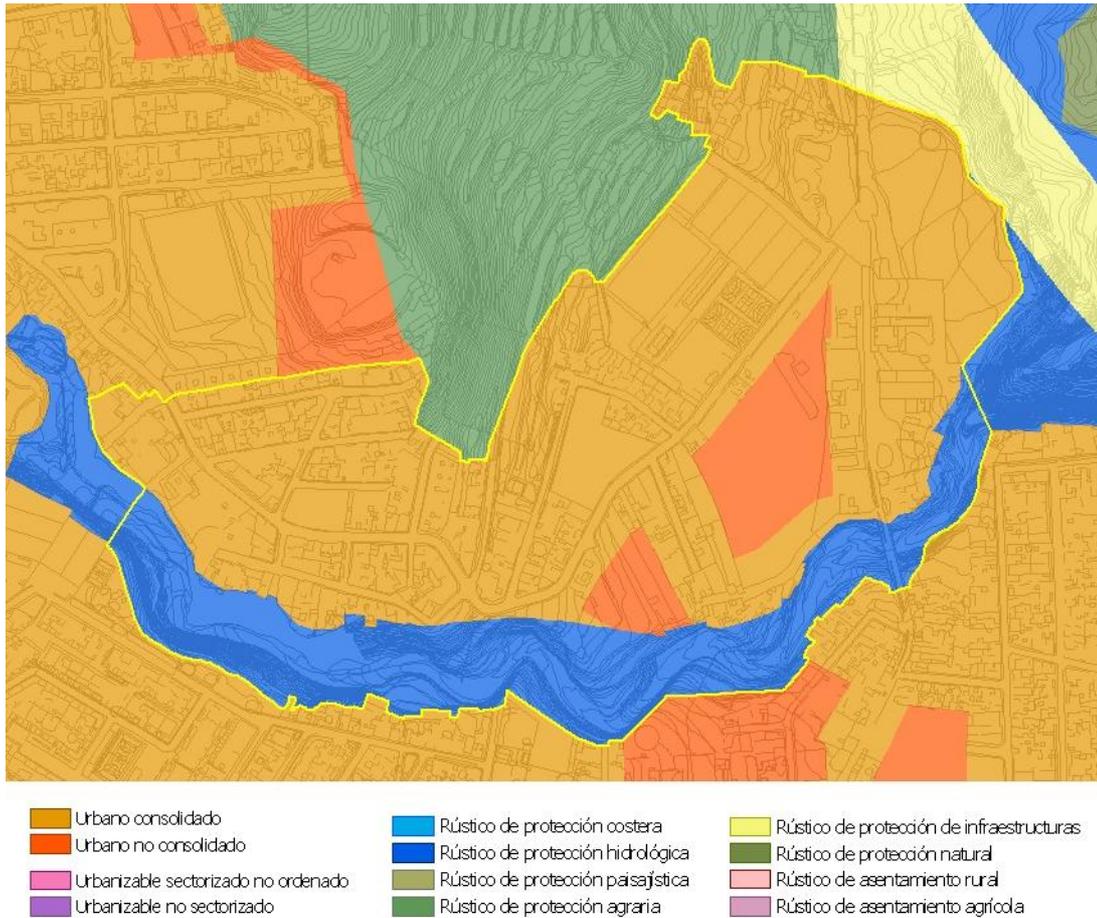


Figura 8.3: categorización de suelo

#### 8.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH está estructurada por los viarios que se describen a continuación:

Al este, la Carretera de Valle Tabares (TF-111), viario urbano de nivel 1, recorre el área de norte a sur uniendo La Laguna con Santa Cruz. Se plantea una sección S.08, organizada mediante una calzada de doble sentido de circulación y banda de aparcamiento en línea.

El camino La Piterita, viario urbano de nivel 1, desde la calle Las Hiedras y continuando con la prolongación de la calle El Embudo, atraviesa de este a oeste y constituye el eje viario tradicional a partir del cual se consolida la trama urbana. Se propone una sección S.11, con doble sentido de circulación y sin aparcamientos.

Cabe señalar que en el camino La Piterita, en el tramo comprendido entre las calles Las Hiedras y Águila, no se considera necesaria la afección a edificaciones en el estrechamiento existente. Esta vía debe perder intensidad de circulación al existir la del barranco y bastará con disponer preferencia de paso.

Una vía propuesta por el presente Plan General, viario urbano de nivel 1, que discurre por el margen norte del barranco de Santos partiendo, en su extremo oriental, de una rotonda en su intersección con la Carretera de Valle Tabares hasta confluir con la calle Las Nieves.

El PGO define como elemento estructurante el colegio privado Cisneros Alter, situado al noreste del área, con frente al camino La Piterita. (Equipamiento comunitario educativo).

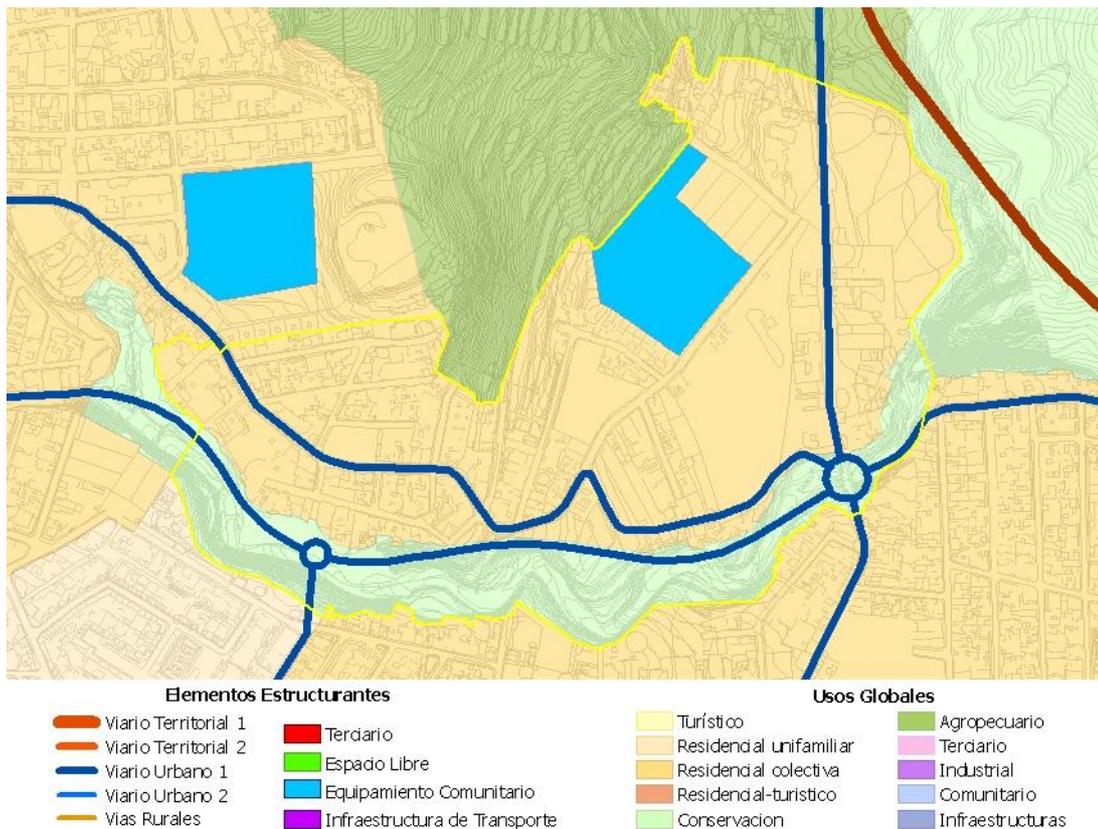


Figura 8.4: Elementos estructurantes

## 8.4. Ordenación de áreas existentes

### 8.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que el AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando en lo posible las actuales, a pesar de lo cual, se producen algunas rectificaciones derivadas de la regularización de la sección del viario existente.

También se dan otras actuaciones de mejora urbanística de la trama urbana consolidada que sí se programan, y que se incluyen en los ámbitos de gestión que se han de llevar a cabo mediante procedimientos asistemáticos.

En cuanto a la red viaria, se propone una serie de vías locales que complementan a las urbanas y que, conjuntamente, conforman la trama urbana de esta AUH organizada en seis “macromananzas”. El viario local se ordena de dos maneras:

- a) Local Principal:
  - a1. El tramo viario del camino La Piterita, entre la Carretera Valle Tabares y su encuentro con la prolongación de la calle El Embudo.
  - a2. La calle Agulo y su prolongación con el viario adyacente al Colegio Cisneros y su posterior prolongación hasta la calle El Embudo.  
Estas dos vías se definen con una sección tipo S.12 donde se organiza una calzada con un único carril unidireccional y aceras con anchos superiores a 1,80 m. y bandas de aparcamiento en línea.
- b) Local Secundario:
  - b1. Dentro de las seis “macromananzas” definidas en esta AUH, se localizan los viarios locales secundarios, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivadores de los tráficos de paso. Para la mayoría de estas vías se propone una sección del tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y mejoren la calidad ambiental y estética dotándolas de vegetación y elementos urbanos.
  - b2. Como excepción a las de coexistencia hay que señalar la calle Bentejuí y Las Casas, situadas al norte del área junto a una pieza industrial, en la que se utilizará una sección tipo S.14 que separe el tráfico motorizado del peatón, con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea en un lateral y en los extremos amplias aceras. En la línea de aparcamiento se dispondrán alcorques.

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

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

Se incluyen también varias piezas de equipamiento y algunos espacios libres, entre las que destacan las que siguen:

- a) Colegio Cisneros Alter, equipamiento privado ubicado en el camino La Piterita que ocupa una manzana al oeste la calle Bentejuí.
- b) Centro social de Cáritas, equipamiento privado ubicado en el camino La Piterita esquina calle Chímbeske.
- c) Los espacios libres del área urbanística se encuentran repartidos en la parte este.

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

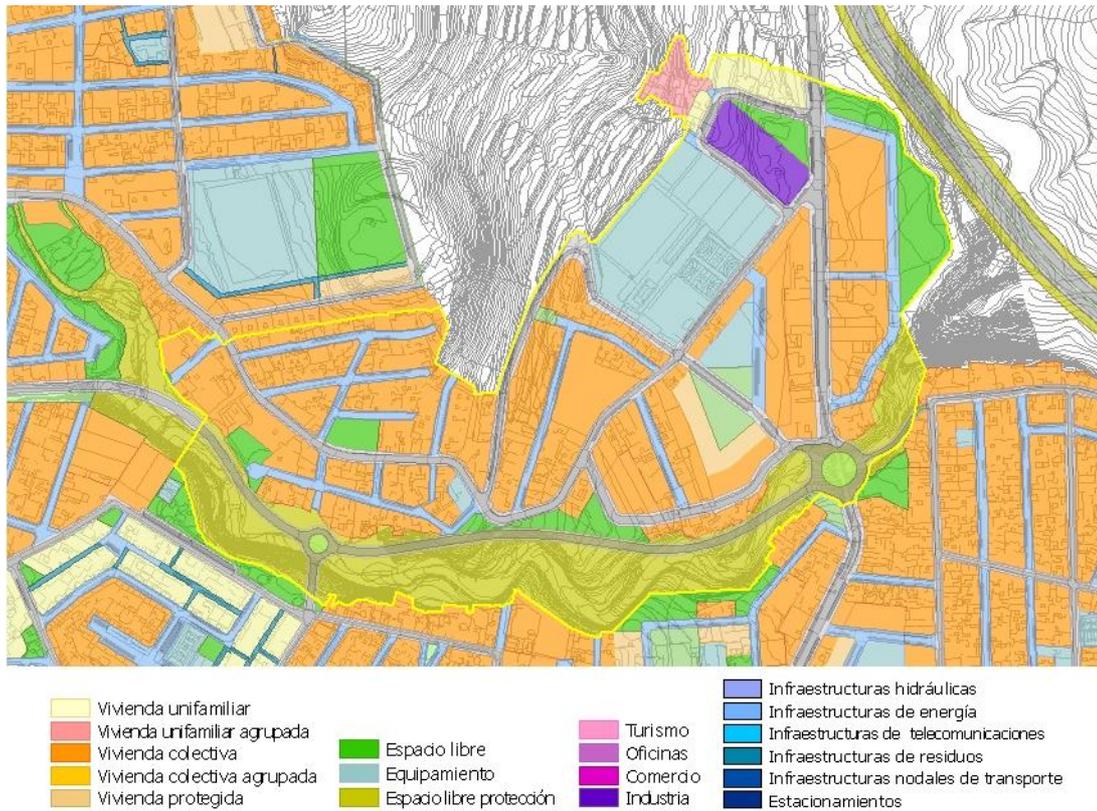


Figura 8.5: Ordenación pormenorizada

### 8.4.3. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características existentes, y en esta AUH se mantiene la edificación con uso de vivienda colectiva en la mayoría de las piezas del área, en manzana cerrada, donde se obliga al adosamiento lateral. En estos casos se define la línea de disposición obligatoria siendo coincidente con la alineación en la mayoría de ellas, si bien se distinguen las que regularizan las fachadas traseras que dan frente al barranco. La altura máxima se fija en dos plantas a excepción de tres piezas situadas en el extremo este donde se aumenta a tres, en correlación con las del AUH colindante. El fondo máximo edificable se limita en los casos de piezas con excesivo ancho.

Para regular la longitud mínima del lindero frontal se ha adoptado un único valor que se ha considerado óptimo para edificaciones de vivienda colectiva.

En el extremo norte del AUH se localizan dos piezas uso de vivienda unifamiliar con edificación abierta, por lo que se establece la separación a linderos, si bien, se permite el pa-reado lateral con una ocupación media de las parcelas. Se regula la longitud mínima del lindero frontal con el fin de que puedan establecerse las condiciones de parcela mínimas para el tipo edificatorio al que se destina y una altura máxima de dos plantas.

Lindando con las dos piezas anteriores, se localizan unas viviendas de similares características, si bien se determina el uso de unifamiliar agrupada, ya que disponen de acceso común y para la que se regula una parcelación vinculante,

En cuanto a la única pieza de uso industrial, se regula la longitud mínima del lindero frontal y, la línea de disposición obligatoria de la edificación dejando un jardín delantero en todos sus frentes. Se fija el mismo número de plantas que en el resto del área, estableciendo la edificabilidad máxima permitida.

Los valores fijados para cada una de las piezas, se han determinado con el objetivo de establecer una homogeneidad en el área, a partir de las características existentes.

El equipamiento comunitario se ha regulado de maneras distintas en función de su posición dentro de la trama urbana:

- a) Estableciendo una parcelación vinculante, la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad máxima para una de ellas
- b) Estableciendo, igualmente, una parcelación vinculante y la altura máxima en número de plantas, además de, la línea de disposición obligatoria de la edificación y el adosamiento a lindero lateral, ya que se encuentra en una manzana cerrada, lindando con edificación residencial colectiva.

#### 8.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones objeto de este Plan en el suelo consolidado, se requiere la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos entre los que se distinguen:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2:
  - a.1. Con el objeto de desarrollar una vía local propuesta con carácter principal, se deberá llevar a cabo la obtención y urbanización prolongando la actual calle Agullo, con la vía sin urbanizar situada al oeste del colegio Cisneros Alter, dándole continuidad a dos vías que actualmente no tienen salida.
  - a.2. Cuyo objeto es obtener y urbanizar los terrenos para un espacio libre en el camino La Piterita, actuación ya contemplada por el PGO-2004.
  - a.3. A lo largo del margen norte del barranco de Santos con el objeto de realizar las obras de la vía urbana de nivel 1, que forma parte del viario estructurante municipal. Será necesaria la obtención de parte del suelo.
  - a.4. Con el fin de proporcionar continuidad a la calle Tulipán, que llevará a cabo la obtención y urbanización de los terrenos en su encuentro con calle El Embudo.
- b) Ámbitos de gestión asistemática A5, vinculados a dos ámbitos de gestión sistemática situados en la parte oriental del AUH, necesarios para su conexión con la trama urbana existente.
- c) Dos ámbitos de gestión asistemática A6, que delimitan los tramos viarios que no alcanzan los niveles de servicio exigible.
  - c1. La calle Las Hiedras, viario local secundario, que se encuentra sin incorporar a la trama viaria y que proporciona acceso a varias parcelas. El objeto es obtener y urbanizar adecuadamente esta vía con una sección caracterizada por disponer una única plataforma donde coexiste el tráfico peatonal y rodado.
  - c2. El objeto es urbanizar la calle ubicada al oeste del colegio Cisneros Alter que carece de los servicios mínimos exigibles y que enlazará con la prolongación de la calle Agullo proporcionando un circuito que contribuirá notablemente a dar fluidez al tráfico que genera el propio colegio.



- d) **Ámbito de gestión asistemática modalidad A7**, comprende las parcelas vacantes entre el camino La Piterita, la calle Tecorise y la calle Añatén. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

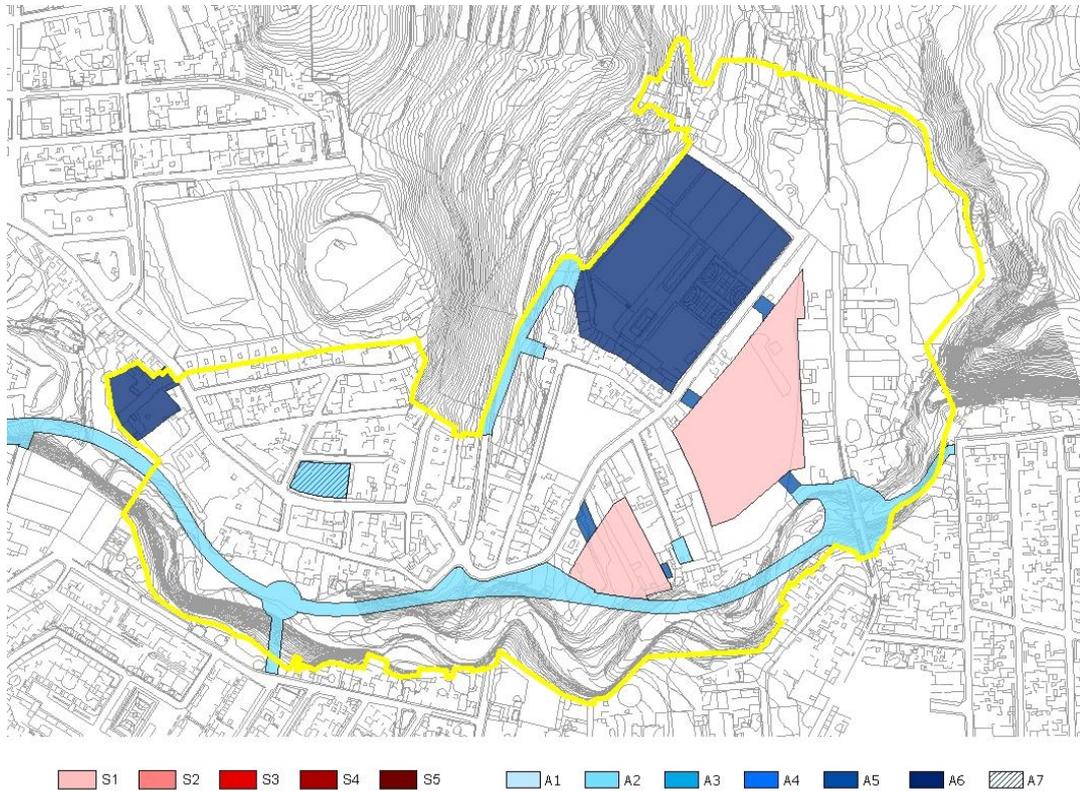


Figura 8.6: Ámbitos de gestión

### 8.5. Áreas nuevas

Para llevar a cabo el desarrollo de las áreas nuevas planteadas para esta AUH, se definen dos ámbitos de gestión sistemáticos (S2), que se localizan en la zona oriental del área, en suelos urbanos no consolidados:

- Ámbito de gestión sistemática El Embudo, ubicado al oeste de la calle del mismo nombre.
- Entre la calle El Embudo, el camino La Piterita y la Carretera de Valle Tabares, se delimita el ámbito de gestión sistemática La Piterita sureste.



### 8.5.6. Ámbito de gestión sistemática El Embudo

Este ámbito situado al sur del AUH, deriva de una unidad de actuación del PGO-2004, pero sus límites son algo diferentes al excluirse todo el suelo con frente a vías urbanizadas, es decir todo el urbano consolidado, obteniendo un recinto sensiblemente triangular de 3.953,89 m<sup>2</sup>s de superficie.

Es un ámbito de reducidas dimensiones cuya ordenación se establece atendiendo a la trama existente y a sus propias condiciones topográficas. La ordenación parte de la prolongación de la calle El Embudo que gira hacia el norte y enlaza con el camino La Piterita, eje viario del área urbanística. Se logra así dotar de lindero frontal a las piezas residenciales que se generan, dejando una franja de espacio libre como “colchón” entre la calle El Embudo y la vía de tráfico más intenso que discurre por el margen del barranco.

El enlace viario con el camino La Piterita y con la calle El Embudo se hace a través de un suelo urbano consolidado, por lo que ha sido necesario delimitar dos ámbitos de gestión asistemática modalidad A5 con cargo al ámbito sistemático.

Todas las alineaciones viarias son principales, a excepción de las que dan al espacio libre que son secundarias para evitar el acceso de vehículos por estos frentes y dan acceso a tres piezas lucrativas, una de espacio libre y otra de equipamiento.

Se incorpora en la manzana, una pieza destinada a vivienda colectiva, ubicada al norte de la calle El Embudo, para la que se determinan las mismas condiciones que en el resto de las piezas consolidadas de igual uso. De esta manera, se define la longitud mínima del lindero frontal, una la línea de disposición obligatoria de la edificación gráfica, imponiendo el adosamiento lateral. Además se limita el fondo máximo edificable para generar un patio interior de manzana. Se sitúa al sur de la calle El Embudo, al este del espacio libre, una pieza destinadas a vivienda colectiva. Sus determinaciones son como las del apartado anterior, salvo el fondo máximo edificable que no procede.

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



Figura 8.7: Ordenación del ámbito de gestión La Piterita sureste



### 8.5.7. Ámbito de gestión sistemática La Piterita sureste

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

Su trazado es poligonal y en los extremos norte y sur se han delimitado ámbitos de gestión asistemáticos A5, de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar la circulación rodada con la calle El Embudo y con el camino La Piterita y un peatonal que se genera al noreste para dar frente a una edificación existente enlazando con el mismo camino citado.

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

Comprende una superficie total de 12.098,62 m<sup>2</sup>s y se encuentra ubicado frente al Colegio Cisneros, lo que determina en cierta forma su trazado viario ya que se prevé ejecutar una vía que sea la prolongación de la calle ubicada al oeste del citado colegio hasta enlazar con la calle El Embudo, muy cerca de la rotonda de enlace con la Carretera de Valle Tabares y la vía propuesta por el margen del barranco de Santos.

Con estas premisas la ordenación se concreta con un viario rodado en forma de Y con dos accesos al eje viario del área, el camino de La Piterita y uno a la calle El Embudo, cerca de la rotonda propuesta por el Plan. Se obtienen dos piezas lucrativas, que se destinan a vivienda colectiva y a vivienda en régimen de protección pública. Se ha fijado para ellas, el mismo valor de longitud mínima del lindero frontal que en el suelo consolidado, por considerarlo óptimo para edificaciones de vivienda colectiva. El resto de las determinaciones se establecen con los mismos valores que en las piezas colindantes en consolidado; la línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación y el adosamiento a lindero lateral, con lo que se mantiene la imagen de manzana cerrada homogénea en el AUH. La altura máxima se fija en dos plantas.

Los espacios libres se concentran en el centro del ámbito y a ellos dan frente dos de las piezas residenciales. Completando la propuesta se define una pieza de equipamiento comunitario que se ordena con parcelación vinculante y edificabilidad máxima.



Figura 8.8: Ordenación del ámbito de gestión El Embudo



## 9. AUH-1110: FINCA ESPAÑA

### 9.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al norte, por las Áreas Urbanas Valle Colino (AUH-1105) y Las Nieves (AUH-1106), a través de la calle Barranquillo de Acentejo y el camino La Piterita y, al noroeste, por Hinojosa (AUH-1102).
- b) Al este, linda con la trama urbana del AUH-La Piterita.
- c) Al sur, limita con el área urbanística Mac Kay (AUH-1108) y Las Mantecas Norte (AUH-1112) a través de la Avenida de los Menceyes y con Villa Hilaria (AUH-1111) por la calle Juan Pedro García.
- d) Al oeste, delimitada por el AUH-Gracia en el límite con el barrio Hoyo de Gracia.



*Figura 9.1: Delimitación del AUH*

Esta AUH está dividida físicamente por el barranco de Santos que discurre por el AUH de este a oeste y por un elemento viario estructurante, la Avenida de las Palmeras, que parte de la rotonda en la Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180), Avenida de los Menceyes al sur, hasta llegar al camino La Piterita al norte. A excepción de una vivienda unifamiliar situada en la Avenida de los Menceyes, el uso predominante del área es residencial con vivienda colectiva, si bien coexiste el uso comercial en planta baja.

En cuanto al espacio libre y equipamientos se encuentran en su mayoría concentrados al oeste del AUH lindando con el barrio Hoyo de Gracia.

## 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

- a) Al este de la Avenida de las Palmeras, se encuentra una trama urbana discontinua debido a la interrupción de varias calles que discurren perpendicularmente al barranco. Asimismo, la sección de las vías no permite el desarrollo de fondos de saco, lo que dificulta la mejora de las condiciones del tráfico. Por otro lado, la localización de naves industriales acentúa esta problemática por la presencia de tráfico pesado.
- b) En el extremo este, lindando con La Piterita (AUH-1109), el área está atravesada por dos cauces secundarios del barranco de Santos que, aunque se encuentra canalizado en parte de su recorrido, aísla unas parcelas de propiedad privada impidiendo la conexión con la trama viaria. Así mismo, existen otras parcelas privadas que, si bien tienen frente a un viario, no cumplen con las determinaciones necesarias definidas para el uso residencial debido a sus condiciones morfológicas.

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

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

## 9.3. Ordenación estructural

### 9.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un AUH categorizada como suelo urbano consolidado en casi toda su extensión, a excepción de la delimitación del barranco de Santos, en categoría de suelo rústico de protección hidrológica.

### 9.3.2. Elementos estructurantes

Se definen los siguientes elementos viarios que estructuran el área en cuatro partes:

- a) Al suroeste, la Carretera General Santa Cruz-La Laguna (TF-180), viario urbano de nivel 1, actualmente Avenida de los Menceyes, para la que se plantea una ordenación con una sección tipo S.06, con una calzada de doble sentido de circulación en trinchera que pasa bajo el enlace situado con la intersección de la Avenida de las. En sus laterales se disponen dos calzadas con dos carriles por sentido y aceras.
- b) Atravesando el área en sentido norte-sur, viario urbano de nivel 1, se encuentra la Avenida de las Palmeras, que conecta la Carretera General con el camino La Piterita ordenada con dos secciones tipo diferentes:
  - b.1. El tramo comprendido entre la Carretera General Santa Cruz-La Laguna y la rotonda situada a la altura del barranco de Santos, se ordena mediante una sección tipo S.08, donde se organizan una mediana central con calzadas en sus laterales y un carril por sentido, aparcamientos en línea en un lado y aceras.



- b.2. El segundo tramo, a continuación del anterior hasta el camino La Piterita se ordena con una sección tipo S.11, con calzada de doble sentido y aceras.
- b.3. Desde la Avenida de las Palmeras, parte una vía que discurre sobre el barranco de Santos conectando, a nivel municipal, las AUH que atraviesa hacia el este hasta conectar con la Carretera Valle Tabares. Se ordena con una sección tipo S.11, con calzada de doble sentido y aceras en sus márgenes. Se realiza encauzando el barranco desde la Avenida de las Palmeras hasta la altura de la calle José Magdaleno.
- c) También forma parte del viario estructurante la calle Córdoba, viario urbano de nivel 2, que discurre por el borde norte del barranco de Santos, como prolongación del camino Real de La Verdellada situada en el AUH Hinojosa hasta conectar con la Avenida Las Palmeras.

En esta AUH el PGO se ha establecido un elemento de sistema general de equipamiento comunitario sanitario, el Centro de Salud Finca España, en la Avenida de Los Menceyes.

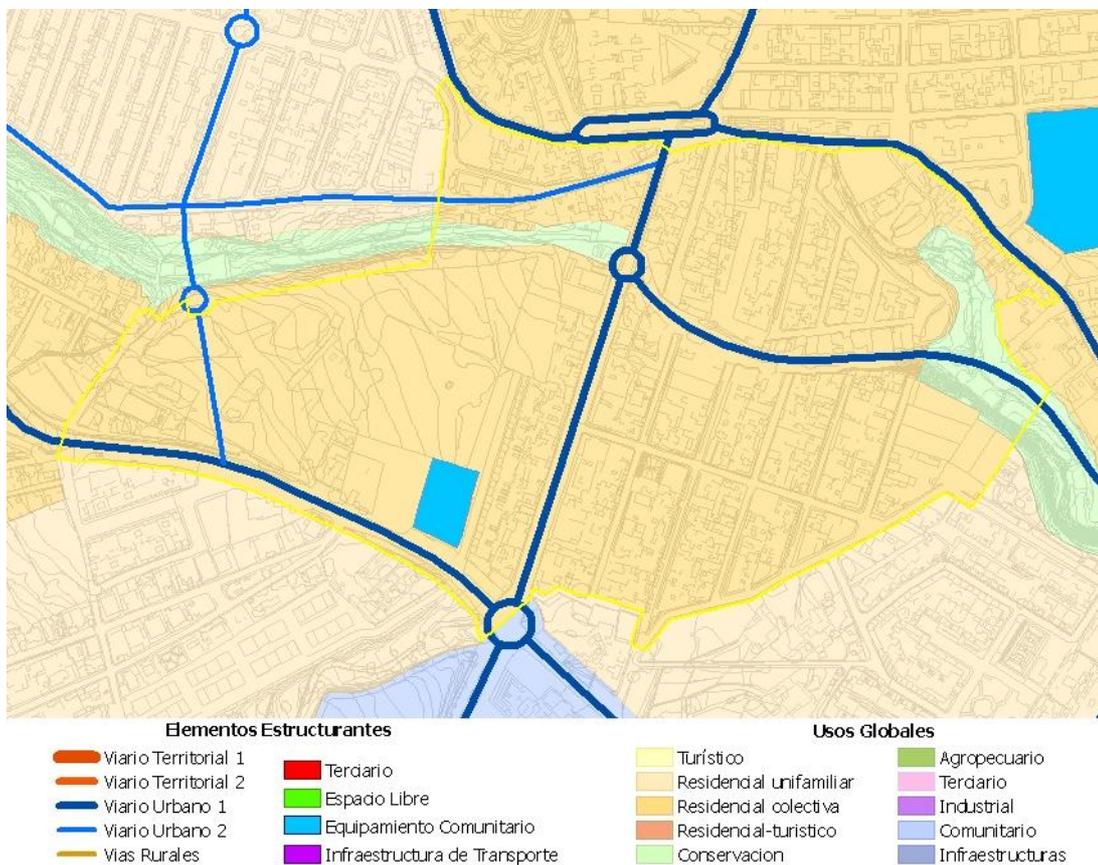


Figura 9.2: Elementos estructurantes

## 9.4. Ordenación de áreas existentes

### 9.4.1. Trama urbana

Esta AUH se caracteriza por la consolidación de su trama urbana por lo que, siguiendo el criterio general del presente PGO, se mantendrá el trazado existente en casi toda su extensión, a excepción de la rectificación en algunas de sus alineaciones derivada de la regularización de la sección de las vías.



Estas rectificaciones se localizan en su mayoría en la Avenida de las Palmeras, con el objetivo de mantener las características definidas en una vía urbana de nivel 1. De forma aislada se localizan en la calle Barranquillo de Acentejo, la calle Córdoba y, en dos vías locales.

El trazado de los elementos viarios de categoría urbana nivel 1 y 2, estructura el área Finca España en cuatro partes donde se organizan los tráficos a través de la red viaria local. En la ordenación de estas vías locales se distinguen tres elementos principales:

- a) En la parte sureste del área, la calle Bartolomé Benítez, existente y sin salida, conectará la Avenida de Los Menceyes con la futura vía situada sobre el barranco, solucionando el actual problema de discontinuidad de la trama en esta zona. Se define una sección tipo S.12.
- b) La calle Juan Pedro García que conforma el límite suroeste del área, enlazando con la calle anterior y con la Avenida de Los Menceyes. También se organizan sus elementos en una sección tipo S.12
- c) La calle Urbanización Coralito, vía situada en el borde sur del barranco de Santos, conecta la Avenida Las Palmeras con el AUH 1101: Gracia por el este. En este caso se define una sección tipo S.10.

El conjunto de esta red viaria organiza la trama urbana en lo que el presente Plan General ha denominado “macromanzanas”, donde se localiza en última instancia el viario local secundario. Se ordena mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia.

El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

El uso predominante es el residencial con uso global de vivienda colectiva, a excepción de una de ellas donde se recoge una vivienda unifamiliar existente.

También se incluyen varias piezas de equipamientos comunitarios localizados al oeste del AUH y, otras destinadas a espacios libres repartidas por el área.

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

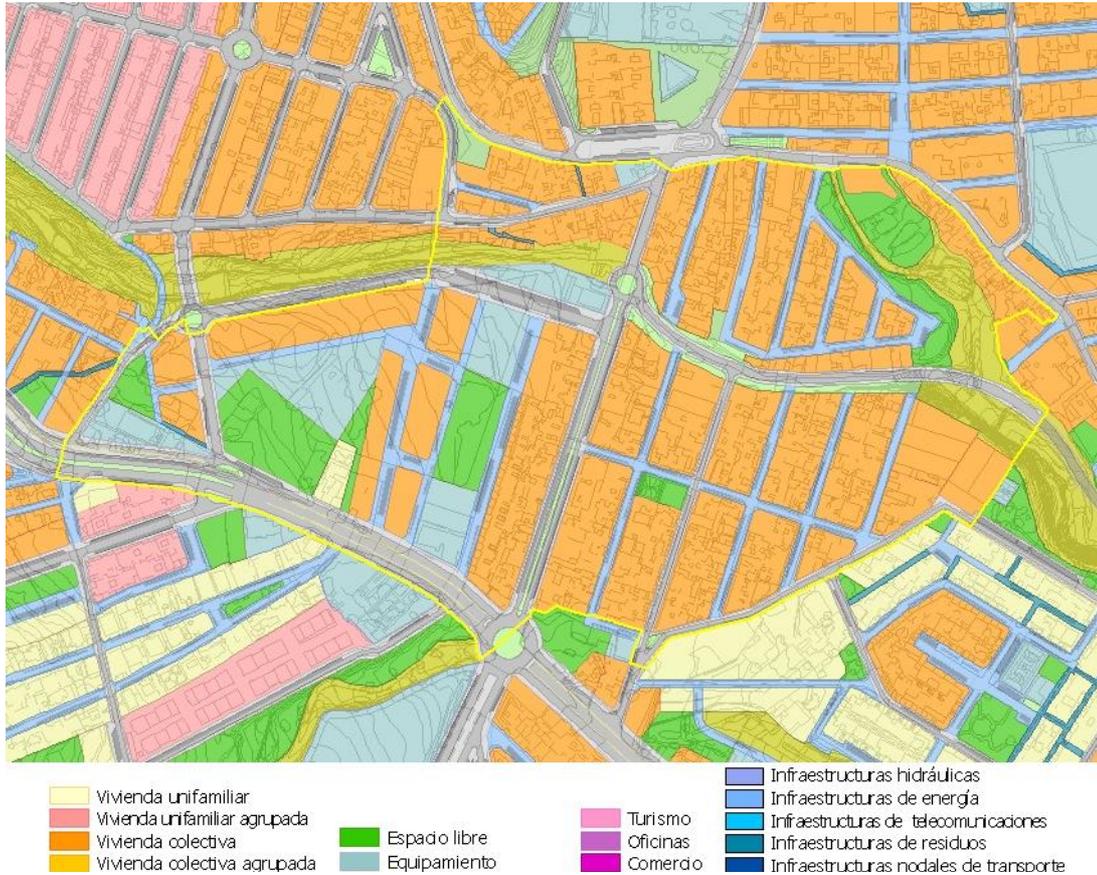


Figura 9.3: Ordenación pormenorizada

#### 9.4.3. Condiciones de la edificación

Al tratarse de una trama urbana consolidada, las determinaciones de las piezas se establecen a partir de las características de la edificación existentes. De esta manera, se establece el uso residencial de vivienda colectiva en la mayoría de ellas, que se ha regulado la longitud mínima del lindero frontal. Al tratarse de manzana cerrada, se ha dispuesto la disposición obligatoria de la edificación, quedando en la mayoría de ellos, una separación a lindero frontal y un retranqueo de la planta superior.

En las piezas en el extremo este, lindando con el barranco, se limita el fondo máximo edificable, permitiendo la ubicación de jardines traseros en piezas con demasiado fondo. Se establecen dos plantas de altura en las piezas situadas al norte, entre el barranco de Santos y el camino La Piterita y tres, para las situadas al sur del barranco, a excepción de unas edificaciones de reciente construcción, en las que se mantienen las cuatro plantas existentes.

Con frente a la Avenida de Los Menceyes, se ha definido una pieza unifamiliar ajustándose a las características de la edificación existente, de manera que se fija un bajo porcentaje de ocupación de la parcela y se establece la separación a linderos manteniendo la edificación aislada. La altura máxima es de dos plantas.

Las piezas de equipamiento se han regulado con valores diferentes en función de las características de parcela y su ubicación. La mayoría de ellas se localizan al oeste del área y están condicionadas por la edificabilidad máxima y altura. Una de estas piezas se regula además con línea de disposición obligatoria por encontrarse inmersa en la trama urbana.



#### 9.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se han delimitado varios ámbitos de gestión con el objetivo de solucionar la principal problemática urbanística del área a través de los siguientes procedimientos asistemáticos:

- a) Se han delimitado dos ámbitos de gestión asistemáticas de modalidad A2,
  - a1. Entre la calle Barranquillo de Acentejo y la calle Almería se delimita un suelo cuyo objeto es llevar a cabo la urbanización de un espacio libre propuesto.
  - a2. En el extremo suroeste del AUH, se delimitan unos terrenos con el objetivo de urbanizar una vía que discurre paralela a la Avenida de Los Menceyes y que se establece como un vía de servicio al equipamiento colindante.
  - a3. Cabe destacar la delimitación del ámbito al margen norte del barranco de Santos incluido en las actuaciones definidas en el área colindante La Piterita.
- b) Se establecen dos ámbitos de gestión asistemática A4:
  - b1. Se delimitan unos terrenos que al estar situados entre dos cauces del barranco de Santos, quedan aislados de la trama urbana y sin frente viario.
  - b2. Cerca del ámbito anterior hay unos terrenos en los que se ha ejecutado un viario obteniendo unas parcelas que no cumplen con las determinaciones necesarias para el uso residencial. Lindan además con un cauce secundario del barranco, por lo que se delimita un ámbito de gestión para la obtención de los terrenos definidos como espacio libre.
- c) Se ha delimitado un ámbito de gestión asistemática A7 con el fin de plantear una ordenación alternativa. Localizadas en las parcelas con frente a la calle José Magdaleno y Juan Pedro García. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

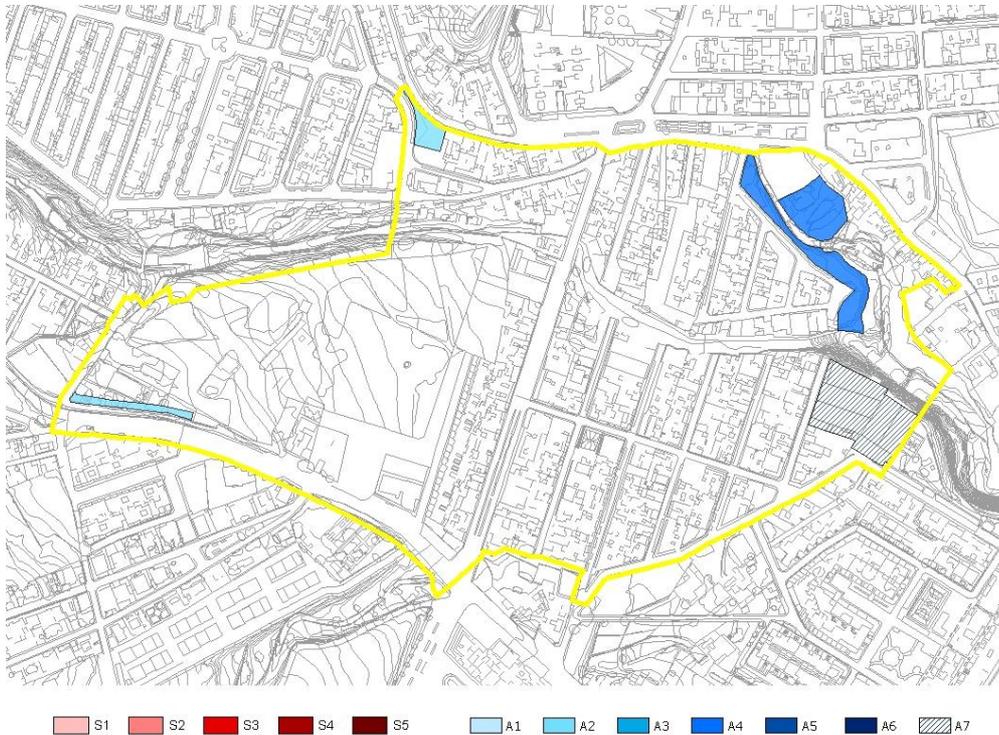


Figura 9.4: Ámbitos de gestión



## 10. AUH-1111: VILLA HILARIA

### 10.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 10.1: Delimitación del AUH

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

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



## 10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

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

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

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

## 10.3. Ordenación estructural

### 10.3.1. Clasificación de suelo

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

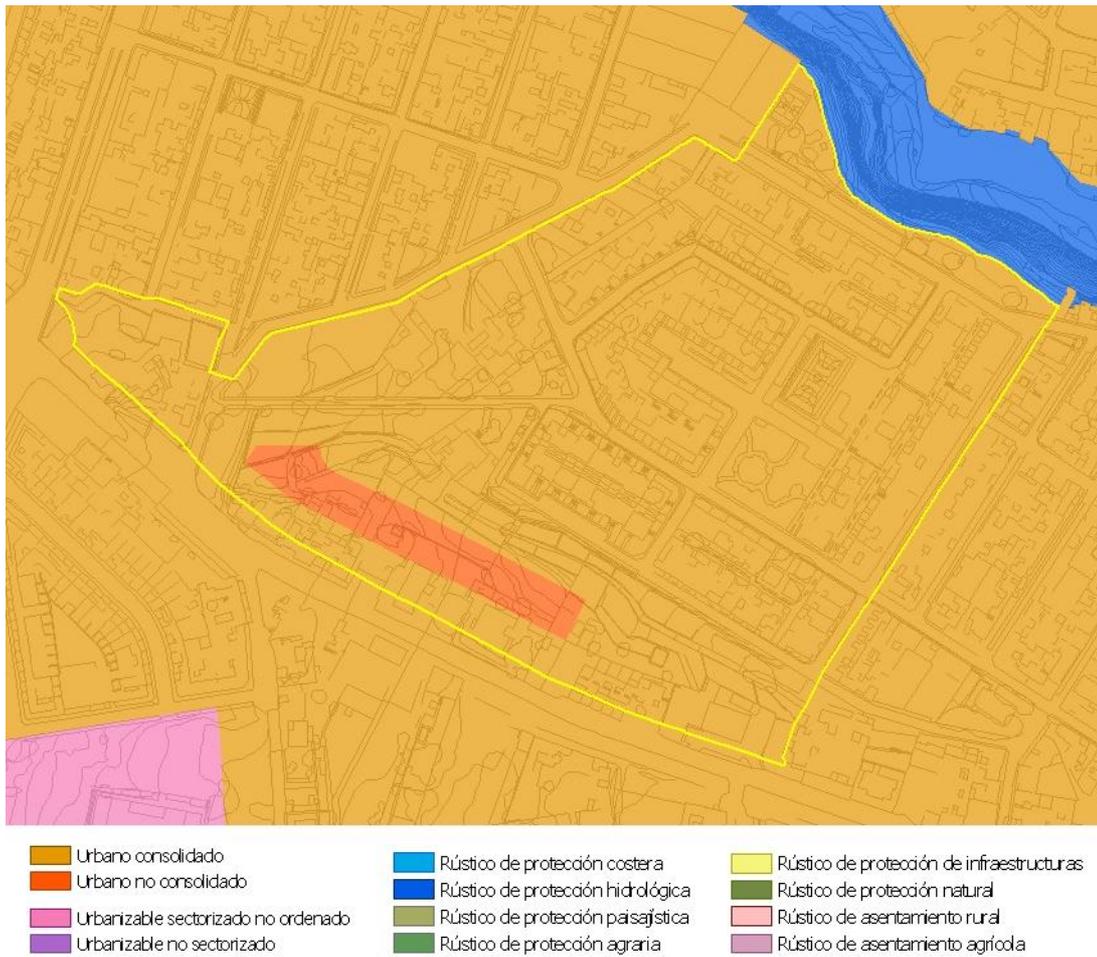


Figura 10.2: categorización de suelo

### 10.3.2. Elementos estructurantes

Los elementos viarios planteados en esta AUH que estructuran la trama urbana son:

- a) Viario urbano de nivel 1, conformando el límite este del área, la calle Montaña Tahiche, que el Plan propone prolongar cruzando el barranco de Santos hasta enlazar con la vía que discurre por el mismo en el AUH de la Piterita. Se ordena mediante una sección del tipo S.03 con una calzada de único sentido hacia el AUH La Piterita.
- b) Cabe destacar la presencia de una vía urbana de nivel 1, que si bien no discurre por el interior de esta AUH, conforma su límite sur, quedando bien conectada con otras áreas del núcleo. Se trata de la Carretera Santa Cruz–Laguna, Avenida de Los Meneces.

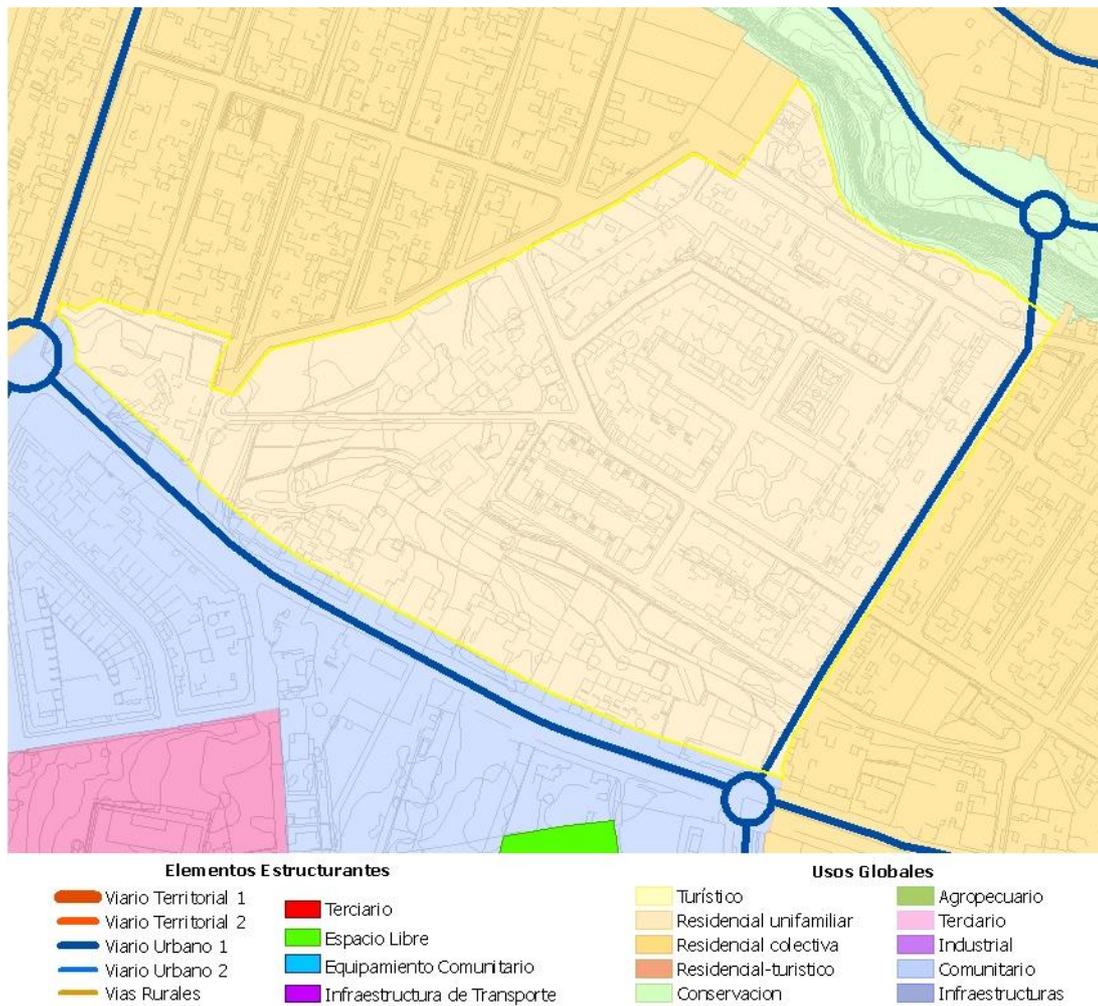


Figura 10.3: Elementos estructurantes

## 10.4. Ordenación de áreas existentes

### 10.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, si bien se localizan unas rectificaciones de las alineaciones en la parte sur del AUH con el objetivo de dar continuidad al viario ya existente:

- a) calle Doctor Planelles, donde se corrige la alineación para dar continuidad a la sección del viario, actualmente invadida por el muro de cerramiento de una parcela.
- b) La Avenida de los Menceyes, donde todavía existen varias edificaciones que no se adecuan a la alineación de la vía.

A las dos vías urbanas de nivel 1 antes definidas (calle Montaña Tahiche y Avenida de Los Menceyes), se suma una vía local de carácter principal estableciendo, conjuntamente, un anillo perimetral a la AUH y conformando una “macromanzana”:

- a) Se trata de la calle Juan Pedro García, que se ordena mediante una sección del tipo S.12 con un único sentido de circulación y aparcamientos en batería.

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

- El que estructura la macromanzana y hace de transición entre el viario perimetral y el viario secundario, calle Montaña Jedey, se ordena mediante viario del tipo S.14, con una calzada de un único sentido de norte a sur y banda de aparcamiento en línea en un lateral. En esta sección el tráfico motorizado y el peatonal se encuentran segregados, disponiéndose también medidas de calmado del tráfico.
- El localizado en el interior de las macromanzanas mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia en las que se recogen los tráficos finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados



|                               |                          |           |  |
|-------------------------------|--------------------------|-----------|--|
| 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 10.4: Ordenación pormenorizada

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

- Cancha deportiva al aire libre, en el espacio libre al norte del AUH.
- Cancha deportiva al aire libre en calle Montaña Blanca.
- Centro ciudadano Villa Hilaria, en la calle Volcán Chinyero, ubicado junto al deportivo del apartado anterior.

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

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

#### 10.4.3. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características de las piezas, y en esta AUH se distinguen entre las de uso de vivienda colectiva, de las unifamiliares.

En las piezas de uso vivienda colectiva se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal con un valor óptimo para el desarrollo del uso al que se destinan. Con el objetivo de mantener la imagen de manzana cerrada característica en las colectivas, se determina la disposición obligatoria de la edificación y el adosamiento lateral. Se fijen tres plantas de altura máxima, excepto en la pieza en forma de U, situada en la zona central del AUH, limitada a dos para igualarlas al entorno urbano que la rodea. Con el mismo objetivo se establece una separación a lindero frontal.

La mayoría de las piezas destinadas al uso de viviendas unifamiliares se caracterizan por una edificación entre medianeras que conforman manzanas cerradas con jardines delanteros. Se definen, por tanto, el adosamiento y la disposición obligatoria de la edificación, retranqueada del lindero frontal. Para la longitud del lindero frontal se establece un valor inferior al fijado en las de uso de viviendas colectivas. La altura máxima se limita a dos plantas.

Se localizan en el extremo suroeste del área, tres piezas con viviendas unifamiliares que, a diferencia de las anteriores, se conforman con edificaciones aisladas. Por tanto, se ha estimado necesario regular la superficie mínima de parcela y el círculo mínimo inscribible, con valores que permitan desarrollar la edificación aislada con separación a linderos. No obstante, se admite el adosamiento posterior. Se establece el mismo número de plantas que en las anteriores y se regula la edificabilidad máxima.

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

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

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado estableciendo la parcelación vinculante y la edificabilidad máxima. Para las dos piezas que se encuentran inmersas en manzanas se obliga al adosamiento lateral.

#### 10.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones definidas y que son objeto de este Plan requieren la delimitación de ámbitos de gestión asistemáticos. Estos son:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2:
  - a1. Cuyo objeto es obtener y urbanizar el espacio libre y el tramo de la calle Antón Guanche entre la calle Román Carricero y Bartolomé Benítez regularizando su trazado y ampliando su sección.
  - a2. Con el objeto de urbanizar el tramo al sur de la calle Montaña Tahiche, viario urbano de nivel 1, sobre el cauce secundario del barranco de Santos, previa obtención de los terrenos sobre los que se trazan.
- b) Se plantea un ámbito de gestión asistemática modalidad A4:
  - b1. Se delimita para obtener el suelo y ejecutar las obras de urbanización de un espacio libre con frente a la Avenida de los Menceyes que, unido a que se incluye en el ámbito de gestión sistemático colindante, constituye el remate de carácter más urbano de la pieza del espacio libre de protección del cauce del barranco.
- c) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, vinculados al ámbito de gestión sistemática situado al sur del AUH y conectarlo con la trama viaria existente:
  - c1. Con la calle Doctor Planelles, viario local secundario de coexistencia.
  - c2. La conexión con la Avenida de los Menceyes, viario urbano de nivel 1, por el límite suroeste de la unidad de actuación.
  - c3. La conexión con la Avenida de los Menceyes en su extremo oriental. El ancho viario en este caso queda determinado por las condiciones parcelarias, ya que una sección inferior dejaría parte de una parcela no edificable dando la posibilidad de incluir superficie destinada a aparcamiento.
- d) Ámbito de gestión asistemática modalidad A7 con el objeto de dar una alternativa a la ordenación principal propuesta en el extremo occidental del área. Localizado en las parcelas con frente a la calle Antón Guanche y a la carretera General Santa Cruz-Laguna. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

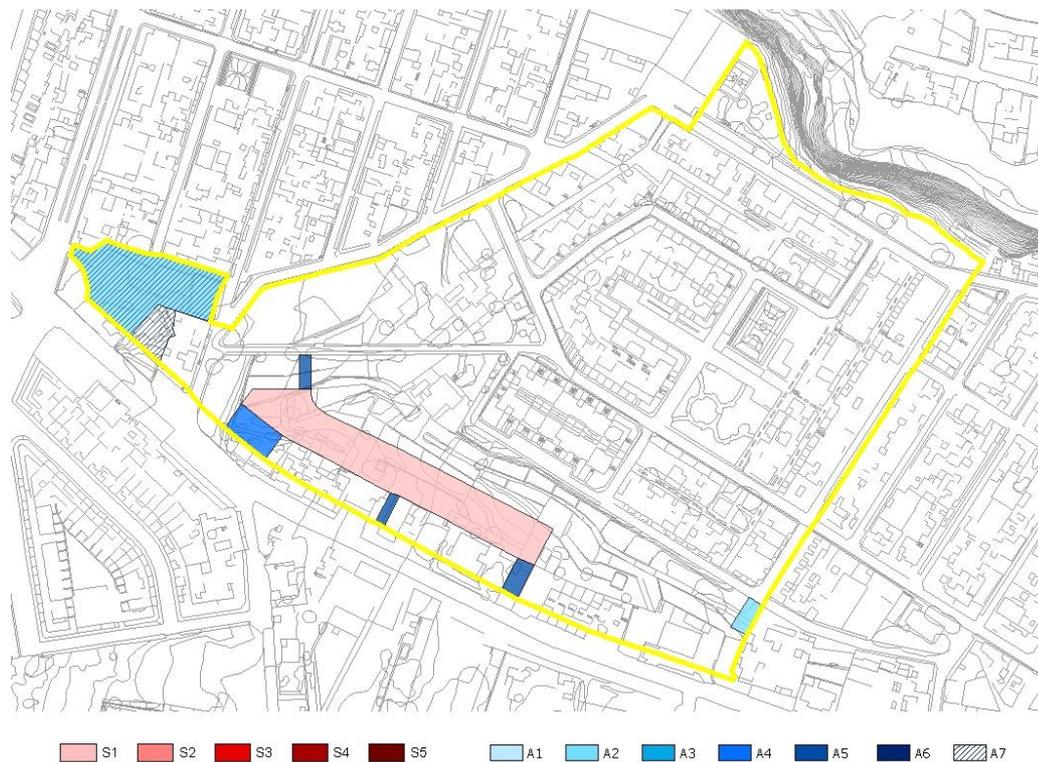


Figura 10.5: Ámbitos de gestión

### 10.5. Áreas nuevas

Dentro de esta AUH se delimita un ámbito de gestión sistemática (S2), ubicado al sur del AUH junto al cauce secundario del barranco de Santos y en las proximidades de la Carretera Santa Cruz-La Laguna (TF-180), actual Avenida de los Menceyes.

#### 10.5.1. Ámbito de gestión sistemática Villa Hilaria

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

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

El extremo occidental del ámbito presenta la particularidad de estar atravesado por un cauce secundario del barranco de Santos, en la pieza de espacio libre de protección. Sin embargo, el contacto que se produce al “colisionar” con un elemento viario de la magnitud de la Carretera Gral. Santa Cruz-La Laguna, junto con el hecho de que a partir de este punto dicho cauce se encuentre ya canalizado, hace que este Plan plantee la creación de un espacio libre.



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

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

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

- a) Se incorporan dos piezas en la manzana ubicada al este y se diferencian en su uso, estando una, destinada a vivienda colectiva y otra, a vivienda de protección pública; el resto de determinaciones son iguales para ambas. Se ha establecido el mismo valor para la longitud mínima del lindero frontal que en las piezas colindantes, la línea de disposición obligatoria de la edificación, imponiéndose el adosamiento. La altura de la edificación aumenta a 3 plantas.
- b) Se incorporan otras dos piezas a la manzana ubicada al oeste y se diferencian en su uso, estando una destinada a espacio libre y la otra a equipamiento.



Figura 10.6: Ordenación del ámbito de gestión Villa Hilaria



## 11. AUH-1112: LAS MANTECAS NORTE

### 11.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea se encuentra situada en el núcleo de La Cuesta, al sur de la Avenida de los Menceyes y queda delimitada por:

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



*Figura 11.1: Delimitación del AUH*

La principal característica es que, la mayor parte de su superficie se encuentra formada por suelo vacante, concentrándose las edificaciones existentes, en la Avenida de los Menceyes y en el camino de las Mantecas. El área se encuentra ubicada junto a las instalaciones universitarias del AUH Campus Guajara ubicada al oeste de Las Mantecas Norte.

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



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

## 11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El análisis de esta área y las colindantes determina que se trata de un punto en el que se produce el encuentro entre suelos de usos distintos. Las áreas contiguas en los extremos norte y este son de carácter residencial, al sureste se encuentran áreas donde se mezclan el uso industrial y el residencial y por último, al oeste, se encuentra un área de grandes equipamientos, el Campus Universitario de Guajara.

El límite sur del AUH está formado por una importante barrera, la Autopista TF-5 y la vía de servicio anexa a la misma que producen una discontinuidad en la trama urbana de forma que en la parte del entramado que se desarrolla en el margen opuesto existe un único punto de conexión con el área, un paso soterrado que parte de la rotonda ubicada al suroeste y enlaza con el polígono industrial Los Majuelos, concretamente con la Avenida del Paso.

Rodean al AUH importantes vías que forman parte del viario estructurante, sin embargo el viario urbano interior es prácticamente inexistente, solo el camino de las Mantecas recorre el área desde el noroeste hasta la mitad del borde oriental enlazando la Avenida de los Meneces con la calle Rectora María Luisa Tejedor. Los trazados viarios de la Avenida César Manrique, la calle Radioaficionado y la propia Autopista TF-5 han producido importantes alteraciones de la altimetría del terreno, por lo que existen saltos de cota importantes en los encuentros con esta vía.

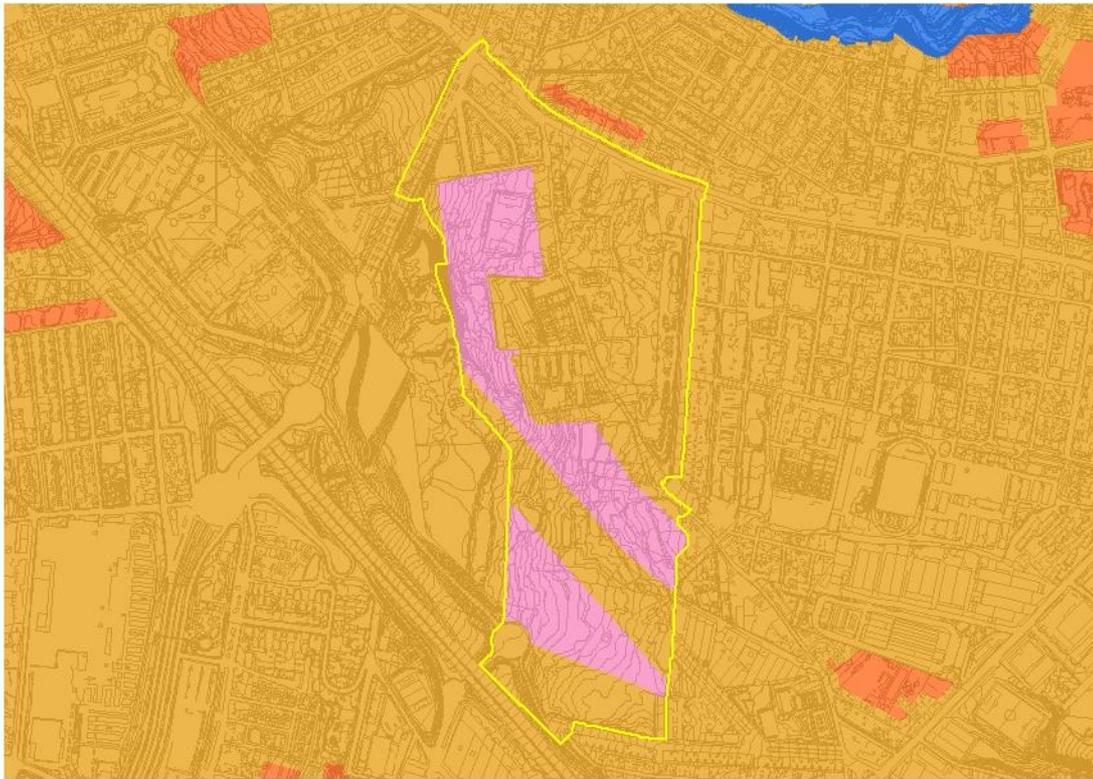
La mayor parte del área está formada por suelo vacante, sin embargo la ejecución relativamente reciente de algunas vías ha hecho que, por imperativo legal, parte de este suelo adquiera la condición de urbano consolidado quedando el resto como suelo urbano no consolidado, lo que genera ámbitos de gestión sistemática. En la ordenación de esta AUH se propone implantar un parque científico y tecnológico orientado a la ejecución de proyectos de investigación, desarrollo e innovación. Servirá como foco de atracción para la implantación de empresas de forma que en torno al mismo se desarrolle un centro de actividad terciaria vinculado en parte a la Universidad de La Laguna.

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

## 11.3. Ordenación estructural

### 11.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un área poco consolidada por la edificación, pero que se encuentra inmersa en la trama urbana, por tanto la clasificación de la mayor parte de su suelo es urbano consolidado. Sin embargo, existen extensas áreas vacantes que se categorizan como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.



|                                     |                                    |   |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| 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 11.2: categorización de suelo

### 11.3.2. Elementos estructurantes

Los elementos estructurantes viarios que se plantean para esta AUH son la Autopista del Norte, que discurre al sur del AUH, viario territorial de nivel 1. Así como los siguientes viarios urbano de nivel 1;

- a) Al norte, la Carretera Gral. Santa Cruz-La Laguna (TF-180), actualmente Avenida de los Menceyes. Se ordena con una sección tipo S.06 donde se organizan una mediana central, calzadas laterales con dos carriles por sentido y aparcamiento en línea.
- b) Al este, la calle Rectora María Luisa Tejedor y su prolongación hacia el sur, donde enlaza con una rotonda situada en la calle Radioaficionado, ordenadas con una sección tipo S.07, con una calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea en sus laterales y amplias aceras.
- c) La calle Radioaficionados cruza el área de este a oeste con una sección tipo S.06. Se ordena con una mediana central que aloja el tranvía que conecta los Términos Municipales de Santa Cruz-La Laguna y, calzadas laterales con dos carriles por sentido. No dispone de aparcamientos.
- d) Partiendo de la rotonda, actualmente inconclusa, ubicada al sur de la calle Rectora María Luisa Tejedor, la calle propuesta por el Plan, ortogonal a la calle Radioaficionado, que pasa bajo la misma y se prolonga hasta enlazar con la rotonda de la vía de



servicio de la Autopista al sur del AUH. Se establecen las mismas condiciones que las definidas en la calle Rectora María Luisa Tejedor.

- e) Partiendo de la misma rotonda citada en el punto anterior, la calle trazada hacia el oeste hasta enlazar con la calle Radioaficionado. Se define con una sección tipo S.06, con una mediana central y calzadas con un carril por sentido y aparcamiento en línea a ambos lados.
- f) Al oeste del área, la Avenida Cesar Manrique que se ordena con una sección tipo S.06, con una mediana central, calzadas laterales con dos carriles por sentido y aparcamiento en línea.

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

- a) El Parque Científico-Tecnológico, situado en el Parque Las Mantecas, correspondiente a un Sistema General Espacio Libre.
- b) El Colegio Hispano Británico, equipamiento comunitario educativo.
- c) Otro Equipamiento Estructurante Comunitario Educativo, donde se localiza la Residencia de estudiantes Parque de las Islas.
- d) El nuevo equipamiento Terciario-Oficina, situado al sur del AUH, relacionado con la nueva propuesta de parque empresarial vinculado a la universidad, dando frente al camino de las Mantecas, la calle Radioaficionado y la calle Barrio Nuevo de Ofra Paralela. (Esta actuación se desarrolla en varios ámbitos de gestión sistemática planteados en el AUH).

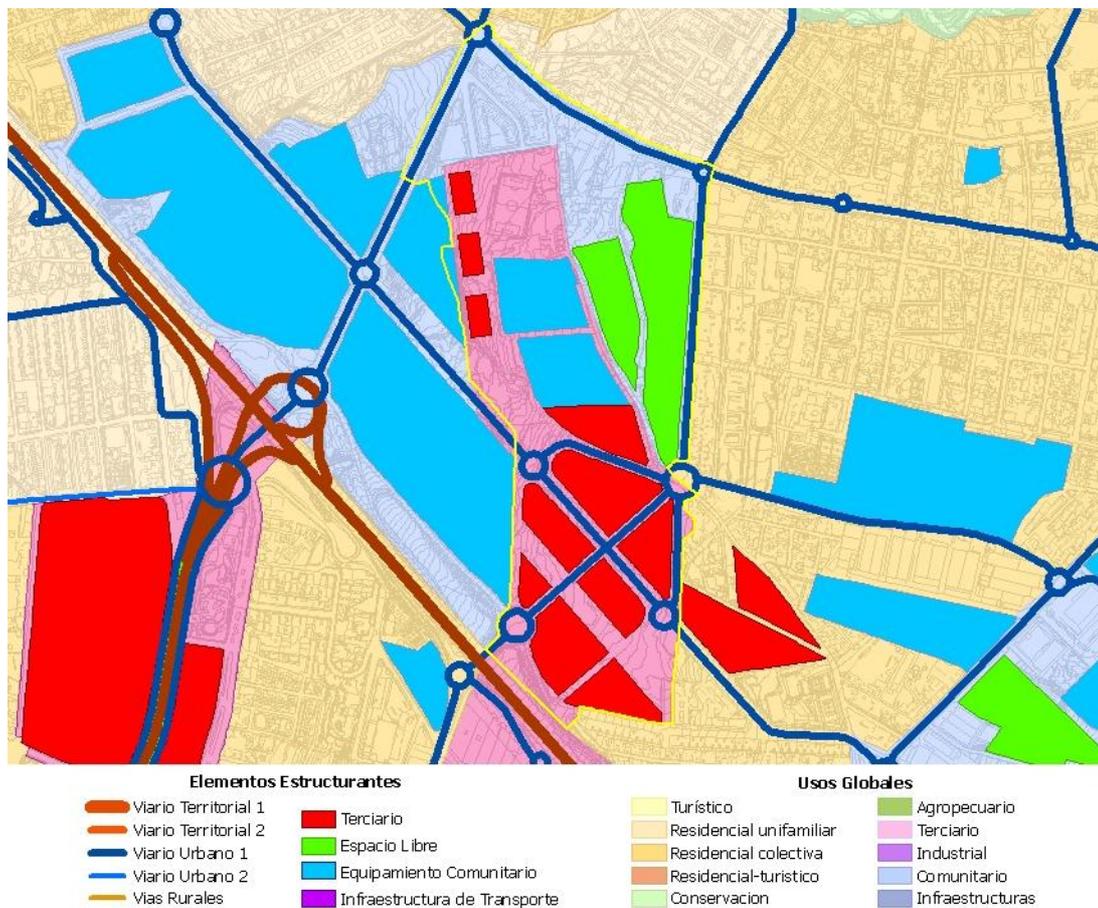


Figura 11.3: Elementos estructurantes

## 11.4. Ordenación de áreas existentes

### 11.4.1. Trama urbana

Las alineaciones situadas en las zonas consolidadas se definen respetando al máximo las existentes, si bien, se establecen algunas rectificaciones de alineaciones con el objetivo de dar continuidad al viario existente regularizando su sección e incorporar algunos espacios libres. No obstante, estas rectificaciones están vinculadas a la solicitud de nuevas licencias sin suponer una afección a las edificaciones existentes. También se dan otras actuaciones programadas en la trama consolidada que precisan de la delimitación de ámbitos de gestión.

El resto de las actuaciones implican la creación de nuevas calles en el suelo urbano no consolidado y sus conexiones con las vías existentes, para lo cual, se hace necesaria la delimitación de ámbitos de gestión sistemática y, los enlaces que afectan a suelo urbano consolidado, en ámbitos de gestión asistemática A5 con cargo a los anteriores.

- a) A las vías de carácter estructurante descritas anteriormente, se suma una serie de vías de carácter local que terminan por conformar la red viaria que organiza la trama urbana de esta AUH. La ordenación de este viario se realizará mediante los siguientes criterios:
- b) La trama situada al norte de calle Radioaficionado, se organiza en base a dos vías locales principales con sección tipo S.12, un único sentido de circulación y aparcamientos en batería en los dos márgenes de la calzada.
- c) A partir de dos rotondas situadas en la calle Radioaficionado y, con trazado hacia el sur, se localizan cuatro vías de igual categoría que las anteriores, definidas con secciones tipo S.07, S.08 y S.12.
- d) Por último, el escaso viario urbano local secundario, interior de las “macromananas”, se localiza en la zona norte del área y, se ordena mediante una sección tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de paso y altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Como excepción destaca una vía de carácter secundario desde la prolongación de la calle Rectora María Luisa Tejedor con sección tipo S.10.

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

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

- a) Colegio Hispano Británico, equipamiento privado en el camino de las Mantecas.
- b) La residencia de estudiantes Parque de las Islas, equipamiento público al que también se accede desde el camino de las Mantecas.
- c) Campo de fútbol El Charcón, equipamiento deportivo que se propone renovar modificando ligeramente su ubicación.
- d) Equipamiento público situado en la Carretera General Santa Cruz-Laguna.

El espacio libre, que albergará el parque científico-tecnológico, constituye una pieza estructurante que ocupa gran parte del extremo oriental del área, situándose sobre los terrenos del antiguo Hogar Gomero. El resto del área dispone también de espacios libres.

El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos. Para el caso de la pieza de espacio libre estructurante se admite como uso compatible oficinas, con una edificabilidad máxima, en la que se define un área donde no se permite la ocupación por la edificación.

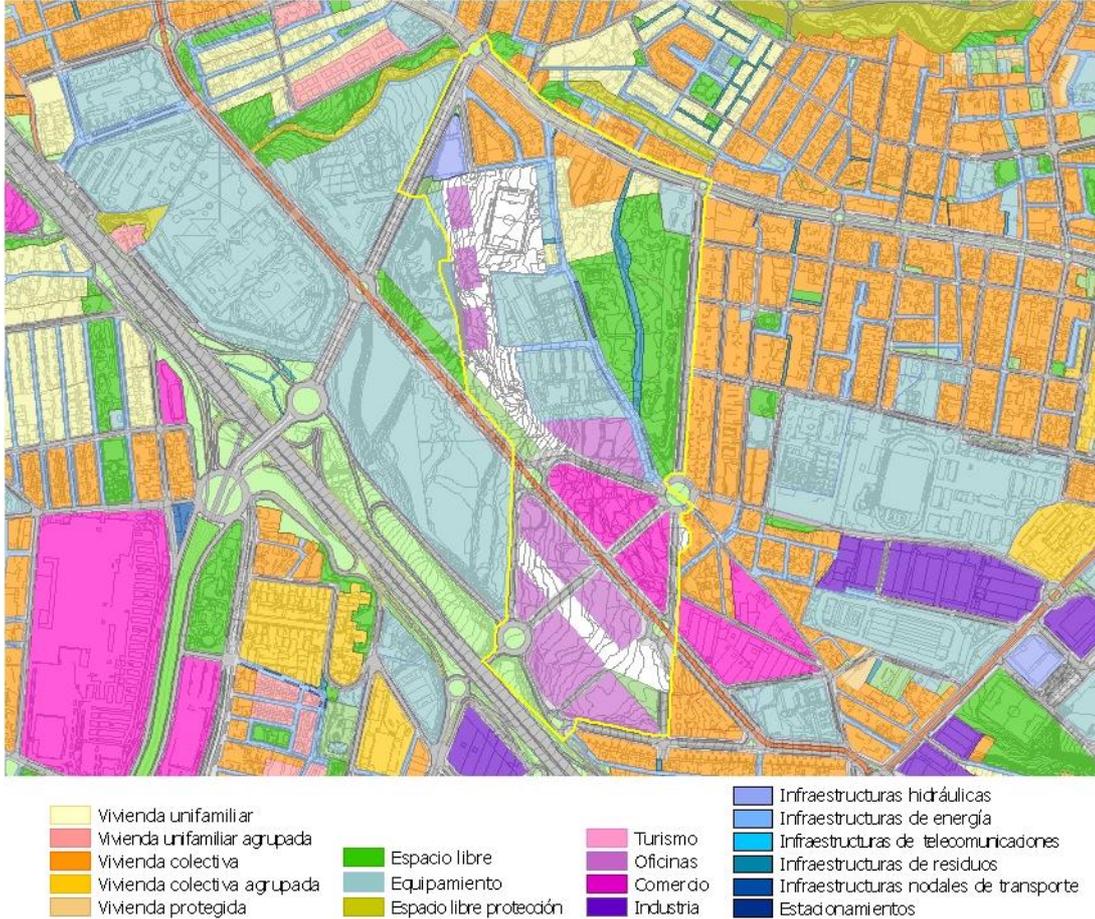


Figura 11.4: Ordenación pormenorizada

### 11.4.3. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias que a continuación se describen, se establecen en función de las características existentes en la zona consolidada de esta AUH:

- a) Para la edificación en manzana cerrada de vivienda colectiva se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria de la edificación y el adosamiento lateral. El fondo máximo edificable se ha definido en los casos de piezas de grandes dimensiones y colindantes con otras de otros usos. Se establecen 3 plantas de altura máxima. Para regular la longitud mínima del lindero frontal.
- b) La mayoría de las piezas con uso de vivienda unifamiliar se han regulado con separaciones mínimas a linderos, con el objetivo de mantener las características de la edificación aislada, para lo cual, se hace necesario fijar un valor mínimo en la longitud del lindero frontal y una edificabilidad máxima. Para una pieza de pequeñas dimensiones situada en el camino de Las Mantecas se permite el adosamiento lateral. En todos los casos, la altura máxima se establece en 2 plantas.

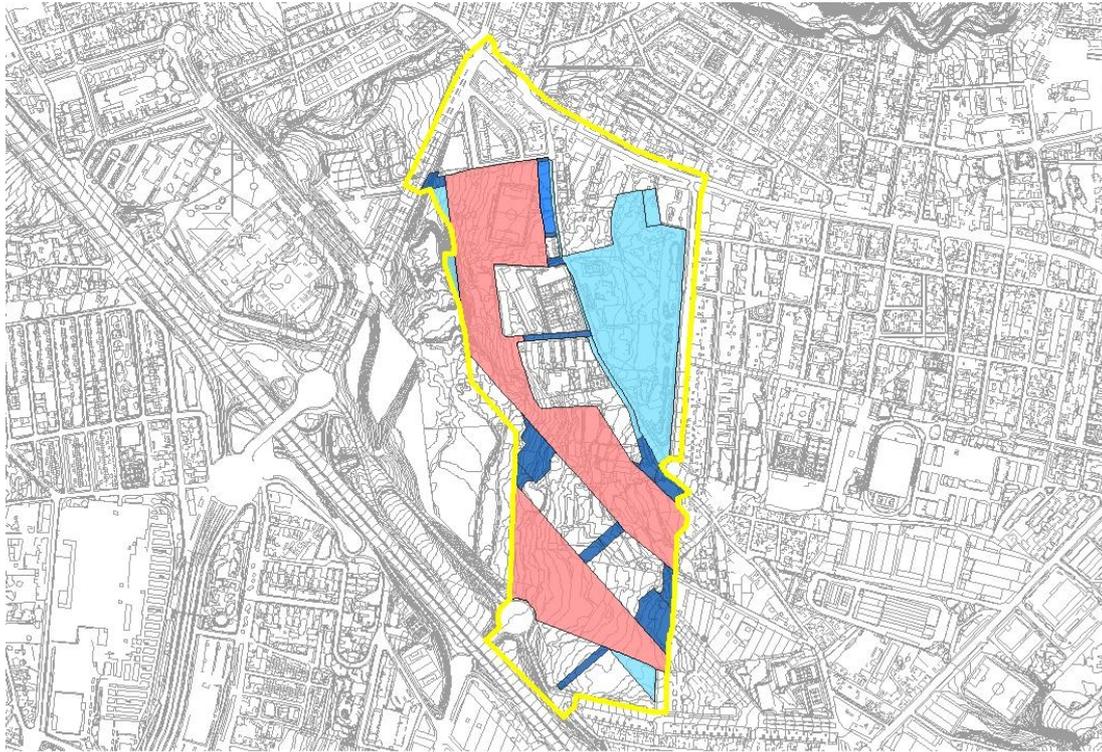
- d) Las piezas destinadas a uso de oficinas se han regulado con la misma longitud mínima del lindero frontal y, con idénticas separaciones mínimas a linderos. En cambio, el porcentaje máximo de ocupación varía, y, la altura máxima en función del entorno urbano en el que se ubican.
- e) Para la edificación de uso comercial se regula la misma longitud mínima del lindero frontal que las anteriores, mientras que se permite un alto porcentaje de ocupación y una altura máxima.

Las piezas de equipamiento comunitario localizadas en suelo urbano consolidado se han regulado estableciendo únicamente la parcelación vinculante y la edificabilidad máxima, lo que proporciona una gran flexibilidad compositiva.

#### 11.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan en esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión de procedimientos asistemáticos en suelos urbanos consolidados:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, Se delimitan los siguientes:
  - a1. Con el objeto es ampliar y homogeneizar la sección del camino de las Mantecas para dotarlo de unas condiciones de urbanización adecuadas, con aceras continuas de anchos apropiados aptas para la circulación tanto peatonal como rodada.
  - a2. Con el mismo objeto descrito en el apartado a1, pero abarcando el frente de la pieza de equipamiento ocupada por el colegio Hispano Británico.
  - a3. El tramo sur de la citada vía a su paso por la residencia de estudiantes hasta llegar al punto donde en la actualidad se desdobra en dos carriles.
  - a4. Al sur del área, se delimita un ámbito para urbanizar el espacio libre que completa el corredor “verde” entre las piezas comerciales.
  - a5. En el extremo oeste, se precisa la obtención de una parte del suelo sobre el que se localiza un sistema general educativo destinado a la Universidad de La Laguna. Se delimitan dos ámbitos de gestión para su obtención y urbanización.
- b) Se delimita un ámbito de gestión asistemática modalidad A4, en el camino Las Mantecas, para obtener el suelo, donde se localiza parte de un equipamiento comunitario.
- c) Los catorce ámbitos de gestión asistemática modalidad A5 delimitados para obtener y ejecutar vías que discurren sobre suelos urbanos consolidados necesarios para conectar los ámbitos de gestión sistemática, con la trama urbana existente.



*Figura 11.5: Ámbitos de gestión*

### **11.5. Áreas nuevas**

Dentro de esta AUH se delimita un sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, sector 1112\_1 Las Mantecas, que se localiza a ambos lado de la avenida Radioaficionado. Este sector de uso principal Comunitario (oficinas), será resuelto mediante la elaboración de un Plan Parcial, cuyas condiciones se describen en la ficha correspondiente del documento B3. Desarrollo del PGO.



## 12. AUH-1113: LA HIGUERITA

### 12.1. Delimitación y descripción general

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

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



*Figura 12.1: Delimitación del AUH*

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

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



## 12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

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

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

El uso principal del área es el residencial con escasos bajos comerciales. El borde sur, con frente a la Avenida de los Menceyes, es el único donde los comerciales en planta baja adquieren relevancia. La ordenación de la edificación tiene por objeto homogeneizar un área en la que actualmente coexiste la vivienda tradicional urbana con edificios más recientes de vivienda colectiva, así como recoger y ordenar las edificaciones a borde de barranco generando un frente homogéneo hacia el mismo.

### 12.3. Ordenación estructural

#### 12.3.1. Categorización de suelo

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

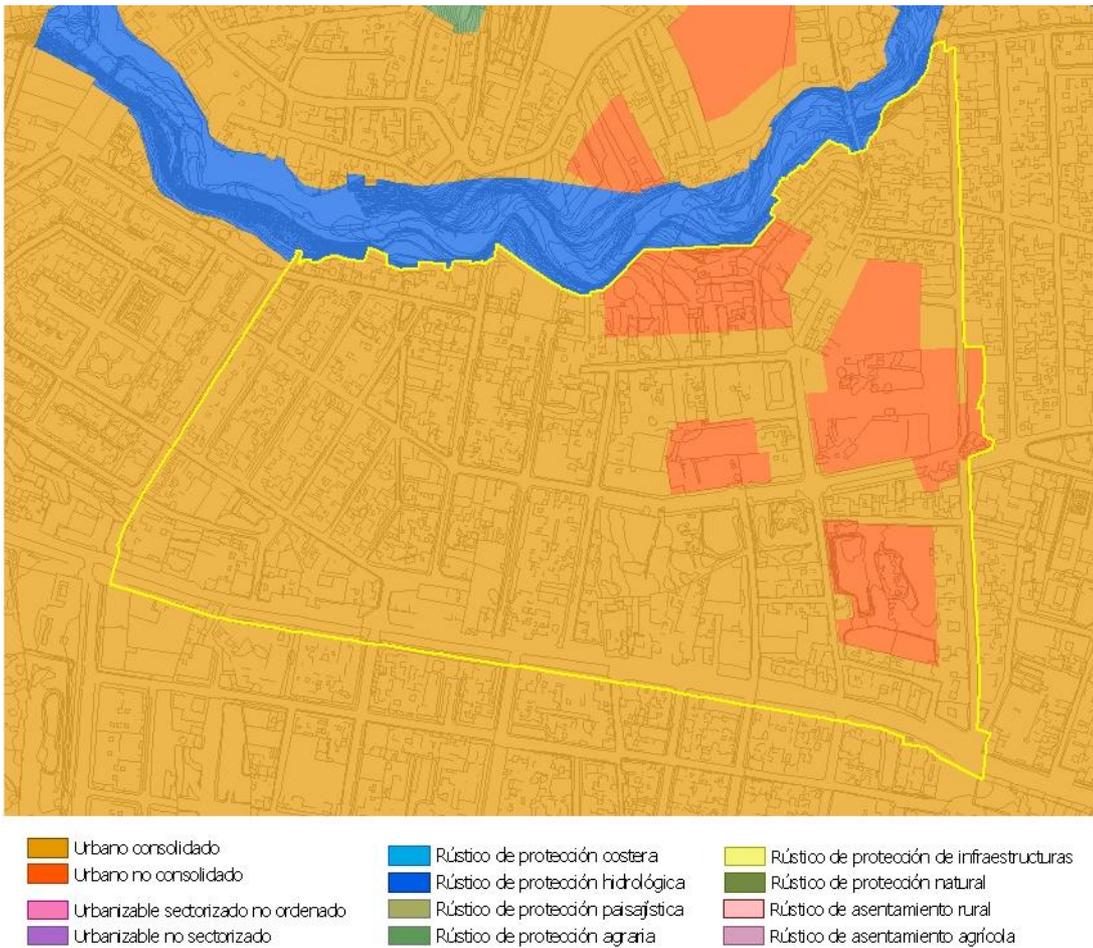


Figura 12.2: categorización de suelo

### 12.3.2. Elementos estructurantes

El presente Plan General plantea para esta AUH, unos elementos viarios que estructuran el área en dos partes; una oriental y, otra occidental. Estas vías están categorizadas como vías urbanas de nivel 1 y se ordenan utilizando dos tipos de secciones donde se organizan los elementos que las conforman:

- a) La Carretera General Santa Cruz-La Laguna se plantea con una sección del tipo S.06, con aceras y aparcamientos en ambos lados y doble calzada con dos carriles por sentido con una mediana ajardinada y doble sentido de circulación.
- b) La Carretera Valle Tabares, que discurre de norte a sur por la zona, se ordena mediante una sección del tipo S.08 donde se organizan aceras y aparcamientos en ambos márgenes y una calzada con dos carriles de doble sentido de circulación.

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



Figura 12.3: Elementos estructurantes

## 12.4. Ordenación de áreas existentes

### 12.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes. No obstante, con el objetivo de mejorar las condiciones dimensionales de algunas de las vías que conforman la red viaria actual, se plantean las rectificaciones entre las que destacan:

- Ampliación de sección de la Carretera Valle Tabares (TF-111), viario urbano de nivel 1, que genera afecciones de suelo en los extremos norte y sur del trazado.
- Especial mención merece la rectificación llevada a cabo en la calle que deriva de la calle Alfonso García Ramos. En su extremo noreste se ha ampliado su sección ya que se trata de una vía sin salida que da acceso a numerosas viviendas. Se ha considerado que en caso de renovación será necesario ir ampliando su ancho porque al terminar en el borde del barranco de Santos no es viable darle continuidad, por lo que la circulación en ella ha de ser en ambos sentidos.
- La Prolongación José Antonio en el tramo que conecta con la calle La Alegría, ya que no se encuentra plenamente urbanizado.

- d) En los enlaces al norte y sur de la calle El Drago, donde se afectan algunos jardines para dar continuidad al trazado.

Los viarios urbanos de nivel 1 anteriormente definidos, recogen los tráficos de paso funcionando como arterias del tráfico motorizado. A estas vías, se suman otras siete de tipo locales principales que conforman, junto a las anteriores, agrupaciones de ocho manzanas denominadas “macromanzanas, dentro de las cuales se ubica el viario urbano local último.

El viario local se ordena con los siguientes criterios y secciones:

- a) El viario local principal en esta AUH, se ordena mediante sección S.12 con un sentido de circulación, salvo calle Laurisilva, entre la Carretera Valle Tabares y la calle Franco de Medina, que se ordena mediante una sección S.10 con aceras y aparcamientos en ambos márgenes, pudiéndose disponer en uno de los márgenes aparcamiento en batería y una calzada con dos carriles de doble sentido de circulación. Atravesando el área de este a oeste:
  - a.1. calle Pino Canario y su prolongación por la c/ Tajinaste hasta la c/ Laurisilva.
  - a.2. calle La Alegría y su prolongación en la calle Retama hasta la calle Laurisilva.
  - a.3. En el centro la calle Laurisilva parte de la calle Montaña Tahiche y se prolonga hasta el AUH vecina, La Candelaria.
  - a.4. calle El Verode al sur, parte de la calle Montaña Tahiche y enlaza con la calle Alfonso García Ramos.Atravesando el área de norte a sur:
  - a.5. El tramo de la calle Alfonso García Ramos, comprendido entre la calle Laurisilva y la Carretera General Santa Cruz-La Laguna.
- b) El viario local secundario ubicado en el interior de las macromanzanas se proponen secciones del tipo S.16 de coexistencia en las que se recogen los tráficos finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y permitan su utilización en condiciones seguras para otros usuarios (vía de transporte, recuperación de la función estancial). Además se mejora la calidad ambiental con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

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

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

Los espacios libres se encuentran repartidos al este del AUH. El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

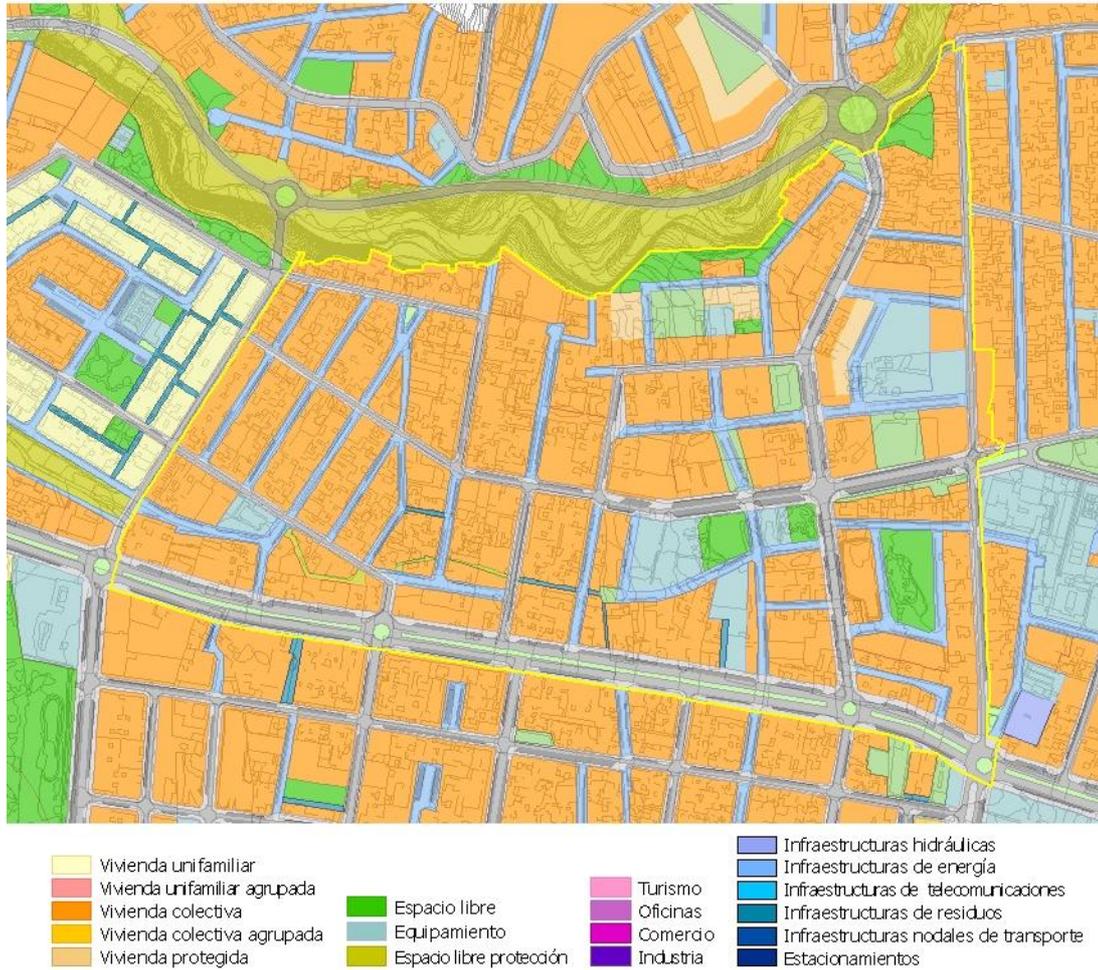


Figura 12.4: Ordenación pormenorizada

### 12.4.3. Condiciones de la edificación

La trama urbana de esta AUH se caracteriza el predominio de la manzana cerrada con uso de vivienda colectiva, por lo que, con el objeto de mantener las características existentes, se ha estimado necesario regular la línea de disposición obligatoria de la edificación, siendo en la mayoría de los casos, coincidente con la alineación. Con el mismo planteamiento, se impone el adosamiento lateral.

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

Cabe destacar la limitación del fondo máximo edificable en aquellas piezas con anchos de grandes dimensiones, de manera que se generen patios interiores de manzana.



En cuanto a la altura de la edificación, se mantienen las dos plantas existentes en la zona occidental, mientras que en las piezas residenciales con frente a la Avenida de Los Menceyes se propone el aumento de una planta.

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

#### 12.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones objeto de este Plan, planteadas en las áreas existentes de esta AUH, se requiere la delimitación de varios ámbitos de gestión mediante procedimientos asistemáticos que a continuación se describen:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2:
  - a1. Para obtener y urbanizar la prolongación hacia el este de la calle El Verode hasta enlazar con Alfonso García Ramos, actuación contemplada en el PGO-2004.
  - a2. La prolongación en su extremo occidental de la calle El Junquillo, antigua Transversal Valle Tabares Primera, ya contemplada en el PGO-2004. En la actualidad se usa parcialmente como camino interior de carácter privado.
- b) Ámbito de gestión asistemática modalidad A4:
  - b1. Situado en el extremo norte del área, se delimita un ámbito para obtener el suelo y ejecutar las obras de urbanización de un espacio libre al borde del barranco de Santos, que sirve de “colchón” entre la vía del barranco, concretamente la rotonda que se genera en el cruce con la carretera, y la pieza residencial.
- c) Se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática modalidad A5, necesarios para conectar dos ámbitos de gestión sistemática definidos en esta AUH con la trama urbana existente:
  - c1. Se delimitan dos ámbitos de gestión para obtener y ejecutar los tramos viarios locales secundarios de coexistencia que conectan el ámbito de gestión sistemática calle Tranquilidad con la vía local principal calle la Alegría.
  - c2. Para obtener y ejecutar un tramo viario de coexistencia que conecta el ámbito de gestión sistemática Carretera Tabares, con la vía urbana que le da nombre.

Dentro de esta AUH se delimitan tres ámbitos de gestión sistemática transitorios (S5) es decir, que provienen del PGO-2004 y se encuentran en distintas fases de ejecución. En consecuencia, se mantienen las condiciones de ordenación y gestión previamente vigentes hasta su completa culminación

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

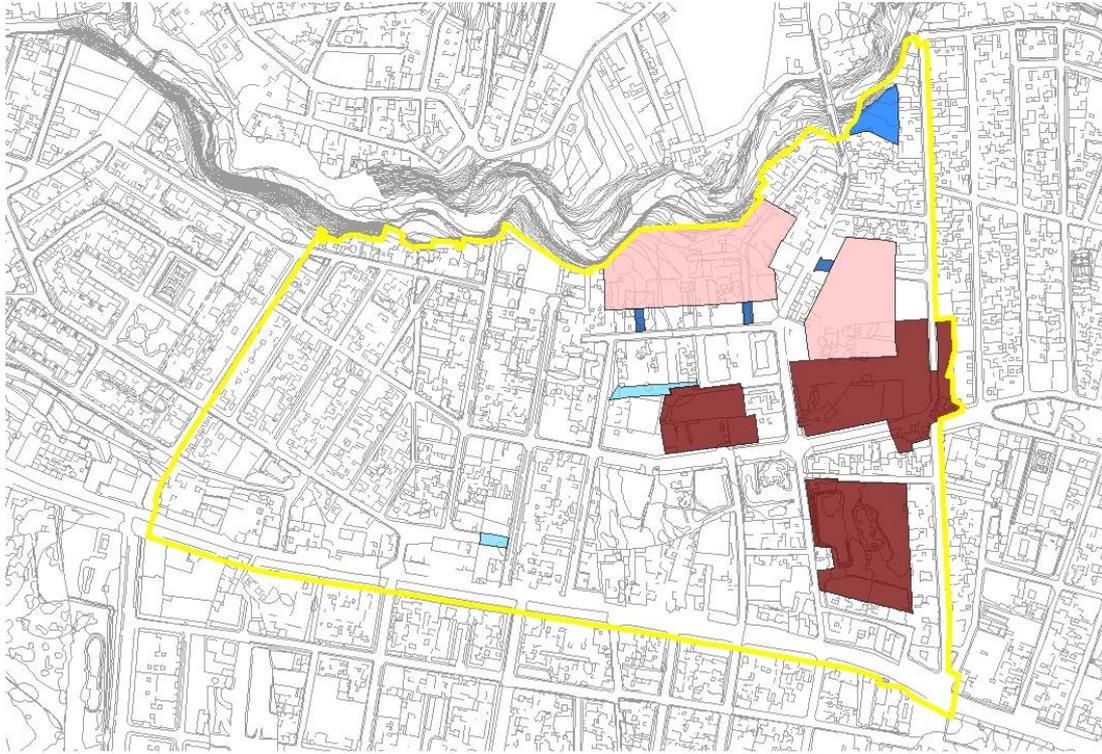


Figura 12.5: Ámbitos de gestión

## 12.5. Áreas nuevas

Con la finalidad de dar continuidad a la trama urbana existente se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática (S2), a través de los cuales, se desarrollará la ordenación planteada en el suelo sin consolidar:

- Ubicado al este de la Carretera Valle Tabares y al norte de la calle El Junquillo, el ámbito de gestión Carretera Tabares.
- Ubicado al oeste de la Carretera de Valle Tabares y al norte de la calle La Alegría, el ámbito de gestión calle Tranquilidad.

### 11.5.1. Ámbito de gestión sistemática Carretera Tabares:

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

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

La ordenación se estructura en torno a dos vías que, partiendo de los tramos citados anteriormente, recorren el ámbito de norte de a sur y de este a oeste incorporándolo a la trama



urbana. El extremo occidental de la calle que enlaza Franco de Medina con la Carretera de Valle Tabares se obtiene y urbaniza mediante la delimitación de un ámbito de gestión asistématico con cargo a la nueva área de desarrollo.



Figura 12.6: Ordenación del ámbito de gestión Carretera Tabares

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

- a) Se incorporan en la manzana ubicada al norte, la pieza de vivienda colectiva. Se establecen las mismas determinaciones que las definidas en la edificación de vivienda colectiva existente. Por tanto, se establece la longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria, el adosamiento lateral y una altura máxima.
- b) En la manzana ubicada al oeste, trasera de la Carretera de Valle Tabares, una destinada a vivienda de protección pública. El resto de determinaciones son iguales a las citadas en el apartado a.
- c) Una pieza destinada a equipamiento se ubica contigua a la del mismo uso del ámbito de gestión sistemático transitorio colindante con la intención de agrupar el suelo dotacional aumentando sus posibilidades y al mismo tiempo resolviendo la angosta franja que el citado ámbito genera a lo largo de la calle del Junquillo. Para esta pieza se ha establecido 3 plantas de altura máxima, dejando gran libertad compositiva.

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



#### 12.4.2. Ámbito de gestión sistemática calle Tranquilidad

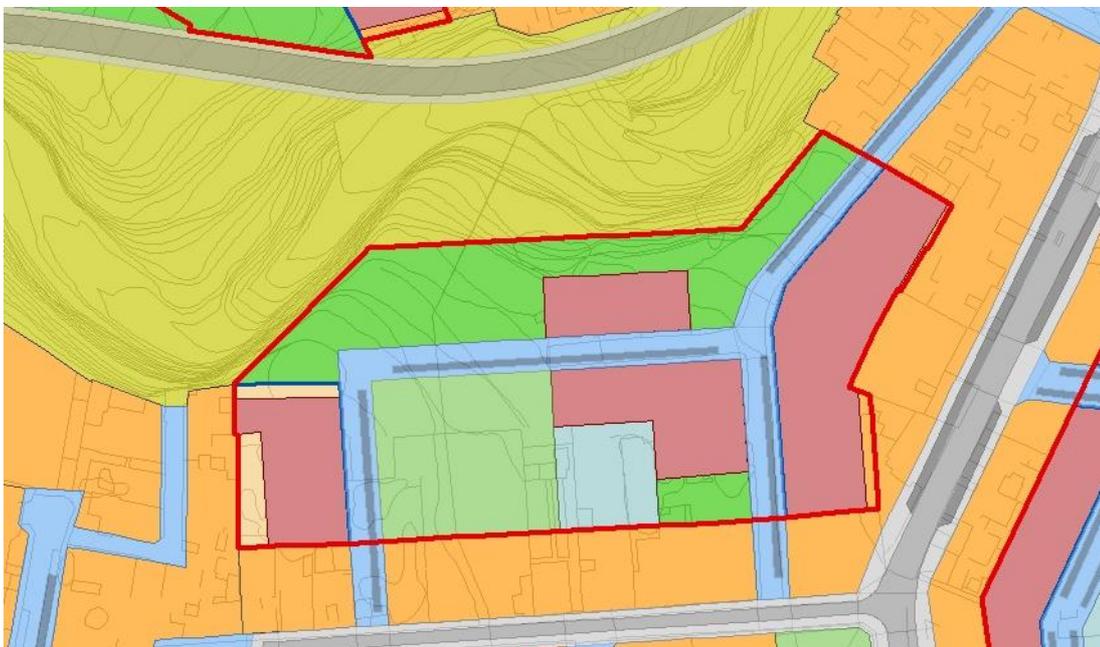
Ubicado al norte del AUH, se delimita un ámbito de gestión sistemática (S2), con trazado poligonal, al que se vincula dos ámbitos de gestión asistemático de modalidad A5, al sur, de manera que se obtiene y urbaniza el suelo urbano consolidado necesario para enlazar la circulación con la calle La Alegría con un nuevo viario.

Comprende una superficie total de 11545,18 m<sup>2</sup>s y una de sus principales características es que su límite norte lo constituye un elemento geográfico importante, el barranco de Santos. Ya en el PGO 2004 existía una unidad de actuación en esta zona, pero su trazado difiere bastante del propuesto por este Plan que está planteado en función de los viarios existentes y atendiendo al criterio general de no afectar en lo posible las edificaciones existentes.

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

Se obtienen cuatro piezas lucrativas, dos de ellas destinadas a vivienda colectiva y otras dos destinadas a vivienda colectiva de protección pública. Las determinaciones sobre estas piezas: La longitud mínima del lindero frontal, la línea de disposición obligatoria, el adosamiento lateral y la altura máxima.

Al norte del ámbito, en el encuentro con el barranco de Santos, se establece una pieza de espacio libre, área peatonal, generando un borde que integra de forma más armónica la trama urbana con este elemento natural.



*Figura 12.7: Ordenación del ámbito de gestión calle Tranquilidad*

## 13. AUH-1114: LA CUESTA CENTRO

### 13.1. Delimitación y descripción general

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

- a) Al norte, por la Carretera Gral Santa Cruz-La Laguna.
- b) Al oeste, por la calle Rectora María Luisa Tejedor, con el espacio libre del Hogar Gomero.
- c) Al sur, con el barrio de Las Mantecas, por la Urbanización La Florida y, el lindero sur del Cuartel Militar de Ingenieros.
- d) Al este, por la Carretera La Cuesta-Taco, con el AUH Vistabella.



*Figura 13.1: Delimitación del AUH*

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

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

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



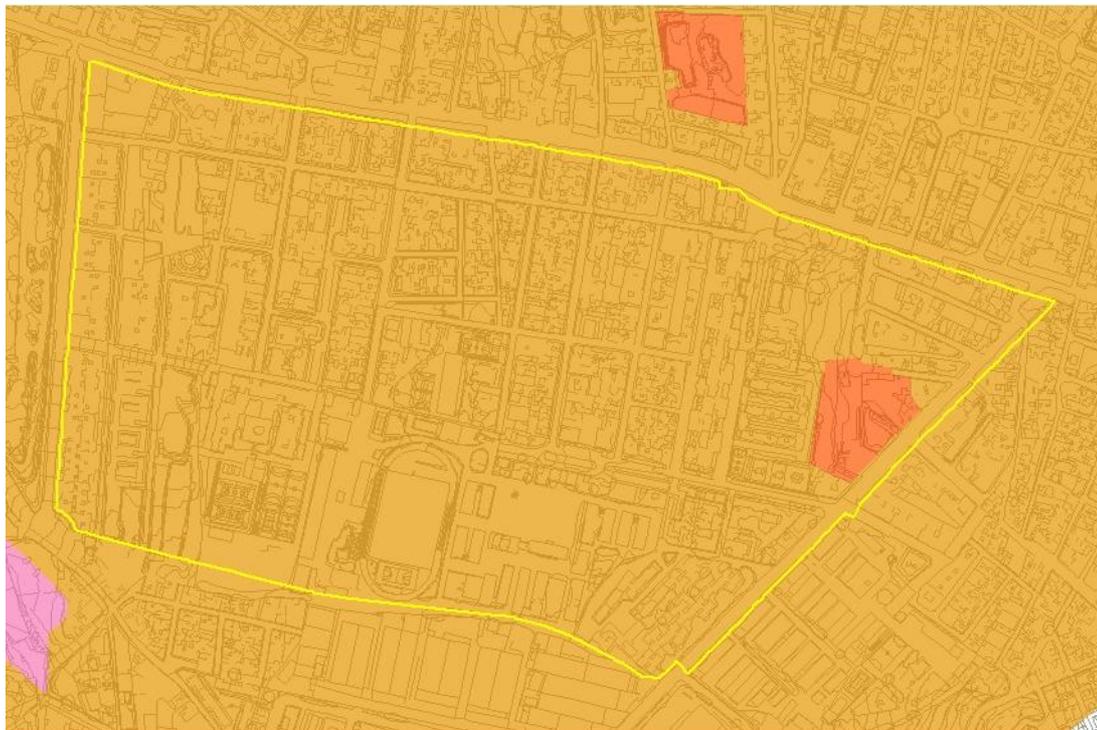
El presente Plan General establece los siguientes criterios de ordenación con el objetivo de solucionar los problemas urbanísticos del AUH:

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

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

### 13.3. Ordenación estructural

#### 13.3.1. 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 13.2: Categorización de suelo

La clasificación de la mayor parte del suelo de esta AUH es urbano consolidado, a excepción de un ámbito de suelo urbano no consolidado en su extremo oriental, que se encuentra en estado transitorio al estar en proceso de ejecución.

### 13.3.2. Elementos estructurantes

Los límites de esta AUH están conformados por cuatro elementos viarios estructurantes que garantizan la buena conectividad con las restantes áreas del núcleo. No obstante, sólo una de estas vías la Carretera La Cuesta-Taco está incluida en esta AUH, en su tramo de enlace con la Carretera Gral. Santa Cruz-Laguna hasta la rotonda que conecta con el Eje que conforma su límite sur. Tiene categoría de vía urbana de nivel 1 y, se ordena con una sección S.06, con una mediana central que aloja el tranvía, calzadas en sus lados con un carril por sentido y banda de aparcamiento en línea cuando el ancho lo permite.

Se localizan dos elementos de Equipamientos Comunitarios con Categoría Institucional en ambos casos, definidos como Sistemas Generales:

- a) El Cuartel de Ingenieros de La Cuesta, situado al sur del AUH en la Avenida Ingenieros esquina urbanización La Florida (Sistema General Comunitario Institucional).
- b) La Oficina de Correos La Cuesta, al norte del AUH, entre la Carretera Gral. Santa Cruz-La Laguna y la calle Monteverde y Rivas. (Sistema General Comunitario Institucional).

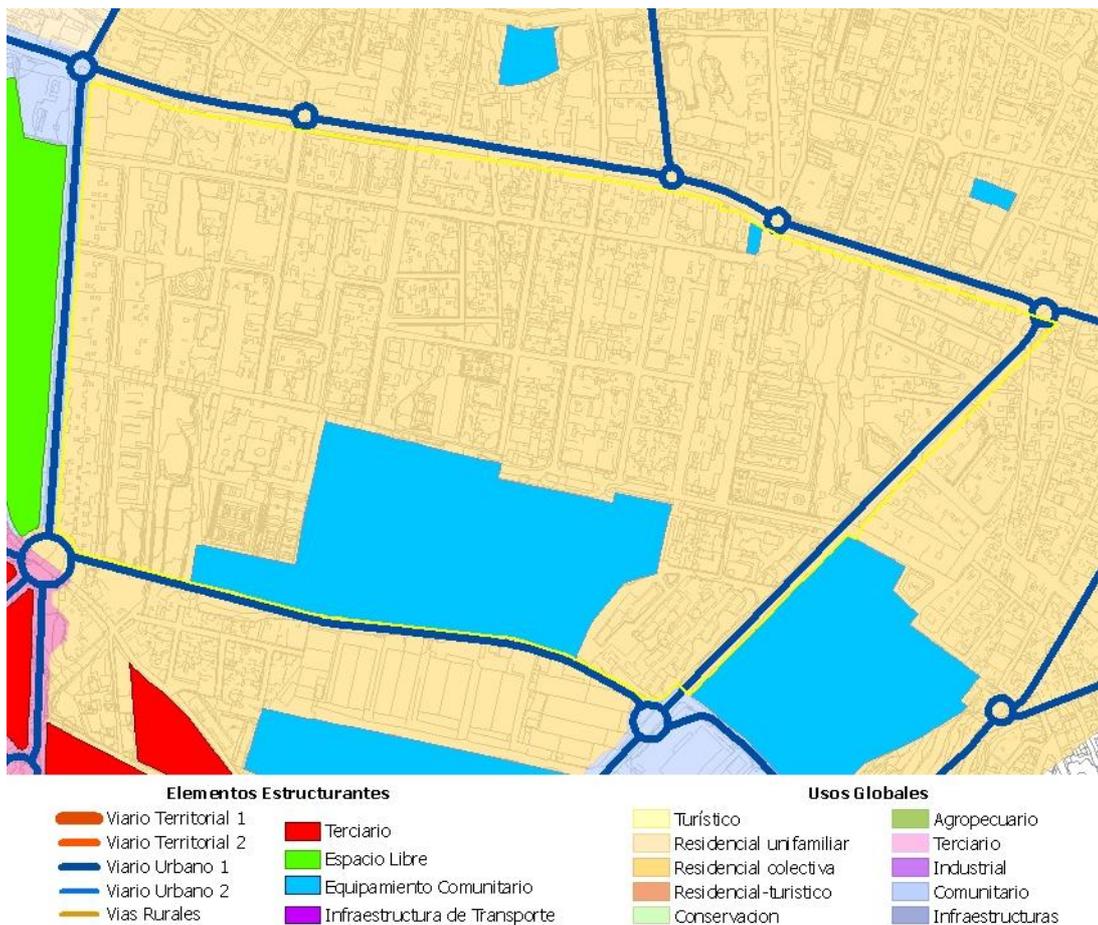


Figura 13.3: Elementos estructurantes

### 13.4. Ordenación de áreas existentes

#### 13.4.1. Trama urbana

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

- a) La prolongación de la Avenida Ingenieros, viario local principal, con el objetivo de mejorar la comunicación este-oeste del AUH y dar continuidad a las calles Alfonso XIII, Santa María Soledad Torres Acosta, Antonio Marti y María Rosa Alonso.
- b) Una calle de nuevo trazado, como prolongación de la calle San Ignacio de Loyola, en el lindero este del equipamiento de Ingenieros.
- c) Ampliación de la sección de la Carretera La Cuesta-Taco en su encuentro con la Avenida de los Menceyes, con afección de suelo en ambos márgenes.
- d) Por último señalar la necesidad de dotar de vegetación las bandas de aparcamientos con un ejemplar cada 20 m de aparcamientos existentes en la trama urbana configurada por las calles Rector J. Carlos Alberto B. y Reverendo José San Gómez Soliño.

La trama viaria interior del AUH está conformada por cuatro viarios transversales, perpendiculares a la Avenida de los Menceyes (las calles María Rosa Alonso, María Soledad Torres Acosta, Verdugo y Massieu y la Avenida Urbanización Princesa Iballa), y dos vías longitudinales (la Avenida Ingenieros que, une la calle Rectora María Luisa Tejedor con la Carretera Cuesta Taco y, la calle Álvaro Martín Díaz). Estos viarios de tipo urbano local principal organizan los tráfico dentro de la trama urbana del AUH canalizando los tráfico hasta las “macromananzas”, donde se localiza el viario urbano local secundario.

- a) Los viarios locales principales se ordenan mediante secciones tipo, tal y como se describen a continuación:
  - a1. En la calle Álvaro Martín Díaz se propone una sección tipo S.12 con una calzada unidireccional, banda de aparcamiento en línea o en batería según el ancho de calle disponible y aceras en sus extremos.
  - a2. En la Urbanización Princesa Yballa se propone la sección tipo S.06 con una calzada de doble sentido de circulación separada en un tramo por una mediana central y, banda de aparcamiento.
  - a3. Para el resto de viario urbano secundario se propone una sección tipo S.10 con una calzada de doble sentido de circulación, banda de aparcamiento en línea cuando se dispone de ancho y aceras en sus extremos.
- b) El viario urbano local secundario, interior de las macromananzas, se ordena mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y tráfico de paso mejorando la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Estos viarios locales tendrán sentidos enfrentados y tratamiento claramente residencial, desincentivador de los tráfico de paso que circularán por el viario secundario y principal. Dispondrán de aparcamiento y dependiendo del ancho de sección serán de coexistencia o segregados.



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

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

- CEIP Narciso Brito, docente, ubicado en la calle Anatael Cabrera.
- IES San Hermenegildo, docente, con frente a la prolongación de la Avenida Ingenieros y acceso en la actualidad desde la calle María Rosa Alonso.
- Centro Socio Cultural y guardería, cultural y docente, junto al colegio Narciso Brito.
- Iglesia Nuestra Sra. de la Encarnación, religioso, calle Anatael.
- Oficina de Correos, con frente a la Avenida Los.
- Centro Ciudadano Princesa Yballa, en la calle Santa Catalina de Siena, incluido en una gran pieza destinada a albergar varios equipamientos.
- Instalación deportiva en la Avenida. Ingenieros y calle Santa Catalina de Siena.

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



|                               |                          |           |  |
|-------------------------------|--------------------------|-----------|--|
| 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 13.4: Ordenación pormenorizada

### 13.4.3. Condiciones de la edificación

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

- 1) Edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva. Para este grupo se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, que se ha considerado óptimo para estas edificaciones. Se ha establecido la línea de disposición obligatoria en todos los casos, si bien, en la mayoría de ellos, se separa del lindero frontal permitiendo jardines delanteros y, el retranqueo de la última planta. Se establece la obligación del adosamiento al lindero lateral por ser característica de la manzana cerrada. La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas en la zona oeste del área y, se eleva a cuatro y cinco plantas, hacia la zona oriental. El fondo máximo edificable se ha establecido de forma gráfica en piezas de grandes dimensiones con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas a través de patios de manzana.
- 2) Edificación en manzana abierta con uso de vivienda colectiva agrupada. En este grupo la parcelación es vinculante y por tanto no proceden otras determinaciones sobre la parcela. Respecto a las condiciones de la edificación se ha estimado necesario regular porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas.
- 3) Hay dos piezas que, a pesar de estar incluidas en el uso de vivienda colectiva, presentan características diferentes. Son dos manzanas con clara necesidad de renovación y que por su emplazamiento (junto a la Carretera Cuesta-Taco y la Avenida Ingenieros y frente a las urbanizaciones La Florida y Princesa Yballe) no reúnen las características de trama de manzana cerrada. Para estas piezas se ha estimado necesario regular las separaciones a linderos, el porcentaje máximo de ocupación y la edificabilidad máxima dando una mayor libertad compositiva.

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

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de dos maneras distintas en función de las características de la pieza; una, estableciendo porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en plantas y, otra, estableciendo edificabilidad máxima.

### 13.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos, por tratarse en su mayoría de suelo urbano consolidado. Los ámbitos de gestión asistemáticos que se definen en esta AUH son:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2. Se pueden agrupar en tres tipos:  
Actuaciones en espacios libres:
  - a1. El ámbito de gestión para la ejecución del espacio libre con frente a la calle que constituirá el final de la prolongación de la Avenida Ingenieros en su extremo oeste.



- a2. El ámbito de gestión, para la obtención del espacio libre que conecte las calles Verdugo y Massieu con el peatonal Yballa.

Actuaciones en el viario:

- a3. Un ámbito de gestión que tiene por objeto obtener la calle de nuevo trazado al este de Ingenieros, prolongación de la calle San Ignacio de Loyola. Esta vía permite dar salida a la calle El Bierzo. Es necesario obtener el suelo y urbanizar.
- a4. El ámbito de gestión para completar el Pasaje Ipalán, vía peatonal a la que solo le falta un pequeño tramo para enlazar con la calle ejecutada que será el extremo oriental de la Avenida Ingenieros cuando se ejecute su prolongación. También en este caso es necesario obtener el suelo y urbanizar.
- a5. Los ámbitos de gestión para la ampliación de la sección de la Carretera La Cuesta-Taco en su encuentro con la Avenida de los Menceyes. Esta actuación afecta a ambos márgenes, se delimitan por tanto tres ámbitos de gestión y en ambos casos es necesario obtener y urbanizar el suelo afectado.
- a6. El ámbito de gestión para la prolongación de la calle Plasencia hasta su conexión con la prolongación de la Avenida Ingenieros.
- a7. El ámbito de gestión para la ejecución de la prolongación de la Avenida Ingenieros. Al ser una vía de nuevo trazado será necesaria obtención y urbanización.

Actuaciones sobre equipamientos:

- a8. El ámbito de gestión que tiene por objeto obtener suelo para destino de equipamiento y espacio libre al norte de la Urbanización Princesa Yballa y con frente a la Avenida de los Menceyes, como se plantea en el PGO-2004. Ya existe una parte de suelo público en este ámbito de gestión.
  - a9. El ámbito de gestión para la obtención de una parte del suelo que linda con otros equipamientos como son: el Colegio Narciso Brito, guardería y Centro Socio Cultural, con frente muy escaso a viario sin ejecutar, siendo preciso obtener el suelo que según datos catastrales es de titularidad privada.
- b) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A4:
- b1. El ámbito de gestión para la obtención del espacio libre entre las calles Pasaje Ipalán y María Rosa Alonso. Es necesaria la obtención del suelo y la urbanización del espacio libre.
  - b2. El ámbito de gestión al norte del área para obtener y urbanizar un espacio libre contemplado en el PGO 2004, que se encuentra rodeado de edificación de viviendas colectivas con fachada a este espacio.
- c) Se han delimitado dos ámbitos de gestión asistemática modalidad A7 en los que se plantea una ordenación alternativa a la planteada en la ordenación principal: Princesa Yballa y Pasaje Yballa. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

Cabe mencionar la delimitación de un ámbito de gestión sistemática en régimen transitorio (S5) que se incluye en el apartado de ordenación de áreas existentes por encontrarse en proceso de ejecución, cuya ordenación viene heredada del PGO 2004, está ubicado al este de la Urbanización Princesa Yballa, y se encuentra parcialmente ejecutado.

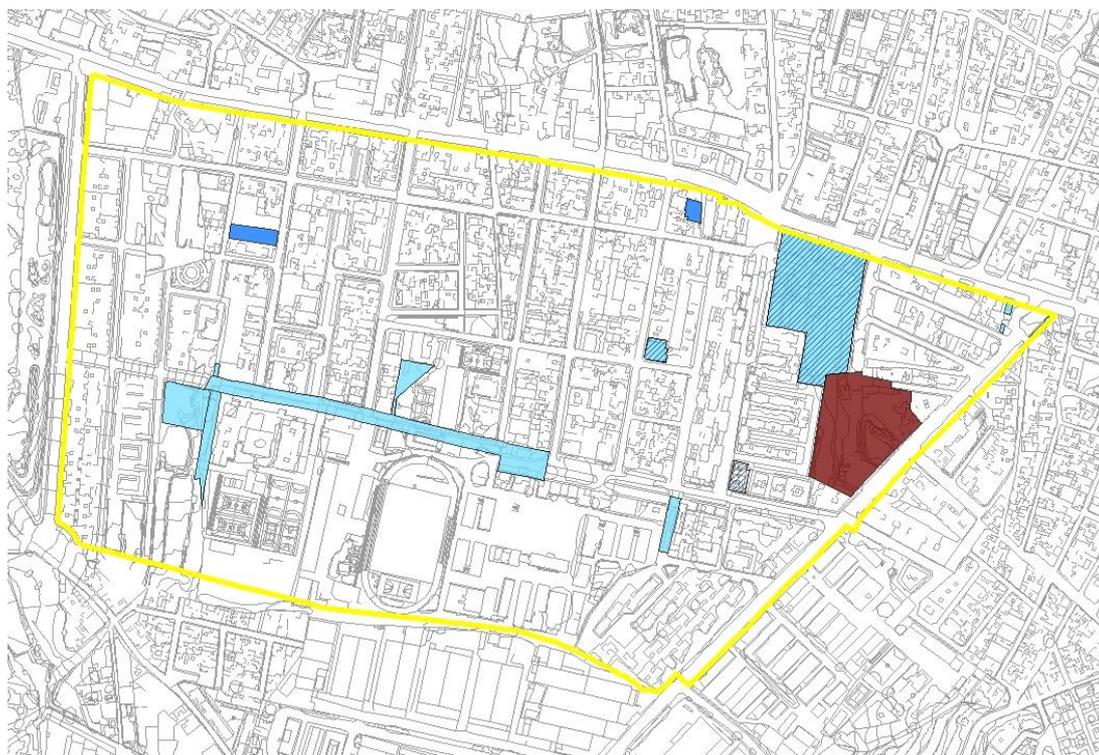


Figura 13.5: Ámbitos de gestión



## 14. AUH-1115: LAS MANTECAS SUR

### 14.1. Delimitación y descripción general

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

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



*Figura 14.1: Delimitación del AUH*

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

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

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



## 14.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

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

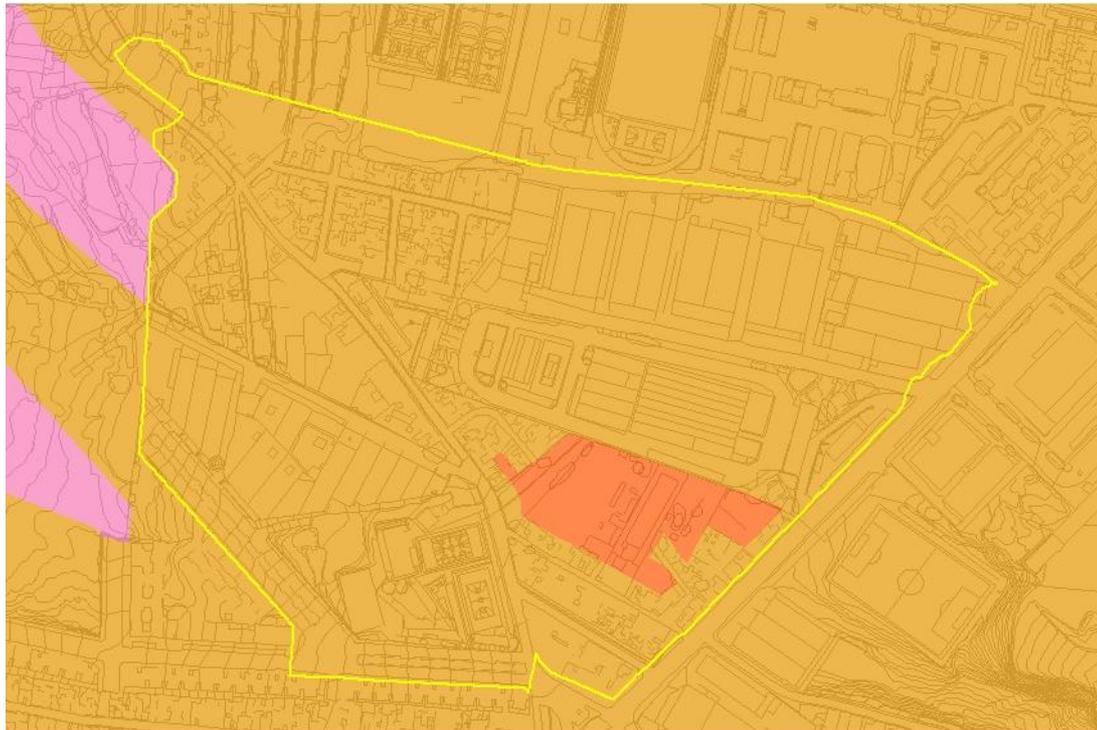
La parte sureste dispone de una bolsa de suelo vacante que es preciso ordenar atendiendo a condiciones específicas como las dimensiones, condiciones de urbanización perimetrales, trama urbana, teniendo siempre presente la trama viaria a nivel territorial. Los usos del suelo del área son diversos; el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

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

## 14.3. Ordenación estructural

### 14.3.1. Categorización de suelo

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



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

Figura 14.2: Categorización de suelo

#### 14.3.2. Elementos estructurantes

Los elementos estructurantes viarios rodean el área en todo su perímetro y son de carácter urbano de nivel 1, dos de ellos están incluidos en el AUH y los otros dos (TF-194 y la vía propuesta por el Plan, prolongación de la calle Rectora María Luisa Tejedor) en las colindantes. Los dos viarios estructurantes incluidos dentro del AUH son:

- Al sur, la calle Radioaficionado, viario urbano de nivel 1, se ordena con una sección tipo S.06, con una mediana central que aloja al tranvía y calzada en sus laterales con dos carriles por sentido y banda de aparcamiento en línea en contacto con las aceras.
- Situada al norte y con la misma categoría que la anterior, se encuentra una vía propuesta por este Plan, que parte de la rotonda ubicada en el extremo sur de la calle Rectora María Luisa Tejedor hacia el este, hasta enlazar con la Carretera de La Cuesta-Taco. Para la nueva vía se propone una sección tipo S.11, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus márgenes sin posibilidad de incluir banda de aparcamiento. Al ser usada por transporte industrial los carriles tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros.

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

- Las Instalaciones del Cuartel de Ingenieros de La Cuesta ocupando una gran extensión del AUH, dando frente a la Carretera La cuesta-Taco (Sistema General Comunitario Institucional)
- La dos piezas con uso de equipamiento terciario comercial, situadas hacia el sur, en el camino La Mantecas, que alberga a empresas como “Sagrera Canarias” y “Centro Comercial del mueble” entre otras.

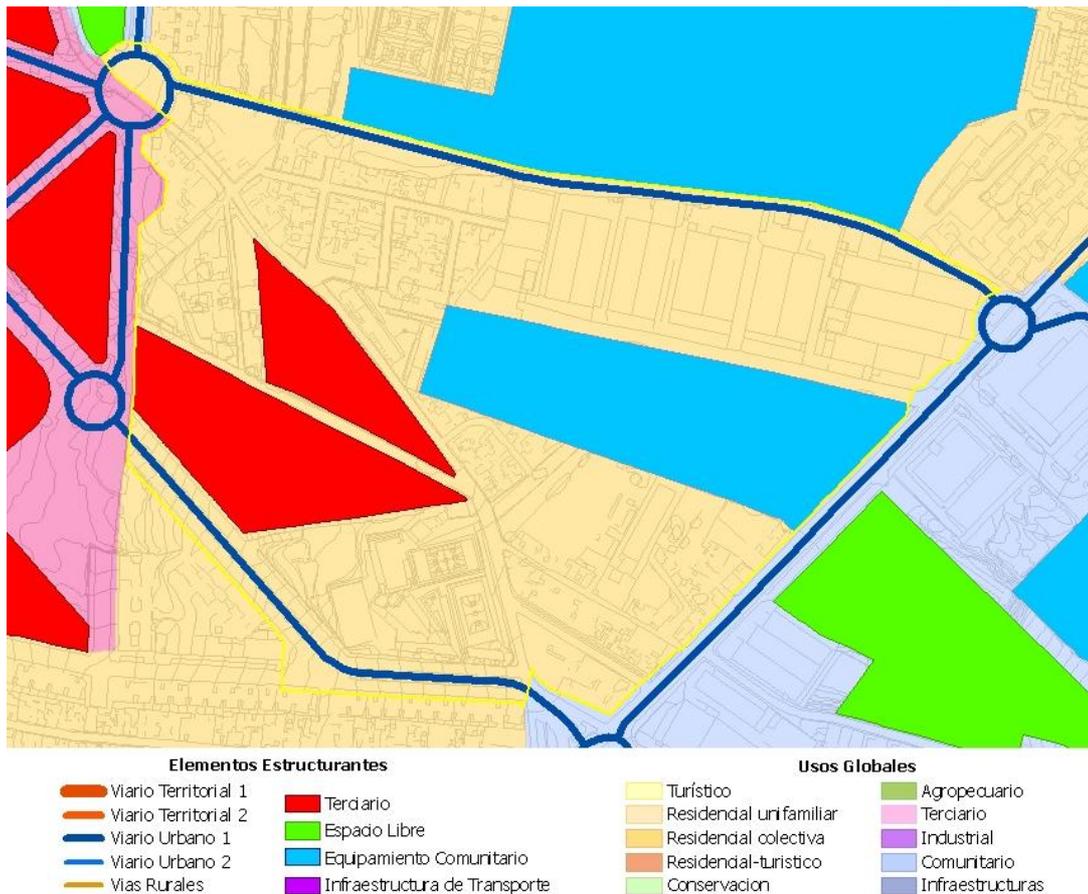


Figura 14.3: Elementos estructurantes

## 14.4. Ordenación de áreas existentes

### 14.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, no obstante se definen unas rectificaciones de alineaciones que tienen como objetivo dar continuidad al viario existente regularizando su sección e incorporar algunos espacios libres. Entre ellas cabe destacar por su entidad:

- La rectificación de alineación que se plantea en el margen norte del callejón de Peña con objeto de lograr una sección viaria homogénea, ya que en la actualidad presenta numerosas irregularidades y puntos de sección muy escasa (3 metros).

- b) En el extremo oriental del callejón de Peña, en el enlace con la Carretera La Cuesta-Taco, la rectificación de la alineación se produce en el margen sur para facilitar la incorporación a la citada carretera.
- c) Ligeras rectificaciones en la calle Masca, viario local secundario, que tienen por objeto regularizar una calle peculiar tanto por su dimensión como por su trazado.

Existen otras rectificaciones de este tipo inmersas en la trama, así como otras actuaciones de regularización de las vías existentes que se llevarán a cabo a través de los sistemas de gestión propuestos para cada clase de suelo.

La ordenación de la trama viaria interior se conforma por los viarios de tipo local principal que se distribuyen de forma radial desde la intersección entre la calle Tamaimo y el camino de las Mantecas, salvo la calle de las Pirámides que parte desde la Carretera Cuesta-Taco (TF-194). Estos viarios organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario local secundario que, se localiza en las “macromanzanas”.

Esta red está de vías locales principales está compuesta por el camino de las Mantecas, la calle Rufino y la prolongación de la calle Tamaimo (que conectan al este con la Carretera La Cuesta-Taco y al oeste con la calle Radioaficionado) y por otro lado la calle de las Pirámides y la nueva vía transversal hacia el norte que parte de ella. Se propone la utilización de un solo tipo de sección, la S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).

El viario local se ordena mediante una sección tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Se propone para estas vías un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso obligando al uso del viario urbano secundario y liberando de tráficos de paso las calles locales.

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

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

Esta área carece de un uso predominante, coexistiendo el terciario con uso industrial y comercial y el residencial de vivienda colectiva. Destaca la presencia de dos piezas de grandes dimensiones destinadas a equipamiento comunitario:

- a) Colegio público Barrio Nuevo de las Mantecas, equipamiento público ubicado en el camino de las Mantecas.
- b) El Cuartel de Ingenieros, equipamiento militar al que se accede desde la Carretera Cuesta-Taco.

También se localiza otra pieza destinada a equipamiento comunitario y espacio libre de menor dimensión que las anteriores:

- c) El Centro ciudadano Las Mantecas, ubicado en el enlace de la calle Bencomo con el camino de las Mantecas.



Se definen tres piezas destinadas a uso público de espacios libres, uno de ellos, con frente a la vía estructurante de nuevo trazado que conforma el límite norte del AUH. Los otros dos, son espacios libres de protección y se delimitan para proteger e integrar al dominio público el canal de agua que discurre transversal a la calle Bencomo por su extremo este, separando dos piezas de uso residencial con otra industrial.

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

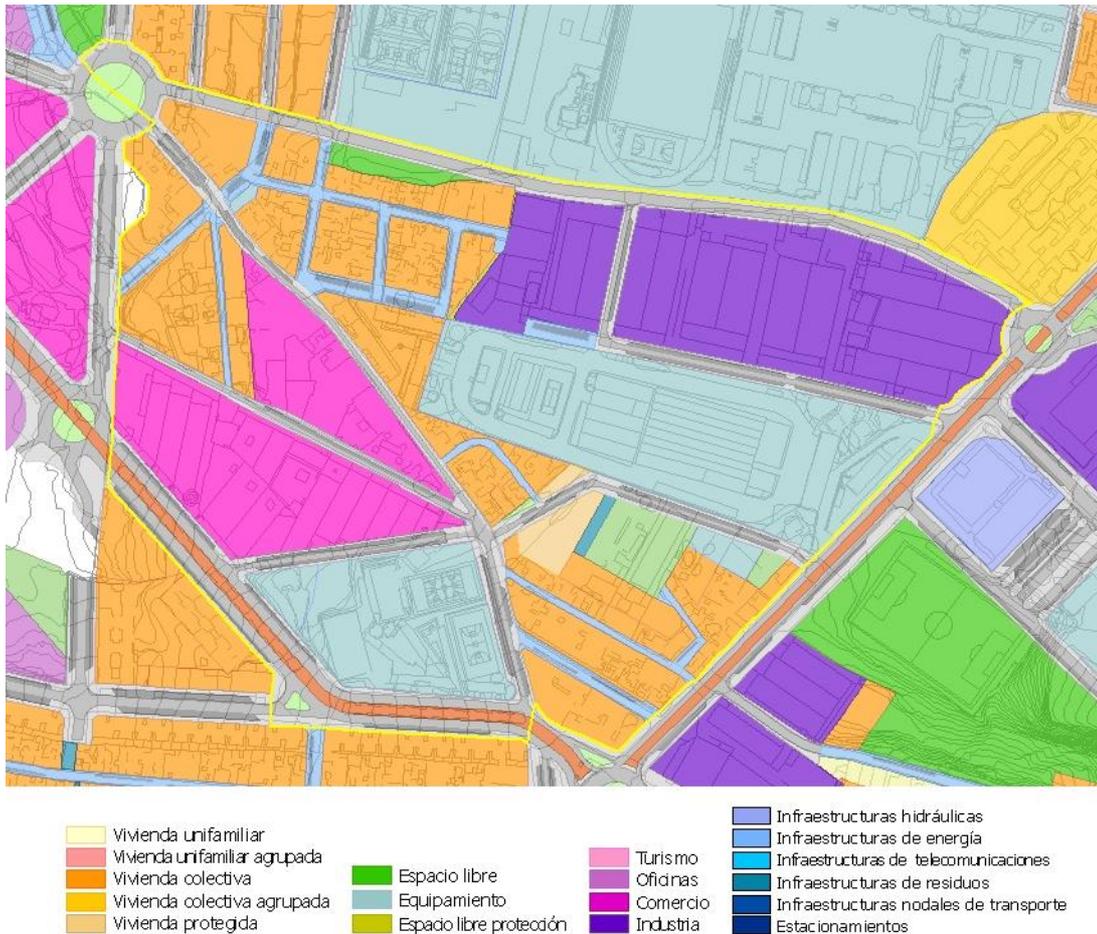


Figura 14.4: Ordenación pormenorizada

#### 14.4.3. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características existentes en el suelo consolidado y en esta AUH se distinguen:

- a) Para la edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal. Se define la línea de disposición obligatoria de la edificación en todos los casos, y en la mayoría coincidente con la alineación, además del adosamiento lateral, con el fin de mantener la imagen manzana cerrada. Se determina un fondo máximo edificable en la pieza colindante con el equipamiento militar estableciendo una separación entre ellas. La altura máxima en número de plantas se fija en tres, a excepción de las piezas situadas en el límite oeste con el fin de mantener las características existentes.



- b) La edificación de uso industrial se ha regulado con similares condiciones a las de vivienda colectiva en cuanto a la altura y adosamiento lateral se refiere. No obstante, se establece la longitud mínima del lindero frontal, y la disposición de la edificación se define con una separación mínima y genérica en todas sus plantas.
- c) La edificación de uso comercial se ha regulado con parámetros similares a las piezas de vivienda colectiva colindante, en cuanto a la disposición obligatoria de la edificación, el adosamiento lateral y la altura máxima. Como excepción, en la pieza de uso comercial exenta, se establece la separación mínima gráfica a los linderos con frente a la calle Radioaficionado y a la calle Rufino.

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

- a) En las piezas donde se ubica el colegio público Barrio Nuevo de las Mantecas la edificabilidad máxima permitiendo una la flexibilidad compositiva.
- b) Por el contrario, para el equipamiento comunitario situado en la calle Las Cruces, se establecen las mismas condiciones que las definidas en la pieza colindante de vivienda colectiva por estar inmersa en la trama urbana.

#### 14.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones objeto de este Plan en esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemáticos al tratarse en su mayoría de un suelo consolidado. Los ámbitos de gestión asistemáticos son los siguientes:

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2:
  - a.1. Para obtener y urbanizar un tramo viario de la calle que enlaza el camino de las Mantecas con la calle Zoilo afectando el trazado de una parcela sin edificar. Esta calle proporciona salida a la calle Zoilo dándole continuidad a la trama viaria y ya estaba contemplada en el PGO-2004.
  - a.2. Con el mismo objeto pero abarcando el tramo entre la calle Zoilo y la calle de la Unión. Este tramo afecta a una parcela y a una vivienda y como en el caso anterior se trata de una actuación ya contemplada en el PGO-2004.
  - a.3. En el extremo oriental de la calle Benchomo, se plantea un fondo de saco en una vía que actualmente carece de salida y que se mantiene así en este Plan, evitando el enlace de la trama residencial con la industrial para impedir que los vehículos pesados circulan por las áreas industriales accedan directamente a la zona residencial. Esto genera una afección que implica obtención de suelo y su urbanización, delimitándose un ámbito de gestión.
  - a.4. El objeto es obtener el suelo y urbanizar la calle ubicada al norte del colegio uniendo la calle Radioaficionado con el camino de las Mantecas, esta vía ya la proponía el PGO-2004 y en este Plan se mantiene al considerar que proporciona un recorrido alternativo alrededor del centro escolar.
  - a.5. El trazado de la vía citada en el punto anterior, deja en la manzana del colegio una parcela destinada a equipamiento y cuya obtención se asigna a la Consejería de Educación para que pueda anexarse al equipamiento docente.
  - a.6. Ubicado al norte del AUH, se delimita un ámbito de gestión para ejecutar la vía que enlaza la rotonda al sur de la calle Rectora María Luisa Tejedor con la Carretera Cuesta-Taco, ambos viarios urbanos de nivel 1.
  - a.7. Se delimita un ámbito de gestión para dar salida a la calle de La Cruz, incorporando este tramo urbanizado a la red viaria.



- a.8. La delimitación de una calle perpendicular a la calle de Las Pirámides que permita dar salida a la trama existente hacia la vía mencionada en el punto anterior (a7), generando un recorrido alternativo.
- b) Se delimita un ámbito de gestión asistemática modalidad A3, en el que se incluyen las propiedades vinculadas a un trazado viario que precisa ser mejorado. Se trata de un ámbito que delimita la calle Masca y las parcelas a las que da frente, para urbanizarla y dotarla de los servicios básicos. Esta vía es angosta, lo que obliga a plantear la coexistencia de vehículos y peatones con un tráfico restringido.
- c) Ámbito de gestión asistemática modalidad A4: para obtener el suelo de titularidad privada y ejecutar las obras de urbanización de un espacio libre con frente a la vía estructurante propuesta por este Plan al norte del área, cercano a la zona industrial.
- d) Se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática modalidad A5 vinculados al ámbito de gestión sistemático situado al sureste para conectarlo con la trama urbana:
  - d1. Para obtener y ejecutar el tramo viario que une la vía propuesta en el ámbito de gestión sistemática y el camino de las Mantecas.
  - d2. Se delimita para obtener y ejecutar el tramo que conecta la vía propuesta en el ámbito de gestión sistemática con la Carretera Cuesta-Taco (TF-194).
- e) Se proponen tres ámbitos de gestión asistemática modalidad A6, en los que se delimitan grupos de parcelas junto con sus viarios de acceso con la finalidad de que solidariamente los propietarios mejoren las condiciones dimensionales y de urbanización de dichos tramos viarios para que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado.
  - e1. Las naves industriales sin frente a la Carretera Cuesta-Taco ubicadas al norte del AUH tienen acceso a través de la calle de las Pirámides, vía sin salida y con deficientes condiciones de urbanización. Se delimita un ámbito para urbanizar esta calle dotándola de los servicios básicos que, junto con la incorporación a la trama viaria de la calle perpendicular a la citada (obtención de este suelo por A2), que permita darle salida generando un recorrido alternativo.
  - e2. En la trasera de las piezas con frente a la Carretera Cuesta-Taco existe una agrupación de edificaciones a las que se accede a través de pasajes con acceso desde la propia carretera y desde el callejón de Peña, estos espacios presentan unas condiciones de urbanización muy deficientes y un trazado irregular.
  - e3. Con el objeto de urbanizar el tramo de la calle de La Cruz que carece de las condiciones mínimas de urbanización exigibles a un suelo urbano consolidado.

El resto de actuaciones en la trama implican la creación de nuevas calles en el suelo urbano no consolidado, por lo que se incluyen dentro de un ámbito de gestión sistemática (S2) situado en el extremo sureste de esta AUH.

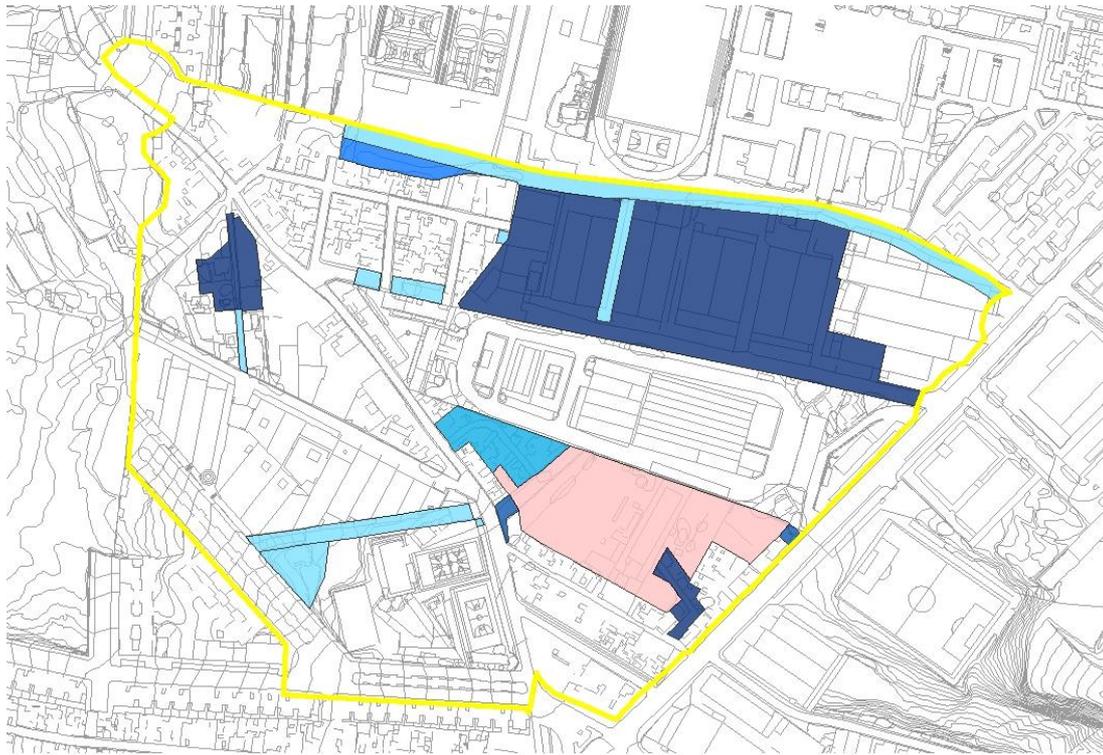


Figura 14.5: Ámbitos de gestión

## 14.5. Áreas nuevas

### 14.5.1. Ámbito de gestión sistemática Mantecas Sur

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

Es un ámbito de reducidas dimensiones cuya ordenación se ha establecido atendiendo a las preexistencias. Se plantea una vía que enlaza el camino de las Mantecas con la Carretera Cuesta-Taco. Parte del extremo occidental del ámbito y sigue hacia el norte hasta encontrarse con el equipamiento militar, donde gira hacia el este y discurre por el lindero sur del cuartel separando sus edificaciones.

Las piezas residenciales se adosan a las traseras de las edificaciones existentes generando entre ellas un espacio libre que, además de proporcionarles frente, enlaza los espacios de acceso con un recorrido de coexistencia continuo. Como remate y cabecera del espacio público se propone una pieza de equipamiento en el extremo nororiental.

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



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

- a) Para las piezas de uso residencial, se determinan las mismas condiciones que las definidas en las piezas existentes con las que lindan; longitud mínima del lindero frontal, línea de disposición obligatoria, adosamiento lateral y altura máxima de 3 plantas. Para una de estas piezas se establece el uso de vivienda de protección pública, mientras que para las cuatro restantes, el uso de vivienda libre colectiva
- b) Para el equipamiento comunitario, se han establecido las mismas condiciones que en las anteriores, por tratarse de una pieza inmersa en la trama urbana.

La altura propuesta para la edificación es similar a las del entorno inmediato de manera que se integran en la trama existente.

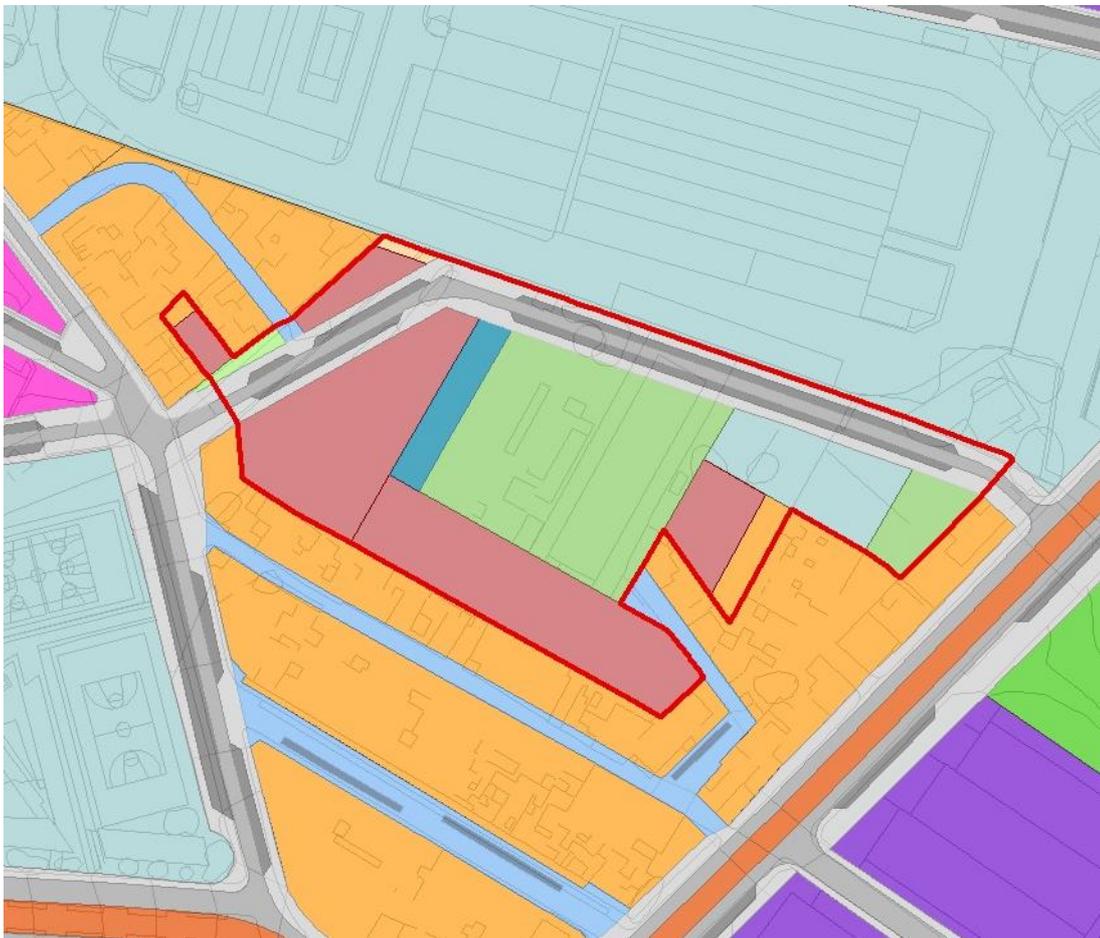


Figura 14.6: Ordenación del ámbito de gestión Mantecas Sur



## 15. AUH-1116: NUEVO OFRA

### 15.1. Delimitación y descripción general

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

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



*Figura 15.1: Delimitación del AUH*

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

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



## 15.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

- a) El área queda delimitada perimetralmente por importantes elementos viarios de carácter estructurante, la Autopista TF-5, la Carretera Cuesta-Taco y la calle Radioaficionado, además por estas dos últimas circula el tranvía lo que condiciona notablemente la circulación rodada. Desde el Plan se propone otra vía estructurante, de la que sólo hay un tramo ejecutado, que atraviesa el área en su extremo occidental cosiendo la trama urbana ubicada a ambos lados de la TF-5.
- b) Al norte del área las piezas residenciales se desarrollan a lo largo de las calles Patrona de Canarias y Barrio Nuevo de Ofra, mientras que el viario transversal, que ya contemplaba el PGO-2004, se encuentra sin concluir. Existe un pequeño tramo ejecutado que colisiona con edificaciones o con suelo sin urbanizar.
- c) El área donde se asientan las piezas de uso industrial carece de las condiciones mínimas de urbanización, los accesos a las edificaciones se producen en su mayoría a través de caminos incluso sin asfaltar que pasan por propiedad privada, careciendo por tanto de la condición de solar y de la trama urbana adecuada. Algunos de esos caminos se han ejecutado sin considerar las condiciones topográficas, generando saltos de cota que hacen imposible darles continuidad.
- d) No existe una transición apropiada entre los dos usos que conviven en el área, el industrial y el residencial, llegando incluso a ser piezas colindantes dentro de una misma manzana.
- e) El paso bajo la Carretera Cuesta-Taco (TF-194) que permite acceder al Hospital Universitario de Canarias genera una discontinuidad que impide que la pieza de uso industrial tenga frente a la citada carretera.

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

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

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

### 15.3. Ordenación estructural

#### 15.3.1. Categorización de suelo

Es un área consolidada, por lo que se clasifica la totalidad del AUH como suelo urbano consolidado.



### 15.3.2. Elementos estructurantes

Los elementos estructurantes viarios planteados la rodean perimetralmente y aunque no quedan incluidos en la misma, salvo una vía que la atraviesa, merecen ser nombrados por su trascendencia y por constituir su borde.

Al suroeste, la Autopista del Norte TF-5, viario territorial de nivel 1 que une Santa Cruz con La Laguna y se prolonga hasta Los Realejos.

Al norte, la calle Radioaficionado, viario urbano de nivel 1 desde la nueva rotonda propuesta por el Plan hasta la rotonda de la Carretera TF-194.

Al este, la Carretera de La Cuesta-Taco, TF-194, viario urbano de nivel 1 en el tramo que discurre desde la rotonda que enlaza con la calle Patrona de Canarias y la calle Álvaro Acuña Dorta hasta su paso bajo la autopista.

En esta AUH se define la siguiente pieza como elemento estructurante: En la manzana situada en la Carretera Cuesta-Taco esquina calle Zerolo, se encuentran la Dirección General de Ganadería, el Instituto Canario de Calidad Agroalimentaria y Carreteras del Cabildo (sistema general comunitario institucional).

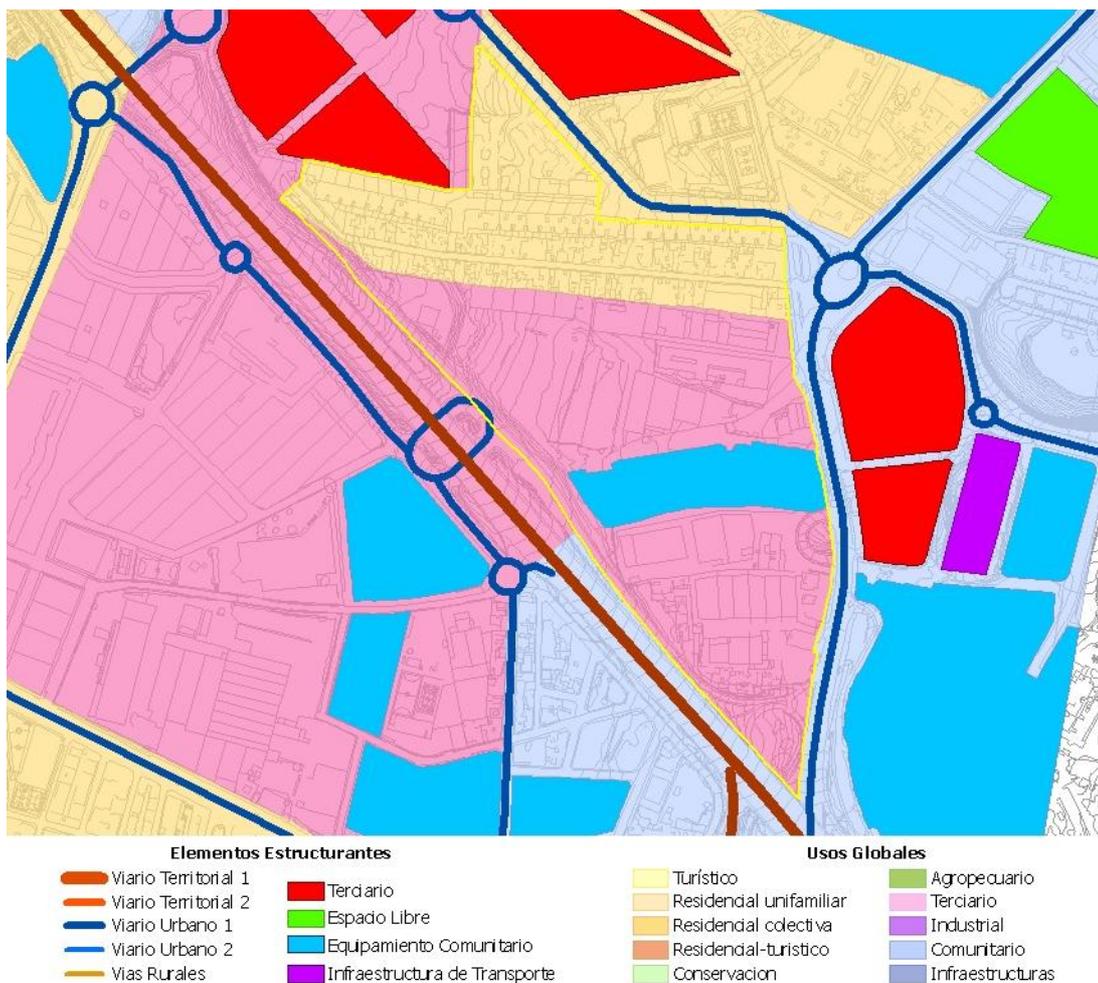


Figura 15.2: Elementos estructurantes

## 15.4. Ordenación áreas existentes

### 15.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta área se encuentra consolidada por la edificación pero que carece de las condiciones necesarias de urbanización, las alineaciones se han definido respetando en lo posible, las construcciones existentes. No obstante, se producen algunas rectificaciones de alineaciones con el objetivo de regularizar la sección de lagunas vías. Además, la carencia de una trama viaria en gran parte del área crea la necesidad de llevar a cabo otras actuaciones que, al tratarse de un suelo consolidado, deberán incluirse en ámbitos de gestión asistemáticos.

En cuanto a la red viaria interior, está conformada por vías de tipo local principal que organizan los tráfico dentro de la trama urbana del AUH canalizando los tráfico rodados hacia el viario local secundario. Se trata de las calles Barrio Nuevo de Ofra Paralela, Zerolo, callejón de los Estévez y la nueva vía de borde planteada en el área industrial situada al sur que se organizan de la siguiente manera:

- a) La Vía de Servicio de la TF-5 se ordena mediante una sección tipo S.12 con una calzada unidireccional de dos carriles, cambiando las aceras por arcones.
- b) Los viarios locales principales se ordenan mediante sección tipo S.12 con una calzada unidireccional, aparcamiento en línea y aceras en sus laterales, salvo las calles Barrio Nuevo de Ofra Paralela y el callejón de los Estévez que se ordenan con una sección S.10 con una calzada de doble sentido, aparcamiento en batería y en línea, según la sección disponible, y aceras de anchos superiores a 2,50 metros.

Estas vías conforman, junto con el viario urbano, agrupaciones de manzanas denominadas “macromanizas”. Dentro de la “macromanizas” se ubican los viarios locales secundarios ordenados mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia, con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráfico de paso obligando al uso del viario principal. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráfico de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

La macromaniza situada al norte de esta AUH es mixta dado que recoge usos industriales y residenciales.

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

En esta área coexisten dos usos, el residencial con uso global de vivienda colectiva que se concentra en el norte y el industrial ubicado al sur. Al sur del área también se incluyen algunas piezas de uso público destinadas a equipamiento y espacios libres:

- a) La pieza ubicada en el centro de la zona industrial, alberga las Instalaciones de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife, la Dirección General de Ganadería y el Instituto Canario de Calidad Agroalimentaria, estos dos últimos son organismos dependientes del Gobierno de Canarias.
- b) La pieza sin ejecutar localizada sobre un suelo que ya es público con frente a la vía de servicio propuesta.
- c) Los espacios libres del AUH se encuentran ubicados en las inmediaciones de esta última pieza de equipamiento.

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

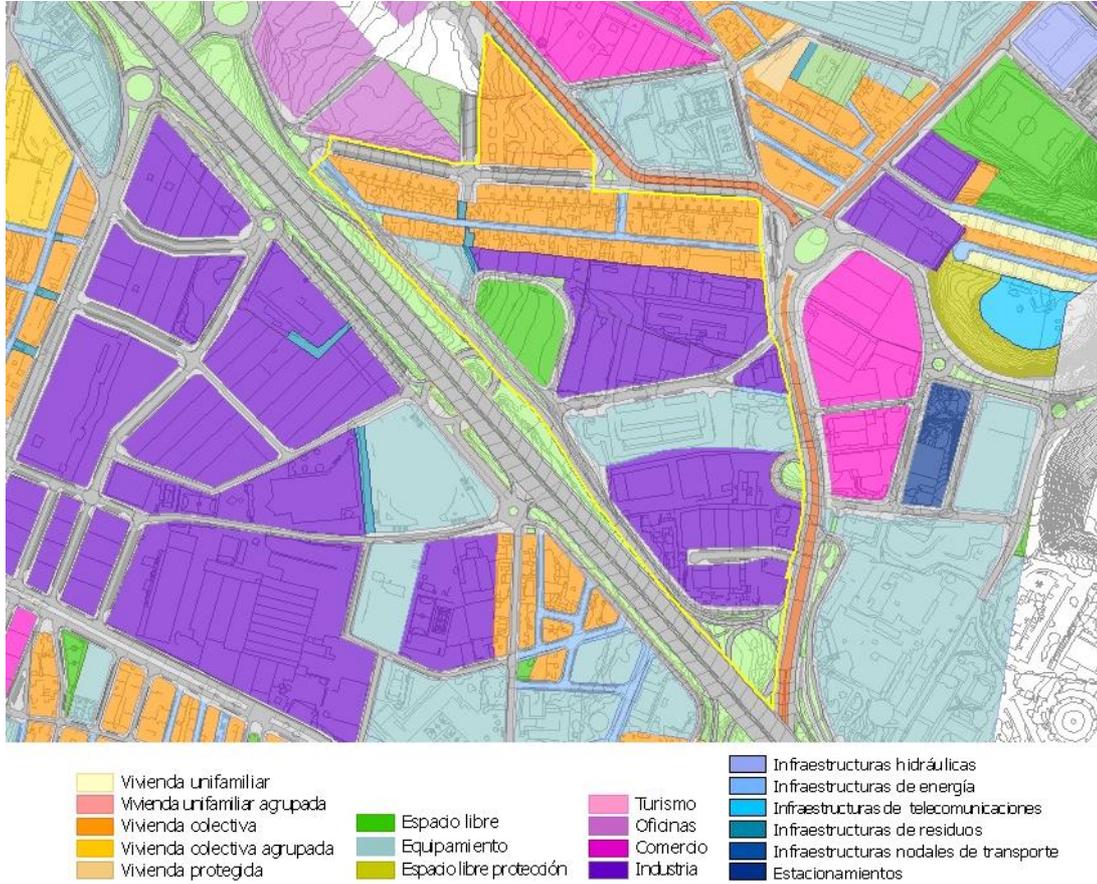


Figura 15.3: Ordenación pormenorizada

#### 15.4.3. Condiciones de la edificación

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

- Para mantener la edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva, se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal. La disposición de la edificación se define a través de la línea de disposición obligatoria, siendo en la mayoría de los casos coincidente con la alineación y, con el adosamiento lateral. El fondo máximo edificable se establece en piezas que lindan con uso industrial con el fin de evitar el adosamiento. La altura máxima se limita a 3 plantas.
- Para la pieza situada en el extremo norte del área, ha sido necesario establecer gráficamente una mínima área no ocupable (MANO), debido a la forma triangular de la manzana complicando la disposición de la edificación destinada a vivienda colectiva. La altura máxima aumenta debido a su particular localización y morfología.
- La edificación de uso industrial se regula a través de la longitud mínima del lindero frontal y, en algunos casos, la separación mínima a linderos, con el propósito de establecer un “colchón” entre edificaciones de diferentes usos y con algunas vías. Se fija la misma altura del entorno y, se limita la edificabilidad máxima.

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

#### 15.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Como ya se ha mencionado, la carencia de una trama viaria en gran parte del área crean la necesidad de llevar a cabo actuaciones que, al tratarse de un suelo consolidado, deberán incluirse en ámbitos de gestión asistemáticos en sus diferentes modalidades:

- a) Se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática modalidad A2 donde se precisa la actuación pública directa:
  - a.1. Situado al norte, se delimita una vía de coexistencia con el objeto de obtener y urbanizar el tramo de conexión de la calle Barrio Nuevo de Ofra con Radioaficionado.
  - a.2. Se delimitan dos ámbitos colindantes con la Autopista del Norte, con el objeto de obtener y urbanizar los terrenos para un espacio libre que la bordea y parte del trazado de la vía de servicio propuesta.
  - a.3. Asimismo, colindante con la autopista, se delimita otro ámbito para obtener y urbanizar los terrenos del espacio libre y el viario de cierre de la zona industrial de Barrio Nuevo, así como para obtener suelo para parte del trazado de la vía de servicio paralela a la autopista.
  - a.4. Se delimita el tramo peatonal ubicado al norte que completa el trazado entre la calle Patrona de Canarias y Barrio Nuevo de Ofra.
- b) Se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática modalidad A6, donde se delimitan los grupos de parcelas junto con las vías de acceso a fin de que alcancen los niveles de servicio exigibles al suelo urbano consolidado adquiriendo las parcelas la condición de solar:
  - b1. Para mejorar y regularizar el callejón de Los Estévez dotándolo de los servicios básicos, se incluye la vía junto con las parcelas a las que da frente.
  - b2. Se delimita la vía que sirve de acceso a las naves industriales ubicadas en la calle Zero lo con la finalidad de que adquieran la condición de solar e incorporarlas a la trama urbana.
- c) Se propone una ordenación alternativa a la ordenación principal para lo que se hace necesaria la delimitación de un ámbito de gestión asistemática modalidad A7. Localizada en las parcelas vacantes al Este de la TF-5 y al oeste de las edificaciones industriales existentes en la zona de Barrio Nuevo de Ofra. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

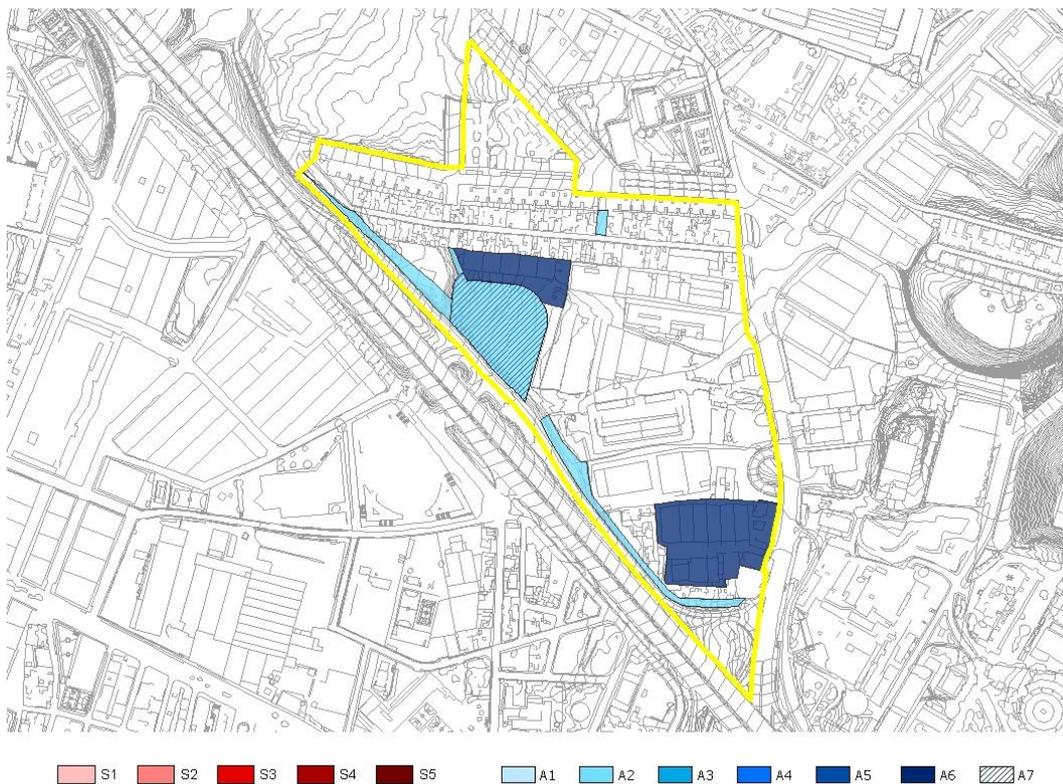


Figura 15.4: Ámbitos de gestión



## 16. AUH-1117: LA CANDELARIA

### 16.1. Delimitación y descripción general

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

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

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



*Figura 16.1: Delimitación del AUH*

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

## 16.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

- a) El problema urbanístico más importante se sitúa en el extremo norte del área, donde existen numerosas vías sin salida ya que tanto las manzanas edificables como las calles terminan en el borde del barranco. El problema adquiere especial relevancia en calles como Veintiséis de Diciembre, Alvarado y Bracamonte y Franco de Castilla, que presentan un amplio tramo de sección insuficiente para una obligada doble circulación, aparcamiento en un lateral y escasas aceras de un metro.
- b) La calle Eduardo de Roo en la actualidad no dispone de salida, viario en fondo de saco y termina en el cerramiento del Colegio Ángeles Bermejo.
- c) La manzana residencial adyacente al noreste del CEIP Ángeles Bermejo dispone de un vial en fondo de saco que da acceso a las parcelas interiores y separa esta pieza del colegio. Este vial carece de aceras y servicios, y apenas dispone de una calzada asfaltada.
- d) La calle José Domínguez Dorta presenta un trazado irregular con un estrechamiento muy acusado en el extremo noreste del CEIP Ángeles Bermejo.
- e) La calle María Auxiliadora presenta un estrechamiento en el tramo frente al colegio salesiano; el ensanche de este viario ya estaba contemplado por el PGO-2004. Esta misma vía se encuentra invadida por una edificación en su tramo norte la cual además se sitúa dentro de la pieza de equipamiento (campo de fútbol). En su extremo occidental, en el encuentro con la calle Francisco Ramos, también existe una edificación que merma el ancho de la vía.
- f) Existe un peatonal, callejón Barlovento, que se encuentra inconcluso en su extremo norte en su enlace con la calle Francisco Ramos.

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

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

## 16.3. Ordenación estructural

### 16.3.1. Categorización de suelo

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



### 16.3.2. Elementos estructurantes

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

- Al sur, la Carretera General Santa Cruz- Laguna, viario urbano de nivel 1. Compatibiliza usos comerciales con el de una gran vía de comunicación entre Santa Cruz-La Cuesta y el casco urbano de La Laguna atravesando otros núcleos y equipamientos importantes como la Universidad. Se plantea una sección del tipo S.06 con aceras en ambos márgenes y doble calzada con dos carriles por sentido, delimitada por una mediana ajardinada.
- Al norte y este, la vía propuesta en el borde del barranco de Santos, viario de carácter de nivel 1 que permite cerrar urbanísticamente todas las calles en fondo de saco y sobre todo conectar hacia el este y el oeste con los nudos de conexión de la futura Vía de Circunvalación Norte, pues tras las modificaciones previstas en el PTEOSVAM se había obviado la importancia de la conexión y acceso a este barrio. Se propone una sección del tipo S.12, con un solo sentido de circulación.

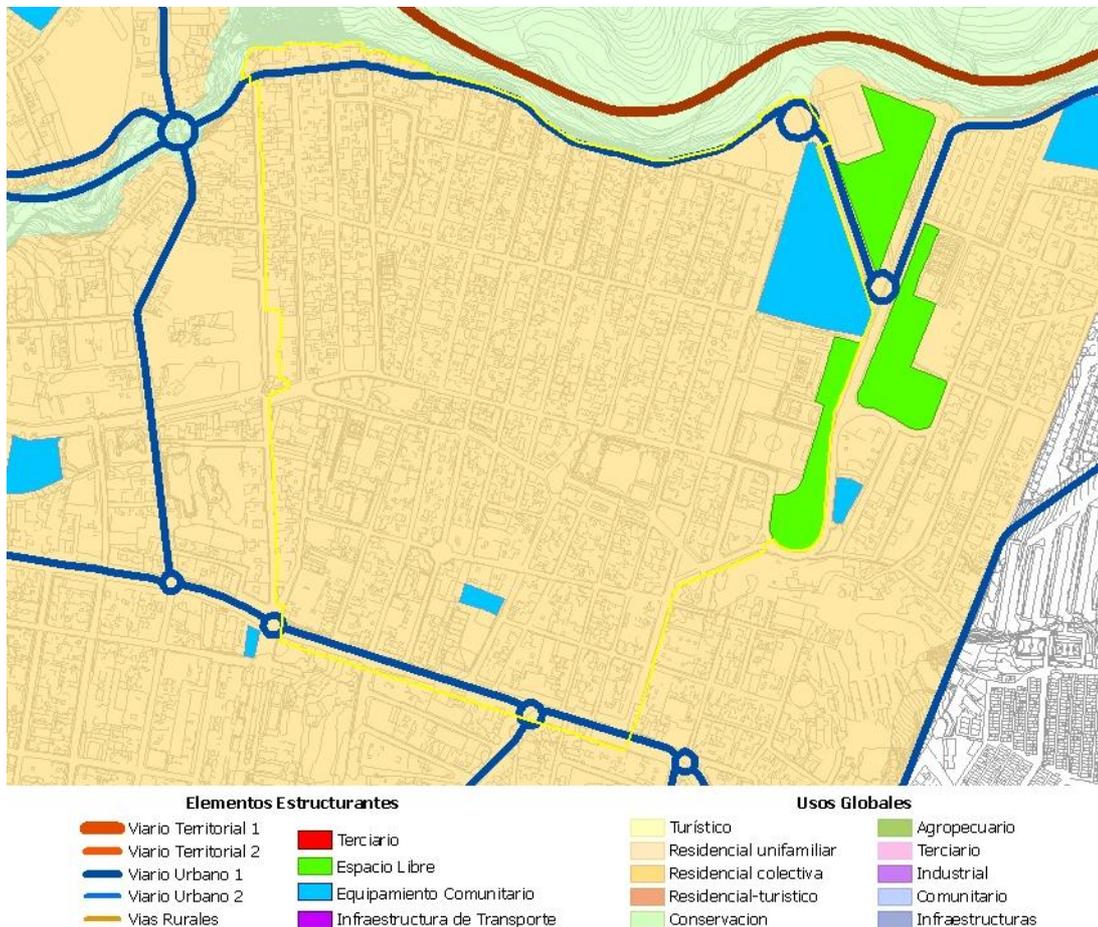


Figura 16.2: Elementos estructurantes

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

- Complejo Deportivo La Cuesta, correspondiente a los equipamientos comunitarios ubicados en la pieza situada al noreste del área con frente a la calle María Auxiliadora (sistema general comunitario deportivo).

- b) El Parque Salud Alto-La Candelaria donde se ubica un aparcamiento bajo rasante, situado junto al equipamiento anterior (sistema general espacio libre).
- c) El depósito de Teideagua, situado al suroeste del sector en la calle Eduardo De Roo (infraestructura hidráulica).
- d) La Policía Local La Cuesta, en la calle Abreu Valdés (sistema general comunitario institucional).

#### **16.4. Ordenación de áreas existentes**

##### 16.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada, las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, si bien se localizan algunas rectificaciones de alineaciones con el objetivo de dar continuidad al viario existente.

Los tráfico dentro de la trama urbana del AUH se organizan a través de viarios de tipo local principal que los canaliza hasta el viario urbano local último, el secundario. Se trata de las calles Marques de Bajamar, Machado Fesco, José Domínguez Dorta, Narciso de Vera y, Santa Eulalia en prolongación con María Auxiliadora. Se propone una sección del tipo S.12 organizadas con un único sentido de circulación y aparcamientos en los tramos donde se dispone de ancho suficiente (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado). Como excepción, destaca la Avenida de San Cristóbal, para la que se propone una sección tipo S.10 con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en línea en ambos márgenes.

Esta red de vías principales, junto con el viario urbano anteriormente definido, conforman agrupaciones de manzanas denominadas en este PGO como “macromanizas” destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. En el interior de estas “macromanizas” se ubican los viarios locales secundarios enfocados al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, en detrimento de los tráfico de paso que tendrán sentidos enfrentados, obligando al uso del viario secundario. Estas vías se ordenan de dos maneras:

- a) El que organiza las macromanizas a partir del viario local principal se ordena con secciones del tipo S.14 y S.15 según su posibilidad de disponer de aparcamiento.
- b) El localizado en el interior de las macromanizas mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

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

El uso predominante del AUH es el residencial con uso global de vivienda colectiva. También, existen algunos espacios libres y equipamientos que se describen a continuación:

- a) C.E.I.P. Ángeles Bermejo, docente, ubicado entre las calles José Domínguez Dorta, Franco de Medina, Domínguez y Guillén y Eduardo de Roo.
- b) C.E.I.P. San Pablo, docente ubicado en dos piezas, una con frente a las calles Breña Alta y Breña Baja donde se encuentra el edificio escolar y otra en la manzana opuesta a la calle Breña Baja, donde se ubican las instalaciones deportivas del centro.
- c) E.P.S. San Juan Bosco, docente, en la calle María Auxiliadora.



- d) Iglesia San Román, religioso, con frente a la plaza entre las calles Machado y Fiesco, Abreu y Valdés y Santa Gema Galgani.
- e) Centro ciudadano Barrio de La Candelaria, social colindante con la iglesia citada en el punto anterior.
- f) Centro cultural El Tranvía, con frente a la plaza donde se encuentra la chimenea de la antigua estación del tranvía, entre la Avenida Los Menceyes y la calle Abreu.
- g) Instalación deportiva, en la calle Eduardo De Roo.
- h) Campo de fútbol Pedro Vargas González, instalaciones deportivas en la calle María Auxiliadora.
- i) El Equipamiento no ejecutado, ubicado en la trasera del campo de fútbol.
- j) Iglesia Nueva Apostólica, religioso, ubicado en calle Eduardo de Roo, inmersa en manzana residencial.

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

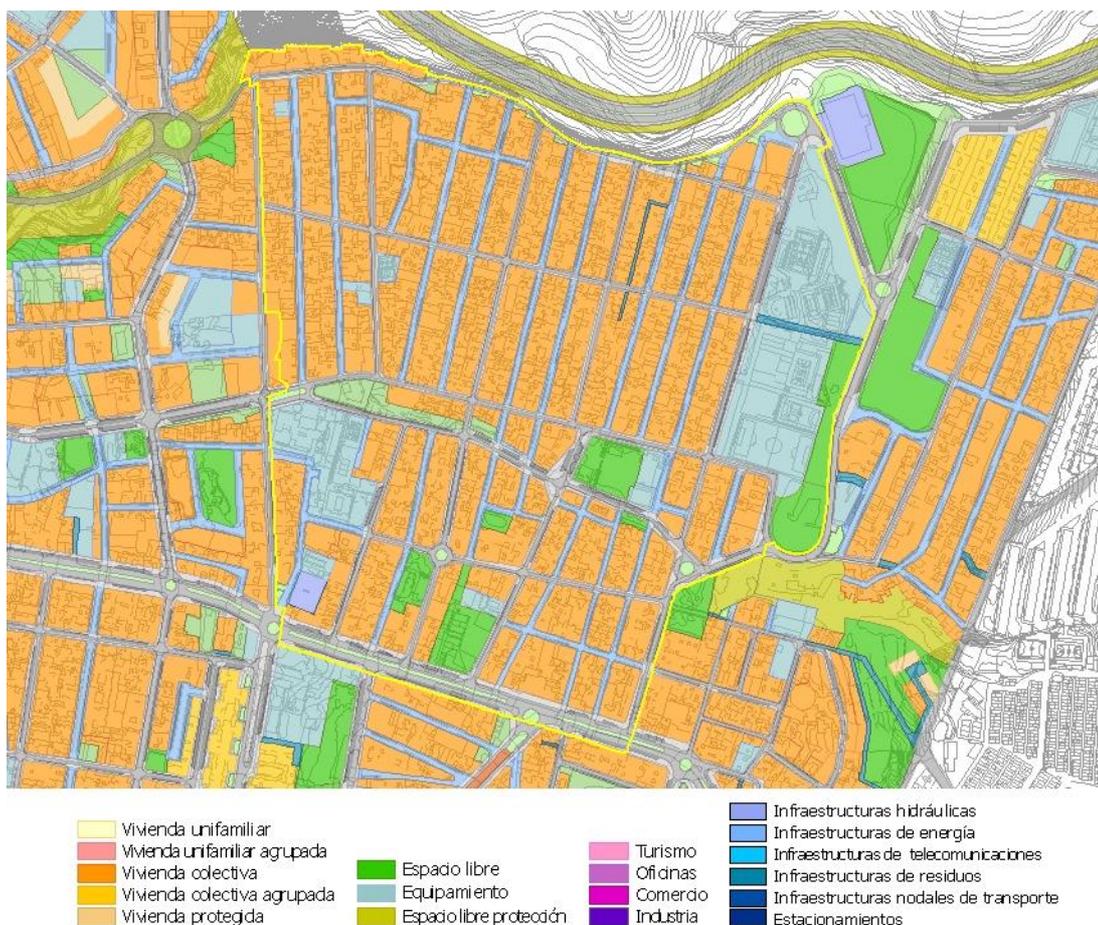


Figura 16.3: Ordenación pormenorizada

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

### 16.4.3. Condiciones de la edificación

Al tratarse de un área consolidada en toda su extensión, la regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características existentes, siendo en esta AUH, totalmente homogéneas, de edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva. De este modo, se establece la disposición de la edificación coincidente con la alineación en la mayoría de los casos y, el adosamiento lateral obligatorio. Además, se regula la longitud mínima del lindero frontal, para la que se ha adoptado un único valor de 20 m, considerándolo óptimo para edificaciones de vivienda colectiva, ya que permite desarrollar 4 viviendas por planta y unos garajes en sótano con proporción y dimensiones adecuadas.

En esta AUH se ha determinado la altura máxima de la edificación con 3 plantas, a excepción de las 4 establecidas en las piezas situadas al suroeste. El fondo máximo edificable se ha definido de forma numérica en las piezas cuyas dimensiones hacen necesario generar un patio interior de manzana.

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado de dos maneras diferentes en función de su ubicación en la trama urbana, de tal manera que, para las piezas exentas que, conforman una manzana en sí mismas, se establece únicamente el porcentaje máximo de ocupación y, para aquellas que forman parte de las manzanas cerradas consolidadas, se determinan las mismas condiciones que las del entorno; altura máxima y disposición.

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

- a) Un espacio libre situado en la Avenida San Cristóbal, para el que el Plan propone la compatibilidad con aparcamiento bajo rasante.
- b) De menor tamaño, el espacio libre situado en la calle Machado y hacia el sur, en las calles Narciso de Vera, Veintiséis de Diciembre y Abreu y Valdés.

### 16.4.4. Condiciones de gestión urbanística

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

- a) Ámbitos de gestión asistemática modalidad A2:
  - a.1 Se delimitan dos ámbitos en la calle José Domínguez Dorta con el objetivo de completar un espacio libre sobre el cauce secundario del barranco de Santos.
  - a.2 Con la finalidad de urbanizar el espacio libre en Avenida San Cristóbal, trasera colegio salesiano, cuyos terrenos según datos catastrales son públicos. Una parte de este espacio se fija como uso compatible (infraestructura de transporte) con la intención de ejecutar un aparcamiento bajo rasante.
  - a.3 Para ejecutar una vía de nuevo trazado que enlaza las calles Eduardo De Roo y Franco de Medina localizada sobre suelo público que afecta al colegio Ángeles Bermejo, por lo que solo es preciso urbanizar.
  - a.4 Regularización y ensanche de la calle José Domínguez Dorta, que afecta al muro de cerramiento del CEIP Ángeles Bermejo cuya alineación se corrige. Se trata de una actuación sobre suelo público por lo que solo es preciso urbanizar.
  - a.5 Para la ejecución del tramo norte del callejón Barlovento hasta su enlace con la calle Francisco Ramos siendo necesaria la urbanización ya que se trata de suelo público.



- a.6 Al norte del AUH se plantea una vía estructurante que discurre por el borde del barranco de Santos. Su extremo oeste está formado por la calle Constanca y el extremo más oriental enlaza con una rotonda ya ejecutada.
- a.7 Se delimita un ámbito necesario para obtener unas viviendas que invaden la pieza de equipamiento del colegio Ángeles Bermejo.
- b) Otras actuaciones mediante gestión asistemática A4. Se delimita un ámbito en la calle María Auxiliadora para obtener el suelo ocupado por una edificación que invade el equipamiento y la calzada, provocando un estrechamiento
- c) Se ha delimitado una gestión asistemática A6.
- c1. Se trata de la calle Transversal José Domínguez Dorta Primera Derecha adecuando su sección y generando un fondo de saco que permita el giro de vehículos ya que se trata de un acceso sin salida.

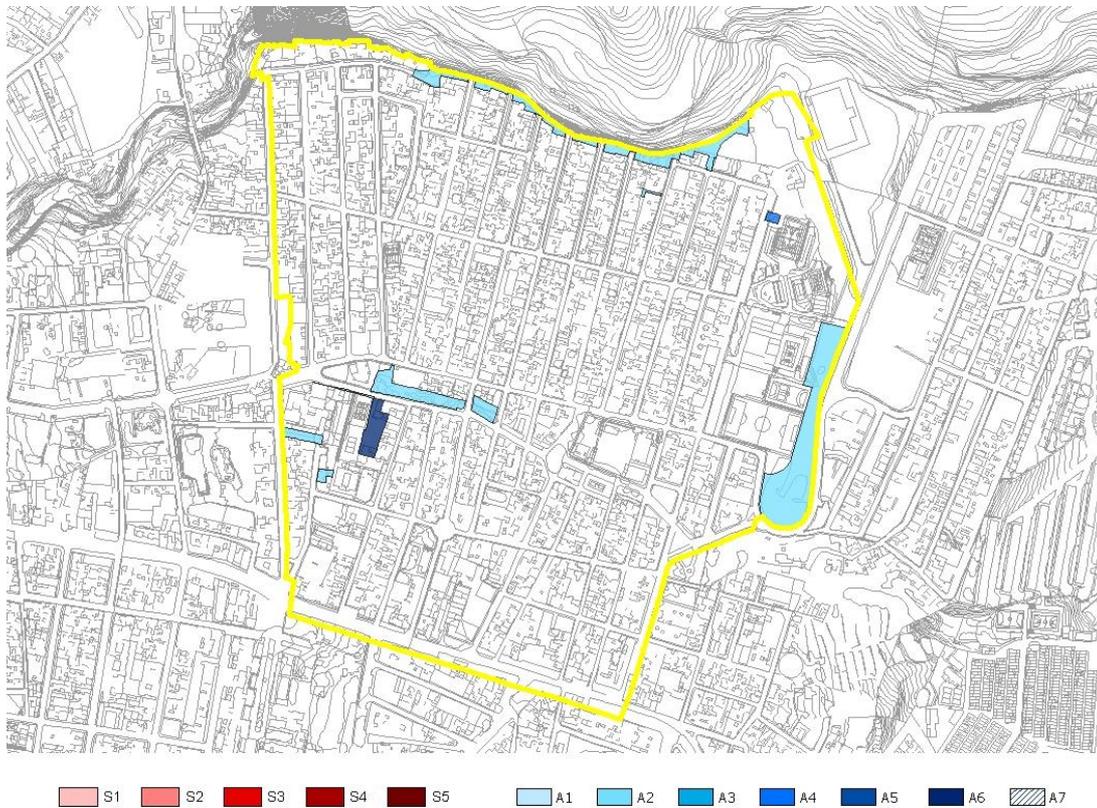


Figura 16.4: Ámbitos de gestión



## 17. AUH-1118: SALUD ALTO

### 17.1. Delimitación y descripción general

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

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



*Figura 17.1: Delimitación del AUH*

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

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

## 17.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

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

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

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

## 17.3. Ordenación estructural

### 17.3.1. Categorización de suelo

El AUH-Salud Alto es un área consolidada, por tanto la clasificación de la totalidad de su extensión es suelo urbano consolidado.

### 17.3.2. Elementos estructurantes

Los elementos estructurantes viarios en esta AUH, se ubican en parte de su perímetro:

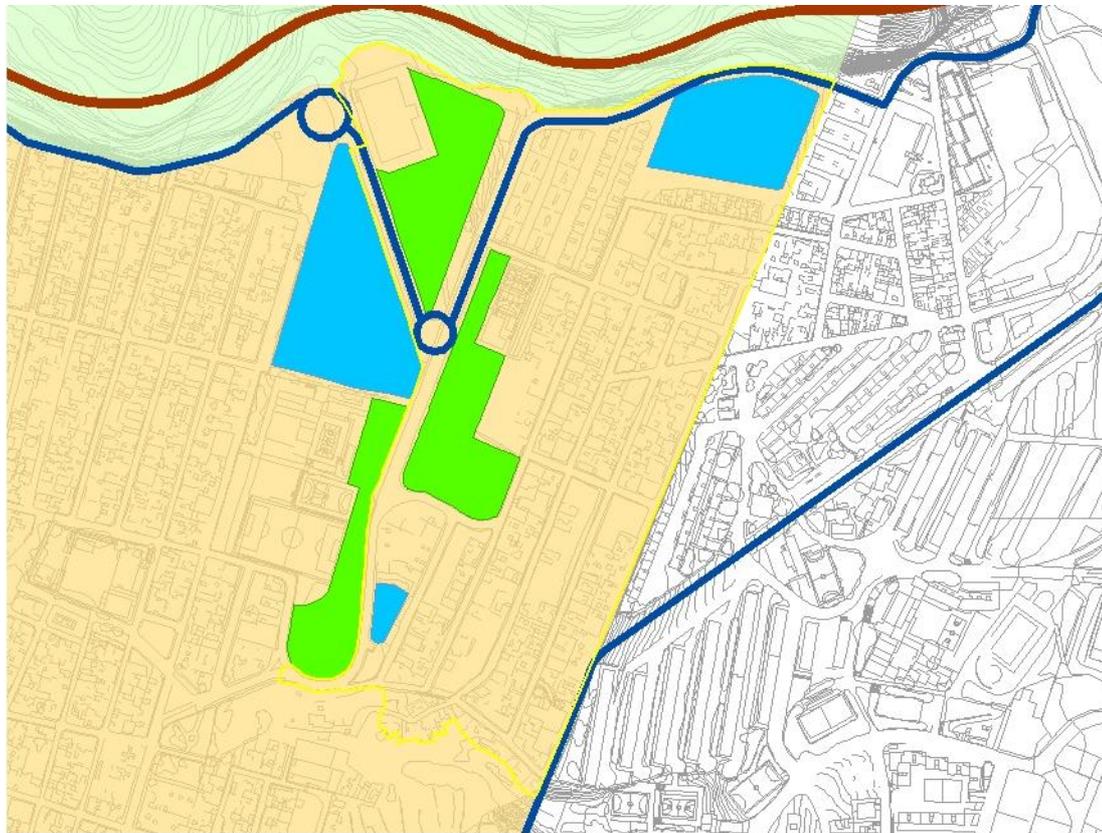
- a) Al norte, la calle Rector José Escobedo que parte, desde la rotonda situada al oeste en la vecina AUH La Candelaria, hasta su prolongación hacia el este, bordeando el barranco de Santos. Se ordena con categoría de vía urbana de nivel 1 y se define con sección S.12, donde se organizan una calzada unidireccional, y aparcamiento lateral. El Plan establece el tramo de nuevo trazado en la trasera del Instituto Canarias, en el borde del barranco de Santos, que enlaza con el viario del Municipio de Santa Cruz.



- b) Al este, un pequeño tramo de la calle Antequera y Bobadilla, hasta el desvío de su recorrido hacia a Santa Cruz por donde continua.

Se definen las siguientes piezas como elementos de carácter estructurantes:

- El Instituto Barrio de la Salud, ubicado en la pieza situada al norte del área con frente a la calle Santa Úrsula (sistema general comunitario educativo).
- El Parque Salud Alto, localizado al norte, con acceso desde la calle Rector José Escobedo es un parque de reciente ejecución que alberga en su interior un depósito de agua (sistema general espacio libre).
- El Parque Salud Alto-La Candelaria entre las calles Rector José Escobedo y Rector Antonio Béthencourt (sistema general espacio libre).
- El Centro de Salud de la Cuesta es un centro sanitario situado entre Avenida san Cristóbal y calle El Malecón (sistema general comunitario sanitario).



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

Figura 17.2: Elementos estructurantes

## 17.4. Ordenación de áreas existentes

### 17.4.1. Trama urbana

Siguiendo el criterio general de este PGO y considerando que esta AUH dispone de una trama urbana consolidada las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, si bien existen algunas rectificaciones de alineaciones cuyo objetivo es dar continuidad al viario existente. Destacan las siguientes:

- a) Las manzanas ubicadas en la parte sur del área son las que presentan mayor cantidad de afecciones, ya que disponen de numerosos solares vacantes con cerramientos que no se adaptan a la alineación existente.
- b) Merece una mención especial la existencia de numerosas escaleras de acceso a edificaciones invadiendo las aceras, resultado de una urbanización posterior a la construcción de los inmuebles. Éstas se incluyen en las actuaciones no programadas porque se eliminarán una vez renovada la edificación. No generan afección dado que según datos catastrales son públicas.
- c) Ensanche de la calle El Muelle, con afección a las parcelas ubicadas en ambos márgenes ya que la vía existente posee una sección insuficiente mezclando circulación peatonal y de vehículos siendo ésta además de dos direcciones.
- d) Para homogeneizar su trazado y darle una sección adecuada se plantea el ensanche del callejón La Quilla en su tramo de conexión con la calle Domingo J Manrique.

La trama urbana existente queda organizada por un conjunto de vías locales principales que canalizan los tráficos rodados desde las vías urbanas, hasta el viario local último, el secundario. Esta red está conformada por tres calles que recorren el área de norte a sur (la Avenida San Cristóbal, calle Deán Bencomo Rodríguez y, la calle Antequera y Bobadilla) y otras dos con trazados este-oeste (calle Blas Niebla Rodríguez y calle La Rivera).

La mayoría de estas vías locales principales se ordenan mediante sección tipo S.12, con una calzada unidireccional, con banda de aparcamiento en línea cuando el ancho de la vía lo permita. Como excepción, se define con una sección tipo S.11 la Avenida San Cristóbal, ya que se establece como la prolongación de la calle Rector José Escobedo, viario urbano de nivel 1, estructurante.

El conjunto de vías urbanas y locales principales organizan esta AUH en cuatro “macromanizas” donde se localizan los viarios locales secundarios. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. La mayoría de estas vías se ordenan mediante una sección tipo S.16 de coexistencia, a excepción de la calle Santa Úrsula La Cuesta y Tomás Cruz García, que se ordenan con sección tipo S.14 para adecuarse a las necesidades del equipamiento comunitario al que da frente, el Instituto Barrio de la Salud.

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

El uso predominante es el residencial con uso de vivienda colectiva. Además de los sistemas generales anteriormente definidos, se incluyen los siguientes equipamientos:

- a) Polideportivo municipal Salud Alto, instalación deportiva al aire libre en la calle Rector Antonio Bethencourt esquina calle Blas Niebla Rodríguez.

- b) Centro ciudadano Salud Alto-El Rocío, social ubicado junto al deportivo del apartado anterior.
- c) Un equipamiento comunitario sin ejecutar en la calle Deán Bencomo Rodríguez esquina calle Tegueste.

Destacan los dos grandes espacios libres del área que se ubican en el extremo noroeste, incluidos en los Sistemas Generales de Espacios Libres, uno de los cuales, se encuentra sin ejecutar. Destaca también la presencia de una infraestructura hidráulica, depósito, lindando con el parque ya citado, en el extremo noroeste del área.

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

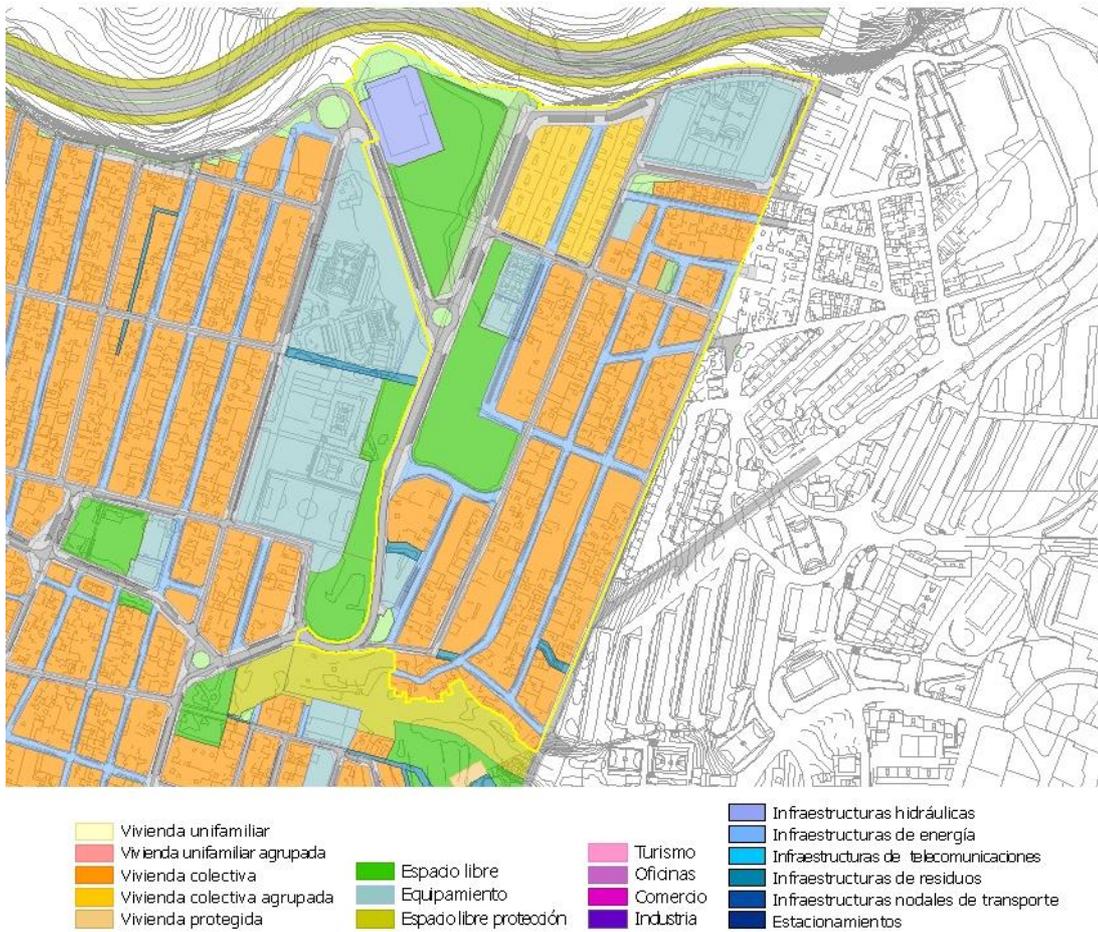


Figura 17.3: Ordenación pormenorizada

### 17.4.3. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características existentes en esta AUH, distinguiéndose los siguientes grupos:

- a) Edificación en manzana cerrada con uso de vivienda colectiva, para la que se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal. Además, la disposición de la edificación se ha definido coincidente con la alineación en todos los casos y la obligatoriedad del adosamiento. La altura máxima se ha fijado en 3 plantas para todas las piezas destinadas a este uso.



- b) Al norte, se localizan dos piezas de edificación residencial con uso de vivienda colectiva agrupada, por lo que se establece la parcelación vinculante. Con el objetivo de mantener la imagen de manzana cerrada característica del área, se define la disposición de la edificación con las mismas condiciones establecidas en las anteriores, además, del porcentaje máximo de ocupación. En estos dos casos la altura máxima establecida se fija en 4 plantas.

Las piezas de equipamiento comunitario también se han regulado en función de las características existentes, estableciendo parcelación vinculante y edificabilidad máxima.

#### 17.4.4. Condiciones de gestión urbanística

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

- a) Se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática modalidad A2:
  - a1. Con el objeto de realizar las obras de urbanización del espacio libre situado en suelo público, según datos catastrales, se delimita el ámbito de gestión.
  - a2. También, con el objetivo de urbanizar la vía de nuevo trazado detrás del IES Canarias, en el borde del barranco.
  - a3. Para obtener el suelo y ejecutar las obras de urbanización de un peatonal necesario para comunicar las calles Deán Bencomo Rodríguez y Hernández Amador, dándole continuidad a la calle La Rivera y, que el PGO-2004 ya recogía.
- b) Se delimita un ámbito de gestión asistemática modalidad A6 para obtener y ejecutar el tramo sur de la calle Rector Antonio Bethencourt hasta enlazar con la vía de nuevo trazado prolongación de la calle La Lucha, dándole salida a la primera.

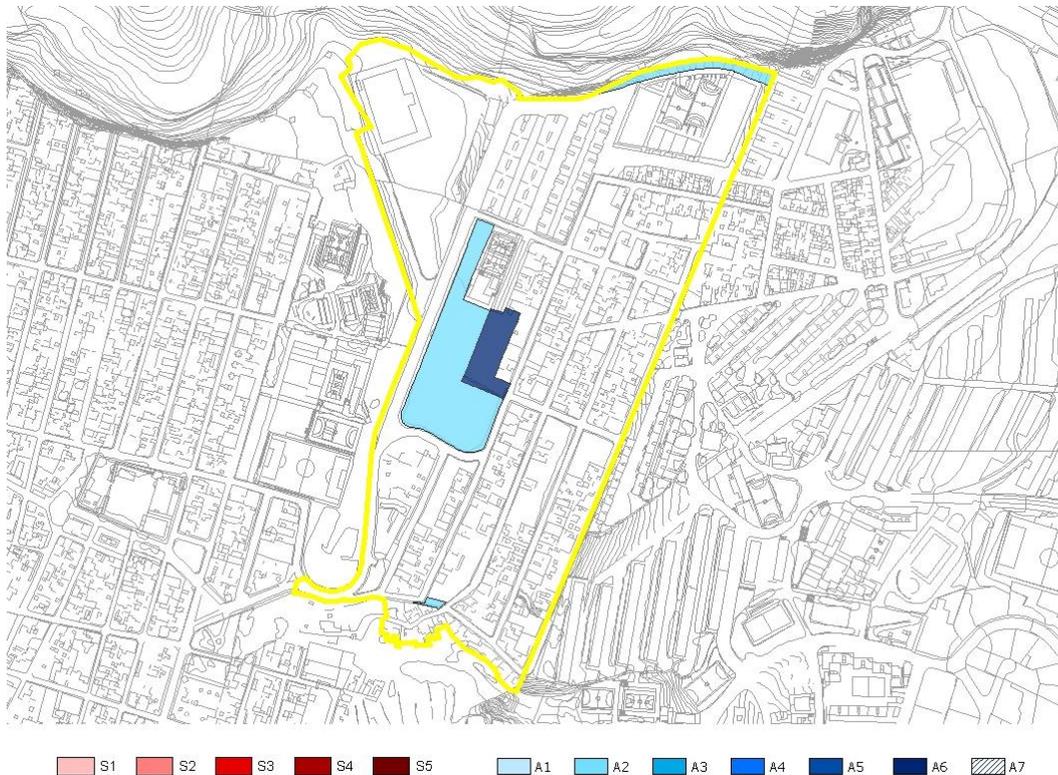


Figura 17.4: Ámbitos de gestión



## 18. AUH-1120: VISTABELLA

### 18.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 18.1: Delimitación del AUH

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

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

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



## 18.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

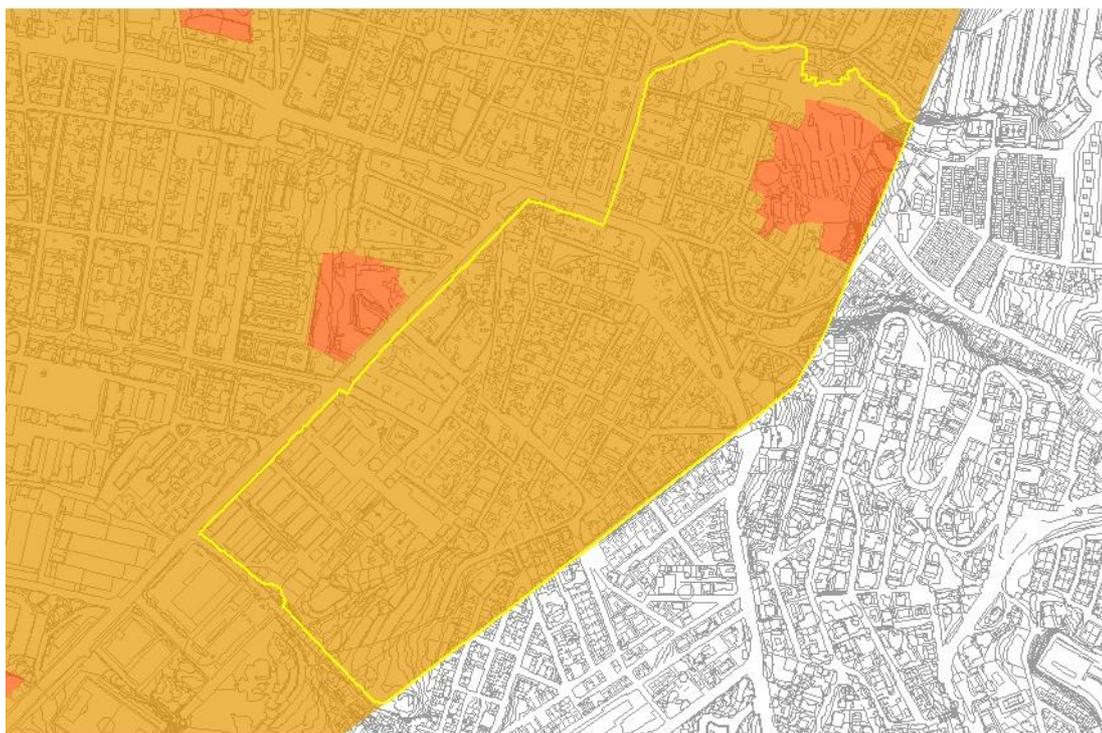
Dado que la Carretera Santa Cruz-La Laguna atraviesa esta zona de este a oeste, las vías que enlazan a los dos municipios adquieren especial importancia urbanística de carácter estructurante. Se establecen por tanto conexiones entre ambos municipios con recorridos alternativos a los que ya existen (dirección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

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

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

## 18.3. Ordenación estructural.

### 18.3.1. 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 18.1: Categorización de suelo

La clasificación de la mayor parte del suelo es urbano consolidado, salvo dos bolsas de suelo urbano no consolidado en los extremos norte del área, siendo una de ellas de régimen transitorio, por encontrarse en fase de ejecución.

18.3.1. Elementos estructurantes

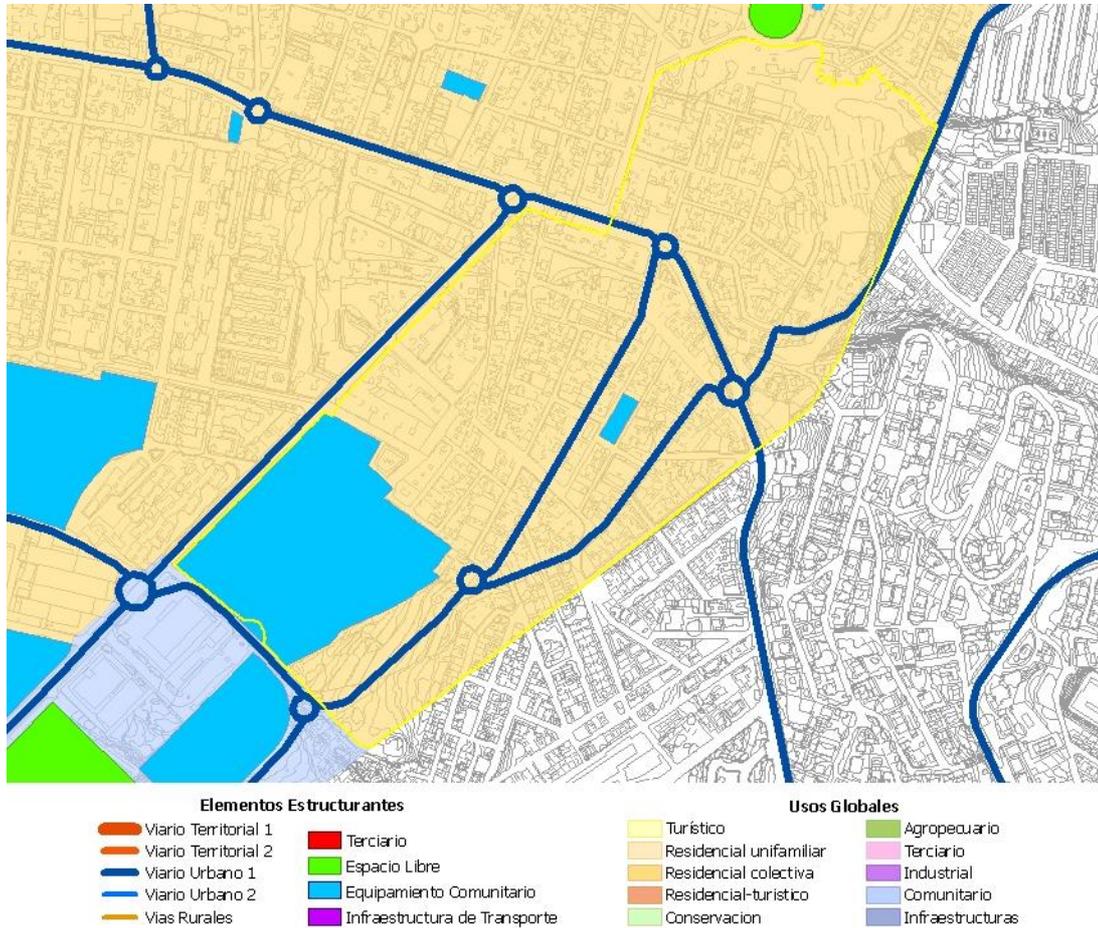


Figura 18.2: Elementos estructurantes

La Carretera General Santa Cruz La Laguna se establece como un elemento viario de carácter urbano de nivel 1 que, atraviesa el AUH de este a oeste, a partir de la cual, se traza, en sentido perpendicular, una red de vías que estructuran conjuntamente la trama urbana del área. Esta red está conformada por vías urbanas de nivel 1:

Desde la rotonda situada en el extremo oriental del AUH, discurre en dirección norte, un puente sobre el barranco del Hierro la une con la calle Cuesta de Piedra.

Partiendo de la Carretera General hacia el sur, se encuentran dos vías que discurren por el área hasta su bifurcación, donde se propone una rotonda y la prolongación de una nueva vía que conecte con la Carretera la Cuesta Taco a la altura del Cuartel de Ingenieros. Se trata de las calles Virgen de la Paz y la calle el Pino, para las que se establece una sección tipo S.12 con una calzada unidireccional, con aparcamiento en línea cuando el ancho de la calle lo permite y aceras en sus extremos. El último tramo que une estas calles se ordena con una sección tipo S.11, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en sus extremos sin posibilidad a incluir aparcamientos.

La Carretera General Santa Cruz La Laguna se define con una sección tipo S.06 y se organiza con una mediana central ajardinada y calzadas de con dos carriles en el tramo de que discurre por suelo del Término Municipal de La Laguna y de un carril en el tramo que discurre por suelo de Santa Cruz de Tenerife. Además se incluye banda de aparcamiento en línea en sus extremos.

Se definen las siguientes piezas como elementos de carácter estructurante:

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

#### **18.4. Ordenación de áreas existente.**

##### 18.4.1. Trama urbana

Dado que esta AUH se localiza dentro de trama urbana consolidada las alineaciones se definen respetando al máximo posible las ya existentes. No obstante, se producen algunas excepciones de rectificaciones de alineaciones con el objetivo de dar continuidad al viario existente. Algunas de estas excepciones son:

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

A las vías urbanas anteriormente definidas, se suman dos vías locales de carácter principal que canalizan los tráfico rodados hasta los viarios locales secundarios. La ordenación de estas dos vías se realiza según los siguientes criterios:

- a) Para la calle Martínez Morales que une la Carretera Cuesta Taco con la calle El pino, se define una sección tipo S.10 con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamientos en batería.
- b) Para la calle Virgen de Begoña se establece una sección tipo S.12 por tratarse de un elemento de conexión de tres vías de carácter estructurante.

La trama urbana queda por tanto organizada en lo que el presente Plan General ha denominado “macromananzas”, donde se localiza el viario local secundario. En esta AUH, cabe destacar el alto porcentaje de este tipo de viario local, definido con secciones S.16 de coexistencia, debido a la escasa sección de las vías existentes y a los usos básicamente residenciales. Esta red de vías locales se regula para garantizar la seguridad del peatón frente al tráfico motorizado con medidas de reducción de la velocidad (calmado del tráfico). También se definen secciones del tipo S.13, S.14 y S.15 ajustándose a las características del viario consolidado.



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

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

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

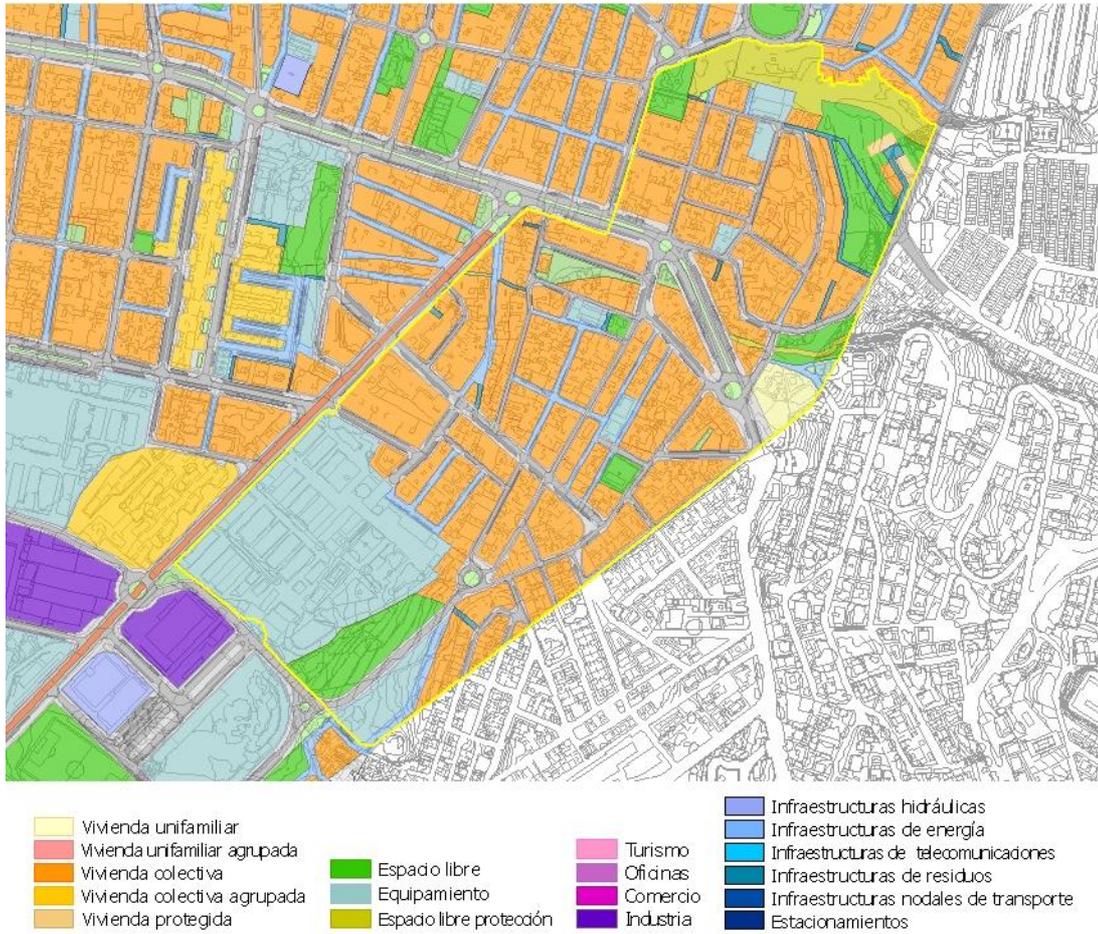


Figura 18.3: Ordenación pormenorizada

### 18.4.2. Condiciones de la edificación

Las condiciones de la edificación predominante en el área son las de manzana cerrada con vivienda colectiva, para lo cual, se ha estimado necesario regular la línea de disposición obligatoria, que en la mayoría de los casos de esta AUH es coincidente con la alineación y, el adosamiento lateral de la edificación. Así mismo, se ha unificado la longitud mínima del lindero frontal. En algunas manzanas, debido a sus grandes dimensiones, se ha considerado necesario establecer un fondo máximo edificable. La altura máxima de la edificación oscila entre 3 y 4 plantas.

Para la única manzana que presenta edificación aislada unifamiliar, situada en el límite este del AUH, se han establecido unas condiciones de parcela de gran superficie y círculo mínimo inscribible, con baja ocupación y con separación a linderos. Se fijan 2 plantas de altura máxima.

Los valores establecidos para cada una de las piezas se determinan a partir de las condiciones edificatorias consolidadas en la zona.

#### 18.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones objeto de este Plan en el suelo urbano consolidado de esta AUH requieren la delimitación de los siguientes ámbitos de gestión asistemática:

- a) Los ámbitos de gestión A2:
  - a1. El que tiene por objeto la obtención del suelo preciso para la ejecución del puente sobre el barranco del Hierro, actuación municipal.
  - a2. Para la obtención y ejecución de un tramo del peatonal que parte de la calle El Pino y conecta con la calle Bibiana.
  - a3. El ámbito delimitado para la demolición de una vivienda antigua de una planta que ocupa el espacio de la calle Telémaco (este ensanchamiento de la calle ya estaba previsto en el PGO-2004).
  - a4. Se delimita un ámbito para resolver la unión de la calle Buitrago con la de Santa Eulalia a través de un peatonal y la creación de una pequeña plaza sobre el barranco (suprimiendo la afección del PGO-2004 sobre la edificación existente), para lo que se precisa la obtención del suelo.
  - a5. El que tiene por objeto la ampliación de la alineación de la calle El Molino en su encuentro con la Carretera General Cuesta-Taco. La afección ha disminuido respecto a la establecida en el PGO-2004.
  - a6. El ámbito delimitado con el objeto de obtener el suelo destinado a uso público de espacio libre y equipamiento y para la obtención del viario estructurante que de continuidad a la calle del Pino La Cuesta hasta su encuentro con la calle Angola.
  - a7. Para llevar a cabo la urbanización del peatonal que conecta la calle El Viento con la Carretera General Cuesta Taco.
  - a8. El ámbito de gestión delimitado que tiene por objeto la obtención de suelo y la ejecución de la calle Martínez Morales en su encuentro con las calles Oráculo de Delfos, El Chorro y El Viento.
  - a9. Para la urbanización de una parte de la plaza situada entre las calle Virgen La Sallette e Isidro Castro, que discurre por un cauce secundario del barranco del Hierro y donde se precisa la obtención de una pequeña jardín privado.
- b) Se delimita un ámbito de gestión de modalidad A4, también de actuación pública, pero en la que la obtención del suelo, Con la finalidad de completar el suelo público necesario para la ejecución unitaria del espacio libre propuesto a ambos lados del barranco. Esta actuación ya estaba prevista en el PGO-2004.
- c) En cuanto a las dobles ordenaciones, se plantea para esta AUH un ámbito de gestión asistemática modalidad A7: Situado en el extremo sureste del área, junto al equipamiento comunitario (militar). Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

En suelo urbano no consolidado se delimitan dos ámbitos de gestión sistemática, siendo uno de ellos transitorio (S5):



Se trata del ámbito que proviene del PGO 2004 y se encuentra en estado de tramitación, situación por la que se mantienen las condiciones de ordenación y gestión previamente vigentes hasta su completa culminación.

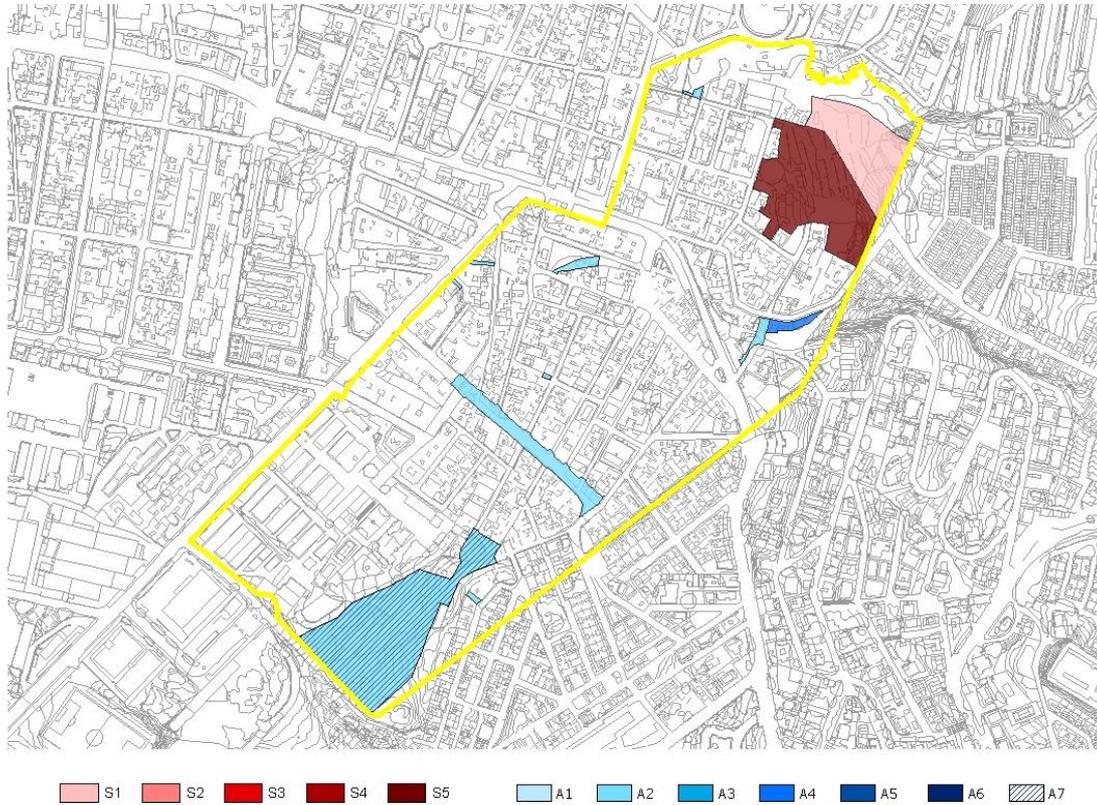


Figura 18.4: Ámbitos de gestión

### 18.5. Áreas nuevas.

Al norte del AUH, junto al ámbito transitorio (S5) mencionado, se plantea un ámbito de gestión sistemático (S2) para llevar a cabo el desarrollo de la ordenación en un área nueva.

#### 18.5.1. Ámbito de gestión sistemática Cuesta Piedra

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

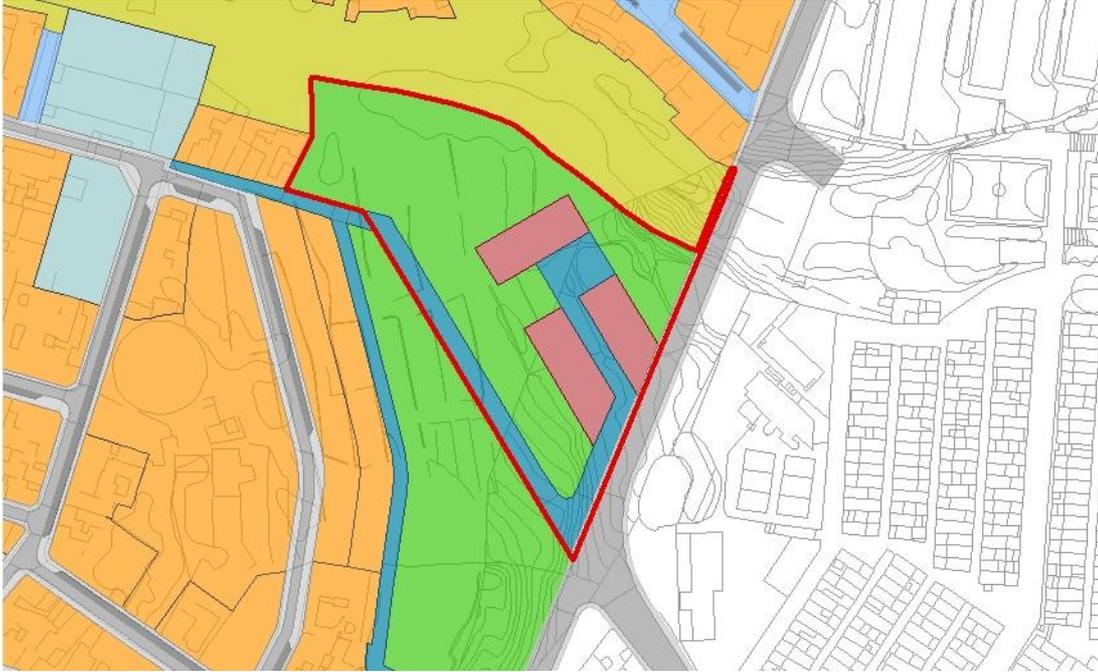
La problemática fundamental de este ámbito radica en la ausencia de viario interior que impide tanto su ocupación como la obtención de aprovechamiento lucrativo. Se propone un viario urbano local como prolongación de la calle Buitrago que se remata en fondo de saco y al cual dan frente tres piezas residenciales de siete y ocho plantas dispuestas paralelas a las curvas de nivel del terreno para adaptarse a la gran pendiente del terreno.

El espacio libre domina la propuesta generando una gran zona verde junto con la reserva de suelo planteada en la unidad de actuación LC-21.



Las piezas se ordenan como vivienda colectiva y como vivienda en régimen de protección pública, en ambos casos se define la longitud de frente mínimo para regular la parcelación. Y en cuanto a disposición edificatoria se obliga al adosamiento lateral, y se establece la altura máxima únicamente.

En el espacio libre se fija la separación mínima a lindero frontal, el porcentaje de ocupación y la altura máxima para regular usos compatibles con el uso principal de esta pieza.



*Figura 18.6: Ordenación del ámbito de gestión Cuesta Piedra*

## 19. AUH-1122: OFRA-HOSPITAL

### 19.1. Delimitación y descripción general

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

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



Figura 19.1: Delimitación del AUH

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

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

## 19.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

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

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

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

La trama urbana está, en este caso, muy consolidada, por lo que, la ordenación del Plan se limita a resolver problemas puntuales.

## 19.3. Ordenación estructural

### 19.3.1. Categorización de suelo

Se trata de un área consolidada que se encuentra inmersa en la trama urbana, por tanto la clasificación de todo su suelo es urbano consolidado.

### 19.3.2. Elementos estructurantes

Los estructurantes viarios que se plantean en esta AUH la rodean perimetralmente al norte, oeste y sur, y la atraviesan de este a oeste en la parte central y son los siguientes:

- a) Territoriales: Al suroeste la Autopista del Norte (TF-5), viario territorial de nivel 1.
- b) Urbanos de nivel 1:
  - b1. Al noroeste la Carretera Cuesta-Taco (TF-194). Se ordena con sección S.06, con una mediana central ocupada por el tranvía y calzadas laterales, con uno y dos carriles por sentido, aparcamiento cuando el ancho lo permite y amplias aceras.
  - b2. Con las mismas características se define una calle que parte de la rotonda existente en la Carretera Cuesta-Taco, en el cruce con calle Radioaficionado, discurre por el sur de la montaña de Taco y enlaza con la calle Álvaro Acuña Dorta atravesando el área de oeste a este.



- b3 Al noreste del AUH, la vía que parte de la Carretera Cuesta-Taco y discurre por el sur del Cuartel de Ingenieros, gira por debajo del campo del fútbol de Taco y por el este de la montaña de Ofra y enlaza con la calle Álvaro Acuña Dorta en el Municipio de Santa Cruz. Se propone una sección tipo S.08 con una calzada de doble sentido de circulación y acera en un lateral y una sección tipo S.07 cuando se puede disponer de aparcamiento en línea en los dos laterales.

En esta AUH se definen varias piezas como elementos estructurantes:

- El Hospital Universitario de Canarias junto a otra pieza que constituye un espacio de reserva para una futura ampliación (sistema general sanitario).
- El campo de fútbol Sebastián Hernández Brito en la calle Angola, correspondiente a un sistema general comunitario deportivo
- El Parque Montaña de Ofra, sistema general de espacio libre.
- El Aparcamiento colindante con el Hospital Universitario de Canarias, es un Sistema General de Infraestructura de transportes.
- En el extremo oriental del área, la Infraestructura de Telecomunicaciones existente, situada al final de la calle Gambia, lindando con un espacio libre de protección.
- Dos piezas de equipamiento estructurante terciario, localizadas al oeste del AUH.

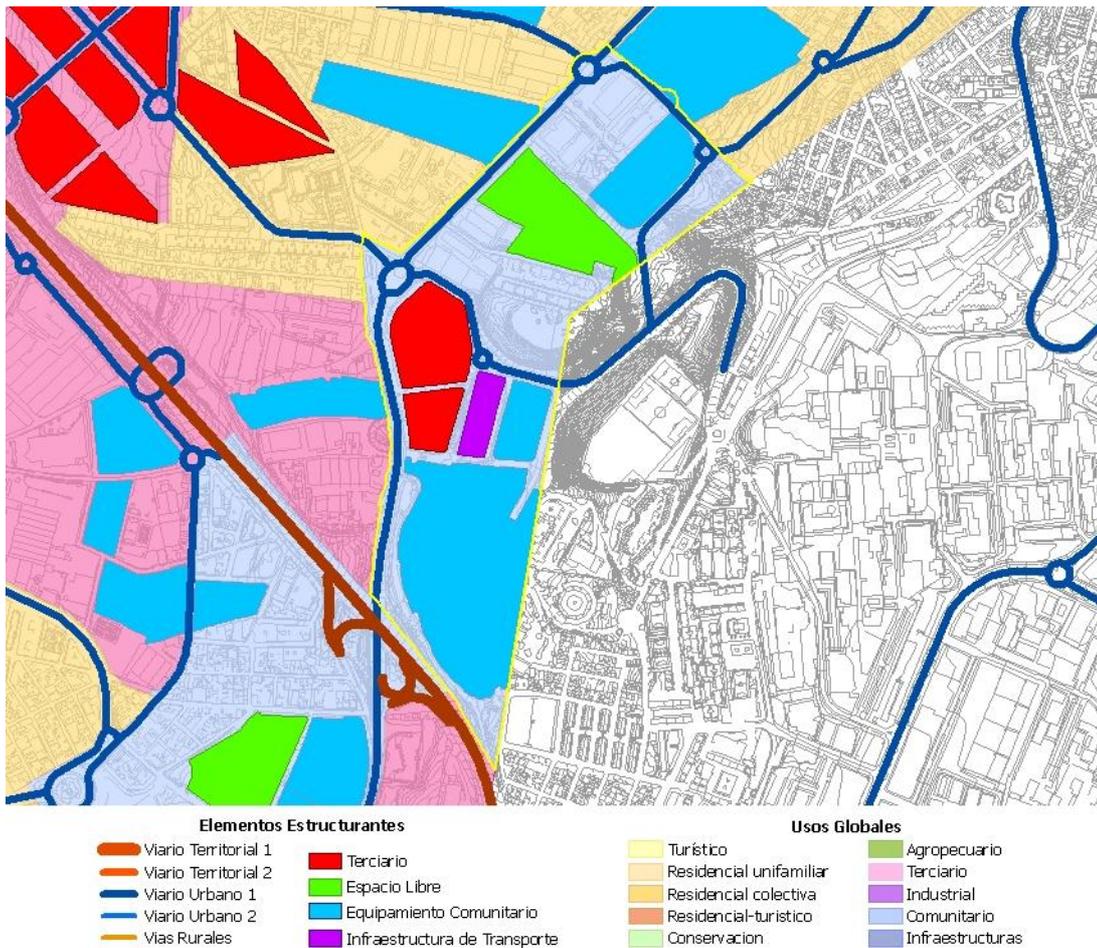


Figura 19.2: Elementos estructurantes

## 19.4. Ordenación de áreas existentes.

### 19.4.1. Trama urbana

Se trata de un área consolidada en la totalidad de su extensión, por lo que, siguiendo el criterio general de este PGO las alineaciones se definen respetando al máximo las existentes, si bien, se localizan algunas excepciones donde se hace necesaria la rectificación de alineaciones con el objetivo de dar continuidad al viario existente regularizando su sección. Todas estas excepciones se producen en algunas de las piezas que dan frente a la Carretera Cuesta-Taco destinadas al uso comercial e industrial.

A partir de los elementos viarios estructurantes se canalizan los tráfico motorizados a través de unas vías locales de carácter principal que se ordenan mediante las secciones tipo de la siguiente forma:

- a) Los viarios situados al norte del AUH, en el entorno del campo de fútbol, se ordenan con secciones tipo S.06 y S.10 para concentrar aparcamientos en esa zona.
- b) Los situados en el entorno del Hospital se ordenan mediante secciones tipo S.10 y S.11, con una calzada de doble sentido de circulación, sin aparcamiento para permitir la amplitud de las aceras.
- c) La vía de servicio que conecta con la Autopista se ordena mediante una sección S.12 donde se organiza una calzada de doble sentido de circulación, sin aparcamiento.

Esta AUH se caracteriza por la escasez de vías de carácter local secundario, debido a la reducida presencia de edificación residencial a las que se destinan. Se localiza una vía sin salida, la calle Gambia, que da frente a unas viviendas ubicadas en la Montaña de Ofra y ordenada mediante la sección S.16 de coexistencia, con el fin de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Con la misma finalidad se traza la calle Angola, en el extremo noreste del área, si bien se define una sección S.14.

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

El uso predominante es el industrial aunque también existen algunas piezas de uso residencial con uso de vivienda colectiva y unifamiliar. Cabe destacar que la mayor parte de la superficie del área está ocupada por sistemas generales de equipamientos e infraestructuras.

En cuanto a los espacios libres, además del Parque de Ofra que se encuentra urbanizado parcialmente, se definen un espacio libre de protección en la cima de la montaña de Ofra, y otro espacio libre de menor entidad por su dimensión al sur del campo de fútbol.

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

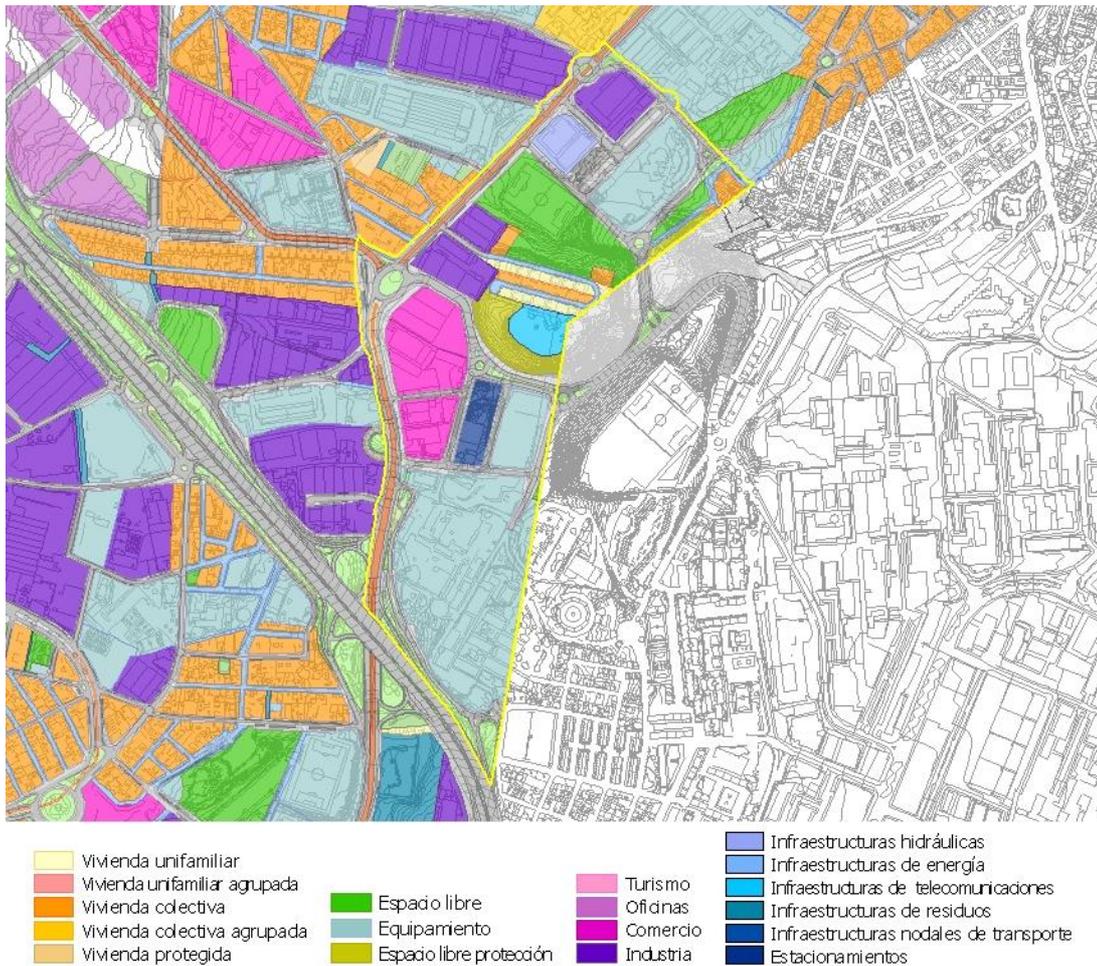


Figura 19.3: Ordenación pormenorizada

#### 19.4.3. Condiciones de la edificación

Al tratarse de un suelo consolidado, la regulación de las condiciones edificatorias se establece en función de las características existentes y en esta AUH se distinguen:

- a) En las piezas residenciales situadas en la Montaña de Ofra se distinguen dos usos; el de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva. No obstante, se determinan similares condiciones en ambos casos; la longitud mínima del lindero frontal, la separación a linderos y la altura máxima de 2 plantas. Se regula el fondo máximo edificable en una pieza que linda con el Parque de Ofra. Se permite el pareado lateral en las viviendas unifamiliares.
- b) En las dos piezas residenciales situadas en al extremo nororiental del área se establece el uso de vivienda colectiva en manzana cerrada para lo que se ha estimado regular la línea de disposición obligatoria de la edificación coincidente con la alineación en ambos casos y el adosamiento lateral. Además la longitud mínima del lindero frontal.
- c) Para la edificación de uso industrial se ha estimado necesario regular la longitud mínima del lindero frontal, las separaciones mínimas a linderos, la edificabilidad máxima y 3 plantas de altura máxima.

- d) La edificación de uso infraestructura de transporte para la que se regula la longitud mínima del lindero frontal, el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima.
- e) Existe también una pieza de infraestructura hidráulica para la que se ha establecido una edificabilidad máxima y una altura máxima en número de plantas.

Las piezas de equipamiento comunitario se han regulado mediante parcelación vinculante y edificabilidad máxima, dejando libertad a la hora de disponer la edificación.

#### 19.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones propuestas para esta AUH requieren la delimitación de varios ámbitos de gestión mediante procedimientos asistemáticos, ya que se trata de un suelo urbano consolidado en toda su extensión.

- a) Se delimitan los siguientes ámbitos de gestión asistemática modalidad A2, en las que se precisa la actuación pública directa.
  - a1. Con el objeto es ejecutar el espacio libre ubicado junto al parque de Ofra siendo ya el suelo de titularidad pública según datos catastrales.
  - a2. Con idéntico objetivo que en el ámbito anterior, se delimita el suelo de dominio público ubicado al noreste del área, para llevar a cabo la urbanización del espacio libre propuesto próximo al campo municipal de fútbol Sebastián Hernández Brito.
  - a3. Para obtener y ejecutar el espacio libre de protección ubicado en la cima de la montaña de Ofra, se precisa la delimitación de un ámbito de esta modalidad.
  - a4. Para conectar con la Carretera Cuesta-Taco, se delimita una vía local secundaria ubicado entre las piezas industriales, trazada sobre suelo de titularidad pública, por lo que sólo se precisa su urbanización.
  - a5. Ubicado al noroeste del AUH, cuyo objeto es obtener parte del suelo y ejecutar una nueva rotonda en la Carretera Cuesta-Taco para enlazar el viario estructurante proveniente del AUH\_1115: Mantecas Sur con la calle que discurre al sur del Cuartel de Ingenieros y cuyo trazado enlaza con el vecino término municipal de Santa Cruz, ambas se consideran viarios urbanos de nivel 1.
  - a6. Próximo al anterior, se delimita otro ámbito con el objeto es urbanizar el tramo de la Carretera Cuesta-Taco, viario urbano de nivel 1, en el punto de enlace con la calle Kenia, con la finalidad de eliminar la rotonda sustituyéndola por la citada en el punto a5.
- b) Se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática modalidad A7, como alternativa a la ordenación principal que define tres piezas de uso terciario, afectadas por la rectificación de sus alineaciones en el frente en la Carretera Cuesta-Taco y, una vía de conexión sobre suelo público sin urbanizar. Situados entre la carretera La Cuesta-Taco (TF-194) y el edificio de aparcamientos del Hospital Universitario. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.



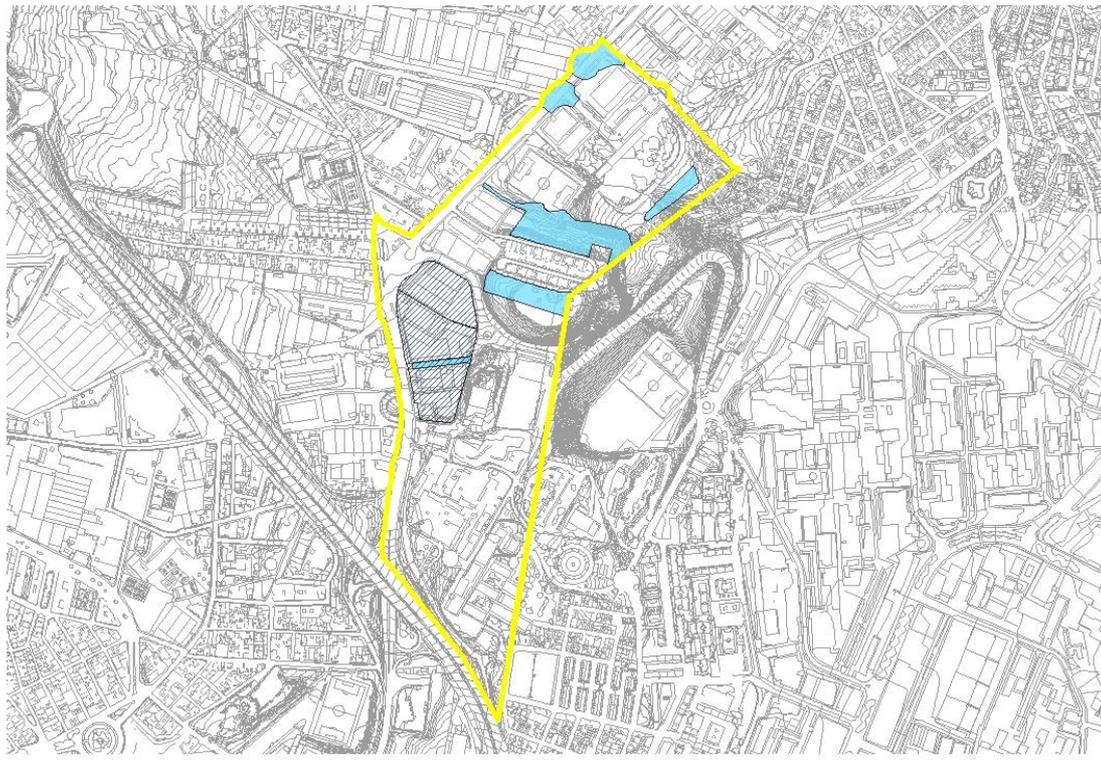


Figura 19.4: Ámbitos de gestión

## 20. AUH-1123: MONTAÑA DE GUERRA

### 20.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea se localiza al norte del núcleo La Cuesta, con el que conecta a través de la Carretera Valle Tabares. Los límites están formados por suelo de protección y son los siguientes:

- a) Al norte y al sur, linda con suelo rústico de protección agraria.
- b) Al este, linda con suelo categorizado como suelo rústico de protección natural.
- c) Al oeste, limita nuevamente con suelo rústico de protección de infraestructuras.



*Figura 20.1: Delimitación del AUH*

Todo el suelo de esta AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, quedando una zona interior en suelo rústico de protección agraria. El uso predominante de la edificación que se ha desarrollado es el residencial de vivienda unifamiliar dispuesta de forma lineal en los bordes de la vía principal y otra transversal que los conecta.

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

Uno de los principales problemas urbanísticos de este asentamiento rural deriva de las deficiencias de algunos viarios en cuanto a su dimensión y a la escasa dotación de servicios. Además, la ocupación progresiva y espontánea llevada a cabo en el territorio, ajena a la planificación urbanística, ha originado un problema de escasez de superficie destinada a uso público además de, la localización de algunas edificaciones en el límite con la Carretera Valle Tabares, sin la existencia de una franja de separación en su frente.

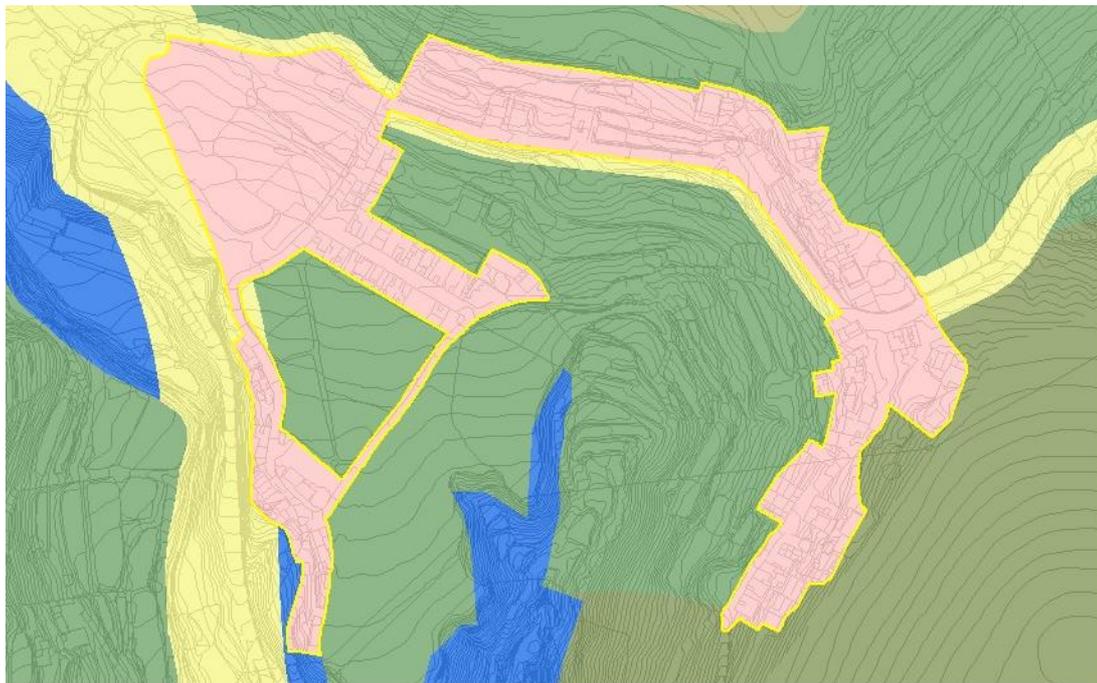


El principal objetivo de ordenación planteada para esta AUH es dotar al viario existente de las mínimas condiciones exigidas para la urbanización con el fin de mejorar los servicios y garantizar la funcionalidad del área y a su vez, localizar suelo de uso público para destinarlo a espacio libre y dotaciones. Los parámetros establecidos para la edificación se determinan con la finalidad de homogeneizar las distintas zonas del asentamiento rural.

### 20.3. Ordenación estructural

#### 20.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural, tal y como se justifica en los criterios generales del PGO sobre asentamientos rurales.



|   |   |  |
|---|---|--|
| <span style="color: orange;">■</span> Urbano consolidado                  | <span style="color: yellow;">■</span> Rústico de protección costera         | <span style="color: lightorange;">■</span> Rústico de protección de infraestructuras |
| <span style="color: red;">■</span> Urbano no consolidado                  | <span style="color: lightgreen;">■</span> Rústico de protección hidrológica | <span style="color: green;">■</span> Rústico de protección natural                   |
| <span style="color: purple;">■</span> Urbanizable sectorizado no ordenado | <span style="color: darkgreen;">■</span> Rústico de protección paisajística | <span style="color: lightred;">■</span> Rústico de asentamiento rural                |
| <span style="color: blue;">■</span> Urbanizable no sectorizado            | <span style="color: verydarkgreen;">■</span> Rústico de protección agraria  | <span style="color: lightpurple;">■</span> Rústico de asentamiento agrícola          |

Figura 20.2: Categorización de suelo

#### 20.3.2. Elementos estructurantes

Como elementos viarios de carácter estructurante se define la Carretera Valle Tabares, viario territorial de nivel 1, en torno al cual se ha desarrollado el asentamiento rural. Se organiza mediante una sección S.01 con una calzada de doble sentido con arcenes en sus laterales, en el tramo que discurre por esta AUH. Así como la Carretera de los Campitos (TF-111), en el límite norte, viario territorial de nivel 2, organizada mediante una sección S.02.

Se ha establecido la siguiente pieza como elemento de carácter estructurante: El Centro Terapéutico Alzheimer Josefa Molina situado en la calle La Laderita (sistema general comunitario asistencial).

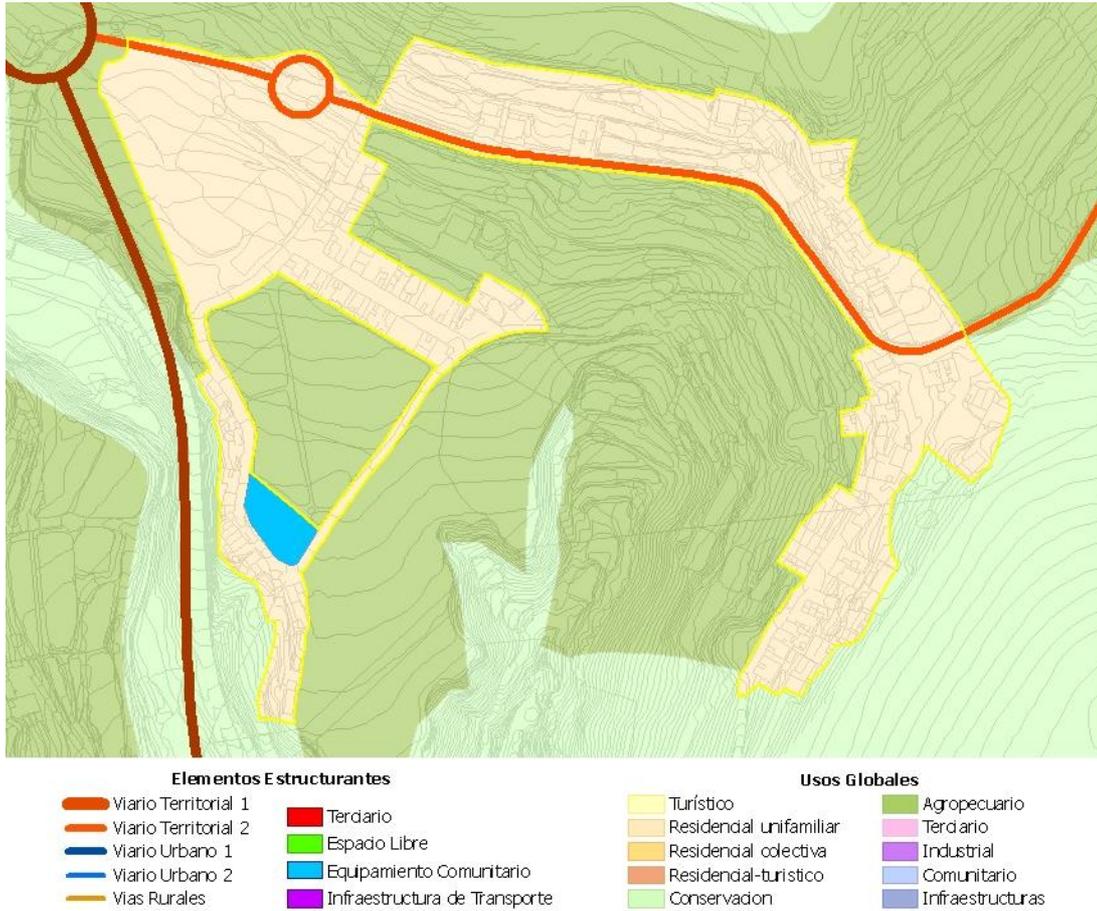


Figura 20.3: Elementos estructurantes

### 20.3. Ordenación de áreas existentes

#### 20.4.1. Trama urbana

El asentamiento rural de Montaña de Guerra se desarrolla en torno al viario territorial de nivel 1, la Carretera Valle Tabares y, a otros viarios locales, la calle La Laderita, camino Luisa Machado Los Valles, camino Lomo Los Bancos y camino Montaña de Guerra. Se mantiene el trazado existente en casi todo su desarrollo a excepción de algunas rectificaciones de alineaciones con el objetivo de dar continuidad al viario regularizando su sección en vías de escasas dimensiones:

- Tres afecciones en el camino Lomo Los Bancos con el fin de ampliar la sección de la vía en tramos con anchos inferiores a tres metros.
- En el camino Montaña de Guerra dos edificaciones irrumpen en parte del viario. Es necesario ajustar sus alineaciones para solucionar la discontinuidad de la trama.
- En la calle de la Laderita el muro del equipamiento existente reduce la sección de la vía dando como resultado un ancho inadecuado para el tráfico de la zona.

Se define una vía local de carácter principal que conecta una pequeña rotonda situada en la Carretera Valle Tabares, al norte del asentamiento con la parte suroeste de la trama urbana. Se organiza esta vía con una sección tipo S.11 con una calzada de doble sentido de circulación y ajardinamientos en sus laterales.

Para las restantes vías encargadas de organizar los tráficos dentro del asentamiento se propone una sección tipo S.16 y S.18 donde coexiste el tráfico rodado y peatonal. El diseño de la calle adoptara las medidas necesarias para evitar altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. En contacto con suelo rústico se dispone una franja ajardinada que evita la consolidación del suelo rústico por la edificación.

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

El uso predominante es el residencial con uso global de vivienda unifamiliar. Se localizan una pieza de uso dotacional y otras de espacios libres concentrados en el extremo noroccidental. El régimen de admisibilidad de usos pormenorizados responde a los criterios que se establecen en el título correspondiente para cada uno de los usos principales.

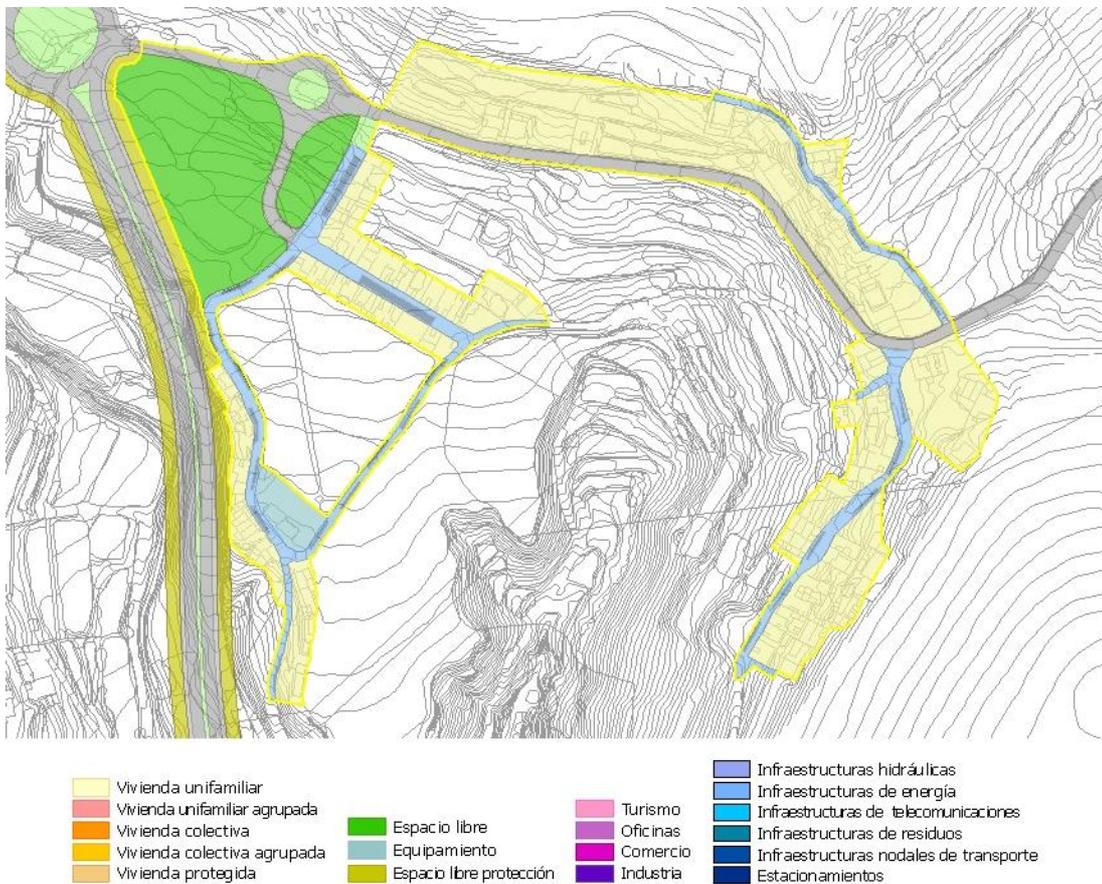


Figura 20.4: Ordenación pormenorizada

#### 20.4.3. Condiciones de la edificación

Las condiciones de la edificación establecidas en las piezas de esta AUH:

- a) Para las viviendas unifamiliares se determinan las condiciones de parcelación a través de la longitud mínima del lindero frontal y del círculo mínimo inscribible, con la finalidad de que puedan establecerse las dimensiones óptimas para vivienda aislada. Se define la separación mínima a linderos, con la excepción, de dos piezas situadas en el camino Luisa Machado, que se caracterizan por el adosamiento lateral de la edificación existente. En las piezas próximas a la Carretera Valle Tabares se define gráficamente la separación mínima al lindero.



La altura máxima de la edificación se establece en 2 plantas para todos los casos.

- b) La pieza situada al suroeste, en el camino La laderita, destinada a equipamiento comunitario se regula definiendo la edificabilidad máxima, lo que proporciona una gran flexibilidad compositiva.
- c) El espacio libre se localiza en el extremo noroeste de la AUH, estableciendo un colchón entre la rotonda del viario estructural, y la zona residencial.

#### 20.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones de mejora urbanística propuestas en esta AUH se delimita el ámbito de gestión asistemática de modalidad A3. Se realizarán las obras públicas de urbanización y mejoras del viario existente local y de los espacios libres propuestos.

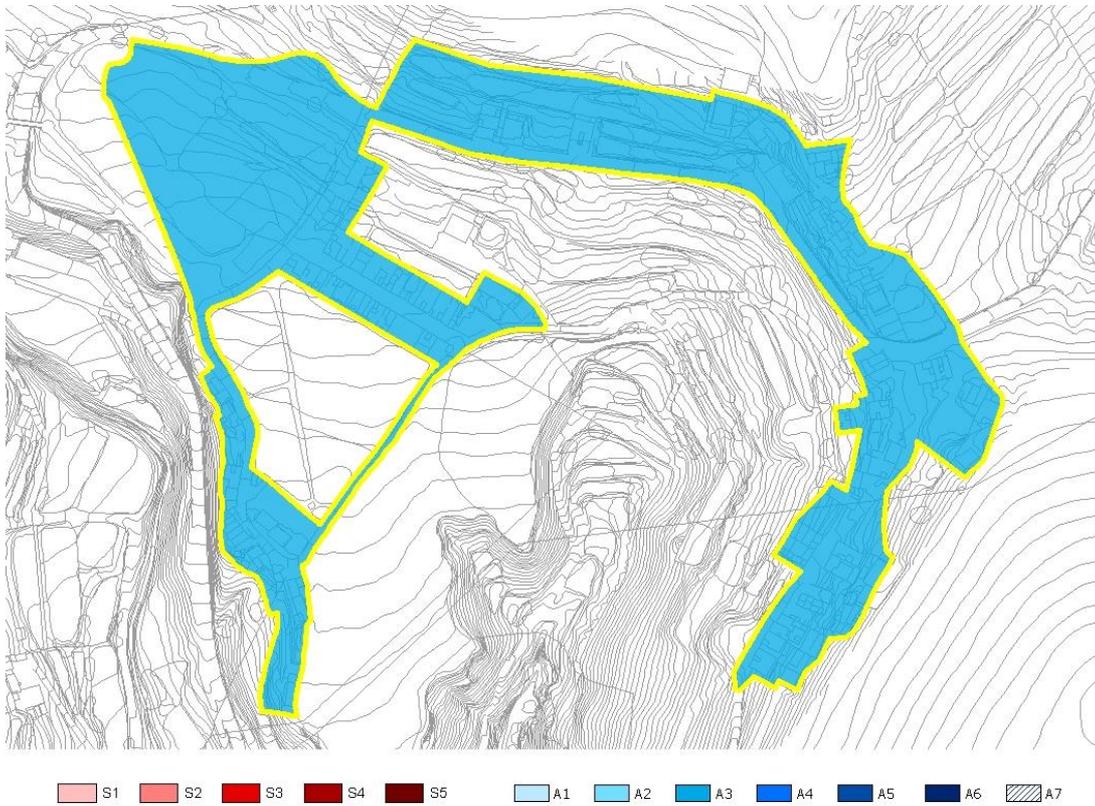


Figura 20.5: Ámbitos de gestión

## 21. AUH-1124: VALLE TABARES

### 21.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH, situada al norte del núcleo de La Cuesta al este del casco, comprende el conjunto de edificaciones que con suficiente concentración se disponen a lo largo de la Carretera El Rosarito a la que se accede desde la Carretera Valle Tabares, TF-111. Sus límites quedan definidos como sigue:

- Al noreste, la calle Camacho y terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria y suelo rústico de protección paisajística.
- Al noroeste, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria y suelo rústico de protección hidrológica.
- Al sur, terrenos clasificados como suelo rústico de protección agraria.



Figura 21.1: Delimitación del AUH

La disposición territorial del AUH es lineal. Su situación es periférica respecto a la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General y el único uso existente es el residencial con tipología de viviendas unifamiliares. La Adaptación Básica del Plan General de 2004, categorizaba esta AUH como suelo rústico de asentamiento rural. En este PGO se mantiene esta categorización aunque con distinta delimitación, en cumplimiento de lo establecido en el PIOT.

La delimitación propuesta responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales. Se reconoce la edificación existente y su disposición en el territorio propia de una ocupación lineal y esporádica apoyada en la Carretera El Rosarito, por lo que se ha incluido únicamente la edificación accesible directamente desde este viario, sin prácticamente viario transversal a esta vía rural.

Además, en el extremo noreste del AUH existen crecimientos residenciales en ladera a lo largo de la Carretera de la Mesa y la calle Camacho en el límite con los terrenos clasificados como suelo rústico de protección paisajística.

## 21.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal problemática que se ha detectado en esta AUH se encuentra la Carretera El Rosarito, prácticamente el único viario del asentamiento que organiza la trama urbana pero carece de servicios de urbanización aceptables debido al crecimiento espontáneo de edificaciones sin una estructura transversal que defina sus límites.

Las características orográficas de la zona noreste del AUH han dado lugar al crecimiento disperso de la edificación en ladera que ha deteriorado el entorno próximo al suelo rústico de protección paisajística. Las manifestaciones más notables de este problema de base son entre otras las siguientes:

- a) El tramo de la Carretera El Rosarito, viario municipal no urbano del asentamiento organiza la trama urbana del mismo pero carece de servicios de urbanización aceptables. Sus deficiencias dimensionales y de servicios son visibles en casi todos sus tramos, con una sección variable con doble sentido de circulación, de los que 8 son prácticamente calzada para vehículos sin aceras para peatones.
- b) En la Carretera de la Mesa el principal problema es su pronunciada pendiente y las graves deficiencias dimensionales y de servicios urbanísticos. Actualmente el viario no dispone de salida en la bifurcación con la calle Camacho y el tráfico rodado se mezcla con el peatonal, mientras que la edificación se dispone de manera irregular con respecto al viario. El crecimiento espontáneo del asentamiento en torno a estas vías ha propiciado la ubicación discontinua de la edificación resultando secciones variables, con la ausencia generalizada de zonas de aparcamiento y aceras.
- c) No hay viarios transversales que estructuren la trama del asentamiento, solo existen viarios locales perpendiculares y sin salida que conservan el trazado de las antiguas serventías rurales como la calle Valle de los Andenes o el camino de la Recovita.
- d) A lo largo de la Carretera de la Mesa se ha edificado a borde de ladera con el consiguiente deterioro del paisaje sobre el valle en el que se ubica.

El objetivo de ordenación respecto al viario es propiciar desde este PGO unas operaciones de intervención y terminación a fin de garantizar una correcta funcionalidad. El criterio general es ordenar las alineaciones de la edificación con la finalidad de dotar al viario público existente de una sección idónea para su correcto funcionamiento. Respecto a la edificación, el objetivo es generar un aspecto homogéneo del AUH mediante la regulación de los parámetros urbanísticos de las parcelas.

## 21.3. Ordenación estructural

### 21.3.1. Categorización de suelo

El AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural limítrofe en su extremo noreste con el suelo rústico de protección agraria y paisajística, en el extremo noroeste con suelo rústico de protección hidrológica y al sur con suelo rústico de protección agraria. Su extensión responde al reconocimiento de la edificación existente y a la localización de suelos destinados a uso dotacional y espacio libre, tal y como definía el PGO-2004, si bien es cierto que con modificaciones en su límite.

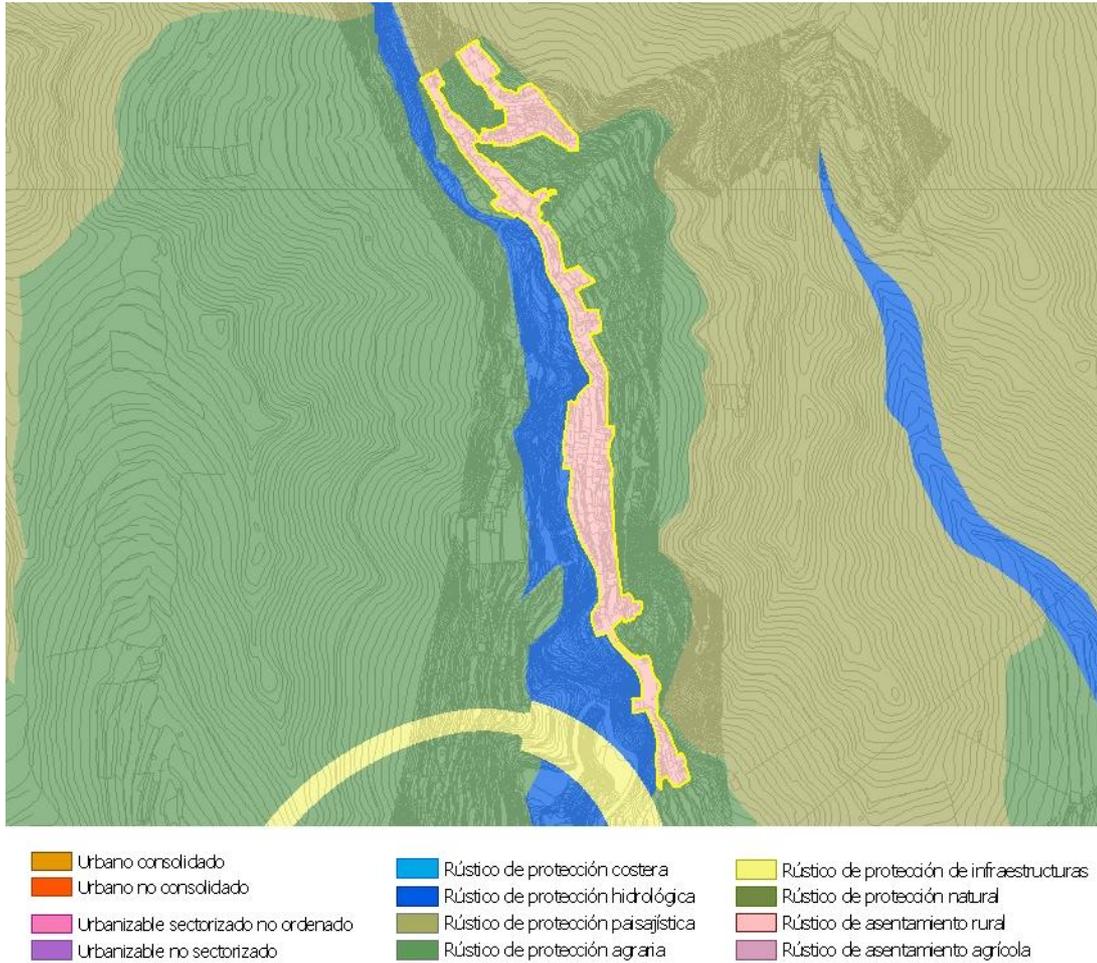


Figura 21.2: Categorización de suelo

### 21.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH está estructurada por dos vías rurales, a lo largo de las cuales, se organiza la trama urbana. A continuación se describen:

- La Carretera del Rosarito, viario municipal no urbano, se conecta en el extremo sur con la Circunvalación Norte, eje territorial estructurante. Se interviene sobre este eje ampliando su sección en los tramos disponibles dotándolos de aceras.
- Fuera de los límites del asentamiento se define otro viario municipal no urbano, el camino del Medio que, conecta la Carretera del Rosarito con el AUH Las Nieves, al sur, con la Circunvalación Norte.

Cabe destacar como elemento estructurante, el Centro de Menores de Valle Tabares (sistema general comunitario asistencial) que no está incluido dentro de los límites de esta AUH, se encuentra próximo al área conectando con él por el noreste con la Carretera de La Mesa.

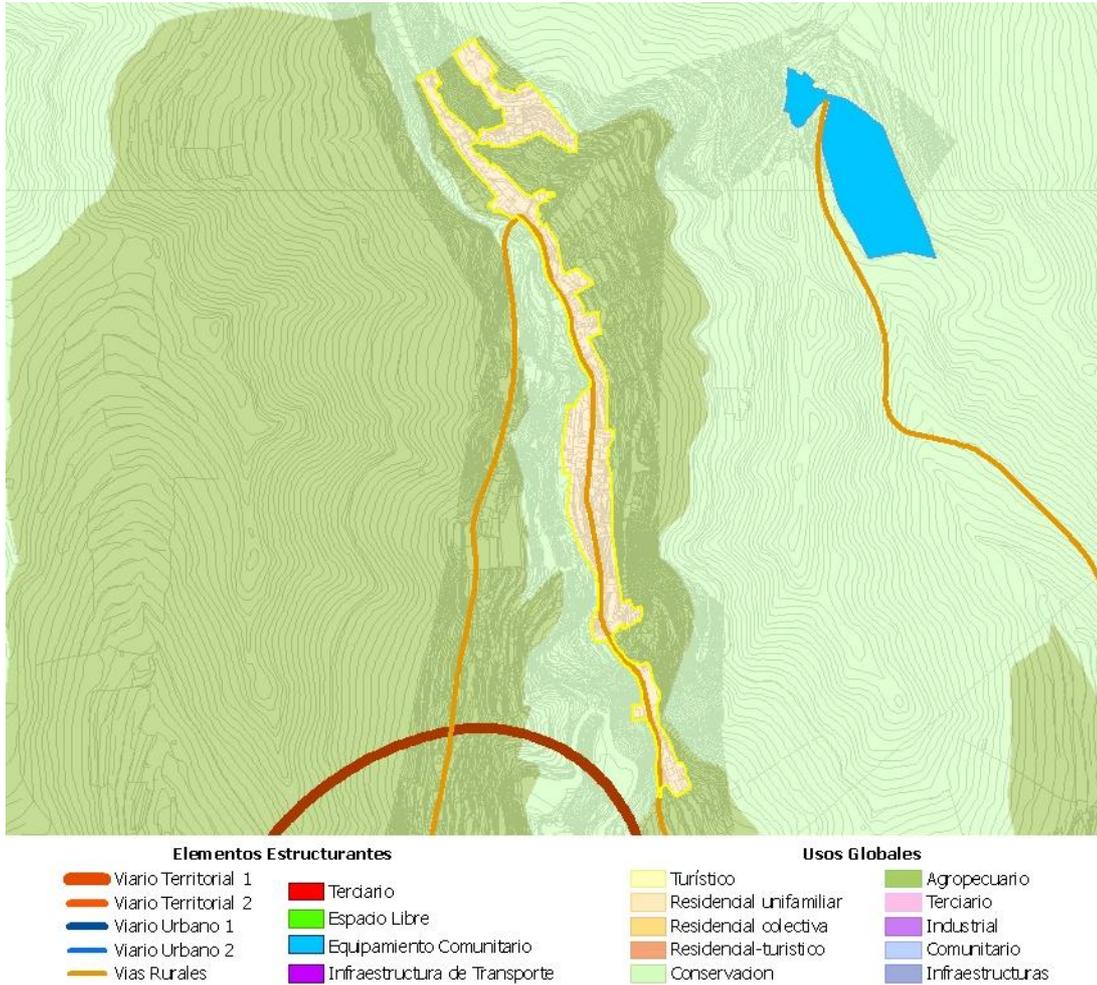


Figura 21.3: Elementos estructurantes

## 21.4. Ordenación de áreas existentes

### 21.4.1. Trama urbana

La trama urbana del AUH queda definida por el viario municipal no urbano Carretera del Rosarito de aproximadamente 1,00Km de longitud que conforma una estructura lineal donde se disponen las edificaciones. Este viario se ordena mediante una sección tipo S.05, con una calzada bidireccional de coexistencia con apartaderos en los sobreanchos de la calzada, sin posibilidad de alojar aparcamiento. El diseño de la vía garantiza una baja velocidad que avala la seguridad del peatón. Previendo la futura ampliación del viario se reserva un suelo adyacente garantizando una vía con una sección con un ancho mínimo.

El tramo viario de la Carretera de la Mesa, de pronunciada pendiente y sección variable de entre 5 y 6 m, es de doble sentido de circulación y sin aceras ni aparcamientos en ningún tramo por lo que se ha establecido una sección continua de 6 m para garantizar su funcionalidad. Se ordena con una sección tipo S.04.

El resto de la red viaria está conformada por vías locales de carácter secundario, entre las que destacan El camino del Carpintero y la calle Camacho, con una calzada de coexistencia, con posibilidad de incluir aparcamiento siempre que se garantice la banda de protección

de la edificación. El diseño de la calle garantiza la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades.

Los viarios locales transversales de esta AUH son escasos y no estructuran la trama urbana, son de acentuada pendiente y escasa sección como la calle Valle de los Andenes. Existen dos peatonales transversales en la parte noreste del AUH desarrollados en tramos de escaleras, como el camino de la Recovita, que conservan el trazado de las antiguas serventías rurales que dan acceso a un conjunto de edificaciones en ladera.

Las alineaciones viarias se definen respetando las edificaciones existentes, no obstante, debido a la escasa dimensión de las secciones de algunos tramos se hace imposible no afectar algunas parcelas situadas al borde de la vía. Aún así, las rectificaciones establecidas no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades.

Las alineaciones viarias que limitan con las piezas se consideran, en su mayoría, como principales. Se estima necesaria la reurbanización del eje estructurador Carretera el Rosarito para garantizar las condiciones de urbanización requeridas legalmente.

21.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

En la mayoría de las piezas de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar no admitiéndose más de una vivienda por parcela. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamientos rurales.

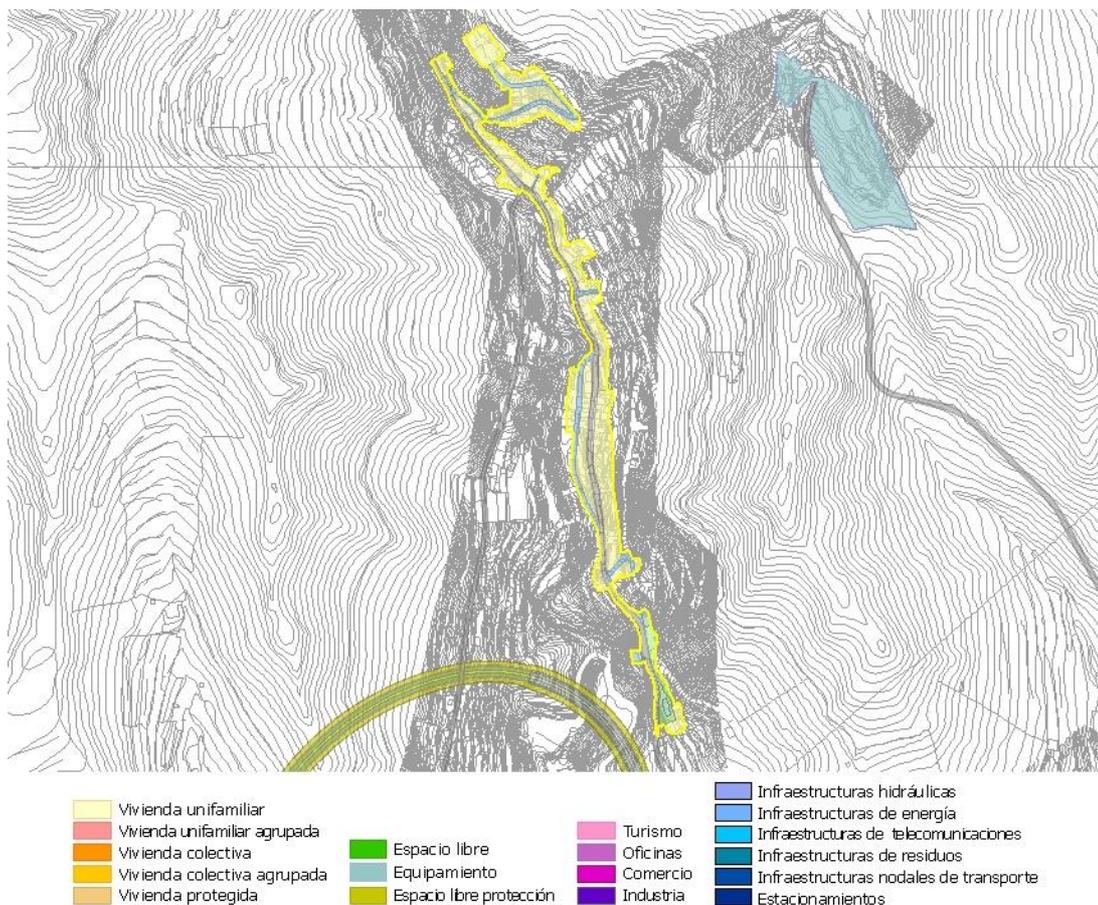


Figura 21.4: Ordenación pormenorizada



En el extremo sur del acceso al asentamiento rural, se han calificado tres piezas, dispersas y alejadas del núcleo central consolidado, con uso principal obligatorio dotacional. Estos equipamientos se conectan entre sí a través de un espacio libre público, apoyado en el eje principal-lineal, a fin de concentrar el área de esparcimiento y unir las dotaciones.

No obstante, para compensar el déficit de suelo destinado a uso público y cumplir con las reservas mínimas establecidas por las Directrices de Ordenación, el presente Plan General propone una gran superficie de espacio libre situada en el extremo norte de la vecina AUH Montaña de Guerra, compensando así las carencias existentes en el asentamiento rural Valle Tabares.

#### 21.4.3. Condiciones de la edificación

Al tratarse de un suelo rústico de asentamiento rural se han mantenido, como criterio general y en la medida de lo posible, los parámetros establecidos por el PGO-2004. Aún así, cuando los objetivos de la ordenación del presente PGO lo han exigido, se establecen nuevos parámetros en función de la edificación y de la parcelación existentes y dependiendo de la ubicación y del uso de cada pieza:

- a) En la totalidad de las piezas residenciales de Valle Tabares se ha establecido el uso de vivienda unifamiliar, para las que se han fijado como condiciones de parcela, la longitud mínima frontal y, la superficie mínima. La disposición se regula a través del adosamiento lateral obligatorio y la separación mínima a lindero posterior, para garantizar una distancia de la edificación con el suelo rústico de protección. Edificación que no podrá sobrepasar las 2 plantas de altura. En las piezas de mayor tamaño, se limita el porcentaje máximo de ocupación.
- b) Los equipamientos se han regulado con unos mínimos parámetros urbanísticos, siendo la edificabilidad máxima el único establecido, lo que proporciona una gran flexibilidad compositiva.

#### 21.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las propuestas del presente Plan General, en cuanto a la mejora urbanística de esta AUH se define el siguiente ámbito de gestión asistemático modalidad A3, dirigido a mejorar la urbanización de los viarios existentes y la obtención y urbanización de las piezas que se califican como espacios libres para el cumplimiento de las existencias de las directrices de ordenación.

## 22. AUH-1125: VALLE JIMENEZ

### 22.1. Delimitación y descripción general

Esta ÁUH situada en el extremo este municipal contacta con el Municipio de Santa Cruz y comprende el conjunto de edificaciones que con suficiente concentración se disponen en la intersección de la Carretera Valle Tabares (TF 111) y los caminos del Toscal y El Pedregal.

Es atravesada por el barranco Jiménez que divide la parte oeste entre la Carretera Valle Tabares, el camino el Hoyo, la calle nueva y la calle Cabezada y la parte este desarrollada en torno al camino El Toscal y el camino El Pedregal.



*Figura 22.1: Delimitación del AUH*

Actualmente el centro geográfico y neurálgico del AUH es donde se encuentran los principales equipamientos, centro ciudadano, Iglesia Virgen de Fátima y canchas deportivas, en la unión de la travesía de la Carretera Valle Tabares con el camino del Toscal y el camino del Pedregal.

La travesía que cruza esta AUH es de especial importancia ya que es el eje organizador del asentamiento rural. Tiene una sección discontinua entre 6 y 9,5 m de ancho, con acabado asfáltico y presencia variable de aceras y elementos de urbanización.

La delimitación propuesta responde a la aplicación de los criterios generales asumidos por este PGO respecto de los asentamientos rurales. Se ha tratado de reconocer la edificación existente y su disposición en el territorio en torno a los viarios estructurantes. Se ha incluido la edificación accesible desde el viario territorial y/o desde los escasos viarios públicos perpendiculares a éstos y desde serventías privadas transversales al mismo. En su delimitación se ha previsto el espacio para dotar al asentamiento de las dotaciones exigidas legalmente.

## 22.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el estudio y análisis para la ordenación del AUH Valle Jiménez se ha encontrado la siguiente problemática urbanística:

- a) El principal problema estriba en las graves deficiencias dimensionales y de servicios urbanísticos. Actualmente el tráfico rodado se mezcla con el peatonal con el problema añadido de la presencia de dotaciones al norte, en la travesía de la Carretera Valle Tabares, que propician el tránsito peatonal en la misma.
- b) En el resto de viarios se da la misma problemática con respecto a dimensiones, servicios urbanísticos y alineaciones de la edificación. El crecimiento espontáneo del asentamiento ha propiciado la ubicación descontrolada de la edificación que ha dado como resultado secciones variables del viario con la ausencia generalizada de zonas de aparcamiento en el mismo.
- c) Se da la presencia de dos agrupaciones de viviendas interiores accesibles desde serventías peatonales de pequeña dimensión transversales al viario organizador y que carecen de servicios urbanísticos.

Con respecto al viario, el objetivo de ordenación es propiciar desde el Plan unas operaciones de intervención y terminación a fin de garantizar una funcionalidad suficiente que posibilite su colmatación y eventuales reformas. El criterio general es dotar al viario existente de una sección mínima que garantice su funcionalidad y la ordenación de las alineaciones.

En cuanto a las serventías peatonales el criterio general es mantener su reconocimiento y ampliar una de ellas correspondiendo a la propiedad a la que sirve su adecuación.

Respecto a la edificación el objetivo es generar un aspecto homogéneo en el AUH mediante la regulación de las futuras edificaciones, no sólo destinadas a uso residencial sino también al dotacional, que se plantean en el centro del AUH.

En cuanto a los usos de la edificación el objetivo es mantener los que son propios de un asentamiento rural regulando los usos permitidos.

## 22.3. Ordenación estructural

### 22.3.1. Categorización de suelo

Se mantiene la clasificación de suelo que establecía la Adaptación Básica del Plan General de 2004, como suelo rústico de asentamiento rural, si bien, el presente Plan General ha variado ligeramente su delimitación.

### 22.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH se caracteriza por su situación periférica respecto de la propuesta de estructuración y compactación urbana del Plan General. Tiene una disposición territorial lineal estructurada por la Carretera Valle Tabares que, dada su función de eje estructurante y el importante tránsito rodado que soporta, se define como viario territorial de nivel 2.

Cabe destacar como elemento estructurante, el Centro de Menores de Valle Tabares (sistema general comunitario asistencial) que, si bien no está incluido dentro de los límites de esta AUH, se encuentra de camino por la Carretera Valle Tabares.

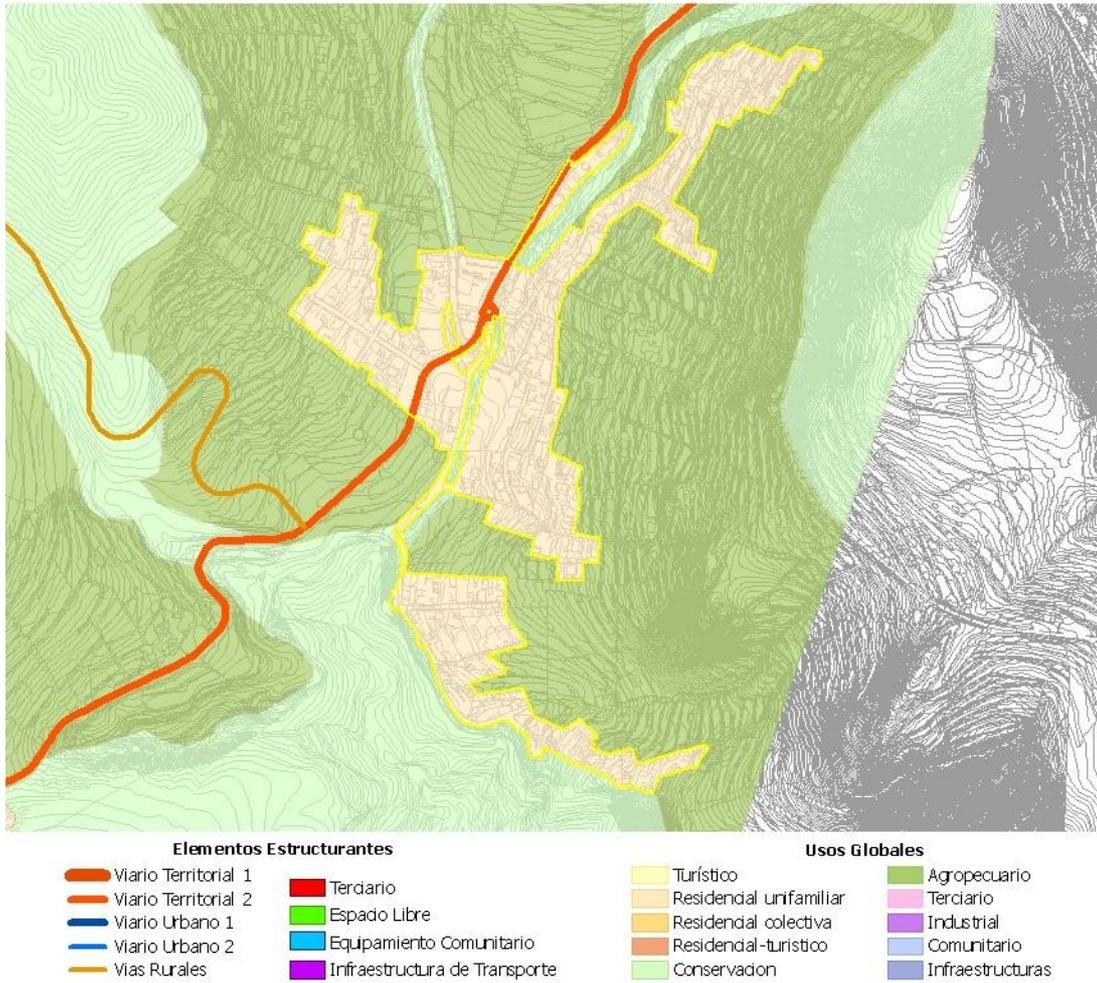


Figura 22.2: Categorización de suelo

## 22.4. Ordenación de áreas existentes

### 22.4.1. Trama urbana

Asimismo, se localizan otras vías que organizan la trama urbana de esta AUH como son los caminos El Toscal, El Pedregal y El Hoyo, considerados viarios municipales no urbanos.

Si bien es cierto, que siguiendo los criterios generales del presente Plan, se intenta mantener las alineaciones existentes, se hace necesaria la rectificación de algunas de ellas en la Carretera Valle Tabares y los caminos del Toscal, El Pedregal y la Cabezada con el objetivo de mejorar las condiciones dimensionales y de servicio de estas vías, adaptando su sección acorde con su categoría. Estas afecciones están vinculadas a la solicitud de nuevas licencias.

Las dotaciones existentes, Iglesia de la Virgen de Fátima y las canchas deportivas, se apoyan en la Carretera Valle Tabares que demanda mayor sección debido al tránsito peatonal que generan. Se ha estimado necesario establecer una sección media para garantizar su funcionalidad. Los caminos del Toscal, El Pedregal y La Cabezada demandan una sección mayor.

Se ha procedido de la siguiente manera:

- a) En la travesía de la Carretera Valle Tabares se amplía su sección para dotarla de la acera que falta en alguno de sus tramos. Se propone para su ordenación una sección tipo S.02. Al definir estas alineaciones se ha intentado evitar las afecciones a las edificaciones existentes. Aún así, las rectificaciones que se establecen no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes, sino que están vinculadas a la solicitud de nuevas licencias.
- b) El camino El Toscal cuenta actualmente con una sección que oscila entre 3,5 y 4,5 m de ancho. La propuesta de ordenación establece una sección media de 7,5 m de ancho, aunque en determinados puntos solo puede llegar a 6. Se propone como sección tipo S.11 (calzada de doble sentido, acera junto al lado edificado y arcén en contacto con suelo rústico y en su tramo final, carril de doble sentido de circulación y apartaderos). En la medida de lo posible, las nuevas alineaciones viarias afectan a terrenos en suelo rústico.
- c) El camino del Pedregal cuenta actualmente con una sección que oscila entre 4 y 6 m de ancho. La propuesta de ordenación establece una sección media de 8 m. Las nuevas alineaciones viarias afectan a los terrenos en suelo rústico. Se propone una sección tipo S.11 con una calzada de doble sentido de circulación, aceras junto a los márgenes edificados y arcén adyacente al suelo rústico.
- d) Para el camino El Hoyo se propone una sección tipo S.11, con una calzada de doble sentido y aceras en sus laterales.

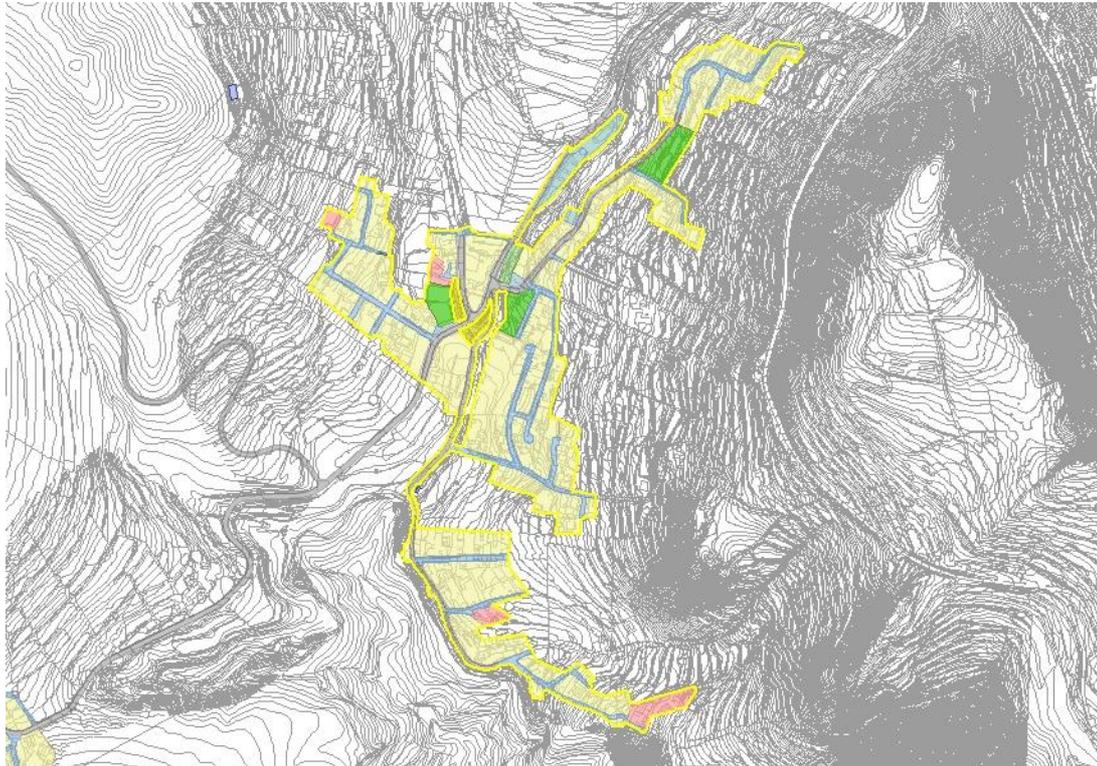
El resto de viarios se consideran locales y se ordenan con secciones tipo S.16 de coexistencia. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. Todas las alineaciones se consideran principales.

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

En la mayoría de las piezas de esta AUH el uso principal es el residencial unifamiliar, si bien se establece la vivienda unifamiliar agrupada no admitiéndose más de una vivienda por parcela y prohibiendo, expresamente, las actuaciones edificatorias de más de dos parcelas.

Se han calificado piezas concretas con uso principal obligatorio dotacional público destinados preferentemente a espacios libres y servicio comunitario. Al ubicarlas, se ha tenido en cuenta no afectar parcelas construidas o con licencias concedidas, ocupando parcelas vacantes cuya superficie permita el cumplimiento de las dimensiones legales mínimas establecidas para tal uso. Asimismo, se ha buscado una ubicación centralizada apoyándose en la intersección de la Carretera Valle Tabares con los caminos del Toscal y El Pedregal con la finalidad de respetar la estructura del asentamiento. Las dimensiones de estas piezas se han establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices de Ordenación.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamientos rurales.



|                               |                          |           |  |
|-------------------------------|--------------------------|-----------|--|
| 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 22.3: Ordenación pormenorizada

#### 22.4.3. Condiciones de la edificación

Dadas las características de la edificación y de la parcelación existentes del AUH se han establecido tres tipos de piezas para regular el uso residencial unifamiliar y equipamiento:

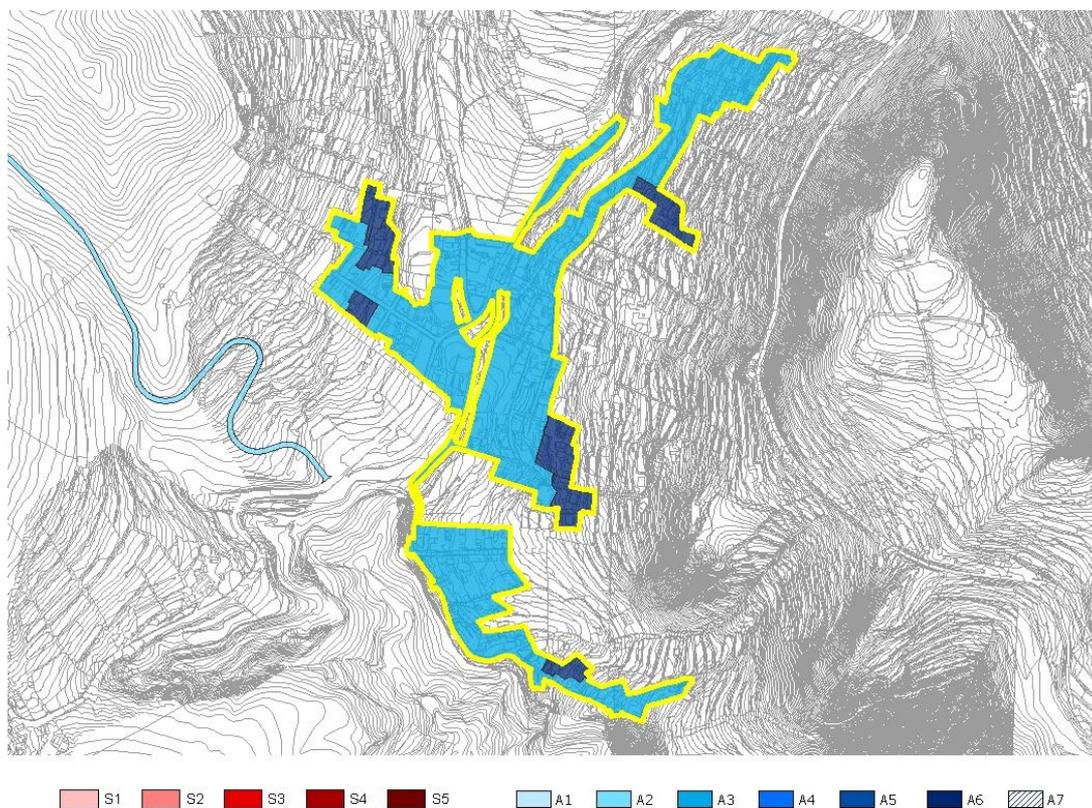
- Piezas con uso residencial unifamiliar agrupada: Se establecen con el fin de reconocer el grupo de parcelas con suficiente grado de consolidación edificatoria y que han dejado una serventía de uso comunitario a través de la cual se accede desde la vía pública a cada una de las parcelas. En estas piezas se establece la parcelación vinculante con el objetivo de generar comunidades que gestionen el mantenimiento y la adecuación de las zonas comunes. También, se define el número máximo de viviendas con el fin de evitar futuras subdivisiones y, el porcentaje máximo de ocupación para evitar la colmatación de la parcela.
- Piezas con uso residencial unifamiliar: los parámetros más adecuados para regular futuras subdivisiones son el lindero mínimo frontal y la superficie de parcela mínima. Para mantener las características de la edificación aislada, se ha regulado la disposición de la edificación mediante la separación a los linderos y un porcentaje máximo de ocupación. En una pieza situada en la Carretera Valle Tabares, se regula la disposición de la edificación, haciendo una salvedad a lo anteriormente mencionado, mediante una línea de disposición obligatoria que favorece la amplitud en la zona donde se ubican la mayor parte de las dotaciones del AUH.

- c) Las Piezas con uso destinado a equipamiento comunitario: A excepción de las piezas situadas en la Carretera Valle Tabares, no se determina la disposición de la edificación, lo que permite una gran flexibilidad en cuanto a su conformación en la parcela regulando, únicamente, la edificabilidad máxima..

**2.4.4. Condiciones de gestión urbanística**

Se definen actuaciones de mejora urbanística, para lo cual se precisa la delimitación de varios ámbitos de gestión asistemática.

- a) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A2, que si bien se encuentra fuera de los límites del asentamiento consistente en la obtención y urbanización del nuevo viario para la conexión del Centro de Menores Valle Tabares con la carretera gal.
- b) Ámbito de gestión asistemática de modalidad A3: Las consistentes en la mejora de la urbanización de la trama viaria y la obtención y urbanización de las piezas dotacionales. Se delimita conformado por todas las parcelas incluidas en el AUH.
- c) Incluidos dentro del ámbito de gestión anterior, se delimitan ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6, con la finalidad de mejorar las condiciones de la urbanización de la trama viaria existente. La mayor concentración se encuentra en el extremo oeste del asentamiento, donde se localizan tres ámbitos en la calle Nueva Los Valles y otro, al término del camino La Cruz. En el lado oriental, se localizan otros tres ámbitos, al final de las vías de coexistencia trazadas perpendicularmente al camino El Toscal y El Pedregal Los Valles.



*Figura 22.4: Ámbitos de gestión*



## 23. AUH-1126: LOMO CASILLAS

### 23.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Lomo Casillas se localiza al noreste del núcleo La Cuesta, en el límite con el municipio de Santa Cruz con el que se conecta a través de la Carretera Valle Tabares y su continuación en la Carretera Valle Jiménez. A continuación se describen los límites de esta AUH:

- Al oeste y al sur linda con suelo rústico de protección agraria.
- Al norte, con suelo categorizado como suelo rústico de protección paisajística.
- Al este limita con el Municipio de Santa Cruz.



Figura 23.1: Delimitación del AUH

Esta AUH se desarrolla de forma lineal y discontinua a lo largo de esta carretera y de la calle transversal Ventura García, y se estructura en cuatro zonas discontinuas y separadas por suelo rústico de protección agraria. Se trata de un asentamiento rural con una disposición territorial lineal y una tipología predominante de vivienda unifamiliar.

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

Uno de los principales problemas urbanísticos de este asentamiento rural deriva de las deficiencias de algunos viarios en su dimensión y la escasa dotación de los servicios. Además, la ocupación progresiva y espontánea llevada a cabo en el territorio, ajena a veces a la planificación urbanística, ha originado un problema de escasez de superficie destinada a uso público y a la disposición actual de algunas edificaciones próximas a la Carretera Valle Jiménez situadas en una franja de separación mínima con respecto a la establecida.

Cabe destacar que esta área, al lindar con el límite municipal de Santa Cruz, se encuentra dividida y segregada debido a que el trazado se reparte entre los dos municipios.

El principal objetivo de ordenación planteada para esta AUH es dotar al viario existente de las mínimas condiciones exigidas para la urbanización con el fin de mejorar los servicios y garantizar la funcionalidad del área y a su vez promover la creación de espacios libres para garantizar una suficiente funcionalidad del área.

Con respecto a la edificación el objetivo de ordenación que se plantea en el presente documento será fundamentalmente el reconocer la realidad edificatoria existente sin pretender aumentar el número de viviendas.

### 23.3. Ordenación estructural

#### 23.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo de esta AUH se categoriza como suelo rústico de asentamiento rural tal y como se justifica en los criterios generales del presente documento. Siguiendo los criterios establecidos por las Directrices de Ordenación, el presente Plan General ha variado la delimitación que definía el PGO-2004 para este asentamiento.

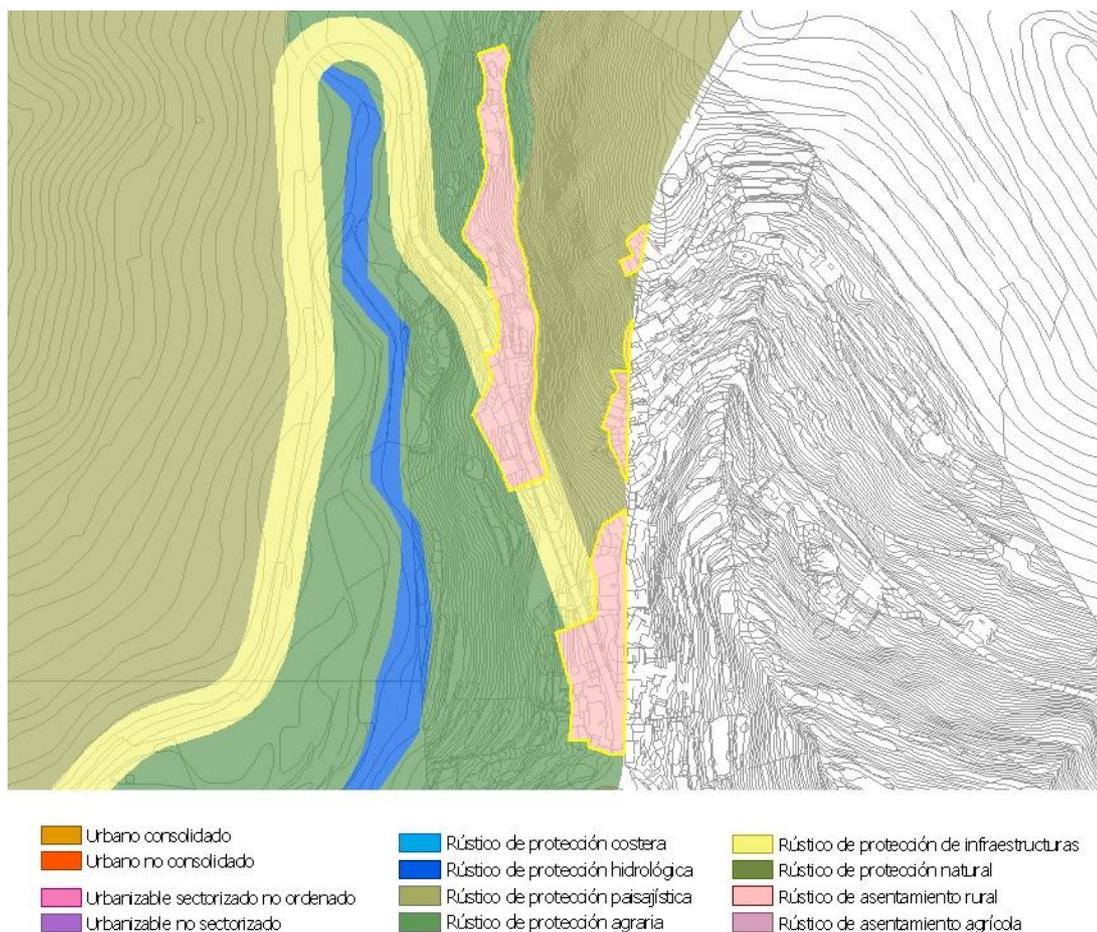


Figura 23.2 Categorización de suelo

### 23.3.2. Elementos estructurantes

En el presente PGO se define La Carretera Valle Jiménez, como un elemento del viario a partir del cual se estructura el asentamiento rural. Se trata de una vía territorial de nivel 2, con la que conectan otras dos, a lo largo de las cuales, se organiza la trama urbana. La ordenación de la Carretera Valle Jiménez se realiza mediante una sección del tipo S.02, con una calzada de doble sentido y arcenes en sus laterales.

En esta AUH no se han establecido sistemas generales con uso de equipamientos comunitarios o espacios libres.

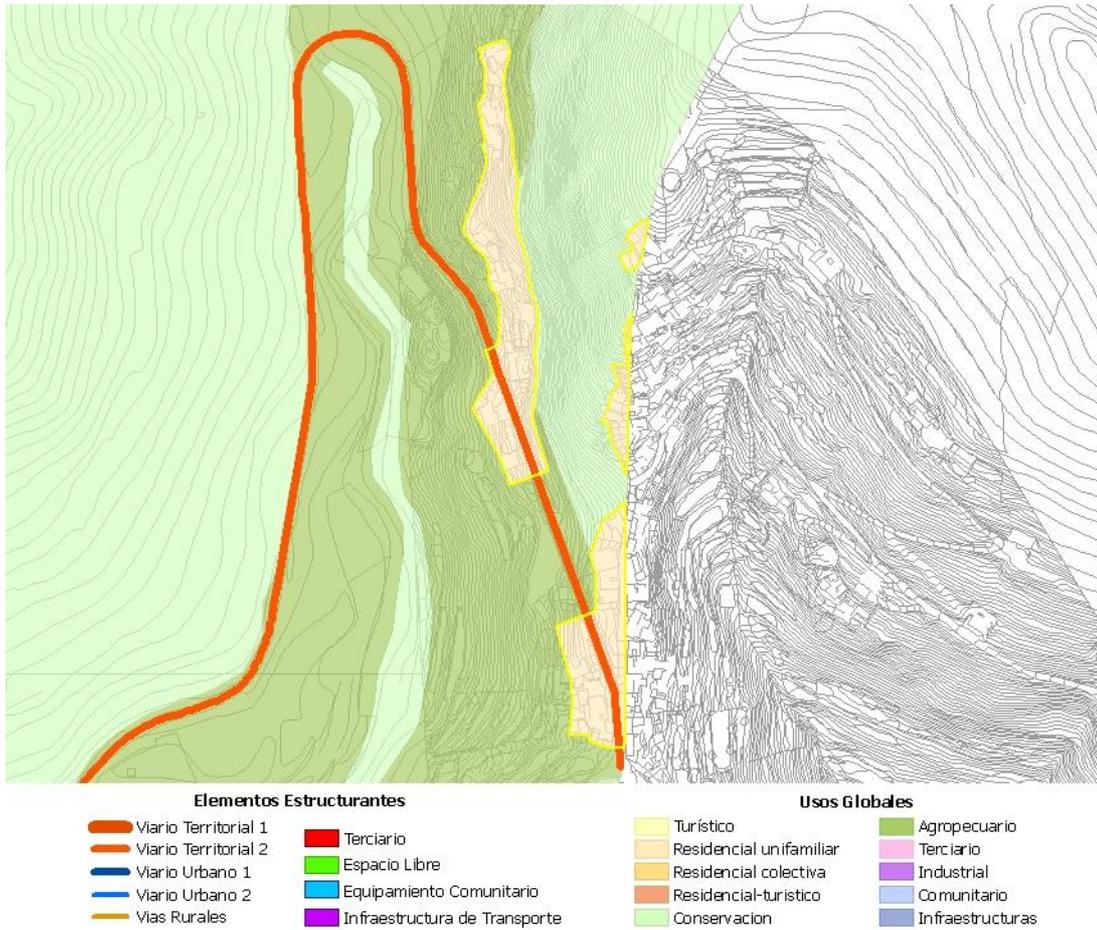


Figura 23.3: Elementos estructurantes

## 23.4. Ordenación de áreas existentes

### 23.4.1. Trama urbana

El asentamiento rural de Lomo Casillas se desarrolla de forma lineal y discontinua, a lo largo de dos vías de carácter local que conectan con la Carretera Valle Tabares, manteniendo el trazado existente en casi todo su desarrollo. No obstante, se producen algunas rectificaciones de alineaciones con el objetivo de mejorar el funcionamiento viario mediante la ampliación de zonas puntuales con escasa sección. Se trata de la calle Ventura García y, de una desviación de la Carretera Valle Tabares.



Para el viario urbano local encargado de organizar el tráfico dentro del asentamiento se propone sección S.18 donde coexiste el tráfico rodado y peatonal y S.05 con una calzada y apartaderos donde haya suficiente espacio. Este tramo se localiza dentro del término municipal de Santa Cruz pero constituye el único acceso a la vivienda aislada situada al norte dentro del término municipal de La Laguna. El diseño de la calle adoptará las medidas necesarias para evitar altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental. En contacto con suelo rústico se propone que se dispongan bandas laterales de protección de infraestructuras.

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

Los usos principales son el de residencial y el de espacio libre. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios para este tipo de asentamiento rural y los usos principales, tal y como se justifica en la Memoria de este PGO.



Figura 23.4: Ordenación pormenorizada

### 23.4.3. Condiciones de la edificación

El uso definido en la totalidad de las piezas residenciales de esta AUH es el de vivienda unifamiliar para las que se establecen las siguientes determinaciones:

- Piezas con uso unifamiliar: los parámetros para regular futuras subdivisiones son el lindero mínimo frontal y la superficie de parcela mínima. Para mantener las características de la edificación entre medianeras, se ha regulado la obligatoriedad del adosamiento lateral y, en algunos casos, la separación a lindero frontal donde el carácter de la vía lo requiere. Se ha limitado en un caso, el fondo máximo de la edificación, debido a la proximidad de la pieza con la Carretera Valle Tabares.

#### 23.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las actuaciones de mejora urbanística se precisa la delimitación de un ámbito de gestión característico de los asentamientos rurales. Se trata de un ámbito de gestión asistemático de modalidad A3. El objetivo es la realización de obras de mejoras en la urbanización del viario así como la obtención y urbanización de las piezas destinadas a espacios libres.

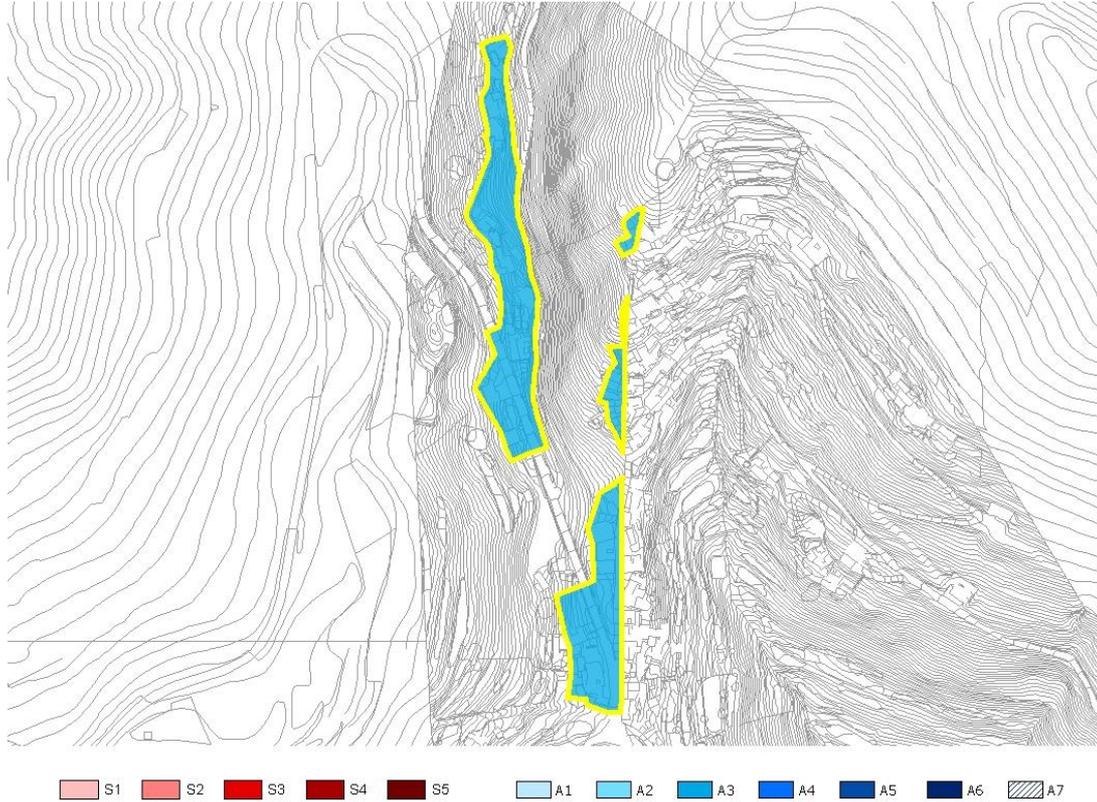


Figura.23.5: Ámbitos de gestión

## 24. AUH-1127: CHARCA TABARES

### 24.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea de reducido tamaño, correspondiente a un asentamiento rural, se encuentra ubicada al norte del núcleo de La Cuesta, concretamente entre las AUHs El Lomo, perteneciente a Las Mercedes, y Valle Tabares, en La Cuesta.

Todos sus bordes limitan con suelo categorizado por este PGO como suelo rústico de protección paisajística. Su disposición es lineal en base a la Carretera del Rosarito, que desemboca en el Pasaje la Charca Los Valles, y a su transversal Pasaje Los Cirueleros. El único acceso al AUH se realiza por su extremo sur, desde la Carretera del Rosarito que conecta con el AUH Valle Tabares y el resto del municipio.



*Figura 24.1: Delimitación del AUH*

El uso predominante es el residencial con viviendas en su mayoría aisladas, de carácter rural, calidad media y buen estado de conservación.

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

El principal problema urbanístico de este asentamiento rural está en las deficiencias de servicio de los viarios y la falta de espacios libres y dotaciones.

Los criterios de ordenación son mejorar la trama urbana y dotar al área con espacios libres y equipamientos, por medio de la implantación de sistemas de gestión urbanística que lo hagan posible.



### **24.3. Ordenación estructural**

#### 24.3.1. Categorización de suelo

Esta AUH se categoriza en su totalidad como suelo rústico de asentamiento rural, tal y como se justifica en los criterios generales de asentamientos rurales en la Memoria de ordenación estructural.

#### 24.3.2. Elementos estructurantes

Esta AUH no cuenta con viarios ni elementos estructurantes.

### **24.4. Ordenación de áreas existentes**

#### 24.4.1. Trama urbana

La trama urbana de esta AUH está formada únicamente por 3 viarios: Carretera del Rosarito, que continúa en el Pasaje la Charca Los Valles, y el Pasaje Los Cirueleros. Sus secciones son de escasas dimensiones pero se consideran suficientes para la densidad poblacional existente, por lo que se mantienen. A pesar de esto, serán necesarios ajustes de alineaciones para rectificar los trazados de esta trama, pero son de tan escasa entidad que no cambiarán su fisonomía. Todos estos viarios tienen una jerarquía de viario local secundario por lo que se ordenan mediante sección S.18, con una única plataforma donde coexiste el tráfico peatonal y el rodado. Entre los elementos necesarios para el acondicionamiento de la vía destaca la necesaria colocación de protecciones en los laterales evitando las caídas a desnivel.

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

El principal uso de esta AUH es el residencial con viviendas unifamiliares de una o dos plantas. La admisibilidad de otros usos pormenorizados son los que se especifican en la memoria de este PGO.

Se ha calificado una pieza con uso principal obligatorio de espacio libre. Su dimensión se ha establecido en cumplimiento de lo dispuesto en las Directrices.

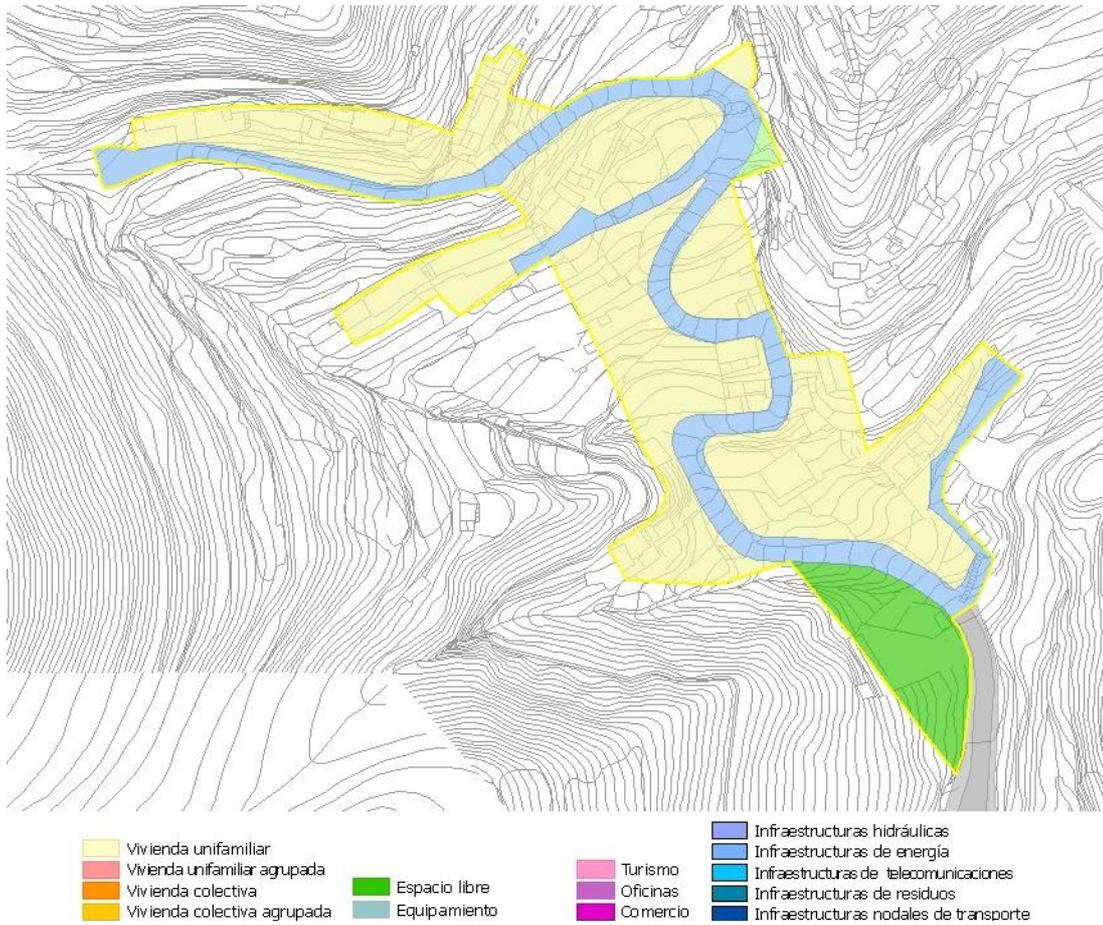


Figura 24.2: Ordenación pormenorizada

#### 24.3.3. Condiciones de la edificación

Al tratarse el residencial del único uso existente en la totalidad de las piezas que conforman este AUH (excepto en la nueva pieza de espacio libre público), se ha establecido el mismo criterio para ordenar la edificación resultante. De este modo, se ha establecido unos parámetros parcelarios y edificatorios acordes a la realidad existente, como la longitud mínima de frete y la superficie mínima de parcela, y la separación mínima linderos lateral y el porcentaje de ocupación, para regular la disposición edificatoria, estableciéndose una altura máxima de 2 plantas.

En la pieza de uso principal de espacio libre, se establecen parámetros reguladores para los usos compatibles, como la separación mínima a lindero frontal, porcentaje de ocupación y altura máxima.

#### 24.3.4. Condiciones de gestión urbanística

Para las actuaciones de mejora urbanística de esta AUH se ha delimitado un ámbito de gestión asistemático de modalidad A3, destinado a la mejora del viario, con algunas afecciones puntuales, así como a la obtención y urbanización del espacio libre.